

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

פרוטוקול מספר 0023-22
י"ג אב תשפ"ב 10/08/2022 09:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק מיטל להבי חן אריאלי רועי אלקבץ גל שרעבי דמאיו מאיה נורי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה משנה לראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון רבקה פרחי אלה דוידוף אירית לבהר גבאי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו רכזת תנועה אט כלל אזורי
חסרים:	אסף הראל אלחנן זבולון	חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 0023-22 מיום 10.08.2022 אושר בישיבה 0025-22 מיום 31.08.2022



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

**פרוטוקול מספר 0023-22
י"ג אב תשפ"ב 10/08/2022 09:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0022 מיום 27/07/2022
1.	1		3616א' - רחוב בזל מס' 43 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
2.	10		3616א' - שדרות בן גוריון מס' 85 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
3.	20		3616א' - רחוב קורולנקו מס' 3 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
4.	30		3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
5.	42		3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
6.	52		3616א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
7.	60		3616א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
8.	68		3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
9.	75		3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15 מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
10.	83		4113-רחוב חומה ומגדל מס' 12 מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים
11.	85		הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון בהקלה בהארכה לסגירת חורף לאורך דרך ההגנה, לאחר פרסום הקלות ללא התנגדויות
12.	88		תת"ל 101ב' - קו מטר M1 בדיווח השגות מה"ע לפרסום 106ב'
13.	102	507-0791996	איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות
14.	112		פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	120		בית השחמט דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	127	507-0774752	תכנית המחוגה דיון בהפקדה
17.	144	507-1031616	ככר שקד דיון בהפקדה
18.	158	507-0829788	אחוד וחלוקה התחדשות עירונית -קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה
19.	167		תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
20.	182		תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (צפון) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
21.	195	507-0617084	הרצל יהודה הלוי - בנק לאומי דיון בדיווח על תיקון טעות סופר בתכנית מאושרת

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
22.	209		תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
23.	223	507-0944686	אלנבי 48 דיון בהמלצה להפקדה
24.	229	507-0943928	קניון רמת אביב דיון בהפקדה
25.	245	507-1043942	רמה כורזים צפון דיון בהפקדה (2)

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	מס' התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
1 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 638 תת חלקה: 11
כתובת: רחוב בזל מס' 43
תובעת: אורית מוזס
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים: 740,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 3616 א' - מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
1 - 0023-222	

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 62/776 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג. הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 62/776 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוך וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - 3616א' - רחוב בזל מס' 43
1 - 22-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 3 * 23 מ"ר	69	1	69
מרפסת גג	169	0.25	42.25
סה"כ שטח אקו'			111.25
עלויות התאמה למבנה קיים			
דחיה למימוש			
אומדן שווי למ"ר אקו'			
סה"כ			
חלק יחסי לנכס שבנדון	62/776		7.99%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה כולל מרפסות סגורות	248	1	248
תוספת קומת גג בנסיגות	209	1.2	250.8
תוספת זכויות מרפסת גג	29	0.3	8.7
סה"כ שטח אקו'			507.5
אומדן שווי למ"ר אקו'			
סה"כ שווי			
עלויות התאמה למבנה קיים			
סה"כ			
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	5	241,580 ₪
סה"כ			
מקדם דחיה למימוש ומושע			
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
חלק יחסי לנכס שבנדון	62/776		7.99%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			

בעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
0023-222' - 1	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11 בחלקה 638 בגוש 6214 ברח' בזל 43 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

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

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

תביעתה של התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת"), "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 740,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
1 - 2022-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של כ-307 מ"ר אקו'.

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

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

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 62/776 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות" (עמ' 18).

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
2023-0023 - 1	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה,

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 3616 - מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים
1 - 222-0023	

כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616' ומשכך התובעת אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר (עמ' 18).

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנובעת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13)).

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
1 - 2022-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יצוין למען הסדר הטוב כי במקרקעין נשוא חוות דעת זו ניתנו שתי שומות מכריעות ע"י השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגין מימושי זכויות בחלקות משנה 4 ו-7 – כאשר במסגרתן נקבע, בין היתר, כי לא סביר שתוקם בריכת שחיה בבניין. על קביעה זו וכן על התעלמות מהוראות התכנית לקומת גג חלקית גבוהה ויוקרתית (וכן קביעות נוספות שאינן מעניינה של התביעה וחוו"ד זו) הוגשו עררים מטעם הוועדה המקומית (עררים תא/82233/1221 ו-תא/82100/0621)

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (כמפורט בערר שהוגש מטעם הוועדה המקומית על השומה המכרעת נערכה למבנה) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	43 - רחוב בזל מס' 43
2022-0023 - 1	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616' לעומת המצב התכנוני הקודם.

בנוסף, שמאי התובעת קובע כי במצב חדש שטח קומה חדשה הינו 175.8 מ"ר, שטח קומת גג התחום בקווי נסיגות הינו 112.9 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 62.9 מ"ר. גם בנתונים אלה נפלו טעויות שכן בהתאם לשומת הוועדה המקומית במצב חדש שטח קומה חדשה הינו 248 מ"ר; קומת הגג החלקית כ- 209 מ"ר; שטח מרפסות גג - סה"כ כ- 29 מ"ר. קביעת השטחים של שמאי הוועדה מושתתים על תשריט היתר הבניה ועל הוראות התכנית, על כן אלו שטחי הבניה שיש להביא בחשבון במצב החדש, וזאת בניגוד לשמאי התובעת לא הציג את המקור לחישוב הזכויות ולא הביא בחשבון שטחי המרפסות.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חו"ד מה"ע:

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

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

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 2022-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - שדרות בן גוריון מס' 85
2 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 192 תת חלקה: 10

כתובת: שדרות בן גוריון מס' 85

תובע: מרדכי וייץ

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 650,000

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - שדרות בן גוריון מס' 85
2023-0022 ב' - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:
אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'.
אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 75/734 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של השלמת קומת הקרקע כפוף לנסיגות, תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.
הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 75/734 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.
יודגש כי שיפוט וחזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשויך לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשויך לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מצב קודם			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 3 * 23 מ"ר	69	1	69
מרפסת גג	161	0.25	40.25
סה"כ שטח אקו'			109.25
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ			1,966,500 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון	75/734		10.22%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
200,937 ₪			

מצב חדש			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה + מרפסות סגורות	272	1	272
תוספת קומת גג 65%	159.4	1.2	191.28
תוספת זכויות מרפסת גג	96.6	0.3	28.98
סה"כ שטח אקו'			492.26
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			12,306,500 ₪
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			11,075,850 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	5	241,580 ₪
סה"כ			10,834,270 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
7,583,989 ₪			
חלק יחסי לנכס שבנדון	75/734		10.22%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
774,931 ₪			

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובע הוא הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 192 בגוש 6215 בשד' בן גוריון 85 פינת ויזל 2 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

סיבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 650,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 ב' - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 402.5 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 75/734 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מחוות דעת שמאי התובע, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 ב' - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הצמדות כלל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

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

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 18.12.25), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חייב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

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

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

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

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

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

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

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

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

שלישית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובע לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 232.3 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 143.6 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 88.7 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 272 מ"ר לתוספת הקומה החמישית, שטח של 143.6 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 88.7 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - שדרות בן גוריון מס' 85
2022-0023 - 2	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע:

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

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

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 2022-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	מס' התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב קורולנקו מס' 3
3 - 0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616.

בתאריך 23/06/2021 בישיבתה מספר 21-0015' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לתת לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 31 תת חלקה: 11

כתובת: רחוב קורולנקו מס' 3

תובעים: דוד פלדשטיין, שמואל אמיר פלדשטיין וחיון ליאור צילה.

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

560,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב קורולנקו מס' 3
3 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 23 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד :

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים, אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד :

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, לאור קיומן של 3 יח"ד בקומה הרביעית והעליונה בבניין, ועל הגג חדר יציאה בחלק המערבי של הגג (מעל הדירה המערבית), נמצא כי ניתן להקים מכוחה של תכנית ג' 2 חדרי יציאה לגג נוספים בשטח של 23 מ"ר כ"א ומרפסות גג ושטח גג משותף.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 45/580 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של השלמת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.

הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 45/580 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוץ וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - רחוב קורולנקו מס' 3
3 - 0023 - 22	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 2 * 23 מ"ר	46	1	46
מרפסת גג	116	0.3	34.8
סה"כ שטח אקו'			80.8
בהתאמה לתוספת למבנה קיים			
דחיה למימוש ומושע			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון	45/580		7.76%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
			112,841 ₪
מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
השלמת קומה חמישית	162	1	162
תוספת קומת גג 65%	116	1.2	139.2
תוספת זכויות מרפסת גג	69	0.3	20.7
סה"כ שטח אקו'			321.9
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			8,047,500 ₪
בהתאמה לתוספת למבנה קיים			
סה"כ			7,242,750 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	3	144,948 ₪
סה"כ			7,097,802 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
חלק יחסי לנכס שבנדון	45/580		7.76%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
			385,484 ₪

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616 א - רחוב קורולנקו מס' 3
0023-222' - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11¹ בחלקה 31 בגוש 7078 ברח' קורולנקו 3 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית עם עמודים בחזית, חדר יציאה על הגג ומרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 560,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

¹ לטענת התובעים נפלה טעות ברישום המקרקעין שבבעלותם כך שהם אינם הבעלים של תת-חלקה 11 כמצוין בנסח הטאבו אלא הם הבעלים של תת חלקה 12.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - רחוב קורולנקו מס' 3
2022-0023 - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 250 מ"א.

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

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

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 45/580 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ואו הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב קורולנקו מס' 3
2022-0023ב' - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

בהכרח לדירות העליונות".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב קורולנקו מס' 3
2023-0023 - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חויב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

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

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

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב קורולנקו מס' 3
2022-0023 - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו), 10.6.2020).

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

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

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

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

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

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

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

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

יצוין כי במבנה הנדון נערכה ביום 11.3.2019 שומה מכרעת מאת השמאית המכריעה נורית גרבי במסגרתה קבעה השמאית המכריעה מקדם שווי של 1 לקומת הגג – קביעה עליה הגישה הוועדה המקומית ערר לוועדת הערר (תא/8542/0519), שכן, לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה. ערר זה טרם התברר.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (כמפורט בערר שהוגש מטעם הוועדה המקומית על השומה המכרעת

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב קורולנקו מס' 3
2022-0023 - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

נערכה למבנה) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובעים לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובעים הביא בחשבון שטח של 134 מ"ר להשלמת קומת הגג לקומה מלאה, שטח של 98 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 59 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובא בחשבון שטח של 162 מ"ר לתוספת הקומה החמישית ללא חדר מדרגות, שטח של 116 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 69 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובעים נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובעים את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

מכל מקום, למען הסדר הטוב יצוין - בהקשר של חישובי השטחים במצב החדש בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית - כי נמצא שבשומה המכרעת נפלה טעות סופר לעניין חישוב שטח תוספת קומת הגג החלקית כך שהשמאית המכריעה חישבה בשגגה את שטח קומת הגג החלקית החדשה בשיעור של 65% משטח השלמת קומת הגג החלקית הקיימת לקומה טיפוסית מלאה (134 מ"ר), ולא משטח קונטור הגג הקיים (197 מ"ר) – בהתאם לשומה המכרעת שנערכה במבנה, בהתאם להוראות תכנית רובע 3; טעות אשר בגינה תוגש במהלך הימים הקרובים בקשה לתיקון השומה המכרעת כתב הערר.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב קורולנקו מס' 3
2022-0023 - 3	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

חו"ד מה"ע:

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

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

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א, אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

**תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
תיק 2021-00925
רחוב קלונימוס מס' 16 פינת רחוב עזריה מן האדומים 8 דירה מס' 8**

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א'.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 216

כתובת: קלונימוס מס' 16 פינת רחוב עזריה מן האדומים 8 דירה מס' 8

תובעים: טויטו אפרת ואופיר

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

900,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
 הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):
 "תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:
 אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'.
 אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, לאור קיומן של 2 יח"ד בקומה שלישית והעליונה בבניין, נמצא כי ניתן להקים מכוחה של תכנית ג' 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א ומרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 98/650 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של השלמת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.
 הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 98/650 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.
 יודגש כי שיפוץ וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשויך לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשויך לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 2 * 23 מ"ר	46	1	46
מרפסת גג	141	0.25	35.25
סה"כ שטח אקו'			81.25
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
חלק יחסי לנכס שבנדון	98/650		15.08%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
₪ 238,140			

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	187	1	187
תוספת קומת גג בתחום קווי נסיגות	135	1.2	162
תוספת זכויות מרפסת גג	52	0.3	15.6
סה"כ שטח אקו'			364.6
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
סה"כ שווי			₪ 9,844,200
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			₪ 8,859,780
ניכוי תשלום לקרן חניה	₪ 48,316	4	₪ 193,264
סה"כ			₪ 8,666,516
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
₪ 6,066,561			
חלק יחסי לנכס שבנדון	98/650		15.08%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
₪ 914,651			

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובעים הם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 216 בגוש 6214 ברח' קלונימוס 16 פינת רח' עזריה מן האדומים 8 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית ומקלט במרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים מס' 8 הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 900,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 229.7 מ"א.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 22-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדירה/דירות מסוימות.

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

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

כמצוין בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה 14% מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
2023-0022 - 4	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

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

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

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

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

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

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

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

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 22-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובעים לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובעים הביא בחשבון שטח של 135.8 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 75.9 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 59.9 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 187 מ"ר לתוספת הקומה החמישית ללא חדר מדרגות, שטח של 135 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 52 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובעים נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובעים את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

לבסוף, יצוין כי שמאי התובעים ערך את חישוב חלקם של התובעים ברכוש המשותף בהתעלם משטחי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
4 - - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

המרפסות – אלו לא הובאו במניין שטחי הרכוש המשותף או במניין שטחי הדירה, ובהתאם, חושבו זכויות הדירה ברכוש המשותף בשיעור של 14% (68.65/491).

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית חושב חלקם של התובעים מהרכוש המשותף, לרבות שטחי המרפסות, בשיעור של 15.08% (98/650).

על כן, ברי כי נפל פגם בחוות הדעת שמאי התובעים גם לעניין חלקם של התובעים מהרכוש המשותף.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין,

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616 א' - רחוב עזריה מן האדומים מס' 8
0023-222 ב' - 4	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0023-222 ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 216

כתובת: רחוב קלונימוס מס' 16 פינת רחוב עזריה מן האדומים 8 דירה מס' 7

תובעים: קמיל אילן וזהבה

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

760,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 2023-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616א' (להלן: **"המצב התכנוני הקודם"**). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616א' (להלן: **"המצב התכנוני החדש"**). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, לאור קיומן של 2 יח"ד בקומה שלישית והעליונה בבניין, נמצא כי ניתן להקים מכוחה של תכנית ג' 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א ומרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 84/650 חלקים (כמפורט בחו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של השלמת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג. הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 84/650 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוץ וחיזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשויך לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשויך לדירת התובע.

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 2 * 23 מ"ר	46	1	46
מרפסת גג	141	0.25	35.25
סה"כ שטח אקו'			81.25
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
חלק יחסי לנכס שבנדון	84/650		12.92%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
₪ 204,120			

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חדשה	187	1	187
תוספת קומת גג בתחום קווי נסיגות	135	1.2	162
תוספת זכויות מרפסת גג	52	0.3	15.6
סה"כ שטח אקו'			364.6
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
סה"כ שווי			₪ 9,844,200
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			₪ 8,859,780
ניכוי תשלום לקרן חניה	₪ 48,316	4	₪ 193,264
סה"כ			₪ 8,666,516
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
₪ 6,066,561			
חלק יחסי לנכס שבנדון	84/650		12.92%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
₪ 783,986			

כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

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

התובעים הם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 216 בגוש 6214 בר' קלונימוס 16 פינת רח' עזריה מן האדומים 8 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים בחזית ומקלט במרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים מס' 7 הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

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

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהוס, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 760,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א'- רחוב קלונימוס מס' 16
2022-0023 ב' - 5	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 229.7 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

כמצוין בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה 12.6% מהזכויות ברכוש המשותף ובאופן דומה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
2022-0023 - 5	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

זכויות הבניה על גג המבנה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג,

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 2022-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו, 30.6.13).

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

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

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

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

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

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

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

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

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

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

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

רביעית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובא בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, שעה שעל פניו נראה כי שמאי התובעים לא כלל את שטחי המרפסות הסגורות והמקורות הקיימות במבנה בעת חישוב תוספת הזכויות במצב החדש עפ"י תכנית רובע 3 – שטחים אשר על

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א'- רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 2022-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

יסודם נקבע שטחה של קומת התוספת, קומת הגג החלקית ומרפסת הגג.

כך, שמאי התובעים הביא בחשבון שטח של 135.8 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 75.9 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 59.9 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 187 מ"ר לתוספת הקומה החמישית ללא חדר מדרגות, שטח של 135 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 52 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובעים נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובעים את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

לבסוף, יצוין כי שמאי התובעים ערך את חישוב חלקם של התובעים ברכוש המשותף בהתעלם משטחי המרפסות – אלו לא הובאו במניין שטחי הרכוש המשותף או במניין שטחי הדירה, ובהתאם, חושבו זכויות הדירה ברכוש המשותף בשיעור של 12.6% (61.65/491).

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית חושב חלקם של התובעים מהרכוש המשותף, לרבות שטחי המרפסות, בשיעור של 12.92% (84/650).

על כן, ברי כי נפל פגם בחוות הדעת שמאי התובעים גם לעניין חלקם של התובעים מהרכוש המשותף.

סוף דבר

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

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

כל הנתען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע:

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב קלונימוס מס' 16
5 - 22-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'.
מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 22-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616 א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 22-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בתאריך 23/06/2021 בישיבתה מספר 21-0015' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לתת לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

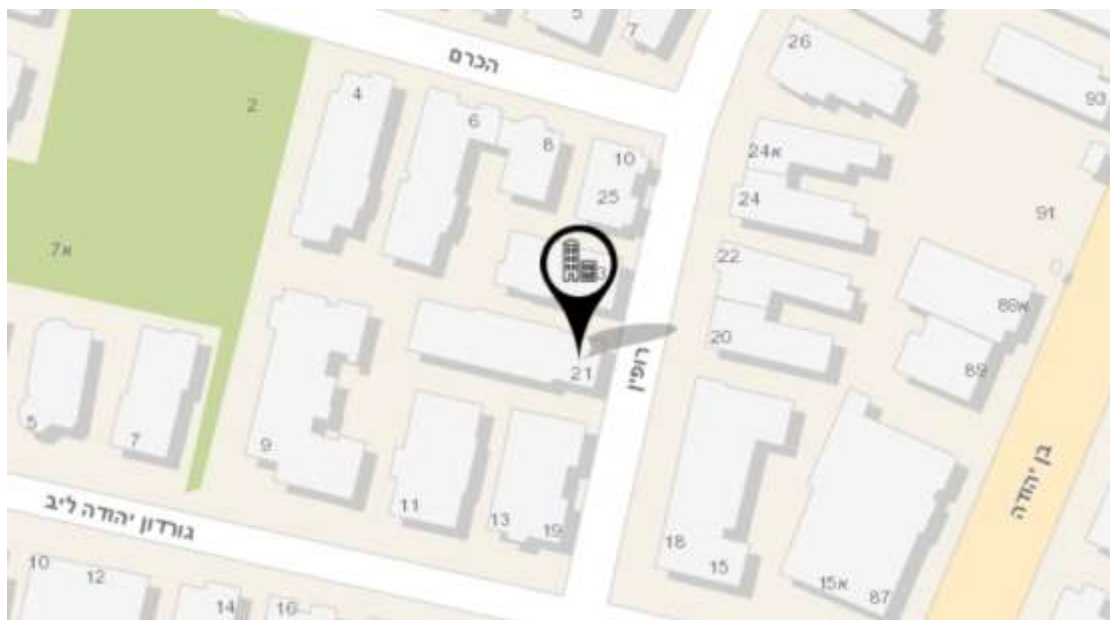
גוש: 6968 חלקה: 203 תת חלקה: 11

כתובת: רחוב רופין מס' 21

תובעת: דייכס רות

בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

854,000 בש"ח

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
2022-0023 ב' - 6	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):

"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוות דעת שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי :

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיונות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם**.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 178 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 122.4 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 203 בגוש 6968 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 84/926 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 122.4 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 11.10 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 247 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 160.55 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 86.45 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

a. תוספת קומת גג חלקית – 192.66 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

b. תוספת מרפסת גג – 25.94 מ"ר אקו'.

יובהר כי תכנית 3616א' מאפשרת סגירת חלק מקומת הקרקע ותוספת יח"ד. לאור הבינוי הקיים, על הצד הזהיר, לא התחשבתי בשטחי בניה בקומת הקרקע בתחשיב המצב החדש.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 84/926 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 218.6 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 19.82 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשוויות לדירת התובעת נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשוויות לדירת התובעת.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חוו"ד ב"ב הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של חלקת משנה 11 בחלקה 203 גוש 6968 ברח' רופין 21 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרום מזרחית הממוקמת בקומה הרביעית העליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה

לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 169.2 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 84/926 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר במסגרתו לא קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- יוער, כי לדירה קיימת הצמדה המפורטת בנסח הרישום ובצו רישום הבית המשותף של 10.34 מ"ר בקומת הקרקע.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 0023 - 222	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג". (עמ' 19 לחוות דעת שמאי התובעת)
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 0023-22	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1,

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א' - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 11
6 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכרעיות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
 - ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם, ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
 - בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
 - כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד במצב תכנוני חדש מכוח של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
 - לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616 א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
7 - 0023-222	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בתאריך 23/06/2021 בישיבתה מספר 21-0015' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לתת לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

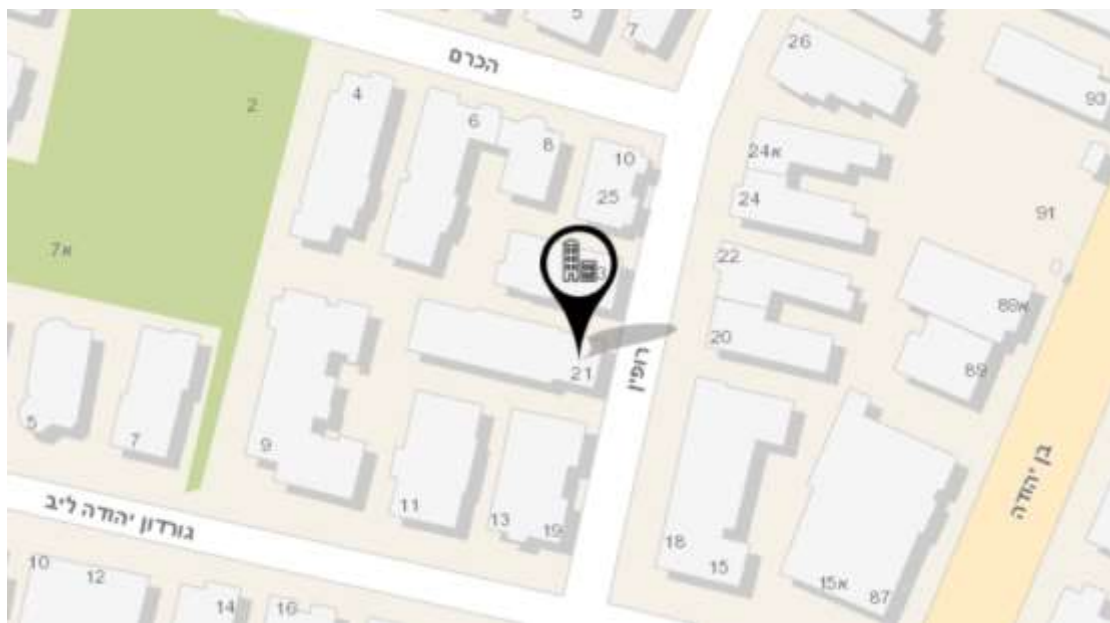
גוש: 6968 חלקה: 203 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב רופין מס' 21

תובעת: מגי יעקובוביץ

בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תרשים סביבה:



מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
722-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

פירוט סכום הפיצויים:
755,000 בש"ח

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):
להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוות דעת שמאי הוועדה המקומית אינ' רם סויצקי :

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, **לפי הנמוך מבניהם.**

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 178 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 122.4 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 203 בגוש 6968 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 70/926 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 122.4 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 9.25 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
722-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 247 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 160.55 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 86.45 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

c. תוספת קומת גג חלקית – 192.66 מ"ר אקו'.

d. תוספת מרפסת גג – 25.94 מ"ר אקו'.

יובהר כי תכנית 3616 א' מאפשרת סגירת חלק מקומת הקרקע ותוספת יח"ד. לאור הבינוי הקיים, על הצד הזהיר, לא התחשבתי בשטחי בניה בקומת הקרקע בתחשיב המצב החדש.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 70/926 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 218.6 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 16.52 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב

- התובעת הינה בעלת הזכויות (על פי צו קיום צוואה של המנוח רישרד שמואל יעקובוביץ מיום 3.4.2017 וצוואתו מיום 24.12.2014) של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 12 בחלקה 203 בגוש 6968 ברחוב רופין 21 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים מערבית הממוקמת בקומה הרביעית העליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 א - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
722-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 169.2 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קנייניות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 70/926 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר במסגרתו לא קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- יוער, כי לדירה קיימת הצמדה המפורטת בנסח הרישום ובצו רישום הבית המשותף של 10.34 מ"ר בקומת הקרקע.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קנייניות לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616א - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
722-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג". (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעת)
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לא. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
7222-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
7 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם, ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד במצב תכנוני חדש מכוח של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטית אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל רידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב רופין מס' 21 - תת חלקה 12
722-0023 - 7	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטית אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, נורי מאיה, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א.

בתאריך 23/09/2021 בישיבתה מספר 21-0015ב', החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לתת לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

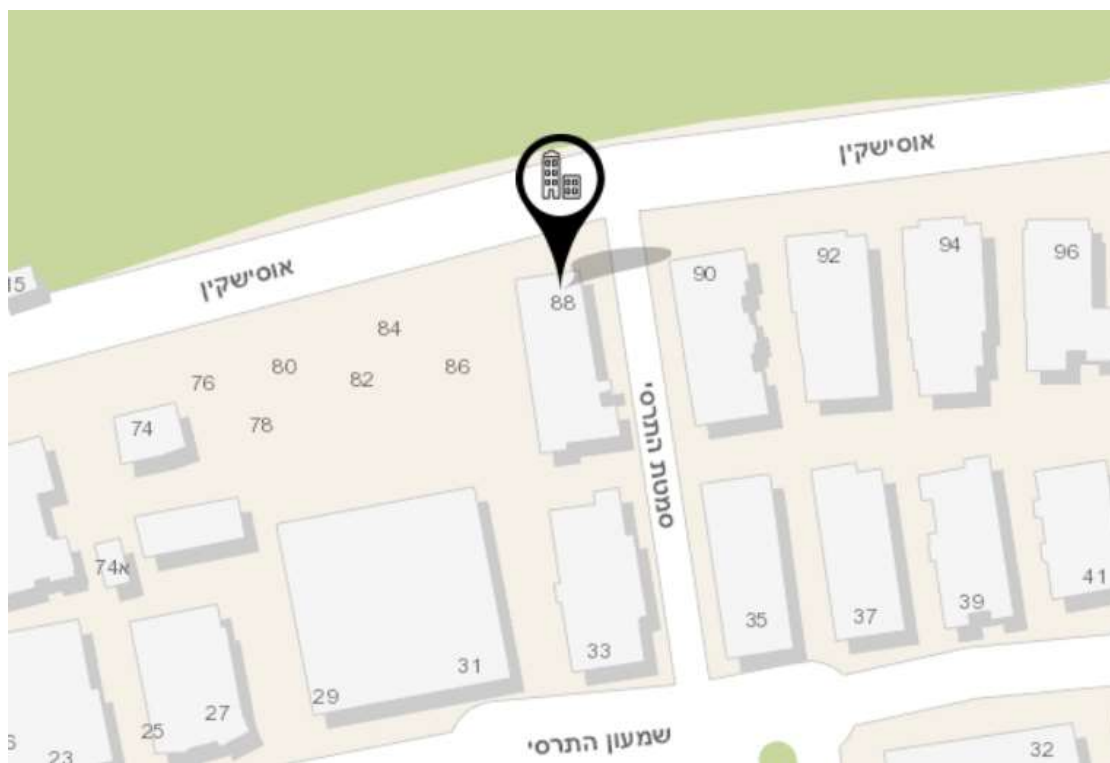
גוש: 6212 חלקה: 467 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב אוסישקין מס' 88

בעלים: אביגדור קנטי

בא כוח התובע: עו"ד אביגדור קנטי

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

790,000 בש"ח

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע ערן לס):

במצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון ביחס לדירה באופן בלעדי זכויות להקמת חדר יציאה לגג ומרפסת גג מכוחה של תכנית ג' ואילו במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616א', הובאו בחשבון הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

חוות דעת שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי :

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 92 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 139.32 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 133.79 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 467 בגוש 6212 (הנסח משותף עם חלקה 73 בגוש 6958) רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובעניינו 48/789 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 27,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 133.79 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 8.13 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להרחיב את קומת הקרקע, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך השטח לסגירת קומת העמודים הינו 13 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במקדם אקו' 0.6. לפיכך שטח אקו' בקומת הקרקע - 7.8 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 231.32 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 202.52 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 28.8 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- הרחבת קומת הקרקע – 7.8 מ"ר אקו'.
- תוספת קומה – 231.32 מ"ר אקו'.
- תוספת קומת גג חלקית – 243.5022 מ"ר אקו'.
- תוספת מרפסת גג – 8.64 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 48/789 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 27,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 490.78 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 29.85 מ"ר אקו'.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב

- התובע הינו הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 467 בגוש 6212 ברחוב אוסישקין 88 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפון מזרחית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, הובא בחשבון בעלמא ובהיעדר כל הנמקה ותימוכין, כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 408.24 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.**
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 2023-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

הצמדת זכויות בניה.

- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 48/789 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר במסגרתו לא קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע כפי שהוערכה בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבחר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג'.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 0023-222	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדיון ואף לא בהתאם לתכנית ג.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון בחוות דעת שמאי התובע, זכויות מכוחה של תכנית 3616א' בהיקף של 1.5 קומות.
- יש לדחות קביעתו זו של שמאי התובע מכל וכל, הואיל ובהתאם להוראת סעיף 4.1.3.4(9) לתקנון תכנית 3616א', קומת הגג תיבנה בהתאם לנסיגות המפורטות בהוראות התכנית, ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בשטח הגדול ממחצית שטחה של קומה טיפוסית מלאה.
- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גרפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם זכויות בגין השלמת קומת העמודים מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובע.
- כמו כן, שמאי התובע קובע בחוות דעת שמאי התובע, בעלמא ובהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות, כי לצורך מימוש הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, תידרש גריעת שטחים מ-4 דירות (דירה אחת בכל קומה) ובנוסף ביחס לדירות אלו יידרש שיפוף פנימי והתאמה. טענה זו והעלויות בגינה אשר הובאו בחשבון במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטענו בעלמא ומשכך יש לדחותן מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- שמאי התובע הביא בחשבון הפחתה לתשלום לקרן החניה בגין 6 מקומות חניה לפי תעריף של 60,000 ₪ למקום חניה למועד אישורה של תכנית 3616א'.
- תעריף החניה בתחומי תכנית 3616א' למועד אישורה הינו בסך של 48,316 ₪. משכך, כפי שהובא בחשבון נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון הפחתה בגין 6 מקומות חניה בסך כולל של 289,896 ₪.
- בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם דחייה למימוש של 15 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות קביעתו זו של שמאי התובע, בהיותה דחייה בלתי סבירה.
- נבהיר, כי יש לבחון את הזמן הסביר למימוש התכנית ע"י בחינת שיקולים אובייקטיביים ולא סובייקטיביים. יצוין, כי במבחן המציאות, לוועדה המקומית הוגשו עשרות בקשות להיתרים למימוש זכויות מכוחה של התכנית, דבר המעיד על התכנות כלכלית ומשכך משך הדחייה שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובע הינו שגוי ויש לתקנו.
- מבלי לגרוע מאמור, שמאי התובע הביא בחשבון מקדמי שווי זהים בשני מצבי התכנון לקומת הגג ולמרפסת הגג.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם, ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד במצב תכנוני חדש מכוח של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטית אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0023 מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 14
8 - 2022-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

שי פטריאנו : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'.
מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 2022-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטית אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, נורי מאיה, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
9 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

דרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע:

בתאריך 03/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית א.3616.

בתאריך 23/06/2021 בישיבתה מספר 21-0015' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לתת לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובעת:

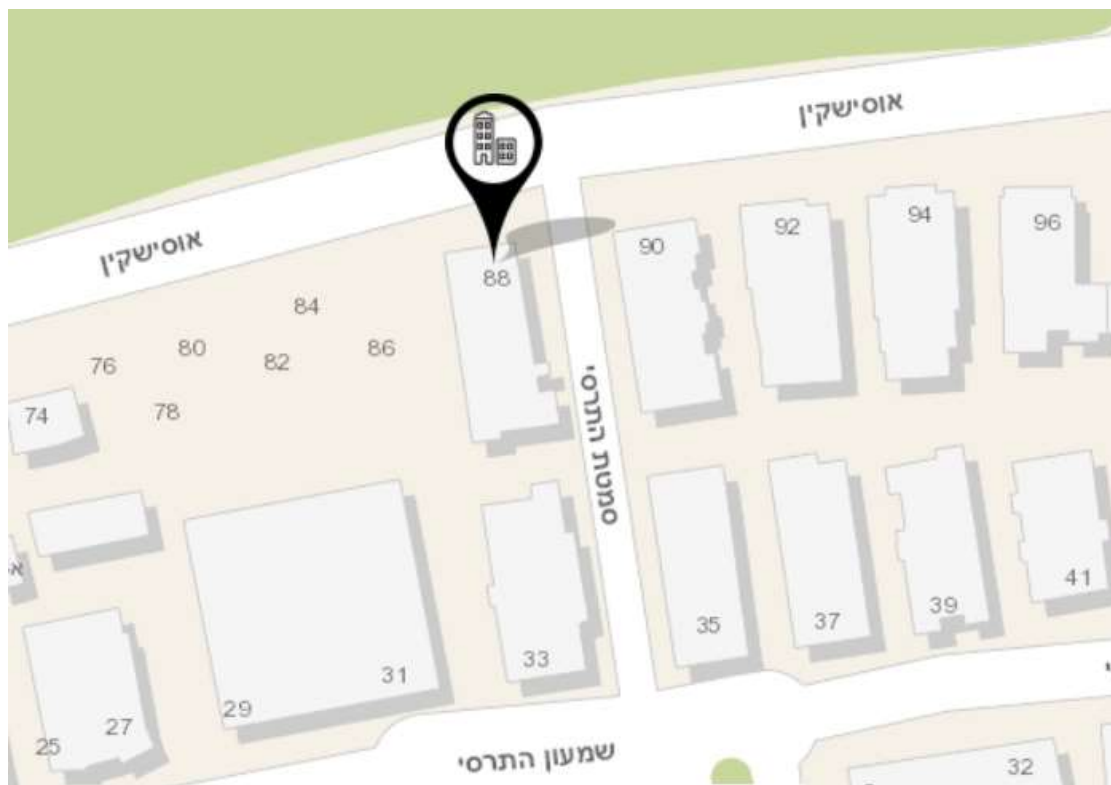
גוש: 6212 חלקה: 467 תת חלקה: 15

כתובת: רחוב אוסישקין מס' 88

בעלים: רחל ברקוביץ

בא כוח התובעת: עו"ד מנחם קורן

תרשים סביבה:



מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
922-0023 - 9	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

פירוט סכום הפיצויים:
579,000 בש"ח

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):
להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית א' 3616 הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):

"תכנית א' 3616 ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

מסקנות שמאי הוועדה המקומית רם סויצקי :

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.

תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 92 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 139.32 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 133.79 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 467 בגוש 6212 (הנסח משותף עם חלקה 73 בגוש 6958) רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 48/789 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 27,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): **133.79 מ"ר אקו'.**

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 8.13 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית א' 3616, שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להרחיב את קומת הקרקע, להוסיף קומת מלאה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
9 - 222-0023	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.3 ח. להוראות תכנית 3616 א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך השטח לסגירת קומת העמודים הינו 13 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במקדם אקו' 0.6. לפיכך שטח אקו' בקומת הקרקע - 7.8 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 231.32 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 202.52 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 28.8 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הינם כדלקמן:

- הרחבת קומת הקרקע – 7.8 מ"ר אקו'.
- תוספת קומה – 231.32 מ"ר אקו'.
- תוספת קומת גג חלקית – 243.5022 מ"ר אקו'.
- תוספת מרפסת גג – 8.64 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 48/789 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 27,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 490.78 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 29.85 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב הראל וינטרוב

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 467 בגוש 6212 ברחוב אוסישקין 88 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרום מזרחית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
922-0023 - 9	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 366.86 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 48/789 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר במסגרתו לא קיימת כל הצמדה בגג המבנה.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
922-0023 - 9	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג". (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת)
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
922-0023 - 9	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם זכויות בגין השלמת קומת העמודים מכוחה של תכנית 3616', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובעת.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	3616 - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
922-0023 - 9	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם, ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד במצב תכנוני חדש מכוח של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

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

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- 3616א - רחוב אוסישקין מס' 88 - תת חלקה 15
9 - 2023-0023ב'	מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

בישיבתה מספר 2023-0023ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות אירית יומטוב והראל וינטרוב וחוות דעת שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, נורי מאיה, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	4113-רחוב חומה ומגדל מס' 12
10 - 222-0023	מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 05/04/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 4113.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלקה: 1

כתובת: רחוב חומה ומגדל מס' 12
תובעים: ת.ר.א.ל אחזקות בע"מ ונשר בז בע"מ
בא כוח התובעים: עורכת הדין דולינסקי אפרת

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:
22,025,000 מ"ש

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים קמיל-טרשנסקי):

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	4113-רחוב חומה ומגדל מס' 12
10 - 2022-0023	מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

1. צמצום שטחי הבנייה לתעסוקה, מסחר ומגורים לאור שינוי הייעוד במקרקעין.

2. אובדן שווי המחוברים

3. אובדן האפשרות להצבת שילוט בסמוך לנתיבי איילון.

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכי הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית

1. מדובר בחלקה ששטחה הרשום הינו כ-60,000 מ"ר, כאשר החלק התובע עומד לטענתו על 570 מ"ר וטרם בוצע הליך פרצלציה.

2. מדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית ומסמכים שונים.

3. בנוסף, טרם הוכנו תשריטי הפקעה לתכנית.

לפיכך, לשם גיבוש המענה הן במישור השמאי והן במישור המשפטי, מבוקשת ארכה בת 240 ימים להגשת עמדה לוועדה המקומית.

חו"ד מה"ע:

לקבל חו"ד היועצות המשפטיות לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

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

יובל בנקיר: מבוקש אורכה של 240 יום.

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

לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

משתתפים: דורון ספיר, נורי מאיה, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	- הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגור
11 - 0023-222	דיון בהקלה בהארכה לסגירת חורף לאורך דרך ההגנה, לאחר פרסום הקלות ללא התנגדויות

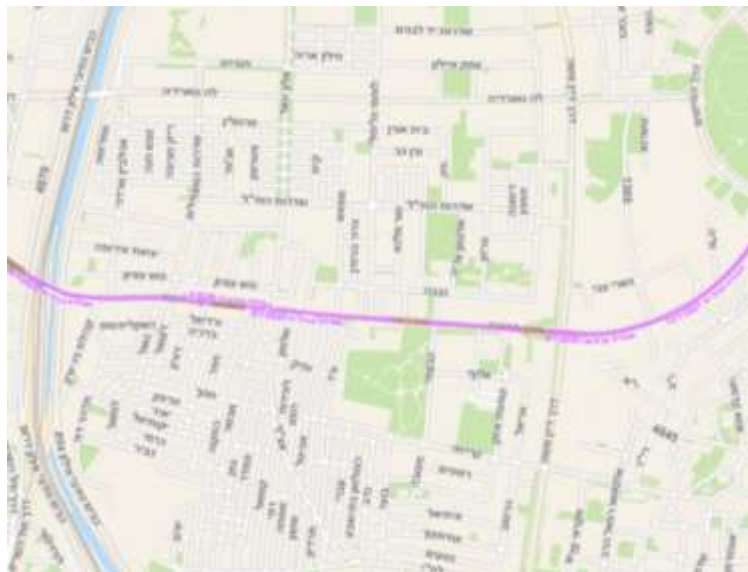
מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: דרך ההגנה.

נספח מספר 1 - פירוט גושים חלקות וכתובות בהן חלה ההקלה המבוקשת:

כתובת	גוש	חלקה
דרך ההגנה 27	7068	84
דרך ההגנה 29	7068	83
דרך ההגנה 31	7068	82
דרך ההגנה 33	7068	290-291
דרך ההגנה 35	7068	287-288
דרך ההגנה 37	7068	79
דרך ההגנה 39	7068	78
דרך ההגנה 41	7068	307-308
דרך ההגנה 47	7068	74
דרך ההגנה 49	7068	73
דרך ההגנה 32	7069	129
דרך ההגנה 34	7069	148-149
דרך ההגנה 36	7069	12
דרך ההגנה 38	7069	8-11
דרך ההגנה 40	7069	7-5
דרך ההגנה 42	7069	3
דרך ההגנה 44	7069	152
דרך ההגנה 46	7069	153
דרך ההגנה 48	7069	1
דרך ההגנה 50-56	6979	1
דרך ההגנה 58-74	6979	10
דרך ההגנה 76-80	6979	9
דרך ההגנה 51-63	6978	2
דרך ההגנה 65-81	6978	3
דרך ההגנה 85	6978	14-13
דרך ההגנה 82-98	6135	90
דרך ההגנה 100-102	6135	3
דרך ההגנה 135	6130	363

התוכן - הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון בהקלה בהארכה לסגירת חורף לאורך דרך ההגנה, לאחר פרסום הקלות ללא התנגדויות	מס' החלטה 10/08/2022 11 - 2022-0023
---	--



רקע ומטרת הדיון: מתן הקלה כללית להארכת התקופה של פרגודי חורף לבתי אוכל בגושים/חלקות המפורטים בנספח 1.

מטרת ההקלה היא לאפשר לכל בית אוכל שיכול לקבל רישיון לסוכך חורף מכוח תכנית 3954 ומכוח חוק עזר עירוני, "היתר לפרגוד (סגירת חורף) לבתי אוכל", להאריך את תקופת הרישיון באופן שהוא יינתן לא רק לעונת החורף אלא לכל ימות השנה. ההקלה מתבקשת בשם בתי האוכל הרלוונטיים המושפעים מעבודות ההקמה של תחנות הרכבת הקלה במיקומים כמפורט בהמשך, וזאת כדי להגן על היושבים ליד שולחנות שהוצבו ברישיון לפני אותם בתי האוכל.

שטח קרקע:

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל: באוגוסט/ספטמבר 2021 החלו עבודות התשתית עבור הקו הסגול בדרך ההגנה (שלב העתקת התשתיות ופינוי רצועת המסילה מתשתיות). במקטעי הרחובות נשוא הבקשה להקלה, תחום העבודות גובל במדרכות/חזיתות העסקים ובתי האוכל בסביבה עלולים להיות מושפעים מרעש ומאבק ממטרדים אחרים כתוצאה מהעבודות.

מצב תכנוני בשטח: עפ"י תכנית "סוככים עונתיים בבתי עסק" (תא/3954), אשר אושרה למתן תוקף בועדה המחוזית ת"א ב-2.5.2014, ניתן לתת היתר בניה לסוכך עונתי (סגירת חורף) בעונת החורף בחזיתות בתי עסק בעלי רישיון להצבת שולחנות וכסאות על המדרכה. עונת החורף הוגדרה בתכנית כ"הימים שבין 15 לאוקטובר ועד 15 באפריל".

מצב תכנוני מוצע: כדי להגן על בתי האוכל שעלולים להיות מושפעים ממטרדים סביבתיים באזורי העבודה של הרק"ל, מבוקשת הקלה מתכנית 3954. ההקלה אמורה לאפשר הענקת רישיונות לסגירת חורף למשך כל ימות השנה.

ההקלה מבוקשת לתקופה של שש שנים או עד תום עבודות ההקמה של הקו הסגול, במקטע הרלוונטי לבית העסק של הרכבת הקלה, המוקדם ביניהם.

ההקלה בכל מקטע רחוב, תחל עם תחילת עבודות הרק"ל במתחם ותסתיים עם סיומן, וכל זאת בכפוף לסוג העבודה וצרכי הביצוע בשטח.

להלן פרטים נוספים:

- מבוקשת הקלה מסעיפים 2.1 ו-4.1.2א, ס"ק 1 של תכנית תא/3954, כדי לאפשר הארכה של תקופת סגירת החורף לכל ימות השנה.
- ההקלה תינתן כדי להגן על בתי האוכל הקיימים והפוטנציאליים במתחמים המושפעים ישירות מעבודות הרק"ל ברחובות אלה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022 11 - 2023-0023	- הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון בהקלה בהארכה לסגירת חורף לאורך דרך ההגנה, לאחר פרסום הקלות ללא התנגדויות

- מטרת ההקלה היא, כאמור, הארכת התקופה בה מותר להציב סוככים, הווה אומר, בעלי בתי אוכל קיימים ופוטנציאליים שלהם רישיון עסק ורישיון להצבת שולחנות וכיסאות על המדרכה או שהם זכאים לקבל רישיונות כאלה.
- הקלה לעסק ספציפי תינתן לבקשת העסק ותהיה על בסיס שנתי. בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, בעל עסק המבקש רישיון להעמדת שולחנות וכיסאות ע"ג המדרכה (או הארכת רישיון קיים) יוכל לבקש גם להקיפם בפרגוד ללא קשר לעונת השנה.
- אין במתן ההקלה כדי לשנות דבר בעצם הזכאות לפרגוד. עניין הזכאות נותר עפ"י תכנית 3954.

פעולות קודמות:

1. מאחר שמדובר במספר חלקות רב ובמספר רב מאד של בעלי עניין, התקבל אישור הממונה על מחוז ת"א, אדר' דניאלה פוסק, לפטור ממשלוח הודעות אישיות בדבר ההקלה.
2. לפי סעיף 149 לחוק, ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים: ישראל היום, 14.4.22 the marker ומקומות ת"א 19.4.22, ע"ג לוחות ושילוט שהוצבו ובפינות רחוב לאורך מקטע זה. לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת מנהלת הרק"ל: לאחר את ההקלה המבוקשת בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

חוות דעת מה"ע:
ממליץ לאחר את ההקלה המבוקשת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2023-0023 מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

בתאל אשקול: מבוקש לאחר הקלה בפרסום לפרגודי חורף מבקשים להשאיר את חודשי הקיץ בדרך ההגנה בשל העבודות בקו הסגול לא היו התנגדויות בשלב עבודות בטווי הקו הסגול לתקופה של 6 שנים או עד סיום העבודות.
דורן ספיר: מאושר.

בישיבתה מספר 2023-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את ההקלה המבוקשת

משתתפים: דורן ספיר, נורי מאיה, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תת"ל/101ב - תת"ל 101ב' - קו מטרו M1
122-0023 - 12	דיון בדיווח השגות מה"ע לפרסום 106ב'

מטרת הדיון: דיווח השגות מה"ע לפרסום 106ב' לתת"ל 101ב' – קו מטרו 1M – פירוט ההשגות בסוף הדריפט.

תוכנית תשתית לאומית תת"ל 101 ב' - קו מטרו M1 המופקדת, הינה תכנית רחבת היקף ובעלת השפעות נרחבות על העיר תל אביב-יפו בתקופת ההקמה ולאחר מכן בתקופת ההפעלה. ההשגות לתוכנית כפי שהן מפורטות במסמך זה, מתייחסות הן לנושאים מהותיים בהם נדרשים תיאומים עם הרשות המקומית, מתוקף הסמכויות והתפקידים עליהם היא אמונה, הן לנושאים תכנוניים והן על מנת להבטיח שהוצאת היתרים והרשאות להקמת קווי הרק"ל תקודם בצורה מקצועית יעילה ומסודרת. להלן ההשגות לגבי נושאים תכנוניים שהתיאום לגביהם עם חב' נת"ע לא הושלם וכן השגות לגבי נוסח הוראות התוכנית או התייחסות חסרה במסמכי התוכנית:

א	נושא ההשגה:	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
	אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר לעירייה אחריות כוללת לניהול המערכות העירוניות לרבות רווחת התושבים, המרחב הציבורי, תשתיות, הסדרי תנועה, מימוש פרויקטים שתוכננו וכדומה. לאור זאת לא מתקבל על הדעת שאין הוראות המחייבות תיאום עם העיריות/מהנדס העיר			
1	מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק)	ס' 6.1.2 בשלמות (לדוגמה ס"ק 4.ב "המסמכים יוגשו למהנדס הוועדה המקומית ותינתן לו אפשרות להגיש את התייחסותו בתוך 30 ימים מיום שנשלחו אליו המסמכים")	הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. 30 ימים לתיאום ובחינת התכנון הינם פרק זמן לא ריאלי לתיאום הנדרש מול הרשות בהיקף עבודות זה.	לקבוע חובת תיאום עם העיריות. בין היתר, לקבוע ייצוג למה"ע בועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני הביצוע, בהתאם לעניין.
2	עיצוב המרחב הציבורי	6.1.1 22 - עיצוב, פיתוח ובינוי - "תכנון אדריכלי ותכניות לעיצוב של התחנה בקנה מידה 1:250 או בקנה מידה אחר לפי החלטת מתכנן הוועדה, לרבות פירוט חומרי גמר ומתקנים דרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלות".	אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה לאורך כל תהליך התכנון ולא רק לאחר הגשת התוכניות עם תוקף מענה של 30 יום מצד הרשות (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה).	לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר
3	מגבלות בניה	סעיף 4.4.1 "לבקשת בעל הקרקע או הוועדה המקומית,	הגבלות הבניה בתחום הקו הכחול של התוכנית הינן גורפות. מבקשים להוסיף שיקול דעת	יש להוסיף קריטריון של מרחק מגבלות הבניה מגבול המנהרות.

