

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 09-0024 מיום 28/10/2009

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 28/10/2009 בשעה 09:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 09-0021 מיום 23/09/2009		
	אישור פרוטוקול 09-0022 מיום 14/10/2009		
09:00	הוספת שטחי שירות למרכז מסחרי לתכנית תג"פ 333 דיון בשטחי שירות (2)	1	1.
	חלק מחלקה 22 בגוש 7446 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
	2650-ב-מונטיפיורי 1 (חדש) דיון בפיצויים	4	3.
	2187-ב' - חבקוק 7 דיון בפיצויים	12	4.
	2187-ב' מלון אלכסנדר דיון בפיצויים	22	5.
	3260-עיר שמש 31 דיון בפיצויים	31	6.
09:30	תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה דיון בהפקדה	41	7.
10:00	נוהל הגשת ערר לועדת העררים הארצית דיון באישור מדיניות	44	8.
10:30	תוספת חדרי יציאה לגג לתע"א 1116-א-7 עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	47	9.
	- דיון נוסף לקבלת החלטה		
	תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112-ג - כוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	50	10.
	עדכון כללי לתכניות עיצוב בתב"ע 2185 גני צהלה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	53	11.
	מצגת למדיניות לופטים בשכונת נחלת יצחק אשר אושרה בועדה המקומית בשנת 2003.	*	*
11:30	תפרי נווה צדק - דרום (5) דיון בהתנגדויות	57	12.

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



התוכן	מס' החלטה
- הוספת שטחי שירות למרכז מסחרי לתכנית תג"פ 333	28/10/2009
דיון בשטחי שירות (2)	109-0024 - 1

מיקום: שכונת צהלה.

כתובת: רח' צה"ל 71.

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון.

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

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 333 עבור מרכז מסחרי, הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1"- מרתפים, בנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית או כל שימוש אחר לפי תכנית מתאר "ע-1" מרתפים.
- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:
1. שטח חדרי מדריגות (כולל מבואה ופודסט) בשטח המינימלי הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה (בטיחות אש בבניינים).
2. מרחבים מוגנים קומתיים, מבנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות.
3. שטחים למערכות טכניות מתקנים למטרות שירות על הגג כמוגדר לפי תכנית מתאר מקומית "ג-1" (לפי פירוט בתקנות: חדר למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבניין, לרבות תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, וכו').
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות, מעברים ציבוריים בקומת קרקע מסחרית שרוחבם עולה על 1,50 מ' ע"פ התנאים המפורטים בתקנות חוק התכנון והבניה, המצויינות לעיל.

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

בישיבתה מספר 109-0021 מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה עם פירוט שטחים בתוך הדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, מטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, נתן וולוך ואסף זמיר.

דיון חוזר עם פירוט שטחים לפי בקשת הועדה:

לאחר תאום נוסף עם אינג' מרגריטה גלזמן ממח' רישוי בניה להלן פירוט הבקשה:

פרטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:
השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 333 עבור מרכז מסחרי, הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין :
שטחי שירות במרתפים יהיו לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1"- מרתפים.

- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו :
1. שטח חדרי מדריגות (כולל מבואה ופודסט) בשטח המינימלי הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה (בטיחות אש בבניינים).
 2. מרחבים מוגנים קומתיים, גרעין הבניין, חדרי מדריגות, מעברים משותפים ברוחב שעולה על 1.50 מ', מבנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות וכן שטחים למערכות/מתקנים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין, בשטח שלא יעלה על 20% משטח קומה טיפוסית.
 3. בליטות כמוגדר בתקנות.

חוו"ד צוות צפון: אדר' קלריס אורן
ממליצה על אישור הבקשה לשטחי שירות.

התוכן	מס' החלטה
- חלק מחלקה 22 בגוש 7446 דיון בהפקעה - דיון רגיל	28/10/2009 2 - 0024-009

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מגרש חניה מול רח' הרכבת 14



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מגרש חניה פתוח ודרך	מגרש חניה פתוח ודרך	1081.00	1618.00	מדינת ישראל	22	7446

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למגרש חניה פתוח ולדרך עפ"י: תב"ע 2414 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3854 מיום 07/03/1991 כ"א אדר התשנ"א

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 22 בגוש 7446 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י שרון שפר)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה המבוקשת.

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

התוכן	מס' החלטה 28/10/2009 3 - 0024-09
- 2650 ב-מונטיפיורי 1 (חדש) דיון בפיצויים	

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר מאיר צור וחוות דעתו של עו"ד רועי בר, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 02/07/2009 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית תא/2650 ב שאושרה ביום 04/09/2008.

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב מונטיפיורי 1, ת"א. גוש: 6920 חלקה: 73 שטח חלקה: 353 מ"ר.

פרטי התובעים:

לשכת רואי החשבון בישראל
בא כוח התובעים: עוה"ד צבי שוב ואח' (כתובת: היצירה 3 רמת גן. מיקוד 52521).

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים, רן וירניק, גובה הפיצוי הנדרש עומד על 9,000,000 ₪.

תיאור הנכס והסביבה:

הבנין הנדון הינו בנין בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית, בכניסה למבנה קיימת חצר מגוננת בשטח של כ- 345 מ"ר.

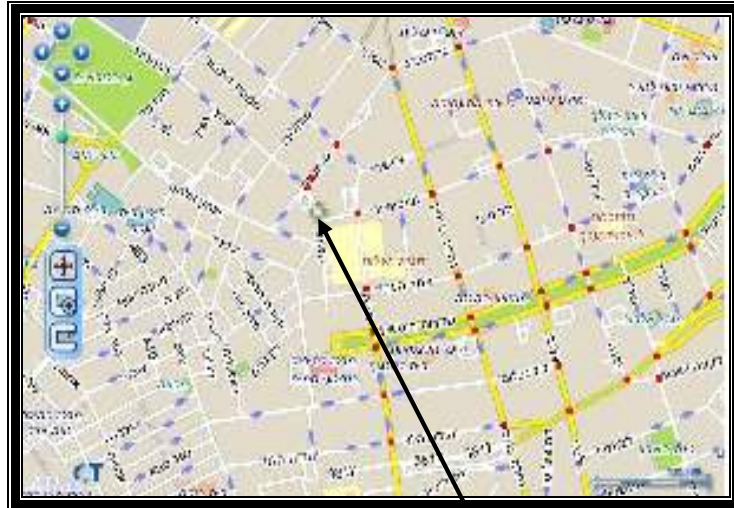
הבנין אשר תוכנן ב-1929 ע"י האדריכל יצחק שוורץ בסגנון בינלאומי (באוהאוס) מסומן בתכנית תא/2650 ב' לשימור ללא הגבלות מחמירות.

הבנין שימש ומשמש עשרות שנים את לשכת רואי החשבון, הן במעמד דיירות מוגנת עד לרכישתו על ידם בשנת 1994 והן לאחר מכן ועד להיום. ביום 22.5.06 (בטרם אישור תוכנית 2650 ב') הוצא היתר בניה לשימור ותוספת בניה הכולל היתר לשימוש חורג ממגורים למשרדים והקלות.

תמונת המבנה, כיום



תרשים סביבה



מיקום הבנין נשוא חוות הדעת

מצב תכנוני קודם :

על החלקה חלות תוכניות 44, 1200, 2710, 1680, "ע", "ג", "ח".

מצב תכנוני חדש:

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

מטרות התכנית, בין היתר :

ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.

חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב.

שימור כמנוף להחייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, למשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

יצירת תמריצים לשיקום המבנים לשימור והקמת מנגנונים ליישום התוכנית.

בהתאם לתכנית מסומן המבנה הקיים בנכס הנדון כמבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק מיום 22.04.09:

לטענת שמאי התובעים: "אלמלא תכנית השימור, השימוש המיטבי בנכס הינו כקרקע פנוייה לבנייה, תוך ניצול זכויות הבנייה המלאות על פי התכנית התקפות, כולל בניית מרתפי חניה על פי תכנית ע"1".

לטענת שמאי התובעים, מגבלות תכנית השימור פוגעות בשווי הנכס מהסיבות כדלקמן:

- לא קיימת חניה - הפסד של כ-2\$ למ"ר דמי שכירות לעומת בנין משרדים הכולל מקומות חניה.
- לא ניתן להתקין סורגים בבנין ועל כן עלויות הביטוח והשמירה גבוהות יותר וכרוכות בתוספת של כ-365,000 ₪ לשנה.
- דרישה לגינון ותחזוקה של השטח שהופקע ע"י העירייה בשטח של כ-345 מ"ר (שטח המשמש לגינה), עלויות המסתכמות בכ-35,000 ₪ לשנה.
- עלויות בניה עודפות עקב מגבלות השימור של כ-4,192,000 ₪.

סך הפגיעה לטענת שמאי התובעים מסתכמת בסך של 9,000,000 ₪ לתאריך הקובע.

התייחסות שמאי הועדה המקומית מר מאיר צור:

שומת התובעים בהיותה מבוססת על הנחות שגויות מתעלמת מהוראות ברורות ותקפות של תכנית השימור ועל כן יש לדחותה.

לדעת שמאי הועדה המקומית, יש לדחות את הנחת העבודה השגויה של שמאי התובעים כי שווי המקרקעין במצבם לאחר אישור תכנית 2650ב' נמוך משווי הקרקע כריקה לניצול מלוא זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר שאושרו טרם אישורה של תכנית השימור.

לדעת שמאי הועדה המקומית השימוש המיטבי המנצל את מלוא הפוטנציאל במקרקעין הינו שימוש למגורים.

לשכת רואי החשבון, בהחלטתה משנת 2006 לשנות את השימוש בבנין ממגורים למשרדים (אישור שימוש חורג), כאשר תכנית השימור היתה מופקדת וידועה עוד קודם לכן, הרי היא זו שקבעה אלטרנטיבה סוביקטיבית זו של שימושים לצרכיה שלה ובכך מנעה השבחות שונות הנובעות מהיעוד המקורי למגורים כגון: הקמת דירת גג בנוסף, הכשרת מגורים במרתף, יצירת דירות גן (הן מתכניות תקפות והן מתכנית השימור).

עוד מצייין שמאי הועדה כי בעת הבקשה להיתר הבניה (לשימור ותוספת בניה כולל הפיכת הבנין ממגורים למשרדים) הוצאה שומת היטל השבחה בה נקבע שחלה השבחה עקב הוצאת ההיתר ואף שולם היטל ההשבחה.

התייחסות לראשי הנזק כמפורט בשומת התובעים:

- התקנת מקומות חניה: טעון עיקרי זה של שמאי התובעים לענין מניעת חניה אינו נכון וזאת בשל גודלו הקטן של המגרש – 353 מ"ר, צורתו הלא רגולרית ונתוניו הטופוגרפיים שלא היו מאפשרים הקמת חניון תת קרקעי בכלל. בפועל נבנה מרתף חלקי שלא לחניה אלא למקלט דו שימושי המשמש לקפיטריה ושירותים.

שמאי הבעלים קובע בחוות דעתו כי: "לא נתאפשר להקים בנכס קומות מרתף לצרכי חניה בהתאם לתכנית ע"1 עקב מגבלות השימור". על בסיס טענה זו, מבסס שמאי הבעלים את עיקר הפגיעה בשווי המקרקעין בגין אישורה של תכנית השימור 2650 ב'.

תכנית ע' 1 אושרה למתן תוקף ביום 18.3.03. סעיף 3 לתקנון התכנית ("תחולת התכנית") קובע מפורשות, כדלקמן: "תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב-יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים שימור".

הבנין נשוא חוות הדעת הינו בנין אשר היה מוכרז לשימור, עפ"י המבחנים שנקבעו בתקנון תכנית ע' 1, סעיף 8 ו' (2), ואף ביום רכישתו ע"י לשכת רואי החשבון, בשנת 1994, היה מוכרז כמבנה לשימור עפ"י תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

לאור האמור לעיל תכנית ע' 1 לא חלה על הנכס הנדון.

- הוצאות עודפות של שמירה ואבטחה – הטענה להוצאות עודפות של שמירה ואבטחה בשל אי התקנת סורגים לא רק שאין מקומה בתביעה לפי סעיף 197 אלא היא אינה נכונה. בהוראות תכנית השימור אין שום מניעה להתקנת סורגים פנימיים בחלונות ובפתחים.
- גינה – הטענה לעלויות גינון ותחזוקה אין מקומן בתביעה לפי סעיף 197 ואף לא צורפו כל אסמכתאות לדרישות הנ"ל. יתרה מכך, הגינה הקיימת בחזית הנכס מוסיפה שווי ואיכות לנכס.

בשתי החלופות של השימושים: הן בחלופה של השארת המבנה בשימוש כמשרדים ובוודאי שבחלופה של שימוש חוקי למגורים, קיימת השבחה מתכנית 2650ב' לפי חוות דעת שמאי הועדה המקומית.

מכאן, שבנכס הנדון נוצרה כתוצאה מאישור תכנית השימור השבחה ניכרת ולא ניתן לדבר כלל על ירידת ערך.

תקציר חו"ד היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד רועי בר:

א. חוות הדעת אשר הוגשה מטעם התובעת הינה חוות דעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים

- חוות הדעת אשר הוגשה בכדי לתמוך בתביעה הינה חוות דעת חסרה, אשר פגמיה יורדים לשורשו של ענין. זאת, באשר, חוות דעת זו, מציגה תמונת מצב חלקית, מבלי שהיא מביאה בחשבון את כלל הנתונים וההוראות התכנוניות החלות על המקרקעין, לרבות (ובעיקר) הוראותיה של תכנית השימור אשר מכוחה הוגשה התביעה (!).
- חוות דעת זו אינה מרימה את הנטל להראות מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה ופגמיה היורדים לשורשו של ענין, יש בהם בכדי להביא לדחייתה על הסף של התביעה, או למצער להשפיע על משקלה הראייתי. ואלו עיקרי הפגמים:
 - מקור נזקי התובעת (ככל שקיים מקור- דבר המוכחש) אינו בתכנית השימור כי אם בתכניות, הליכים ותנאים אשר בינם ובין תביעה מכח סעיף 197 אין דבר.
 - חוות דעת התובעת מתעלמת באופן קטגורי מהוראות משביחות בתכנית, המעלות את ערכו של הנכס באופן ודאי (בין היתר משימושים עיקריים המתבצעים בשטח המרתף ואשר לולא התכנית לא היו מותרים).
 - חוות הדעת מאזכרת תכניות שאינן חלות על המקרקעין באופן מפורש וגוזרת מכוחן זכויות "יש מאין" (תכנית "ע"1, אשר בה עוד ידון להלן), תוך שהיא מתעלמת התעלמות מוחלטת מתכניות תקפות אשר תחולתן על המקרקעין אינה מוטלת בספק (תכנית "ח" למשל).
 - לא ניתן למצוא בחוות דעת התובעת ולו אזכור אחד לכך שהמבנה נרכש על-ידי התובעת לאחר שהוכרז זה מכבר כי המדובר במבנה לשימור, והיה ידוע לכל כי הריסתו לא תותר.
 - עלויות השימור ה"עודפות" להן טוענת התובעת (אשר ככל הנראה הינן מופרזות), מוצגות בשומה מטעמה מבלי שתמצא להן כל אסמכתא תומכת.