		רשאי מתכנן הוועדה, בהסכמת הגורם המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול מ- 5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים..."	ותיאום עם הרשות המקומית לגבי בינוי עתידי בתחום הקו הכחול, אשר יגזר מהמרחק מגבול המנהרה בפועל ושיטת הביצוע של המבנה המבוקש.	מבקשים לשמר גם אפשרות ליסודות עמוקים יותר מ-10 מ', כנגזרת משיטת הביצוע והמרחק מגבול המנהרות.
4	בניה מעל תחנות	נדרש להוסיף הוראה חדשה להוראות התכנית	הוראות התת"ל לא מתירות כל בניה בתחום תחנות המטרו, כולל באזורי הביקוש, בהם מתוכננים רבי קומות הכוללים עשרות קומות של משרדים ומגורים.	מבוקש לשמור גמישות לאישור <u>בניה קונזולית באישור נת"ע / מתכנן הות"ל</u> מגובה מסוים ומעלה. גמישות זו תאפשר את ביצוע התחנות, כולל הנפת ציוד. אך תשמר גמישות למיצוי זכויות הבניה באמצעות אפשרות לבניה קונזולית בהיקף מצומצם הבולטת מעל תכנית קירות התחנה.
5	תיאום תשתיות	סעיף 6.1.3 - "לא תידרש הגשתם ואישורם של מסמכי תכנון מפורט לביצוע כתנאי לביצוע עבודות מקדימות... וכיו"ב או לצורך העתקת תשתיות".	לא סביר כי בעיר בסדר גודל של תל אביב-יפו המרושתת במערכות תשתיות תת-קרקעיות מהסבוכות שיש במדינה, לא יבוצע תיאום מקדים ויתקבל אישור מטעם הרשות לתכנון וביצוע העתקת תשתיות בתחום בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע.	לציין בסעיף זה כי נדרש תהליך תיאום הנדסי כמקובל בעבודות תשתית בתחום העיר.
6	תכניות פיתוח	6.3 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי"	לוי"ז של 30 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחטיבות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 30 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו	לשנות ל - 90 יום.
7	הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי..."	שטחים בתחומי הרשות המקומית שמופקעים לצורך הקמת הפרויקט צריכים	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה

		יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	להרשם לטובת הוועדה המקומית.	המקומית.
8	הריסת מבנים	6.6.1 " כל מבנה המצוי בתחום תכנית זו ניתן להריסה, אף אם לא סומן להריסה בתשריט"	מבנים להריסה צריכים להופיע בתוכנית הראשית. יש להאריך את משך הזמן שניתן להשגות כנגד הריסת מבנה.	לשנות ל - 90 יום.
9	פרסום טרם תחילת עבודות	7.1 " חודש לפחות לפני תחילת העבודות תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות עקב העבודות"	משך זמן זה אינו סביר וקצר באופן חריג ביחס למהות וסדרי גודל העבודות החזויים.	יש לשנות המועד ולהוסיף יידוע מקדים לפחות 6 חודשים טרם תחילת העבודות.

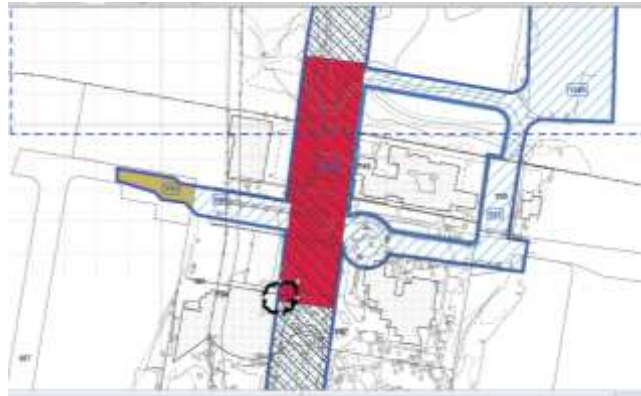
ב	שיפוי הועדות המקומיות עד כה לא התקבל ולא הוסדר נושא כתב התחייבות לשיפוי הועדות המקומיות. לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו. היקף החשיפה לתשלומי פיצויים בתכניות המטרו הינו מעבר ליכולת הכלכלית של הרשויות המקומיות ונדרש פתרון מראש אשר יסדיר סוגיה זו.
---	--

ג.	הפקעות – כללי 1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל. מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל. 2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל ומתקניה. 3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.	הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית. בתחומי שמופקעים הפרוייקט לטובת הוועדה	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.
----	---	--------	---	---	--

ד.

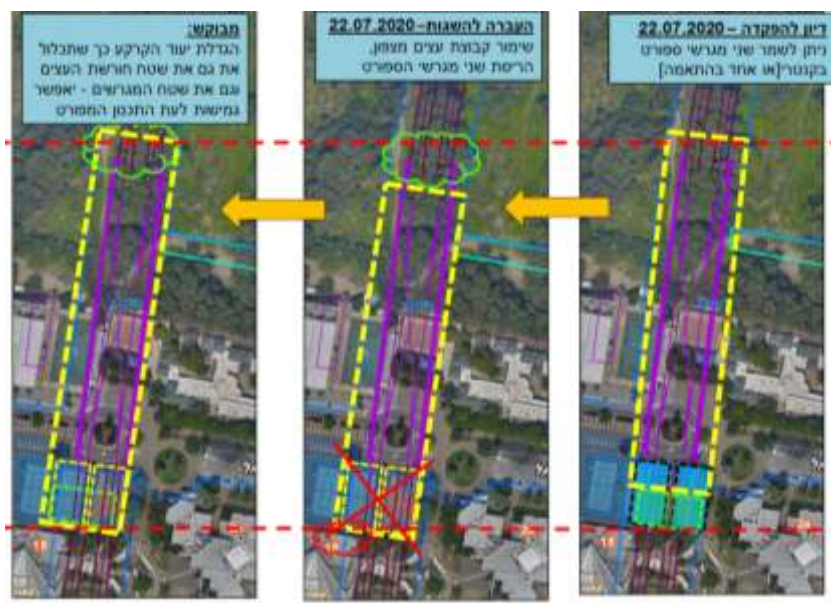
מפלג ואתר התארגנות רמת אביב ג':

- יש לבטל את יעוד קרקע בחלק שסומן על מבנה מרכז הספורט קאנטרי ג' עבור הקמת המפלג, ומניעת הריסת חלק ממבנה הקאנטרי ללא צורך.



- מבוקש לאפשר גמישות במיקום המפלג לעת התכנון המפורט, ע"י הגדלת השטח המיועד למפלג בתחום הקו הכחול, כך שהגבול הצפוני של יעוד הקרקע יהיה בהתאם למיקום שהוצג בדיון בהפקדת התוכנית ואת הגבול הדרומי ניתן לקבוע כפי שמוצע בתוכניות שהועברו להשגות.

תרשים:



מיקום המפלג כפי שהיה בתוכנית המופקדת נופל בחלקו הצפוני על קבוצת עצים. ולכן הוסט מעט דרומה בתוכנית שהועברה להשגות. מיקום המפלג בתוכנית הנוכחית משמעותו הריסת שני מגרשי הספורט ומניעת אפשרות לבצע התאמות ושימוש בשטחים פתוחים/מגרשים לפעילות הציבור. למשל, תכנון מגרש ספורט אחד במקום שני המגרשים, ב-90 מעלות. נדרשת שמירת הגמישות לעת התכנון המפורט שבו יקבעו מידות מדויקות של המפלג, סקר עצים עדכני לגבי מצב העצים לעת ההקמה, וצורכי השימוש במתקני הספורט והנופש / שטחים פתוחים. בהתאם, מבוקש שהאיזון בין כלל השיקולים יקבע במועד התכנון המפורט ולא יוגבל כבר עתה.

3. אתר התארגנות - מבוקש לבטל את הדרך המחברת בין אתר ההתארגנות למפלג. דרך זו סומנה בתוואי בעל ערכיות נופית גבוהה ובו מתוכננת בריכת חורף. מובהר כי בתוך הקו הסגור של התת"ל, קיימת דרך גישה מוסדרת המאפשרת חיבור בין אתר העבודות להקמת המפלג ובין שטח ההתארגנות ישירות דרך הרחוב.



ה.

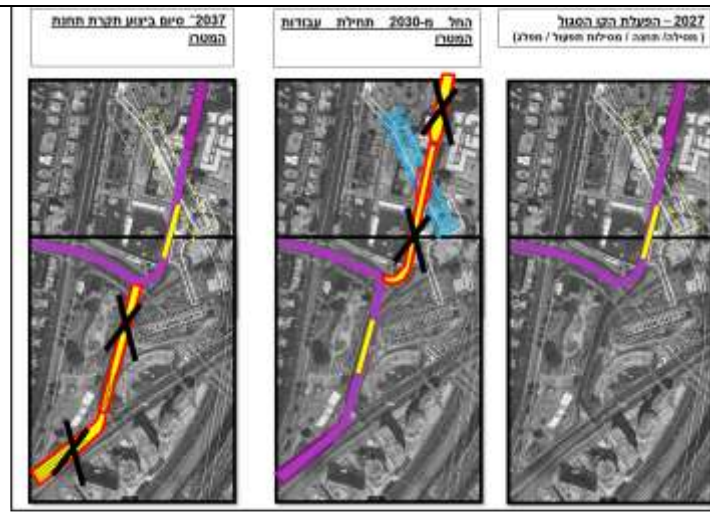
תחנת מחנה אביב:

המבנים ברח' חיים לבנון 21-25 כוללים 24 יח"ד ונכללים בתחום התוכנית בייעוד תחנת מטרו עם סימון של רצועת מתע"ן תת קרקעית ועם סימון של הנחיות מיוחדות ב'. ההוראות מאפשרות את הריסת המבנים הללו לטובת הקמת התחנה, למרות שהם לא סומנו להריסה. מבוקש לקבל הבהרות ביחס לעתידם של המבנים הקיימים בתחום זה.

ו.

גן וולבלסקי:

תחנת המטרו המתוכננת בתת הקרקע חוצה את מסילת הקו הסגור במתחם הצמוד לתחנת הרכבת מרכז/סבידור. לצורך ביצוע קירות מבנה תחנת המטרו בתוואי הקו הסגור, התת"ל המופקדת כוללת הוראות להעתקת המסילה, התחנה ומסילות התפעול של הקו הסגור דרומה אל תחום גן וולבלסקי הנמצא מדרום לרחוב פרשת דרכים. משמעות התכנון המוצע - בניה (והריסה) של מסילת הקו הסגור במקטע זה 3 פעמים תוך מספר שנים.



הסבר ונימוקים:

- לפי לוחות הזמנים הידועים כעת, הקמת הקו הסגול במקטע זה צפויה להסתיים בשנת 2026.
- הקמת מבנה תחנת המטרו במסוף סבידור צפויה להתחיל מספר שנים לאחר מכן (בסביבות שנת 2030). בהתאם, השלמת קירוי מבנה התחנה צפוי מספר שנים לאחר מכן.
- המשמעות הנובעת מהפתרון המוצע בת"ל 101ב', הינה עלויות גבוהות של הקמת הקו הסגול 3 פעמים, ביצוע הסדרי תנועה מורכבים ויקרים ומטרדיות רבה.
- פגיעה בשירות התחבורה הציבורית עקב הרחקת הקו הסגול ויצירת מעברים פחות טובים בין אמצעי התחבורה השונים.
- גן וולובלסקי נמסר בשנת 2015 כשטח התארגנות לקו האדום. הוא אמור להימסר בהמשך כשטח התארגנות להקמת הקו הסגול. ביצוע נוסף של הקו הסגול בתחום הגן משמעותו המשך החזקתו כשטח התארגנות לעשרות שנים נוספות (!) ומניעת שימוש והנאה ממנו לתושבים והמועסקים הרבים בסביבתו.
- בנוסף לכך, לא מובן מדוע סומן שטח של 25 דונם כאשר השטח הנדרש להעתקתו הינו כ- 6 דונם בלבד.
- לאור האמור לעיל, נדרש לקבוע מראש פתרונות אחרים אשר יאפשרו את הקמת תחנת המטרו לאחר הפעלת הקו הסגול ומנגד ימנעו בזבוז כספי ציבור ופגיעה באינטרס הציבורי שלא לצורך.

מבנים לשימור:

1. יש להימנע ככל הניתן מהריסת מבנים לשימור. מוצע שלפני סימון להריסה תתקיים התדיינות עם מח' השימור העירונית להצגת הנימוקים והחלופות האפשריות והבטחה שיעשה כל שנדרש כדי לצמצם למינימום הריסת מבנים היסטוריים המיועדים לשימור.
2. החלפת חלונות למבנים לשימור שבתחום התחנות המתוכננות לצורך מניעת רעשים בזמן דיפון וחפירה. במידה ויידרש החלפת חלונות בחזיתות מבנים לשימור הנמצאים בתחום התכנית, יתואם פרט חלון/וויטרנה עבור כל מבנה ומבנה מול מח' השימור לפני ביצוע. החלונות יבוצעו כדוגמת המקוריים ומהחומרים כדוגמת המקוריים. לא יאושרו חלונות פלסטיק או אלומיניום במבנים לשימור.

ח. מתקנים הנדסיים			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדרים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.
שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית	4.3.2 ס.ק. 5 "שטח שמוקם בו חדר טכני תת-קרקעי יפותח באופן שיצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת מעל החדר הטכני" ... "הוראה זו ל תחול על חדרים טכניים בתחום דרכים"	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.

ט. שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרכ"ל)			
התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים. שטחי ההתארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים ושטחי ציבור (גני יהושע, גן וולבלסקי) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתכניות בהכנה וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש: 1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התייחסות המדויק של האתרים. 2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
שטחי התארגנות	4.4.1 ס.ק. 2 מתיר הקמת מתקנים הנדסיים זמניים לרבות: "מפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים"	לא סביר שבסביבה עירונית בנוייה תותר הקמת מפעלי בטון וכדומה בסמיכות גבוהה למבני ושימושי מגורים ותעסוקה.	מבקשים להוציא מהתוכנית.
	4.4.2 "ניתן להאריך את תקופת ההקמה מעבר ל-10 שנים בין לצורך הקמת הקו הכלול בתכנית זו ובין לצורך הקמתם של קווי מטרו אחרים.	מכיוון שמדובר בשימוש זמני בקרקע ביעוד אחר, לא סביר שלא יהיה מועד פקיעה למשך זמן השימוש הזמני. כמו כן, לא סביר שתוכנית זו תקבע הוראות לעניין הנוגע לביצוע תוכניות קווי מטרו אחרים.	מבקשים להגביל משך הזמן ל 5 שנים עם אופציה להארכה נוספת ואחרונה ל 5 שנים נוספות בתוכנית לקו מטרו זה בלבד.

מבקשים לשלב כהוראה חדשה בתוכנית.	אתרי ההתארגנות בשטחים ציבוריים יכולים להיות תפוסים משך שנים רבות ואף מעל ל 10 שנים. הרשות מבקשת כי תכנון השטח שיוחזר לעירייה יתואם ויותאם לצרכי השעה שיגזרו ממועד החזרת השטח ולא מיום תפיסתו. במידה והצרכים יישתנו ועלות הפיתוח החוזר תהיה גובהה מעלות החזרת המצב לקדמותו. תישא הרשות המקומית בפער העלויות אך התכנון יעשה בכפוף להנחיותיה	6.3 הנחיות לשיקום נופי-התחייבות להחזיר אתר התארגנות לקדמותו. "השטח שבוצעו בו עבודות לפי תכנית זו ישוקם ברמת פיתוח שוות ערך למצב שהיה קיים בשטח קודם לתחילתן."		
לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.	גובה מבנה ומספר קומות חריג ביחס למקובל למבנים יבילים בתחום אתר התארגנות בעיר	סעיף 5 "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מטר. מספר קומות 4.		

קביעת הוראות יעודיות לשטחי התארגנות והוראות יעודיות לרצועות צרות בתחומי מגרשים פרטיים אשר אינם מיועדים לשמש כשטחי התארגנות

שטחי ההתארגנות בתת"ל מסומנים ביעוד קרקע - "יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת". יעוד קרקע זה סומן גם בתחום רצועות צרות בתחום/חזית מגרשים פרטיים, כדוגמת התשריטים להלן, בהתאם גם חלות על רצועות אלו כלל ההוראות של שטחי ההתארגנות.



שטחי התארגנות מסומנים בתשריטי מצב מוצע בשטחים בגודל משתנה של כ-5.0-15.0 דונם כל אחד. לפי הוראות התוכנית בשטחים אלה תותר אחסנת ציוד מכני הנדסי כבד, חומרי בניה, משרדים ואף הקמת מפעלי בטון. לעומתם, הרצועות הצרות במגרשים הפרטיים (בשטח הקטן מ-1.0 ד') מיועדות ככל הנראה, לביצוע מטרות אחרות/נוספות של התוכנית כגון חיזוקים בתת הקרקע, העברת תשתיות, ושימושים כדוגמת אלו המפורטים בהוראות סעיף 4.4.1 ס"ק ד'-ו'.

חסרות בהוראות התוכנית אבחנה בין השימושים השונים בשטחים אלה. לפי הוראות התת"ל לשטחי התארגנות, מותר להקים גם בשטח "הרצועות הצרות", הצמודות למבני בתי מגורים שימושים

כדוגמת אלו המפורטים בהוראות אותו הסעיף 4.4.1 בס"ק א'-ג': • מתקנים זמניים ומבנים זמניים לשירות העובדים והמנהלה לרבות: משרדים, מחסנים, מעבדות, חדרי מנוחה ושמירה. • מתקנים הנדסיים זמניים לרבות מתקנים לטיפול במים, מתקנים ומפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים, דרכים זמניות, קווי ומתקני תשתית. • אחסון וריכוז ציוד וחומרים לצורך בניה וחפירה, אחסון וריכוז ציוד הנדסי וטיפול בו, עירום • זמני של פסולת בניין ותוצרי חפירה, מתקנים לבדיקה וטיפול בעודפי עפר לכן, מבוקש לקבוע נוסח מצומצם יותר לשימוש המותר "ברצועות הצרות" שסומנו כשטחי התארגנות בחזית המגרשים הפרטיים. כך יובטח שלא יתקיימו מגבלות מיותרות למימוש זכויות הבניה של המגרשים הללו, או מטרדים נוספים מעבר לנדרש במהלך ההקמה.	
---	--

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

חגי ירון: אנחנו מציגים תת"ל 101ב', שהיא התכנית עבור קו מטרו M1 ואת ההשגות לגביה. מציג מצגת של התת"ל וההשגות לתכנית.
דורון ספיר: הועדה רושמת לפנייה את השגות של מה"ע לתוכנית. אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על השגות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

דיון בדיווח השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 101 ב' - קו מטרו M1, עבור השינויים המוצעים בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה

שינוי מס' 2 – תחנת רמת אביב – הוספת אתר התארגנות ברח' אבא אחימאיר (גוש 6628, חלקה 848): בדיון בהשגות עיריית ת"א מיום 9.5.21, הומלץ בפני החוקרת ע"י נת"ע כי: "לאור קבלת השגות נוספות בנושא סימון אתרי ההתארגנות בסמוך לתחנת רמת אביב, חב' נת"ע מציעה: • להוסיף את חלקה 848 בגוש 6628 שייעודה "מבני ומוסדות ציבור" - לאתרי ההתארגנות להקמת התחנה (ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת). שטח החלקה הרשום – 1,830 מ"ר, משמשת היום כחניון ציבורי לכ-67 מקומות חניה. • בהוראות התכנית יקבע כי ככל שלא יוקמו לפני תחילת תקופת ההקמה מבנים בתא שטח זה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיתן מענה לנדרש להקמת התחנה. • השימוש באתר התארגנות הדרומי לתחנה M11 בתא שטח 1065 יצומצם ככל הניתן בהתאמה למידה הנדרשת למתן מענה לצורך להקמת התחנה. "	1.
---	----

כחלק מהליך הפרסום 106ב' לא התקבל תקנון התכנית החדש, לא הוצג הסעיף האמור לעיל ובדו"ח החוקרת אין כל אזכור לעניין הסעיף החדש בתקנון. לפי דו"ח החוקרת השטח נוסף כאתר התארגנות רגיל במקום תא שטח 1065 שצומצם. מדובר במגרש ביעוד בנייני ציבור שיידרש למבני ציבור לשכונה בעתיד, במיוחד לאור תוספות יח"ד המתוכננות בשכונה.

לכן מבוקש להוסיף סעיף מיוחד לתקנון, לגבי תא שטח 1020 ובו יכתב:

ככל שלא יוקמו או יקודמו בהליך היתר, בשלב מילוי תנאי סף, מבנים בתא שטח זה, לפני תקופת ההקמה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיינתן מענה לנדרש להקמת התחנה.

בנוסף יש לציין, כי סעיף זה לא גובר על האפשרות לבטל שטח התארגנות בהסכם (בהתאם לסעיף 4.א.4.2 בתקנון התת"ל המופקד).



2. שינוי מס' 3 – תחנת האוניברסיטה – הוספת שני אתרי התארגנות: רקע:

- בדיון בהתנגדויות עיריית ת"א, מיום 9.5.21, המליצה נת"ע להוסיף אתרי התארגנות בתחום קמפוס האוני' וכי אתרים אלה יהיו בתאי שטח מיוחדים ואליהם יתווסף סעיף בהוראות התת"ל, האומר כי רק במידה ולא יוקמו בהם מבנים עד לתקופת ההקמה, ישמשו השטחים לאתרי התארגנות.
- בהמשך לדיון זה ולדיון נוסף בהתנגדויות של תושבי חיים לבנון מתאריך 20.5.21, ללא נוכחות נציג מטעם האוני', בהם המליצה נת"ע בפני החוקרת על הוספת שטחי התארגנות בתחום קמפוס האוני', התקיימה בתאריך 26.7.21 פגישת תיאום בין נת"ע לנציגי האוני'.
- בפגישה הוצגו ארבעה שטחי התארגנות (ראו מטה, B,C,H,G), כאשר נציגי האוני' טענו כי בשטחים הצפוניים (G ו H) כבר החל הליך תכנון ומעריכים כי ימומש בשנים הקרובות.
- בסיכום הישיבה נכתב:

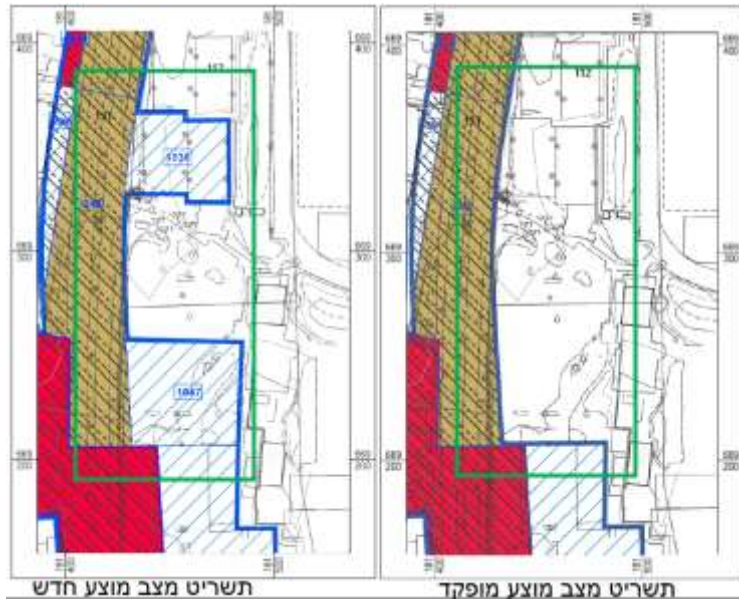
8. הובהר, כי ככל ולא תושג הסכמה בין הצדדים, חב' נת"ע תשאיר המלצתה בפני החוקרת כפי שהציגה בדיון התנגדויות לפיה לא תימנע בניה בשטחים אלו עד להקמת המטרו. ככל ותמומש שם בניה טרם הגעת המטרו, אזי יגיעו להסכמות ככל ויידרש מול הרשות המקומית להוספת אתרי התארגנות נוספים במרחב ככל ויהיה צורך.

- בפרסום מחדש לפי ס' 106ב' לחוק נוספו שטחים B ו C כאתרי התארגנות רגילים. בדו"ח החוקרת והחלטת הות"ל, בניגוד לסיכומים עם נציגי האוניברסיטה, אין כל התייחסות להכנסת הסעיף הרלוונטי לתקנון התת"ל.

על-כן, מבוקש להוסיף סעיף מיוחד לתקנון, לגבי תאי שטח 1030 ו1047 ובו יכתב:

ככל שלא יוקמו או יקודמו בהליך היתר, בשלב מילוי תנאי סף, מבנים בתא שטח זה, לפני תקופת ההקמה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיינתן מענה לנדרש להקמת התחנה.

בנוסף יש לציין, כי סעיף זה לא גובר על האפשרות לבטל שטח התארגנות בהסכם (בהתאם לסעיף 4.4.4.2 בתקנון התת"ל המופקד).



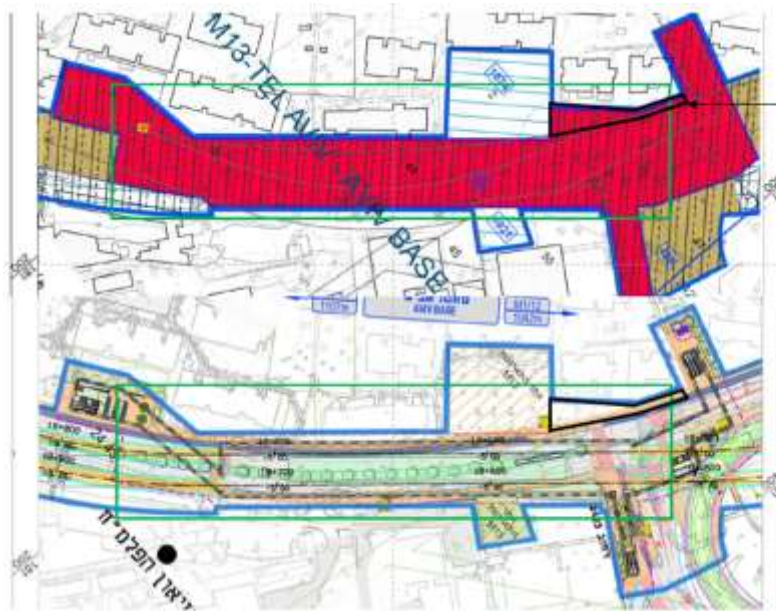
תשריט נלווה לסיכום הישיבה מיום 26.7.21

3. שינוי מס' 4 – תחנת מחנה אביב – שינוי מתחנה בבניה משולבת לתחנה סטנדרטית רחבה והסתת הקו הכחול דרומה.

השטח המסומן מטה המופקע לטובת תחנת תחבורה ציבורית אינו נחוץ להקמת התחנה. מדובר בשטח של כ-260 מ"ר ממגרשים בבעלות פרטית ביעוד מגורים ובחצרות בתים קיימים. כמו כן, שטח זה היה מיועד בתכנית המופקדת להפקעה תת-קרקעית בלבד וכעת התכנית מסמנת אותו להפקעה מלאה (גם מעל הקרקע), כך שקיימת כאן הגדלת הפקעה ביחס למצב המופקד בשטח שאינו משמש לתחנה בפועל ואינו נחוץ להקמתה.

לבחון שוב את נחיצות ההפקעה ובאם איננה נדרשת, מבוקש לגרוע את השטח מתחום התת"ל

ומייעוד תחנות תחבורה ציבורית.



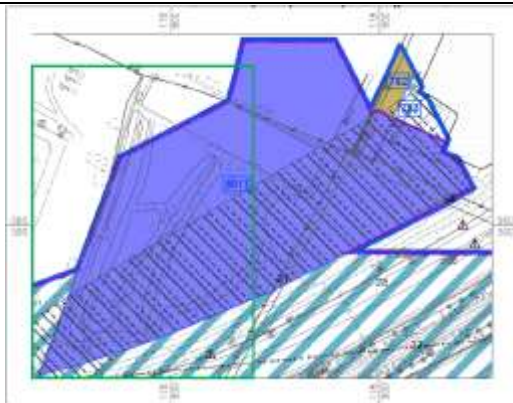
תחום לגריעה
מהתת"ל

תשריט מצב מוצע חדש ונספח מסילה חדש

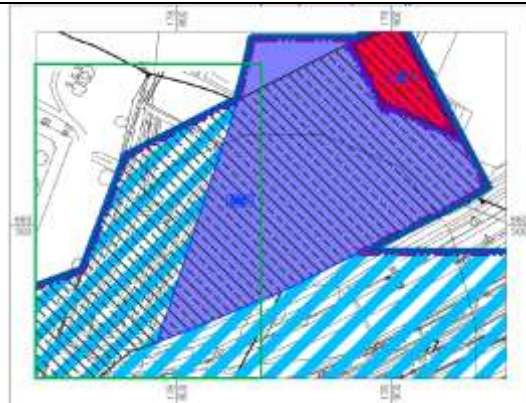
שינוי מס' 7 – מע"ר בן צבי – הרחבת ייעוד למתקן הנדסי (תחמ"ש) לכיוון דרום מערב:

4.

- בתשריט מצב מוצע החדש הורחב הייעוד למתקן הנדסי - תא שטח 5017.
- הרחבה זו באה כמענה נת"ע להתנגדות "קרטו נדל"ן", שהמתקן ההנדסי המיועד נמצא בתחום המגרשים שבבעלותם. לפי האמור בדו"ח החוקרת הורחב תא השטח למתקן ההנדסי כדי לאפשר בתכנון מפורט לפני ביצוע את בחינת האפשרות להרחיק את התחמ"ש ממקרקעי המשיגים.
1. שטח ההרחבה נמצא בתחום בו יש כוונות לתכנון דרך עתידית בתכנית מתאר כוללנית המעודכנת תא/5500. תכנית המתאר עברה את אישור הוועדה המקומית. דרך זו מקשרת בין ת"א לחולון וחוצה את נתיבי איילון.
 2. אותה דרך מוצעת גם בתכנית מע"ר בן צבי הנמצאת בשלבי תכנון מוקדם.
 3. נערך כבר תיאום בעבר של צוות תכנון תת"ל 101 ב' מטעם נת"ע מול צוות תכנון מע"ר בן צבי והובהר לצוות התת"ל עד כמה חשוב לשמור את האפשרות להקמת הרחוב ההמשכי אל מעבר לאיילון והתחברות לצירים בתחום חולון. בהתאם, הציע צוות התת"ל להקטין את משבצת הקרקע שהציע לתחמ"ש. הרחבת הייעוד היא בניגוד לתיאומי עבר.
 4. בסמוך לדרך זו מתוכנן מתח"ם ע"י צוות של נת"ע. נזכיר כי המתח"ם מבוסס על מיקום תחנת המטרו בן צבי במסגרת תת"ל 101 א'.
 5. **אנו סבורים כי יש להבטיח את האפשרות להעברת הדרך מדרום לבית העלמין ואל מעבר לנתיבי איילון או לחיבור עם חולון בגשר מעל איילון ולו עד שתקבע הפרוגרמה התחבורתית לתכנית המתח"ם.**



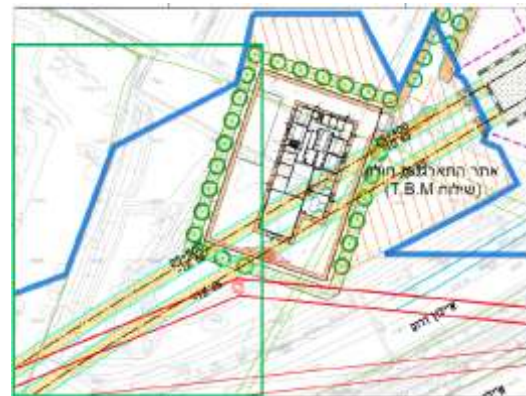
תשריט מצב מוצע חדש



תשריט מצב מוצע מופקד



תשריט ייעודי קרקע תא/5500
שאושר בוועדה המקומית



נספח מסילה חדש

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נלווים הרלוונטיים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון בהתנגדויות.

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

עופר שפיגל, מינהלת הרק"ל והמטרו : תת"ל 101 ב' של המטרו שעובר, בתחום העיר, מצומת חולון עד לגבול רמת השרון, נמצא לאחר החלטת ות"ל בדיון בהתנגדויות. אלו השגות העיריה לפרסום מחדש לפי סעיף 106 ב לחוק :

1. ליד תחנת רמת אביב נוסף אתר התארגנות בשטח ביעוד למבני ציבור ובעלות העיריה. האתר נוסף כמענה לתלונות התושבים שטענו כי אתרי ההתארגנות קרובים מאוד לבניינים. נת"ע המליצו להוסיף אתר התארגנות זה ולאפשר את צמצום האתרים אחרים בשלב הביצוע. המלצתם היתה גם לתוספת סעיף נלווה בתקנון התת"ל כך שבמידה ויקודם במגרש מבנה לפני ביצוע המטרו אתר ההתארגנות יבוטל. בדו"ח החוקרת לא היתה כל התייחסות לכך. אנחנו מבקשים להוסיף את הסעיף האמור להוראות התת"ל.

2. כמו כן, גם בתחום האוניברסיטה, לחזית רח' חיים לבנון, נוספו 2 שטחי התארגנות סמוך לתחנת האוניברסיטה. גם כאן האתרים נוספו לאור התנגדויות התושבים ורצונם לצמצום אתרי התארגנות אחרים החודרים לתחום מגרשיהם הפרטיים. העירייה מבקשת להוסיף סעיף נלווה בתקנון לאתרים שנוספו שבמידה ויקודמו בהם בנינים בהיתר, אתרים אלה יבוטלו מהתת"ל.
3. תחנת מחנה אביב תוכננה במצב המופקד כתחנה משולבת המצריכה מעבר מנהרת מטרות תת"ק מתחת למבנים קיימים. בעקבות התנגדויות התושבים נת"ע שינו את סוג התחנה ושיטת הביצוע לתחנה רגילה וגרעו מתחום התת"ל את שטחי הבנינים הקיימים. מבדיקתנו נותר שטח של כ-260 מ"ר שאינו דרוש לשימוש התחנה או להקמתה. שטח זה יועד במצב המופקד להפקה תת"ק בלבד וכעת מסומן להפקה מלאה, כך שקיימת כאן גם הגדלת הפקעה ביחס למצב המופקד. מבוקש לגרוע מתחום התת"ל.

חגי ירון: ממשיך בהצגת ההשגות. התת"לים של המטרו נמצאים בשלב הסופי של הדיונים בות"ל לפני אישור. נחזור ונעדכן כאשר יהיו החלטות ביחס להשגות. יש נושא מהותי של מגבלות הבניה ההנדסית שמייצרות מנהרות המטרו. מכיוון שאנחנו עוד לא יודעים מה מפלס מנהרות המטרו, כשיפורסם, נוציא עדכון לציבור ולועדה

4. סמוך לצומת חולון מתוכנן תחמ"ש של המטרו המזין חלק גדול של הקו. התת"ל, בהליך 106 ב', מרחיבה את השטח המיועד לתחמ"ש, ביחס למצב המופקד, על חשבון דרך עתידית המתוכננת בתכנית מע"ר בן צבי ומקשרת לחולון. דרך זו גם סומנה כדרך מוצעת בעדכון לתכנית המתאר של העיר ותדרש, ככל הנראה, גם להזנת מתח"ם מע"ר בן צבי העתידית המתוכנן ע"י נת"ע. אנו חוששים שפגיעה באפשרות ביצוע הדרך המתוכננת תגביל את פיתוח מע"ר בן צבי. (מציג את התוואי להתקנת המתקן). אנחנו מבקשים להגיש השגה בנושא כדי שלא יפגעו במע"ר ומתחם בן צבי ולהקטין חזרה את השטח לתחמ"ש.

מלי פולישוק: סעיף ו' עוסק בהשגות בניה והריסה של מקטע הקו הסגול בגן וולובלסקי. האם הצלחתם לשנות את המצב מעבר להשגות?

רועי אלקבץ: בנושא המטרו אין לנו את התמונה הכללית וזה לא תקין. מיטל להבי: מדובר על תכנית מטרות שאין לה תאריך יעד. לעשות החלטה גורפת על הגבלות בניה בעיר שיש לה 21 תחנות עם 3 הקווים, ההשלכות על מרכז העיר עצומות. לא סביר לשים הגבלות בניה בימים שהעירייה מוציאה דרישות שיפוך למבנים עתיקים שנבנו לפני קום המדינה. לדעתנו להוציא הגבלות בניה לתקופה לא ברורה לתוכנית שלא ברור מתי תיושם זה ייצר ג'נטרפיקציה. צריכים לראות איפה המגבלות הללו חלות.

אודי כרמלי: גם כאשר יחסי עבודה טובים עם המדינה לא אומר שהם מסכימים אתנו בכל דבר. ולפעמים יש שגיאות בתכנון המדינה עקב אי ירידה לרזולוציה שמכירה המערכת העירונית. הדיון היום עוסק בתיקונים נקודתיים במסגרת הליך לפי ס' 106' לחוק בשלב ההפקדה. כל מערך התכנון של פרויקט המטרו נמצא בבקרה צמודה של העירייה. פרויקט המטרו הוצג הרבה פעמים בועדה הזו. כאשר שהצוות המקצועי מעביר התייחסות לות"ל, אנחנו מביאים דיווח לועדה. נושא הגבלת הבניה הוא נושא רוחבי על כל תוואי המטרו מיטל להבי: האם לפי הערכה שלך, תוכנית רובעים 5,6 תאושר? אודי כרמלי: אנחנו מחכים עם אישור התוכנית, כי תמ"א 38 הכניסה אותנו למצב בלתי אפשרי. דורון ספיר: יקבע מועד לפגישה ייעודית להצגת נושא המטרו. מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 101 ב'- קו מטרות M1, עבור השינויים המוצעים בפרסום לפי סעיף 106' לחוק התכנון והבניה.

יקבע מועד לפגישה לנושא המטרו
משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - 0023-222	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מיקום:

<u>מרחב תכנון מקומי</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>קואורדינטה X</u>	<u>180194</u>
<u>קואורדינטה Y</u>	<u>663017</u>

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

כתובות:
תל אביב יפו
רחוב לה גוארדיה 13,15,17,19,21
רחוב וינגייט 2,4,6,8,10
שד' המעפילים 33

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	מס' 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - 0022-ב'	דיון בהתנגדויות

שטח קרקע: 13.497 דונם.

עורך: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.

שמאים: קרני גטריידה, יצחק נעים.

יזם: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מגשים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מסמכי רקע:

1. תשריט מצב מאושר

בעלות:

בעלים שונים.

עיריית ת"א-יפו + פרטיים

מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכונים טוריים ותיקים בני 4 קומות ועוד מבנה תשתית בן קומה אחת. המבנים ממוקמים כך שחזיתות המבנים פונות מז' מע' והגמלונים פונים צפ' דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ווינגייט.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.

2. תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 וינגייט-לה גוארדיה קיבלה תוקף במאי 2019 וקבעה מטרות: הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.

שטח התכנון: 13.497 דונם.

זכויות בניה:

מבנים בני 27-30 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים מוסדות ציבור. סה"כ זכויות בניה:

למסחר ותעסוקה: 16,000 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות עילי, למגורים: 40,350 מ"ר עיקרי ו-19,528 מ"ר שירות עילי, למבנים ומוסדות ציבור: 950 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שירות, למסחר: 1200 עיקרי ו-360 מ"ר שירות עילי. כמו כן 1600 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (תת קרקעים). אחוזי בניה: 663% לעיקרי עילי לכלל היעודים והשימושים, 973% עיקרי ושירות עילי לכלל היעודים והשימושים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 10/08/2022 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	13 - 0023-22
--	---

מטרות התכנית :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, איחוד תאי שטח בתכנית, שינוי הוראות בינוי, קווי בניין וקביעת זיקות הנאה כדי להתאים ולדייק את התכנון למדיניות הנוכחית.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. קביעת זיקות הנאה על פי סעיף 62א (א) (19) לחוק.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
974%	974%	סה"כ זכויות בניה אחוזים
85,838	85,838 מעל הקרקע (125,175 סה"כ)	מ"ר
		אחוזים
700-כ	700-כ	מ"ר
32	30	קומות
125	112	מטר
40-כ	40%-כ	תכנית
1:1 תקן	1:1 תקן	מקומות חניה

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון

האיחוד והחלוקה מחדש בכל תחום התכנית יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

פירוט יעודים/שימושים :

כלל היעודים : מגורים תעסוקה ודרכים.

יעוד : מגורים ד'

שימושים : כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/מק/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד : תעסוקה

שימושים : כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/מק/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד : דרך מאושרת

שימושים : השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

טבלת נתונים / זכויות בניה :

התוכן מס' החלטה 10/08/2022 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	13 - - '22-0023
---	--

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש כללי	שטח עיקרי		שטחי שירות			
				מפל הקרקע		מפל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	1968	16400		6100		9400	
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1		500		500		100	
מגורים ד'	מגורים	2	2373	15070		6758		11137	
מגורים ד'	מסחר	2		800		120			
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2		150		150		100	
מגורים ד'	מגורים	3	4484	25280		11570		18800	
מגורים ד'	מסחר	3		1600		240			
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3		300		300		100	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלת הנתונים ולזכויות הבנייה :

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיוור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יח"ד קטנות בכלל התוכנית.

ב. שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש : 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

בהתאם למאוסר ע"פ התכנית הראשית (תא/3944) :

- בתא שטח 2 התכנית קובעת 167 יח"ד. בהתאם לתכנית הראשית, 17 יח"ד מותנות בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה בתא שטח זה.
- בתא שטח 3 התכנית קובעת 288 יח"ד.

נתונים נפחיים :

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה :

מספר קומות : מפל הכניסה הקובעת : 25. מתחת לכניסה הקובעת : 6.

גובה : 116 מ'.

קווי בניין : כמסומן בתשריט

מגרש 2 – מגורים ד' :

מספר קומות :

מגדל : 27 קומות מפל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי : 7 קומות מפל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

קומות מתחת לכניסה הקובעת : 6.

גובה : 108 מ'.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0791996 תא/מק/3944א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - 0023-222ב'	דיון בהתנגדויות

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

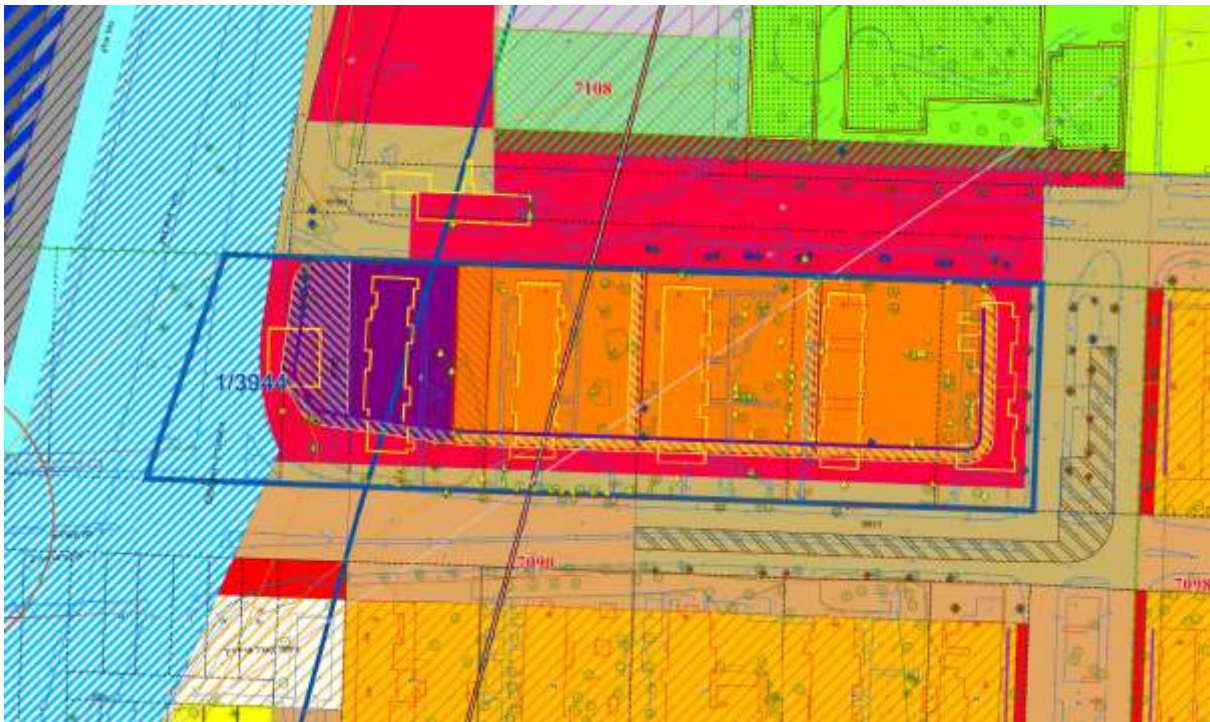
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 125 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

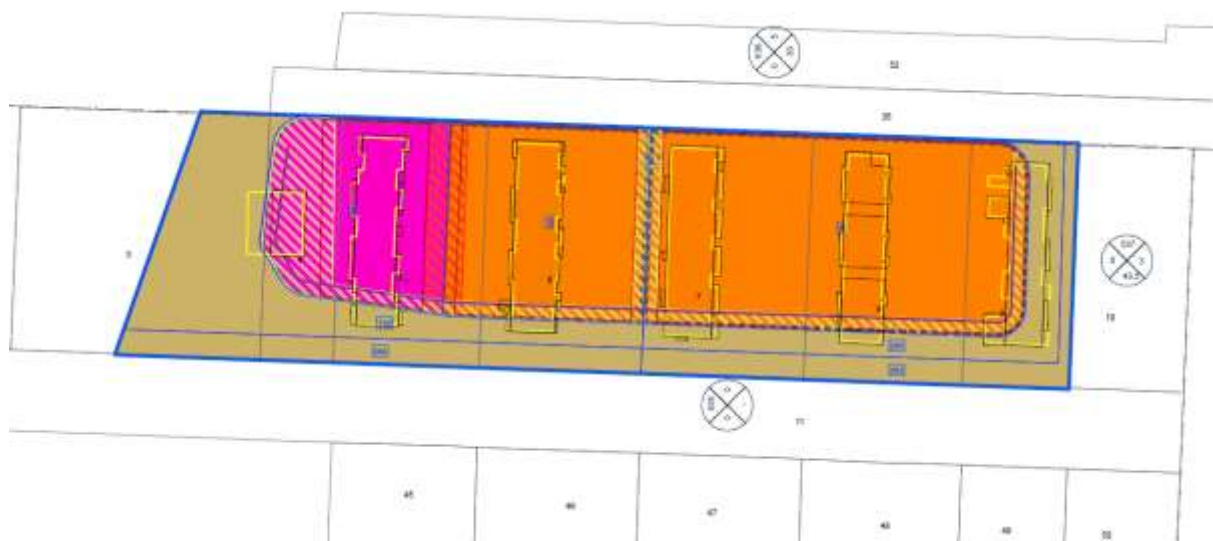
אופי הבנייה:

התכנית משלבת מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע הגבוהה ושימושים ציבוריים ושטחים משותפים בקומה הראשונה וכך מייצרת חזית עירונית פעילה. עיצוב המבנים משלב שימוש בפתחים גדולים ומרפסות. בשבילים בזיקות ההנאה תינתן לציבור אפשרות למעבר הולכי רגל ואופניים.