○ המבנה נשוא התביעה אינו "מגדל משרדים" (גודלם וצורתם הפיסית של המקרקעין אינם מאפשרים כלל הקמת "מגדל משרדים" שכזה) ולכן אין בסיס להשוואתו לבנייני המשרדים המתוארים בשומה.

ב. תכנית השימור הינה תכנית משביחה

- **תמריצה** הרבים של התכנית, המעלים את ערכו של המבנה, לא באו כדי ביטוי בחוות הדעת כלל. בהיתר שהוצא בעבר, הותרה תוספת קומה למבנה בהתאם לרוח הוראות התכנית (שתי הקומות הנוספות הותרו על דרך הקלה). כ"כ, תכנית השמור המאושרת מאפשרת שימוש עיקרי בשטח המרתף (ככל הנראה, שימוש עיקרי בשטח המרתף מתבצע כבר בפועל) וכן (במידה ויישמר הייעוד העיקרי למגורים) מותרת בניית דירת גג והצמדת חצר אחורית ליצירת דירות גן.
- לצד תמריצים אלו, זיהוי המבנה כחלק מתכנית השימור מוסיף לו את "ערך השימור" הכולל **מיתוג** כ"מבנה לשימור". תוספת זו, הופכת את המבנה ליחיד ומיוחד במינו, ויש בה בכדי להעלות ערכו. פעילות ערה בשוק המבנים לשימור והתנהגות התובעת עצמה תומכות בטענה זו.

ג. לתובעת עצמה לא נגרם כל נזק מתכנית השימור

- עיון בכלל מסמכי התביעה מלמד כי התובעת עצמה אינה מזהה את תכנית השימור כתכנית פוגעת. ודוק: היתר הבניה אשר ניתן לתובעת בשנת 2006 מקפל ומגלם בחובו את עיקריה של תכנית השימור, על ההוראות המהותיות הנובעות מאופיה הייחודי, ועל הנחיותיה. כן מגלם ההיתר הסכמות עבר בין הצדדים (לרבות כאלה שקיבלו תוקף של פסק דין).
- יתר על כן, תביעתה של התובעת (לאחר שקיבלה היתר והקימה מכוחו מבנה מכובד ומרשים) לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, מהווה נסיון להתעשר שלא כדין על חשבון הקופה הציבורית ולזכות בכפל פיצוי בגין הוראות תכנית השימור.
- יובהר: בעת שהושלמה הרכישה המקנה את כלל הזכויות במקרקעין לתובעת, היה ברור וידוע לכל כי המדובר במבנה לשימור, שכן המבנה הוכרז כמבנה לשימור בהתאם לסעיף 77 לחוק עוד בשנת 1993 (פרסום מיום 07.01.1993, י.פ. 4073, בעמוד 965). מכך נובע, כי טענת התובעת כי רכשה את המבנה לצורך הריסה עתידית, אין לה על מה שתסתמך באשר היה ידוע לכל אף בשנת 1994 כי מבנה זה אסורה הריסתו בהווה או בעתיד.
- זאת ועוד: תוך ידיעה כי אין המבנה יכול להישאר במצבו טרום השימור, ביקשה הלשכה להשקיע בו משאבים ואף לקבע את ייעודו של המבנה לצרכיה (היינו לקבל בנכס שימוש חורג למשרדים - לצמיתות). בכך ניתן לראות הודאה מטעמה של התובעת כי לא נגרם לה כל נזק עקב תכנית השימור. אם לא כך, קשה להבין מדוע ביקשה התובעת לרכוש מבנה אשר מיועד לשימור, שהרי מי בוחר לרכוש, ביוזמתו וביודעין, נכס שירידת ערכו צפויה וידועה והוא עומד להסב נזקים רבים לבעליו?!
- יובהר: בכך ששינתה הלשכה את ייעודו של המבנה לצרכיה וקיבעה את השימוש החורג שאושר בו לצמיתות ממגורים למשרדים, קבעה היא כי לצרכיה שימוש זה מהווה "השימוש הטוב והיעיל בנכס" וכיצד תטען כעת אחרת? בשינוי זה אף נמנעו מן התובעת כמה מתמריצי התכנית, וכל זאת לפי בחירתה ולאור התאמתם של המקרקעין לצרכיה (ושיקוליה עמה).
- תוך הקמת המבנה למשרדי לשכת רואי החשבון נוצלו כל ההקלות האפשריות לגובה וקבולת המגרש מוצתה במלואה. לכן, טענה לפיה מקום בו היה המבנה משמש למגורים ניתן היה לקבל את ההיתר הנוכחי + זכויות נוספות למגורים - הינה טענה בעייתית, לשון המעטה.
- אף התובעת עצמה רואה בתכנית השימור תכנית משביחה, ולכן ביקשה לקבוע את ביתה (בו היא גאה, ובצדק, גאוה רבה) בתחומי התכנית ובמבנה עליו חלה התכנית. המבנה דהיום (בהתאם להיתר הבניה משנת 2006) משמש את לשכת רואי החשבון וזו האחרונה מדגישה רבות בפרסומיה את עובדת היות מעונה מבנה לשימור.

- זאת ואף זאת: לנכס הוצאו שתי שומות השבחה, אשר שולמו על-ידי התובעת ללא כל מחאה. בתשלומים אלו- ובפרט בתשלום ששולם בגין ההיתר שניתן למבנה בשנת 2006- ניתן לראות הודאה מטעם התובעת כי במקרקעין אלו לא זו בלבד שלא חלה ירידת ערך כי אם ההיפך הוא הנכון – חלה השבחה. תכנית השמור שאושרה לאחר מכן, איננה משנה את מצבו של המגרש. הנפוך הוא, יש בה אלמנטים משביחים נוספים כגון שטח עקרי במרתף.

ד. התובעים לא הציגו כל עילה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197

- התובעת לא הוכיחה קיומו של קשר סיבתי משפטי ועובדתי, המהווה יסוד מיסודותיה של התביעה, ועל כן דין התביעה להידחות. נזקה (הלכאוריית) של התובעת כלל אינם נובעים מתכנית השימור ועל-כן לא הוצגה עילה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק:
 - תכונות המגרש הן אלו אשר אינן מאפשרות התקנת **מרתפי חניה**, היות וצורתם הפיסית של המקרקעין אינה מאפשרת זאת מבחינה כלכלית. אף לולא היה המבנה ברשימת המבנים לשימור לא ניתן היה להקים בו מרתפי חניה אפקטיביים.
 - **העלויות הנוספות** (והמופרזות, כך נראה) אין מקורן בתכנית השימור ואין כל בסיס לדרישת התובעת כי הועדה המקומית תפצה אותה בגין הוצאות וולונטריות שהוציאה בכדי להביא המבנה לרמת הגמר הנוכחית, אשר אין לה בסיס בהוראות התכנית. רכיב זה של התביעה אינו מלווה באסמכתא ומשכך לא ניתן להעריך השפעתו על התביעה כולה.
 - הוא הדין באשר לחלק המקרקעין עליו משתרעת **הגינה** בחזית המבנה (שהינו חלק שהופקע על-ידי העיריה בשנת 1986 לצורך דרך). הפקעה זו הולידה את הסכם הפשרה משנת 1989 לפיו חושבו זכויות הבניה, אך אין כל מקור משפטי או אחר המטיל על התובעת את תחזוקת הגינה (להבדיל מפיתוח הגינה כחלק מתנאי ההיתר, וללא כל קשר לעובדת היות המבנה לשימור). יוער כי המדובר בגינה מודרנית וסטנדרטית, הנעדרת כל אלמנט "שימורי" זה או אחר, ואשר הלכה למעשה משביחה את הנכס.
 - תכנית השימור אינה מונעת התקנת סורגים ואינה דורשת סידורי אבטחה מיוחדים ועל-כן אין בסיס לטענה לענין **עלויות האבטחה** העודפות. יתר על כן, וכפי שעולה מחוות דעת צוות השימור, אשר ניתנה לצורך דיון חוזר בועדת המשנה לתכנון ובניה בשנת 2005 (דיון בבקשה 05-0644 מיום 09.11.05), לא זאת שלא נאסרה התקנת סורגים כי אם הובהר במפורש אילו סורגים יש להתקין במידה ויהא בכך צורך (ראה שם, בעמוד 8).
- עם זאת, ועל-אף שלחוות דעתנו המשפטית ניתן לדחות התביעה כבר בשלב הנוכחי, נבקש להוסיף ולהתייחס לראשי הנזק הנטענים, כדלקמן:

ה. לראשי הנזק להן טוענת התובעת

- **לטענה בדבר היעדר האפשרות להקים מרתפי חניה**
 - הטענה לירידת ערך העומדת על 2,800,000 ₪ (28 מקומות חניה, בשווי 100,000 ₪ כל אחד) מבוססת על ההנחה כי לולא חלה תכנית השימור על הנכס, ניתן היה להקים בקרקע הפנויה לבניה בנין משרדים ובו שני מרתפי חניה תת-קרקעיים מכח **תכנית ע1** (י.פ. 5167 מיום 18.03.2003) אשר לשיטת התובעת חלה על המקרקעין.
 - הנחה זו בטעות יסודה, שכן **תכנית ע1 כלל לא חלה על המקרקעין נשוא התביעה ואין כל אפשרות להעניק למבנה דנן זכויות מכוחה**, כאמור בסעיף 3 לתקנון התכנית אשר מחריג מפורשות "בניינים לשימור" (הגדרה הכוללת אף בניינים שהוכרזו לשימור בהתאם לפרסום לפי סעיפים 77-78 כמבנה דנן, ראה סעיף 8(ו)2 לתקנון תכנית ע1).
 - היות והמבנה נשוא התביעה הוכרז כמבנה לשימור בהתאם לסעיף 77 בתוכנית 2650 (י.פ. 4073 עמוד 695, 7/1/1993), טרם נרכש על-ידי התובעת, הוצא הוא מגדרה של תכנית ע1 באופן שאינו משתמע לשתי פנים.

- כפי שצויין לעיל, אף לולא חלה על המקרקעין תכנית מגבילה כלשהי, לא היתה התובעת יכולה להקים מרתפי חניה נוכח התנאים הפיסיים של המגרש ולכן המדובר בטענה תמוהה.
- היות ולא ניתן להתקין מקומות חניה במבנה, ובהתאם להיתר הבניה שהוצא בטרם שומר המבנה, במסגרתו אושרה בנייתן של הקומות שנתווספו לו, נדרשה התובעת לתשלום לקרן חניה (בהתאם לסעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ותכ" המתאר "ח"י) ולפטור אשר ניתן לתובעת היות ולא ניתן להתקין מקומות חניה בנכס גופו).
- בגין סכום זה, ששילמה התובעת מבלי להגיש ערר 7 שנים קודם לכן, ולאחר שקיבלה ומימשה את היתר הבניה שניתן לה, הגישה התובעת תביעה אזרחית לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (ת.א. 2041/06 לשכת רואי החשבון בישראל נ' עיריית תל אביב יפו) להשבת סכומי הכסף אשר שולמו לקרן החניה. היות ותביעה זו חופפת לתביעה דנן, הוסכם כי הדיון בתביעה יושהה עד לקבלת החלטה בענין שלפנינו.
- בעשותה כן, פועלת התובעת בחוסר תום-לב מוחלט, שהרי לאחר שהוקנו לה זכויות הבניה והמבנה משמש הלכה למעשה למטרותיה (בגאווה גדולה על-פי הצהרותיה היא) מבקשת היא "ליהנות משני העולמות": הן לנכס פיצוי בגין ירידת ערך הנובע לשיטתה מהיעדר מקומות חניה (טענה הנסתרת מכל וכל לעיל) והן השבת התשלום אשר שולם כדין לקרן החניה (וכעת הינו חלוט).

● **לטענה בדבר עלויות הביטוח והשמירה**

- כפי שצויין, אין תכנית השימור דורשת דרישות ביטוח ושמירה ייחודיות אשר יש בהן בכדי להשפיע על התחזוקה השוטפת הנדרשת במבנה. מכל מקום, דומה כי ניתן לפתור עניין התקנת הסורגים בהתאם להנחיות צוות השימור בנקל, ומבלי להוציא הוצאות מיוחדות כלשהן.
- למותר לציין כי אף טענה זו מטעם התובעת אינה מגובה במסמכים ו/או באסמכתאות, ועל כן ברי כי לא ניתן להבין משומות התובעת על מה שתסמוך.

● **לטענה בדבר הוצאות הגינון**

- כפי שהובהר לעיל, אין כל מקור משפטי או אחר המחייב התובעת לתחזק את הגינה, ועל-כן אין כל בסיס אף לטענתה בענין זה.
- לענין זה יודגש ויובהר, כי כל שנדרשה התובעת לבצע לענין הגינה המשתרעת בשטח ההפקעה, הוא שיקומה בהתאם להנחיות צוות השימור (ומעולם לא נדרשה לתחזוקתה, כל שכן לתחזוקה שוטפת). ואולם, התובעת לא עמדה במשימתה זו שכן הגינה המפארת את חזית הבנין דהיום, אינה אלא גינה מודרנית אשר בינה ובין שימור אין דבר.
- היות וכך, לא עמדה התובעת בדרישות צוות השימור ולא שיקמה הגינה כמוסכם, ועל-כן טענתה בדבר הוצאות הגינון הנכפות עליה כתוצאה משיקום זה, אין לה על מה שתסמוך.

● **לטענה כי מגבלות השימור יוצרות עלויות בניה עודפות**

- טוענת התובעת כי שיפוץ בתנאי שימור מעמיס עלות נוספת הנובעת מעלותו הגבוהה ביחס לשיפוץ "רגיל". לענין זה ניתן להשיב בשני מישורים: **ראשית**, נוכח מצבו הרעוע והירוד של המבנה, כל שיפוץ שהוא, היה עליו להיעשות באופן יסודי ולכלול התייחסות לכלל מרכיבי המבנה. היות וכך, ונוכח שווי הנכס, ומטרת השימוש בו, סבירה ההנחה כי יבוצע בו שיפוץ איכותי. השוואת עלויות צפויות בשיפוץ איכותי ומקיף אל שיפוץ בתנאי שימור מלמדת כי אין פערים נרחבים בין שתי דרכי פעולה אלו (כפי שאף הובהר בהחלטת המועצה הארצית).

○ **ושנית**, כי תכנית השימור בתמריציה (המשתקפים גם בהיתר הבניה אשר ניתן בשנת 2006) מגלמת הפרש זה, ככל שקיים (לענין זה ראה דבריו של מר חגי ירון מחברת סיטילינק, אשר הובאו אף הם בהחלטת המועצה הארצית).

• **לטענה בדבר הוצאות מבנה מסוכן**

○ על אף שלא ניתנו כל תימוכין ואסמכתאות להוצאה הנטענת בסך 120,000 ₪ בגין "מבנה מסוכן" אשר אינן יכולות להוות עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק, ואך לשם הזהירות, נבקש להתייחס לטענה, כדלקמן:

○ מקורו של החיוב בשיפוץ הנכס בחוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), תשס"ב-2001. חוק עזר זה מקנה לעירייה סמכויות שונות בהגנה מפני מפגעים ולמניעת נזקים העלולים להיגרם נוכח מצב רעוע של מבנים בתחום העיר.

○ היות והדרישה מיום 13.09.1999 לא קוימה ואף לא הוגשה השגה בגינה, וזאת לאור כוונת התובעת להביא להתמוטטות המבנה בכדי להימנע מדרישות השימור, הוגש בשנת 2002 כתב אישום כנגד התובעת בגין אי-ביצוע הצו לתיקון הבנין (ת.פ. 03/02/0005387). בהיות מטרת הגשת כתבי אישום במקרים דגן שיפוץ המבנה (ולא הרשעה), משהושלמו התיקונים הנדרשים בוטל כתב האישום.

○ **ויובהר**: שיפוץ מינורי זה נדרש מטעמי בטיחות ומטעמים אלו בלבד, וזאת נוכח מצבו הרעוע של המבנה. שיפוץ זה שבוצע אינו כולל כל אלמנט ארכיטקטוני או אסתטי ונועד אך בכדי למנוע סכנה למבנה ולעוברים בקרבתו. עם זאת, שיפוץ זה התחייב בראש ובראשונה בכדי למנוע חלילה אסון וכן בכדי לשמור על יציבות המבנה בכדי שניתן יהיה לשמרו ביום מן הימים.

○ **על-כן**, יטען לענין זה כי כלל ההוצאות אשר הוצאו בגין שיפוץ המבנה נוכח כתב האישום מקורן בהזנחה רבת שנים מטעם התובעת, אשר סברה כי ככל שיוזנח יתמוטט לבסוף, ועמו גם דרישות השימור. למזל כולנו, ובראש בראשונה מזלה הטוב של התובעת עצמה, משאלתה זו נכזבה, והיא בעלים גאה כיום של נכס משומר – פנינה להתגאות בה.

סיכום

אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, לחוות הדעת המשפטית והשמאית יש לדחות התביעה על הסף.

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

לחילופי חילופין, ככל שיקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (המתקיימות בענייננו) יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלת הזכויות בנכס.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד רועי בר וחוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה 28/10/2009
מס' 22187 - חבקוק 7 דיון בפיצויים	4 - 0024 - 09

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר אליהם ליפה ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

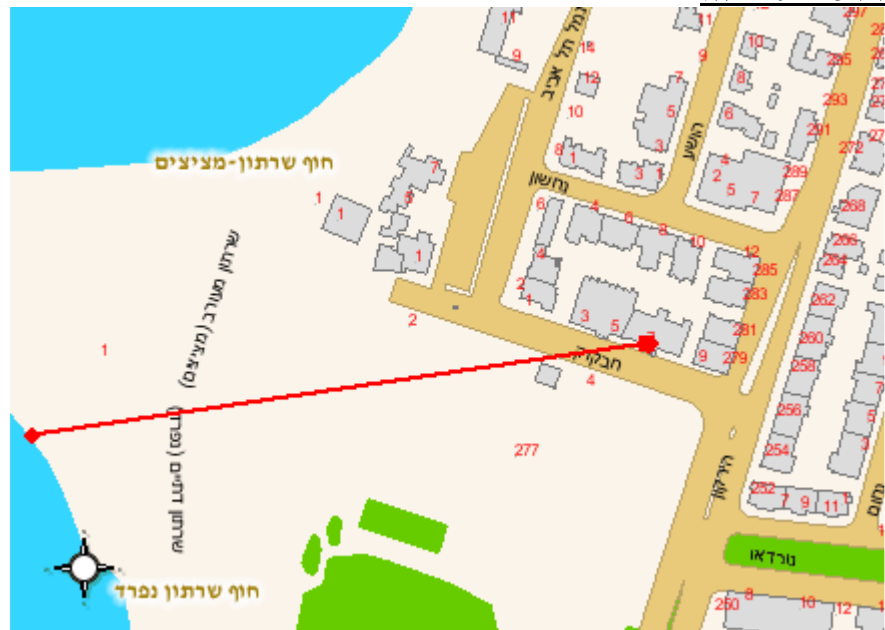
בתאריך 5.8.09 הוגשו בפני הועדה המקומית בקשה לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 22187 - מלון פורום פאלאס.

פרטי הנכס התובע:

גוש	:	6962
חלקה	:	180 (חלק)
שטח חלקה רשום	:	836 מ"ר
מס' חלקות משנה	:	20 (הפיצוי נדרש בגין 15 יחידות משנה)
כתובת עירונית	:	רחוב חבקוק 7, ת"א
בעלות רשומה:	:	קרן קיימת לישראל

נכסי התובעים מצויים כולם בבניין הנושא את השם "בית חבקוק" ברחוב חבקוק מס' 7 שבצפון מערב ת"א. מדרום לרחוב מצויה חטיבת קרקע עליה מתוכנן להיבנות מלון "פאלאס" במקומו של מלון "שרתון" שנהרס, היתר להריסת מלון "שרתון" הוותיק הוצא ביום 11/5/1990.

תרשים סביבה:



פרטי התובעים והפיצוי הנדרש:

התביעה הוגשה באמצעות עוה"ד אביעד שוב ודוד שוב באי כח התובעים. התביעה נסמכת על חוות דעת השמאי ארז אבירן המצורפת לתביעה. סך הפיצוי הנדרש לנכס שבנדון מסתכם בכ- 6,509,906 ש"ח לתאריך הקובע 9/8/06 ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד לתשלום בפועל.

התובע	חלקות משנה	קומה	שטח רשום	זכות חכירה רשומה	התביעה בש"ח
עטרת חבקוק	17	קרקע	122.75	קרן קיימת בלבד	368,550

596,800	אלכסנדר שוב	95.99	1	3	אלכסנדר שוב בע"מ
	בע"מ	48.30	מעל	4	
		97.79	לק"ק	5	
750,000	שוב חיים שמואל	95.99	2	6	חיים שמואל שוב
		48.30		7	
		97.79		8	
160,000	שאשא לאורי טניה	48.30	2	10	לאורי טניה
637,882	שאשא דוד	95.99	3	9	דוד וטוני שאשא
	שאשא טוני			11	
190,000	זרזיצקי אנטוני ואגני	48.30	4	13	זרזיצקי אנטוני ופרל
379,174	שוב חנה	95.99	4	12	חנה שוב
1,125,000	גרנדבי פרופרטיז	339.55	5	18	עטרות חבקוק
1,312,500	גרנדבי פרופרטיז	339.55	6	19	אין רישום
990,000	גרנדבי פרופרטיז	95.97	7	20	אין רישום
סה"כ הפיצוי הנדרש					
בש"ח לתאריך					
הקובע: 9/8/06					

6,509,906 ש"ח

הבעלויות הינן בחכירה מקק"ל.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית : חברת אטבליסמנטה. המשפים טרם העבירו חוות דעתם לתביעה.

מצב תיכנוני- מלון פאלאס**התוכנית המוגדרת ע"י התובעים כ"פוגעת", סימנה תא/2187/ב'**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 9/8/06 בי.פ. 5563.

- מטרת התוכנית: הקמת בית מלון הכולל עד 600 חדרים.
- שטח התוכנית: 15.4 דונמים, מהם 7.982 דונמים מלונאות ונופש, יתרת השטח שפ"פ.
- יזם התוכנית: חברת אטבליסמנטה
- שטחי הבניה שהותרו: שטח עיקרי 34,850 מ"ר + 17,500 מ"ר שטחי שרות, שטח תת קרקעי 47,000 מ"ר
- תנאים למתן תעודת גמר: בין השאר חיבור שד' נורדאו לטיילת הים.
- קו בניין צפוני: אינו מוגדר, עפ"י התשריט חלקו התחתון אפס, בקומות מתוכנן להיות כ- 20 מ' מהכביש הנוכחי.
- גובה המבנה: תותר הקמת מבנה למלון בגובה שלא יעלה על גובה המבנה הסמוך שמדרום, מלון הילטון, ושלא יעלה על 70 מ' מגובה פני הים כולל קומות טכניות, גובה המבנה התחתון לא יעלה על 26 מ' מגובה פני הים.
- תנועה וחניה: הגישה והכניסות למבנה יהיו מרחוב חבקוק בלבד.
- החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, בנוסף לדרישות התקן ייבנה חניון לציבור ובו 300 מקומות חניה נוספים. שינויים בהסדרי התנועה שבנספח התנועה המנחה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה ולא יהוו שינוי לתכנית זו. הרחבת רחוב חבקוק מ- 15 מ' ל- 21.5 מ'. במסגרת הסדרי התנועה ברחוב חבקוק שינוי יעוד בחלק מחלקה מס' 150 מ"חניה ציבורית" ל"דרך מוצעת".

תכנון מלון "פאלאס"

למלון הנדון "פאלאס" הוכנה תוכנית בינוי אדריכלית ע"י משרד האדריכלים פייגן, בהתאם לתוכנית הבניין יתנשא לגובה של כ- 60 מ' מעל לפני הרחוב וימנה כ- 15 קומות מעל לקומת לובי הכניסה.

המבנה יבנה בצורה מדורגת כאשר החלק התחתון יהיה בקו בניין 0 ויתנשא לגובה של 22 מ' ממפלס רחוב חבוק. אורך הקומה הטיפוסית במבנה העילי יהיה כ- 125 מ' ורוחבה כ- 20 מ' (החזית הצרה פונה לים), שטחה כ- 2,415 מ"ר. קו הבניין הצפוני המתוכנן לקומה טיפוסית עילית כ- 20 מ'. קומת הקרקע בחזית הפונה לרח' חבוק תיבנה בקו בניין אפס, גובהה כ- 22 מ'.

התוכנית המאושרת במצב קודם לפני תוכנית 2187/ב':

תוכנית שסימנה 1253, פורסמה למתן תוקף ביום 7/5/1970 בי.פ. 1622.

- מטרת התכנית: "היא לקבוע על חלק מחלקה 38 בגוש 6966 מגרש חניה עליו יוקם בנין בית מלון בגובה שבע קומות מעל לקומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה".
- השינויים שבתוכנית: קביעת מגרש חניה על חלק מחלקה 38 בגוש 6966 כמסומן בתשריט עליו יוקם בית מלון בגובה של שבע קומות מעל לקומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה ומרתף למקלט.
- אחוזי בניה 14.2% משטח המגרש בכל קומה שה"כ 99.4% משטח המגרש (חלק מחלקה 38) שהוא 4,016 מ"ר.
- תוספת בניה על חלקה 31 בגוש 6966 בגובה שבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 1,218 מ"ר בכל הקומות ביחד.
- זכויות בניה: התוכנית התירה תוספת בניה של 5,234 מ"ר שטח עיקרי עפ"י החלוקה הבאה: 4,016 מ"ר על חלק בחלקה 38 בגוש 6966 (ממזרח לחלקה 31), 1,218 מ"ר על חלקה 31 בגוש 6966, גובה המבנה שהותר 34.2 מ' ב- 7 קומות על עמודים.

טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר ארז אבירן:

במצב קודם

- במצב קודם רוחב רחוב חבוק היה 15 מ', כמו כן היה חד סטרי.
- קונה פוטנציאלי היה "מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בבינוי הבעייתי שאושר".
- עפ"י תוכנית קודמת 1253 "ניתן לנצל רצועה צרה של בינוי באופן מאולץ עם פתחים בתכנית זעומה של 14.14%".
- מרחק הבינוי "מהנכס הנפגע" היה כ- 33.4 מ'.
- גובה הבניין שהותר הוא 7 קומות, דומה לנכס התובע.

במצב חדש

- מרחק "קיר הבנין של הפרוייקט" מהנכס התובע התקצר ל- 21.5 מ' (לעומת 33.4 במצב קודם) – שינוי דרמטי הפוגע בפרטיות, בתאורה טבעית ובמבט פתוח הנשקף מהדירות הדרומיות.
- הפיכת רחוב חבוק לדרו סטרי תגרום ל"פקקי תנועה, רעש וזיהום אויר".
- במצב קודם במלון "פאלאס" לא היתה קיבולת מסחרית למעט "אקסטרויות" מלונאיות. כיום לאחר אישור התכנית ניתן לממש 3,000 מ"ר שטחי מסחר.

התייחסות שמאי הועדה מר אלירם ליפא לטענות התביעה:

- ציפייה: לטענת התובעים "קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בבינוי הבעייתי שאושר". לדעת שמאי הועדה יסוד הטיעון בטעות, בהיותו סותר את העובדות התכנוניות:
 - עובדתית האזור מלונאי! גם ל"בית חבוק" ו"מלון אלכסנדר" הותרה תוספת קומות בשנת 1999, כלומר שהתובעים עצמם נהנו משינוי הבינוי ולכן לא הגיוני שלא היתה ציפייה שגם אחרים יוכלו להנות משינוי בבינוי.

- כבר בשנת 1984 החלו בהכנת תב"ע 2187 א' (התוכנית לא הופקדה). התוכנית דומה בנתונה לתוכנית הנדונה (תב"ע 2187 ב'). עפ"י טענות החוכרים במקום (מלון פאלאס), עקב התחייבות לסיום הליכי התכנון של התוכנית פנו בעלי זכויות החכירה בקרקע וקיבלו היתר העירייה להריסת מלון "שרתון הישן", כל זאת כבר בשנת 1990, כלומר לפני כ- 19 שנים, כל אדם יכול היה בנקל להניח שהמגרש החדש שהתהווה יבנה מחדש בבינוי אחר. מעבר לזאת, תב"ע 2187 א' אומנם לא אושרה אולם התוכנית זהה במאפייניה לתוכנית 2187 ב' (קו הבניין שבה הוא אפס והגובה שהיה צפוי להיות מאושר אף עולה על זה שהותר כעת) ועל כן הליך השינוי התכנוני היה בעיצומו מזה שנים רבות. במצב "תכנוני קודם", עפ"י תשריט תוכנית 1253 החלק המזרחי של המגרש נשוא התביעה היה מסומן לחניה ועליה בית מלון. מבט מבית חבקוק לעבר בית מלון מפואר עדיף לדעתי על מבט לעבר מגרש עורף של בית מלון ושל חניון.

● קווי בניין:

- במצב קודם עפ"י תב"ע 1253 קו הבניין בחלק המערבי היה 4 מ', ורוחב רחוב חבקוק 15 מ', סה"כ 19 מ'. במצב חדש עפ"י תכנית 2187 ב' קו הבניין הינו 0 אבל רוחב הרחוב גדל ל- 21.5 מ'. ממול ל"בית חבקוק" אומנם קיימת התקרבות, אולם מרחק של 21.5 מ' בין מבנים נחשב למרחק גדול בעיר.

● גובה:

- כבר במצב תכנוני קודם, עפ"י תכנית 1253, הותר לבנות בנין בגובה של 24.6 מ' במבנה הקיים ו- 34.2 במבנה החדש למול מבנה נכסי התובעים שגובה רצפת הקומה העליונה שלו היא כ- 24 מ'. מאחר ודירות התובעים אינן מתנשאות מעבר לגובה שהותר לבניה על המגרש ה"פוגע" וגם התכסית של המבנה החדש שיבנה לא עולה על זאת שהותרה בעבר הרי שאין פגיעה כלשהיא בנוף לכיוון דרום.

● שטחי מסחר:

- לטענת התובעים "ניתן לממש 3,000 מ"ר מסחרי, למרות שרשום "מסחר מלונאי" היקף שמהווה מעין מרכז מסחרי אזורי, לא רק לבאי המלון אלא לכלל הציבור".

מבדיקה בתוכניות הבניה שהוכנו ע"י משרד האדריכלים פייגין, שטחי המסחר הנ"ל יהיו בעבר הדרומי של המלון, מקבילים לשדרה שתהווה כהמשך לשד' נורדאו אל הים, כל זאת ללא נגישות לכיוון רחוב חבקוק, לפיכך דיירי רחוב חבקוק יוכלו להנות משטחים אלה, אולם בנסיבות הקיימות, בהעדר גישה ישירה לשטח המסחרי מרח' חבקוק לא יושפעו לרעה מבנייתם.