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/3944

התוכן מס' החלטה 10/08/2022 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות 13 - 0023-22'	
---	--



תשריט מצב מוצע

זמן ביצוע

ע"פ התכנית הראשית (תא/3944): במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0791996 תא/מק/3944 - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
0023-222' - 13	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0791996	שם התכנית תא/מק/3944 איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו ענב יוזם - לה גוארדיה סופ נדלן בע"מ	עורך התכנית אדרי' קיקה ברא"ץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מתקנת את הוראות התכנית הראשית תא/מק/3944 וקובעת איחוד וחלוקה בשני מתחמים ביוסף משינה את קווי התבנית, קובעת הוראות בניין, קומות בחלק, ממירה שטח מסחרי מתחת הקרקע לכל חלק קרקע וקובעת זיקות הנאה לסובת העיבור.	מכות סעיפים בחוק הת"ב	

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	+	שינוי קווי בניין
	+	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	שינוי בינוי בקומות	

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	מס' 507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - 222-0023	דיון בהתנגדויות

סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תחלואות)	חקר/קע וחגדלת ותכסית
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסות מבגים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חפיקת קרקע חנדשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.	+ תוספת 2 קומות בחלקה, חמורח של שטח עיקרי למסחר מות חקרקע לעל חקרקע.
		+ קביעת זיקות חגאח ומיקומן

תצהיר וחתומות				
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחשבוש חוועדה				
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		20.12.21	
חיוע חמשטט לועדה				
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
חראלח אברחם אוון, ערוד	2438926-9		20.12.21	

17 | ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח ותחום מקרקעין) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-21 ב' מיום 29/12/2021 תיאור הדיון:
תמיר קהילה: תוכנית האיחוד וחלוקה ויעשו את החלוקה. מציג את התוכנית במצגת.
מציג את השינויים

דורון ספיר: אישרנו את תוכנית האו"ח

בישיבתה מספר 0026-21 ב' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0791996 תא/מק/3944 - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - 2022-0023	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10465 בעמוד 7408 בתאריך 26/04/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב 08/04/2022

מערב הבוקר 08/04/2022

מקומון ת"א 08/04/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רויטל שגיא תל-אביב

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

עיריית תל אביב

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 507-0791996 - תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה

סימוכין: מסמכי התכנית שפורסמו להפקדה בעיתונות ביום 8.4.2022

1. בהתאם לסעיף 100 וסעיף 103 (2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות על ידי חברת נתיבי איילון (להלן "החברה") לתוכנית מס' 507-0791996 – תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה (להלן "התוכנית"). החברה הינה חברה ממשלתית, האחראית מטעם משרד התחבורה בין היתר על יזום, תכנון, הקמה, אחזקה וניהול של תשתיות תחבורה במרחב העירוני והמטרופוליני בישראל, ובכלל זה רשות התמרור בדרך נתיבי איילון - כביש 20, ופרויקט הנתבים המהירים המתוכנן ומבוצע בימים אלו לאורך כביש 20.
2. התכנית גובלת בדרך נתיבי איילון ואף כוללת חלק מזכות הדרך של רמפת הירידה לצפון ממחלף לה גוארדיה שהינה בתחומי רשות התמרור של דרך נתיבי איילון.
3. התכנית לא תואמה עם חברת נתיבי איילון, ומשכך החברה מתנגדת לתכנית עד להשלמת התיאומים כאמור.
4. פרוט ההתנגדות יועבר בהמשך, ויוצג במהלך הדיון לשמיעת ההתנגדויות.
5. נתיבי איילון מבקשת מהועדה לקבל את התנגדותה בהתאם לאמור.

בכבוד רב,
רויטל שגיא

מנהלת תחום סטטוטוריקה
נתיבי איילון

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	10/08/2022
דיון בהתנגדויות	13 - - 2023-0023 ב' -

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

יקבע מועד לפגישה לנושא המטרו

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9
14 - 0023-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בתכנית מבנה מחלקת פיקוח עירוני מרחב דרום ברחוב סומקן 9 המיועד לשמש 80 פקחים עירוניים ו-10 עובדי המרחב בתפקידים מנהלתיים מגוונים.

המבנה המוצע ממוקם באחד משלושה מגרשים המהווים מגרש ציבורי אחד ובו מכלול מבנים. מגרש זה מצוי בליבו של אזור בייעוד מגורים, שעתיד לעבור התחדשות עירונית. במסגרת תהליכי ההתחדשות ישנו רצון לאפשר קישוריות וחיבור מרבי אל הקמפוס ודרכו, ולייצר שימוש מיטבי בשטחים הציבוריים בשכונה.

מיקום: שכונת יפו ד' (גבעת התמרים), בסמיכות לבית כנסת ולגן ילדים.



כתובת: סומקן 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6997	מוסדר	חלק		171

שטח התכנית: 814.46 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכלית טובי גל, טובי גל אדריכלים.
יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר קיימות ובנייה ירוקה
יועץ תנועה: שי מורן, מורן הנדסת דרכים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	מס' התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9
14 - 2022-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

במרכז המגרש הכלוא (ללא חזיתות לאף רחוב) דרומית לגן ילדים ומערבית לבית הכנסת הפונים לרחוב סומקן, קיים מבנה טיפת חלב לשעבר בן קומה אחת ובשטח של 3000 מ"ר המשמש את המחלקה באופן מאולתר. מספר סככות ועצים בוגרים.

מצב סטטוטורי קיים:

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/596 – התכנית הראשית - דרום יפו- יחידת שכונת ד'

מצב תכנוני מוצע:

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 2 קומות לשימוש מחלקת פיקוח, ואופציה לשתי קומות נוספות.
נתונים נפחיים:
 מספר קומות: 2 קומות בשלב זה, עם אפשרות לשתי קומות נוספות.
 גובה: כ-10 מטר
 תכסית: כ-410 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
 קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
 קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 3.00 מטר
 קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 3.00 מטר

שלביות:

תתוכנן הכנה קונסטרוקטיבית שתאפשר תוספת 2 קומות למבנה בעתיד.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח וקומת קרקע



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרייקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה מתוכנן במרכז המגרש והוא עוטף גינה פנימית הסמוכה לחללים מרכזיים.
- ב. **מס' קומות ומפלסים** – המבנה כולל 2 קומות וקומת גג בה חדרי מסתור מערכות ומאגר מים, עם סככת מסתור שתהווה הכנה למערכת PV. בשלב עתידי תתאפשר תוספת שתי קומות לבינוי המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח בגוון בהיר, אלומיניום צבוע, מסגרות לפי פרטים סטנדרטיים של עתא"י.
- ב. **מרפסות** – מרפסת הגג מעל קומת הקרקע לכיוון צפון מוצללת בבד מתוח. המרפסת תהיה מרפסת פעילה משולבת גג מגוון "ירוק" המאפשר השהיית מי נגר.
- ג. **חזית חמישית ושימוש בגג:**
 - הגג העליון ישמש מערכות טכניות וחדר מאגר המים אשר יוסתרו באלמנט אקוסטי-דקורטיבי לאישור אדריכל העיר והרשות לאיכות הסביבה.
 - בסככת המסתור בגג תבוצע הכנה לשילוב תאים פוטו-וולטאיים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו-וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בהתאם להנחיות יחידת הקיימות במשרד אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה מכיוון דרום דרך שביל הולכי רגל המוביל מרחוב סומקן.
- יציאת חירום הכוללת שביל גישה לפינוי אשפה מכיוון צפון, צפונית לבית הכנסת.
- שני המעברים, ישמשו מערך הולכי רגל עתידי אשר יחבר את רחוב סומקן לרחוב נרדור דרך השטח החום, ועם אפשרות למעבר הציבור מבעד למגרש הסחיר ממערב. בהתאם יתוכנן מרחב מואר ונגיש לצורך המעבר, ע"פ הפרטים העירוניים של עיריית תל אביב יפו ובתיאום אגף מאור ודרכים ואגף לשיפור העיר.
- לא יתאפשר כל גידור או מכשול למעבר הולכי רגל בתחום המגרש. כל הכניסות תהיינה במישור המדרכות, ללא הגבהות או מדרגות.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר האשפה עבר אישור המחלקה והוא משולב במעטפת המבנה לכיוון צפון.

1.5 תנועה וחניה:

- תקן החניה לשימוש משרדים עפ"י התקנות הארציות לפי אזור א' מבחינת קירבה למתע"ן 240:1, יחד
- עם זאת מאחר ומדובר בשטח מאוד מצומצם, המגרש הינו כלוא (אין גישה לרכב). בנוסף לכך ישנה חניה ציבורית לאורך רחובות מקיפים והפרויקט במרחק של פחות מ-300 מטרים מתחנת הרכבת הכבדה. לפי כך, מאחר ותקן החניה למשרדים לאזור א' הינו תקן מרבי מימנו ניתן לרדת, המלצת אגף התנועה לתקן חניה "0", תואם תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה, עדכון 2016. יחד עם זאת מהווה סטייה למדיניות החניה העירונית 2016.
- בפרויקט מתוכננות 30 חניות אופנים כמתואר בנספח התנועה.
- היצע החניה לאופנועים "0" מאחר והמגרש כלוא ואין גישה לכלי רכב ממונעים, מקומות חניה לאופנועיים ייבחנו עתידית לאורך הרחוב במרחב הציבורי ככל ויידרש ובהתאם לצורך
- רחבת כיבוי אש איננה נדרשת היות ומתוכננת מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש.
- במרחב רח' סומקן לא קיימות תחנות אוטובוס -
- הפרויקט ממוקם במרחק של כ-150 מטר מצירי תחבורה ציבורית לאורך רחוב נרדור.
- פריקה וטעינה והעלאת והורדת נוסעים תתבצע מרח' סומקן
- פינוי אשפה יתבצע מרחוב סומקן דרך שביל גישה למגרש הכלוא כמתואר בנספח האשפה המאושר על

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ידי אגף התברואה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צל בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. גודל בית השתילה לא יפחת מ-24 קוב.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי"

ב. **הצללות הפיתוח:** הצללות הפיתוח באמצעות הצללות בד מתוח על עמודים.

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

3. מערכות חשמל:

- **מתקני חשמל:** ארון חשמל סטנדרטי בנישה מדרום למבנה, מוצנע מאחורי רפפות מסגרות, ולא נצפה מהרחוב.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- א. אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.

- דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: נספח ב' יתוכננו הצללות לחזית דרומית, בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל ומפרשי הצללה.
- יעילות אנרגטית: המבנה יתוכנן, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A+.
- תאורה: עומס תאורה מקסימלי: 6 W/m^2 . יותקנו מערכות בקרה ומניה לכלל צרכני האנרגיה הראשיים (אקלום, תאורה).

ג. ניהול מי נגר

- כמות מי הגשם שיושהו או יוחדרו תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.
- איוורור החדרים: יש להציג סכמה עקרונית לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- דו"ח תרמי עקרוני: מוליכות מקס': קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{k}$ (SHGC) מקס' $0.5, VT$ (לפחות 70%).

- ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

ז. חזית חמישית

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. ייצור אנרגיה

יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי הנחיות אדריכל העיר. יש לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ט. תנאים להיתר בנייה

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

י. תנאים להיתר אכלוס

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

5. נגישות:

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

6. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד משותפת (מוגשת ע"י מח' תכנון עיר יפו והדרום ואדריכל העיר):

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה.

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

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, לא משתתפים בדיון

אלעד דמשק: מגרש כלוא בסומקן 9 ביפו ד', המגרש ישמש עבור פיקוח עירוני. אראה את גבולות השכונה - שדי ירושלים ממערב, נתיבי איילון מזרח.

טובי גל: מציגה את התוכנית.

מיטל להבי: מדוע אין חניה לפיקוח עצמו? לא יתכן שרח' קלישר מפינת נחלת בנימין ועד שוק הכרמל אין חניה לתושבים יש אוטו טל וכניסות לחניה והכל לפיקוח העירוני. אני מבקשת שירשם שלא יוקצה להם חניה

ליאור שפירא: אנחנו רק בתוכנית של הבניה

מלי פולישוק: מדובר בהריסה ובניה נכון? נכנסים לגן ילדים וכל המתחם הזה יכול להיות חניה תת קרקעית ולא לתפוס חניות על הכביש.

חן אריאלי: למה לא בונים את המקסימום אפשר לבנות 2 קומות ולעשות תועלות למבנה. למה לא לעלות כבר עכשיו? האם יש להצלה?

טובי טל: הבנין מוגש גם גישה וגם מה שקורא בפנים. יש לי תא לפקח נכה לדוגמא. לענין ההצללות יש לי יועץ בניה ירוקה וכל החזית הדרומית היא חזית מזכוכית. אנחנו שותלים עצים בשאיפה שהמקום יהיה נעים. הכל בתוך נמצא בתוך מערך בדיקה של יועץ בניה ירוקה.

מישה דנילוב: נושא של גישה לתת קרקע, זהו מגרש קטן וכלוא מאחורי בית כנסת וגן ילדים אז סטטוטורי אין לנו גישה לתת קרקע כאשר בחזית שלו יש שביל ואי אפשר להעביר רכב.

התוכן _____ - תא/תעא/צ/596(2) - פיקוח עירוני בסומקן 9 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה -
---	--

מיטל להבי : גודל המגרש הוא 800 מ"ר מדוע אי אפשר להעביר מתחת לשביל רמפה שתכנס לחניה אנחנו עושים את זה מתחם לגינה מתחם לשצ"פ.

מישה דנילוב : התב"ע שקיימת שם לא מאפשרת מעבר של כלי רכב. מעבר לכך אם משתמשים בשביל כרמפת כניסה הרמפה תיקח את כל הכניסה למגרש ולא יהיה מעבר להולכי רגל. בנוגע לתוספת הקומות כרגע ניתנה לנו פרוגרמה רק ל 2 קומות בתוך התכנון הטמענו הכנה לקומות נוספות ככל שתדרשנה ואם יהיה צורך יש אפשרות לתוספת השטחים שישרתו את הפרוגרמה שתדרש.

ליאור שפירא : למה אי אפשר כבר עכשיו את התכנון ל 4 הקומות ולבצע רק 2 אורלי אראל : כך נקבע

אירינה זילברמן : המגרש נמצא בתחום אזור א' שקרוב לרכבת הכבדה ולא לרק"ל, תקן החניה 1 ל 240 לשימוש משרדים ומהווה תקן מירבי מימנו ניתן לרדת ל"0". מאחר והמגרש כלוא ואין אפשרות גישה לכלי רכב ממונעים המלצת אגף התנועה לתקן חניה "0" למגרש זה, תקן זה תואם תקנות ארציות להתקנת מקומות חניה, עדכון 2016 אך מהווה סטייה למדיניות החניה העירונית 2016, המלצתנו היא לחגור מהמדיניות.

ליאור שפירא : הצורך שאנחנו מקימים את המבנה זה לפיקוח אז איפה יחנו הרכבם של הפיקוח אירינה זילברמן : לאורך הרחוב. כל האזור מוקף בחניונים.

מיטל להבי : כמה מקומות חניה יוקצו בכחול לבן לאנשי הפיקוח?

חיים גורן : יש חניון בין הבניינים והבניינים הללו ישנים יעברו התחדשות עירונית והאוכלוסיה שם לא מחזיקים רכב צריך להביא זאת בחשבון.

רועי אלקבץ : מבנים ציבוריים עירוניים אי אפשר שזה יהיה 2 קומות צריך לחשוב מערכתית.

אודי כרמלי : זה מגרש קטן שבו אחורי וגם בו התעקשנו על הכנה לעוד 2 קומות. תכנונית מסכימים ואין מגרש ציבורי שלא מראים את המלוא זכויות

ליאור שפירא : התוכנית מאושרת. תקן החניה יהיה תקן חניה אפס לפי ש"ד בתקנות החניה.

מיטל להבי נמנעת

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה.

הועדה מאשרת תקן חניה אפס בהתאם לתקנות החניה.

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט
0023-222' - 15	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: שכונת נווה אביבים, גובל במערב ברחוב טאגור רבינדרנת, ממזרח ומדרום בשצ"פ, גינת סול וסיסי מרק ומצפון בבית מילמן ומגרש חניה.



כתובת: רחוב טאגור רבינדרנת 26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		3,68,185,192
6630	מוסדר	חלק		620,622

שטח התכנית: 2.869 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בניין בן 3 קומות, משמש כמרכז שחמט וכולל ספריה ציבורית, אולם וחדרי שחמט, חדרי חוגים. שטח המבנה הקיים כ- 1,811 מ"ר.

מצב סטטוטורי קיים:

2216 – שינוי יעודים והקמת ספריה עירונית- טאגור, נווה אביבים
תא/מק/צ' – תכנית מתאר מקומית מפורטת "צ"-תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט
0023-222' - 15	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני מוצע:

התכנון כולל הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 6 קומות והכנה לקומה נוספות בעתיד. המבנה ישמש כמרכז קהילתי ומרכז שחמט (בארבע הקומות התחתונות), יכלול ספריה עירונית, בית קפה, משחקיה, אולם וחדרי שחמט, חדרי חוגים, מרכז נוער שכונתי, חדרי סטודיו, סלון קהילתי, גג (חלקי) פעיל.

בקומות העליונות, (חמישית ושישית) ישמש כמשרדי מטה עבור מינהל שירותים חברתיים. בתת הקרקע ימוקמו מערכות הבניין לרבות חדר שנאים, מאגר מים וחדר משאבות. הבניין יתוכנן כבניין מאופס אנרגיה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 6 קומות (והכנה קונסטרוקטיבית עבור תוספת קומה אחת בעתיד)
גובה: כ- 30 מטר
תכסית: כ- 1,335 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין מערבי: 16.70 מטר
קו בניין מזרחי: 3.85 מטר
קו בניין צפוני: 0 מטר
קו בניין דרומי: 6.9 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים להריסה	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	63%	* 213%	400%
זכויות בניה	1,811	* 6,135	11,476
קומות	3	6 + 1 עתידית	10
מטר	15.45	כ-30 מ' עתידי כ-35 מ'	40 מ'
תכסית במ"ר	757.35 = 26%	1335 = 46%	1721 = 60%

* הנתונים עבור בניין בן 6 קומות ולא כוללים את פוטנציאל התוספת העתידית של קומה נוספת.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

- ג. תיאור כללי – מבנה בן 6 קומות עבור מרכז קהילתי ומרכז שחמט ומשרדי מטה מינהל שרותים חברתיים, קומה חלקית בתת קרקע עבור מערכות הבניין ומרפסות גג.
- ד. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים : מבנה בן 6 קומות ותכנון עבור תוספת קומה אחת בעתיד.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ד. חומרים – טיח בגוון בהיר, טיח וושפוף, בטון חשוף, לבני "משרבייה" וזכוכית.
- ה. הצללות – הצללות על גבי חלונות, הצללה על מרפסות הגג. הצללת מרפסות הגג הפעילות יעשה ע"י אלמנט הצללה המאפשר שילוב תאים פוטו וולטאים. שאר הצללות על ידי המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות.
- ו. שילוט – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
- ז. חזית חמישית
 - ב. מרבית הגג ישמש כגג פעיל עם פרגולה מעליו, מעל הגג העליון יותרו מתקנים טכניים.
 - תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה.
 - תוסדר גישה אל גג המבנה לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט
15 - 0023-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 1.3 קומת הכניסה**
- כניסה ראשית מרחוב טאגור
 - כניסה ראשית מחזית הצפונית מכיוון בית מילמן
 - כניסה ראשית מחזית מזרחית משצ"פ
 - תותר כניסה נוספת מכיוון דרום
- 1.4 נגישות**
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 מערכות:**
- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
 - ב. גמל מים, הידרנטים, ארונות חשמל/תקשורת/תאורה יהיו משולבים בחזיתות המבנה ולא ימוקמו בשטחים הפתוחים במגרש ולא יהוו הפרעה ויזואלי או אסתטית במרחב הציבורי, הכל בהתאם -מיקום בתכנית.
 - ג. בקומת התת קרקע יהיו מערכות הבניין לרבות חדר שנאים, מתח גבוה, מתח נמוך, חדר מיתוג, מאגרי מים וחדר משאבות.
- 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**
- א. הוראות הכוללות:
- ג. **שמירה על עצים קיימים**- התכנון כולל שמירה על מרבית העצים במגרש. מבוקש כריתה של 7 עצים (מתוך סה"כ 20 עצים קיימים בתחום המגרש).
 - **נטיעות:** הנטיעות יהיו בתאום עם אגף שפ"ע ועל גבי קרקע טבעית (לא מתוכננים מרתפים מעבר לקונטור הבניין).
 - **תכנית פיתוח:** הפיתוח יהיה רציף עם השצ"פ הגובל (גינת סול וסיסי מארק), ללא אמצעי גידור ותיחום. יותר שילוב דק עץ בתחום הפיתוח.
- 3. מאפייני בניה ירוקה**
- תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא (ברמת 2 כוכבים) ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**
- יא. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**
יוגש נספח מפורט בנפרד. יתוכננו הצללות לחזיתות דרום, מזרח ומערב. בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל בוגרים.
 - יב. **יעילות אנרגטית**
בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לבניין, הבניין מתוכנן כמאופס אנרגיה, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022. המבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A+.
 - יג. **ניהול מי נגר**
כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.
 - יד. **איורור החדרים**
תצורף סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
 - טו. **דו"ח תרמי עקרוני**
מוליכות מקס': קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{K}$ SHGC) מקס'
 0.5 VT , לפחות 70%.
 - טז. **ריצוף חוץ**
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (Solar Reflecting Index)** - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
 - יז. **חזית חמישית**

מס' החלטה	מס' התוכן
10/08/2022	תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט
15 - 0023-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

יח. ייצור אנרגיה

התכנון כולל הכנות להתקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש בהתאם לנקבע למתודולוגיה לבחינת היתכנות לאיפוס אנרגטי.

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

יט. תנאים להיתר בנייה

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תנאים להיתר אכלוס

יש לכלול את התנאים הבאים:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

4. תנועה וחניה:

המגרש מרוחק כ-300 מ' מתחנת רכבת קלה, קו ירוק, רח' איינשטיין. השימושים בבניין: מרכז קהילתי (כ-4200 מ"ר), משרדים עירוניים (כ-1800 מ"ר). עבור שימוש למתני"ס, תקן החניה עפ"י תקנות ארציות ועפ"י מדיניות החניה העירונית 2016, הינו תקן מירבי ממנו ניתן לרדת לתקן חניה אפס. עבור שימוש למשרדים עירוניים תקן החניה עפ"י התקנות הארציות הינו תקן מירבי ממנו ניתן לרדת לתקן חניה אפס ובסתירה למדיניות החניה העירונית (2016) שקובעת מקום חניה לכל 120 מ"ר משרדים. בתחום המגרש לא מתוכננים מקומות חניה לרכב פרטי.

המלצת אגף התנועה הינה לתקן חניה אפס עבור כלל השימושים בבניין.

מקומות החניה עבור רכב דו גלגלי ואופניים יהיו עפ"י תקן תקף וימוקמו בהתאם לנספח התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב. מקומות לפריקה וטעינה והורדה והעלאה (אם נדרש) ייבחנו ויאשרו מול אגף התנועה בשלב היתר הבנייה.

5. איכות הסביבה:

- קרינה: בשל מיקום חדר השנאים בתת הקרקע תידרש סימולציית שטף מגנטי. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור הממונה על הקרינה במשרד להגה"ס לחדר שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
- אקוסטיקה: מתקנים טכניים על הגג יטופלו אקוסטית וישתלבו כחזית חמישית.
- בית קפה: בכפוף לשימוש- מערכות סינון, פיר נידוף ככל שיידרש.

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

7. שלביות:

תתאפשר בניה בשני שלבים כפי שמוצג בחוברת העיצוב – שלב ראשון הקמת בניין בן 6 קומות בשלב שני תוספת קומה אחת.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/2216(1) - בית השחמט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/08/2022 0023-222' - 15
---	--

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה.
2. סיום תאום תכנית פיתוח מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
3. סיום תאום עיצוב חזיתות הבניין מול אדריכל העיר ומח' תכנון צפון.
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה.
5. סיום תאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

אלעד דמשק מציג את התכנית.
 רועי אלקבץ : דוגמא לפרויקט עירוני שממצא את הצורך. לעלות מ2 6 קומות זה מאוד מידתי.
 מיטל להבי : איגוד השחמט פנה אלי התבקש לעזוב את המקום לצמיתות ולפני הדיון הזה פניתי לאגף הנכסים האם כך הדברים? ולא קבלתי תשובה האם בית השחמט יקרא בשמו אבל איגוד השחמט לא ישב שם.
 חן אריאלי : מה בנוגע לנגישות? נושא הממ"קים איפה הם נמצאים?
 אלקבץ רועי : אי אפשר לעשות טכנית חניון תת קרקעי. העובדה שעושים עם מבנה ציבור בלי חניה זה לא תקין.
 מיטל להבי : גם אם אין תקן חניה והוא אפס בתקן חניה יש הרבה נכים משחקים שחמט, נושא של העלאה והורדה של נוסעים, פריקה וטעינה אי אפשר שלא להתייחס לדברים הללו. אפס חניה בדו גלגלי אפס בפריקה וטעינה וכד' זה לא הגיוני. גם אם אין תקן חניה יש הרבה נכים ואי אפשר שפריקה וטעינה תקבע בהמשך אי אפשר לא להתייחס לכך זה לא תקין.
 ליאור שפירא : צריך לדאוג שהצמחייה תשמר
 אלעד דמשק : כמו כל מבני הציבור בעיר מחויבים וממשיים בפועל נגישות והנגשה בליווי יועץ. מיגון - בכל קומה יש ממ"מ מרחב מוגן מוסדי הוא משולב בקומות לשימושים כמו שמותר. לנושאי התנועה שאומרים תקן אפס או פטור ממקומות חניה בתחום המגרש, מדובר בחניה פריקה וטעינה מוצג כאן פינוי אשפה והורדה והעלאה הכל מתואם. יש חניה לדו גלגלי.
 אנחנו מנסים לקדם חניה בכל מקום שאנחנו יכולים גם במבנה עצמו. בבתי ספר מצליחים לתת מקומות חניה לאופניים במבנה עצמו וגם בשטח המגודר. הקו הכחול אומר שאנחנו פותרים את כל מקומות החניה בתחום הקו הכחול. המגרש הנדון מוקף בשצ"פ ואנחנו לא מעוניינים לגדר אזורי חצר עבור חניית אופנים. בחנו חניה בקרקע ובתת-קרקע באמצעות מעלית אך ההכרעה היא תקציבית. כרגע כל מקומות החניה הנדרשים לאופנים לפי תקן הועדה המקומית מתוכננים במסגרת הקו הכחול של המגרש ובתחום הפיתוח. לגבי איגוד השחמט- מרכז קהילתי מנוהל ע"י מינהל קהילה אגף צפון. בין מי יפעיל גוף זה או אחר לא ידוע. תוכנית העיצוב צריכה להציג שימושים ואדריכלות ואנחנו לא נכנסים להסכמים עם אגודות. מיטל להבי : איגוד השחמט יידעו אותי והם עוברים לעיר אחרת.
 אלעד דמשק : השטחים המתוכננים עבור שימושי שחמט הוגדלו והמרכז הקהילתי יכלול את האביזרים המתאימים למשחק ותחרויות.
 אופירה יוחנן ולק : יש כאן 7 מתוך 20 עצים שאתם כורתים.
 אלעד דמשק : נעשתה עבודה מדוקדקת וכל עץ שאנחנו נאלצים לעקור אנחנו נאלצים לעקור בגלל ההריסה והבניה. לפני שאנחנו מתכננים אנחנו עושים סקר וסיוור עם האגרונום העירוני והעקריות המוצעות מינימליות.
 דורון ספיר : מאשרים את התוכנית ואת תקן החניה אפס בהתאם לתקנות החניה. כמו כן לקבל תשובות מאגף הנכסים לנושא הסכמים עם איגוד השחמט.

בישיבתה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברט לעיל.
 הועדה מאשרת תקן חניה אפס בהתאם לתקנות החניה.
 משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0774752 תא/מק/4484 - תכנית המחוגה
0023-222' - 16	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב המחוגה המוקף ברחובות: אליפלט, המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט

כתובת: המחוגה 9-3, קומפרט 16-12, הרבי מבכרך 11-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083		חלק	167-168, 20-29	149

שטח התכנית: כ-8.8 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים

יעל בר מאור – אדריכלות נוף

אלבר אנדריא - הנדסת תנועה

קמיל טרשנסקי רפאל-שמאות מקרקעין

יזם: חברת פרשקובסקי בע"מ חברה לבנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

התכנית מצויה במערב פלורנטין – אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים ב"ס דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט מצדו השני של רחוב אליפלט המתחדש.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

702'א – אזור מעורב מערב פלורנטין:

- נספח ייעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1,

תעסוקה 1.

- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות

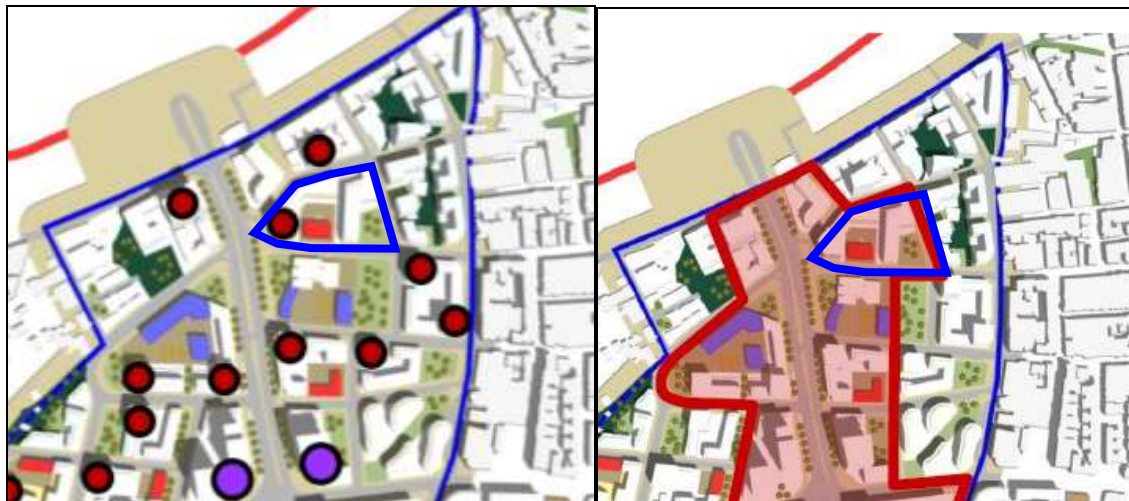
- נספח תחבורה: המרחב מצוי באזור העדפת הולכי רגל המצוי בתחום של 300 מ"ר מציר הקו רק"ל האדום. ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית בו עתיד להבנות קו מטרו M2, ושביל אופניים.
- יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בסמיכות לבי"ס דרויאנוב.
- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 בהיקף של עד 25% משטחי הבניה.

ר-72 – ציר שלבים/ רחוב אליפלט:

- הרח"ק לאורך חזית רחוב אליפלט, פרט למוקדי התעסוקה, יהיה עד 6.
- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה

מדיניות "שלבים" תא/9078 (אושרה ב-2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף 35% משטח התכנית. קביעת אופן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לתמהיל השימושים המומלץ 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. מתן הנחיות בינוי ופיתוח: גובה הבניה המרקמית 9 קומות, בדופן אליפלט 15 קומות. שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר ברוטו (רח"ק).



מגדלונים
מגדל 25 קומות
אזור בניה מרקמית א

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2459 א' – שינוי לתכנית 397 בתחום מבנן הרבי מבכרד-המחוגה-קומפרט (אושרה ב-1992)
יעוד קיים: אזור תעשייה ומלאכה א'
שטח התכנון: כ-10.36 דונם
זכויות בניה:

1. אחוזי בניה הכוללים – 200%. 50% תכנית מקסימאלית לקומה
2. מספר קומות מקסימלי – 5 קומות (כולל קומת קרקע)
3. גובה בניינים – לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג.
4. 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
5. קוי בניה – לחזית: 0 מ', לאחור: 6.0 מ', לצדדים: 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט

מצב תכנוני מוצע :**תיאור מטרות התכנון :**

1. התחדשות עירונית ושינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מגורים, תעסוקה ומסחר" ושטחי ציבור בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. הקצאת שטח ציבורי רציף בשטח של כ-2.5 ד' אשר ייצר רצף עם שטחי הציבור הסמוכים : ביי"ס דרויאנוב, שצ"פ קומפרט, והגינה קהילתית הסמוכה. שטחי הציבור כוללים שב"צ (מגרש המרכז הקהילתי לבריאות הנפש) בשטח 1.2 ד' ושצ"פ בשטח של כ-1.3 ד'.
3. שמירה על רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש במשכנו הנוכחי, על ידי העברת המבנה לבעלות עירונית כתועלת ציבורית.
4. שמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני, על ידי הגדרת חללים בקומת הקרקע לשימושים יצרניים שימשו אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
5. יצירת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור/שצ"פ המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השצ"פ ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון.

**פירוט יעודים/שימושים :**

שטחי ציבור : כ-1.2 ד' למבני ציבור וכ-1.3 לשטחי ציבור פתוחים, יחד השטחים מהווים 35% משטח המבני. במגרש למבני ציבור ניתן יהיה להגיע להיקפי בנייה של עד 400%. שני מגרשים בייעוד "מגורים, תעסוקה ומסחר" ושפ"פ בשטח כולל של כ-4.6 ד'. שטחי הבנייה במגרשים אלה זה מחולקים באופן הבא : 80% למגורים ו-20% מסחר ותעסוקה. שפ"פ 31 הינו חלק ממגרש מס' 1 (הכולל בניינים A ו-B).

יח"ד : 187

צפיפות : 38 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)

שטח ממוצע ליחיד: 115 מ"ר ברוטו (כ-93 מ"ר פלדלת)

נתונים נפחיים:

3 מבנים סביב שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור: 2 מבנים בבינוי מרקמי לאורך רחובות המחוגה והרבי מבכרך ומבנה אחד בבינוי מגדלי במערב המרחב.
מספר קומות: 10 (קרקע+8+קומת גג חלקית), 8 (קרקע+6+קומת גג חלקית) בבנייה מרקמית ו-16 קומות במגדלון במערב המרחב.
תכסית: מגרש 1- 80%. מגרש 2- 70%. התכסית העל-קרקעית בכל המגרשים הסחירים היא כ-60%. בכל אחד מהמגרשים הסחירים ישמר 15% שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- במרחב התכנון ממוקם מרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו. המרכז שוכן במקום בשכירות משנת 1998, ומספק את שירותיו מטעם משרד הבריאות. ישנה חשיבות כי המרכז לבריאות הנפש יישאר במבנה הנוכחי כדי שימשיך להיות כתובת נגישה עבור תושבי שכונות יפו ודרום תל אביב. לכן, מבנה המרכז יועבר לרשות העירייה כתועלת ציבורית, כדי שזו תבטיח את המשך פעילותו.
- בעלי חלקות 20-22 לא הביעו הסכמתם לקידום התכנית, לכן התכנית מחולקת לשני מגרשים נפרדים לאיחוד וחלוקה ולמימוש, כך שהבעלים לא תלויים אלה באלה. עקרונות התכנון לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות חלות על שני המגרשים. במגרש 1, בדופן אליפלט ניתן להגיע עד רח"ק 6, ובמגרש 2, בדופן רחוב הרבי מבכרך ניתן להגיע לרח"ק 5.
- שימושים יצרניים: כדי לשמור על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטיין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום העיר תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללים שנועדו

לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.

- **שטחים פתוחים:** שכונת פלורנטין סובלת ממחסור בשטחים פתוחים. התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים נגישים שיתנו מענה למחסור בשטחים פתוחים, יחברו בין שטחים ציבוריים סמוכים, יטייבו את הקישוריות וההליכתיות, וייצרו תוספת שטחי חלחול. זאת ע"י הבטחת שטחים ירוקים, מגוונים ומוצלים לטובת מעבר ושהיית הציבור.

- **שטחים פרטים פתוחים:** במרכז המבנן ולצד השצ"פ יתוכנן שפ"פ אשר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית ויהווה המשך רציף לשטחי הציבור הפתוחים. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. בכל שטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה לטובת הציבור. בדפנות השטחים הפתוחים מתוכננים שטחי מסחר, ושימושים יצרניים אשר ייצרו דופן פעילה למרחב.

- **שטחים ציבוריים פתוחים:** יקבע שצ"פ (תא שטח 22) בסמיכות לבי"ס דרויאנוב, וישתלב ברצף של שטחים ציבוריים עם הבית ספר, הגינה הקהילתית והמרכז הקהילתי לבריאות הנפש. מדיניות שלבים מנחה על קביעת שצ"פ מדרום לשצ"פ זה, מזרחית לבי"ס דרויאנוב – לחיזוק רצף השטחים הירוקים.

בתת הקרקע של השצ"פ הצפוני (תא שטח 21) תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשטחי החנייה של השימושים בעלי אופי ציבורי ולמגורים. לא תותר חנייה בתחום זיקת ההנאה.

- התכנית מביאה לשיפור הרצף העירוני להולכי רגל בציבוריות שהיא מייצרת עם השטחים הפתוחים בסביבתה: גינה קהילתית, שצ"פ פבריקט, שצ"פ החרש אמן ועוד.

- **ניהול מי נגר:** 15% מכל מגרש תכנון סחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לפחות 12% משטחי החלחול של מגרש 1 ירוכזו בצמידות לשצ"פ 22 להשלמת חטיבת חלחול גדולה אחת.

- **תמהיל מגורים:** בהתאם למדיניות שלבים, ולאור הצורך לייצר מצאי יח"ד גדולות בסביבה של יח"ד קטנות, נקבע כי שטחה של דירה ממוצעת יעמוד על כ-93 מ"ר. לצד זאת, הוגדר תמהיל מגורים שיבטיח היצע מגוון של יח"ד המתאים לסוגי משקי בית מגוונים:

א. לפחות 20% דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר

ב. לפחות 20% דירות בינוניות- בשטח של 66-90 מ"ר

ג. לפחות 30% דירות בינוניות גדולות- בשטח של 91-120 מ"ר

ד. השטחים המצוינים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתים.

תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בחישוב התועלות הציבוריות, נמצא כי לא ניתן לבקש יח"ד דב"י נוספות על התועלת הציבורית המתקבלת מהעברת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

- **חזיתות מסחריות –** בחזית הבניינים הפונה כלפי הרחובות המקיפים, מתוכננת חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. בחזיתות הפונות כלפי פנים המבנן מתוכננות חזיתות של חללי השימושים היצרניים.

- **שלביות:**

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
1	פיתוח מגרש 1	1. היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1
2	פיתוח מגרש 2	היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21.

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
		אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21
3	הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש	עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב - יפו



חו"ד תחבורתית:

1. המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

- א. במקביל לרחוב אילת ובמרחק של פחות מ-300 מ' קיימת תחנת אליפלט של הקו האדום.
- ב. ברחוב אילת צפונית למתחם ובמרחק 50 מ' בלבד קיים ציר העדפה לתח"צ.
- ג. בצמוד למתחם (מרחק אפס) מתוכנן תוואי המטרו M2, המרחק מתחנת המטרו הוא כ-350 מ'.
- ד. דרומית למתחם ובמרחק פחות מ-300 מ' קיים ציר העדפה לתח"צ לאורך ציר סלמה

2. תקני חניה לרכב פרטי

- תקן החניה שנקבע לתוכנית שבנדון מותאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב כלהלן:
- תקני החנייה לרכב פרטי הינם מקסימליים.
- מגורים כ- 187 יח"ד לפי תקן 0.8:1.
- משרדים כ- 3367 מ"ר עיקרי לפי תקן 0.350:1.
- מסחר - תקן 0.

סך מקומות החניה נדרשות בפרויקט כולל נכים לא יעלה על 163 חניות ובנוסף חניה תפעולית(טנדרים) במרתף.

3. הולכי רגל

3.1 רוחב המדרכות ברחובות הסובבים של המתחם רחב כלהלן
ברחוב הרב' מברכך 5.5 מ'.
ברחוב קומפרט 5 מ'.

ברחוב המחוגה בחזית של המתחם 5 מ'.
3.2 בנוסף לנ"ל מתוכננות זיקת הנאה להולכי רגל בתוך במתחם במפלס הקרקע המחברת בין צומת המחוגה /קומפקט בצד הדרום מזרח לרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי, שטח זיקת הנאה במגרשים 21, 22 (שצ"פים) ו 31,32 (שפ"פ) הינו כ- 2229 מ"ר (רוחב משתנה).

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 205 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 66 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפים.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 87 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

5. תחבורה ציבורית

מערך התח"צ העתידי כפי שהוזכר כולל מגוון רחב מאוד של אמצעי תחבורה ציבורית ותחנות של מתע"נים בקרבת הפרויקט.
הקו האדום במרחק עד 300 מ' (אזור א) בצד הצפוני של הפרויקט, קו המטרו M2 בצד המערבי בצמוד למתחם וצירי העדפה לתח"צ לאורך המערך התחבורתי ההיקפי ברחוב שלבים סלמה, אילת ועוד.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לשלושת החניונים משותף.
למגרשים הסחירים מתוכננת כניסה באמצעות רמפה משותפת (הראשון שיחל בבניה יבנה את הרמפה).
במגרש 11 שבו קיים מרכז לבריאות הנפש והמיועד לצרכי ציבור קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.
לשלושת המגרשים 1,2,11 מתוך חמשת המגרשים שבתוך הקו הכחול.
6.2 הכניסה לחניה מתוכננת מרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי של הפרויקט.
בנוסף מתוכננת אופציה נוספת לרמפה חלופית ממגרש 2 מרחוב הרב' מברכך.
6.3 עבור כמות החניות המצעות נדרשת גישה אחת דרך רמפה אחת
6.4 מתוכננת זיקת הנאה במרתפים בין המגרשים עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מסיבב למתחם הינו חלק מאזור ממותן תנועה הכולל רחובות חד סטריים (המחוגה, הרבי מברכך, קומפרט)
ומיסעות צרות, מדרכות רחבות ועירוב שימושים ושילובי אופניים.
המרחב המתוכנן מאזן בין כלל משתמשי ונותן העדפה ברורה לתנועות רכות בתוך המרחב.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

התייחסות לסביבה: התכנית תואמת את דרישת מסמך מדיניות שלבים לקו כחול מינימאלי הכולל את כל המבני העירוניים הקיימים.

איכות הסביבה: האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. נערך דו"ח סביבתי הכולל סקר היסטורי, סקר אסבסט ונקבעה תכנית קידוחים אשר אושרה ע"י המשרד להגני"ס. כתנאי להיתר בניה ידרשו קידוחי קרקע ויקבע אופן הטיפול בקרקע ככל שידרש. בנוסף נערך סקר הצללות ורוחות.

התאמה למדיניות תכנונית תקפה - מדיניות "שלבים":

- א. הקצאה לצרכי ציבור 35% מהשטח הסחיר.
- ב. שצ"פ ברצף לשצ"פ הצמוד לבית ספר דרויאנוב.

- ג. בינוי מרקמי מלווה רחוב ובינוי מגדלי בדופן ציר אליפלט-שלבנים.
- ד. שטח דירה ממוצע 115 מ"ר ברוטו.
- ה. עירוב שימושים: 80% מגורים, 20% תעסוקה ומסחר.
- ו. חזית מסחרית בהיקף המבנן.



התייעצות עם הציבור:

במהלך תהליך התכנון התקיים מפגש בעלים בחלקות בתחום מרחב התכנון. במפגש, מרבית נציגי חלקות 23-29 ו-167 הביעו הסכמתם לקידום התכנית. חלקות 20-22 הביעו אי הסכמה לקידום התכנית. לאור חשיבות התכנית להתחדשות המרחב, מבוקש כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושהוועדה המקומית לתו"ב תכנס כמגישת התכנית יחד עם היוזם.

התקיים מפגש יידוע ציבור משותף לתכנית זו ולשתי תכניות סמוכות במסגרתן הוצגו התכניות והחזון לפיתוח מערב פלורנטיין. הציבור הוזמן לכנס יידוע ציבור באמצעות פרסום באתר האינטרנט של העירייה, חלוקת מנשרים ליח' הדיור והעסקים ברחובות הסמוכים לתחום התכנית. נתלו שלטי הזמנה לכנס. עד הפקדת התכנית יחולקו לבעלי העסקים הפועלים בתחום התכנית מידעון הסבר בנוגע להליך התכנוני המתגבש.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
שטחים למבני ציבור – בהתאם לבדיקה תכנונית ניתן להגיע עד 400% אחוזי בנייה בתחום המגרש.	מלאכה ותעשייה - 200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה: מגרש 1 - 600% (דופן אליפלט). השפ"פ בתא שטח 31 הינו חלק			

פורום מה"ע	תא/מק/4844 – מתחם המחוגה
------------	--------------------------

ממגרש זה.			
מגרש 2 - 500%			
בכל אחד המגרשים תהיה חלוקה בין השימושים באופן הבא : 80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה.			
מגורים – 21,406 מ"ר מסחר, ותעסוקה – 5,361 מ"ר סה"כ : 26,767 מ"ר	20,720 מ"ר	מ"ר	
תכסית : כ- 60% בכלל המגרשים הסחירים (כולל שפ"פ). בתא שטח 1 (ללא שפ"פ), התכסית לא תעלה על 80%. בתא שטח 2, התכסית לא תעלה על 70%	50% 5,180	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
10-16	5	קומות	גובה
קומת מגורים טיפוסית-עד 3.3 מ'. קומת תעסוקה-עד 3.8 מ' גובה קומת מסחר מיני 4 מ', מקסי 6 מ'.	18 מ'	מטר	
תקן החניה המוצע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, ולא יעלה על 1:0.8 למגורים 1:350 לתעסוקה 0 למסחר			מקומות חניה

זמן ביצוע : 15 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-07747525	שם התכנית המחנה תא/4844	מגיש התכנית הועדה המקומית/עיריית תל אביב	עורך התכנית אדרי' מגדי רוזנמלד רוזנמלד-ארנס אדריכלים כוללנית
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת תמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
מרחב "חמחמנה" ממוקם בין הרחובות הרבי מבכר, חמחמה, קומפרט, רצור אולפלט/שליבים הנמצא בשכונת פלורנטין. כיום משמש תאזור לפעילויות של חקלאות ומלאכה. התכנית מבקשת שינוי יעוד ממגורש ביעוד תעשייה ומלאכה ליעוד למגורים ומסדות ציבור במגרש שימשוך לאכלס את המרכז חקלאותי לבריאות חמש, ושצייף לאורך רחוב קומפרט. בנוסף מתוכננים 3 מבנים מעורבי שימושים עם קומת קרקע מסחרית וקומות לתעסוקה ומגורים, בגובה 7,5,9,5,16 קומות. המבנים מתוכננים בקו בנין 0 לרחוב ומקוימים שפיים ושצייפים עם ויקת האזן לציבור. שטח התכנית 8.9 ד'.	א. 62 (ג) חוק התו"ב התשפ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מזן) חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חתומים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה שצוץ 5.4 קיימות והוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות כמתחמי חתבטן.	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין: ירחיק 5
התאמת התוכנית	התאמת התוכנית	התאמת התוכנית
קיים מסמך מדיניות תא/5075 – יסודיות שלבים התכנית מנועה שצייפים ברצף עם		

מגרש בית ספר דרומי-מזרחי, בתחום מתחם 702, תכנית מפורטת נוספת שבין גיתן יחזקאל וסניף. מחמד נוסף. מגרש הנוכל ברחוב אליפלט מבוקש רח"ק 6. מוצע בניין בן 16 קומות בחזית רחוב אליפלט, ע"י חסמטת חסלה של 4 קומות קיים מסמך מדיניות תא/9078 – "שליבים"	בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור חקייים (כ"י"ס דרומי-מזרחי). הנוסחה 1 רח"ק תותר לאורך רחוב אליפלט עד לרח"ק מירבי 6. יחולו החוראות הנגזרות למתחם ר" 72 ציר שלבים באזור תכנון 703. במגרשים הנוכלים ברחוב שלבים, יקבע שיטת מסחר 1, תעסוקה 1 ו משרדים בחלק של עד 25%, משטחי הבניה אשר יורכזו בעיקר במקדי התעסוקה. הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרי למקדי ותעסוקה יהיה עד 6. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסיבבת. יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות ותכנית מפרק 5, סעיף 5.3.5. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמשיים ממנו, ולחייבים הבאים: 1. תתייחסות לשכונות משני צידי הצייר לרבות חקשרים בינותן 2. הנחיות למסדרות ציבור עירוניים חדשים 3. תבאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שנוכחים באזור חסומן כמרקם ובו בניה נכונה מסיבבת 4. אופי החזית המסתורית לאורך שלבים. 5. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים לחולני רגל בין השכונות ממזרח וממערב 6. אופי שילוב שביל אומניים ושטחים מנוונים לאורך הצייר	ר – 72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות
+	סעיף 5.3.5 - חוראות לעיצוב רחובות. סייק א-ג	חוראות לעיצוב רחובות	חוראות לעיצוב רחובות

+ ממוקם בתכנית סמוכה – תא/4964 ממוקם מחוץ למרחב התכנון בנוסף הרחובות סלמה ואליפלט ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי ירושלים ממוקם מחוץ למרחב התכנון צומת לדרך איילת	קביעת יעודי קרקע - מבא"תים - מבני ציבור - מגורים, מסחר ותעסוקה - מסחר ותעסוקה - שצ"פ ס"פ 1.4.5 - סימבול	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים מוסד ציבורי עירוני חדש מוקד תעסוקה חדש כיכר עירונית ציר ירוק עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	ס"פ 3.4.1 (א) (1) בקומות שפעל קומת הקרקע, מקבצי שימוש ראשיים - מגורים, מסחר, תעסוקה. (2) בקומות הקרקע ויתרו אן ורק השימושים המותרים ביעוד חוות מסחריות (בסעיף 3.4.3 להלן) ס"פ 3.4.3 א'2: מסחר, תעסוקה 1. ס"פ 3.4.1 א'3: בקומות קרקע ברחוב עירונית ויתרו השימושים ביעוד ציר מעורב בסעיף 3.4.2 ס"פ 3.4.3 ב'2: חוראות ס"פ 3.2.1 א'2: התכנית מוסיפה 187 יחיד	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדורת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	ס"פ 3.4.1 א' מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2 ס"פ 3.1.1 ד' - שימושים נוספים עד 25% מהשטחים והמחורים ס"פ 3.1.1 ו' - שימושים כלליים למבנים ומסדות ציבור	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	ס"פ 3.4.1 (ב'2) הרחיק תבסוסי בהתאם לתכנית מאושרת (2) הרחיק תמרי בכל מגרש ויקבע בהתאם לקבוצ במרץ 5:	למי תשרוט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.