● הצללה:

- עפ"י חו"ד שמאי הועדה אין שינוי בר מדידה כספית במחירי יחידות התובעים עקב גורם ההצללה הנטענת. לא הוכח הקשר בין ההצללה הנטענת לבין המקרקעין ובפרט שקיימים אלמנטים משביחים בהצללה.

● שינויים בהסדרי התנועה/חניה:

- לטענת התובעים התכנית ה"פוגעת" גוזלת לתובעים מקומות חניה מרחוב חבקוק. עפ"י חו"ד שמאי הועדה, מקומות החניה כיום אינם סטאטוטוריים והינם ע"ח רוחב הדרך.

● רעש וזיהום אויר

- הרחבת הרחוב בנסיבות הקיימות תתרום לתנועה ולאיכות החיים במקום.

מסקנות שמאי הועדה המקומית:

התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הגלומים בתכנית כגון שיפור בבינוי, הרחבת רחוב חבקוק, הקמת מלון יוקרתי, תוספת שטחים מסחריים שתחייבה את האיזור וכיוצ'ב, אשר משביחים את נכסי התובעים ובודאי שהתוכנית אינה פוגעת.

חו"ד היועץ המשפטי – עו"ד עמי פזטל

- נשוא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197 של נכסי התובעים בבנין בן 8 קומות ברח' חבקוק 7 בתל אביב-יפו, הניצב על חלקה 180 (חלק) בגוש 6962. הנכסים התובעים הינם בחכירה לדורות מאת קק"ל (נכסי התובעים והבנין בו הם נמצאים יכוננו להלן, ביחד – "הנכס"). לטענת התובעים, ירידת ערך הנכס היא בגין אישור תב"ע 2187ב' (להלן – "התכנית"). התכנית חלה על חלקה 31 וחלק מחלקה 38 בגוש 6966 שביחד מהווים את "מגרש מס' 1", על רובו מיועד להבנות מלון וחלקו יהיה שפ"פ (להלן ביחד – "המגרש"). שטח "המגרש" כ-12 דונם (שטח התכנית כ-15 דונם). המגרש הינו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ומוחזר לדורות לחברת אטבליסמנט נהל, שהיא גם יוזמת "התכנית". המגרש מצוי ברח' הירקון 277 (גובל עם רחוב חבקוק).
- "היום הקובע" לצורך דיון "בירידת הערך" הינו 9.8.06, יום אישור "התכנית" בי.פ. 5563, אותה מגדירים התובעים "כתכנית פוגעת".
- בין "הנכס" לבין "התכנית" מפריד רח' חבקוק, המוליך מרח' הירקון לים. "הנכס" מצוי מצפון לרח' חבקוק. "המגרש" מדרום לרחוב. "הנכס" בנוי בקיר משותף עם מבנה ממערבו הידוע "כמלון אלכסנדר".
- התובעים, חוכרים "בנכס", לדברי התביעה הינם (פירוט יתר מצוי בחוות דעת "שמאי הועדה"):
 - חיים שוב, חוכר תת חלקות 6, 7, 8 קומה 3.
 - אלכסנדר שוב בע"מ, חוכר תת חלקות 3, 4, 5, קומה 2.
 - עטרת חבקוק בע"מ (בפירוק מרצון), חוכרת, תת חלקה 17, קומה 1, וכן תת חלקה 18, קומה 6, תת חלקה 19 בקומה 7, תת חלקה 20, בקומה 8.
 - חנה שוב, חוכרת תת חלקה 12, קומה 5.
 - דוד שאשא, תת חלקה 9, קומה 4.
 - טוני שאשא, תת חלקה 11, קומה 4.
 - אורי טניה, תת חלקה 10, קומה 2.
 - זרזיקי אנטוי, תת חלקה 13, קומה 4.

הערה 1:

לא הוכחו הזכויות בנכס מצד התובעים (בעיקר לא ברורות זכויות עטרת חבקוק בע"מ וזכות החברה הזו לתבוע). לא צורפו נסחים כנדרש בתקנות לפי פרק ט לחוק התכנון והבניה. לא צורפו יפויי כח לעוה"ד אביעד ודוד שוב מטעם כל התובעים. לא ברורים שטחי הנכסים התובעים. לא צורפו חוזי שכירות. לא ברור אם תביעות טניה ואנטול מהוות חלק מהתביעות, אך ההתייחסות כאן גם אליהן. לו בשל אי פרוט ואי צרופים של כל אלו, דין התביעות להדחות.

הערה 2:

ככל שקיימת בניה לא חוקית בנכס, אין ללקחה בחישוב "ירידת ערך".

- תאור הנכס מוצג בחוות הדעת השמאית המפורטת של השמאי מטעם הועדה, מר אלי ליפה (להלן – "שמאי הועדה") אותה מתבקשת הועדה לאמץ.
- לפי חוות דעתי זו ועפ"י חוות דעת "שמאי הועדה" דין התביעות להדחות, הכל, כמפורט הן בחוות דעתי והן בחוות דעת "שמאי הועדה".

• חוות דעת שמאי התובעים

לתביעה צורפה חוות דעת שמאית של מר ארז אבירן. חוות הדעת כל כולה (פרט לתאורים מילוליים שבה ובנספחיה) מורכבת היא למעשה מטבלת חישוב אחת ויחידה סתמית ביותר, המופיעה בעמ' 18 שלה "כנספח אומדן ירידת ערך". טבלה זו מתארת שווי תתי חלקות "במצב קודם" מול שווי של אותן תתי חלקות "במצב חדש". סתם ככה! ללא דוגמאות, ללא עסקאות, ללא השוואות, לא של "קודם" ולא של "אחרי" אישור התכנית. זוהי שומה ממש הזויה כשמדובר בסעיף 197. על שומה כזו מבוססת תביעה של 6,509,906 ₪ (כך)? נתמחה!

לפי כל הפסיקה, תביעה המבוססת על מין שומה לא רצינית שכזו, דינה להדחות כבר על הסף מניה וביה! שכן, כידוע, נטל הראיה על "ירידת ערך" הנכס מוטל על התובעים. ושומתם, כפי שהוגשה, אינה יכולה להוות בסיס כלשהו להרמת הנטל האמור. החלטה מנומקת וחשובה בענין נטל הראיה

והצורך בביסוס שומת התביעה ניתנה ע"י ועדת ערר מחוז מרכז בתיק 270/08, לנדסהוט נ' עמק חפר, ולענין זה ראה גם:

ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' כפ"ס פד"י חמו (4) 627.
 ע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, פד"י מז (2) 402.
 ע"א 483/86 בירנבך נ' ת"א-יפו פד"י מב (3), 228.
 עמ"נ 442/04 חיפה נ' דוד ויצחק תק-מח 2004 (4) 5928.
 ערר 9005/08 בענין קסיס, ועדת ערר מחוזית חיפה, שם, למשל נקבע:

"נציין, כי בהתאם לפסיקה אין די בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים. ראה עוד פס"ד בענין דומה, חברת גוש 2842 חלקה 10, וכן עת"מ 200/03 חקק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א".

בערר 405/07 שניידר נ' נתניה (מרכז) נאמר מפורשות: **"פגם מהותי המצוי בשומת העוררים הינו העדר פרוט כיצד הגיע שמאי העוררים לירידת ערך בגובה 20%. השומה נעדרת פירוט של בסיס העובדות, ההערכות והתחשיבים".**

לאחרונה, פורסמה החלטת ועדת ערר (מרכז) בערר מס' 185/07 אלטמן ואח' נ' ראשל"צ, וגם בה נאמר: **"כך בין היתר, שמאי העוררים לא פירט כלל בחוות דעתו כיצד ערך את תחשיבו, וכיצד הגיע לערכים שקבע בכל דירה ודירה הן לענין שוויה לפני אישור התכנית והן לענין שוויה לאחר אישור התכנית".**
הערעור נדחה.

ובכן, בהעדר דוגמאות וניתוח לביסוס חוות הדעת השמאית של התובעים (אלמנטים שנעדרו לחלוטין משומת התובעים) לא תיחס הועדה משקל לחוות הדעת.

• עיקר טיעוני התובעים לירידת ערך הנכס

לפי טיעוני התובעים:

מצב קודם

- במצב קודם רוחב רחוב חבוק היה 15 מ', כמו כן היה חד סטרי.
- קונה פוטנציאלי היה "מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בנינו הבעייתי שאושר".
- עפ"י תוכנית קודמת 1253 "ניתן היה לנצל רצועה צרה של בנינו באופן מאולץ עם פתחים בתכסית זעומה של 14.14%".
- מרחק הבינוי "מהנכס הנפגע" היה כ- 33.4 מ'.
- גובה הבניה שהותר הוא 7 קומות, דומה לנכס שבנדון.

מצב חדש

- מרחק "קיר הבנין של הפרוייקט" מתקצר ל-21.5 מ' כנגד 33.4 בעבר.
- פגיעה בפרטיות, בתאורה טבעית ובמבט פתוח הנשקף מהדירות הדרומיות.
- סימוכין: חוות דעת של "מומחה הצללות".
- הפיכת הרחוב לדו סטרי תגרום ל"פקקי תנועה, רעש וזיהום אויר".
- סימוכין: חוות דעת של "יועץ תנועה".
- במצב קודם במלון "פאלאס" לא היתה קיבולת מסחרית. כעת יבנו 3,000 שטחי מסחר.

הערת חוות דעת "שמאי הועדה"

"שמאי הועדה" דוחה את האלמנטים דלעיל "כמפחיתי ערך" במקרה הנוכחי. "שמאי הועדה" מצייין כי בחוות דעתו של שמאי התובעים, מר ארז אבירן, מצויין דבר קיום נספח "תחשיב ונתוני שוק", אך, כל מה שצורף זאת טבלה כללית הנוקבת רק בשטח ברוטו של כ"א מהיחידות, שווי היחידות, לדעת שמאי התובעים, בערכים של מ"ר בשני המצבים התכנוניים וההפרש שבין השניים, ללא כל ביסוס ו/או ראיה, ו/או תחשיב ו/או סימוכין לקביעת מחירים, או כל הסבר משלים לקביעה ולטיעון לירידת ערך. גם אין הסבר ראיתי ותחשיבי לקשר שבין חוות הדעת של המומחים להצללה ולתחבורה לפגיעה בשווי. פשוט, פרט למלל – אין קישור לגבי ירידת ערך ספציפית לבין חוות הדעת.

- **לפי חוות דעת "שמאי הועדה" – אין כלל ירידת ערך**
שמאי הועדה דוחה את טיעוני התובעים ועיקר טיעוניו (הטיעונים המלאים בחוות דעתו), אותם אנו מאמצים ואותם מבקשת הועדה המקומית לאמץ:
- כבר קודם "לתכנית" יועד מתחם הקרקע עליו משתרעת התכנית – "למלונאות", על כל המשתמע והנובע מכך ומבחינה זו אין כל שינוי לגבי "מצב קודם". לכן מטעה טענת התובעים כאילו "סביר שבית מלון לא היה נבנה".
אדרבא: כל קונה סביר היה מניח הנחה חד משמעית כי על "המגרש", הגדול במיוחד, יוקם, במקום בית המלון שנהרס, בית מלון חדש ומודרני כטבעי לאורך החוף (ראה מלון "הילטון" הסמוך שהוא בגובה רב יותר מאשר המלון המתוכנן), ללא שינוי דרמטי מאופי הסביבה.
- "התכנית" לא קרבה את מבנה המלון "החדש" לנכס התובעים, אלא אף הרחיקה את חלקו המערבי שהינו עיקר שטח המלון (בגלל הרחבת רחוב חבקוק ובתוספת קו הבנין של "המלון החדש"). בענין זה פשוט נפלה טעות בשומת התובעים. מה שהתובעים לקחו בחשבון זה את המרחק בצד המזרחי (הלא רלוונטי מבחינת "המבט לים") ולא את המרחק הרלוונטי בצד "הקובע", המערבי, "הפוגע" לכאורה.
- בכלל, פגיעה "בפרטיות" (בגלל קרבה כזו או אחרת) בלב ליבה של עיר, שבה בניינים ממש נושקים זה לזה, מוטב שלא תטען, כפי שכבר נאמר לא פעם בפסיקה (ראה להלן).
- **בנשוא "שטחי המסחר":** דווקא ענין זה הוא אלמנט משביח "במצב החדש" שהרי הסביבה כולה תהנה משטחי המסחר המודרניים שיוצבו, בכלל, מעבר למלון (בצד הדרומי שלו, המרוחק מאד מבחינת התובעים), בהמשך "לשדרת נורדאו" שתוליך עד לים. גם התנועה והכניסה "למסחר" זה היא בכלל מהמשך שדרת נורדאו ולא מרחוב חבקוק הסמוך לנכסי התובעים.
- **תנועה וחניה:** מומחה התנועה של התובעים התמקד "בקבולת" של רחוב חבקוק, אבל ראוי לציין כי מול ה"קבולת" המתוארת, התרחב רחוב חבקוק לארבעה מסלולים "וקבולת" התנועה תעבור, למעשה, בשני מסלולים פנימיים "פנימיים" במקום באחד, כיום. כבר צויין לעיל כי לא נמצא כל קשר בין "ירידת הערך" לבין "הקבולת", לפחות לא בשומת התובעים. צריך לזכור, כי מבחינת חניה, הרי המלון המתוכנן מבוסס על חניה תקנית רחבה מאד, תת קרקעית, שאך תשפר את מצב החניה באזור ותוסיף שפע של מקומות חניה. כדאי לציין, כי "בעיית חניה" ככל שקיימת כיום היא לא בגלל המלון שמתוכנן, אלא בגלל תנועת המתרחצים בחוף הים בקיץ. אין לכך קשר למלון החדש. אגב, החד סטריות הנוכחית היא לא עניין של תביעה והפיכתו לדו סטרי אינה עילה לתביעה מכח שינוי תביעה.
- הצללה: לא הוכח כלל כי "ההצללה" פוגעת בנכסי התובעים וכמה, אם בכלל, "פוגעת". נושא "ההצללה" בעיר צפופה הינו שולי לגבי ירידת ערך, ודומה שאלמנט זה אינו בא לבטוי במחיר דירות בשוק. ראה בחוות דעת "שמאי הועדה", המצורפת, התייחסות ספציפית לענין ההצללה.
- מה שמותר לך...
חשוב לציין, כי לנכס נערכו במשך השנים על ידי התובעים עצמם, כל מיני מינים של תוספות, שימושים וסגירות, כולל תוספת קומות ובנייה, הכל מעבר לתב"ע הבסיסית, ואף בניגוד לה (אם כי לתוספות ברובן קיים היתר שהוצא). אז בהחלט יכולים הדיירים התובעים להניח, כי הגבהות יהיו גם לאתרים מסביב. והרי ברור לחלוטין, כפי שכבר צויין לעיל, כי אך סביר הוא שברצועת החוף, במגרשים כה גדולים "כמגרש" יוקמו, לפי היעוד הקבוע של "מלונאות", בתי מלון בעלי אופי וגובה דומים לסביבה הקיימת כפי שמתוכנן המלון הנדון.
- **ציפייה:** תוך ידיעת הפסיקה הקיימת בנושא "הציפייה", הרי בענייננו, מרגע שנהרס המלון הישן "שרתון" (ב-1990) אי אפשר היה שלא להניח ושלא לצפות כי "במגרש" יוקם מלון, נניח דוגמת "הילטון" הסמוך (שגובהו אף עולה על המלון "שבתכנית"). חשוב לציין, כי גם בתב"ע קודמת

(שאמנם לא אושרה סופית, אך שימשה בסיס "לתכנית" שהחליפה אותה) תוכננה בניית מלון לגובה של 18 קומות(לעומת 17, "במלון החדש", כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה"). רצף התכניות מוסבר אף הוא בפרוט בחוות דעת "שמאי הועדה". צריך לומר ולציין, כי נכסי התובעים אינם מתנשאים מעבר לגובה שהיה מותר ממילא לבניה על "המגרש" עוד "קודם" וגם התכנית של המבנה "החדש" לא עולה על זו שהותרה "קודם" וממילא אין "פגיעה במבט לים ממנו זכאים היו התובעים להנות.

• השבחת נכסי התובעים ע"י התכנית

אין כל ספק, כי הקמת מלון יוקרתי, מודרני, בעל תכנון מתחשב, שבעיקרו דווקא "נסוג" מנכס התובעים- אך יעלה את ערך נכסם כמו את ערך הנכסים שבסביבה. כפי שכבר נלמד מן העבר, הרי התפתחות הסביבה באופן יוקרתי אך מעלה את ערכי נכסים סמוכים כפונקציה ישירה של בניה מתחדשת יוקרתית, על כל מרכיביה. ובענייננו, קיימים כמה וכמה אלמנטים משביחים בתכנית, כגון התרחקות המבנה החדש מנכס התובעים, יצירת מרכז מסחר חשוב (שמצד אחד חסר בסביבה, ומאידך גיסא המבנה החדש חוצץ בינו לבין הנכס התובע).

• העדר האלמנטים המשביחים, והתעלמות מהם בשומת התובעים

כידוע, העדר "אלמנטים משביחים" ("בתכנית") משומת התובעים - המתעלמת מהם לחלוטין - מהווה נימוק חשוב לדחיית התביעה על הסף. לענין זה ראה, למשל, בהחלטה המפורשת בענין "דורון סמי ויעל" נ' גבעתיים, ערר (ת"מ) 95042/07. וכן ראה: ערר גודיינר נ' פ"ת 929-786/04 (מרכז) ערר שניידר נ' נתניה 405/07 (מרכז) ערר חקק נ' ת"א 200/03

וכמוכן, ההלכה "הבסיסית" בע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, ששם נאמר: "... שלמסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה היתה להגיע רק על יסוד התחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית, אם לשבח ואם לגריעה".

ראה גם בר"מ 1161/05 סלומונס נ' כפ"ס:

"שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות... ואין לבודד רכיבים מסויימים בלבד מתוך התכנית"... ואין יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע... לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבחת המקרקעין".

• בנייה בלב העיר

בכלל צריך לזכור, כי המדובר בענייננו בבניה חדשה בלב ליבה של עיר ובניה סמוכה (לנכס התובע) בנסיבות כאלה, צפויה וסבירה ואינה מהווה אלמנט לתביעה עפ"י סעיף 197, בעיקר כשאין בה כדי לשנות את אופי הסביבה (והרי זו סביבה בעלת אופי של מלונאות ומגורים), כפי שנאמר בפס"ד ע"א 1189/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי:

"...גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרה שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו..." קל וחומר - בלב העיר.

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מס' 186/06 מיום 25.12.06 נאמר:

"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

אולי פה המקום להדגיש, כי "בתכנית" קיימת תועלת רבה לציבור הרחב ולרווחתו (מלון מודרני לעומת בור פעור מזה שנים רבות במרכז העיר) וכדברי כבי השופטת בייניש "בפס"ד ויטנר" (סעיף 16):

"עוד מימים ימימה נקבע בפסיקתנו כי התכלית של דיני התכנון והבניה באופן כללי היא לאפשר למדינה לנצל את המשאב החומרי של המקרקעין בצורה אופטימלית ולהסדיר את השימוש של

הציבור במקרקעין כדי "להגשים מטרות מסויימות הנעוצות בטובת הכלל..."
 "על מנת להגשים מטרות ציבוריות אלה, יש לאפשר לרשות לפגוע בקנין הפרטי. המקרקעין הוא משאב לאומי מוגבל, ונדרשים בו שירותים חברתיים רבים. לפיכך, זכות הקנין של הפרט כפופה לעקרון של אחריות חברתית, שתאפשר את ניצול המשאב המוגבל באופן שתביא לתועלת הכלל".
 עמד על כך הנשיא ברק בע"א הורוויץ שלעיל, בעמ' 938".

אמנם, בענייננו מדובר בנכס פרטי, אך הבנייה היא בגוון ציבורי ולתועלת הציבור הרחב.

לאחרונה, ניתנה ע"י ועדת הערר (מרכז) בערר 185/07 אלטמן ואח' נ' הועדה המקומית ראשון לציון, החלטה חשובה שקטעים בה תואמים לענייננו. נצטט כאן ארבעה קטעים קצרים מתוכה:

○ (מתוך ערר 47/06) לירן נ' ראש העין):
 "לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בניה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי".

○ "על הגבלת יכולתו של הפרט לתבוע פיצוי בגין כל נזק הנגרם לקניינו, עמדו גם המלומדים השונים, לאמור:

"החיים בחברה והאינטרקציה בין האנשים מולידים בהכרח נזקים בתחומים שונים, כולל תחום התכנון. אם ברצוננו לקיים חיים חברתיים תקינים לא נוכל ולא נרצה לקיים בירור משפטי לגבי כל נזק... על מנת לעורר התחשבות הדדית, שהיא הבסיס לכל חברה, יש לצמצם במידה כלשהי את היקף המצבים שבהם פרט אחד לתבוע מפרט אחר או מהרשות פיצוי בשל פגיעה בו"

(פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון/ דפנה לוינסון-זמיר, ירושלים, התשנ"ה-1994, עמ' 127 ואילך)".

○ "מבחן ההדדיות מזכיר לנו שבעל המקרקעין הנפגע הוא חבר בקהילה נתונה, הנהנה באופן שוטף מיתרונות רבים הנובעים מתוכניות אחרות של אותה קהילה, אשר אין הוא נדרש לשלם בעדם במישרין. על כן, מן הראוי להטיל עליו גם חובות ביחס לקהילה".

○ "דברים אלו צוטטו ואומצו על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד כ"ו (4) 913), וכך נאמר שם, בין היתר:

"מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

• **אין, ולפחות לא הוכח, שינוי "לרעה" ממצב "קודם" למצב חדש"**

בשורה תחתונה לחוות דעת זו: אין שום פגיעה בנכס התובעות בהשוואה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" (ובכל מקרה, לא הובאה שום ראיה לפגיעה כזו) והשוואה כזו, רק היא הקובעת לגבי תביעה עפ"י סעיף 197.

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" עלפי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם **עובר** לתכנית הפוגעת, ערב התכנית הפוגעת, וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירבנד נ' הועדה המקומית, פד"י מב (3) 228, 234:

"הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה".

בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מט (1) 436, 473, נקבע ע"י כב' השופט י. זמיר: "וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ולאחר שהתכנית נתקבלה".

כאמור, לא חלה כל ירידת ערך בנכסי התובעים כתוצאה מאישור התכנית ביחס לתכניות הקודמות- הכל כמפורט בחוות דעתו המפורטת והמנומקת של "שמאי הועדה".

• סעיף 200

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

- קיימות בתכנית הוראות מפורטות בסעיפים קטנים 1-11 לסעיף 200 הנ"ל.
- בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
- אין זה מן הצדק לשלם פיצוי בנסיבות הענין.

• הועדה מתבקשת לאמץ חוות דעת זו ואת חוות דעת "שמאי הועדה" – ולדחות את התביעות!

חו"ד מה"ע

יש לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים ולאמץ את חו"ד שמאי הועדה אלירם ליפה המצורפת להחלטה וחו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל.

התוכן	מס' החלטה
- 2187ב' - מלון אלכסנדר דיון בפיצויים	28/10/2009 5 - 0024-09

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר אליהם ליפה ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 5.8.09 הוגשו בפני הועדה המקומית בקשה לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 2187ב' - מלון פרום פאלאס

פרטי הנכס התובע:

6962	:	גרש
208	:	חלקה
881 מ"ר (החלק המיוחס למלון : 422 מ"ר)	:	שטח חלקה רשום
הבניין לא עבר רישום בית משותף	:	מס' חלקות משנה
רחוב חבקוק 5-3ת"א	:	כתובת עירונית
מלונת אלכסנדר בע"מ עד יום 3/2/08.	:	בעלות רשומה :
גראנדביי פרופרטיס לימיטד מיום 3/2/08(התובעת).		

מלון "אלכסנדר" - הינו בית מלון עירוני, כולל 8 קומות מעל לקומת מרתף וגג, מונה כ- 60 יחידות אירוח, חלקן בנות יותר מחדר אחד. הבניין ותיק, ביום 25/12/2003 ניתן היתר לבקשת עו"ד משה שוב לתוספת קומה "בבית מלון קיים בן 6 קומות...".

הנכס נשוא התביעה:
מלון אלכסנדר :



תרשים סביבה:



פרטי התובעים והפיצוי הנדרש:

התביעה הוגשה באמצעות עוה"ד אביעד שוב ודוד שוב באי כח התובעים גראנדביי פרופרטיס לימיטד בע"מ. לתביעה צורפה חוות דעת השמאי ארז אבירן. סך הפיצוי הנדרש לנכס שבנדון מסתכם בכ- 5,000,000 ₪ לתאריך הקובע 9/8/06.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית : חברת אטבליסמנטהל. המשפים טרם העבירו חוות דעתם לתביעה.

מצב תכנוני- מלון פאלאס

התוכנית המוגדרת ע"י התובעים כ"פוגעת", סימנה תא/2187ב'.

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 9/8/06 בי.פ. 5563.

- מטרת התוכנית: הקמת בית מלון הכולל עד 600 חדרים.
- שטח התוכנית: 15.4 דונמים, מהם 7.982 דונמים מלונאות ונופש, יתרת השטח שפ"פ.
- זום התוכנית: חברת אטבליסמנטהל

- שטחי הבניה שהותרו: שטח עיקרי 34,850 מ"ר + 17,500 מ"ר שטחי שרות, שטח תת קרקעי 47,000 מ"ר.
- תנאים למתן תעודת גמר: בין השאר חיבור שד' נורדאו לטיילת הים.
- קו בניין צפוני:
- אינו מוגדר, עפ"י התשריט חלקו התחתון אפס, בקומות מתוכנן להיות כ- 20 מ' מהכביש הנוכחי.
- גובה המבנה: תותר הקמת מבנה למלון בגובה שלא יעלה על גובה המבנה הסמוך שמדרום, מלון הילטון, ושלא יעלה על 70 מ' מגובה פני הים כולל קומות טכניות, גובה המבנה התחתון לא יעלה על 26 מ' מגובה פני הים.
- תנועה וחניה: הגישה והכניסות למבנה יהיו מרחוב חבקוק בלבד.
- החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, בנוסף לדרישות התקן ייבנה חניון לציבור ובו 300 מקומות חניה נוספים. שינויים בהסדרי התנועה שבנספח התנועה המנחה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה ולא יהיו שינוי לתכנית זו. הרחבת רחוב חבקוק מ- 15 מ' ל- 21.5 מ'. במסגרת הסדרי התנועה ברחוב חבקוק שינוי יעוד בחלק מחלקה מס' 150 מ"חניה ציבורית "ל"דרך מוצעת".

תכנון מלון "פאלאס"

- למלון הנדון "פאלאס" הוכנה תוכנית בינוי אדריכלית ע"י משרד האדריכלים פייגין, בהתאם לתוכנית הבניין יתנשא לגובה של כ- 60 מ' מעל לפני הרחוב וימנה כ- 15 קומות מעל לקומת לובי הכניסה. המבנה יבנה בצורה מדורגת כאשר החלק התחתון יהיה בקו בניין 0 ויתנשא לגובה של 22 מ' ממפלס רחוב חבקוק.
- אורך הקומה הטיפוסית במבנה העילי יהיה כ- 125 מ' ורוחבה כ- 20 מ' (החזית הצרה פונה לים), שטחה כ- 2,415 מ"ר.
- קו הבניין הצפוני המתוכנן לקומה טיפוסית עילית כ- 20 מ'.
- קומת הקרקע בחזית הפונה לרח' חבקוק תיבנה בקו בניין אפס, גובהה כ- 22 מ'.

התוכנית המאושרת במצב קודם לפני תוכנית 2187ב'

תוכנית שסימנה 1253, פורסמה למתן תוקף ביום 7/5/1970 בי.פ. 1622.

- מטרת התכנית: "היא לקבוע על חלק מחלקה 38 בגוש 6966 מגרש חניה עליו יוקם בנין בית מלון בגובה שבע קומות מעל לקומות עמודים מפולשת המיועדת לחניה".
- השינויים שבתוכנית: קביעת מגרש חניה על חלק מחלקה 38 בגוש 6966 כמסומן בתשריט עליו יוקם בית מלון בגובה של שבע קומות מעל לקומות עמודים מפולשת המיועדת לחניה ומרתף למקלט.
- אחוזי בניה: 14.2% משטח המגרש בכל קומה סה"כ 99.4% משטח המגרש (חלק מחלקה 38) שהוא 4,016 מ"ר.
- תוספת בניה על חלקה 31 בגוש 6966 בגובה שבע קומות מעל קומות עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 1,218 מ"ר בכל הקומות ביחד.
- זכויות בניה: התוכנית התירה תוספת בניה של 5,234 מ"ר שטח עיקרי עפ"י החלוקה הבאה: 4,016 מ"ר על חלק בחלקה 38 בגוש 6966 (ממזרח לחלקה 31), 1,218 מ"ר על חלקה 31 בגוש 6966, גובה המבנה שהותר 34.2 מ' ב- 7 קומות על עמודים.

טענות התובעים מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר ארז אבירן:

במצב קודם

- טרם אישור התוכנית "הפוגעת הבניין הנדון פנה למגרש שבפועל אושר לממש בו בית מלון אך בקיבולת ובבינוי מוגבלים".
- רוחב הרחוב היה מוגבל.
- קונה פוטנציאלי היה "מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בבינוי הבעייתי שאושר". אך "לשם הזהירות הובא בחשבון כי במצב הקודם היתה קיימת אפשרות כל שהיא של בניית מבנה בחלקה הסמוכה מדרום".
- "גובה הבניין במצב קודם תיאורטית הוא 6 קומות, נמוך מזה שבנכס שבנדון" (התובע).

מצב חדש:

- מרחק "קיר הבניין של הפרויקט" מתקצר (ל- 21.5 מ' לעומת 33.4 במצב קודם).
- "אורחי מלון אלכסנדר כיום נהנים ממבט פתוח כאשר בעתיד בעת בניית הפרויקט המתוכנן יחסם".

- "הבינוי האפשרי תיאורטית קודם מצומצם ודרוש היה להיבנות בנסיגה עד גובה מוגבל. כיום לאחר הפגיעה השינוי לרעה במיוחד ליחידות העליונות, דרמטי".
- השינוי התכנוני פוגע בפרטיות, בתאורה הטבעית ובמבט פתוח הנשקף מהדירות הדרומיות.
- הפיכת הרחוב לדו סטרי תגרום ל"פקקי תנועה, רעש וזיהום אויר".
- במצב קודם במלון "פאלאס" "קיבולת הבניה למסחר לא הייתה אפשרית למעט אקסטרום מלונאיות. כיום לאחר אישור התכנית ניתן לממש 3,000 מ"ר מסחרי".
- "...שינוי דרמטי המשפיע לרעה בכל הקשור למטרדים כגון רעש, עומס תחבורתי וכו'".

התייחסות שמאי הועדה מר אלירם ליפה לטענות התביעה:

- ציפיה:
 - לטענת התובעים "קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בבינוי הבעייתי שאושר".
 - עפ"י חו"ד שמאי הועדה יסוד הטיעון בטעות, בהיותו סותר את העובדות התכנוניות:
 - עובדתית האזור מלונאי!
 - בנכס התובעים הותרה תוספת קומות בשנת 1999 (במסגרת תכנית), כלומר שהתובעים עצמם נהנו משינוי הבינוי.
 - כבר בשנת 1984 החלו בהכנת תב"ע 2187 א' (התוכנית לא הופקדה). התוכנית דומה בנתונייה לתוכנית הנדונה (תב"ע 2187 ב').
 - עפ"י טענות החוכרים במקום (מלון פאלאס), עקב התחייבות לסיום הליכי התכנון של התוכנית פנו בעלי זכויות החכירה בקרקע וקיבלו היתר העירייה להריסת מלון "שרתון הישן", כל זאת כבר בשנת 1990, כלומר לפני כ-19 שנים, כל אדם יכול היה בנקל להניח שהמגרש החדש שהתהווה יבנה מחדש בבינוי אחר.
 - מעבר לזאת, תב"ע 2187 א' אומנם לא אושרה אולם התוכנית זהה במאפייניה לתוכנית 2187 ב' (קו הבניין שבה הוא אפס והגובה שהיה צפוי להיות מאושר אף עולה על זה שהותר כעת) ועל כן הליך השינוי התכנוני היה בעיצומו מזה שנים רבות.
 - במצב "תכנוני הקודם", עפ"י תשריט תוכנית 1253 החלק המזרחי של המגרש נשוא התביעה היה מסומן לחניה ועליה בית מלון. מבט מבית חבקוק לעבר בית מלון מפואר עדיף לדעתי על מבט לעבר מגרש עורף של בית מלון ושל חניון.

- קווי בניין:
 - במצב קודם עפ"י תב"ע 1253 קו הבניין בחלק המערבי היה 4 מ', ורוחב רחוב חבקוק 15 מ', שה"כ 19 מ' ממגרש התובעים.
 - במצב חדש עפ"י תכנית 2187 ב' קו הבניין הינו 0 אבל רוחב הרחוב גדל ל-21.5 מ' על כן, בניגוד לנטען, התוכנית הרחיקה את המלון ממבנה התובעים ב-2.5 מ', עובדה המאפשרת זווית מבט רחבה יותר לכיוון מערב, לכיוון הים.

- גובה:
 - כבר במצב תכנוני קודם, עפ"י תכנית 1253, הותר לבנות בית מלון בגובה של 24.6 מ' במבנה קיים ו-34.2 מ' במבנה החדש, בשעה שגובה רצפת הקומה העליונה במלון אלכסנדר היא כ-24 מ', ולכן טענת הגובה אינה רלוונטית.

- שטחי מסחר:
 - לטענת התובעים "ניתן לממש 3,000 מ"ר מסחרי, למרות שרשום "מסחר מלונאי" היקף שמהווה מעין מרכז מסחרי אזורי, לא רק לבאי המלון אלא לכלל הציבור".

מבדיקה בתוכניות הבניה שהוכנו ע"י משרד האדריכלים פייגין, שטחי המסחר הנ"ל יהיו בעבר הדרומי של המלון, מקבילים לשדרה שתהווה מאין המשך שד' נורדאו אל הים, כל זאת ללא נגישות לכיוון רחוב חבקוק, לפיכך דיירי רחוב חבקוק יוכלו להנות משטחים אלה, אולם בנסיבות הקיימות, בהעדר גישה ישירה לשטח המסחרי מרח' חבקוק לא יושפעו לרעה מבנייתם.

- **הצללה:**
עפ"י חו"ד שמאי הועדה אין שינוי בר מדידה כספית במחירי יחידות התובעים עקב גורם הצללה הנטענת.
לא הוכח הקשר בין הצללה הנטענת לבין המקרקעין ובפרט שקיימים אלמנטים משביחים בהצללה.

- **שינויים בהסדרי התנועה/חניה:**
לטענת התובעים התכנית ה"פוגעת" גוזלת לתובעים מקומות חניה מרחוב חבקוק. עפ"י חו"ד שמאי הועדה, מקומות החניה כיום אינם סטאטוטוריים והינם ע"ח רוחב הדרך.

- **רעש וזיהום אוויר**
הרחבת הרחוב בנסיבות הקיימות תתרום לתנועה ולאיכות החיים במקום, בחוות דעת מומחה התחבורה שצורפה לתביעה אין הוכחה להגדלת רעש וזיהום אוויר.

מסקנות שמאי הועדה המקומית:
התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הגלומים בתכנית כגון שיפור בנינוי, הרחבת רחוב חבקוק, הקמת מלון יוקרתי, תוספת שטחים מסחריים שתחיה את האיזור וכיוצ'ב, אלמנטים אשר צפויים לשנות את ציביון המקום ומשביחים את נכסי התובעים.
לדעת שמאי הועדה המקומית התוכנית כלל אינה פוגעת.

חו"ד היועץ המשפטי – עו"ד עמי פזטל

- נשוא התביעה: ירידת ערך עפ"י סעיף 197 של נכס התובעת המהווה בניין בן 8 קומות ברח' חבקוק 5,3 בתל אביב-יפו, הניצב על חלקה 208 בגוש 6962. הנכס התובע היה, ביום הקובע, לדברי התובעת, בבעלות התובעת חברת גרנדביי פרופרטיס לימיטד בע"מ (להלן – "הנכס"), שימש ומשמש כבית מלון. לטענת התובעת, ירידת ערך הנכס היא בגין אישור תבי"ע 2187ב' (להלן – "התכנית"). התכנית חלה על חלקה 31 וחלק מחלקה 38 בגוש 6966 שביחד מהווים את "מגרש מס' 1", על רובו מיועד להבנות מלון וחלקו יהיה שפ"פ (להלן ביחד – "המגרש"). שטח "המגרש" כ-12 דונם (שטח התכנית כ-15 דונם). המגרש הינו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ומוחכר לדורות לחברת אטבליסמנט נהל, שהיא גם יוזמת "התכנית". המגרש מצוי ברח' הירקון 277 (גובל עם רחוב חבקוק).
- "היום הקובע" לצורך דיון "בירידת הערך" הינו 9.8.06, יום אישור "התכנית" בי.פ. 5563, אותה מגדירה התובעת "כתכנית פוגעת". ביום הקובע היו במלון, לדברי התובעת, כ-48 יחידות ובקומת הגג היה אולם התעמלות.
- בין "הנכס" לבין "התכנית" מפריד רח' חבקוק, המוליך מרח' הירקון לים. "הנכס" מצוי מצפון לרח' חבקוק. "המגרש" מדרום לרחוב. "הנכס" בנוי בקיר משותף עם מבנה ממערבו הידוע כ"מלון אלכסנדר".

הערה 1: לא הוכחו הזכויות בנכס מצד התובעת ביום הקובע ולא ניתן ללמוד על כך מהצורפים לתביעה. לו בשל כך דין התביעה להדחות על הסף. לשם הזהירות מוגשות חוות הדעת כאילו היתה התובעת הבעלים.

הערה 2: לא צורפו יפויי כח לעוה"ד אביעד דוד שוב מטעם התובעת.

- תאור הנכס מוצג בחוות הדעת השמאית המפורטת של השמאי מטעם הועדה, מר אלי ליפה (להלן – "שמאי הועדה") אותה מתבקשת הועדה לאמץ.
- לפי חוות דעתי זו ועפ"י חוות דעת "שמאי הועדה" דין התביעות להדחות, הכל, כמפורט הן בחוות דעתי והן בחוות דעת "שמאי הועדה".

חוות דעת שמאי התובעת

לתביעה צורפה חוות דעת שמאית של מר ארז אבירן. חוות הדעת כל כולה (פרט לתאורים מילוליים שבה ובנספחיה) מורכבת היא למעשה מטבלת חישוב אחת ויחידה, המופיעה בעמ' 18 שלה כ"כנספח ניהול, כדאיות ושמאות מקרקעין". טבלה זו הינה כלכלית במהותה ולא רק שלא ניתן להקיש ממנה על שווי הנכס לפני ואחרי היום הקובע, אלא בוודאי אין היא מהווה ראיה לירידת ערך הנכס על

בסיס תכונותיו המקרקעיות (להבדיל מ"הפסדי פרנסה"). הטבלה בכלל אינה מבוססת על ראיות, או דוגמאות, או השוואות, או מסמכים, או עסקאות, או סימוכין כלשהם. אלא סתם ככה. נוסח "כזה ראה וקדש". ללא השוואות, לא של "קודם" ולא של "אחרי" אישור התכנית. זוהי שומה ממש בלתי קבילה כשמדובר בסעיף 197. על שומה כזו מבוססת תביעה של חמישה מיליון ₪? נתמחה! יתירה מזו: לפי בחינת שמאי הועדה, הרי מחיר מכירת מלון אלכסנדרשל התובעת, כמופיע בטבלה, מעיד דווקא על השפעה חיובית של התכנית עלשווי נכסה. אגב, מופרכת, ובבודאי לא מבוססת על ראיות, הקביעה בטבלה כאילו "הנזק" ליחידות קדמיות הוא 12.5 אחוז לעומת 7.5 אחוז לעורפיות. יצויין עוד, כי התחשיב לא ניטרל את חלק המלון המצוי בבניין הצמוד לו וכמו כן לא צורפו לתחשיב דוחות רווח והפסד עליהם הוא מבוסס.

לפי כל הפסיקה, תביעה המבוססת על מין שומה לא רצינית שכזו, דינה להדחות כבר על הסף מניה וביה! שכן, כידוע, נטל הראיה על "ירידת ערך" הנכס מוטל על התובעים. ושומתם, כפי שהוגשה, אינה יכולה להוות בסיס כלשהו להרמת הנטל האמור. החלטה מנומקת וחשובה בענין נטל הראיה והצורך בביסוס שומת התביעה ניתנה ע"י ועדת ערר מחוז מרכז בתיק 270/08, לנדסהוט נ' עמק חפר, ולענין זה ראה גם:

ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' כפ"ס פד"י חמו (4) 627.
ע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, פד"י מז (2) 402.
ע"א 483/86 בירנבך נ' ת"א-יפו פד"י מב (3), 228.
עמ"נ 442/04 חיפה נ' דוד ויצחק תק-מח 2004 (4) 5928.
ערר 9005/08 בענין קסיס, ועדת ערר מחוזית חיפה, שם, למשל נקבע:

"נציין, כי בהתאם לפסיקה אין די בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים. ראה עוד פס"ד בענין דומה, חברת גוש 2842 חלקה 10, וכן עת"מ 200/03 חקק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א".

בערר 405/07 שניידר נ' נתניה (מרכז) נאמר מפורשות: **"פגם מהותי המצוי בשומת העוררים הינו העדר פרוט כיצד הגיע שמאי העוררים לירידת ערך בגובה 20%. השומה נעדרת פירוט של בסיס העובדות, ההערכות והתחשיבים".**

לאחרונה, פורסמה החלטת ועדת ערר (מרכז) בערר מס' 185/07 אלטמן ואחי' נ' ראשל"צ, וגם בה נאמר: **"כך בין היתר, שמאי העוררים לא פירט כלל בחוות דעתו כיצד ערך את תחשיבו, וכיצד הגיע לערכים שקבע בכל דירה ודירה הן לענין שוויה לפני אישור התכנית והן לענין שוויה לאחר אישור התכנית".**
הערעור נדחה.

ובכן, בהעדר דוגמאות וניתוח לביסוס חוות הדעת השמאית של התובעים (אלמנטים שנעדרו לחלוטין משומת התובעים) לא תייחס הועדה משקל לחוות הדעת.

עיקר טיעוני התובעים לירידת ערך הנכס

לפי עיקר טיעוני התובעת:

- במצב קודם רוחב רחוב חבקוק היה 15 מ', כמו כן היה חד סטרי.
- קונה פוטנציאלי היה "מביא בחשבון כי סביר שבית מלון לא היה נבנה ממול לנכס, בוודאי שלא בנינו הבעייתי שאושר".
- עפ"י תוכנית קודמת 1253 "ניתן היה לנצל רצועה צרה של בנינו באופן מאולץ עם פתחים בתכנית זעומה של 14.14%".
- מרחק הבינוי "מהנכס הנפגע" היה כ- 33.4 מ'. הוא מתקצר.
- גובה הבניה שהותר הוא 6 קומות.
- הוא מוגבה יותר.
- ייחסם מבט אורחי התובעת אל נוף לים.
- תהיה פגיעה בתאורה טבעית, ברעש ובזיהום אויר.
- ייבנו שטחי מסחר שלא היו קודם.