			רח"ק 5 באזור 702א רח"ק 6 בדופן רחוב אלפלט סי' 3.1.3 – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי סי' 3.1.3 ב' 2-3 – תרומת למרחב הציבורי ותועלת חברתית משמעותית
+	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 מיוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היישוב.	סעיף כללי ללא זיכוי נאוגרמי	סי' 3.1.4 (ו) – ביטולים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק נוסף מעבר לרח"ק המרבי עבור סככות ומצללות סי' 3.1.4 (ח) מרפסות
+	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי' 3.1.5 – שטחי בניה בתת הקרקע יחוי לפי 1 סי' 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על שבון שטחי חניה ושירות נחוצים לתפקוד הבנין
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבותה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב, (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי ר-72 – עד 12 קומות בדופן אלפלט	סי' 4.2.2 – מספר קומות וגובה הבנייה סי' 4.2.6 – מספר קומות גבוהה ממספר הקומות במסמך העיצוב העירוני עליה ל-16 קומות כגבין הפיתוי על רחוב שלבים כולל תשומת חקלא
+	קביעת הוראות בדבר עיצוב אזורי - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נדיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סי' 4.2.1 – הוראות כלליות סי' 4.2.3, בניה בין קווי בניין לקווי מגרש סי' 4.2.6 – הנחיות מרחביות לגבי עצים
	הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...לא המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאת ושא מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	בסעיפים 4.1.1 א'-ד'
+	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי תכנית קודמת	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5.1 א' – שימושים מבנים ומוסדות ציבור סעיף 3.5.1 ב' – רח"ק העלית על 2.7 לפי בדיקה תכנית מוקדמת סעיף 3.5.1 ג'-ד' סעיף 2.5.3 (ב) יחולו הוראות ותכנית נושאות ע' התכנית כוללת מבנה ציבור לערכי קהילתי לבריאות הנפש ויתאפשר בו רח"ק 4

הוראות מבני ועצב

קביעת הוראות למרחב הציבורי שע"פ 3.6.18 – 3.6.1	מרחב ציבורי ש"פ	סעיף 3.6.1 א'-ד'	ש"פ חדש
3.6.1 תחולאת נוגעת למגוון אזורים המאופיינים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסורמוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח סקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסורמוליני, עירוני או סקומי, רחוב עירוני, שכונתי או סקומי, גשר מעל דרך מרבית מהיר, דרך מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) 3.8 הוראות למרחב הציבורי תחב"ת – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתח"ן (3.8.4) מרכזי ותחבורה משולבים (3.8.5) תחנות ציבוריים (3.8.6) תחן חצייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נשפח תחבורה אזור תעמדת תולכי רגל דרך עורקית עירונית מועצת	סעיף 3.8.1 א'-ד' תכנית המסופה מעל 100 יחיד, ומגוון באזור העדפת תחבורת רגל לפי חז"ד ותחבורת ס' 3.8.2 א'-קו בנין קו הבניין ותיח במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך ס' 3.8.2 ד'-דרך עורקית עירונית ס' 3.8.4 - קווי מתח"ן ס' 3.8.7 - תחן חנייה	קיימות חז"ד תחבורת תכנית הסמכה לקו מתח"ן המאושר בתכנית ארצית/מחוזית תח"ל 102 - קו המסופה, תנאי לחיתוך תיזאם עם נתיב.
4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4.1 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאיים להפקדה (4.4.5) חסממות לשטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	הבאים: 4.4.1 (ב) 4.4.1 (ג) 4.4.1 (ד) 4.4.1 (ה) 4.4.1 (ט) בניית ירוקת - סעיף 4.4.3 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.6	קיימות חז"ד סביבתית
6.6 תשתיות - סעיף 6.6.1 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש הסיוע לתשתיות (6.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.4 - ביוב	ככל אחד מהמנרשים הסחירים יהיו שטחי תלחול ברוקף 15%, הפנויים מבנייה על ונתת קרקעות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את החובות הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 14(2), וכן בסעיף קטן 14(א) למעט פסקאות 14(א), 14(ב), 14(ג), 14(ד) ו- 14(ה) שבו.		
שימוש בתוכנית המורטת	סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן 14(א)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
סעיף קטן 14(ב)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן 14(ג)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
סעיף קטן 14(ד)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 14(2)	הטמעת חקלה במספר קומות
סעיף קטן 14(ה)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	חריגות מבנים וקביעת זיקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (נמחק את המיותר) כמסומן בסעיף 14(2) במסמך זה.			
מחנך הוועדה:			
שם וז"ש משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25333335		0.8.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וז"ש משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2418976-7		2.8.2022

תשפ"ב
גבי אילנה סולמני – ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

מישה דנילו: תוכנית לאו"ח ולשינוי יעוד במערב פלורנטין באזור שמתאפיין בשימושים יצרניים ועכשווי הופך לאזור מעורב לתעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית נותנת מענה למעבר שעובר המרחב, מצד אחד מייצרת אזור מעורב שימושים אינטנסיבי בדופן ציר שלבים אליפלט עם שטחי ציבור החוצים לשכונה, מצד שני שומרת על השימושים החשובים שקיימים היום. פעם אחת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש שקיים שם משנת 97 ופעם שניה התכנית מייצרת שטחים לאותם שימושים יצרניים עדכניים ככל שיהיו במרחב הזה.

מנדי רוזנפלד : מציג את התוכנית

חן אריאלי : באחריות מי מנהל את השפ"פ

אורלי אראל : העיריה

מיטל להבי : אם אין תקנון שהדרפט יכול נתונים.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לראות את התקנון בתכנון זמין וכל אחד מהציבור יכול לראות.

מישה דנילוב : במצב הנכנס כל התוכנית היא שטח סחיר למלאכה ותעשייה. אנחנו יוצאים עם 2.5 דונם שטח ציבורי 1.3 חום 1.2 שצ"פ.

מיטל להבי : מה ההבדל בין הפקעה להקצאה? למה מקצים בנין של משרד הבריאות? ולמה להעביר בעלות? סימנתם שבילים באמצע מקטעי דרך ואין מעברי חציה באמצע מקטעי דרך. האם ישבתם עם אגף התנועה כדי להסדיר עבירות בין הדפנות של הפרויקט הזה לבין הרחובות הגובלים איתו או כמו במשה דיין שיש שם שבילי שפ"פ שמגיעים לאמצע מקטעי דרך כמו בדרך החי"ל לכיוון המתנ"ס שם. האם תקן חניה למסחר אפס, איפה נכנסות המשאיות איפה הפריקה והטעינה איפה הם חונות ביחס לרמפות ולאזיה סוג משאיות הם מתוכננות.

חיים גורן : יש יזם/חברת בניה ויש ריבוי של בעלים פרטיים מה היחס איך הפרויקט התממש? יש שם פרויקט גדול שהתממש והאם יש קשר בין הדברים? למה הכוונה שנאמר שאנחנו נכנסים לנעלי משרד הבריאות בשל העובדה שיש שם ב"ח לבריאות הנפש? משרד הבריאות יפצה אותנו למעשה מה המודל מה השיקול? מה ההגדרה של השימושים היצרניים שיותר שם?

מלי פולישוק : כתוב שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים ומסחר ויש הרגשה שדוחקים את המלאכה והאם אי אפשר להשאיר את המלאכה? יש שיפור בת"א בדרפטים מבחינת הצגת הדברים.

רוני קינסבורג : המבנה היום שיש את בריאות הנפש הוא מבנה פרטי שמושכר למשרד הבריאות.

האינטרס הציבורי הראשון להמשיך את התפקוד של בריאות הנפש. ברירת המחדל היתה 15% לדיוור בהישג יד ואיתה התחלנו.

הראלה אברהם אוזן : במצב הנכנס אין לא שב"צים ולא שצ"פים אנחנו מקבלים מגרש חום.

חיים גורן : האם זו הדרך היחידה לוודא את רציפות התפקוד של המרכז הקהילתי היא להעביר אותו לבעלות עירונית.

מישה דנילוב : המקום הזה מצטופף והופך להיות שכונת מגורים אינטנסיבית. בדרך כלל הפונקציה של בריאות הנפש היא לא הכי רצויה בקרב התושבים וככל שהיא תשאר בבעלות פרטית היא תדחק לטובת משהו אחר. פעלנו להעביר המבנה לבעלות עירונית כדי להיות בטוחים שהפונקציה תשאר ציבורית ונותנת מענה לתושבים והוא מאוד משמעותית במיוחד לתושבי הדרום.

חיים גורן : תיאורטי אם יש לי שב"צ במקום אחר אני לא צריך לגרוע כאן יח"ד ברות השגה ואני יכול לתת לו מקום במקום אחר.

מישה דנילוב : לגבי מנגנון ההקצאה לעומת ההפקעה

הראלה אברהם אוזן : התוכנית לקחה מגרש עם מבנה ושינתה יעודו למבנה חום. יש הקצאה לפי פרוגרמה של שטחי ציבור. בתוכנית שלנו השטח הזה הופך למבנה ציבור ונותן מענה לפרוגרמה של שטחי ציבור. בנוסף בגלל שמקבלים מגרש לא פנוי ראינו בבינוי הקיים תועלת ציבורית. בפועל התוכנית הזו היא תוכנית של איחוד וחלוקה. תמיד אנחנו מכניסים בתוכנית הללו שליקס של הוראת הפקעה אם נצטרך את המגרש הזה לפני שהתוכנית או"ח תירשם. זו תוכנית או"ח וחלוקה.

מיטל להבי : המגרש הוא חלק מאו"ח והבעלים של המגרש הוא אחד היזמים באו"ח.

אירית לב הר : לגבי הפריקה והטעינה. יש היקף מסחר של 800 מ"ר שיפתרו בשתי עמדות פריקה וטעינה במרתפים. נושא החציות הרחובות מסביב הם רחובות ממונתי תנועה. לעת תכנון הרחובות אפשר למצוא פתרונות ולא דווקא מעברי חציה.

מיטל להבי : תדאגי לגובה במרתפים למשאית/טנדר. אל תשלחי את הולכי הרגל ל120 מ' למעבר חציה ואם יש שביל שיוצא משצ"פ תתחילו עכשיו לתכנן את מעבר החציה ברח' ממותן תנועה כפי שאת מגדירה את הרחובות מסביב. במיוחד שהתקיים דיון שהופכים את פלורנטין לשכונת מוטת הולכי רגל.

אירית לבהר גבאי : מקובל

אירית סייג : לגבי המבנה לבריאות הנפש. אנחנו בתכנון של מקום מתחילים עם הבנה של המצאי, רואים מה רלוונטי לתכנון העתידי. במקרה הזה המבנה הוא הכרחי ומשמעותי לדרום העיר. המרכז הזה הוא המרכז הראשי למרכזי בריאות הנפש כמו ברח' הארבעה. לכן התחלנו מהמרכז בריאות הנפש איך הופכים אותו לשירות ציבורי אד-הוק ולא בחסדיו של יזם פרטי. בקשנו מאגף הנכסים שיבדוק את מצבו כדי שיכנס לתוכנית. אם היה לנו שומן אחר היינו נותנים זאת לדב"י ולדברים אחרים שצריכים. ככל שיותר שומן נעשה דב"י.

מלי פולישוק : מה לגבי המלאכה? האם אפשר לעשות מלאכה

מישה דנילוב : האזור מתפקד כמלאכה והגדרנו כאזור לשימושים יצרניים ומתאים את עצמנו גם לאומנים אמנים וגם מלאכות, ומלאכות עדכניות כמו מדפסות תלת מימד או ויטראז'ים. מה שישמור על רוח המקום בצורה עדכנית בלי שיהווה מטרד לסביבה הקרובה. זה במסגרת מרכיב התעסוקה שיכולה שטח שמיועד לשימושים יצרניים.

מנדי רוזנפלד : חשוב לנו לראות את בפלורנטין עם הוייב עם כל הציירים הצורפים וכד'.

דורון ספיר : מאושר להפקדה

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
17 - 0022-2023	דיון בהפקדה

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

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

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

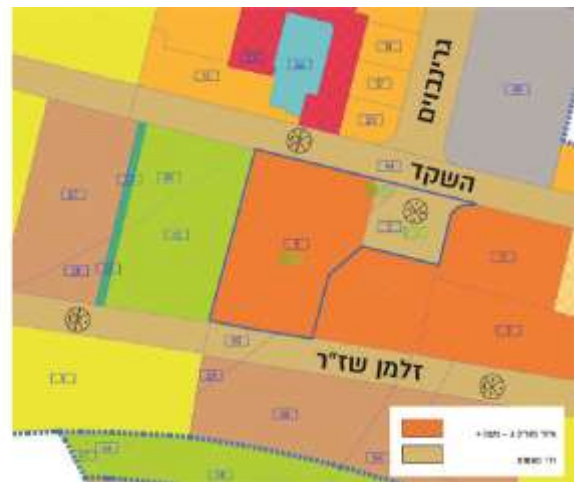
גושים וחלקות בתכנית:

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

גבולות התכנית על רקע תצ"א



תשריט מצב מאושר



שטח התכנית: 6.725 ד'

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
1722-0023 - 17	דיון בהפקדה

תא/5000 – (2016) תכנית המתאר לת"א-יפו
 תשריט אזור יעוד: אזור 707, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4.
 נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות.
 נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק, ועליית מספר קומות מ-8 ל-15 קומות.
 תכנית זו מטמיעה הקלה בתכנית המתאר מ-15 קומות עד לגובה של 19 קומות.

תא/9061 – מדיניות נווה עופר (2017)
 המדיניות השכונתית מתווה את האופק התכנוני של השכונה, תוך יצירת סל כלים להתחדשות לאורך זמן ובמגוון כלים. המדיניות מציעה מתחמים לתכנון ומנגנון להתחדשות, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגי המבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש.
 בהתאם למדיניות, המגרש מוצע להתחדש בתהליך של עיבוי/תמ"א 38. לאחר בחינה מעמיקה של המגרשים במרחב התכנון התברר כי רק במסלול של הריסה ובניה ניתן יהיה לקבל תכנון מיטבי הכולל את שטחי הציבור הרצויים. לכן מומלץ בתכנית זו לחרוג ממדיניות נווה עופר ולקדם תכנית פינוי – בינוי ולא התחדשות במתווה של עיבוי.

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

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



גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
1722-0023 - 17	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני – בינוי המוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965.
- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים: שני בניינים מערביים בגובה 19 קומות ועוד מבנה אחד מזרחי בגובה 10 קומות.
- תוספת של 160 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 240 יחידות דיור חדשות, מתוכן 15% יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינויי לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהיקף הנחה של כ-40% ממחיר השכירות.
- מערך הולכי רגל - יצירת ציר מקשר (צפון-דרום) להולכי רגל בין רחוב השקד לרחוב שז"ר, וחיבור לגינת ילדי קילצ'ה ממערב, על ידי הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהייה לאורך כל שעות היממה והשנה אשר יפותחו באופן רציף, ללא גדרות ומחסומים לשטח למוסדות ציבור ממזרח. במרחב הדרום מערבי מתוכננת כיכר שכונתית הכוללת הפניה של חזית מסחר ומוסדות ציבור. הכיכר תתוכנן עם אלמנטי הצללה, צמחיה ועצים בוגרים שיאפשרו שהייה נעימה עבור הולכי רגל.
- שינוי יעוד מתחום דרך מאושרת לשטח למוסדות ציבור בהיקף של 1.439 דונם.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,200 מ"ר שימוקם בשתי קומות הקרקע של הבניין הצפון מערבי (מבנה ב')
- מפלס הקרקע - קומות הקרקע בכל שלושת המבנים הינן פעילות, ללא מגורים, וכוללת מבואות כניסה, מסחר בקנה מידה מקומי (במבנים א' וג') ושימושים ציבוריים במבנה ב'.
- כל פינני האשפה והחניה יהיו בתת הקרקע, מרתף החניה יהיה משותף לשלושת המבנים בזיקת מעבר ושימוש לכלל הבניינים והשטח הציבורי המבונה, הכניסה אליו תתאפשר מרחוב שז"ר.

פירוט יעודים\שימושים:

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

יח"ד:

צפיפות: 46 יח"ד לדונם נטו.

שטח מוצע ליח"ד: כ-85 מ"ר (שטח כולל, פלדלת).

סך הכל 240 יחידות

התכנית כוללת 36 יח"ד אשר יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינויי. שטח הממוצע והתמהיל יהיו בהתאם לתמהיל ושטח של כלל יחידות הפרויקט.

תמהיל הדירות:

לפחות 20% דירות בשטח כולל (פלדלת) של עד 65 מ"ר,

לפחות 20% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 66-85 מ"ר

לפחות 25% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 86-105 מ"ר.

יתרת תמהיל הדירות הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות 10-19 (כולל קומת קרקע וגג)

תכסית: עד 45%.

קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרום וצפון -4 מ', מערב לכיוון השצ"פ -3 מ', מזרח -4 מ'.

מרווח בין בניינים לא יפחת מ-14 מ'.

תשריט מוצע



תכנית בניוי ופיתוח –קרקע וטיפוסית

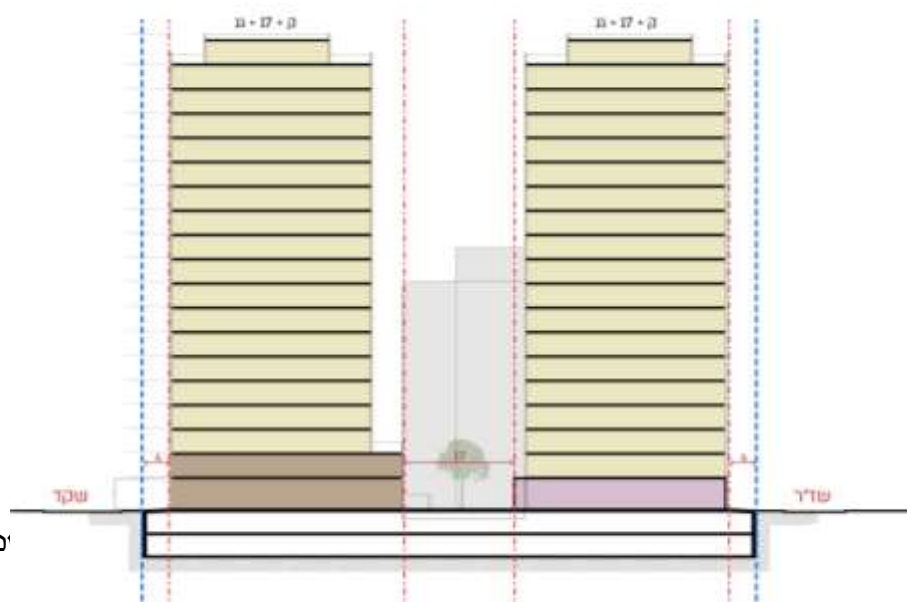


התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	10/08/2022
דיון בהפקדה	17 - 0023-22ב' -

הדמיה
מבט מכיוון צפון



חתך צפון-דרום



י'פטמבר 2007

עמ' 148

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
17 - - 0023	דיון בהפקדה

טבלת השוואה

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

הקצאה לצרכי ציבור: שכונת נווה עופר עוברת תהליכי התחדשות נרחבים ובקנה מידה גדול. עם מימוש התכניות העתידיות הגדולות (תכניות נס לגויים ותל גיבורים), צפויות להתווסף לשכונה אלפי יחידות דיור.

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית התכנית מקצה שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ- 1,200 מ"ר בשתי הקומות ראשונות של אחד הבניינים. למוסדות הציבור במגרש יהיו כניסות נפרדות ויתפקדו באופן עצמאי ממבני המגורים.

בנוסף, התוכנית משנה ייעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור בתא השטח המזרחי המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומייעלת את ניצול השטחים הפתוחים בשכונה תוך תעדוף הולכי הרגל על חשבון הרכב הפרטי.

תחבורה | בהתאם לחו"ד התחבורתית מאגף התנועה

תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לתחנת מטרו מתוכננת הנמצאת על ציר היינריך היינה (כ-450 מ' מהתכנית) ומסוף תחבורה ציבורית שנמצא ליד ביה"ח וולפסון.

ברחוב שקד ושז"ר יש 3 תחנות אוטובוס הצמודות לפרויקט.

שבילי אופניים – ברחובות שקד ושז"ר ובסביבת הפרויקט הקרובה ברחובות גרוסמן, גרינבוים, הנריך היינה ויגאל ידן רשת שבילי אופניים.

הולכי רגל – המיקום המרכזי של הפרויקט מאפשר הליכה רגלית לכל מטרה: למרכז מסחרי בגרינבוים, בתי ספר, מרכז ספורט ונופש, ולגינות הסמוכות לפרויקט.

תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8: 1

תקן חניה לציבורי 1: 120

תקן חניה מקסימלי למסחר שכונתי 1: 100

התקן הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

איכות הסביבה

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	10/08/2022
דיון בהפקדה	17 - 0023-222ב'

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

התייעצות עם הציבור

תחילתו של הפרויקט היה במתווה תמא 38-עיבוי. לאור בקשת בעלי הדירות ולאחר בחינה פרטנית של צוות התכנון את איכות המרחב המתקבלת, הומלץ על ביטול מתווה העיבוי ומעבר למסלול התחדשות במתכונת של פינוי – בינוי.

הליכי השיתוף, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש ואת סוג הפרויקט לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות והעלאת איכות החיים של התושבים ואף חזרה של תושבים שהשכירו את דירותיהם, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו כ-20 מפגשים עם דיירים מטעם יזם התכנית, הן ברמת הדייר הבודד, דרך וועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות. ניתנו הסברים לדיירים המבוגרים ולדוברי השפה הרוסית, טיפול בהסדרת הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום הבעלויות, סיוע בבחירת הנציגות ועדכון הדיירים מעת לעת.

שיעור החתימות עומד על 65% לרבות עמידר וחלמיש (סה"כ 4 יח"ד בבעלותם), בהתאם להצהרת היזם.

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

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

זמן ביצוע
שוטף

הדמיות



מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
17 - - 0023-222	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר תוכנית 507-1031616		שם התכנית תא/מק/4667 ככר שקד		מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ו- "כאן בוני שקד בע"מ"		ערך התכנית מזור פירשט אדריכלים אורי מזור אדריכל	
הצהרת השותף והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגיל" (שערך לא חוסמכח)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת				
סוג חרשות שם חרשות (בח חלה התכנית)							
תל אביב יפו		עירונית		כפרית		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מסלול התכנון והפקדה התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

עמ' 153

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה על לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4(ב)- מגרש מעל 1.5 דונם רח"ק בשיעור 2.5 רח"ק מירבי 4.0	+ רח"ק מירבי
קביעת שטחי בנייה חקלאיים על הרח"ק המירבי +	תוכנית במתחם לחומהדות עירונית	3.3.4 (ב)בתכנית לחומהדות עירונית החלה במתחם חומהדות עירונית נועד לקבוע רח"ק חקלא על הרח"ק המרבי בדיקת שקבע בסעיף 3.3.2. 3.1.4 (ה) רח"ק נוסף למרמסות לשימושי מגורים. 3.1.4 (ו) רח"ק אחד נוסף למעללות בשימושים ציבוריים 3.3.2 (ג) ייתכנית החומהדות עירונית חומהדות במתחם חומהדות עירונית, רשאית חומהדות, לאחר שבחנה את מכלול החומהדות התכנוניים, חומהדות, חומהדות והכללים, לאחר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. סעיף 3.1.4 (ה)	+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף על לרח"ק 5 לפי נסמך אזורי תכנון - "מתחם לחומהדות עירונית"
קביעת שטחי בנייה תת פרקעיים - 3.1.5 תא/מק 5000/סעיף 3.1.5 / תכנית ע"י	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"י
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לשביבות' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנסמך העיצוב.	מספר קומות מירבי: לפי נסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לשביבות: אזור עליו חלות חוראות למתחם חומהדות עירונית. עליות מעל מספר הקומות בנסמך העיצוב: בחומהדות לסעיף 4.2.4 (ב) - 15 קומות +הקטן 4 קומות	סעיף 4.2.4 (ב) העדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנסמך העיצוב העירוני בתכנית לחומהדות עירונית החלה במתחם חומהדות עירונית. סעיף 3.3.2 (ג) בתכנית חומהדות עירונית חומהדות במתחם חומהדות עירונית, רשאית העדה לשאף בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מספר לקבוע בנסמך העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות סעיף 4.2.2 (ג) גובה בינוי בכל	+ גובה בניינים בין 10-19 קומות תוספת של 4 קומות מכ סעיף 4.2.4(א) לחוק מסמך ומדרום: דרך, מסמך מזרח: חביני הגובל חינו מגרש מני ביעוד ציבורי, מדרום מזרח: חביני הגובל - בניין מגורים בן 9 קומות. לצד בניין וח ממוקם שנים משמעותי חומהדות את רב הקומות המונע מגבול המגרש.
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חומהדות, נטיעת עצים.	כלל שטח חומהדות	סעיף 4.2.1, 4.2.3 חומהדות בדבר נטיעת עצים (4.2.4)	+ מסמך ומדרום: דרך, מסמך מזרח: חביני הגובל חינו מגרש מני ביעוד ציבורי, מדרום מזרח: חביני הגובל - בניין מגורים בן 9 קומות. לצד בניין וח ממוקם שנים משמעותי חומהדות את רב הקומות המונע מגבול המגרש.
תקצאת לצרי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חומהדות שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר תקצאת לשל פינוח	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ד) (א)	+ תנאים חרידי היחידות תאסטרטגיות

של סתחים לעומשים צבירים ומשתלות הוראות למרמזיבו תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) { תקו חניית (3.8.7)	נספח תנועה (חניות)	3.8.1 (ה) חווייד תחבורתית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 (ה) תתק חנית	חווייד תחבורתית תוצג לוועדה מאפ תנועה מבורך למסמכי תוכנית ביטול דרך מקומית תתק חנית למנורייד 1:0.8
איכות טיבה – טעף 4.6 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.6.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקת (4.6.3) החזיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתקדוד (4.4.5) השפכות לסטות מתוראות טעף 4.6	בכל שטח התוכנית	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חווייד סביבתית 4.4.3 בניח ירוקת 4.4.4 תחזיות מרחביות	חווייד סביבתית תוצג לוועדה השקומית. + + תנאי לחיתר בניח יתיה אישור הועדה השקומית לתכנית יעצוב אדריכלי ופיתוח
תשתיות – טעף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות מרחבים תבנית מגרש חמוינד תשתיות (4.6.1) תחזיות כלליות לתכנית (4.6.2) תכניות ברכות אגירה ורודסי מגן (4.6.3) טיקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשט (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 אקולוגיה 4.6.5 אקולוגיה	+ יועדרו למחות 20% סתחים סטח מגן מבויה על ותת קרסית למורד תחלוד, ניתו לתשתית ססתים אלו לעד 15% באישור מחנסי ותציר

התוספת לתקנות התכנון, 1970 (ת"ת 1970:10)	
תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית כוללת לא תסמל את התוכנית הכוללת, אולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית באגדה, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (1א), (2), (3), (4) ו- (17) שבו.	
162 (א) למעט: (1א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (2) – שינוי חלקת שטח בנייה בין יועדים שונים, (3) – הגדלת מספר חזירי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונת.	
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של נגישות לא שינוי במסח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (1א)(2)	קביעה או שינוי בקו בניין קבוע בתוכנית
סעיף קטן (1א)(3)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (1א)(4)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לגי סעיף 147 (חקלות)
סעיף קטן (1א)(5)	+ חקלה במספר קומות- תוספת של 4 קומות בחותם לתקנות סטיוה יוכרת + חקלה גובה בניין מוריב 0.6 מ.
סעיף קטן (1א)(6)	+ קביעת ויקות חסא למסבר לצוגוד + חוראות בדבר ירכות מרונת.

תצהיר ותחבולות			
בדקתי את סוגיית הסכסוך של התביעה לעיל, ופצאני כי התביעה חסג בסכסוך ופרח מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתח) כמסומן במספר (2) בטפס וז.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחבול	תאריך
אדרי כרמלי, אדרי	025332785		9.8.22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחבול	תאריך
חורחה אבריהן און,	45876-9		18.2.22

2017 | 2018

תעתיקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשב מוכירות ועד סחורות)
עוזת תכנון

1199/2022

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
0023-222' - 17	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות:

מוצע להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

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

בישיבתה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

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

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	10/08/2022
דיון בהפקדה	17 - - 0023-222

5. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
 6. אישור סופי היחידה למקרקעין למסמכי השמאות הסופיים ותיקון המסמכים בהתאם.
 7. השלמת תיאום מול הרשות לאיכה"ס ואישורם הסופי לנספח הסביבתי.
 8. לעת עריכת תוכנית העיצוב יש לבחון את נושא שילוב מרפסות סוכה.
- משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**

מס' החלטה	מס' התוכן
10/08/2022	507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה
18 - - '22-0023	(דרום)
	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

בין שדרות ירושלים לרחוב קהילת קנדה, סמיכות לגבול בת ים

כתובת:

קהילת קנדה 10-32 זוגיים
שדרות ירושלים 209-221 אי זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	156-161, 165, 196-198, 200-201, 238	203, 236, 239
7153	מוסדר	חלק מהגוש	368-369, 410, 413	



תצ"א עם קו כחול



תשריט מוצע - תאי שטח

שטח התכנית: כ 26 דונם

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תכנית העיצוב האדריכלי מתוכננת בשיתוף עם משרד בר אוריין אדריכלים

יזם: אלמוג פינוי בינוי בע"מ מקבוצת אלמוג בע"מ.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור ב8 בניינים, בני 3-4 קומות.

מצב תכנוני קיים:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה
18 - 22-0023	(דרום)
	דיון בהפקדה

תב"ע תקפה : תא\ 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה
תכנית מס' 507-0200352

דברי הסבר לתכנית :

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתוכנית ראשית תא/4233- שדרות ירושלים-קהילת קנדה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כלל זכויות הבנייה והוראות הבנייה הן בהתאם לתכנית הראשית, למעט השינויים הבאים המבוקשים בתכנית זו.

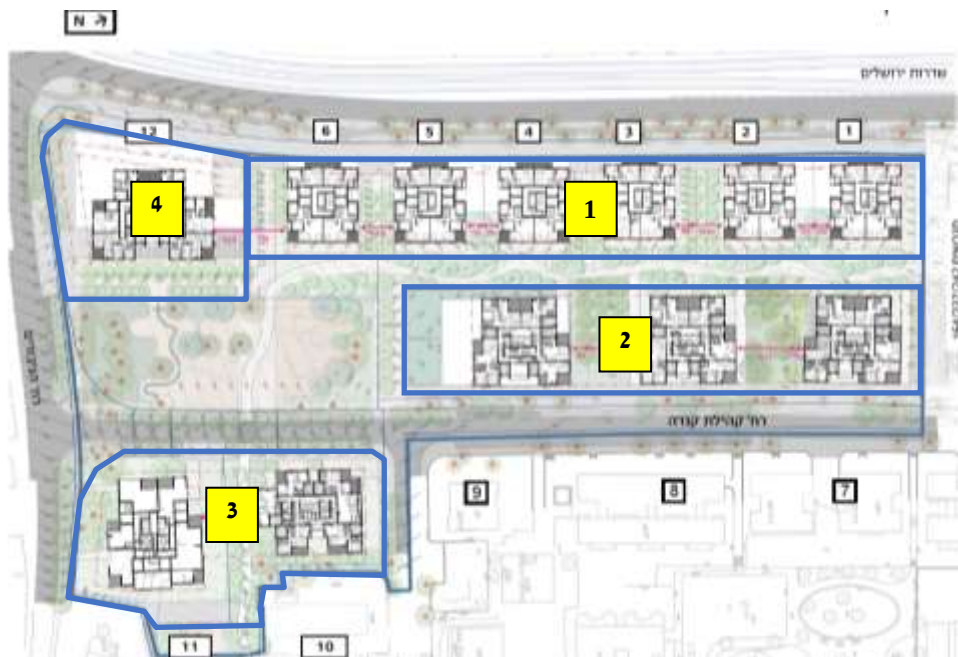
במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה מבוקשים תיקונים והתאמות באופי הבינוי המאושר בתכנית הראשית כמפורט בהמשך ללא שינוי בשטחי הבניה, נפחי הבינוי ומספר יחידות הדיור בפרויקט. זאת על מנת להטיב עם תכנון המרחב הציבורי, גמישות למימוש הבניה ומיקום דירות התמורה בשלב ההיתר. טבלת ההקצאות והאיוון מפרטת את כלל הבעלים השונים בחלקות הנכנסות, החלקות בנויות במבני שיכון רכבת בני 3 קומות.

במקביל לתכנית זו מקודמת תכנית העיצוב תא\תעא\4233.

מצב תכנוני מוצע :

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 1א62 לחוק התכנון והבניה. אישור טבלאות הקצאות ואיוון ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה בלשכת המקרקעין.
2. איחוד 12 מגרשים 4 מגרשים מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה ועדכון טבלה מסמכי התכנית בהתאם.
3. שינוי שלביות ביצוע כפי שאושרה בתא\ 4233 בסעיף 7.1 למימוש בניה בהינף אחד או בשלבים לפי תאי השטח החדשים בתכנית.
4. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע :
 - א. מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לתשתיות פרטיות (לטובת פינוי אשפה פנאומטי) מתחת לתחום הדרך ברחוב קהילת קנדה בין תאי השטח 2 ו-3. (ותוספת שטח בניה בתת הקרקע במגרשים הנדרשים) היקף ומיקום המעבר התת קרקעי הסופי יקבע בהיתר בהתאם לפתרונות תנועתיים ותשתיתיים שהוצגו בתכנית העיצוב ובכפוף לאישור ותיאום הגורמים העירוניים ועמידה בדרישותיהם לעת הוצאת היתר.
 - ב. מתן גמישות להפחתת רמפת חניה ביחס לקבוע בתא\4233.
4. עדכון תקן חניה מקסימל ל-0.8 ליחידת דיור, בהתאם למדיניות העירונית.
5. עדכון הנחיות לנושא החלחול וניהול מי נגר לכלל שטח התכנית תוך הגדרת מגרש עיקרי (מגרש 3) המרכז את מרבית שטחי החלחול בתכנית, ללא תכנון חניון תת קרקעי בשטחו .
6. ריכוז שטחי הציבור המבונים בתא שטח (תא שטח 2) ותוספת קומה אחת מ-15 ל-16 קומות לטובת ייעול תכנון שטחי הציבור במגרש, תוך הטמעת הקלה במספר קומות בתכנית המתאר תא\5000.
7. שינוי קווי בניין במגרש 4 בקומת הקרקע בלבד לטובת קומת מסד ותכנון מטבי, שילוב הרמפה בנפח הבנוי ויצירת חזית רציפה לרחובות הסובבים : הפחתת קו בנין ברחוב "הגיבורים" מ-8 מטר ל-3 מטר, הפחתת קו בנין צפוני מ-10 ל-0 והפחתת קו בנין מ-7 מטר ל-4 מטר במקטע הדרומי של שדרות ירושלים. ביטול הגדרת קו בנין פרטני לכל בנין במגרש 3,2,1 והגדרת קו בנין הקפי במגרש תוך הגדרת מרחק מינימלי בין בניינים בשטחו.
- מיקום הבינוי ואופן עיצוב החזיתות וקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.
8. עדכון תמהיל יחידות הדיור (שינוי של כ-10% מהתכנית המאושרת) ושינוי גודל דירה מינימלית (מ-60 מ"ר פלדלת ל-55 מ"ר פלדלת).
9. עדכון הנחיות לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ובהיקף הנחה של כ-40% ממחיר שכירות, הגדרת תמהיל וממוצע בדומה לכלל יחידות הפרויקט.
10. כל יתר ההוראות וסך כל זכויות הבנייה יהיו על פי התוכנית הראשית תא/ 4233 "שדרות ירושלים-קהילת קנדה" מלבד השינויים המצויינים בתוכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה	10/08/2022
(דרום)	18 - - 222-0023
דיון בהפקדה	



חלוקה מוצעת לארבעה תאי שטח (ביטול תת חלוקה)



מבט משדרות ירושלים לכיוון מזרח

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה
18 - - 2023-0023	(דרום)
	דיון בהפקדה

3.2 טבלת שטחים (יעודי קרקע)

מצב מאושר-		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,928.65	7.41
דרך מוצעת	930.89	3.58
מגורים ד'	16,907.77	64.99
שטח ציבורי פתוח	6,248.98	24.02
סה"כ	26,016.29	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,859.55	10.99
מגורים ד'	16,907.76	64.99
שטח ציבורי פתוח	6,248.98	24.02
סה"כ	26,016.29	100

זמן ביצוע: ל"ר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 1/4233/תא/מק/507-0829788	שם התכנית אחוד וחלוקה התחדשות עירונית-קהילת קנדה (דרום)	מגיש התכנית הוועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל ברוך צמור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח	
☒ תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מטערת ביצוע אחיד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחתום לתוכנית ראשית תא/4233-שדרות ירושלים-קהילת קנדה. כלל זכויות הבנייה והוראות הבנייה הן בחתום לתכנית הראשית, למעט שינויים בביטוי ובפיתוח, בשלביהם חביצות ובאופן הגדרת מגרשי הבניה.	82 א. (3) חוק התכנון ותשתיה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
חוראת מיוחדת - טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704 א- בתשריט אזורי ומתחמי תכנון - יפו 3 יפו ד	מתוך טבלת ס-5.4 - יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובחתימה לסימון במסמך אזורי התכנון. דרום יפו יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומותחמים לתכנית פיטוי - פיטוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	חסיף הראשי בתוכנית המתאר	חסיף הראשי בתוכנית המתאר

שטחים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לצבי: - מתחם התחדשות עירונית	-סימון רחוב ר-71 שדרות ירושלים- מתחם לתחדשות עירונית.	סעיף 3.3.5 תנאים עיצוב רחובות. אי- סעיף קטן 4 - התייחסות לממשק עם ציר בתעין	+	התכנית המאושרת תא 4233 קובעת 2 בניינים בגובה של 29 קומות תוך הטמעת וקטלת של 4 קומות לאורך רחוב הניבונים (בת ים)
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לייר	לייר		בנוסף במסגרת התכנית המאושרת בניינים בגי 9-15 קומות. בתכנית זו מתבקשת תוספת קומה אחת בהטמעת הקלת לבניין בן 15 קומות - סחייב 16 קומות.
שטחים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תנודת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לייר	לייר		בהתאם לשימושים בתכנית תא 4233
	נפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 - מתחם לתחדשות עירונית. קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (נפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לייר	לייר		בהתאם לשימושים בתכנית תא 4233
שטחים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לייר	לייר		שטחי הבניה ורחיק 5 בתחום לתא/מק 4233
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	אזור מגורים בבנייה עירונית	לייר		שטחי בנייה עבור סעיף 3.1.4 (ד) - שטחי בנייה עבור מכללות כרעדים לשימושים ציבוריים
שטחים	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לייר		שטחי בנייה תחת הקרקע תא 4233
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני - 8 קומות. אפטרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': עד 15 קומות, הוראות טבלה 5.4: N704: עד 15 קומות במסגרת לכול בת ים מתחם התחדשות עירונית	לייר		התכנית קובעת בניינים בגובה של 29 קומות 9-15 במסגרת התכנית המאושרת. בתכנית זו מתבקשת תוספת קומה אחת בהטמעת הקלת לבניין בן 15 קומות - סחייב 16 קומות. יתרת הגבהים בהתאם לתכנית תא/מק 4233
שטחים	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - 4.2 קריאות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ופנים	בכל שטח התוכנית	לייר		4.2.1 - מוקדמות תכנית עיצוב ומיתוח ונספח ביוח קיימות הוראות בתקנון * קיים נספח פנים

הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1, העדפה תחלית להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מויעוד שאינו למגורים לייצור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשמורות ציבוריים ותשתיות.	לפי תשרים אזורי יעוד:	לכיר	תוספת שטחי הציבור לפי תכניות הראשיות 4233 ובמסגרת התכנית חוז אין תוספת שטחי בניה.
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיף 3.6 –	3.6.1 כללי	שינוי במיקום וזיקת החנכה	3.6.1 (ג) סעיף קטן 5 – מותרת לשכ"פ העברת מוקני תשתיות (קווי תשתית).
הוראות למרחבי תחבורה – 3.8	3.8.1 כללי 3.8.2 (א) מדרך עורקית רב עירונית סעיף קטן (2) – קו בניין	בהתאם לנספח התחבורה: ר-71 שדי ירושלים סמסון בדרך עורקית רב עירונית עם שובל אפניס וקו מתעני – הקו האדום.	ותאם חורדי תחבורת במסגרת תכנית 4233. נספח תנועה יעודק בתכנית זו. קו הבניין בקומת הקרקע ענה על דרישות הסעיף. תכניות מסומה לקו מתעני ומתואמת מול נת"ע תכן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת החיחר
איכות סביבה – סעיף 4.4	4.4.1 תוכנית העובלת בדרך עורקית רב עירונית. 4.4.1-א-ה-מסמכים הנדרשים לרענ. 4.4.1-ה-עורבן שישמשו. 4.4.1-ה-תכנית התאגדות בינו של 20 קומת ומעלה.	לפי סעיף 4.4.1 התכנית חיה בעלת השפעה סביבתית.	חזרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזרת דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) בניה ירוקה (4.4.3)
תשתיות – סעיף 4.6	4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	לפי סעיף 4.6	סרת תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: תנאים כלליים להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שם המפרט	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462א (ד)	
	סעיף	מחוז הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(1)	אחוד וחלוקה של מפרשים לכל שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (הקלות)
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לתעברה... לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לערכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מוחלט הועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		2.8.22
הוועד המוסמט להעדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
הראלה אברהם אוחן, ע"י	2438996-9		2.8.2022

ת.ז. 2017

העתקים
בני אילנה סולמני - ראש ע"י (מחשבוש מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפ)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות
4. תיאום עם אגף הנכסים מחלקת בינוי ותשתיות לנושא העברת תשתית פרטית בתחום שצ"פ ודרך באופן נקודתי.
5. חתימה על הסכם מול עיריית ת"א – יפו לעניין דיור בהישג יד, כתב שיפוי והבטחת תחזוקת השטחים בזיקות הנאה בתוכנית על ידי עירייה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : האדריכלים יציגו את תוכנית האיחוד וחלוקה לתב"ע שאושרה 21 תוכניות העצוב (אחת למרחב האו"ח ואחת בסמיכות מצפון). השינויים שנעשים בתוכנית או"ח נובעים מתוכנית העיצוב שהיא יותר מפורטת ועל כן תיקוניה מוטמעים בתכנית האו"ח.

התוכן 507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית -קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה	מס' החלטה 10/08/2022 18 - - 2022-0023
--	--

אדר' ברק ציפור ואדר' גידי בר אורין מציגים את תוכנית העיצוב ותוכנית האחוד והחלוקה אמיר הלר(יום התכנית) : אנחנו בתהליך ארוך משנת 2011 עם 208 משפחות שגרות שם. גאים לקדם את התוכנית ומצפים שתאשר את תוכנית העיצוב. אנחנו מתכוונים לייצר בהינף אחד את חידוש השכונה. רועי אלקבץ : איך מתחזקים את המתקנים לאורך זמן. רק המעליות והועד זה סוג של משכנתא אם זה לא מגובה בקרן תחזוקה איך משאירים תושבים שם. מיטל להבי : כמה יח"ד מתפנות בבת אחת אמיר הלר : סה"כ 208 יח"ד שחלק מהם הם בעלי דירות. פינוי בינוי יש תקופת מעבר. מיטל להבי : נשאלת השאלה האם כדאי לתת היתר שמייצר ביקוש ל208 יח"ד, תוכנית יפה. מאחר שיש גני ילדים וצוותי ההוראה זקוקים לחניה האם נקבע תקן חניה לגני הילדים ומוסדות החינוך ואם כן מהו? ברק ציפור : לפי חוק פינוי הבינוי יש קרן תחזוקה בעבור הדיירים בנוסף לטובת דיירים קשישים אנחנו נותנים מענה לפי הוראות חוק פינוי הבינוי והם מקבלים מעל מה שיש בקרן התחזוקה. רועי אלקבץ : לכמה שנים קרן התחזוקה רוני קינסבורגר : 10 שנים אמיר הלר : הפרויקט מתבצע בהינף אחד מכוון שלא ניתן לבצע אותו בשלבים. בגלל המרתף והבינוי והחלוחל. יש יתרון בכך כיוון שבפעם אחת הדיירים מתפנים ואין רעש ולכלוך וגם מבחינת העיר משפרים את פניה פעם אחת שנדרש פינוי. בתקן חניה היה בתבוע המקורית היה 1:1 ושינינו לתקן חניה 0.8 ליח"ד לבקשתכם. לגבי מוסדות חינוך יש תקן חניה ואנחנו נותנים 8 חניות לפי הסכם שחתמנו עם העיריה. עשינו גם הסכם לתחזוקת השפ"פים. שאנחנו משלמים לעיריית ת"א מראש את התחזוקה וזה לא מושת על הדיירים וכך העיריה נותנת פתרונות לדיירים בצורה שאנחנו נושאים בנטל והם נהנים מזה. דורון ספיר : אני מקווה שהפרויקט הזה ירוץ ויתממש מהר. רועי אלקבץ : צריכים לראות איך מגלמים את קרן האחזקה ל100 שנה קדימה אחרת אנשים יעזבו כי לא יהיה להם כסף לשלם את הועד בית וכד' וצריך לשמור על הדיירים. דורון ספיר : מאשרים את תוכנית האו"ח וגם תכנית העיצוב קנדה דרום.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
 2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
 3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות
 4. תיאום עם אגף הנכסים מחלקת בינוי ותשתיות לנושא העברת תשתית פרטית בתחום שצ"פ ודרך באופן נקודתי.
 5. חתימה על הסכם מול עיריית ת"א –יפו לעניין דיור בהישג יד, כתב שיפוי והבטחת תחזוקת השטחים בזיקות הנאה בתוכנית על ידי עירייה.

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - - 0023-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

ממערב: שדי ירושלים
ממזרח: רח' קהילת קנדה
מדרום: רח' הגיבורים (גבול מוניציפלי – בת ים)
מצפון: גוש 7050-חלקה 164,242,237

כתובת:

תל אביב-יפו
רח' קהילת קנדה 32-10 (זוגיים)
שדי ירושלים 209-221 (אי זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050			196- ; 165 ; 156-161 238 ; 200-201 ; 198	239 ; 236 ; 203
7153			410,413 ; 368-369	

שטח התכנית:

26.092 דונם רשימת הבעלים שמפורטת בנספח א לתקנון

מתכננים:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 2022-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
 צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 אדריכל נוף: תמא- תכנון מרחב אורבי
 יועץ סביבתי: קיימות ושפ"ע
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 יזם: אלמוג פינוי בינוי בע"מ
 בעלות: רשימת הבעלים שמפורטת בנספח א לתקנון

מצב השטח בפועל:

שבעה מבנים טוריים ומבנה אחד בודד, 208 יח"ד, שטחים פתוחים משותפים הכוללים מעברים מרוצפים בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים:

בחלקות 156-160; 165: 6 מבנים תורים בעלי 3 כניסות לכל אחד

בחלקה 161: מבנה אחד בעל כניסה אחת

בחלקה 196: מבנה אחד בעל 6 כניסות

עיקרי הוראות התכנית המאושרת תא\4233- אושרה למתן תוקף בתאריך 23.01.2020

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התוכנית הינה תכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו.

התוכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונני דרום יפו תא\ 9080 (2017) ומקודמת בהתאם לתכנית הראשית מס' תא/4233 שאושרה בתאריך 23.01.2020, 1\4233- תכנית אחוד וחלוקה ע"ב התכנית הראשית.

מרחב התכנון משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים וגובל בציר מתע"ן - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

- שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', למסחר ומגורים, ביטול דרכים והוספת שצ"פים חדשים וקביעת זיקת הנאה לציבור אשר יפותח כשטח איכותי פתוח לציבור.
- התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון. הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות, שני מבנים עד 15 קומות ואחד בן 16 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ושלושה מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.
- לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.
- בלב הפרויקט מתוכנן שצ"פ ליניארי (תא שטח 51) לכל אורך המגרש (מעל חניון תת קרקעי) המתחבר לשצ"פ אורכי שנקבע בתכנית מצפון.
- כמו כן מוקצה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 2.7 דונם בחלקה הדרומי של התכנית.
- השטחים הפרטיים הלא מבונים בתחום התוכנית כוללים זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה ובכך התוכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה וצירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשדרות ירושלים.
- בתכנון המגרש, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן עבור

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 0023-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גני ילדים בשטח בנוי של כ- 1000 מ"ר, בנוסף הצמדה של חצרות גן בהיקף של כ 745 מ"ר. התכנון בתאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- פתרונות החנייה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע.
- התכנית קובעת שטחים ציבוריים מבונים וחזית מסחרית לשד' ירושלים, סה"כ שטחי בניה בהיקף של כ 133623 מ"ר.

תמהיל יח"ד - בכפוף לסעיף 4.1 בתכנית תא 1\4233

- מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יח"ד בתמהיל המוצע:
- גודל יחידות דיור מינימלית לא יפחת מ 55 מ"ר כולל (עיקרי + מרחב מוגן דירת).
 (1) כ- 61% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).
 (2) כ- 34% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).
 (3) כ- 5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).
 תתאפשר גמישות בתמהיל הסופי לעת הוצאת היתר בניה עד 3% מיחידות הדיור.
- 50 יח"ד מכלל יחידות הפרויקט יוקצו עבור דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ20 שנה ובהנחה של כ- 40% ממחיר השכירות, בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוני דירות אלו ימוקמו בתא שטח 3 בבנין 11. שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדב"י יהיו תואמות לשטח ממוצע בכלל הפרויקט בהתאם לסעיף 4.1 בתכנית תא\4233.

ההוראות יהיו על פי המפורט בהוראות תוכנית 507-0200352, תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה ותכנית תא\14233 אחוד וחלוקה (אשר נדונה להפקדה במקביל להכנת תכנית העיצוב). בכפוף לסעיף 6.1 בתכנית תא/4233, תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

- התכנון המוצג תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית.
- תכנית העיצוב תאושר רק לאחר מתן תוקף של תכנית האיחוד והחלוקה. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.

תיאור כללי –

- הבינוי המוצע כולל כ 800 יח"ד בבנייה המורכבת ממספר טיפולוגיות.
- לאורך שדרות ירושלים: שישה מבנים בבניה מרקמית של עד 9 קומות הכוללים חזית מסחרית ומגדל בן 29 קומות בפינת רחוב הגיבורים.
- לאורך רחוב קהילת קנדה: בדופן המערבית שני מגדלים בני 15 קומות ומגדל אחד בן 16 קומות ומצידו המערבי של הרחוב שני מגדלים נוספים בני 29 ו-19 קומות
- ברחוב קהילת קנדה בבנין מס' 9 מוצעים שטחים ציבורים לשימוש גני ילדים.
- בשטח התכנית שצפ אורכי ושצפ מרכזי.
- לאורך שד' ירושלים קומת קרקע מסחרית, וכניסות למגורים.
- כניסות רכבים למגרש תהיינה מרחוב הגיבורים ומרחוב קהילת קנדה
- מרתפי החניה יחוברו בזיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל מתחת למבנים 9-1 כולל מתחת לשצ"פ האורכי מתחת לתא שטח מספר 51.
- בין המבנים ולאורך רצועת השצ"פ המרכזית מוצעים שפפים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהיה ופעילות, מתקני משחק וכל זאת בדומה לשצ"פ עירוני ובהתאם לתשריט התכנית המאושרת.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 0023-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- פתרונות החניה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בכפוף לאישור גורמי עירייה להעברת צנרת פנאומטית לפינוי אשפה לטובת ריכוז האשפה ממבנים 10,11.

זכויות והוראות בניה בהתאם לנקבע בתכנית הראשית תא\ 4233 וטבלה 5 בתכנית תא\4233\1

הדמייה: מבט משדרות ירושלים לכיוון מזרח(בת ים)



תכנית פיתוח השטח - שימושים



תכנית קומת קרקע:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- בדופן המערבית לאורך שדרות ירושלים
- בתא שטח 1 (מבנים 1-6) - 6 מבנים בני 9 קומות המיועדים למגורים ולמסחר בקומת הקרקע.
- בתא שטח מס 4 (מבנה מס' 12) - מבנה בן 29 קומות מיועד למגורים ולמסחר בקומת הקרקע.
- מבנים 1-6 בגובה של עד 36.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 5 מ'.
- מבנה 12 עד 106.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.
- בדופן המערבית של רחוב קהילת קנדה (מבנה מס', 7,8) מבנים בני 15 קומות המיועדים למגורים עד 57.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת הקרקע בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.
- בבנין מס' 9 (16 קומות) מרוכזים כ 1000 מ"ר (900 עיקרי + 100 שירות) לשטחי הציבור הבנויים שהוקצו בתכנית עבור חמש כיתות גני ילדים בקומות קרקע וראשונה. כמו כן מוקצים כ 745 מ"ר שטחים פתוחים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בדופן הדרומית של המבנה בגבול השצפ לטובת חצרות פעילות המוצמדות לכיתות הגן.
- גובהו עד 60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת הקרקע והקומה שמעליה (שטחי ציבור מבונים) בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.

התוכן תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/08/2022 19 - 0023-222'
---	--

- לאורך רחוב קהילת קנדה (מזרחית לשצפ, תא שטח 3) - שני מבנים, בניין מס' 10 בן 19 קומות למגורים, ובניין מס' 11 (ברחוב הגיבורים) בן 29 קומות מיועד למגורים.
- מבנה 10 עד 72 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת הקרקע בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.
- מבנה 11 עד 106.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.3 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.



2.2 קווי בניין – (לפי תשריט תב"ע 1\4233 א')

- תא שטח מס' 1** – קו בניין קדמי לשד' ירושלים: 4 מ' לבניה ו-0 מ' קו בניין לטובת פרגולה, קו בניין אחורי: 4-5 מ', קו בניין צידי שמאלי: 11 מ', קו בניין צידי ימני: 7 מ'.
- תא שטח מס' 2** – קו בניין קדמי לק.קנדה: 3 מ', קו בניין אחורי: 2 מ', קו בניין צידי שמאלי: 7 מ', קו בניין צידי ימני: 18 מ'.
- תא שטח מס' 3** – קו בניין קדמי: 5 מ', קו בניין אחורי: 5 מ', קו בניין צידי שמאלי: 6 מ', קו בניין צידי ימני: 6 מ'.
- תא שטח מס' 4** – קו בניין קדמי: 4 מ', קו בניין אחורי: 10 מ', קו בניין צידי שמאלי: 3 מ', קו בניין צידי ימני: 10 מ' ו-0 בקומת הקרקע.

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ח. חומרים –

- לאורך שדרות ירושלים המבנים הנמוכים (עד 9 קומות) יחופו בטיח בהיר או וושפוך עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח אפור בהיר
- המגדלים (29 קומות) (מבנים מס' 7-12) יחופו באבן/ או חיפוי קשיח בגוון בהיר עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח אפור בהיר.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקליביות מירבית של 14%.
- זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפקליביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.
- **חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.**

ט. מרפסות –

בכל המבנים (למעט מבנים 1-6 בהם המרפסות בתוך קווי בניין) המרפסות כלולות בתכנית של המבנים. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

- **הצללות וסגירות חורף** יתואמו עם אדריכל העיר ועקרונותיהם יוצגו כחלק מתכנית העיצוב – סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובכפוף להוצאת רישיון עסק על דרישותיו.
- **שילוט** - שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.
- **חזית חמישית** – גגות המבנים המרקמיים יגוננו ויפתחו כחזית חמישית. מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0023-222

- **מסתורי כביסה** - בבניה המרקמית – יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים.
 - כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 60 ס"מ במרפסות המבנים והמגדלים.
 - **תאורה אדריכלית** - התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.
- אישור התאורה ינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי לתעודת גמר.**

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

- לכל בניין כניסה נפרדת.
- למבנים לאורך שדרות ירושלים הכוללים חזית מסחרית תקבע כניסה צידית הבולטת לכיוון הרחוב.
- כניסה נוספת ללובי מגורים תותר גם מכיוון השצ"פ האורכי בדרום המבנים.
- הכניסה למבנים לאורך קהילת קנדה תקבע מהרחוב כולל לשטחים הציבוריים אליהם תקבע כניסה נפרדת בתאום עם אגף מבני ציבור ובאישורם.
- לא תתאפשר קומת קרקע כפולה

קומת הקרקע

- לאורך שדרות ירושליים מתוכנן חזית מסחרית בכל המבנים ומעבר מזרחה (בשטח פתוח) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.
- קומת הקרקע תכלול שטחי שירות ושינוע עבור המסחר בהתאם לסמון בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית – יישמרו חזיתות פעילות בכל היקף המבנים.
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים.
- תתאפשר הקמת גדר עד גובה 2.4 מטר בעבור גני הילדים בכפוף לאישור מבנה ציבור

שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים וחדר אופניים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

2.5 נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0023-222

2.6 תנועה -

- כניסת הרכבים למגרש תהיה משתי רמפות בתכנית הבניינים 7 ו-12. רמפה ארוכה אשר תשמש לירידת רכבים פרטיים ורכבים תפעוליים פונה לרחוב הגיבורים, רמפה שניה "קצרה" ירידת כלי רכב פונה לרחוב קהילת קנדה.
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות בפיתוח, במבנים בקומת הקרקע ובמרתפים והכל במחסנים משותפים בלבד.
- התכנית כוללת פתיחת רחוב קהילת קנדה צפון דרום וחיבורו לרחוב הגיבורים (העבודות יבוצעו על ידי העיריה).
- בתכנית התנועה מוצגים חתכי רחוב לכל הרחובות בהיקף התכנית ובפרט המקטע החדש של קהילת קנדה והחיבור לרחוב גיבורים וכוללים מעברים להולכי רגל נאותים, נטיעות ומתקנים עירוניים. תכנון וביצוע של הרחובות יעשה בתאום ובאישור גורמי העיריה הרלוונטים.
- מפרץ ההעלאה וההורדה לטובת גני הילדים לאורך רחוב קהילת קנדה מוצג עקרונית בנספח התנועה, מיקום ואורך מפרץ סופי יקבעו במסגרת היתר הבניה
- פינוי ותפעול האשפה יעשה בתת קרקע על ידי כניסה ויציאה מהרמפה לכיוון רחוב גיבורים
- נדרש אישור גורמי העיריה להעברת צנרת פניאומטית לפינוי אשפה תחת רחוב קהילת קנדה לטובת ריכוז האשפה ממבנים 10 ו-11. לא יתאפשר מעבר פרטי להולכי רגל מתחת לתחום הדרך או השצ"פ. (המתווה וההיקף הסופי יקבע בהתאם להסכם עם אגף הנכסים)
- לשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו שינוי פתרון פינוי האשפה לעת הוצאת היתר.
- מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המגרשים תחת מבנים 1-9.
- התכנית מתואמת עם אגף התנועה, מינהלת הרכבת הקלה ואגף שפי"ע.

2.7 מערכות -

- מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

צובר הגז ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ולתכנית הפיתוח.

תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן בתכנית.
- מערכות מיזוג אוויר** - יתוכננו- בבניה הרוויה כחלק ממסתורי הכביסה ובתנאי שישאירו מקום אפקטיבי לתליית כביסה ועל גגות המבנים. במגדלים ירוכזו בחלל טכני בקומות כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות צד ועל גגות המבנים ויוסדרו על ידי רפפות ומעקות הגגות.
- איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, חדר הטרפו וגנרטור יאווררו לאזור הרמפה. הפתרון יוצג במסגרת היתר הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- מנדפים** עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.
- תאים פוטוולטאים** : במבני מגורים גבוהים מ-13 מ'. ניתן להציע חלופה למערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות בניה ירוקה ולתקנות תברואה המעודכנות בעת פתיחת הבקשה להיתר.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה** –

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0023-222ב'

- פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד באמצעות מערכת פנאומטית מהמבנים ועד לחצר משק משותפת לכל המתחם..
 - נדרש אישור גורמי העיריה להעברת צנרת פנאומטית לפינוי אשפה תחת רחוב קהילת קנדה לטובת ריכוז האשפה ממבנים 10 ו-11.
 - במידה לא יינתן אישור להעברת המערכת הפנאומטית מתחת לזכות הדרך יינתן פתרון אשפה אחר לשני המבנים בתאום ואישור אגף התברואה
 - יתוכננו מעליות משא למסחר בין המרתפים לבין קומת הקרקע בשטח המבנים, עבור שינוע סחורה לשטחים המסחריים ומעלית נפרדת עבור פינוי אשפה למרתפים.
- ז. **כיבוי אש** –
- ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש. פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

מדרכות בהיקף המתחם

- ד. השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ה. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בית גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

שטח ציבורי פתוח

- א. השצ"פ הממוקם בדרום הפרויקט יפותח כגן חופשי כולל אלמנט מים, עצים מצלים, מתקני משחק, ספסלים, מצללות, ריהוט רחוב ומתקני ספורט וכל השימושים המותרים בשצ"פ כהגדרתו בתכנית הראשית. בשצ"פ קיימים עצים רבים לשימור, שיטופלו ויהיו חלק מרכזי בתכנון הגן. תכנון וביצוע השצפ יהיה כחלק מהפרויקט הפרטי והכל בכפוף להסכם שיחתם עם אגף ההכנסות ובהסכמה של אגף הנכסים ואגף שפ"ע.
- ב. בתחום השצ"פ הלינארי בפרויקט יישמר גינון רציף מעל תקרת המרתף בגובה מינימלי של 1.5 מ' לנטיעת עצים. השצ"פ יפותח כגן ליניארי כולל שביל אורכי, עצים מצלים, ספסלים, ברזיות, מדשאות ואלמנטי הצללה והכל כפוף לאישור אגף שפ"ע ולהסכם שיחתם מול אגף ההכנסות ונכסים לנושא.
- ג. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ע"י מעברים הפתוחים מהרחובות שד' ירושלים, קהילת קנדה, הגיבורים וחיבור למעבר פתוח מצפון בתכנית עתידית בחלקות 237 ; 162-164 ; 166-198 ; 242.

זיקות הנאה

- א. כל האזורים המסומנים בתכנית הפיתוח לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יהיו פתוחים ונגישים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.
- ב. זיקות הנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק מינימלי של 1.5 מ' ובתנאי יצירת

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 0023-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בית גידול בנפח של 24 מ"ק. רוחב מינימלי של מעבר המוגדר בזיקת ההנאה יהיה 2.5 מ' וכל שינוי בשטחים אלו יהיו בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ג. לאורך החזית המסחרית בשדרות ירושלים תבוצע קולונדה ברוחב 4 מ'. לאורך החזית תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סגירות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר, ובכפוף להוצאת רישיון עסק.
- ד. השטחים סביב המבנים בקומת הקרקע שאינם מסומנים בזיקת הנאה יתחזקו על ידי בעלי הקרקע וישמשו את הדיירים.
- ה. בשטחים אילו לא יותר למקם מערכות טכניות פרטיות.
- ו. בהתאם לסיכום עם אגף שפ"ע כל השטחים בזיקת ההנאה יתחזקו על ידי עיריית תל אביב, הסכם בנושא ייחתם כתנאי להיתר בניה.
- ז. תתאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה ובהקפן הסופי (עד 10% מהשטח הכולל המוצג בתכנית העיצוב) בשלב ההיתר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

נגישות

על כל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

מי נגר

- א. תכנון השצ"פים בפרויקט יבטיח קליטה, השהייה והחדרה טבעית של מי נגר עילי, בכפוף לאישור רשות המים.
- ב. במגרשים הפרטיים ישמר שטח שלא ירד מ 15% פנוי מבינוי על ותת קרקעי מכלל שטחם.
- ג. הבניה התת קרקעית במגרש מרוכזת תחת מבנים 1-12 – בחלקו המערבי של קהילת קנדה כולל מתחת לשצפ הלינארי.
- ד. במגרש 2 לא ייבנה חניון לרכב ושטח המגרש יהווה את שטחי החילחול של התכנית. הנושא תואם עם המחלקה לבניה בת קיימא
- ה. השטח הפנוי מבניה ייחשב מכלל המגרשים הפרטיים ובכפוף לנספח ניהול מי נגר שיאושר במסגרת תכנית העיצוב.
- ו. כל השטחים המחושבים לחלחול יהיו מגוננים או יכללו ריצוף או אלמנטים מחלחלים בכפוף לאישור אדריכל העיר והמחלקה לבניה בת קיימא.
- ז. בשטחים הפרטיים הפנויים ממרתף ישולבו אמצעים להגברת חלחול כגון בורות החדרה.
- ח. תחזוקת המתקנים להחדרת מי נגר תהיה באחריות ובתחזוקת הבעלים של המגרשים הפרטיים

צמחייה ונטיעות עצים-

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית העיצוב שאושר על ידי האגרונום העירוני. כל שינוי יחייב אישור מחדש של אדריכל העיר ואגרונום העיריה.

עצים לשימור:

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים.

עצים להעתקה:

העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) לפי הקריטריונים הנ"ל:

1.

- א. עץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
- ב. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5".
- הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 0023-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. העצים יעברו אקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיול לפי סעיף 41036 במפרט הבין-משרדי.
- ד. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה.
- ה. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.

2.

- א. באזור השצ"פ ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 150 ס"מ בנקודות בהם ישתלו עצים, המילוי יהיה מתערובת קלה של טוף+כבול או פרלייט+כבול.
- ב. באזורים המגוננים במגרשי המגורים: עומק מילוי הקרקע במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ', למעט אזורים בהם ניתן לקבוע גמישות בגובה הנדרש בשל מגבלות גובה, ואלה יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח.
- ג. נפח אדמה מינימלי לבית גידול לעץ יהיה 24 קו"ב, כפי שמצוין בתכנית הראשית. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.
- ד. מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישה המותאמים לגודל שטחי הגינון.
- ה. שתילת עצים במדרכה – העצים ישתלו לאורך המדרכה בתעלות גידול, לפי הסטנדרט של עיריית תל אביב.
- ו. ממונה העצים ייתן דו"ח בסוף הפרויקט בזמן מסירה שאכן הקבלן עבד לפי המפרטים בהעתקת ושימור העצים, ושהעצים יציבים ובריאים.

4. מאפייני בניה ירוקה -

4.1

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתרי בנייה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה ועמידה בת"י 5282 דרוג B ודירוג C מינימלי לפחות ל-90% מסך יח"ד.

4.2

תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

כ. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יבדק משטח הרוחות לבטיחות ונוחות הולכי רגל המתאימות לקרטיונים על פי הנחיות הוועדה המקומית בזמן ההיתר, ככל ויידרש יוטמעו אלמנטים למיתון הרוח באזורים בהם שי חריגה כגון: פרגולות, עצים, גגונים וכד'.

כא. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הוגש דוח בשלב העיצוב ללא חריגות משמעותיות וללא צורך בשינויים בשלב התכנון המפורט.

כב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ויחידות הדיור יעמדו בדירוג C לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים.

כג. ניהול מי נגר

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
19 - 0023-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

כד. חסכון במים

במידת הנדרש לעמידה בתקנים, תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון עפ"י הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות.

כה. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

כו. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

כז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי Solar Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

כח. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. הנטיעות מוצגות בתכנית עיצוב ופיתוח.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

6. תנאים להיתר: בנוסף לתנאים המוגדרים בתב"ע

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור הבנויים
7. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.
8. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
0023-222' - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאי לאכלוס: בנוסף לתנאים המוגדרים בתב"ע

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי שפ"פ/זיקות הנאה.
5. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום ויפו)

1. תכנית העיצוב מבוססת על תכנית איחוד וחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו, במסגרתה מוטמעים שינויים מהתב"ע המאושרת במיקום שטחי הציבור, אחוד תאי שטח, שינוי קווי בנין לרחוב קהילת קנדה, שינוי מיקום החניון התת קרקעי והנחיות תכנון בתת הקרקע תוך מתן אפשרות למעבר תת קרקעי מתחת לרחוב קהילת קנדה למעבר תשתיות אשפה פרטית ותשתיות ציבוריות, שינוי שלביות ביצוע וקביעת תקן חניה מקסימלי בהתאם למדיניות עירונית.
 2. **תכנית העיצוב תיחתם לאישור סופי בכפוף לאישורה של תכנית האיחוד והחלוקה תא/4233 על ידי הועדה המקומית. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.**
- תכנית זו הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב מגורים -איכותי תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכות בעבור דיירי המתחם, לא נמליץ על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.
3. ממליצים לחתום על תכנית העיצוב בתנאי **אישור תכנית איחוד וחלוקה תא/4233** ותיאום עם הגורמים הבאים לנושאים המפורטים וקבלת אישורם הסופי :

- הנחיות אגף הנכסים, מינהל בינוי ותשתיות ואגף התברואה לנושא הקמת תשתיות פרטיות לפינוי אשפה פנאומטי מתחת לרחוב קהילת קנדה (בתחום השצ"פ והדרך באופן נקודתי)
- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה
- היחידה לאיכות הסביבה
- הכנסות מבניה ופיתוח- לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה, דיור בהישג יד.
- אגף מבני ציבור אישור תכנון ומיקום השטחים הציבוריים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

עדי בסיס: האדריכלים יציגו את תוכנית האיחוד וחלוקה לתב"ע שאושרה ו21 תוכניות העיצוב (אחת למרחב האו"ח ואחת בסמיכות מצפון). השינויים שנעשים בתוכנית או"ח נובעים מתוכנית העיצוב שהיא יותר מפורטת ועל כן תיקוניה מוטמעים בתכנית האו"ח.

אדרי' ברק ציפור ואדרי' גידי בר אורין מציגים את תוכנית העיצוב ותוכנית האחוד והחלוקה אמיר הלר(יזם התכנית): אנחנו בתהליך ארוך משנת 2011 עם 208 משפחות שגרות שם. גאים לקדם את התוכנית ומצפים שתאשר את תוכנית העיצוב. אנחנו מתכוונים לייצר בהינף אחד את חידוש השכונה. רועי אלקבץ: איך מתחזקים את המתקנים לאורך זמן. רק המעליות והועד זה סוג של משכנתא אם זה לא מגובה בקרן תחזוקה איך משאירים תושבים שם. מיטל להבי: כמה יח"ד מתפנות בבת אחת

אמיר הלר: סה"כ 208 יח"ד שחלק מהם הם בעלי דירות. פינני בינוי יש תקופת מעבר.

מיטל להבי: נשאלת השאלה האם כדאי לתת היתר שמייצר ביקוש ל208 יח"ד, תוכנית יפה. מאחר שיש גני ילדים וצוותי ההוראה זקוקים לחניה האם נקבע תקן חניה לגני הילדים ומוסדות החינוך ואם כן מהו?

ברק ציפור: לפי חוק פינני הבינוי יש קרן תחזוקה בעבור הדיירים בנוסף לטובת דיירים קשישים אנחנו נותנים מענה לפי הוראות חוק פינני הבינוי והם מקבלים מעל מה שיש בקרן התחזוקה.

רועי אלקבץ: לכמה שנים קרן התחזוקה

רוני קינסבורגר: 10 שנים

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4233 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (דרום)
0023-222' - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אמיר הלר: הפרויקט מתבצע בהינף אחד מכוון שלא ניתן לבצע אותו בשלבים. בגלל המרתף והבינוי והחלחול. יש יתרון בכך כיוון שבפעם אחת הדיירים מתפנים ואין רעש ולכלוך וגם מבחינת העיר משפרים את פניה פעם אחת שנדרש פינוי. בתקן חניה היה בתבע המקורית היה 1:1 ושינינו לתקן חניה 0.8 ליח"ד לבקשתכם. לגבי מוסדות חינוך יש תקן חניה ואנחנו נותנים 8 חניות לפי הסכם שחתמנו עם העיריה. עשינו גם הסכם לתחזוקת השפ"פים. שאנחנו משלמים לעיריית ת"א מראש את התחזוקה וזה לא מושת על הדיירים וכך העיריה נותנת פתרונות לדיירים בצורה שאנחנו נושאים בנטל והם נהנים מזה. דורון ספיר: אני מקווה שהפרויקט הזה ירוץ ויתממש מהר. רועי אלקבץ: צריכים לראות איך מגלמים את קרן האחזקה 100 שנה קדימה אחרת אנשים יעזבו כי לא יהיה להם כסף לשלם את הועד בית וכד' וצריך לשמור על הדיירים. דורון ספיר: מאשרים את תוכנית האו"ח וגם תכנית העיצוב קנדה דרום.

בישיבתה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים ותיאומים הבאים:

1. תכנית העיצוב תיחתם לאישור סופי בכפוף לאישורה של תכנית האיחוד והחלוקה תא\4233 על ידי הועדה המקומית. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.
- תכנית זו הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב מגורים -איכותי תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכות בעבור דיירי המתחם, לא נמליץ על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.
2. הנחיות אגף הנכסים, מינהל בינוי ותשתיות ואגף התברואה לנושא הקמת תשתיות פרטיות לפינוי אשפה פנאומטי מתחת לרחוב קהילת קנדה (בתחום השצ"פ והדרך באופן נקודתי)
3. היחידה לבניה בת קיימא
4. אגף התנועה
5. היחידה לאיכות הסביבה
6. הכנסות מבניה ופיתוח- לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה, דיור בהישג יד.
7. אגף מבני ציבור אישור תכנון ומיקום השטחים הציבוריים

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

מס' החלטה	תוכן
10/08/2022	תא/תעא/4466 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (צפון)
2022-0023 - 20	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

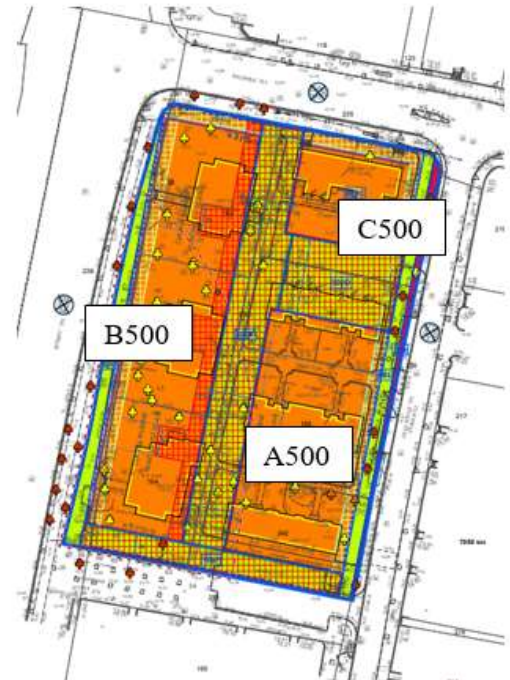
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת יפו ד', בין הרחובות שדרות ירושלים ממערב, רחוב המחרוזות מצפון ורחוב קהילת קנדה ממזרח. ובסמוך לתחנת "מחרוזות" של הרכבת הקלה- הקו האדום- בשדרות ירושלים.

כתובת:

המחרוזות 2-4 (זוגיים), קהילת קנדה 2-8 (זוגיים), שד' ירושלים 203-207 (אי זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.79 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: מעוז פרייס אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחב אורבני
יועץ בנייה ירוקה: WAWA- יעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה
מתכנן תנועה: דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יזם: אקרו התחדשות בתל-אביב בע"מ
בעלות: בעלי קרקע פרטיים באמצעות מיופה כח- עו"ד יואב וקסלמן

1. רקע

1.1 מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 7 מבני שיכון מטיפוסים שונים: שד' ירושלים 203-205-207-כוללים 3 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. המחרוזות 4 (קהילת קנדה 2) מבנה שיכון טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקהילת קנדה 4-6-8 - 3 מבנים טוריים בני 3 ו-

4 קומות. בין קהילת קנדה 2 ל-4 רחבת חניה פתוחה. סה"כ קיימות במתחם 96 יח"ד ו-6 יחידות מסחר ב-7 מבני שיכון וכן קיוסק פינתי. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

1.2 מצב תכנוני מאושר - תא/מק/4466 קיבלה מתן תוקף בתאריך 28.02.22.

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של אזור מגורים הממוקם בשכונה ד' ביפו, התכנון כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות במקומם, תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ומתן פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

את התכנית חוצה מצפון לדרום שפ"פ, המאפשר רצף שטחים פתוחים מרחוב המחרוזת לכיוון דרום, בדופן הדרומית של התכנית מתחבר השפ"פ לשפ"פ הלינארי שבתכנית הגובלת מדרום – תא/4233.

הבינוי המוצע בתכנית מרוכז בשלושה מגרשים ביעוד מגורים ד' בשטח כולל של 5.749 דונם

- 500A- שני בנייני מגורים - עד 138 יח"ד - בבינוי בגובה עד 15 קומות כולל מבנה ציבורי בשתי הקומות הראשונות
- 500B- ארבעה בנייני מגורים – עד 148 יח"ד (מתוכנן 40 יח"ד לדיור בר-השגה) – בבינוי בגובה עד 9 קומות כולל מסחר בקומת הקרקע, בהיקף של כ-1,200 מ"ר כלפי רחוב שדרות ירושלים.
- 500C- בניין מגורים – עד 102 יח"ד – בבינוי בגובה עד 19 קומות כולל מסחר בקומת הקרקע.

סה"כ עד 388 יח"ד בגודל ממוצע של כ 80 מ"ר (עיקרי+שירות)

יתרת שטח התכנון כולל 3 מגרשים פתוחים ביעוד שטח פרטי פתוח-500D,E,F

1.3 הנחיות תכנית עיצוב מוצעת:

1.3.1 נתונים לנושא זכויות הבניה

בהתאם לתוכנית תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת

1.3.2 עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. העמדת המבנים, טיפול בגגות המבנים והנסיגות, חומרי גמר והוראות עיצוב.
2. קביעת מיקום זיקות ההנאה.
3. קביעת השימוש, העמדה, היקף שטחי השירות בתת הקרקע וגובה קומות של השטחים הציבוריים הבנויים.
4. קביעת מיקום הכניסות ומפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים בין המבנים.
5. קביעת תמהיל הדירות (כולל דירות הדיור בהישג יד).
6. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה לרבות גינות, נטיעות, ריצוף, ריהוט, נגישות וכדומה.
7. הסדרי חניה, מיקום רמפת הכניסה לכלי רכב, פריקה טעינה ותפעול, פינוי האשפה, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן. כל זאת בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
8. בניה ירוקה- בהתאם לתקן הישראלי 5281 ודרישות היחידה לבניה בת קימא
9. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי - פירוט של עומק בתי הגידול והנפחים לכל עץ לאישור אגרונום העיריה.
10. פירוט הנחיות נספח הניקוז - הצגת פתרונות להשהיה ותיעול עודפי מי נגר עילי.
11. קרינה- בחינת מיקומי חדרי השנאים בתכנית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
12. קביעת שלביות הביצוע. (מימוש השטחים הציבורים הפתוחים כשלב מימוש ראשוני).

תא שטח A500:

בינוי:

- שני מבני מגורים בני 15 קומות כל אחד (2 קומות מסד + 12 קומות מגורים טיפוסי וקומת גג עליונה חלקית למגורים). 2 קומות המסד משמשות לשטחי ציבור מבונים בהיקף של כ-1,000 מ"ר.
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 58.6 מ', גובה סופי יקבע לאחר תאום גבחי השטחים הציבוריים הבנויים.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים ושטחי ציבור מבונים.
מבנה מסד בן 2 קומות (2-1): שטח ציבורי בהיקף של כ 1000 מ"ר עבור גני ילדים.
קומות 3-15 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם.
בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכנית הבינוי ו/או יפגע בנראות החזיתות המבנים.
רמפה משותפת לכניסה וציאה לחניון משותף לכלל הפרויקט תמוקם בתחום תא שטח זה.

תא שטח B500:

בינוי:

- ארבעה מבני מגורים בני 9 קומות כל אחד (קומת קרקע מסחרית עד גובה 6 מטר + 7 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית)
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 35.2 מ'.
- כניסות ללובאים ממוקמים כלפי שדי ירושלים.
- מתוכננת קולונדה/פרגולה ברוחב 4 מ' לאורך הרחוב המסומנת בזיקת הנאה למעבר ושהיית הצבור בגובה של עד 6 מטר. (למעט אזורים נקודתיים בהם יש הפרשי גבהים במפלס הרחוב הקיים לטובת יישור מפלס קומת המגורים הראשונה).
- שימושים:
- קומת קרקע: מסחר עם קולונדה/פרגולה רציפה לאורך שדרות ירושלים ולובאים התכנון כולל חזית מסחרית לאורך שדי ירושלים (בהיקף של 1200 מ"ר שטח מסחר).
- קומות 2-9 (יתרת הקומות, כולל קומת גג חלקית (60% תכסית משטח הקומה הבנויה)): מגורים ושימושים הנלווים לה. כולל מערכות טכניות

תא שטח C500:

בינוי:

- מבנה מגורים בן 19 קומות (קומת קרקע + 17 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית למגורים)
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 69.1 מ'.

שימושים:

- קומת קרקע: לובי ושימושים נלווים לשימושי המגורים, שטחים מסחריים בהיקף של כ 180 מ"ר, חדר אשפה מרכזי לפרויקט.
- קומות 2-19 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבינוי ואז יפגע בנראות החזיתות המבנים.

תאי שטח F500/E500/D500:

שימושים - שפ"פ

- השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית.
- לכל אחד משלושת תאי השטח מאפיין עירוני שמייחד אותו.
- D500 - ישמש כגינה עירונית בפרופורציות מלבניות ויהווה את החיבור של הפרויקט מזרחה לפנים השכונה ולמוסדות הציבור ממזרח לרחוב קהילת קנדה.
- E500 - יהווה פארק לינארי שתחילתו ברחוב המחרוזת והמשכו בפארק הלינארי שבפרויקט מדרום.
- F500 - שביל המחבר את רחוב קהילת קנדה ושדרות ירושלים.
- השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות או מכשולים ורשומים כזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בכל השעות, בכל ימי השבוע והשנה כולל מעברים מהרחובות שדי ירושלים, קהילת קנדה, מחרוזת וכן מכיוון התכנית הסמוכה מדרום.
- בהתאם לתא 4466 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.
- כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יוקדמו על ידי היזם ויתוחזקו על ידי העיריה בכפוף להסכם שיחתם בנושא.
- תכנון השטחים הפתוחים כפוף לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר

תמהיל יחידות הדיור - בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4466

- כ-15% יח"ד קטנות מאוד בשטח 45-50 מ"ר
- כ-30% יח"ד קטנות בשטח כולל עד 85 מ"ר
- כ-40% יח"ד בינוניות בשטח עד 100 מ"ר
- כ-15% יח"ד גדולות בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר
- שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ-80 מ"ר
- ותותר סטיה של כ-5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת בשלב היתר הבניה, לאישור היחידה האסטרטגית.

40 יח"ד מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דיור בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על תיקוניו לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות

הדירות תמוקמנה בבינוי המרקמי בתא שטח B500. שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדב"י יהיו כפי שיאושר מול המחלקה האסטרטגית באופן שתואם את שטח הדירות הממוצע ותמהיל בכלל הפרויקט.

חילחול:

- בהתאם לתקנון התב"ע יותר לבנות מרתפים בתחום השפ"פ. בתאי שטח D500 ו-F500 תותר הקמת מרתפים בתכסית של עד 20% מתא השטח. בתא שטח E500 תותר הקמת מרתפים בתכסית של עד 100% מתא השטח.
- התכנון עומד בדרישות הוועדה המקומית להשאת לא פחות מ 15% משטח המגרש פנוי מבניה. השטחים הפנויים מבניה מרוכזים בתא שטח 500D ובחלק מ 500E השטחים הפנויים מבניה תואמים את סכמת ניהול מי הנגר ומהווים שטח אפקטיבי לחילחול באזור הנמוך של התכנית.
- השטחים הלא מבונים בתחומי השפ"פים יהיו חלק ניכר ממערכת השטחים המחלחלים בפרויקט.
- תחזוקת המתקנים להחדרת מי נגר תהיה באחריות ובתחזוקת הבעלים של המגרשים הפרטיים

זיקות הנאה:

- בכל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש, כולל הקולונדה/ פרגולה לאורך שד' ירושלים, תיקבע זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות ותאי השטח הגובלים, בכל שעות היום ובכל ימות השבוע והשנה. (ראה סעיף 3.3)
- בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- במפלס הרחוב שפ"פים (שטח פרטי פתוח) בשטח של כ- 2.2 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהייה בשטח 1.5 דונם נוספים. בשטחים אלו תישמר רציפות התנועה בין הרחובות הגובלים, שטחי הציבור והתכנית מדרום ויהיו פתוחים למעבר ושהייה לציבור.

מרתפים וחניה:

- מתוכננים 3.5 קומות מרתפים משותפים עבור חניה לכלל הפרויקט. הבניה תתן קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית ע"1, בתכסית של עד 85% משטח המגרשים. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, מערך חדרי לקליטה וטיפול באשפה, פריקה וטעינה לשטחי המסחר, חדרי שירות, חדרי אופניים ומחסנים.
- 1.4. תקן חניה:** מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בעת קבלת היתר הבניה. התקן המקסימלי למגורים יהיה 1:0.8 או תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה-הנמוך מביניהם.
- 1.5. התכנית כוללת זיקת הנאה. הדדית בין המגרשים וחיבור תת קרקעי המגרשים**

הדמיות המבנים

מבט חזית שדרות ירושלים (לכיוון מזרח)



מבט משדרות ירושלים פינת מחרוזת- מבט לכיוון דרום מזרח



תכנית פיתוח השטח





ו. תיאור כללי

בתכנית שילוב של בניה מרקמית עד 9 קומות לאורך שד ירושלים ובניה מגדלית 15-19 קומות לאורך רחוב המחרות. כל זאת תוך יצירת דופן מסחרית לשד ירושלים, ומעבר הולכי רגל ואזור שהיה במרכז אשר מצטרף לשצפ האורכי מדרום. בקומת הקרקע שטחים מסחריים לאורך שד ירושלים ורחוב המחרות.

ב. גובה קומות:

תא שטח 500A : מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומה ציבורית שניה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו. בהתאם למדיניות עירונית.
- גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).

תא שטח 500B : כלל השימושים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 3.5 מטרים ברוטו.
 - לא תתאפשר קומת קרקע כפולה
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
 - גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- תא שטח 500C : כלל השימושים
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו. בהתאם למדיניות עירונית.
 - גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מ' מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
 - גובה המערכות הטכניות לא יעבור את גובה המעקה, למעט המפורט בתא 4466 (כגון: ארובה).

ג. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

- במערב - לשד ירושלים קו בניין 0
- בצפון - לרחוב המחרות קו בניין 3 מ'
- במזרח - לרחוב קהילת קנדה 3 מ' מגבול מגרש.
- בדרום - 6 מ' (על ידי רצועת שפ"פ)

כמו כן ישנן הגבלות למרחקים בין הבניינים כמוגדר בתכנית הראשית

לא תותר חריגת מרפסות מעבר לגבול מגרש

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או בטון חשוף עם שילוב של חיפוי קשיח בתליה יבשה/לוחות דקורטיביים כדוגמת HPL, אלומי/לוחות פייבר צמנט/ דקטון וכו'.
- זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.
- מיקום סופי, גודל, כמות וצורת החלונות יקבעו בעת הגשת הבקשה למתן היתר בנייה בתיאום עם משרד אדריכל העיר ובאישור.
- חומרי הגמר ייתאמו להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

ב. מרפסות

- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תותר חריגה מגבול מגרש למרפסות
- בהתאם למאוסר בתא 4466, בחזית מזרחית (קהילת קנדה) וחזית דרומית (סמיכות לתכנית מדרום) בקומות המגורים תתאפשר הבליטה של גזוזטראות עד 1.6 מטר מעבר לקו בניין.
- בהתאם למאוסר בתא 4466, בקומות המגורים תתאפשר הבליטה של גזוזטראות לכיוון שטח פרטי פתוח עד 1.6 מטר.
- בהתאם למאוסר בתא 4466 אורך כולל של מרפסות לכיוון רח' שד' ירושלים וקהילת קנדה לא יעלה על כשני שליש מאורך החזית.
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- נסיגות: בהתאם למאוסר בתא 4466 נסיגות קומת הגג החלקית כלפי הרחובות לא יפחת מ 2.5 מטר.

ג. הצללות וסגירות חורף:

במידה ויהיו סגירות חורף, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' ויאושרו במסגרת רישויות עסק.

ד. שילוט :

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני.

ד. פרגולות

- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (יידרש פרט אחיד לכל הבניין), ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ה. חזית חמישית

- תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג לא יהיה נמוך מ-1.2 מטר.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- עיצוב הגג יעשה על פי פרק מעטפת המבנה בקובץ ההנחיות להיתרי בניה של העיריה והנחיות הרישוי.

ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. יחס להנחיות מרחביות:
- התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
- כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

- מסחר, לובי מגורים, חללים לרווחת הדיירים, שטחי ציבור מבונים, חדר טכני למערך פינוי האשפה (בבניין E) כמו כן שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים.

ב. כניסות המבנים

- הכניסות העיקריות למבני המגורים יהיו מהרחובות כמו כן יתכנו כניסות משניות מכיוון השפ"פ המרכזי(תא שטח 500E).
- הכניסה למבני הציבור ממפלס הרחוב תהיה ממזרח מרחוב קהילת קנדה.
- הכניסות למסחר ממפלס הרחובות ממערב משד' ירושלים ומצפון מרחוב מחרוזת, כמו כן יתאפשרו הפניות המסחר לכיוון השפ"פ המרכזי(תא שטח 500E)

ג. חזית מסחרית

- בתא שטח 500B, 500C מתוכננים שטחי מסחר הפונים לשד' ירושלים (בקולונדה ברוחב 4 מ' וגובה מקסימלי של כ-6 מ') ולרחוב המחרוזת. קיימת הפניה משנית של המסחר לכיוון השפ"פ המרכזי, תא שטח 500D.
- החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים, למעט פינוי האשפה מתא שטח C-500 לרחוב מחרוזת.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- 4 קומות מרתף חנייה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה או מדיניות עירונית-הנמוך מביניהם. הכניסה והיציאה למרתף המשותף תהיה מרחוב קהילת קנדה מתא שטח 500A.
- חניות אופניים ימוקמו במפלסי המרתף בחדרי אופניים משותפים, בקומת הקרקע באזורים יעודיים בפיתוח ובקרבת הכניסות לבניינים.
- פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה על קרקעי ויתבצע מרחוב מחרוזת, תא שטח 500C, מתחומי קונטור הבניין.

איוורור חניונים - על פי התכניות ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. באישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב מתן היתר הבנייה. אוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים יעודיים אל הגג כמופיע בתכנית.

- הכנסת אויר למרתפים מרמפת הכניסה למרתפים ומכיוון שדרות ירושלים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. במידה ויבוקש שינוי במיקום פתחי האוורור יידרש אישור אדריכל העיר.

חדרי חשמל

- חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס העליון בתת הקרקע. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדפנות הרמפה, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מתוכנן מערך פינוי אשפה פנאומטי לכלל המתחם, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. בקומה העליונה בתת הקרקע ממוקם חדר אצירה מאסף, משותף לכלל המתחם, ובו 2 דחסניות וחדר מחזור. הדחסניות ממוקמות על גבי במות הרמה העולות למפלס הקרקע. המחזור מפונה בעזרת מעלית ייעודית אף הוא לקומת הקרקע לאותו אזור. הפינוי העירוני מתבצע בחלל ייעודי בקונטנר הבניין בתא שטח 500C אל רחוב המחרוזת.
- נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

הנחיות אקוסטיות

- ע"פ התב"ע (תא/מק/4466), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים.

תשתית תת קרקעית-

- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

כיבוי אש –

- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא תפגע בפיתוח הרחובות הסובבים, ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים-

- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

2.8 בניה בשלבים:

הבניה תעשה בשלב אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי- כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בית גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 שטחים פתוחים

- השפ"פ יפותח כגן ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים וטכניים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית.
- בתחום השפ"פ הלינארי וזיקות ההנאה ישמר עומק נטיעות רציף מעל תקרת המרתף בגובה של כ-1.5 מ' מינימום. השפ"פ יפותח לצד החזית המסחרית כרחבה מרוצפת וגן לינארי הכולל עצים מצלים, ספסלים, ברזיות, מדשאות ואלמנטי הצללה.
- השפ"פ המזרחי, המחבר בין רחוב קהילת קנדה והשפ"פ הלינארי יהווה איזור מחלחל ואליו ינוקזו מי הגשמים בפרויקט, הפיתוח הנופי יתייחס למהות זו באופי השבילים והמתקנים שימוקמו בגן זה.
- השפ"פ הדרומי, המחבר בין רחוב קהילת קנדה ושדרות ירושלים ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב כללי של כ-6 מ', אלו יצטרפו לזיקת הנאה ברוחב של כ-6.5 מ' בתכנית מדרום. וכך יהוו יחד כחיבור מזרח-מערב משמעותי בקטע עיר זה.
- מעבר פנוי להולכי רגל לא יפתח מ 3.5 מ' רוחב.
- השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור כולל מעברים הפתוחים מהרחובות שד' ירושלים, קהילת קנדה, מחרוזת וחיבור למעבר פתוח מדרום בתכנית הסמוכה ללא גדרות, מכשולים בפיתוח רציף ונגיש.

3.3 זיקות הנאה

- זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול נאותים.
- לאורך החזית המסחרית בשדרות ירושלים מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ'. לאורך החזית תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סגירות חורף בכפוף להוצאת רישוי עסק.
- כל השטחים הפתוחים (למעט מיקום מערכות פרטיות של הבניין כמוצג בתכנית הפיתוח) יוגדרו כזיקת הנאה יהיו פתוחים ונגישים לציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות שטחם לא ייקטן מ-1500 מ"ר. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
- ככל ותוצע הפרדה לטובת הפרשי מפלסים או הפרדה בין שטחי מגורים, ציבורי ושפ"פ, אלו יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

3.4 נגישות

- על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

3.5 צמחייה ונטיעות עצים

- יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה. עצים לשימור:
- יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים.
- עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשחית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

3.6 ניקוז ע"ג הקרקע

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרויקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשחיה של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

בוצע ניתוח משטר רוחות פרטני באמצעות Autodesk CFD, כאשר נבחנו 12 נקודות רלוונטיות לזיהוי רוחות טרדניים, לא התגלו רוחות טורדניים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות באמצעות Autodesk ecotect – כמות קרינה סולארית נמצאו תקינים בגגות, חזיתות ובשצ"פ

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ד. חסכון במים

- בפרויקט מתוכננים ברזים, מקלחונים ומכלי הדחה חסכוניים במים, כמו כן מתקיים אסטרטגיה לחיסכון במים להשקיה באמצעות שתילה צמחייה חיסונית, בקרת השקיה וחלחול טבעי.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול או להשקיית שטחי גינון בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממקטן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.

ה. איורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאורור טבעי, יאורור ע"י מערכת יניקה מאולצת.
- יותקנו מאוררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות אורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

יוגש בנפרד דוח תרמי לפרויקט כולל חתכים עקרוניים.
תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרג אנרגטי B.
האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

- אישור אדריכל העיר.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
- הבטחת הקמת יחידת הדיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות הדב"י.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
- הקמה בפועל של יחידת הדיור בהישג יד.
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיות ובתי גידול.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות לכל יחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום ויפו)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הדרישות הבאות :

1. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים לנושא הקמת השטחים הציבוריים הבנויים : יחידה אסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים (בדגש על גובה סופי, תכנון פנים ושטחי חוץ כמו כן, מיקום והיקף שטחי השירות הנלווים בתת הקרקע כמאושר בתכנית תא4466).
2. קידום הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים תוך קביעת אחריות לתחזוקה על ידי עיריית תל אביב
3. תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב המגורים תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכה בעבור הדיירים לא נמליץ על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי . ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.

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

מעוז פרייס : מציג את תוכנית העיצוב קנדה צפון חיים גורן : האם יש שלביות בתוכנית הזו האם כל התוכניות הללו מוציאות מעל 300 משפחות מהמתחם. אודי כרמלי : תיאורטי על הנייר. הכל תלוי מתי יקבלו היתרי בניה ויקבלו מימון. קשה להאמין ששתי התוכניות גם קנדה דרום וגם צפון יקבלו בבת אחת את כל ההיתרים ויתחילו לעבוד בו זמנית. כל המרחב של האזור מכבי יפו נווה עופר שמוסיפות יח"ד אז במקרו זה מתאזן מבחינת ההיצע, ואין דרך להימנע פריד לעבור את תהליך הבניה. מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בתנאי השלמת הדרישות הבאות :

1. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים לנושא הקמת השטחים הציבוריים הבנויים : יחידה אסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים (בדגש על גובה סופי, תכנון פנים ושטחי חוץ כמו כן, מיקום והיקף שטחי השירות הנלווים בתת הקרקע כמאושר בתכנית תא4466).
2. קידום הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים תוך קביעת אחריות לתחזוקה על ידי עיריית תל אביב
3. תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב המגורים תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכה בעבור הדיירים לא לאשר על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי . ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.

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

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0617084 תא/מק/4783 - הרצל יהודה הלוי - בנק לאומי
21 - 2022-0023	דיון בדיווח על תיקון טעות סופר בתכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

צפון: יהודה הלוי
דרום: שצ"פ המסילה
מערב: רחוב הרצל

כתובת:

רחוב יהודה הלוי 24, 26, 28, 30, 32, 34
רחוב הרצל 19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	25, 16, 10	26

שטח התכנית: כ-4 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

מודד: אמת מידה
נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
תנועה: דגש הנדסה
איכות סביבה: WAWA
תשתיות: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
אגרונום: רז מיכלוביץ'
שמאי: קונפורטי רביב

יזם: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

מגיש: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

בעלות: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ, עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים: מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי, 'בית מאני' המוגדר לשימור בתכנית 2760 ומבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

* **תא/2760 - מתחם בנק לאומי** - אושרה למתן תוקף בתאריך 28.2.00.