לפי חוות דעת "שמאי הועדה" – אין כלל ירידת ערך

שמאי הועדה דוחה את טיעוני התובעת ועיקר טיעוניו (הטיעונים המלאים בחוות דעתו), אותם אנו מאמצים ואותם מבקשת הועדה המקומית לאמץ:

- כבר קודם "לתכנית" יועד מתחם הקרקע עליו משתרעת התכנית – "למלונאות", על כל המשתמע והנובע מכך ומבחינה זו אין כל שינוי לגבי "מצב קודם". לכן מטעה טענת התובעים כאילו "סביר שבית מלון לא היה נבנה".
אדרבא: כל קונה סביר היה מניח הנחה חד משמעית כי על "המגרש", הגדול במיוחד, יוקם, במקום בית המלון שנהרס, בית מלון חדש ומודרני כטבעי לאורך החוף (ראה מלון "הילטון" הסמוך שהוא בגובה רב יותר מאשר המלון המתוכנן), ללא שינוי דרמטי מאופי הסביבה.
- "התכנית" לא קרבה את מבנה המלון "החדש" לנכס התובעת, אלא אף הרחיקה את חלקו המערבי-שממול לנכס התובע- שהינו עיקר שטח המלון המתוכנן (בגלל הרחבת רחוב חבוק ובתוספת קו הבנין של "המלון החדש") ומאפשר לאורחי התובעת מבט בזווית רחבה יותר לים.
- בכלל, פגיעה "בפרטיות" (בגלל קרבה כזו או אחרת) בלב ליבה של עיר, שבה בניינים ממש נושקים זה לזה, מוטב שלא תטען, כפי שכבר נאמר לא פעם בפסיקה (ראה להלן). ביחוד כשמדובר במלון שהוא התובע.
- בנושא "שטחי המסחר": דווקא ענין זה הוא אלמנט משביח "במצב החדש" שהרי הסביבה כולה תהנה משטחי המסחר המודרניים שיוצבו, בכלל, מעבר למלון (בצד הדרומי שלו, המרוחק מאד מבחינת התובעת), בהמשך "לשדרת נורדאו" שתוליד עד לים. גם התנועה והכניסה "למסחר" זה היא בכלל מהמשך שדרות נורדאו ולא מרחוב חבוק הסמוך לנכסי התובעים.
- תנועה וחניה: מומחה התנועה של התובעים התמקד "בקיבולת" של רחוב חבוק, אבל ראוי לציין כי מול ה"קיבולת" המתוארת, התרחב רחוב חבוק לארבעה מסלולים "וקיבולת" התנועה תעבור, למעשה, בשני מסלולים פנימיים "פנייים" במקום באחד, כיום. מכל מקום, לא נמצא כל קשר בין "ירידת הערך" לבין "הקיבולת", לפחות לא בשומת התובעת ולא בחוות דעת מומחה כפי שצורפו. צריך לזכור, כי מבחינת חניה, הרי המלון המתוכנן מבוסס על חניה תקנית רחבה מאד, תת קרקעית, שאד תשפר את מצב החניה באזור ותוסיף שפע של מקומות חניה. כדאי לציין, כי "בעיית חניה" ככל שקיימת כיום היא לא בגלל המלון שמתוכנן, אלא בגלל תנועת המתרחצים בחוף הים בקיץ. אין לכך קשר למלון החדש. אגב, החד סטריות הנוכחית היא לא עניין של תביעה והפרכתו לדו סטרי אינה עילה לתביעה מכח שינוי תביעה. נושא החניות הספציפיות לאוטובוסים ומשאיות יוסדר, כמובן, בעת הוצאת היתרי בנייה כדן.
- הצללה: לא הוכח כלל כי "ההצללה" פוגעת בנכס התובעת וכמה, אם בכלל, "פוגעת". נושא "ההצללה" בעיר צפופה הינו שולי לגבי ירידת ערך, ודומה שאלמנט זה אינו בא לבטוי במחיר דירות בשוק. ראה בחוות דעת "שמאי הועדה", המצורפת, התייחסות ספציפית לענין ההצללה. ביחוד ראוי לציין, כי כאשר מדובר בבית מלון תובע, הצללה אינה אלמנט משפיע על שווי שוק לגביו, ולבטח הדבר לא הוכח בתביעה. אין בחוות הדעת של התובעת שיקלול מגבלות ההצללה לערכים כספיים, בהשוואה לנכסי מלון אחרים, דומים.
- מה שמותר לך...
חשוב לציין, כי לנכס נערכו במשך השנים על ידי התובעת עצמה, כל מיני מינים של תוספות, כולל תוספת קומות ובנייה, הכל מעבר לתביעה הבסיסית. אז בהחלט יכולה התובעת להניח, כי הגבהות יהיו גם לאתרים מסביב. והרי ברור לחלוטין, כפי שכבר צויין לעיל, כי אך סביר הוא שברצועת החוף, במגרשים כה גדולים "כמגרש" יוקמו, לפי היעוד הקבוע של "מלונאות", בתי מלון בעלי אופי וגובה דומים בסביבה כפי שמתוכנן המלון הנדון (כגון מלוונות הילטון, דן פנורמה, מוריה פלזה).
- ציפיה: תוך ידיעת הפסיקה הקיימת בנושא "הציפייה", הרי בענייננו, מרגע שנהרס המלון הישן "שרתון" (ב-1990) אי אפשר היה שלא להניח ושלא לצפות כי "במגרש" יוקם מלון, נניח דוגמת "הילטון" הסמוך (שגובהו אף עולה על המלון "שבתכנית"). חשוב לציין, כי גם בתביעה קודמת

(שאמנם לא אושרה סופית, אך שימשה בסיס "לתכנית" שהחליפה אותה) תוכנה בניית מלון לגובה של 18 קומות(לעומת 17, "במלון החדש", כמפורט בחוות דעת "שמאי הועדה"). צריך לומר ולציין, כי נכס התובעת אינו מתנשא מעבר לגובה שהיה מותר ממילא לבניה על "המגרש" עוד "קודם" וגם התכנית של המבנה "החדש" לא עולה על זו שהותרה "קודם" וממילא אין "פגיעה במבט לים ממנו זכאים היו אורחי התובעת להנות.

- מבט פתוח הקומות שהיו מותרות לבנייה במגרש עוד קודם "לתכנית" בוודאי אינן בגדר "פגיעה" בתובעת(כי גובהן אינו עולה על שלה). המבט אף משתפר בגלל הרחקת המלון המתוכנן. צורת מבני חדרי מלון התובעת ממילא אינו מאפשר מבט ישיר לים.
- רעש וזיהום אוויר
חוות הדעת של אינג' זוליצקי נעדרת זיקה, או ראייה, בין "עומס" תנועה לעוצמת רעש מעבר לרעש מקובל בלב העיר והתפתחותה הטבעית.

השבחת נכסי התובעים ע"י התכנית

אין כל ספק, כי הקמת מלון יוקרתי, מודרני, בעל תכנון מתחשב, שבעיקרו דווקא "נסוג" מנכס התובעים- אך יעלה את ערך נכסם כמו את ערך הנכסים שבסביבה. כפי שכבר נלמד מן העבר, הרי התפתחות הסביבה באופן יוקרתי אך מעלה את ערכי נכסים סמוכים כפונקציה ישירה של בניה מתחדשת יוקרתית, על כל מרכיביה. ובענייננו, קיימים כמה וכמה אלמנטים משביחים בתכנית, כגון התרחקות המבנה החדש מנכס התובעים, יצירת מרכז מסחר חשוב (שמצד אחד חסר בסביבה, ומאידך גיסא המבנה החדש חוצץ בינו לבין הנכס התובע).

● העדר האלמנטים המשביחים, והתעלמות מהם בשומת התובעים

כידוע, העדר "אלמנטים משביחים" ("בתכנית") משומת התובעים - המתעלמת מהם לחלוטין - מהווה נימוק חשוב לדחיית התביעה על הסף. לענין זה ראה, למשל, בהחלטה המפורשת בענין "דורון סמי ויעל" נ' גבעתיים, ערר (ת"מ) 95042/07.
וכן ראה: ערר גודיינר נ' פ"ת 929-786/04 (מרכז)
ערר שניידר נ' נתניה 405/07 (מרכז)
ערר חקק נ' ת"א 200/03
וכמוכן, ההלכה "הבסיסית" בע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, ששם נאמר: "... שלמסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה היתה להגיע רק על יסוד התחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית, אם לשבח ואם לגריעה".

ראה גם בר"מ 1161/05 סלומונס נ' כפ"ס:
"שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות... ואין לבודד רכיבים מסויימים בלבד מתוך התכנית"... ואין יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע... לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבחת המקרקעין".

● בנייה בלב העיר

בכלל צריך לזכור, כי המדובר בענייננו בבניה חדשה בלב ליבה של עיר ובניה סמוכה (לנכס התובע) בנסיבות כאלה, צפויה וסבירה ואינה מהווה אלמנט לתביעה עפ"י סעיף 197, בעיקר כשאין בה כדי לשנות את אופי הסביבה (והרי זו סביבה בעלת אופי של מלונאות ומגורים), כפי שנאמר בפס"ד ע"א 1189/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי:

"...גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו..."
קל וחומר - בלב העיר.

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מס' 186/06 מיום 25.12.06 נאמר:

"מכל מקום שאין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה".

אולי פה המקום להדגיש, כי "בתכנית" קיימת תועלת רבה לציבור הרחב ולרווחתו (מלון מודרני לעומת בור פעור מזה שנים רבות במרכז העיר) וכדברי כב' השופטת ביניש "בפס"ד ויטנר" (סעיף 16):

"עוד מימים ימימה נקבע בפסיקתנו כי התכלית של דיני התכנון והבניה באופן כללי היא לאפשר למדינה לנצל את המשאב החומרי של המקרקעין בצורה אופטימלית ולהסדיר את השימוש של הציבור במקרקעין כדי "להגשים מטרות מסוימות הנוצרות בטובת הכלל..."
 "על מנת להגשים מטרות ציבוריות אלה, יש לאפשר לרשות לפגוע בקנין הפרטי. המקרקעין הוא משאב לאומי מוגבל, ונדרשים בו שירותים חברתיים רבים. לפיכך, זכות הקנין של הפרט כפופה לעקרונות של אחריות חברתית, שתאפשר את ניצול המשאב המוגבל באופן שתביא לתועלת הכלל".
 עמד על כך הנשיא ברק בע"א הורוויץ שלעיל, בעמ' 938".

אמנם, בענייננו מדובר בנכס פרטי, אך הבנייה היא בגוון ציבורי ולתועלת הציבור הרחב.

לאחרונה, ניתנה ע"י ועדת הערר (מרכז) בערר 185/07 אלטמן ואח' נ' הועדה המקומית ראשון לציון, החלטה חשובה שקטעים בה תואמים לענייננו. נצטט כאן ארבעה קטעים קצרים מתוכה:

- (מתוך ערר 47/06) לירן נ' ראש העין):
 "לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בניה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי".
- "על הגבלת יכולתו של הפרט לתבוע פיצוי בגין כל נזק הנגרם לקניינו, עמדו גם המלומדים השונים, לאמור:
 "החיים בחברה והאינטרקציה בין האנשים מולידים בהכרח נזקים בתחומים שונים, כולל תחום התכנון. אם ברצוננו לקיים חיים חברתיים תקינים לא נוכל ולא נרצה לקיים בירור משפטי לגבי כל נזק ... על מנת לעורר התחשבות הדדית, שהיא הבסיס לכל חברה, יש לצמצם במידה כלשהי את היקף המצבים שבהם זכאי פרט אחד לתבוע מפרט אחר או מהרשות פיצוי בשל פגיעה בו"
 (פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון/ דפנה לוינסון-זמיר, ירושלים, התשנ"ה-1994, עמ' 127 ואילך)".
- "מבחן ההדדיות מזכיר לנו שבעל המקרקעין הנפגע הוא חבר בקהילה נתונה, הנהנה באופן שוטף מיתרונות רבים הנובעים מתוכניות אחרות של אותה קהילה, אשר אין הוא נדרש לשלם בעדם במישרין. על כן, מן הראוי להטיל עליו גם חובות ביחס לקהילה".
- "דברים אלו צוטטו ואומצו על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד כ"ו (4) 913), וכך נאמר שם, בין היתר:
 "מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

- אין, ולפחות לא הוכח, שינוי "לרעה" ממצב "קודם" למצב חדש"
 בשורה תחתונה לחוות דעת זו: אין שום פגיעה בנכס התובעות בהשוואה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" (ובכל מקרה, לא הובאה שום ראיה לפגיעה כזו) והשוואה כזו, רק היא הקובעת לגבי תביעה עפ"י סעיף 197.

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" עלפי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם **עובר** לתכנית הפוגעת, ערב התכנית הפוגעת, וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, פד"י מב (3) 228, 234 :

"הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה".

בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מט (1) 436, 473, נקבע ע"י כב' השופט י. זמיר :
"וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ולאחר שהתכנית נתקבלה".

כאמור, לא חלה כל ירידת ערך בנכס התובעת כתוצאה מאישור התכנית ביחס לתכניות הקודמות- הכל כמפורט בחוות דעתו המפורטת והמנומקת של "שמאי הועדה".

• **סעיף 200**

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

- קיימות בתכנית הוראות מפורטות בסעיפים קטנים 1-11 לסעיף 200 הנ"ל.
- בנסיבות הענין הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר.
- אין זה מן הצדק לשלם פיצוי בנסיבות הענין.

• **הועדה מתבקשת לאמץ חוות דעת זו ואת חוות דעת "שמאי הועדה" – ולדחות את התביעות!**

חוו"ד מה"ע

יש לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים ולאמץ את חוו"ד שמאי הועדה אלירם ליפה המצורפת להחלטה וחוו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל.

התוכן	מס' החלטה 28/10/2009
- 3260-עיר שמש 31 דיון בפיצויים	6 - 0024-09

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מטעם הועדה מר דוד אנזנברג ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 3/8/09 הוגשו בפני הועדה המקומית 4 בקשות לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 3260 – צומת הפיל שאושרה ביום 25/07/2006.

פרטי הנכסים:

גוש: 6615 חלקה: 114 תתי חלקות: 2,4,6,7 שטח חלקה: 831 מ"ר.

התובעים הינם הבעלים של 4 דירות בבנין המצוי בעורף רחוב עיר שמש, בשכונת גני צהלה (נוה משכן), אשר בצפון העיר תל אביב.

הבנין ממוקם בשוליים הצפון מערביים של שכונת גני צהלה המאופיינים בבניה רוויה טורית של בנינים ותיקים. הבנין ממוקם בעורף רחוב עיר שמש ובסמיכות רבה לרחוב משה סנה (כביש 482) וגובל וכמעט צמוד למסעדות 206 ופקין. קטע הדרך הסמוך לבנין הינו ברוחב 30 מ' בחלוקה ל- 6 נתיבים, 3 לכל כיוון נסיעה.

צילום הנכס נשוא התביעה:

תרשים סביבה:

מבט משער הכניסה לעורף המסעדות הגובלות



פרטי התובעים והסכום לפיצוי:

התביעות הוגשו ע"י עו"ד אסתר כהן-צרויה בשם התובעים הבאים: בן בסט דוד (ת"ח 2), אהרון דני (אלקובי) (ת"ח 4), צרפתי גיא (ת"ח 6), רומנו אריאל (ת"ח 7).

עפ"י הערכת שמאי התובעים, מר אלי סידאווי, סך הפגיעה (כפי שנטען) ל- 4 הדירות הינה בסך **810,000 ₪** למועד הקובע 25.7.2006.

תת חלקה 2, בן בסט קורין ודוד – הדירה מהווה דירה זו מפלסית הכוללת קומת קרקע, מרתף ושימוש בחצר. שטח הדירה: קומת קרקע: 106 מ"ר, קומת מרתף: 17 מ"ר, חצר צפונית כ- 25 מ"ר וחצר דרומית כ- 35 מ"ר.

קומת הקרקע פונה לכיוון צפון ודרום וקומת המרתף לכיוון צפון ומערב. הדירה אינה פונה ישירות לדרך משה סנה (למעט נישה קטנה) וממזרח בין הדירה לדרך משה סנה מפרידה דירת אפיק. **סכום הפיצוי הנדרש: 260,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 4, אהרון דני – דירה בת 2 חדרים בשטח 40 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע. בתאריך הקובע לא הייתה הדירה בבעלות אהרון דני ולכן אין בסיס לתביעה. **סכום הפיצוי הנדרש: 130,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 6, צרפתי גיא – הדירה מהווה דירה זו מפלסית - מפלס עיקרי בקומה השנייה + עליית גג. שטח הדירה כ- 128 מ"ר כולל ממ"ד. הדירה פונה לכיוון צפון ומזרח. הדירה מרוחקת מהכביש ממוקמת באגף המזרחי ביותר בבנין זה ללא זיקה לרחוב משה סנה. **סכום הפיצוי הנדרש: 210,000 ש"ח למועד הקובע.**

תת חלקה 7, רומנו אריאל – הדירה מהווה דירה זו מפלסית - מפלס עיקרי בקומה השנייה + עליית גג. שטח הדירה: מפלס תחתון: 92.16 מ"ר, עליית גג: 25.43 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 15.13 מ"ר. הדירה ממוקמת כ- 30 מ' מזרחית לרחוב משה סנה ופונה לכיוון צפון ודרום. כאמור, אינה גובלת בכביש וממוקמת באגף המרוחק מהכביש ואין לה זיקה לרחוב משה סנה. **סכום הפיצוי הנדרש: 210,000 ש"ח למועד הקובע.**

טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר אלי סידאווי:

לטענת שמאי התובעים אישור התכנית גורם לירידת ערך הדירות עקב:

- מצוקת חניה ובעיות קשות של תנועה צפופה לדיירי רחוב עיר שמש.
- ביטול הכניסה הרגלית המערבית (עקב בניית חומה) מרחוב משה סנה וביטול תחנת האוטובוס המאפשרת נגישות לתושבי השכונה.
- הגדלת מסת התנועה – הרחבת הכביש והקמת המחלף צפויה להגדיל את נפח התנועה במאות אחוזים.
- רעש, זיהום ורעידות בבניינים.
- הדירה (תת חלקה 2) בקומת הקרקע תהיה "קבורה" מתחת למפלס הכביש.
- ליקויי אור ואוורור ליתרת הדירות (תתי חלקות 4,6,7).