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ומגדירה 3 מתחמים לתכנון:
א. בית מאני - אותו קובעת לשימור. ב. בניין קובעת ראשית. ג. בניין סניף תל אביב. התכנית קובעת את שטחי הבניה והשימושים המותרים לכל מתחם.
ייעוד קיים: מגרש מיוחד.
שימושים מותרים: במתחם ג' - משרדים בשילוב מגורים
מס' קומות מותר: עד 22
גובה מירבי: עד 95 מ' מעל פני הים.
זכויות בניה מאושרות: שטחי בניה לכל השימושים במגרש: 17,750 מ"ר עיקרי, 9,000 מ"ר שירות.

*עפ"י תכנית 2760 – תכנית בנק לאומי, המגרש מוגדר כמגרש מיוחד התכנית חילקה את השטח לשלושה מתמי תכנון וקבעה זכויות לכל אחד מהמתחמים. במתחם ג' הנדון נקבעו שטחים כדלקמן (סעיף 3.ב.1):
"7675 מ"ר שטחים עיקריים – מהם עד 6000 מ"ר למשרדים ושטח למגורים שלא יקטן מ-3950 מ"ר" ...
עפ"י חו"ד היועמ"ש מתאריך 13.7.17 "ניתן לבנות במתחם ג' 7675 מ"ר למגורים שהינם יותר מ-3950 מ"ר הכל כמובן כפוף לכך, שלא נעשתה בעבר העברת שטחי מגורים בין המתחמים, כפי שהתכנית מתירה, כך שחלק משטחי המגורים המותרים נוצלו."
עפ"י המלצת מה"ע מתאריך 27.6.17 – בהמשך לפורום מה"ע, "ממליץ כי אחוז המגורים לא יפחת מהמצב הנכנס. ועד 25% מסך השטחים הסחירים (הקטן מביניהם)"
יש לציין כי עפ"י תכנית המתאר ניתן להגיע ל-25% מגורים אך מאחר ואין בתכנית אפשרות להפריש קרקע לטובת הציבור, השטח למגורים צומצם ל-22.5% בהתאם למדיניות מה"ע.

תכנית מתאר עירונית תא/5000

תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים.
נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי - 40 קומות
רח"ק מירבי: 12.8

מסמך מדיניות לשימושי מגורים במע"ר רוטשילד - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.

מצב תכנוני מוצע:

פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר, שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד.

בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים:

- מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.
- מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בגובה 13 קומות בחזית רחוב יהודה הלוי.
- 'בית מאני' - מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/2760 התקפה.

במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה עד 40 קומות בעל שימושים מעורבים למשרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. בנוסף, מוצעים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח: כגון פתיחת חזיתות בקומת הקרקע והוספת שימושים מסחריים בתחומם ובתחום 'בית מאני' ושימוש ברמפת הכניסה הקיימת לכל מערך החניונים.

התכנית קובעת את הרחבת המדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופנים בזיקת הנאה, והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד קרקע מ'מגרש מיוחד' ל'מגורים', מסחר ותעסוקה' וקביעת השימושים והתכליות המותרים.
3. קביעת שטחי הבניה למשרדים, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. הוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע לאורך חזיתות וב'בית מאני'.
5. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים הבנויים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה ומספר הקומות המותרים לבניה בתחום הבניה החדשה. עד 40 קומות.
7. קביעת תנאים והוראות לשילוב הבניה החדשה עם המבנים הקיימים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

פירוט יעדים/שימושים:

שטחי בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי			שטחי שירות	
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	8,900	1000	38,400	1,875	31,000
	תעסוקה ומסחר	26,700			10,690	
	מבנים ומוסדות ציבור	1,800			570	

הערות:

- א. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לממשם לשימושי תעסוקה.
- ב. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך ובלבד שישמר שטח הבניה לכל שימוש.
- ג. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך.
- ד. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה, תותר תוספת שטחים למרפסות לשטחי המגורים בהיקף 12 מ"ר לכל יחיד ולא יותר מ 14 מ"ר ליחיד. לשטחי המלונאות תותר תוספת בהיקף של 6 מ"ר לחדר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- ה. שטחי הבניה המפורטים לעיל הם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את כל השטחים הבנויים הקיימים.

יח"ד:

שטח ממוצע ליחיד: 87 מ"ר עיקרי.

סה"כ יח"ד : 102

שימושים למגורים ימוקמו בתחום הבניה החדשה בלבד, יחידות הדיור ימוקמו בקומות העליונות של המגדל.
לא תותר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 40 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית על גג המבנה.
גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

גבהי קומות בתחום הבניה החדשה:

- א. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.
- ב. גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבוריים לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר ברוטו. עם זאת, תותר הגבהה של שתי הקומות העליונות למגורים, עד לגובה של 4.5 מטר ברוטו.
- ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

תכסית בינוי בכל המגרש: 70%

קוי בניין:

קוי הבניין יהיו המשכיים למבנה הנהלת הבנק הקיים ולמבנים הסמוכים ליצירת מרחב ציבורי רציף.

לאורך רחוב יהודה הלוי:

8 מ' בקומת הקרקע ו 6 מ' לקומות עליונות.

לאורך פארק המסילה:

2 מ' לקומת הקרקע ו 0 לקומות עליונות.

לאורך רחוב הרצל:

קוי הבניין המשכיים לבנק דיסקונט מצפון ולמבנים הקיימים מדרום - 5.5-7 מ' בקומת הקרקע ו 3.5-5 מ' לקומות העליונות (השינוי לאורך הרחוב נובע משינוי תוואי המדרכה הקיים היום)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:

התכנית קובעת את הרחבת זיקות ההנאה להולכי רגל לאורך רחובות הרצל ויהודה הלוי ומאפשרת את תכנון המתחם בשלמותו, שילובו בסביבה ובבינוי הקיים לטובת שיפור המרחב הציבורי.
קו בניין רציף ישמר בקומת הקרקע בין המבנה הקיים לבניה החדשה ופיתוח המדרכות לאורך יהודה הלוי והרצל יעשה באופן רציף והמשכי עד לקוי הבניין.
במסגרת אלה התכנית מציעה מספר שינויים במבנים הקיימים (מבנה הנהלת בנק לאומי ובית מאני):
לאורך רחוב יהודה הלוי –
תיהרס המזרקה הקיימת כולל ההגבהה שמתחתיה, החזית תשופץ ויתווספו בה שימושים מסחריים הפונים לרחוב.
כמו כן תיהרס ההגבהה הקיימת בכניסה לרמפת החניון על מנת לייצר המשך מדרכה רציף.
לאורך פארק המסילה –
בקומת הקרקע יובטח רצף בין מפלסי הפיתוח והבינוי, בכלל זה תובטח הסתרה מלאה של אוורור המרתפים הקיים. בנוסף, תובטח הארכת הפתחים במבנה הנהלת הבנק הפונים לפארק המסילה וככל הניתן תתאפשר מהן יציאה.

הוראות פיתוח: הפיתוח יהיה המשכי ורציף, באזורים בהם ינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה

בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ופארק המסילה.

שימושים בקומת הקרקע - יצירת מרחב פעיל:

- א. בתחום הבניה החדשה:
קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בשלושת חזיתות המבנה לאורך הרחובות ולפארק המסילה. בנוסף יותרו בקומת הקרקע מבואות ושטחי ציבור.
ב. במבנה הנהלת הבנק:
בקומת הקרקע של המבנה הקיים ישולבו שטחי מסחר שיפנו לרחוב יהודה הלוי.
ג. בתחום 'בית מאני' (מבנה לשימור):
יוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה יהיו נגישות לציבור. קיר המסך החוסם את חזיתו הדרומית של בית מאני יהרס, ויוקם במיקום חדש כמתואר בנספח הבינוי. כל השינויים יתבצעו בתיאום עם מחלקת השימור.

שימור -

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה.

התכנית עלתה לועדת שימור ב-26.5.19 והומלצה לקידום להפקדה.

איכות סביבה-

נערכה לתכנית חוות"ד סביבתית, דו"ח אקלים וסקר אסבסט, בתיאום עם אגף אדריכל העיר ומחלקת איכות הסביבה בעירייה. עיקרי הדברים הוטמעו בתקנון התכנית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

בתיאום עם היחידה האסטרטגית:

- א. שטחי למבני ציבור:
בהתאם למדיניות העירונית לפיה היקף ההקצאה של שטחי הציבור לא יעלה על 10% מסך תוספת שטחי הבניה, יבנו 2,370 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים שיירשמו על שם עיריית תל אביב יפו.
הגישה לשטחי הציבור הבנויים תהיה מופרדת משאר השימושים. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הראשונות שמעליה וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים.
חניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

- ב. תועלות ציבוריות:
תועלות ציבוריות תהינה בהיקף כספי של 2,375 מ"ר תעסוקה, לקרן הסכמי השימור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תותר כניסה ויציאה אחת לרכב מרחוב יהודה הלוי בלבד **בהתאם לקיים היום**. רמפת הכניסה תשרת את כל מערך החניונים בתחום התוכנית, הבנויים והחדשים.
מספר מקומות חניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה
כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
חניות לשטחים הציבוריים תהינה בקומות המרתף העליונות וככל הניתן בסמוך לגישה לשירות הציבורי.

נספח התנועה לרבות טבלאות מאזן החניה אושר על ידי מחלקת התנועה בעירייה.

- חוות דעת תחבורתית- מבוקש פטור מעריכת חוות"ד תחבורתית
חוות הדעת הינה לצורך בחינת אפשרות עידוד תחבורה ציבורית ושיפור התשתית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לפי תכנית המתאר (סעיף 3.8.1) "...רשאית הועדה לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה מנימוקים שירשמו" - אנו מבקשים להעלות את הנושא לשיקול הועדה מהטעמים הבאים:
1. התכנית אינה מוסיפה מספר יחידות דיור מעבר למאושר בתכנית התקפה
 2. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים ואף אינה מוסיפה רמפת כניסה למרתפים אלא מתבססת על הקיימת בפועל.
 3. התכנית יושבת על תוואי הרק"ל ומתואמת עם תכנית פארק המסילה, בה אף עובר שביל אופניים ראשי עירוני.
 4. תקן החניה לאופניים הינו לפי התקן התקף בעת ההיתר.

5. התכנית מבוססת על פינוי כל המפגעים במבנים הקיימים ושיפור התשתית להולכי רגל בקומת הקרקע.

שיתוף ציבור:

התכנית נידונה בתת ועדה לשיתוף ציבור ב1.7.19

הוועדה קיבלה את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור מאחר והתכנית אינה חורגת מהמקובל התחום המע"ר ואינה סמוכה לשכונת מגורים.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	3.9 דונם	95	מגורים, מסחר ותעסוקה	3.9 דונם	95
דרך מאושרת	0.2 דונם	5	דרך מאושרת	0.2 דונם	5
סה"כ	4.1 דונם	100	סה"כ	4.1 דונם	100

השוואת שטחי בניה

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור	עד 102 יח"ד	102 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד	75 מ"ר עיקרי	87 מ"ר עיקרי
רח"ק	6.8	12.8
שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	שטח למגורים לא יקטן מ- 3,950 מ"ר (ועד 7,675 מ"ר)	8,900 מ"ר
שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	עד 13,800 למשרדים (ולפחות 10,075 מ"ר)	26,700 (37,390 מ"ר ברוטו)
שטחי בניה למבני ציבור (מ"ר עיקרי)	0	1,800 (2,370 מ"ר ברוטו)
סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקע)	17,750 מ"ר	37,400
גובה	קומות	40
	מטר מעל פני הים	180

תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול בין היתר:

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע ידי מהנדס העיר.
- סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.

- שימושים: מיקום השטחים הציבוריים הבנויים, היקפם ומיקומם של שטחי המסחר, שילוב שימושי מלונאות.
- התייחסות לנושאים סביבתיים לרבות: פתרונות אוורור למרתפים לשטחי המסחר ומטבחים, עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, התייחסות לתקן בניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

נושאים להחלטת הועדה ועמידה בתנאים להכנת תכנית ע"פ תא/5000

- א. מבוקשת הקלה בתכסית בניה 70% לפי סעיף 62א(א)(9) הואיל ושני מבנים במגרש הינם בניינים קיימים.
- ב. מבוקשת הקלה בגובה המבנה וגמישות בקומות מכוח סעיף 62א(א)(9) ו- 62א(א)(5).
- ג. מבוקש פטור מהכנת חו"ד תחבורתית. התכנית גובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתוואי הרכבת הקלה.

זמן ביצוע:

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0617084	שם התכנית מק/תא/4783 - הרצל-יהודה הלוי	מגיש התכנית קנדה אקרו בסיטי בנק לאומי לישראל בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בז חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' חסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מרות חסעיף בחוק	ותאור כללי של התוכנית המוצעת	
מס' 62, N (ג) חוק התניב חתשכ"ח- ס' 62(א)(5), (9) ו- (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית טאור כוללנית (בחת"ת) לתוכנית תא/5000 (מתו' תוסף 22.12.2016)	פיתוח והתחדשות עירונית על ידי יצירת מרחב המסלב שימושים של תעסוקה מגורים שטחי ציבור ומסחר, בשטח התוכנית קיים מבנה אשר יוקבע לשימוש, מבנה בן 13 קומות חבנו לפי תכנית תקפה תא/2760 ומבנה סוף הבנק המרכז אשר יוקבע להריסה במסגרת התכנית ובמקומו יוקם מגדל בגובה 40 קומות עם שימושים מעורבים למגורים תעסוקה וקומות קרקע מסחריות	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המואר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4	מתחם 502 אזור תעסוקה מטרופוליני	יחולו הוראות אזורי תעסוקה בטקס מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הרלוונטיים הבאים: • שילוב מגדלים בבנייה עירונית בכלל ועם מבנים לשימוש בפרט, מיקום המגדלים.	קיים מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד מאושרת על ידי הועדה המקומית מיום 13.12.2006
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תעסוקה	סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה – מסמך המדיניות יתייחס בין השאל להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הטאח להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מנרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה סעיף 3.3.2 (1)(א) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים שימושים נוספים – מגורים	יעוד מבאיית- מגורים מסחר ותעסוקה דרך מאושרת
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (1)(א) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים סעיף 3.3.2 (2)(א) קומות קרקע – חזית מסחרית	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים שימושים כללים	סעיף 3.3.2 (1)(א) שימושים נוספים – מגורים בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד-ה) 25% מחשכחים הסחירים סעיף 3.1.1 (ג) שימושים כללים -	22.5% שימושים נוספים למגורים + שטחי ציבור מבונים + מלונאות (עפ"יפוט בהתאם לתכנית תקפה)
קביעת שטחי בניה 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרכי.	לפי תשריט אזורי יעוד: (תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (2)(ב) – מנרש מעל 1.5 דונם – רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8	+ רח"ק 12.8 חתכנית קובעת הקנאח לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות חטאת לציבור הנדרשים כתוצאח מתוספת שטחי חבניה
קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי - 3.1.4 מרט 6 התרחושים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4	תכסית בניה 70% לפי סעיף 62(א)(9)
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי 3.1.5 (א)	תוספת זכויות למרפסות לבניה ומלונאות
			זכויות בניה לפי תכניות תקפות

קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	סעיף 4.2.2(א) 40 קומות בחתום לנספח העיצוב. סעיף 4.2.2(ב) נספחים סעיף 4.2.2(ג) גובה הבינוי המירבי	גובה מירבי – 180 מ' מעל פני הים. מבוקשת חקלא לגובה המבנה ונמישות בקומות מכח סעיף 62 א(א)(9) ו- 62א(א)(5)
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4) סעיף 3.3.1(ג) (1) ממוקם למגורים סמוכים, צירים ירוקים, מערך תנועה וחניה (2) הוראות לקישור בין השלבים לבניין, לתשתיות ולשטחים הציבוריים (3) הוראות לשילוב תעסוקה מסחר ומגורים בבניין אחד (4) נספח ותחבורה (5) נספח סביבתי (6) נספח בינוי (7) הוראות לבני מלתחות וחניה לרכבי אופניים סעיף 3.3.2(ג) (1) תכנית בינוי סעיף 3.3.2(ג) (2) הוראות פיתוח הקרקע בזיקה לרחוב	תכנית חביוני חניה 70% חואיל ושני מבנים במגרש חניה בגינים קיימים
תקצא לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר תקצא ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים	תוצא חווי"ד יחדה אסטרטגית התכנית קובעת תקצא לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה. בנוסף לכך, קובעת התכנית השתתפות בקרן הסכמי שימור	תוצא חווי"ד יחדה אסטרטגית התכנית קובעת תקצא לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה. בנוסף לכך, קובעת התכנית השתתפות בקרן הסכמי שימור
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור לסוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יסוד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות	לי"ר	סעיף 3.8.1(ה): הכנת חוות דעת תחבורתית - "... הועדה רשאית, בהחלטתה מנומקת, לפסול תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שירשמו" סעיף 3.8.7 תקן חניה	מבוקש פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית: התכנית נובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתואי חרבת הקלה. תכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים. כניסות למרתפי החניה הינם מרמפת הכניסה הקיימת בפועל. מספר מקומות חניה לרבות לאופניים ואופנועים יקבעו בחתום לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הינונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.1(ה): הכנת חוות דעת תחבורתית - "... הועדה רשאית, בהחלטתה מנומקת, לפסול תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שירשמו" סעיף 3.8.7 תקן חניה	מבוקש פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית: התכנית נובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתואי חרבת הקלה. תכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים. כניסות למרתפי החניה הינם מרמפת הכניסה הקיימת בפועל. מספר מקומות חניה לרבות לאופניים ואופנועים יקבעו בחתום לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
שימור – סעיף 4.3	מבנה או אתר לשימור:	סעיף 3.1.2(א) התייעצות עם	תוצא חווי"ד ועדת השימור

הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרסק בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ועדת שימור עירונית סעיף 4.3.1 (א) סקר שימור משטח לעת כותנאי בתכנית סעיף 4.3.1 (ה) תנאי להפקדת התכנית - תיק תיעוד מקדים למבנה	העירונית בהתאם לסעיף 4.3.1 (ד) בית מאני נקבע כמבנה לשימור בתכנית התקפה (תא 2760), ושומר בפועל. תיק תיעוד מלא למבנה הוכן בשלב היתר הניה.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 (ד) שימוש מעורב סעיף 4.4.2 - חו"ד סביבתית תובא לאישור הועדה המקומית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 (א)	+ לתכנית חזות דעת סביבתית שתואמו עם היתר הניה הסביבתית ואנף אדריכל העיר תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח
תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 (א)	+ לתכנית נספחי תשתיות ורדיוס הידרוולוג מאושרים עיי מי אביבים וערא נונה

☆ לתשומת לב נוספת :

20 ≥ תוכנית עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2 +

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד חלקות בחסכמה קביעת קו בניין גמישות בגובה קומות	סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
		הריסת מבנים זיקת הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חמיותור) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס חירוניה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	2577777		16.7.19
חיוצי המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438976-7		16.7.19

תן ברעם | 2017

העתיקים

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
2. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניווד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית שממוקמת במע"ר רוטשילד ותואמת מתאר.
אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.
אופירה יוחנן וולק : תקחו בחשבון את נושא גני ילדים
אורלי אראל : במסגרת תוכנית העיצוב אם הצטרפו יתאימו את הכל.
דורון ספיר : איפה המעבר הכי קרוב.
אבנר ישר : אין מעברים זה מגרש אחד, איפה שבית מאני.
דורון ספיר : זה לא רחוב רגיל זו טעות יש פארק .
אבנר ישר : המבנה הזה מסחרי יכול לעשות מעבר , בנחלת בנימין אפשר לעשות מעבר בבית מאני.
אסף הראל : לעבור דרך בית מאני זה לא פתרון
אורלי אראל : אין נגישות לפארק מרחובות פרטים אלא רק מרחובות שחוצים אותו. זהו רחוב מסחרי.
אסף הראל : אי אפשר ליד בית מאני לעשות מעבר כי זה בית בנק לאומי.
אבנר ישר : זה הלובי של הבנק.
צבי סומך : אלו 2 ישויות נפרדות.
דורון ספיר : אם לוקחים זכויות צריך לתת מענה אלו לא שני פרויקטים זה פרויקט אחד.
אבנר ישר : זה הלובי הראשי של בנק לאומי הוא כלול בתוך הפרויקט.
אורלי אראל : המגורים מתוקף תבע תקפה, מוסיפים רק תעסוקה.
אסף הראל : אם רוצים זכויות
אורלי אראל : המעבר שאתם מצביעים הוא אפלולי ולא נעים
אבנר ישר : בית מאני גם ככה יושב בתוך אקווריום
אסף הראל : מורידים את האקווריום. אם כבר מקבלים זכויות אבל חייב להיות מעבר
דורון ספיר : צריך מעבר לציבור וצריך למצוא פתרון, לא ייתכן שלא יהיה מעבר.
מיטל להבי : שלא יהיה מסדרון צר.

בישיבתה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
3. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
 4. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניווד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.
 5. אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין רחובות יהודה הלוי לפארק המסילה.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי.

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

תיקון טעות סופר בנספח התכנית תא/4783 "מתחם הרצל יהודה הלוי" - החלפת טבלת ההקצאה בהסכמת בעלים של תכנית המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון

התכנית שבנדון אושרה ע"י הועדה ופורסמה למתן תוקף ביום 15.9.2020. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה של כל בעלי הזכויות וכוללת טבלת הקצאת זכויות. כעת בבדיקה שנעשתה לפני רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה שהועברה לפרסום במשרדי הוועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט וזוהי אינה הטבלה הנכונה המוסכמת בין הבעלים בתכנית והחתומה על ידם. הטבלה שנכללה במסמכי התכנית שפורסמו הינה כנראה טיפוס באשר לא כללה את שמו של אחד הבעלים וכמו כן לא כללה את חתימות בעלים. יובהר כי טבלת ההקצאות הנכונה הינה בהסכמת כל הבעלים וחתומה על ידם כנדרש.

חו"ד הצוות משותפת למח' תכנון מרכז ותחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי הוטמעה, בשגגה, במסמכי התכנית שפורסמו, טבלה שאינה הטבלה הסופית והחתומה על ידי הצדדים ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות בהסכמת בעלים הנכון והחתום על ידי הבעלים ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 15.9.2020.

התיקון יפורסם ברשומות ובעיתונים, כמקובל בפרסום מתן תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

דני ארצי: מבקשים החלפה של טבלת הקצאות בהסכמת בעלים. בטעות הועברה טבלה שגויה לחתימות ולאישור שכוללת טעויות. אנחנו מבקשים לפרסם למתן תוקף את הטבלה הנכונה והחתומה ע"י הבעלים ולהודיע על החלפת הטבלה השגויה בטבלת ההקצאות הנכונה שצריכה להתפרסם באתרי האינטרנט. דורון ספיר: מאשרים את תיקון טעות הסופר והחלפת טבלת ההקצאות בטבלה הנכונה.

בישיבתה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות בהסכמת בעלים הנכון והחתום על ידי הבעלים ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 15.9.2020.

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

מס' החלטה	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	התוכן
10/08/2022	דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
22 - 0023		

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מיקום:

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
קואורדינטה X 178528 קואורדינטה Y 663208

כתובת:

רח' יהודה הלוי 24 עד 36 לאורך הגבול הצפוני של תא השטח
רח' הרצל 19 בגבול המערבי ופארק המסילה בגבול הדרומי



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	16, 25	10, 26

שטח התכנית:

4.176 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף דה לפונטיין אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: WAWA

יום: ישראל קנדה בסיטי

בעלות: ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת

בנק לאומי לישראל בע"מ

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - 0023

בתא השטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084 (להלן: "התכנית הראשית") קיימים כיום 3 מבנים:

מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי בחלקו המערבי של תא השטח. המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה בניין בן עד 41 קומות ברחוב יהודה הלוי פינת רח' הרצל ולאורך פארק המסילה – "בית מאני" – מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/2760 בחלקו המזרחי של תא השטח מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בן 13 קומות לאורך רחוב יהודה הלוי. שטח על קרקעי כולל של 2 המבנים הקיימים הוא 12,940 מ"ר

מצב תכנוני קיים:

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד ע"י יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר בשלושת המבנים הכלולים בתכנית זו. בתכנית שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבת מערכת הסעת המונים. הכל בהתאם לעקרונות תכנית תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד. לפי סעיף 6.8 להוראות "התכנית הראשית" תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. בנוסף, חלות על השטח התכניות הבאות: תא/ג, תא/ע, תא/5000, תא/מק/4658 תכנית מספר 507-0501155, תא/4241 תכנית מספר 507-0535294

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב חלה על המגרש כולו (כל תא שטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783, שני המבנים ובית מאני) במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יבנה מגדל בן 40 קומות בעל שימושים מעורבים: מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות. בנוסף מוצגים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח כגון: תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבנה ההנהלה ובבית מאני והוספת מעברים ציבוריים לחיבור בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי. התכנית קובעת הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל והקמת חזיתות פעילות בכל היקף הפרויקט. מתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב גם בתחום המבנה החדש וגם בתחום המבנים הקיימים (בית מאני ובנק לאומי) במבנה החדש מוצעות עד 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית שטחו הכולל של הבניין המוצע הינו עד כ – 38,595 מ"ר על קרקעי. תכנית העיצוב מגדירה את מיקום המבנה החדש תא השטח, גובהו, עיצובו, תמהיל יח"ד, תמהיל המלונאות כחלק משטחי התעסוקה, קובעת את השינויים במבנה הנהלת הבנק ובית מאני כולל הוספת מעברים בתוך ומחוץ למבנים בין רחוב יהודה הלוי ופארק המסילה וכן מציגה את אופן את הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל ורוכבי האופנים בזיקת הנאה והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה. התכנית כוללת שינויים בפיתוח בפארק המסילה לטובת התאמתו לבניה החדשה – כניסה לשטחי הציבור וחיבור לחזיתות הפעילות המוצגות כחלק מהתכנית – התכנון יתואם עם נת"ע ואגף שפ"ע.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
22 - 0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המגדל המוצע מתחבר למבנה בנק לאומי הקיים בגבולו המזרחי ואף מרחף מעליו בקומות הגבוהות (קומות 14 ומעלה)

פיתוח רחוב הרצל כולל הרחבת המדרכה הקיימת, שורת נטיעות של עצים בוגרים וחזית מסחרית שמחיה את הרחוב.

התחברות אל פארק המסילה בצידו הדרומי ע"י יצירת חזית מסחרית והפניית לובי המגורים, הלובי הציבורי ולובי עבור מעליות האופניים כלפי הפארק.
 בכל מקרה לא תותר תוספת שטחים וחניות בתחום הבנייה הקיימת.
 התכנית מציגה תכנון של חזיתות מסחריות ברוב היקף המגרש
 בתחום בית מאני ימוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה תהיינה נגישות לציבור, קיר המסך החוסם את בית מאני ייהרס ובמקומו יוקם קיר חדש.
 בקומת הקרקע של בית מאני, מבנה ההנהלה והמרווח הצידי המזרחי תסומן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שתאפשר מעבר פנוי ברוחב שלא ייקטן מ 3 מ.
 מעבר בשטח פתוח יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע וזיקות ההנאה למעבר ושהייה שתסומנה בתוך המבנים תהיה פתוחה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנים.
 הכל ייעשה בתאום ובאישור מחלקת השימור

טבלת נתונים

תא/מק/4783 מספר 507-0617084 – הרצל יהודה הלוי				
מסחר ותעסוקה	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור		
26,700 מתוכם לפחות 300 מ"ר בקומת הקרקע ישמשו למסחר	8,900	1,800	מ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע
1,000	----	----	מ"ר	שטחים עיקריים מתחת לקרקע
10,690	1,875	570	מ"ר	שטחי שרות מעל הקרקע
כלול בשטחים המותרים לבניה	12 ליח"ד	כלול בשטחים המותרים לבניה	מ"ר	שטחי מרפסות
עד 40 קומות			קומות	גובה מירבי
עד 180 מ' מעל פני הים			מטר	
70% מתא השטח = 2,763.6 מ"ר				תכסית הבנין (מירבית)
31,000			מ"ר	שטח שרות תת קרקעי

שטח ממוצע לדירה יהיה 87 מ"ר שטח עיקרי פתרון המיגון יהיה בממ"קים בלבד

הדמיות המבנים :

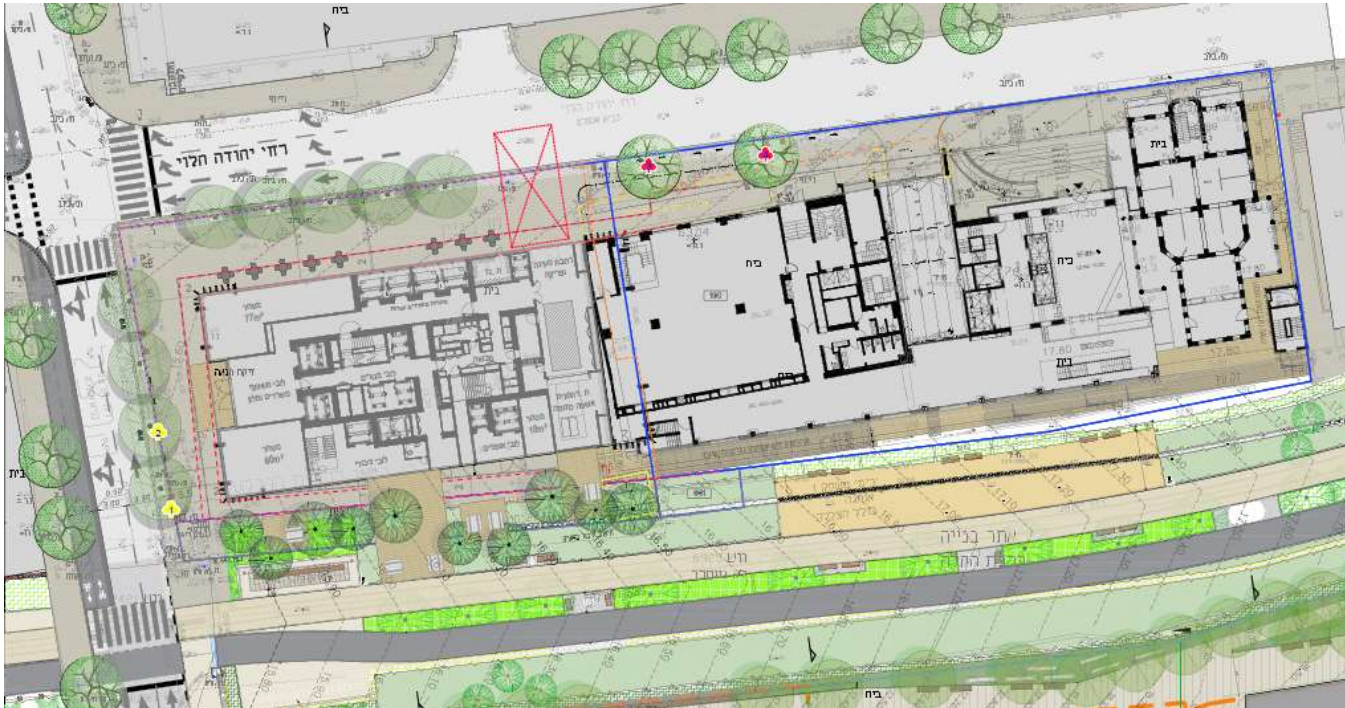
מבט מכיוון דרום מערב



מבט מכיוון מערב:



תכנית פיתוח השטח



7. העיצוב האדריכלי

2.7 אפיון המבנים בפרויקט

ה. תיאור כללי – בפרויקט 3 מבנים :

בחלקו המזרחי של המגרש שני מבנים קיימים :

- בחלקו המזרחי של תא השטח "בית המאני" – מבנה לשימור בהתאם לתכנית תא/2760. במבנה ייקבעו שטחי מסחר בכל קומת הקרקע ומעבר לציבור המחבר בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי. חזיתות המבנה הפונות לרחוב יהודה הלוי ופארק המסילה יפתחו ויהיו נגישים לציבור כל השינויים יתואמו מול מחלקת השימור בעירייה כחלק מתכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
- במרכז המגרש קיים מבנה בן 13 קומות שמשמש כהנהלה הראשית של בנק לאומי אליו יתווספו שטחי מסחר בקומת הקרקע שיפנו לרחוב יהודה הלוי, פארק המסילה ומעבר פתוח לציבור לפארק המסילה שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בשעות פעילות המבנה. בדופן המזרחית של המגרש, בשטח בנק לאומי הקיים ממזרח לבית מאני, מוצע מעבר נוסף המקשר בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה. מעבר זה פתוח לציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.

בחלקו המערבי של המגרש :

- מוצע בניין בן 40 קומות בהתאם לתכנית מק/תא/4783, לפי הפירוט הבא :
קומת קרקע מסחרית, 2 קומות לשטחים ציבוריים (קומות 1 עד 2), 14 קומות משרדים (קומות 3 עד 16), 7 קומות מלון (קומות 17 עד 23) עבור 126 חדרי מלון, 3 קומות סקיי לובי (קומות 24 עד 26), 13 קומות מגורים (קומות 27 עד 39) עבור 102 יח"ד וקומה טכנית גבוהה בגג (קומה 40).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - - 0023-222

חלופה נוספת להקמת מבנה בן 41 קומות בכפוף לפירסום הקלה ואישורה במסגרת היתרי בניה : הקומה הנוספת תשמש לטובת משרדים

ו. גובה המבנה המוצע, מס' קומות ומפלסים :

- עד 180 מטר מעל פני הים בכפוף לאישור רת"א ובהתאם לתמ"א 4/2.
- למבנה יתוכננו עד 6 קומות מרתף תת-קרקעיות.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לשטחים ציבוריים לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו . ניתן לאחד קומות ציבוריות לקבלת קומות גבוהות יותר על חשבון שטחים בהתאם לתב"ע
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו למעט 2 קומות המגורים העליונות שגובהם לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו

ז. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084 :

- קווי הבניין מקומה ראשונה ומעלה יהיו : 6 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 3.5 עד 5 מטר לרחוב הרצל, 2 מטר קו בנין לפארק המסילה.
- קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו : 8 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 5.5 עד 7 מטר לרחוב הרצל, 4 מטר קו בנין לפארק המסילה.

2.8 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – מעטפת הבניין תחופה בזכוכית בשילוב של חיפוי אלומיניום ו/או בטון אדריכלי בגוון בהיר . רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14% .
אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר.
- ב. מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות :
המרפסות ישולבו לאורך כל חזיתות המבנה ביחס של כמחצית מאורך החזית.
לא יתוכננו מרפסות מדלגות.
המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.
- ג. הצללות וסגירות חורף** -
• פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
• תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות במקומות המסומנים בתכנית העיצוב לאורך החזית המסחרית, בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח, על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.
- ד. שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ה. חזית חמישית**

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט מתקן לניקוי חזיתות בעת פתיחתו לצורך ניקוי.

ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
22 - 2023-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה למלון ולמשרדים תהיה במפלס הרחוב דרך לובי מכיוון רחוב הרצל
- הכניסה למגורים ולמבני הציבור יהיה מ-2 לובאים נפרדים הפונים לפארק המסילה
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון הרחובות יהודה הלוי, הרצל ולאורך פארק המסילה.
- הכניסה לחניון התת-קרקעי הינה דרך הרמפה הקיימת של בנק לאומי מרחוב יהודה הלוי. ניתן יהיה לשנות את מיקומי הכניסות ללובאים השונים בשלב הגשת ההיתר באישור אדריכל העיר.

ב. קומת הקרקע

- החזיתות במפלס הרחוב תהינה בנסיגה של 2 מטר מקו הבניין העילי.
- תינתן גמישות של עד ± 50 ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתר הבניה, בתאום מול אדר' העיר ובאישור אגף שפ"ע.

ג. שטחים משותפים בנויים

- הלובאים המשותפים יופרדו לפי שימושים: לובי למגורים, לובי למבני הציבור, לובי משותף למלון ולמשרדים
- 3 הקומות שמעל המלון ישמשו כסקיי לובי עבור קבלה של המלון, חדר כושר, בריכת שחיה, מסעדה וכו'
- חדרי אופניים / חניית אופניים יהיו במרתף ותוכנן להם מעלית יעודית מהחזית הפונה לפארק המסילה
- חדרים ומתקנים טכניים יתוכננו בקומות המרתף או בקומות העליונות של המבנה

2.2 נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - 2023-0023

2.3 תנועה בתחום הבניה החדשה:

- פתרון החניה יהיה תת קרקעי וינתן במסגרת 5 המרתפים לרבות פתרון לרכב תפעולי נמוך (טנדר בלבד) רכב דו-גלגלי וחניות אופניים.
- הכניסה לחניון הראשון (חניון 1-) יהיה מתוך החניון הקיים של בנק לאומי דרך רחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית.
- בקומת הקרקע, בתוך תחום המבנה, מתוכננת רחבה לפינוי אשפה של 2 חדרי הדחסות.
- במרתף העליון תהיה חניה לאופנועים, חניה אחת עבור "טנדר" ו-2 תאי מסירה של החניון הרבובטי.
- במרתפים 2- עד 5- יהיו מקומות חניות בחניון רבובטי עבור המגורים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן החניה המוצע לשימושי המסחר והמלונאות הוא 0 (נבחן באגף התנועה בעיריה) בהתאם לסעיף 6.1.1 בהוראות התכנית הראשית
- במפלס 4- יוקצה חדר אופניים שישמש עבור 234 זוגות אופניים. תתוכנן מעלית יעודית מקומת הקרקע ועד למפלס זה. המעלית תפתח כלפי פארק המסילה
- חניות למבני ציבור - נדרשות חניות עבור מבנה הציבור בהתאם לסיכום מול אגף נכסים. בהתאם להסכם ההקמה מובהר כי במידה ולא תהא התכנות לבניית חניות העירייה בשטח החניון התת קרקעי, היזם יהיה אחראי לספק לעירייה חניות חלופיות בדרך של מנוי בחניון ציבורי סמוך (עד 150 מטר מהמבנה). במקרה כאמור, החברה תהיה אחראית לביצוע כל תשלום שיידרש לצורך הבטחת שימוש העירייה ו/או משתמשי המבנה הציבורי בחניות העירייה כאמור (להלן: "חניות העירייה החלופיות")
- החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

2.4 מערכות בתחום הבניה החדשה:

- מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מונה המים הראשי לפרויקט ימוקם ברחבת הפריקה. מוני המים המשניים יותקנו עבור כל שימוש בארון פיר הצנרת הראשי בכ"א מהלובאים. כל החדרים הטכניים יהיו במרתפים או בקומות העליונות של המבנה. מאגרי המים של המבנה מתוכננים בקומת מרתף החניה התחתון ובקומות הטכניות העליונות. נשמרת הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש.
 - תאים פוטוולטאים:** בגג המנה יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
 - מערכות מיזוג אויר** –
- מגורים - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או בחדר מעבים בקומות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - 0023-222'

מסחר - יתוכננו מזגנים נפרדים לכל חנות וימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרונות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

משרדים ומלון - מ"א יהיו באמצעות צילרים שימוקמו על גג המבנה ומערכות פנימיות בכל קומה **מבני ציבור** - יתוכננו מערכות מ"א מטיפוס VRF / מזגנים מפוצלים. המעבים ימוקמו בקומה הציבורית לאורך החזיתות ויוסדרו מאחורי רפפה חיצונית.

מי מזגנים - מתוכננת מערכת לאיגום מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר עבור השקיה.

ח. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** –

פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בקומת הקרקע של המבנה באמצעות רפפות על גבי החזית. מפוחי האוורור ופינוי העשן של החניון יותקנו בקומת המרתף העליונה. פליטת האוויר של החניון תיעשה דרך פיר בגרעין המבנה העולה עד לגג המבנה. פירי מנדוף ממטבחים ומסעדות ישולבו בגרעין המבנה ויעלו עד לגג המבנה. פיר פליטת האגוזים מחדרי הגנרטורים יעלה לגג המבנה.

ט. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** -

- פינוי האשפה ייעשה מרחבה שבקומת הקרקע לשני חדרי אצירת אשפה מרכזיים : חדר אצירת אשפה כתומה שימוקם בקומת הקרקע וחדר אצירת אשפה ירוקה שימוקם במרתף 1- ויפונה באמצעות במת הרמה אל אזור רחבת הפריקה והטעינה שבקומת הקרקע.
- יתוכננו 2 חדרים לאצירת חומרי מיחזור. אחד עבור המגורים ואחד עבור יתר השימושים.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון באמצעות מעליות אשפה יעודית שתחבר בין חדרי המחזור שבמרתף העליון ובין רחבת הפריקה שבקומת הקרקע.
- ז. **בריכות שחיה** – בקומה 26, קומת הסקיי לובי, תתוכנן בריכת שחיה לשימוש המלון ו/או המגורים.
- ח. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הבנין הפונה לרחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית העיצוב. ברזי סניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימון יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
22 - 0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הבניה של המגדל המוצע לא תבוצע בשלבים

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- לאורך הרחובות יהודה הלוי, הרצל ופארק המסילה, בתחום שבין קו הבניין של קומת הקרקע לבין גבול מגרש קיימת זיקת הנאה כמסומן בתשריט של התכנית הראשית.
- יסומנו שלושה מעברים צפון דרום בחלק המזרחי של המגרש שיסומנו בזיקת מעבר לציבור.
- כל זיקות ההנאה ייתנו מענה לנגישות לאנשים עם מוגבלויות (למעט המעבר דרך בית מאני)
- זיקת הנאה תירשם לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט של תכנית תא/מק/4783. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
- זיקות ההנאה בתוך בית מאני ובמבנה הנהלת בנק לאומי הקיים תהיה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנה. המעבר בבית מאני יהיה דרך מדרגות המבנה לשימור והמבצע ממערב לבית מאני יהיה מונגש לאנשים עם מוגבלויות.
- המעבר במרווח המזרחי בין בית מאני לגבול המגרש יהיה נגיש ופתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. הוא יתחזק על ידי העיריה בהתאם לכל השטחים הפתוחים בזיקות הנאה במגרש.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה
- בתחום זיקת ההנאה, באזור הבניה החדשה, יתאפשר מעבר תשתיות עירונית מעל קומת המרתף העליונה.
- התחזוקה של זיקות ההנאה העל הקרקעיות בשטחים הפתוחים תהיה ע"י העיריה וכתנאי להיתר בניה יחתם הסכם בנושא.
- בשל הדרישה לשימוש ברמפת הכניסה הקיימת של בנק לאומי לטובת חיבור אל המרתף בתחום הבניה החדשה, תרשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור דיירי המגורים בבניין המוצע.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- שטח פנוי מבנייה** - לאורך רחוב יהודה הלוי באזור שמול החזית של בנק לאומי הקיים ישאר פנוי מבניה שטח של כ- 111 מ"ר שהוא כ- 2.8% משטח המגרש ישאר פנוי מבניה.
- השטח ישמש כרצועת חלחול בנפח של כ 50 מ"ק ובו יבוצעו 3 קידוחי החדרה פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם:
- ד. תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.
 - ה. אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת שתילה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.
 - ו. אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.
 - ז. כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - 0023-22

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ') :

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- 2 העצים אשר סומנו כעצים לכריתה ברחוב הרצל עפ"י סקר העצים ובאישור פקיד היערות, יכרתו ע"ח מבקש היתר הבניה ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. חלף עקירת העצים ברחוב הרצל יוקמו על חשבון מבקש ההיתר בתי גידול איכותיים ורציפים שיאושרו על ידי אגרונום העיריה וגורמי בתש לנושא הקמת מדרכות – חומרות ופרטים. 2 העצים ברחוב יהודה הלוי אשר סומנו לשימור בסקר העצים, ישמרו.
- התקבל אישור בניה ירוקה

חיבור לפארק המסילה :

- התחום המסומן בתשריט של התכנית הראשית כהנחיות מיוחדות יפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף לפארק המסילה וישמר בו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
- בתחום המבנים הקיימים - מפלסי הפיתוח יגשרו בין המבנים הקיימים לפארק המסילה.
- בתחום המבנה החדש – מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסות ללובאי המגורים, הציבורי ומעלית האופניים יתואמו עם המפלסים המתוכננים של פארק המסילה
- התכנון בפארק המסילה כמוצג בתכנית יתואם על נת"ע אגף שפע ואדריכל העיר ויבוצע על חשבון בעל ההיתר.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח : ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

א. דו"ח רוחות

תצורף סכמת רוחות בנפרד. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תקנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש נספח מפורט בנפרד. יישום המסקנות בפיתוח ובבנין ישולב בהיתר הבניה.

ג. יעילות אנרגטית

המגדל יעמוד בדרישות תקן LEED ברמה של 75 נקודות לפחות, או ת"י 5281 ברמת 77 נקודות לפחות. בנוסף, כל יח"ד יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A, ובהנחיות הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
22 - 0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. שטחים בפרויקטים שאינם למגורים יציגו התייעלות של 25% לפחות ביחס לתקן ASHRAE העדכני. התכנית תציג עמידה ביעדי ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (כולל BIPV), אגירת אנרגיה, ניהול אנרגיה, רכב חשמלי ונושאים נוספים לפי סקר האנרגיה המאושר בשלב היתר. כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.

ד. ניהול מי נגר

בשל החניון הקיים של בנק לאומי, אין אפשרות לעמידה ב-15% שטח חלחול טבעי. פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם:

- תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.
- אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת נטיעה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יתוכנן מאגר וצנרת ייעודיים למי העיבוי בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימוש במים נאספים.

ו. איוורור הדירות

כחלק מהיתר הבניה תצורף סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar-Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי
22 - 0023-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור ובתי הגידול המוצעים במדרכות.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

7. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)
ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. אישור הוועדה המקומית למילוי תנאי החלטת הוועדה המקומית מספר 19-0013-2019 מתאריך 24/7/19: "אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין הרחובות בין הרחובות יהודה הלוי לפארק המסילה"- תכנית העיצוב הנ"ל מציעה שלושה מעברים, שניים בתוך מבנים ואחד חיצוני.
2. תאום עם מחלקת השימור לתכנון בית מאני
3. תאום תכנון שטחי הציבור עם – יחידה אסטרטגית, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור
4. תאום הפיתוח עם אדריכל העיר נת"ע ואגף שפ"ע כולל תאום לנושא התחזוקה
5. השלמת כל נושאי בניה ירוקה לאישור המחלקה לבניה בת קיימא
6. אישור נספח התנועה
7. לעניין תקן החניה, אנו סבורים שנדרשת בחינה נוספת של תקני החניה בתכנית, וזאת לאור הצמידות לחניון קיים והקרבה לקו האדום ולאמצעי תחבורה והתניידות מגוונים. לשם כך נבקש להעביר אלינו נתונים עבור החניון הקיים, כמות חניות ביחס לשטח ולשימושים.
8. התייחסות אגרונום העיריה להגדלת בתי הגידול ברחוב הרצל על חשבון עצים לעקירה
9. קידום הסכם מול היחידה להכנסות מבניה לנושא אחזקת השטחים הפתוחים
10. קידום הסכם לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים במגרש
11. המלצת הצוות המקצועי לנושא הבטחה לתשלום לקרן הסכמי השימור או לחילופין הקצאת שטחי ציבור נוספים (סעיף 6.8.5 בתכנית הראשית)
12. עריכת חווד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה תוך הטמעת ההערות בתכנית זו.
13. ביצוע תאום הנדסי כולל הקצאת מקום להעתקת חדר טרפו ופילרים בהיקף המגרש בתחום הפרויקט
14. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה.

בישיבתה מספר 22-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	4736-תא/אלנבי 48
23 - 222-0023	דיון בהמלצה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: אלנבי 48 תל-אביב, יפו.



גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	מוסדר	חלק מהגוש	30	

שטח התכנית: 638 מ"ר

מתכנן: יואב מסר אדריכלים, קום אדריכלים

יום: ר.ב. אורדור השקעות בע"מ

בעלות: ר.ב. אורדור השקעות בע"מ

מצב השטח בפועל: מבנה לשימור א על פי תכנית 2510 בסגנון אקלקטי, בן שני אגפים סימטריים, נבנה בשנה 1925 ככל הנראה. המבנה בן 3 קומות (קרקע מסחרית+2 קומות) וקומת גג חלקית, בתוספת 2 קיוסקים הבנויים במרווחים צדדיים המבנה משמש כיום למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והשתלבותם ברחוב אלנבי ובסביבה הסמוכה והגדלת מצאי יחידות מלונאיות באזור אלנבי.

מצב תכנוני מאושר:

הבניין מוגדר ביעוד קרקע מסחרי I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור א' מכח תכנית 2510. תכניות תקפות: 2510, "44" על שינויה, פרוטוקול 219, "ג"- חדרי יציאה לגג, "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.

יעוד קיים: מסחרי I עם מבנה לשימור א

שטח התכנון: 638 מ"ר

צפיפות: בבנין המקורי: 8 יח"ד 4 יח"ד לקומה+ מסחר בקרקע. שהם 12.5 יח"ד/לדונם.

בבנין הקיים: 6 יח"ד שהם 9.5 יח"ד/לדונם

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	48 אלנבי - 4736 תא/507-0944686
23 - 0022-ב' - 23	דיון בהמלצה להפקדה

מצב קיים בנוי בפועל

עיקרי	על קרקע	סה"כ
שירות	1008 מ"ר	1071 מ"ר
	63 מ"ר	

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברחוב אלנבי 48, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי ייעוד למלונאות בקומות שמעל קומת הקרקע המסחרית לשם עידוד הגדלת מצאי המלונאות באזור אלנבי בפרט וכרם התימנים בכלל, שמירת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בהתאם לאופיו של האזור.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת שימור ושיפוץ המבנה בכתובת אלנבי 48 והקיוסק במרווח הצדדי הצפוני וקביעת הוראות ותנאים לשם כך.
2. שינוי ייעוד המגרש למלונאות עם קומת קרקע מסחרית והסדרת 48 חדרי מלון.
3. זכויות בניה:
 - א. תוספת שטח עיקרי בסך 1117 מ"ר על קרקעי. סה"כ שטחים בהיקף של 2,125 מ"ר על קרקעיים.
 - ב. תוספת שטח שירות על קרקעי של 82 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים 145 מ"ר.
 - ה. הגדלת תכנית ותוספת שטחים עבור שטח תת קרקעי בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-505 מ"ר שירות.
 - ו. קביעת שטחי מרפסות בסך 110 מ"ר.
4. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה:
 - 4.1 תוספת קומה ג' בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' בחזית הקדמית ולא תפחת מ-1.5 מ' מחזיתות צדדיות, מעליה קומה טיפוסית וקומה חלקית שלא תחרוג מקו חדר המדרגות. סך הכל 5 קומות (כולל קומת קרקע וגלריה) ובניה חלקית על הגג, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - 4.2 יתווסף אגף אחורי חדש ובו תותר תוספת קומת גלריה חלקית מעל מפלס הקרקע על חשבון קומת קרקע קיימת גבוהה והנמכה נקודתית של מפלס הרצפה באזור זה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. סך הכל 6 קומות (כולל קומת קרקע וגלריה) ובניה חלקית על הגג, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - 4.3 קביעת הוראות בינוי למרתף: תוספת 2 קומות תת קרקעיות לטובת מתקנים טכניים ושירותי מלון, משרדים ומסחר בהתאם לתוכנית ע' וחוק התכנון והבניה, תוך שמירת לפחות 15% שטח חילחול שאינו חפור.
 5. קווי בניין על קרקעיים: קביעת קווי בנין על קרקעיים.
 6. הריסת הקיוסק הקיים במרווח צדדי הדרומי בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

שימושים

- קומת קרקע במבנה לשימור ובאגף החדש ובקיוסק לשימור:
- מסחר ומבואת כניסה למלון בלבד. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.
- קומות על קרקעיות במבנה לשימור ובאגף החדש:
- מלונאות - כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית.
- קומות מרתף
- שטחים נלווים למסחר של קומת הקרקע, משרדים, שטחי שירות ושטחים עיקריים למלונאות.



נתונים	קיים בפועל	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי) על קרקע	158%	333%
סה"כ זכויות בניה (עיקרי) תת קרקע	-	2125 מ"ר + 110 מ"ר שטחי מרפסות
סה"כ זכויות בניה (שירות) על קרקע	63 מ"ר	145 מ"ר
סה"כ זכויות בניה (שירות) תת קרקע	-	505 מ"ר
קווי בנייה	קדמי – 0 מ' אחורי – 5 מ' צידי – 0.72-0 מ'	קדמי – 0 מ' אחורי – 3 מ' צידי – 1-3 מ'
גובה	קומות	בחלק הקדמי – 5 קומות (כולל גלריה חלקית) בחלק האחורי (האגף החדש) – 6 קומות כולל גלריה וקומת גג חלקית
תכסית	%	85%
צפיפות	יח"ד לדונם	48 חדרי מלון
חניה	ל"ר	תקן חניה 0 לאור סמיכות למתע"נ

חוו"ד מחלקת השימור מתאריך ה-5.4.20:

- א. שימור המבנה המקורי:
- המבנה המקורי ישומר לפי הפרטים המקוריים בהתאם לתיק התיעוד ודרישות מח' השימור, כולל המרפסות האחוריות הקיימות בכל הקומות באגף הדרומי, כולל פרטי חזית אחורית של המבנה לשימור.
 - לא ישתנו מפלסי הקומות המקוריות, כולל מפלס קומת הגג הקיים.
 - לא יאושרו הנמכת תקרות בחדר המדרגות ובחללים ציבוריים של המבנה המקורי.
 - חדר המדרגות והמבואות בכל אחת מהקומות יוחזר לקדמותם – יבוטלו מעברי צנרת והנמכת תקרות שבוצעו באופן זמני. לא יאושר מעבר צנרת דרך חדר המדרגות המקורי.
 - קומת הקרקע תישאר עם חלוקה המקורית ולפי הפונקציה המקורית – מסחר. וויטרינות הקומה המסחרית יהיו מעץ לפי הפרטים המקוריים בהתאם לתיק התיעוד.
 - ישומר הקיוסק המקורי בהיתר שבצמוד לחזית המערבית של המבנה בצד הצפוני של המגרש בתיאום עם צוות תכנון מרכז ומחלקת השימור.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	4736-תא/אלנבי 48
23 - 0023-222	דיון בהמלצה להפקדה

- מפלס גינה מסביב למבנה לא יונמך מהקיים, יתוכננו שטחים מגוונים בכל החצרות, כולל עצים בוגרים. לא תאושר רצועת פתחי אוורור מרתפים לכל אורך הגינה האחורית. תכנית פיתוח שטח מפורטת תהיה חלק מהיתר הבנייה.
- מרתפים: לפי התכנון המוצע יידרש תליית המבנה המקורי, הפתרון יאושר בכפוף לחו"ד מהנדס והבטחת שלמותו של המבנה המקורי. יתוכננו בתי גידול תקינים לעצים בוגרים ולשטחים המגוונים החלקי החצר הממוקמים מעל תקרת המרתף..
- יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ב. עיצוב התוספת:
 - קומה ג' תהיה בנסיגה של 2.0 מ' מחזית הראשית, מדוד מקירות מעטפת במבנה המקורי. נסיגה מחזיתות צד לא תפחת מ-1.5 מ' מדופן חזיתות הצדדיות. יש לציין מידה ברורה בתכניות. לא יאושרו עמודי תמך בתוואי הנסיגות
 - קומה ד' תהיה בקונטור המבנה המקורי, כולל תוואי האלמנט הדקורטיבי/אלמנט הצללה של מעטפת הקירות החדשים. קומה זו תהיה זיזית, ללא תמיכות או עמודים יורדים בתוואי הנסיגה בקומה שמתחת כקונצפט תכנוני מוסכם מתחילת התכנון. במידה ומבחינה הנדסית לא יאפשר ביצוע העיצוב המוצג, לא ניתן יהיה להגיע להיתר.
 - קומה ה' תהיה חלקית ולא תחרוג מחזית חדר המדרגות המקורי. נסיגה מהצדדים לא תוקטן מ-2.9 מ' מדופן קירות המבנה המקורי. חזית אחורית של קומה זו לא תחרוג מדופן קירות המבנה המקורי. ציוד טכני הממוקם בקומה זו לא יחרוג מגובה המעקה הבנוי.
 - תותר הקמת בריכת שחייה על גג האגף החדש בעורף המבנה, כמסומן בנספח הבינוי. בריכת השחייה תהיה בנסיגה ממעקה הגג של לפחות 0.8 מ'. מבנה הבריכה והמתקנים הטכניים לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג הבנוי. לא יאושרו מתקני הצללה בנויים במפלס הבריכה.
 - לא תאושר הבלטת מגדל מדרגות ו/או פיר מעלית מעל מפלס הגג עליון.
- ג. מפלסים:
 - מפלס גמר רצפת הקומה האחרונה לא יחרוג מ-20.35 + (בנקודה הגבוהה ביותר).
 - מפלס מעקה מרפסת גג שמעל רצפת הקומה האחרונה לא יעלה מ-1.1 מ' = 21.45 +, לא תותר תוספת כל מעקה נוסף מעל המפלס הנ"ל, כולל אזור גג הטכני.
 - גובה קומת עליית הגג ברוטו (כולל המעקה) לא יחרוג מ-4.3 מ'.
 - מפלס O.K מעקה הגג של הקומה האחרונה לא יחרוג מ-24.65 + (= 20.35 + 4.3), לא תותר תוספת כל מעקה נוסף מעל המפלס הנ"ל.
 - לצורך הסתרת ציוד הטכני הממוקם על הגג, ניתן יהיה להנמיך נקודתית את אזור המטבחון והשירותים שבקומה.
 - לא תאושר הבלטת הציוד הטכני מעל מפלסי המעקות כפי שצוינו לעיל.

בתאריך ה-11.6.2017 התקיימה וועדת שימור

הומלץ על הכנת תכנית נקודתית בסמכות הוועדה המקומית לשימוש מלונאי בלבד וקומת קרקע מסחרית. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

ביוני 2018 התקבלה חו"ד מהיועמ"ש של הוועדה המחוזית לפיה כל תוספת בנייה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תהיה בסמכות מחוזית. חו"ד התייחסה למבנים לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650ב.

לאחר בדיקת נושא הסמכות בשנית מול היועמ"ש של הוועדה המקומית, ניתנה חו"ד ביוני 2020 לפיה הגם שמדובר במבנה לשימור א מתכנית 2510 ולא מתכנית השימור יש לבחון האם ניתן להוסיף עליו בניה בהתאם להוראות תכנית 2510. ככל שחו"ד מחלקת השימור הינה שלא ניתן להוסיף על המבנה לשימור א תוספות בניה, הרי שהוא מקביל למעשה למבנה לשימור מחמיר בתכנית השימור ולכן גם במקרה זה התכנית תהיה בסמכות מחוזית.

זמן ביצוע: תוך 5 שנים מאישור התכנית.



מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	48 אלנבי - 4736 תא/507-0944686
23 - 0022-0023	דיון בהמלצה להפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

ממליצים לוועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- א. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
- ב. הגשה ותיקון נספח הבינוי בהתאם להערות מחלקת השימור והתכנון ותאום מפלס החצר העורפית והשמשות הגלריה עם מחלקת השימור.
- ג. תכנית פיתוח השטח תכלול המפלסים המקוריים בעורף המגרש, שטחים מגוננים, פתרונות למערכות, ובתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. יתוכננו בתי גידול לעצים בוגרים ולשטחים המגוננים בחצרות המבנה.
- ה. יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ו. הריסת קיוסק הקיים לצד המבנה בתיאום עם צוות התכנון.
- ז. תיאום עם נת"ע
- ח. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

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

שרון טרייגר : אלנבי 48 בסמכות מחוזית מבנה לשימור א שהופכים את היעוד למלון ומוסיפים עליו קומות יואב מסר : מציג את התכנית מיטל להבי : הפרויקט באמצע מקטע רחוב אין הקצאה של הורדה והעלאת נוסעים. יואב מסר : לא דורון ספיר : מאשרים את התוכנית מלי פולישוק : האם יש חצר ועצים? יואב מסר : כן בחלק האחורי עם עצים שאנחנו שותלים ויש עצים קיימים.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- א. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
 - ב. הגשה ותיקון נספח הבינוי בהתאם להערות מחלקת השימור והתכנון ותאום מפלס החצר העורפית והשמשות הגלריה עם מחלקת השימור.
 - ג. תכנית פיתוח השטח תכלול המפלסים המקוריים בעורף המגרש, שטחים מגוננים, פתרונות למערכות, ובתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. יתוכננו בתי גידול לעצים בוגרים ולשטחים המגוננים בחצרות המבנה.
 - ה. יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
 - ו. הריסת קיוסק הקיים לצד המבנה בתיאום עם צוות התכנון.
 - ז. תיאום עם נת"ע
 - ח. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
- משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-0943928 תא/5001 - קניון רמת אביב
24 - - 2022-0023	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: איינשטיין 40, ברזיל 15

מיקום:

תיאור גבולות:

צפון: רחוב איינשטיין

דרום: רחוב ברזיל

מזרח: רחוב ברודצקי

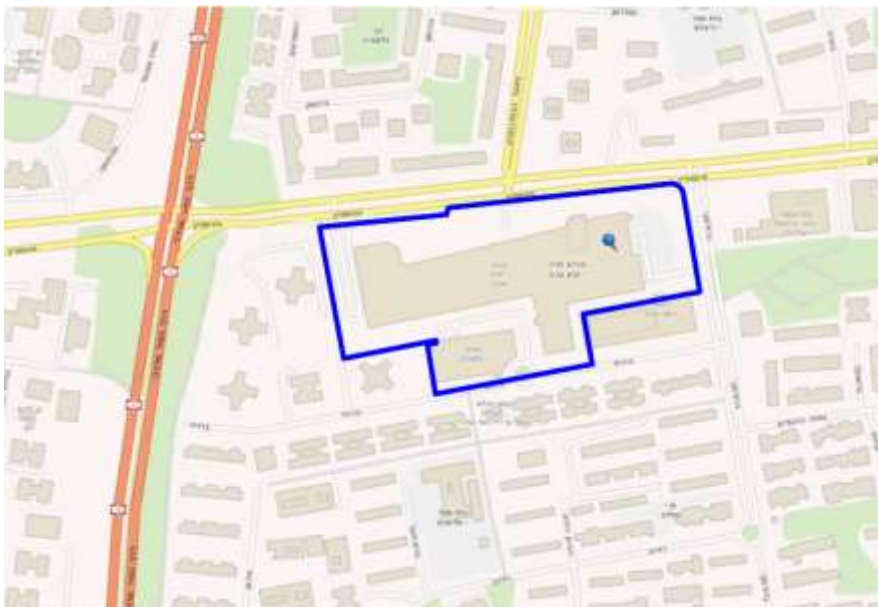
מערב: איינשטיין 36

כתובת:

איינשטיין 38,40

ברודצקי 45

ברזיל 9,11,13



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	512, 516, 540, 578, 587, 588, 593, 594, 596, 597, 602, 604, 605	599, 601

שטח התכנית: 43.915 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: קניון רמת אביב בע"מ

בעלות: קניון רמת אביב בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית נמצא קניון רמת אביב (פעיל משנת 1997) שכולל שתי קומות מסחר ומעליהן בניין תעסוקה. בתת הקרקע ובמבנה עילי, בצפון מזרח התכנית, פועל חניון המשרת את הקניון. מדרום לקניון, בצד שפונה לרחוב ברזיל, בניין מסחרי וחניון חפור שחלקו מקורה בקירוי מגוון, במפלס מוגבה ביחס לרחוב ברזיל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 מסמנת את ציר איינשטיין כשדרה אורבנית מרכזית ברובע 1, המחברת בין האוניברסיטה לים. מדרום לקניון נמצאת שכונת רמת אביב א' (הירוקה), ומצפון לו דרום רמת אביב ב' ("שיכון לדוגמה"), שהוגדרו בתא/5000 כ"מרקם לשימור" והאופן המוצע להתחדשות נקבע במסמך מדיניות שאושר בועדה המקומית בשנת 2014.

ברזולוציית תכנית המתאר תא/5000, קניון רמת אביב נמצא באזור מגורים בבניה עירונית, בו הרח"ק המקסימלי המותר הינו 4.0. המשמעות היא שהמסחר בו בסטטוס מרכז מסחרי מקומי ("מוקד תעסוקה מקומי קיים"). מכיוון שההצעה המובאת להלן חורגת מבחינת היקף הזכויות ומספר הקומות מתא/5000, מומלץ לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: 1656/ב "מרכז מסחרי ראשי עבר הירקון"
יעוד קיים: אזור מסחרי, שפ"פ, שצ"פ, דרך, שטח חניה פריקה וטעינה
שימושים: מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור, משרדים, מבנה חניה
שטח התכנון: 43.9 דונם
זכויות בניה: 56,950 מ"ר סה"כ ברוטו על קרקעי. מתוכם מעל הכניסה הקובעת: 18,450 מ"ר עיקרי מסחר, 8,300 מ"ר עיקרי משרדים ושטחי שרות לכל השימושים בהיקף 20,200 מ"ר + 10,000 מ"ר מבנה חניה. בנוסף, שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 48,700 מ"ר.
בינוי: ברח' איינשטיין מבנה קניון בגובה 2 קומות, מעליו מגדל בן 10 קומות תעסוקה ולצידו מבנה רמפת חניה בן 4 קומות. ברח' ברזיל מבנה המשמש כיום למסחר (שופרסל) ומשרדים בן 4 קומות ובסמוך לו מבנה בן קומה אחת מעל חניה הכולל גינה מורמת ביחס לרחוב (ולכן בשימוש מוגבל).

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות בנייה ושימושים ביעוד מסחר ותעסוקה בתחום קניון רמת אביב, בהתאם להנחיות מסמך מדיניות העיריה לחיזוק רחוב איינשטיין כשדרה אורבנית המחברת בין האוניברסיטה לים. התכנון כולל תא שטח אחד ביעוד מסחר ותעסוקה לעיבוי המסחר ופתיחתו לרחובות איינשטיין וברזיל, יצירת חזית מסחרית מלווה רחוב/מרחב ציבורי, הוספת מבנה תעסוקה/מלון/מסחר ברחוב איינשטיין, הוספת מבנה תעסוקה/מלונאות/מסחר ברחוב ברודצקי ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור והוספת מבנה ברחוב ברזיל, עבור מגורים לצורך דיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור.

התכנית כוללת הריסה של מבנה החניה המזרחי (החדש), הריסה של מבנה מסחר/משרדים קיים כולל ביטול חצר פריקה וטעינה ברחוב ברזיל. העברת חצר פריקה וטעינה לתת הקרקע תוך "הורדת" הגינה הקיימת מעל מגרש החניה אל מיפלס הרחוב, והקמת גינה ציבורית חדשה ברצף למגרש הציבורי הגובל ממערב. הריסת מרתף החניה הדרומי לטובת בניה אינטנסיבית יותר.

עקרונות תכנון המרחב הציבורי בפרויקט וסביבתו:

1. שיפור ושידרוג מרחב הולכי הרגל, פיתוח מדרכה רציפה ברחוב איינשטיין בהתאמה לתכנון הרק"ל, וחיזוק הקישוריות בין תחנת הרק"ל העתידית רחוב איינשטיין והשכונה, באמצעות שידרוג שבילים קיימים, והוספת רחוב פנימי ומעברים חדשים להולכי רגל
2. הוספת רחבת כניסה וכניסה לקניון מול תחנת הרק"ל המתוכננת לכיוון צומת הרחובות איינשטיין-ברודצקי.
3. קביעת דופן ברורה הכוללת חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב לאורך רחוב איינשטיין.

4. ריכוז שטחי השצ"פ ברחוב ברזיל ליצירת גינה ציבורית חדשה במפלס הרחוב וברצף המשכי לגן הקיים ממערב (הריסת מבנה חניון במפלס רחוב ברזיל)
5. הריסת מבנה רמפת חניה בפינת הרחובות איינשטיין - ברודצקי וביטול חניות על גג הקניון
6. הסדרת חניות תת קרקעיות כמענה למצוקת החניה של תושבי הסביבה.
7. ביטול חצר פריקה וטעינה פעילה במפלס רחוב ברזיל והעברתה לתת הקרקע
8. תכנון חניות אופניים במפלס הרחוב בנוסף לחניות לפי התקן

פירוט יעדים/שימושים זכויות בניה:

תוספת זכויות בניה

יעוד	שימושים	מס' קומות	שטח ברוטו (מ"ר) מעל הקרקע	שטח ברוטו (מ"ר) מתחת הקרקע	ערך
מסחר	מסחר	3	62,425	2,000	85,000**
ותעסוקה שטח מגרש ד' 31	תעסוקה	25 ברח' ברודצקי 15 (קיים) ברח' איינשטיין 15 ברח' איינשטיין	52,095	2,000	
	מלונאות	(ייקבע מתוך מבני תעסוקה ברחוב איינשטיין/ברודצקי)	9,430	1,000	
	מבנה ציבור	*4 (מתוך מבנה המגורים)	7,000 * (יעודכן בתאום היח' האסטרטגית)		
	דיוור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה	15 ברח' ברזיל	16,000		
שצ"פ				1,000	
	סה"כ זכויות בניה		146,950	91,000	

* במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייקבע מיקום השטחים הציבוריים המבונים- במבנה ברח' ברודצקי ו/או במבנה ברח' ברזיל. ככל שיוחלט לרכז את השטחים הציבוריים במבנה שעל רחוב ברזיל, תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחי תעסוקה או מסחר מבלי לפגוע בסך השטחים הציבוריים המבונים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

*** בשלב תכנית העיצוב, ניתן יהיה להמיר זכויות בין שימושי המלונאות, המגורים להשכרה, התעסוקה והמסחר בהיקף של עד 20% מסך כל שימוש מעביר. בהקשר זה, לא תתאפשר הגדלת שטח המגורים להשכרה.

**** לשטחים המופיעים בטבלה יתווספו שטחי מרפסות עבור כל השימושים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

תכסית: 85% מעל הקרקע. כ-100% בתת הקרקע. בהתאם לקיים.

מגורים להשכרה:

התכנית מייצגת מבנה לדיוור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ברחוב ברזיל.

כמות יח"ד : עד 222 יח"ד להשכרה.
תמהיל יח"ד יקבע בשלב תכנית העיצוב ויכלול 30% דירות קטנות מאד.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

תחבורה:

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין-ברודצקי. נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין. כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל. חניות – יישמר מספר החניות הקיימות בקניון ללא תוספת. חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. מיקומן יקבע בתכנית העיצוב. כמו כן, בוצע תאום מול תכנית מופקדת להתחדשות עירונית ברחוב ברזיל תא/מק/4895. ראו בהמשך דווח לגבי בחינה תחבורתית מטעם העירייה.

פינוי אשפה – בתת הקרקע משלושה מוקדים: חצר מערבית בסמוך לאיינשטיין, חצר מזרחית במסד המבנה בברודצקי ומחצר פריקה וטעינה מרכזית בתת הקרקע עם כניסה מרחוב ברזיל.

הקצאה לצרכי ציבור - שטחים ציבוריים בנויים, בהיקף שיעודכן בהתאם לזכויות הבניה שיקבעו לפרויקט, ימוקמו:

- א. בקומות המסד של המבנה בברזיל. כחלק עצמאי בבניין המגורים להשכרה.
 - ב. בקומות שמעל קומות המסחר במבנה התעסוקה בברודצקי, כולל לובי כניסה בקרקע וכולל מרפסת גג צמודה בשטח כ-1,000 מ"ר.
- לעירייה תתאפשר בחירה לגבי אופן חלוקת השטחים הציבוריים בשני המיקומים הללו.

תועלת ציבורית:

- (1) שדרוג המרחב הציבורי – הריסת הגינה המוגבהת ברחוב ברזיל הממוקמת מעל חניון והחלפתה בגינה במפלס הרחוב, מונגשת יותר בעלת דופן מסחרית פעילה מצפון ומשתלבת במערך השטחים הירוקים של רמת אביב הירוקה.
- (2) יחידות דיור המיועדות להשכרה מוזלת, שיהיו חלק מבניין דיור להשכרה בבעלות אחודה, בהיקף של 10% מכמות יחידות הדיור והשטח.



סיכום תהליך היועצות עם הציבור (ע"י יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי-נבו)

קידום תכנית קניון רמת אביב לווה בתהליך היועצות עם תושבי השכונות רמת אביב א', ב' וכלל הציבור הרחב. התהליך כלל עשרה מפגשים ביניהם: שני מפגשים ציבוריים רחבים מקוונים, פגישות עם נציגי השכונות ופגישות בנושאי תנועה ובינוי. בכלל הפגישות השתתפו נציגי העירייה ממנהל הנדסה, מנהל קהילה ואגף התנועה.

תת הועדה להתייעצות עם הציבור דנה בתכנית בתאריך 15.06.2020 ואישרה את מתווה ההתייעצות: קיום מפגש ציבורי להצגת התכנית לתושבי הסביבה, שאליו יוזמנו תושבי רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', ומשלוח זימון פרטני לבעלים של ברודצקי 43 (הבניין הצמוד לקניון).

בהתאם לנושאים שיעלו במפגש מצד המשתתפים ובהתאם לצורך, תקבענה פגישות המשך פרטניות בפורום מצומצם יותר לדיון בנושאים ייעודיים (לדוגמה: תנועה וחניה, שטחי ציבור...).

בתחילת התהליך התבקשה העירייה ע"י נציגות השכונות להכין חוות דעת תנועתית לנושא השפעת התוכנית המקודמת על התנועה באזור - לאור זאת נשכרה חברת "מורן הנדסה" אשר הציגה את ממצאיה במפגש המסכם.

בתחילת תהליך ההתייעצות הוטל על היזם לארגן ולתעד את המפגשים עם הציבור, אך בהמשך, לאור הבעת מחאה מצד התושבים, לקחה העירייה אחריות על הנושא באמצעות מנהל קהילה ובאמצעות יועץ שיתוף ציבור מטעם העירייה.

להלן הפגישות אשר התקיימו במסגרת ההליך:

1. 2.12.20 – מפגש עם נציגות השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
2. 9.12.21 – מפגש עם מתכננים ואדריכלים תושבי השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
3. 6.1.20 – מפגש ציבורי רחב (מעל 400 משתתפים) להצגת התכנית (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
4. 1.2.21 – גיבוש קבוצות עבודה עם תושבים: תנועה ובינוי (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
5. 1.3.21 – קבוצות עבודה תנועה, בינוי ואדריכלות (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
6. 16.3.21 – נציגי שכונות רמת אביב א' ו-ב' – פגישה עם העירייה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
7. 11.4.21 – פגישה בנושאים כלליים הקשורים לתכנית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
8. 2.5.21 – פגישה בדגש על תנועה ותחבורה (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
9. 11.5.21 – פגישה בדגש על בינוי ואדריכלות (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
10. 25.10.21 – כנס ציבורי רחב בנושא תנועה ותכנית כללית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)

להלן עיקרי ההתייחסויות אשר הועלו ע"י התושבים:

שיתוף ציבור: התושבים הביעו מורת רוח על כך שלא בוצע תהליך שיתוף ציבור "אמיתי" הכולל חשיבה משותפת עם התושבים לגבי אופי הבינוי והצגת חלופות תכנון.

נפחים וצפיפויות: נושא הנפחים והבינוי הינו המשמעותי ביותר עבור התושבים! מבקשים שהבינוי לא יהיה בצורה של מגדלים אלא באופן שטוח. מתנגדים להיקף השטחים וגובה המבנים בפרויקט המוצע.

תנועה וחנייה: חשש מעומסי תנועה של יוממים המגיעים למגדלי התעסוקה. כבר כיום יש בעיה קשה של עומסי תנועה וחנייה באזור. מבקשים הסדר חנייה בקניון עבור תושבי השכונה בחינם. מבקשים לשקול אפשרות לעודד שימוש בתחבורה ציבורית באמצעות איסור חניה באזורי המגורים למי שאינו תושב האזור.

חנייה תפעולית: המשאיות התפעוליות מהוות כבר כיום מטרד גדול לתושבי האזור, מבקשים לרכז את החנייה והכניסה של משאיות תפעוליות לרחוב איינשטיין.

עדכון יעוד הקרקע למסחר ומלונאות: התוכנית יוצרת השלכות של כניסה יומיומית של עובדים רבים אל מגדלי התעסוקה הגדולים המתוכננים, שאינם מתאימים לשכונת מגורים.

מסחר: ביטול קומת מסחר שלישית והפיכתה לתעסוקה שהייתה מכוונת למגדלים.

מלונאות: ניתן היה להסתפק במלון בוטיק של עד חמש קומות.

מגורים להשכרה: לא נדרשת תוספת מגורים באזור, לאור העובדה שבשנים האחרונות הוגדל מאוד היצע הדירות בשכונה ובאזור.

קישוריות: פתיחת מעבר בקניון מטאגור לרמת אביב הירוקה, ובכך לחזק את הקישוריות והחיבוריות בין השכונות.

בנייה ירוקה וטבע עירוני: מבקשים תוספת של שטחים ירוקים איכותיים (לא שפ"פ). זיקה עם המרחב הבנוי בקניון לאופייה הירוק של השכונה, באמצעות עיבוי המארג הירוק בקירות וגגות ירוקים ויצירת מרחבים ירוקים בין מפלסים (דוגמת בניין "קרן מנדל" בירושלים).

תרבות לשכונה ולאזור הצפון: במקום חיזוק "תרבות הצריכה" מבקשים מרכז תרבות גדול (קונסרבטוריון) ושמיקום השב"צים יהיה בזיקה לגינת ברזיל.

שירותים: לאור הגדלת האוכלוסייה יש צורך בגני ילדים, בתי ספר, גני משחקים, מתנ"ס ברמת אביב ב' - עדיפות כתועלת ציבורית של היזם מחוץ לקו הכחול של התוכנית.

רחוב ברזיל: מהווה את "האגורה השכונתית" – מתנגדים לפתיחת המסחר לרחוב ברזיל ומתנגדים למיקום חנייה תפעולית ברחוב. שמירה על רחוב ברזיל כרחוב שקט "מכוון קהילה".

גינת ברזיל – על גינת ברזיל להיות בעלת אופי מקיים מקומי, עם צורך משמעותי לחבר אותה לרצף הירוק הקיים בשכונה. עצים רחבי צמרות, תחליפי הצללה ותעלות מים.

חו"ד אגף התנועה:

1. תחבורה:

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין ברודצקי. נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין. בעתיד הרחוק יותר מתוכנן במרחק של כחצי ק"מ קו מטר. כמו כן במרחב שירות תחבורה ציבורית ענף באוטובוסים ורמת קישוריות גבוהה להולכי רגל ורכבי אופניים. התכנית בכללה משפרת את המרחב הציבורי להולכי רגל ע"י הרחבת מדרכות והוספת זיקות הנאה, פתיחת חזיתות מסחריות, הוספת כיכר עירונית והנגשת הגינה הציבורית ברחוב ברזיל. מתוכננים שבילי אופניים ברחובות ברודצקי ואיינשטיין, שביל אופניים ברחוב ברזיל מוצג בחלופה בנספח התנועה.

בדיקה תחבורתית מטעם אגף התנועה שבוצעה לקניון מצאה כי המרחב הסמוך לקניון (שכונות רמת אביב ונווה אביבים)

יוכלו לשאת בתוספת הנסיעות הצפויה לאור הגידול בהיצע מערכות התחבורה הציבורית.

2. תנועה:

מוצעות כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל. התכנית מציגה מיקום חדש למעגל התנועה ברחוב ברזיל הנדרש לצורך סיבוב ברחוב בהתאם להנחיות לתכנון רחובות.

טעינה ופריקה מתוכננת מרחוב איינשטיין (עמדה קיימת) ובתת הקרקע מרחוב ברזיל. פינוי אשפה בתת הקרקע בכניסה מרחוב ברזיל לפי הבדיקה התחבורתית, מנקודת הסתכלות תפעולית, הצורך בפיזור עומס האספקה בין מספר מוקדים מובן. הכניסה מברודצקי אינה יכולה להתבטל לאור קיום מובל ניקוז תת קרקעי החוצה את החניון. עם זאת, פיצול רב של כניסות תפעוליות מייצר תנועה רבה של רכבים כבדים ברחובות הסובבים לעומת ריכוז האזור התפעולי בדופן הקניון המערבית והפניית משאיות האספקה אל הרמפה המערבית שיסב מינימום פגיעה לתושבי האזור ובדגש על דיירי רחוב ברזיל. על מנת לשמור על רחוב ברזיל כרחוב נעים, הליך ומקומי מומלץ לצמצם למינימום את הכניסה התפעולית מברזיל להתבסס על הכניסות בברודצקי ובאיינשטיין.

3. חניה:

חניות רכב פרטי: ללא תוספת חניות נוספות על הקיים כ-1,632 מקומות חניה. לציין כי זכויות הבנייה גדלות כמעט פי 3, מאידך לפי תקני החנייה הנוכחיים כמות החניות שאמורה להיות לשטחי התכנית היא כחצי מהקיים, זאת לאור הקרבה המיידית לרק"ל. הסדר חנייה עם התושבים להקצאת 100 מ"ח לשימושם יישמר. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה – מוצע להוסיף מעבר לתקן לאור הקרבה לרק"ל.

4. לוגיסטיקה:

בהתאם להתייעצות עם יועצי הלוגיסטיקה של העירייה, בשלב תכנית העיצוב יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור: נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 8,500 מ"ר.

תמהיל יח"ד:

דיוור מוזל להשכרה:

קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%

קטנה 50-85 מ"ר – 40%

בינונית 86-100 מ"ר – 40%

דיוור במחירי שוק:

קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%

קטנה 50-85 מ"ר-30%
בינונית 86-100 מ"ר-40%
גדולה- מעל 100 מ"ר-10%

דיון מוזל להשכרה: יהווה 15% מיחידות הדיור, בשיעור הפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים, בניהול ובבעלות אחודים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון והיחידה לתכנון אסטרטגי)

קניון רמת אביב מהווה מוקד משיכה ציבורי אזורי שמושטת כיום בעיקר על שטחי מסחר בשילוב שטחי משרדים.

התכנית באה להתאים את הקניון לצרכי העתיד, ולהרחיב את מגוון השימושים והשירותים שהוא מציע לציבור: להוסיף שטחי מסחר ומשרדים לצד שימושים חדשים של מגורים להשכרה, מלונאות ושטחי ציבור.

במקביל התכנית מטפלת ומשדרגת את המרחב הציבורי שבהיקף הקניון:

כלפי רחוב איינשטיין, שמוגדר בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני ראשי, התכנית קובעת דופן בנויה לרחוב עם חזית מסחרית פעילה.

כלפי רחוב ברזיל, התכנית משנה את האופי: מעתיקה לתת הקרקע את האזור התפעולי למסחר ומחליפה את השטח הפתוח המוגבה והבלתי נגיש לציבור ברחבה ציבורית מגוננת ומזמינה במפלס רחוב ברזיל.

בכך, לתכנית חשיבות בניסוח מחדש של האופי העירוני ועירוב השימושים בצפון העיר באופן שמתכתב עם התכניות שמקודמות באזור כמו תכנית שדה דב ותכנית 3700. החזון הינו להפוך את הקניון למרכז ציבורי שמנעד השימושים והמשתמשים בו רחב.

תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ולכן הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית. דרוש אישור מועצת העיר לאישור טבלת ההקצאה בהסכמה.

מומלץ לאשר את התכנית ולהעבירה למחוז, בהערות הבאות:

- 1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים. בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון *	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמר
- ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניווד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
- *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניווד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.
- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל- 25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים). יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.
- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף. התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
- א. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
- ב. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
- בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- (4) דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לצמיתות – **תמהיל הדירות** :
- 40% בינוניות-גדולות (100-86 מ"ר עיקרי)
- 40% יח"ד בינוניות (85-50 מ"ר)
- 20% קטנות (50-35 מ"ר)
- בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
- יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיור להשכרה.
- (5) **תועלות ציבורית** –
- א. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.
- ב. דיור מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיור להשכרה בבעלות אחדות. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.
- (6) **תנועה וחניה**
- א. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.
- ב. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן מפורק), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישים לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.
- ג. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.
- (7) **שלביות הפרויקט** :
- שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.
- שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.

איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להפקדת התכנית בפועל:

- א. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- ב. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.
- ג. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- ד. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- ה. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ו. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.
- ז. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ח. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושו על-פי מפתח 6 מ"ר ליח"ד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

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

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ערן וקסלר: תוכנית לקניון רמת אביב כחלק מהמטרה התכנונית לשנות את רובע צפון-מערב העיר מאזור בעל אופי פרברי לאופי עירוני. בתוכנית המקוריות של רמת אביב המקום היה מסומן כשוק פתוח. כמו האגורה ביוון העתיקה ששימשה לא רק כמקום מסחר אלא כמוקד למפגש ציבורי, אנחנו רוצים להפוך את קניון רמ"א למקום שיש בו יותר מגוון של שימושים ומגוון של אנשים ושתורם לסביבה כאיזשהו לב ציבורי. בתקופה האחרונה אנחנו עדים לתמ"א 70 - תכנון תחנות המטרו. התכנית לקניון נמצאת בתחום ההשפעה של תחנת האוניברסיטה של קו M1, והתוכנית שתוצג, מאפשרת לעירייה לשלוט בכל מה שקורה שם ולא משאירה את התכנון פתוח ליד המקרה. קיימנו עם תושבי השכונה התייעצות שערכה 10 פגישות לאורך השנה הקודמת, התייחסנו ברצינות לדברי התושבים ודברים מתוך ההתייעצות השפיעו על התוכנית.

אדר' עמי מור: מציג את התוכנית.

רועי אלקבץ: במדיניות הקיימת תא 5000 דובר על מעבר מאופי פרברי לעירוני. רח' אינשטיין רח' אורבני. אולם כל הפרויקט מוגזם בגודל ובהיקף. חריגה מתא 5000 היא לא במקומה ואני לא מסכים לה. התפיסה שלנו לרבות ברמ"א ג', העיר גדלה אבל 16 קומות זה בסדר, 30 זה מוגזם ולא במקום. מאיה נורי: אני גרה בשכירות. השכ"ד עלה בעשרות אחוזים, 3 חדרים 16,000 ש"ח. אני חלק מקהילת ההורים הצעירים ויש מצוקת דיור קשה מאוד בשכונה שלנו. ברמת אביב הירוקה אין דירות בכלל אנשים עוזבים את השכונה וצריך שיהיו יותר אנשים והורים צעירים. מצוקת הדיור שקיימת זו נקודה קשה שחייבים להתייחס אליה. במסמך המדיניות מדובר על בניינים נמוכים ופה יש הזדמנות להוסיף יח"ד שיכולות להביא צעירים לשכונה.

יש כאן תוכנית שמוסיפים קומות מסחר. למה לא להוסיף מגורים במקום. חייבם עוד יח"ד כדי לייצר עירוניות, אין מספיק אנשים שילכו ברגל לדוגמא. חייבים להוסיף דיור בר השגה ולא רק דיור לצמיתות. בנוסף למה לקחת בנין כל כך גבוה במקום לפזר את המסחר בצורה שתהיה יותר נעימה לעין ומתאימה לאופי של השכונות מסביב. יש כאן משהו לא פרופורציונלי מבחינת הגובה אבל צריך לפזר את המסחר. למה דווקא מלון ולא להוסיף עוד יח"ד ועוד ליד האוניברסיטה כי זה מקום שמתאים לחבר'ה צעירים. התכנון מבחינת נגישות הופך את הקניון ליותר נעים עבור האנשים שהולכים על אינשטיין. זה דבר מבורך כדי לייצר הליכיות.

מיטל להבי: אי אפשר לגזור תוכניות מתוכנית שלא הופקדה דהיינו תא 5500 ולכן הבסיס לדיון הוא לא תקף. המסלול שהתוכנית עברה בגריעה של שטחי ציבור וגריעה נוספת שמייצרים עכשיו האם לא צריך להסתכל על התוכנית כשמשל ושניה. צריך לעשות בדיקה יסודית ביחס לגורל של שטחי ציבור ושפ"פים בתהליך איך מכלים אותם במהלך השנים. בתוכנית המקורית הקצו שטחים לשפ"פים ושפ"פים. בתוכנית המקודמת חלק מהשפ"פים והשפ"פים נעלמו ובתת הקרקע שבוצע חניון והבעלות על החניונים הועברה בחכירה. יש טענות ששטח שהוגדר עם זיקת הנאה לציבור והוגדר כפתוח ציבורית הועבר לבעלות פרטית בתחילה בתת הקרקע ואח"כ בעל הקרקע. כבר היום רואים את גריעה של שטחי ציבור בין א לבי וגם לא מתבססים על סקר חברתי. האם הוא נעשה? האם נעשה בכלל סקר תחבורתי שמתבסס על קיומו של הרק"ל תגידו מה השלכיות? רמ"א אחת השכונות שרמת השטחים החומים והירוקים הם נגזרת של צרכי ציבור. אני חוששת שבנפחים שנעשים פה כולל פרויקט ברזיל ייצרו פקקים. מאיפה גזרתם את הנפחים? על בסיס איזה סקר סמכתם שיש ביקוש לתעסוקה? למה לא מתבססים איינשטיין מערב במתן מענים כאשר הוא יהיה גדוש. ידוע שיבנו באוניברסיטה ומעולם לא הוצג לנו היקפי בינוי מותרים קיימים לפי התבע לעומת מוצעים ותוספתיים כי אף אחד לא פותח את איכילוב והאוניברסיטה. שני מוסדות שחושבים אותם מאוד ראויים ולא שואלים שאלות במיוחד ששמים במבואה שלהם פרויקט כזה. אלקבץ רועי: השתתפתי באחד משיתופי הציבור שנעשו. שיתוף ציבור שעדיף שלא יעשה. צריך לקרוא לזה יידוע של הציבור. שיתוף ציבור צריך שיהיה מתועד שירד לפרטים ומה המענים שהם קיבלו. מאיה נורי: הייתי בשיתופי הציבור אומנם הציגו את התוכנית אבל היה צריך לעשות שיח הרבה יותר משותף ולשאול את הבעיות שעולות ואת צרכי הציבור.

מלי פולישוק: התכנון הסביבתי הוא נכון ואיכותי. אולם זהו פרויקט מוגזם שיהפוך את הפינה המוצלחת לבלתי אפשרית. לא מאוזן ואם עושים מגדל ענק שיהיה למגורים. לגבי החניה כמה מקומות חניה יגרעו וכמה יתווספו כי לא רק תושבי ת"א מגיעים.

ליאור שפירא: מה עוצמות הגבהים ברח' ברזיל, מילמן, ואיינשטיין
ערן וקסלר: 15 מ' ברזיל ובית מילמן 20-15 קומות. אינשטיין הרצועה הקדמית היא 15 מ' והאחורית היא 9 מ'.

מיטל להבי: אנחנו מאשרים בתב"עות זיקת הנאה שפפים ושצפים וזה מה שהצדיק את התועלות התועלות בקניין. מה המעמד של שפ"פ אם בסופו של דבר הופך להיות שטח שנעלם ממנו הפתוח ונשאר בו רק הפרטי מניב. מה המעמד של קרקע שרצינו לקבל כתועלת ציבורית ובסוף היא תועלת יזמית. ליאור שפירא: ע"פ יעוץ המשפטי אני לא רשאי להשתתף בדיון בשל העובדה שיש לי נכסים. ועד השכונה איתן עקיבא: עובדתית לא היה שיתוף ציבור במקרה הזה. התחיל שיתוף ציבור היו מס' שיחות אבל הוא נקטע באמצע. בשיחה האחרונה כשעמדת הועד הייתה אמורה להיות מוצגת הייתה מתקפת טילים על ת"א הדיון נפסק ומאז הוא לא נמשך וקבלנו רק מסקנות. כמי שגר במקום אנחנו יודעים מה נכון לעשות ומה לא. יש דברים שאם יקשיבו לנו יהיה יותר טוב ולא יפגעו בתושבים. עו"ד לימור בראון תושבת רידינג 4 ת"א: תכנון לא היה כאן היבט אחד תכנון או נתון רלוונטי שהיה בו היבט תכנוני. תכנון תוכנית כזו שמשלשת את גודלו של הקניון ויש לה השלכות גורפות בכל תחומי החיים שלנו מגיע לדיון שבו חברי הועדה מרימים אצבע ומחליטים מבלי שאין בידכם נתונים לגבי זיהום אוויר, צפיפות, תנועה וחניה, סקרים ונתונים. אתם גוף מינהלי שצריך להחליט וההליך הזה הוא הליך שהפגם המינהלי בו בולט לעין. סקר תנועה לדוגמא ראינו לפני 10 שנים וזה לא רלוונטי לזמן הזה. אנחנו לא יודעים לגבי כמה מטר מסחר לתושב יש ברמת אביב ואיך זה עומד למרכז העיר? איזה עוד מרכזים מסחרים תעסוקתים יש במורד איינשטיין או במעלה רמת אביב לכם את הכלים המתאימים. העובדה שאישרתם תוכנית ברזיל אני מקווה שלא על זה אתם משתיתים את הדיון וההחלטות שלכם. פתחתם את הדיון בתוכנית על הישענות על תמ"א 70 והשאלה שנשאלת מה החיפזון? אתם רוצים לאשר את התוכנית הזו כדי לא להעביר את היטלי השבחה למדינה ולמנוע אותה מקופת העיריה במסגרת תמ"א 70. אם אתם רוצים היטלי השבחה תעבירו את התוכנית דרך התכנון בדרך המלך. תא 5500 ותעשו את כל ההיבטים הרלוונטיים וההשלכות שיהיו על החיים שלנו בשני מרקמים שהם מרקמים לשימור. איך התמונה מסתדרת אם אזור שאתם קבעתם כמרקם לשימור. אם אתם רוצים את ההיטלים הללו תעשו את העבודה המינהלית מתוקף העבודה של כל נבחר הציבור.

עודד סלע עו"ד תושב שכונה בחיים לבנון 29: נאמר כאן שנעשה שיתוף ציבור 10 מפגשים לא היה ולא נברא היו שני מפגשים אחד מהם היה וובינר חד צדדי לקרוא לו יידוע ציבור. היה מפגש בזום הועלו דברים ברמה עניינית מבחינת התושבים. לימים התקבל פרוטוקול שאותם דברים לא נכללו בו. קבלנו את ההקלטה שמדברת בעד עצמה שום דבר מדברי התושבים לא בא לידי ביטוי בפרוטוקול. אם היו 8 מפגשים עם תושב או שניים זה לא שיתוף ציבור. בשכונה ברמת אביב יש 12,000 תושבים והאינטרס שלנו שלא להפוך לקריית עתידים מס' 2 מבחינת התנועה. בפני חברי הועדה נמסרו נתונים שחלקם עובדתית לא נכונים. נאמר שהיה סקר תנועה בקשנו לקבלו ואחרי המון לחצים קבלנו טיוטה של מסמך שנערך לפני 10 שנים וכתוב עליו טיוטה ואין התייחסות לא לרק"ל שבילי אופנים וכל השינויים התחבורתיים שיש בשכונה. כולנו בעד התחדשות עירונית בעד עיבוי השכונה. יש פרויקטים בשכונה חלקם פינני בינוי חלקם עיבוי ולפי מיטב ידיעתנו השכונה תגדל בסדר גודל של 1000 יח"ד ממערב לנו פרויקט שדה דב יותר מ16000 יח"ד בניה רוויה לא מרקם לשימור. העיריה שמקדמת את תא 5500 לכאורה היא פועלת בניגוד

לתוכנית שלה. נאמרו ביטויים ניתוח בסכין גמישות בקומות ובעיצוב. מבנה שיגדל מ46,000 מ' לפי 3 קצת מעל 300% ויהיו כמה מקומות חניה לאופנים. כמה אנשים נוסעים באופניים? יש כאן שכונת מגורים צרכים של תעשייה וכד'. מה שהוצג לא מתכתב לא עם צרכי השכונה ולא עם צרכי השכונות הסמוכות. בנושא יוקר המחיה, העיריה פרסמה שהוקמה מינהלת להורדת יוקר המחיה והדיר בעיר. לא ברור איך 300% לחברה עסקית שמנהלת קניון מקדמת הורדת יוקר המחיה התוצאה היא ההיפך. יש ליקויים שהם מטופלים באינסטנציות אחרות ואני מקווה שיקבלו את המענים הדרושים. על הדיון היום נודע לנו ביום א' מכתבה בעיתון כלכליסט. פרויקט של מיליארדי שקלים שמוקצה לו 45 ד' בועדה לתכנון ובניה עם חומר שחלק ממנו אינו נכון אני חושב כתושב זו תקלה חמורה ואני מפציר לקבל החלטה שדוחה את ההפקדה עד שיהיו בפניכם נתונים רלוונטים ושיהיה שיתוף ציבור כמו שצריך.

חיים גורן: הטענות שעלו והדברים שנאמרו כאן הם מאוד בעייתיים. נאמר שלא נותנים לנו נתונים וכל התוכניות והעברנו עד היום בוועדות כולל היום קבלנו את כל הנתונים הרלוונטיים ורמת אביב לא דורשת התייחסות אחרת. נאמרו אמירות על פקידים שרמזו על שחיתות ואני לא מוכן לקבל אמירות כאלה בועדה הזו. אנחנו מכירים את העבודה המקצועית של הצוותים ולהגיד שהם לא מקצועיים אני לא מוכן לקבל זאת. אנחנו דנים כאן ומשקיעים את הזמן ב13.30 בחדר ממוזג אנחנו דנים בכובד ראש ובחומרים שקוראים לפני כן כולל המכתבים של התושבים ואנחנו נדון גם שעה וחצי אם צריך ושוב אין יחס אחר לשכונת רמת אביב לא מקובל עליי הזלזול הזה.