תכנית מתאר מפורטת מס' 3260 - "צומת הפיל" (מצב חדש)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25 יולי 2006.

מסמכי התכנית: תקנון, תשריט, נספח מיגון אקוסטי עקרוני מנחה, נספח נוף עקרוני, נספח מנחה חתך לאורך כביש 801 ונספח תנועה מנחה.

מטרות התכנית:

בין היתר, שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל" ע"י:

- שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת ובסביבתה.
- שינוי יעודי קרקע לדרך.
- קביעת הוראות לביצוע הדרך מבלי לפגוע באפשרויות הביצוע של רכבת קלה עפ"י תמ"א 23 א', והגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' מעל פני הקרקע הקיימים.
- קביעת הוראות לצמצום המפגעים הסביבתיים ואמצעי המיגון הנדרשים.

רוחב הדרך:

רוחב הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218), אשר ממוקם צפון מערבית ובסמוך לחלקה מס' 114, מתוכנן להיות 42 מ' (במצב קודם היה 30 מ'). רוחב הדרך בקטע הדרומי נותר 38 מ'. רוחב רחוב בני אפרים (כביש מס' 801) נותר 32 מ'. הרחבת הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218) מתוכננת מצדו הדרום מזרחי. התכנית משנה חלק משטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" אשר חצץ בין החלקה לדרך, עליו היתה מתוכננת סוללת מיגון עפ"י תכנית 2516, לדרך חדשה.

מניעת מטרדי רעש:

התכנית כוללת מערך מיגון אקוסטי. המיגון האקוסטי יתוכנן כך שמפלסי הרעש הנובעים מהדרך, בתחזית לשנת 2020, לא יעלו, בין היתר, על הקריטריונים הבאים:

- א. מעל dBA ביחידות Leq באזורי מגורים הגובלים בתכנית, במרחק 1 מ' מחזית המבנה.
- ב. מעל מפלס הרעש הקיים באזורי המגורים אם המפלס גבוה מ- 67 dBA.
- ג. ביצוע המיגון האקוסטי ע"י חברת נתיבי איילון, יחול על מבנים קיימים ומבנים מתוכננים עפ"י תכניות שאושרו למתן תוקף לפני הפקדת תכנית זו.

במידה ולא ניתן יהיה להשיג קריטריונים אלו יהיו בעלי הדירות במגרשים גובלים זכאים, בכפוף להסכמתם, לטיפול ע"י מיגון דירתי משלים בהתאם להמלצת הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (1999/2).

בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה במתכונתו הסופית, יבוצעו מדידות מפלסי הרעש, ע"י חברת נתיבי איילון, על מנת לוודא השגת הקריטריונים. במידה ומפלסי הרעש שיימדדו יעלו על הקריטריונים האמורים, תבצע חברת נתיבי איילון תיקונים ושיפורים למגוונים האקוסטיים עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

מיסעת הרכב תצופה באספלט שקט עפ"י המסומן בנספח המיגון האקוסטי העקרוני. היזם ידאג לתחזוקה שוטפת של המגוונים האקוסטיים הציבוריים והאספלט השקט ברצועת הדרך.

צמצום זיהום אוויר:

יעשה שימוש מירבי ככל האפשר, בשתילת עצים צפופי עלים בין הכביש לבין שימושי קרקע אחרים.

רכבת קלה:

לאורך רחובות משה סנה ובני אפרים נותר תוואי הרכבת הקלה, כפי שסומן בתמ"א 23א'. ביצוע מסילת הרכבת הקלה יהיה עפ"י הוראות תמ"א 23א'.

נספח נוף עקרוני:

עפ"י הנספח האמור מתוכנן קיר אקוסטי בגובה שבין 4-5 מ' בין החלקות בקטע הדרך הרלוונטי לבין הדרך.

הוראות אחרות:

- סימון הגשרים להולכי רגל בתשריט ובנספח התנועה הינו עקרוני. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר בניה ב"תחום לגשר מוצע".
- נגישויות למגרשים הגובלים בדרך משה סנה ודרך קרית שאול שהיו קיימות ערב הפקדת התכנית לא יבוטלו. תכנון המיגון האקוסטי בקטעים אלה של הדרך יאפשר נגישות כלי רכב למגרשים הגובלים באמצעות פתחים בקיר האקוסטי.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע מוערך כ- 20 שנים.

חוות דעת שמאי הועדה המקומית מר דוד אנזנברג:

התייחסות לטענות התביעה:

להלן התייחסות לתביעת הפיצויים, לרבות חוות דעתו של שמאי התובעים, אלי סידאווי:

- לטענת שמאי התובעת חלקה מס' 111 אשר חוצצת בין חלקה 114 לדרך מיועדת במצב הקודם לשטח ציבורי פתוח ברוחב 13 מ'. במצב החדש עפ"י תכנית 3260 מיועדת חלקה 111 ברובה להרחבת הדרך, כך שנשארת רצועה ברוחב של כ- 15 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח, בין חלקה 114 לדרך. לטענתו, במצב החדש המרחק בין החלקה לדרך מצטמצם באופן משמעותי ובמקום יוקם קיר אקוסטי. הקיר האקוסטי נקבע כבר בתכנית 2516 משנת 1993. השמאי טוען כי התקרבות הכביש, כמתואר, גורמת לירידת ערך הנכסים נשוא התביעה, זאת בגין מטרדים דוגמת מטרדי רעש וזיהום אויר ואחרים שפורטו.
- מדידה גרפית מתשריט התכנית מלמדת כי המרחק, במצב הקודם, בין קצה הדרך לבנין הינו 21 מ' ואילו במצב החדש המרחק בין קצה הדרך לבנין הינו 9 מ'. יתרה מכך, שמאי התובעים מתעלם מן העובדה כי במצב החדש יינתנו פתרונות אקוסטיים, בין היתר, בשטח שבין הדרך לנכס. הכביש בקטע הרלוונטי אף יונמך, יעשה שימוש באספלט שקט וכדומה.
- שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה מפורטים ומובהרים לפני ואחרי אישור התכנית. יתרה מכך, השמאי אינו מציג נתונים המלמדים על עליה במפלסי רעש וזיהום לאחר אישור התכנית. כל התחשיב מבוסס על קיבוץ ואיחוד של מספר רב של רכיבים שנטען, בלא הסבר וללא נימוק, שהם פוגעים. כל רכיב "פוגע" שהוצג מייצג אחוז קטן מאוד מהשווי, אך הסה"כ המתקבל גבוה וכאמור לא מנומק ולא מוסבר. בנוסף, התחשיב כולל רכיבים חופפים וחוזרים על עצמם בשמות וכינויים שונים.
- תכנית 3260 לא שינתה למעשה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע לשווי דירות התובעים. הדירות ממוקמות מאז ומתמיד בסמיכות רבה לעורק תנועה ראשי המקשר בין מספר ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן (3 נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים). הדירות ממוקמות בסמיכות רבה לצומת סואן, כאשר שלוש מהן כלל אינן גובלות בדרך משה סנה (ראה הרחבה בעמוד 28 בסעיף 11ג'). יתרה מזה, מעיון בדוח הועדה המחוזית מיום 7.8.2005 עולה כי קיר התמך במתכונתו הנוכחית הוקם, למעשה, לפי בקשת התובעים... (לעניין): "התנגדות תושבי רחוב עיר שמש מס' 27, 31 ו-35 (גוש 6615 חלקות 112, 117 ו-114)... על הועדה לפסול את חלופת המיגון הנמוכה ולקבוע כי חלופת המיגון המועדפת היא קיר בגובה של 5-6 מ' ע"פ החלופה הגבוהה - לקבל את ההתנגדות" (דהיינו, הועדה קיבלה את דרישת התובעים לקיר תמך גבוה).
- מטרת תכנית 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא, ואשר אף עתיד לגדול לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שכונת נווה גן עתידה לאכלס מאות יחידות דיור חדשות, אשר יעמיסו על מערך הכבישים הקיים באזור. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש וזיהום האוויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון. בתכנית 2516, אשר אושרה בשנת 1993, כבר נקבע כי "בשטח ה.ש.צ.פ. הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך אשר תאושר ע"י השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א".
- בפסיקת בית המשפט העליון בעניין ברעלי, שעסק בנוזקי רעש כתוצאה מאישורו של כביש סואן ליד **סביבה שקטה**, קבע בית המשפט כי: "כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי מכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת

בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו".
מה גם שהחלטה נשוא התביעה ממוקמת במצב הקודם על כביש סואן ובסמוך לצומת ולא הייתה ממוקמת במקום שקט ופסטורלי מעולם.

• לעניין הקיר האקוסטי ה"תורם", לפי התביעה, בשמות ובכינויים שונים כמחצית מסכום התביעה, זאת על פי ה"תחשיב" של שמאי התובעים (מטרדי רעש + חסימת אור שמש ואויר + פגיעה כללית באיכות החיים) לא ניתן לתבוע בגינו מאחר וכפי שכבר פורט מקורו בתכנית מס' 2516 משנת 1993. בסעיף 9 ג' לתקנון התכנית נקבע כי: "בשטח ה ש.צ.פ. הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך, אשר תאושר ע"י השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א". בנוסף, כפי שכבר פורט, חתך הקיר וגובהו נקבעו ע"פ התנגדות התושבים שהתקבלה.

• במחקר שנערך ע"י יעקב אודיש ולריסה פליישמן ממשד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, נמצא כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה במוצע בכ- 0.95% לכל דציבל. עוד נתגלה כי כאשר הדירה חשופה לשני מקורות רעש (כבישים) זה עלול להוריד משוויה עד ל- 5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו. כמו כן כי הרעש משפיע על המחיר בצורה לא ליניארית. הדירות ממוקמות כאמור בסמיכות רבה ל"צומת הפיל" וחשופות לרעש העולה גם מרחוב בני אפרים וגם מרחוב משה סנה צפון. מכאן, שהשוק אדיש למעשה לתוספת רעש, אם בכלל תהיה כזו במצב החדש, שכן לא הוכח כי במצב החדש תהיה תוספת רעש, אדרבא המצב החדש מציע פתרונות מיגון אקוסטי ושיקוע הכביש, שלא קיימים במצב הקיים.

• אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעת מגלם תחושה סובייקטיבית שלו ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים לפני ואחרי. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. יתרה מכך, השמאי אינו מציג תחשיב הכולל את שווי הדירות לפני ואחרי אישור התכנית אלא רק רכיבי פגיעה בהן ומהם נגזר, לכאורה, השווי אחרי.
מהות הפגיעה לא בוססה ולא גובתה בחוות דעת מקצועיות (למשל, יועצי אקוסטיקה, סביבה ואחרים).

• יש מדדים מדעיים ידועים לבחינת נושא הרעשים. כאן נטענו טענות כלליות ביחס לתוספת הרעש, לכאורה. לא הוצגה כל מדידה המצביעה על תוספת הרעש. לעומת זאת, תכנית 3260 לוותה בחוות דעת סביבתית אקוסטית מפורטת המבטיחה עמידה בתקנים.
לפי הסקר הסביבתי צפוי במקום מפלס רעש של 54.1 דציבל (עם מיגון), הרבה מתחת לנורמה המותרת (קולטן R-32).

• נציין כי קיימת סתירה לוגית מהותית בשומת השמאי סידאווי. בתביעתו קיים רכיב בשם "ירידה ברצון לרכוש נכס באזור/אי סחירות 4%-3%". נתון זה מבטא, למעשה, את מחיר השוק לאחר הפגיעה (הנטענת) מאחר והוא מבטא את המחיר ש"קונה סביר" ישלם בעד הנכס ובו כבר כלולים כל רכיבי ה"פגיעה". מדובר שה"כ בטענה (מופרכת) לירידת ערך, גם לטענת התובעים, של 4%-3% בלבד - לפי סעיף 200.

להערכתנו, השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית. מדובר בבנין שמזה שנים רבות יושב בחזית דרך בין עירונית סואנת ורועשת, בצמוד למבנה מסעדות, ואין כל השפעה לשינוי המזערי שמוצע בתכנית ואשר לא הוכח נזקו ויש בו אף אלמנטים משביחים.

מסקנות שמאי הועדה מר דוד אנוברג:

לאחר שבדקתי ובחנתי הנושא ולאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את 4 תביעות הפיצויים שבנדון, שכן תכנית מס' 3260 אינה פוגעת בשווי ארבע הדירות שבנדון וזאת מהסיבות העיקריות הבאות:

• הסוללה האקוסטית נקבעה כבר בתכנית 2516.

- חתך הסוללה נקבע לפי בקשת התובעים בעקבות ההתנגדות שהגישו לתכנית 3260.
- תת חלקה 4 בגוש 6615 לא הייתה בתאריך הקובע בבעלות התובעים.
- כל הדירות הנותרות אינן גובלות בדרך משה סנה לפי העיקרון שנקבע ע"י ועדת הערר המחוזית בעניין נתיבי איילון בחולון.
- לא הוצגו כל תחשיב ממשי ונתונים להוכחת ירידת הערך.
- כל שאר הגורמים והשיקולים כפי שפורטו בגוף חוות הדעת.

חוות דעת היועמ"ש לועדה – עו"ד עמי פזטל:

- מהות התביעה: טענות לירידת ערך הדירות הנ"ל (שבעלות התובעים ה"ה בן בסט, אהרן (אלקובי), צרפתי ורומנו) בעקבות אישור תב"ע 3260 ("צומת הפיל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25.7.06 (להלן-"התכנית"). הבנין בו מצויות דירות התובעים ממוקם בעורף רח' עיר שמש, על חלקה ששטחה 831מ', הוא בסמיכות רבה לרח' משה סנה, וגובל כמעט בצמוד ל"מסעדת 206" ו"פקין".
- מטרת התכנית, בתמצית: שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל", בעיקר ע"י שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת וסביבתו, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים ואמצעי מיגון. כן נקבעו הוראות לביצוע הדרך עם הגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול. חלק מחלקה 111 שבצומת, הופך מיעוד שצ"פ – להרחבת דרך.
- לדעת התובעים, נגרמת ירידת ערך דירותיהם, בעקבות התכנית, מן הנימוקים העיקריים האלה:
 - מצוקת חניה ועומס תנועה.
 - צמצום השצ"פ בחלקה 111 לצורך הרחבת דרך, מקרב את חלקת הבנין (נשוא התביעה) לדרך.
 - הגברת "