ערן וקסלר: רצועת הבינוי לאורך איינשטיין שכוללת את הקניון מחוץ למרקם לשימור של שכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב-ב'. הקניון ברצועה של משען, מעונות הסטודנטים הם מחוץ לשימור וזה מתכתב. המלצת הצוות לא מקבלת את הצעת היום שהיא (מקריא מתוך ההצעה) "צומצמו 10% משטחי מסחר ותעסוקה" המלצת הצוות "להפחית מהצעת היום 30% מתוספת השטחים לתעסוקה ו-30% מתוספת השטח למסחר, וזה תוצר מהידברות עם הציבור. 10 הפגישות כונו התייעצות עם הציבור ולא שיתוף ציבור. תא/5500 מציעה רח"ק 5 וגובה למוסדות הציבור ולקניון גובה של עד 25 קומות. בהתייחס לבקשת היום לעלות בקומות בגובה אנחנו לא מקבלים זאת. 25 קומות גובה המגדל ולפי המלצתנו מצמצמים את הנפחים. נושא דב"י יש 225 יח"ד השכרה לצמיתות מתוך זה 33 יח"ד דב"י וזה בהתאם למדיניות העירונית וזה בתמהיל זהה ליתר יחידות הדיר להשכרה. 40% הנחה דב"י 25 שנה ע"פ החוק. למה לא לפזר את הבינוי כדי לעלות 25 קומות כיוון שהקניון ימשיך לתפקד לאורך ההקמה. הנקודות שפוזר הבינוי אלו הנקודות שנמצאו אפשריות. בנושא המלון אנחנו חושבים שעירוב שימושים זה משהו שאפשר לשאוף אליו אם מגיעים מבקרים סימן שהעירוניות עובדת. 5500 לא הופקדה אבל הצהרנו על הכוונות עוד מראש ואושרה במליאה. נושא סקר תחבורתי אגף התנועה ביצע סקר. עצרנו לחצי שנה והמתנו עם ההתייעצות עם הציבור כיוון שהמתנו לסקר והצגנו לתושבים בוצע בסוף 2021 סקר תחבורתי. אירית לב הר גבאי: בוצע סקר ע"י יועץ תנועה שבדקו את המענים התחבורתיים גם ברמת המקור ומיקרו. המיקום של התוכנית שירות התחבורה הציבורית הקיים והעתיד והשיפורים למרחב הולכי רגל והאופניים הם מצוינים והתוכנית מתאימה מבחינה תחבורתית. מבחינת החניות - כמות החניות שקיימת בקניון נשארת אנחנו לא גורעים ולא מוסיפים מקומות. עשינו חישוב כמה מקומות חניה נדרשים לפי התקנים לשימושים לו היינו בונים את הקניון על כל שימושי וראינו שנדרשת כ-600 מקומות חניה שזה בערך חצי ממקומות החניה שקיימים שם היום. כלומר יש מספיק ויותר מקומות חניה ואין הרעה מבחינת הרכב הפרטי להיפך. נבחנו מבחינת תפעול והסדרי תנועה והתייחסנו בנספח התנועה אני אישית הייתי ב2 מפגשים. זה הוצג בפני התושבים.

דורון ספיר: סקר התנועה הועבר לתושבים?

אירית לבהר גבאי: כן זה הוצג להם.

ערן וקסלר: לנושא החניות הוחלט להשאיר את הקיים ולא להוסיף. שלביות הפרויקט – הפרויקט יבנה בפרק זמן ארוך שמוערך ב-20 שנה. שלב א' ביצוע תוספת המסחר והקמת מגדל מגורים להשכרה ברח' ברזיל. השלמת המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט כולל שצ"פים שפ"ים וזיקות הנאה. נשמר הצ"פים והשפ"ים ששטחים רק משנים את מקומם. שלב ב' תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות בברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי ציבור במגדל בברודצקי. לגבי נפחים, המלצת הצוות היא לצמצם לרח"ק 4.5. שיתוף הציבור הגדרנו כהתייעצות עם הציבור ומהמנדט שקבלנו מתחנו עד הקצה. היה אמור להיות מפגש גדול ואי אפשר לנהל דיון בכזה היקף ולכן המפגשים הבאים היו יותר מצומצמים עד המפגש המסכם. זיקות ההנאה נשמרות והמרחב הציבורי שודרג. לגבי הודעה אני אישית עדכנתי את יו"ר ועד השכונה למעלה משבועיים מראש על הדיון וגם את דן פרייס וקשה לי לאמין שהם לא העבירו זאת הלאה. לאמירות תושבי השכונה, התקיימו 10 פגישות בהתחלה היינו עם יועצת של היזם אולם לאור מחאת התושבים החלפנו אותה באמצע ועברנו ליועצת שקבלה את השכר ע"י העיריה יצאו סיכומים מסודרים למפגשים הללו והעבודה הדרפט כולל את הסיכום מטעם יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי. ביקשנו סיכום מועד השכונה את עמדת התושבים ולצד העירייה הועד לא העביר ונאלצנו לסכם בעצמנו ע"י יועצת שיתוף הציבור.

תושב: איפה תהיה החניה ל-275 יחידות דיור ברח' ברזיל?

ערן וקסלר: ניתן מענה ע"י אגף התנועה אם בודקים את התקנים אנחנו אמורים לצמצם את כמות החניות כולל 0.8 למגורים.

אלי לוי: לגבי הסוגיה הנכסית זכויות העיריה רשומות בטאבו בצורה מסודרת. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בהסכמה וכל המסגרת הנכסית תבוא לידי ביטוי במסגרת התוכנית. השטחים הציבוריים גם הירוקים גדול והשטחים של העיריה נדונו בועדה ובמועצה בשנות ה-90 לגבי זכויות העיריה. ענין החכירה ל-99 שנה בלירה בהוראות תבעיות שהיו אז ע"פ הנחית היועמ"ש של העיריה דאז קבעו שההוראה שנקבעה בזמנו היא הוראה מחייבת ולכן כל החכירות שבוצעו בשנות ה-90 וב-2000-2004 הם התקשרויות שאושרו במועצה ונעשו כדיון. אי אפשר לבוא בשנות 2022 ולומר למה החכירו בלירה אין טעות סופר. גם קרקעות העיריה רשומות בטאבו החלק התת קרקעי מוחקר לחברה שהיא בעלת הזכויות בקניון והסוגיה מוסדרת מבחינה חוזית חתומה. בשנת 2000 שולמה תמורה לעיריה בגין כל מיני תוספות שעשו בבנינו וגם היום כשבאים לעשות תוכנית חדשה במסגרת או"ח אנחנו עדיין טוענים ושומרים על זכויותינו כולל גודל השטחים וגם התמורות. וזה יבוא במסגרת האו"ח. גם מחירי החניה כלול בהסכם הכולל ובמסגרת המו"מ אנחנו רוצים לשוחח עם היום לגבי הסוגיות של החניה לגבי העתיד שינתן מענה לתושבים. כל שכונת רמ"א היתה על הרגלים כאשר רצו להקים את הקניון והיום רובם מרוצים מהמצב. עקיבא איתן: נשלח מייל בקשר ליידוע כשהייתי בב"ח לא נשלח זימון ולא נשלח לנו דרפט ולא הבנו שזה זימון ולא התכוונו לדבר הזה. בעניין חו"ד שלנו פנינו לעירייה ואמרנו אנחנו יודעים שיש בעיה בעניין הזכויות אמרנו בוא נמתין לעניין הזכויות ונראה אם רלוונטי. עד היום לא ניתן מענה רק היום גם שלחנו לכם מייל ובקשנו שתתנו לנו התייחסות בענין הזכויות וניתן התייחסות רלוונטית. בעניין החניה דנו בעניין הקניון שהוא לא במדבר הוא באמצע שכונת מגורים. נתתם אפס חניה מה יקרה כולם הסתובבו בשכונה עד שימצאו או לא ימצאו חניה. מה יקרה לנו? תחשבו מעולם לא היה פרויקט כזה גדול בשכונת מגורים. תחשבו מה יקרה לשכונה הזו ביום שיהיה פרויקט הזה תנו לנו לחיות.

עו"ד לימור: מילת הבהרה – אני לא הטלתי ספק ביושרם של הדרג המקצועי. שמואל גילר: שכונת רמת אביב לא התנגדה לקניון אלא לתוכנית. התוצאה שרואים היום היא תוצאה אחרי מאבקים משפטיים לכן איש לא מתנגד לפיתוח אבל ששיתוף הציבור יהיה אמיתי. מיטל להבי: נתונים בטבלה 3.2 לפיהם היה לנו שפ"פ של 5.974 מ' ועכשיו מקבלים שפ"פ של 472 מ' השצ"פ נמדד בנפרד והוא היה 3.307 מ' והוא הופך להיות 4.307 מ' כלומר יש הפחת של שטחים ירוקים ויש לשים לב ולדייק אותם במצגות. מפני שלכאורה אמרו שאין הפחתה בשטחים. בנוסף אני מבקשת לדעת עם מה השטח הציבורי שבבעלות עיריית ת"א בתוך כל המתחם הזה כדי להבין את התועלות הציבוריות שאנחנו מקבלים על בסיס הדונמים שאנחנו נכנסים איתם. מלי פולישוק: לגבי הבנין להשכרה שם תהיה חניה לדיירים בתת קרקע מיטל להבי: לא

עו"ד טלי סלטון: אני מלווה את הקניון מיום הקמתו. הגענו לבג"צ עקב ההתנגדויות. הקניון הוא מקור גאוה לשכונה וגם ההרחבה תהיה כך. התהליך היה סדור כי כך דורשת עיריית ת"א. התוכנית אכן חורגת מתא 5000 הועדה אינה מוגבלת מלחרוג מתא 5000 רק שצריך להגיע לועדה המחוזית אבל היא כן תואמת את מגמות התכנון העתידיות את תמ"א 70 כך החשש או הטענה שזה לא תואם לא יהיה כל כך מבורך למי שרוצה את כמות החניות הזו. הטענה לגריעה בשטחי ציבור היא לא נכונה הקניון מסביבו יש שניצים של שצ"פים לא אפקטיביים ומה שקורה היום במסגרת הסידור של המגרש יש שצ"פ אפקטיבי ויפה וההדמיות מראות זאת. שטחי עיריית ת"א לא נעלמים ואינם יכולים להעלם. יש שטחי חכירה של העיריה וכל הנושאים הללו יוסדרו על ידי אלי לוי. מבחינה תרומה ציבורית דיוור להשכרה ודיוור בהישג יד שטחים תפעולים יורדים לתת הקרקע שטח בנוי גדול שיהיה קונסרבטוריום או כל דבר אחר וגם להסתכל אפשר לראות שזה קניון פתוח לציבור. נכון לאשר את התוכנית.

דיון פנימי:

אורלי אראל: מסחר נדרש אפשר שיהיה עוד נושאים. להבנתנו עם השאלה המסחר בעיר לאן מהעבודה שחסר שטחי מסחר בעיר ושימושים בעלי אופי ציבורי. יש תוספת למשרדים לדיוור להשכרה שטחי ציבור תוספת למלונאות הקניון נשאר.

מאיה נורי: אבל יש שם קניון אז למה לעשות עוד קומה למה עוד תעסוקה. אורלי אראל: בעתיד הלא רחוב יתווספו למעלה מ-35,000 אלף יח"ד – תוספת אוכלוסיה גדולה מאוד בתוכניות בקרבת מקום. אנחנו רוצים להפוך את השכונות הפרבריות לשכונות עירוניות וחלק מהעניין זה עירוב שימושים למשרדים לתעסוקה מלונאות.

רועי אלקבץ: נווה אביבים ברמת אביב ג' אלו לא שכונות עירוניות 16 קומות זה לא עירוני.

מאיה נורי: אנשים יצטרכו רכב. הם יחזיקו רכב אחד

אורלי אראל: במרכז העיר יש רק 50% רכב איך הם יודעים להתנהל.

אודי כרמלי: למה לא 40%.

מאיה נורי: אנשים השתמשו באלטרנטיבי כשתהיה אפשרות

גל שרעבי דמאיו: אי אפשר להשוות את מרכז העיר לצפונה של העיר לא בגבהים ולא בכמות האוכלוסיה

זה לא בר השוואה.

אודי כרמלי: בכל צפון העיר

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה על שטחי הציבור ולא על שטח קרקע של העיריה כמה נכנס וכמה יוצא.

אודי כרמלי: אלי לוי ענה לך

ערן וקסלר: יש רצועה של ירוק חום השטחים נשמרו. יש רכינה של מבנה הציבור מעל שצ"פ. בתוכנית המפורטת זה היה בקו אפס האם יש השתתפות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב. זה שטח פרטי פתוח זה לא יעוד ציבורי מיטל להבי: שטח פרטי פתוח שזה תועלת ציבורית בתבע אחת מתורגם לשטח פרטי מניב בתבע המקודמת אז התועלת הציבורית בתבע אי' מתבטלת בתב"ע ב'. מאיה נורי: האם יש נגישות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב בלי הפרדות ערן וקסלר: ההגדרה היתה מכל הכיוונים מפולס. 3 הערות אני רוצה להוסיף הועדה מצטרפת כמגישת התוכנית. מיטל להבי: כמה שטחים יש לעירייה. אודי כרמלי: הדיון הנכסי מקומו במועצה. מלי פולישוק: איך נשאר אותו מס' מקומות חניה אמרתם שאתם מבטלים את תת הקרקע אודי כרמלי: סך החניות שקיים בפרויקט היום ישאר אותו דבר הסכום של החניות העיליות שנמצא היום יהרסו ויבנו מחדש במסגרת הפיתוח של הפרויקט שצוין. ערן וקסלר: בהמלצת הצוות רשום תנאי להפקדה בפועל אנחנו מציעים לשנות לתנאי להעברת התוכנית למחוז. מאיה נורי: אני חושבת להוסיף עוד דב"י ולהגדיל את האחוזים מ%15. האם התוכנית סותרת את תא 5500? אודי כרמלי: בתא/5500 אנחנו הצענו שהרח"ק המקסימלי יהיה 5 עם שימושים מעורבים וזה מה שאושר בועדה ובמליאה. היום התוכנית לא מגיעה למקסימום של היקפי זכויות הבניה שהמלצנו ב5500. לפעמים שמגיעים לתכנון מפורט הוא לא להגיע למקסימום של היקפי זכויות הבניה וזה מה שמומלץ להגיע לרח"ק 4.5 ההבדל בין תוכנית המתאר למה שמוצע הוא חצי רח"ק. יש תוספת שלמלונאות ומגורים והשכרה לצמיתות ושטחי ציבור מבונים והנמכה שלה גינה הציבורית מגינה עילית למפלס הרחוב והיא תוכנית טובה ותואמת את תא 5500. מאיה נורי: האם יש פקוח שלנו ואפשר לקחת מדירה אחת מחיר שכירות מסוים ומדירה אחרת מחיר שכירות אחר אורלי אראל: שעושים השכרה לצמיתות במחירי שוק זה צריך להיות בבעלות אחודה ובזה נגמרת הרגולציה אי אפשר לקבוע ביעוד שכירות לצמיתות מחיר. רוני קינסברנר: אנחנו מקימים הסכם. דורון ספיר: נושא התעסוקה חשוב באזור הזה. חסר תעסוקה באזור של שכונות רמ"א וכל צפון העיר. בתוכניות הישנות אין לנו תעסוקה ולכן זה מבורך וחשוב. דיור להשכרה בנושא שהיה מחויב המציאות ודרשנו דירות קטנות. אני מבקש להכניס מונח חדש לתוכניות די"רוז (דירות זעירות) לתוכנית החדשות. דירות שיהיו בסביבות 20 עד 35 מ'. האם אפשר להוסיף לפרויקט דירות זעירות? אודי כרמלי: אפשר לשנות תמהיל. שהתמהיל לא יהיה רציף אלא לעשות תמהיל מוטא קצוות מצד אחד דירות לצעירים ומצד שני דירות מוטות משפחה להשכרה. וישאר מס' הדירות הקיים. דורון ספיר: לגבי הדבי להגדיל ל%20 מ%15. זה אפשרי? רוני קינסברנר: על פניו ואפשר להגדיל ל%20. אודי כרמלי: מדיניות הדיור דיברה על 15% כאן בגלל השיקולים שהועלו ניתן לעלות ל%20 צריך לבדוק כלכלית. דורון ספיר: ניתן לעלות ל%20 כפוף לבדיקה ואם יש שינוי לעדכן את הועדה. השימוש למלון אין מלונות באזור ושימוש ראוי. תנאים להעברה למחוז וכל התנאים של הצוות. שהדירות להשכרה יובטחו שהם יהיו לטווח ארוך השכרה מינימום לשנה. אביגדור פרויד: בנושא של דב"י – למה אתם לא חושבים להחזיר את החצי רח"ק לטובת העניין למה לצמצם. יכולתם לקבל פה הרבה יותר דירות להשכרה בדב"י כל מה שדובר ברבע שעה האחרונה. כיוון ששומעים רצון לנושא לדב"י ודיר"וז המלצת הצוות היא להקטין את הרח"ק מ5 ל4.5 אני מציע לחשוב פעם נוספת וזו דוגמא שאפשר ללכת עם הרח"ק המקסימלי לטובת העניין שאתם תומכים בו. אודי כרמלי: הקיצוץ היה תוצר משיתוף ציבור.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי
נגד: רועי אלקבץ ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים והערות הבאים:
1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים.

בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון * ** ***	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמרו
- ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניוד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
- *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניוד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.
- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל-25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים). יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.
- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף. התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
- ג. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
- ד. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
- בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- (4) דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים לצמיתות – **תמהיל הדירות**:
40% בינוניות-גדולות (100-86 מ"ר עיקרי)
40% יח"ד בינוניות (85-50 מ"ר)
20% קטנות (50-35 מ"ר)
בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
- יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיוור להשכרה.
- (5) **תועלות ציבורית** –
- ג. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים

מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.

ד. דיון מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיון להשכרה בבעלות אחודה. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.

6) תנועה וחניה

ה. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.

ו. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן מפוקח), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישים לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.

ז. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.

ח. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.

7) שלביות הפרויקט:

שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.

שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.

איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להעברת התוכנית למחוז במקום הפקדה בפועל:

ט. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.

י. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.

יא. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.

יב. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

יג. חתימת היזם על כתב שיפוי.

יד. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.

טו. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.

טז. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושבו על-פי מפתח 6 מ"ר ליח"ד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

11) הועדה תצטרף כמגישת התוכנית

12) תיבדק בחינת אפשרות הוספת דירות זעירות לתמהיל בתוך צפיפות הקיימת.

13) להגדיל את כמות יחידות הדב"י מ-15% ל-20%.

14) יקבע כי הדירות להשכרה יהיו לטווח ארוך ולא לשימוש תיירותי.

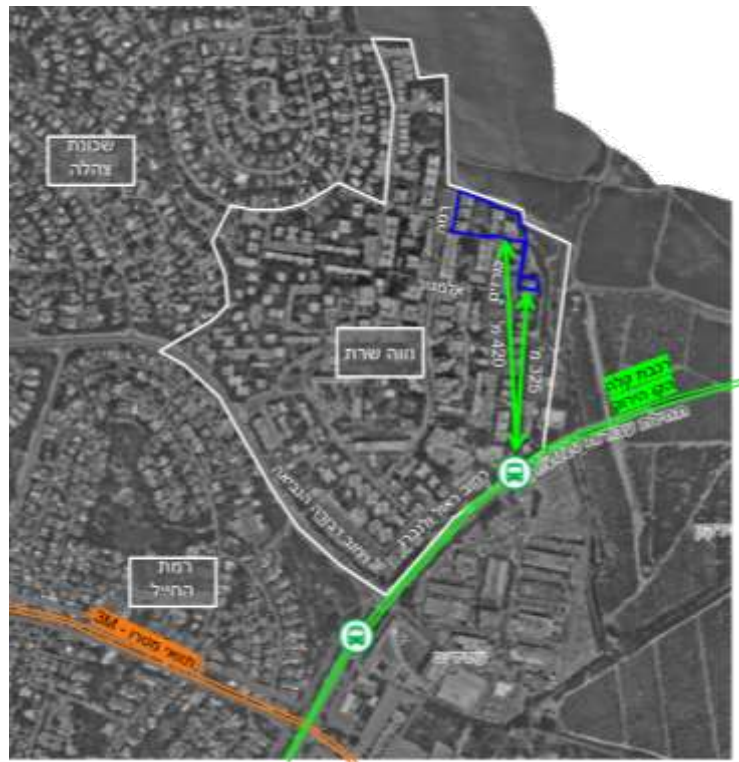
משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - - 2023-0023	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת

צפון: פארק הירקון
דרום: רח' אלמגור
מערב: רח' רמה
מזרח: פארק הירקון



כתובות:

רחוב רמה 26, 28, 30
רחוב כורזים 10, 13
רחוב אלמגור 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321		חלק	145, 144, 143, 13	59

שטח התכנית: 27.893 ד'

מתכנן: יסקי-מור-סיון אדריכלים

יזם: SGS ויתניה בע"מ

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - - 2022-0023	דיון בהפקדה (2)

בעלות: ריבוי בעלות

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית מס' מבני מגורים בתחילת שנות ה-70 (לפני כ 50 שנה). בניין H בן 4 ק' מעל קומת עמודים ו5 בנייני H בני 7 ק' מעל קומת עמודים. סה"כ במתחם 166 יח"ד. בין המבנים ישנם שטחים פתוחים ומגרשי חניה עיליים לשימוש הדיירים, ביניהם גם רחוב כורזים שבפועל משמש לחניה.



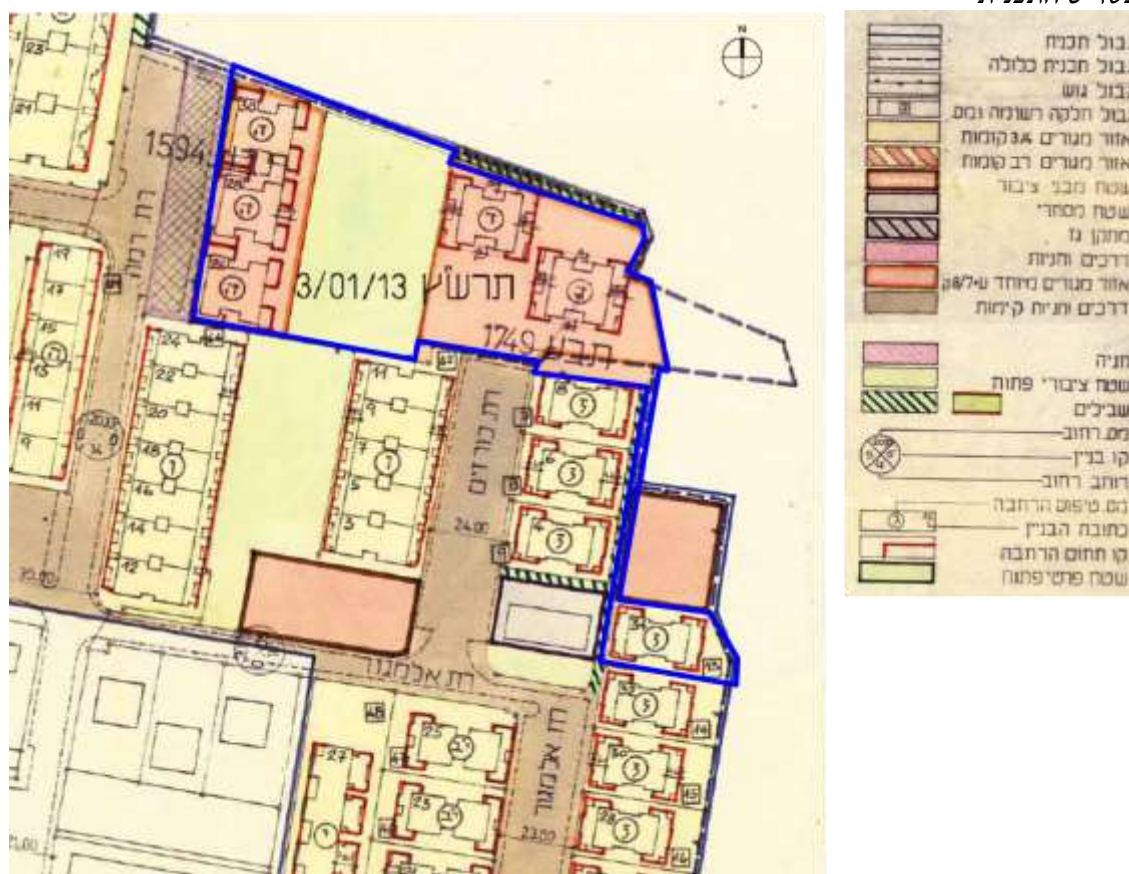
מצב תכנוני קיים:

תב"ע	סוג	נושא (חלקות עליהן חלה התכנית)	תאריך מתן תוקף
תא/ 1 / 01 / 3	מפורטת	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על כל החלקות למעט 145	1.2.1967
תא/ 6 / 01 / 3	מפורטת	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על חלקות 13, 59	10.1.1973
תא/ 738	מתאר מקומית	תיקון לתכנית "לי"	12.7.1973
תא/ 1594	מפורטת	תכנית ל הקמת 3 בניינים בני 7 קומות חלה על חלקה 143	13.3.1975
תא/ 2389	מפורטת	הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין	7.1.1989
תא/ 13 / 01 / 3	מפורטת	נווה שרת – מסדירה רישום מקרקעין בלבד, קביעת אזור מגורים רב קומות חלה על חלקות 143, 144, 145	10.1.1989
תא/ע" 1	מתאר מקומית	מרתפים	18.3.2003
תא/ג" 1	מתאר מקומית	בניה על גגות	20.8.2007
תמ"מ/ 5 / 2	מתאר מחוזית	נחל ירקון	30.10.2007
תא/צ	מתאר מקומית	תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור	18.7.2016

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - 222-0023	דיון בהפקדה (2)

תא/5000	מתאר מקומית	תוכנית מתאר מקומית לתל-אביב - יפו	22.12.2016
9054	תכנית מדיניות	תכנית מדיניות לנווה שרת	30.4.2014

תכנית בתוקף - תא/2389 תשריט התכנית



מטרת התכנית היא הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין.

תא/5000:



208	נוח שרת	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	בביתם בסודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה
208	מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	יתולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2.
208	מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נכספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	בכפוף לעריכת סטטן מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תוותר בניה ברח"ק סיריב 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסלול בנספח העיצוב.

ייעוד : אזור מגורים בבניה מרקמית

רח"ק מרבי : 6

תכנית הבינוי : עד 60% משטח המגרש

מס' קומות : 8 ק' עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעלייה בשתי מדרגות גובה, כלומר מ 8 ל 25 ק'

שימושים ראשיים : מגורים

שימושים נוספים : שימוש למשרד בחלק מדירות המגורים או בקומת קרקע, מסחר 1

תכנית מדיניות לנווה שרת 9054

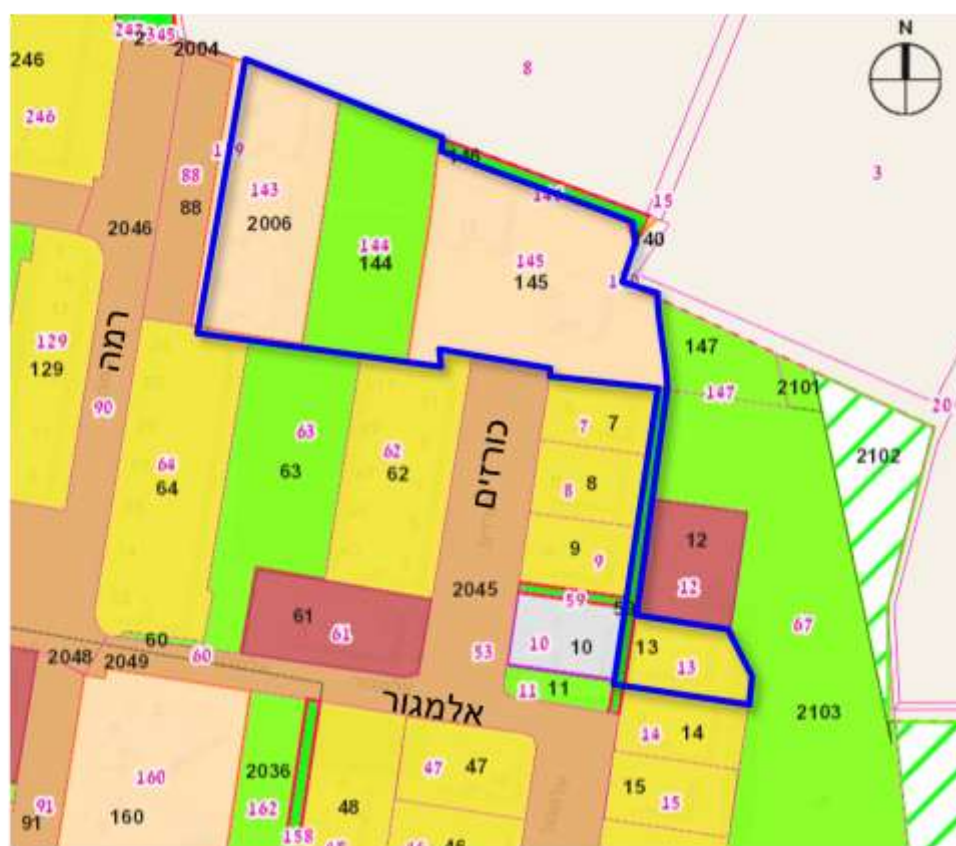


יבר 2007

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	5159-תא/507-1043942 - רמה כורזים צפון
25 - 0023-222ב'	דיון בהפקדה (2)

תכנית המדיניות מגדירה את תחום התכנית כמתחם אחד להתחדשות עירונית. רחוב אלמגור יפותח כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ' בשילוב שביל אופניים. לאורך הרחוב התכנית מגדירה קומת קרקע מסחרית מלוות רחוב. בהתאם להבחנות התכנית, השכונה (והמתחם בפרט) צמודים למוקדי טבע עירוניים רבים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. לעומת זאת, התכנית מדגישה את המחסור בשטחים איכותיים למבני ציבור.

ייעודי קרקע קיימים וזכויות בניה:



יחיד	אחוז	שטח פרטי	שטח מ"ר	מס' חלקה	ייעוד
84	75.0%	6,343	2,234	143	מגורים
64			3,412	145	
18			697	13	
	25.0%	2,111	2,081	144	שצ"פ
			30	59 ח"נ	שביל
166	100.0%	8,454			סה"כ

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - 0023-222	דיון בהפקדה (2)

כתובת	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	יעוד	זכויות לפי תכנית	מס' יח"ד	מס' קומות/גובה
רמה 26, 28, 30	143	2,234	מגורים מיוחד	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	84	ק.עמודי ס+7 ק'
כורזים 10, 13	145	3,412	מגורים מיוחד	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	64	ק.עמודי ס+7 ק'
אלמגור 7	13	697	אזור מגורים /3 4 קומות	שטח יח"ד: 86 מ"ר לאחר הרחבה, 48 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	18	ק.עמודי ס+4 ק'

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ע"י הריסת 6 בנינים ובמקומם הקמת 3 מגדלים בני 30 ק'.
- הקצאת מגרש לשטח לבנייני ציבור בדרום המתחם, בצמוד לשטח ביעוד ציבורי קיים.
- הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים באופן שיוצר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במערב לנחל הפרדסים במזרח.



יעוד	שטח	אחוז	
מגורים ד	6,081	75.37%	יח"ד מוצע 432 יח"ד
פרטי פתוח	262		
מבנים ומוסדות ציבור	695	24.63%	
שטחים פתוחים	1,378		
סה"כ	8,416	100.00%	



3 מגדלים

30 קומות במגדל : ק + 28 + טכני

144 יח"ד במגדל, סה"כ 432

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	1185	36%	500	1,400			4.5%	1,400	ציבורי*
42.5%	27,000	42%	12,500	30,000			95.5%	30,000	מגורים
			32,868	31,400			100%	31,400	סה"כ

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 432

צפיפות: 68 יח"ד/ד' (מתוך שטחים ביעוד מגורים ושפ"פ)
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: כ 75 מ"ר

חלוקת יח"ד מפורטת:				חלוקת יח"ד:
אחוז מסה"כ	כמות	שטח דירה		מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 105 מספר יח"ד ששטחן 45-89 מ"ר: 234 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 60 יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 33
24%	105	40	2 חד'	
54%	234	83,63	3 חד'	
10%	30	90	4 חד'	
15%	63	117-125	5 חד'	

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	5159/תא 507-1043942 - רמה כורזים צפון
25 - 22-0023	דיון בהפקדה (2)

מספר קומות : 30 ק'

גובה : 139 מ'

תכסית : 60%

קווי בניין : משתנים

עיצוב ועקרונות תכנון : שלושת המגדלים, בני 30 ק', מוקמו לאורך הדופן לפארק בצד הצפוני (לצמצום הצללה).

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התייחסות לסביבה :

- השטחים הפתוחים נערכו כך שתתאפשר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במזרח לפארק הפרדסים במערב.
- העמדת המבנים נעשתה מתוך התחשבות בעצים לשימור הקיימים במתחם.
- קו בנין המזרחי נקבע במרחק של 50 מ' מערוץ הנחל הסמוך.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו').

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	-	670%
מ"ר		42,500
זכויות בניה לקומה	-	
מ"ר		משתנה
גובה	ק"ק+7, ק"ק+4	30
מטר		עד 139 מ'
תכסית		60%
מקומות חניה	-	346 חניות רכב פרטי עבור מגורים + 6 חניות נכים 43 חניות אופנועים 432 חניות עבור אופניים

זמן ביצוע:

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית לתו"ב, ללא תיאום עם אגף תכנון העיר.
דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית והפרטים המופיעים בו לא נבדקו על ידי מח' תכנון צפון.

התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000, או את מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת. התכנית אינה תואמת את תא/4526 (פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית להתחדשות שכונת נווה שרת בהתאם למתחמי התכנון שנקבעו במסמך מדיניות להתחדשות נווה שרת) ואת תפיסות התכנון של אגף תכנון העיר. להלן עיקרי הנושאים הנמצאים בסתירה לתכניות אלו :

מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת (2014) וכן תכנית המתאר העירונית תא/5000 הגדירו את שכונת נווה שרת להתחדשות עירונית. בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים וחלק ניכר מהמבנים מיועדים להתחדשות מסוג פינוי בינוי. עקב עליית מחירי הקרקע התפיסה התכנונית השתנתה ומתקיימת בחינה האם המבנים הקיימים בשכונה יתחדשו במתווה של הריסה ובניה מחדש, או במסגרת המודל המשולב. בחינה זו מקבלת משנה תוקף במבנים שהריסתם מהווה מעמסה על השכונה במקום

התוכן מס' החלטה 10/08/2022 507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון דיון בהפקדה (2)	25 - - 0023-222
---	--

תועלת. לפנינו מקרה בוחן לתכנית הכוללת מבנים גבוהים ויח"ד גדולות ומעמסתם על מרחב התכנון בעת התחדשות עירונית במודל של הריסה ובניה מחדש.

מרחב "רמה-כורזים" (כפי שהוגדר במדיניות השכונה) כולל מגוון טיפוסים בינוי: חלקם במצב פיזי תחזוקתי ירוד ויח"ד קטנות וצפופות (אינם כלולים בתכנית זו) וחלקם במצב פיזי תחזוקתי בינוני, כוללים מעלית, מקלט, חניה ומאפיינים של יח"ד גדולות (כלולים בתכנית זו). הבניינים ברחובות רמה וכורזים נבנו בשנות ה-70, בני 8-9 קומות, שטח דירה ממוצע 85-89 מ"ר. תכנית הרחבה מאפשרת תוספת של 30-34 מ"ר ליח"ד, חלק מיח"ד הורחבו ל-100 מ"ר. קיימים מעלית, מקלט וחניה בתחום המגרש. יח"ד אלו יכולות לעבור שיפוץ/חיזוק/עיבוי/מיגון ואין הכרח בהריסתם. ישנה חשיבות בשמירה על הבינוי, כיוון שהוא מייצר תועלת עירונית- שיפוץ דירות קיימות, מחירי דיור סבירים ושימוש במבנים ראויים לעוד שנים רבות. המתווה המשולב, שהוכח כדאי בהיבט תכנוני וכלכלי מאפשר לשמור על היצע דיור בר-השגה, תוך מיתון הדרת אוכלוסייה ותיקה. התועלת מהריסה ובניה מחדש נמוכה ביחס להעמסה שלהם על התכנית בהיבטי ציפוף, זכויות, שטחי ציבור ושמירה על צביון השכונה.

במרחב רמה-כורזים פעלו ופועלים יזמים רבים שהציעו תמורות גבוהות מאד לדיירים (40 מ"ר ויותר), שאינן עולות בקנה מידה אחד עם מדיניות הועדה המקומית, המחשבת את סל הזכויות לתכנית לפי עד 12 מ"ר תוספת ליח"ד קיימות. הריסת יח"ד גדולות אלו מביאה לתוצאה התכנונית הבאה:

- א. **חריגה מתא/5000- רח"ק 6.7 (רח"ק מירבי 6)**
- ב. **סתירה למסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054** שאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014 עיקרין: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים. המסמך קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על התחדשות המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים לפי תנאים וצרכים "בזמן אמת".

• המדיניות הגדירה **מתחמי תכנון**, על בסיס רשת רחובות מוצעת הכוללת שילוב דרכים קיימות וטופוגרפיה קיימת במטרה להגיע להריסה מינימלית והתחדשות הקיים. המדיניות מאפשרת עריכת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה על בסיס מתחמי תכנון אלו. המדיניות הגדירה את שטח תכנית רמה-כורזים (עד לרחוב אלמגור) כמרחב אחד להתחדשות עירונית. התכנית כוללת מרחב מצומצם שאיננו כולל את מרחב רמה-כורזים כולו.



- מוצעת **צפיפות גבוהה**, הכוללת עומס לא מידתי של יחידות דיור: 68 יח"ד לדונם נטו, 15.5 ברוטו (לפי המדיניות 54 נטו, ברוטו 29)
- **מכפיל יח"ד** לפי המדיניות- במימוש מקסימלי בכל השכונה ע"פ מכפיל של 2.5. מכפיל זה ייבדק מחדש בהכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם. כיום מקודמות תכניות התחדשות בשכונה במכפיל מקסימלי 2.5. התכנית מציעה מכפיל 2.6
- **מענה לצורכי ציבור**- המדיניות הציעה הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה, התחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית. התכנית המצומצמת איננה מוסיפה שטחים ציבוריים ולמעשה לא נותנת מענה לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד כנדרש. התכנית מציעה מחד צפיפות גבוהה ומאידך גיסא כוללת הגדלה של השטחים הציבוריים ב-73 מ"ר בלבד (לעומת המצב המאושר). התכנית תקשה על מתן שירותים ציבוריים ראויים לכלל מרחב רמה-כורזים ובעיקר לבניינים הטוריים בהם קיימות דירות קטנות מאוד, שיש צורך בהריסה ובניה מחדש שלהן. לפי המדיניות מרחב זה צמוד למוקדי טבע עירוניים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. ישנה חשיבות ביצירת שטחים איכותיים

התוכן	מס' החלטה
507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון	10/08/2022
דיון בהפקדה (2)	25 - 0023-222ב'

למבני ציבור. התכנית מציעה שב"צ בתחום איסור בניה לפי תמ"מ 5/2 וכן בקרבה לקו מתח עליון- כך שלא ניתן יהיה לעשות שימוש מיטבי בשטח זה. לפי הפרוגרמה השכונתית שנעשתה עבור השכונה- תכנית חדשה למרחב רמה כורזים תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת.

• המדיניות כוללת הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה. התכנית המוצעת איננה כוללת את הרחבת **רחוב אלמגור**, פיתוח או שיפור מערך הדרכים השכונתית. המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב בעירוב שימושים לאורך הרחובות/המוקדים ככלי ליצירת מרחב ציבורי נגיש ופעיל. רחוב אלמגור הינו חלק משלד ציבורי הכרחי להתחדשות יתר השכונה. הוא הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברחוב 22 מ' ושביל אופניים לאורכו.

• המדיניות זיהתה **ריבוי מגרשי חניה** (5% משטח השכונה) במפרצים ללא מוצא היוצרים עומס פיזי וויזואלי, של הרכב על המרחב הציבורי. רשת המעברים הירוקים בשכונה נקטעת ע"י מגרשי חניה שמותירים מדרכה צרה ומפריעים לרצף הירוק. התכנית המוצעת איננה מציעה פתרון/צמצום של רחוב רמה (רחבו מעל 33 מ') המשמש כמגרש חניה ענק, זאת על אף הוספת חניונים בתת קרקע.

• המדיניות הדגישה את החשיבות בחיזוק רצף השטחים הירוקים. התכנית מציעה **הפיכה של שטח פתוח קיים לסחיר** ובכך לא יתאפשר חיזוק הרצף הירוק הקיים ו/או שמירה על עצים בוגרים רבים.

• המדיניות הציעה מרקם עירוני חדש המאופיין **בשילוב בין בניה נמוכה מלוות רחוב**, לבין בניה גבוהה מלווה מרחב ציבורי רציף. התכנית מציעה בניה של מגדלים בלבד, ללא שילוב בין בניה גבוהה לבין בניה מרקמית.

• המדיניות קבעה כי כ-50% מקומות הקרקע במבני מגורים בשכונה תהיה מיועדת **לתעסוקה זעירה** (משרדים ושירותים אישיים). התכנית איננה מציעה שימוש נוסף בקומת הקרקע למעט שימוש למגורים.

• המדיניות עסקה בתוספת מגוון יח"ד, **פתרונות דיור אטרקטיביים לתושבים הוותיקים**, תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים וע"י חיזוק ושמירה על חיי הקהילה. התכנית מציעה בינוי שכולל רק מגדלים בעלי עלויות תחזוקה גבוהות ובמספר גבוה של יח"ד בקומה, מה שעלול לפגוע באיכות החיים לאורך זמן. כמו כן בינוי זה עלול להדיר שוכרים לאור התייקרות שכ"ד, ולהקשות על בעלי דירות – כיוון שההוצאות על התחזוקה והניהול צפויות להתייקר. הריסת **כלל** המבנים במרחב, גם אלו שיכולים לשמש, לאחר שיפוצם וחיזוקם, למגורים שנים רבות נוספות. התכנון המוצג יקשה על תושבים להישאר בשכונה ויכלה יחידות דיור קיימות גדולות שעלות בנייתן מחדש אינה מצדיקה את המעמסה הציבורית.

ג. **סתירה לתא/4526- פרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה (לחלק הצפוני של שכונת נווה שרת)** - לאחר אישור המדיניות אישרה הועדה בישיבתה מתאריך 15.7.2015 פרסום הסעיפים לכל החלקות עליהן קודמו תכניות, עם הגבלות לעניין היתרים העלולים לפגוע במימוש עקרונות התחדשות השכונה. הפרסום נערך למשך 3 שנים והוארך פעם נוספת בישיבת הועדה מתאריך 26.6.2019 למשך 3 שנים נוספות. נוסח הסעיפים לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, **כפי שבתוקף עד לתאריך 23.1.2023**:

הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית ביום ה-30.4.2014.

- התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את הוודאות התכנונית.
- הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים.
- הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות לשכונה ומערך התנועה בה.
- הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לענות על צרכי תוספת האוכלוסייה.
- תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה.
- הפיתוח יהיה ע"פ הוראות תמ"מ 2/5.

ד. מכפיל שטחים (זכויות בניה)-4.7 (לפי נתוני ארנונה+היתרים השטח הקיים הינו כ- 13,712 מ"ר), מכפיל נהוג בשכונה- 3

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - 0023-222	דיון בהפקדה (2)

ה. התכנית מציעה שטח ממוצע ליח"ד - 81 מ"ר פלדלת ולא 75 מ"ר כפי שנכתב בדברפס. בתחום המוצע, שטח ממוצע ליח"ד קיימת הוא 82.5 מ"ר.

עד כה לא הוצגו ההסכמות הנדרשות כחוק לקידום תכנית התחדשות עירונית של המרחב כולו. ראוי לקדם תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במסמך המדיניות. על כן, הוחלט לקדם במרחב רמה כורזים תכנית התחדשות עירונית ביוזמה עירונית. תכנית זו תשקף את מדיניות ההתחדשות של הועדה המקומית ותתייחס למסקנות והמלצות הנספח החברתי. להלן המתווה המוצע לתכנית:

- התחדשות המאפשרת גמישות ומגבירה את הוודאות התכנונית. כולל חלוקה לתת מתחמים ומימוש בשלבים.
- ודאות עבור בעלי הנכסים לגבי הזכויות החלות על הקרקע. על בסיס התכנית יוכל כל תת מתחם לבחור יזם כרצונו. היתרון- קידום התכנית בטווח קצר - בינוני
- התכנית תבחן שילוב שני מודלים להתחדשות: הריסה ובניה מחדש, לצד מודל משולב הכולל עיבוי, שיפוץ, מיגון, הרחבה וחיזוק. בשל מעמסה מול תועלת שכונתית.
- המתווה המשולב יביא לעתודה של דיור מוזל בשכונה. בנוסף, תבחן היתכנות לשמירה על יח"ד קטנות וכן מקבצים לשכירות ארוכת טווח.
- התכנית תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת
- מענה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור המתוכננות במרחב רמה כורזים ובשכונה
- הרחבת רחוב משמעותי בשכונה - רחוב אלמגור - שהינו חלק משמעותי מהשלד התחבורתי בשכונה שעוברת הליכי התחדשות. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים. תכנון רחובות בשימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה
- למרחב רמה כורזים נערך לאחרונה נספח חברתי, בעבור עיריית תל אביב יפו. הנספח הציג את מאפייני המרחב, עמדות הדיירים כלפי ההתחדשות וסל המלצות תכנוניות וחברתיות. בתכנית יוטמעו רוב המלצות הנספח החברתי, וביניהם: קביעת מספר משמעותי של יח"ד קטנות, חלקן להשכרה ארוכת טווח. קרן תחזוקה, הונית או נכסית (בהתאם למתאפשר בחוק).
- המרחב מאופיין בקונפליקטים בעצימות גבוהה ובמאפייני אוכלוסייה שדורשת סיוע וליווי. על מנת לקדם תהליכי התחדשות עירונית יש צורך בפעולות לבניית אמון והידברות, בצמצום פערי ידע ומידע, ביצירת שקיפות תכנונית למניעת דיסאינפורמציה ובניית הסכמות. התכנית תלווה ע"י יועץ חברתי מטעם העירייה, לכל אורך שלבי התכנית ועד לאכלוס. תכנית העבודה תכלול: ארגון וליווי הדיירים לנציגויות מוסכמות, העברת והנגשת ידע, בניית מנגנוני ניהול והידברות והגברת מעורבות בעלי העניין. בתקופה הקרובה יערכו מספר מפגשים עם התושבים להצגת מתווה ראשוני לתכנית ההתחדשות העירונית וכן להצגת הנספח החברתי. מטרת המפגשים לייצר מעטפת משותפת שתסייע לדיירים לקדם את התהליך, לקיים שיח ישיר לטובת קבלת מידע, זכויות, הסבר על סטטוס התכנון, מתן אפשרות לשאול שאלות ולטובת גיבוש נציגות.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבוקש לחזור לתיאום מול אגף תכנון העיר בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים: פרוגרמת צרכי ציבור, תיאומי נכסים ובניית תשריט ע"ג מדידה אנליטית מעודכנת.

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 32) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון
משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-222' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
2022-0023 - 25	דיון בהפקדה (2)

אודי כרמלי: הובאו לכאן 3 תוכניות שהוגשו ישירות למחוז ללא עמדת הועדה המקומית. המחוז לפי החוק פונה לועדה המקומית ומבקש את התייחסותה. התוכניות שהוגשו אלו תוכניות שלא היו לועדה סמכות לאשר תוכניות שחורגות מתוכנית המתאר 5000 בכמה וכמה פרמטרים. רמה כורזין חורגת מתוכנית המתאר היתה במספר דיונים בצוות המקצועי הוגשה לועדה המחוזית בשנת 2019 ונשלחה חזרה לועדה המקומית להגיע להבנות. הצוות בחר שוב להגיש לועדה המחוזית. שהיא תוכנית חלקית שבה חלק מהשטח מבקש לבנות בו 3 מגדלים כמעט בלי הקצאה ציבורית וחורגת גם מ-5500. בעקבות הדיון שהתפתח כאן פנו אליי נציגי החברה המנהלת והודיעו שהם מבינים את רוח הדברים והם מוכנים לשבת ולדבר ולנסות לתאם תוכנית בסמכות הועדה המקומית. אנחנו מעולם לא סירבנו ונשמח לשבת ולהגיע להסכמות ותוכנית ראויה לפי הקריטריונים שהועדה המקומית מכתיבה. נכון לעכשיו יש ישות תכנונית שנמצאת כרגע לפני הפקדה בועדה המחוזית והועדה המחוזית צריכה את דעתנו. עמדתנו למסמך שהוגש חלקי המסמך חורג מכל פרמטר שאנחנו מכירים ואנחנו לא ממליצים על התוכנית שלא נותנת הקצאות כמו שצריך חורגת בכל פרמטר מתוכנית המתאר. כמו בכל תוכנית בהתחדשות עירונית אחרת. לפי הצהרת החברה הם הגישו את זה כצעד אחרון של ייאוש כדי לעורר פולמוס, אני לא חושב שזה הדרך לקדם תכנון בצורה חד צדדית. שוב נשמח לשבת עם כל נציג כל תושב כל דייר להגיע לתוכנית שפויה שתואמת את מדיניות הועדה ואת מסמכי תוכנית המתאר.

דורון ספיר: אני מציע שנעביר לועדה המחוזית את העמדה הזו כלשונה גם את החלק הראשון שאנחנו ממליצים לועדה המחוזית לא לקבל את התוכנית הזו בהתאם לחו"ד הצוות המפורטת ובנוסף לאור פניית היזם הועדה תהיה מוכנה לשבת לשמוע ולתאם.

אודי כרמלי: נשמח לתאם תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון שהועדה מנחה את הצוותים המקצועיים. דורון ספיר: מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 2022-0023 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כל האמור לעיל, מחליטה הועדה המקומית שלא להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבוקש לחזור לתיאום מול אגף תכנון העיר בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים: פרוגרמת צרכי ציבור, תיאומי נכסים ובניית תשריט ע"ג מדידה אנליטית מעודכנת.

הצוות המקצועי מוכן לקדם תוכנית בהתאם לעקרונות הועדה המקומית ותוכנית המתאר העירונית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי.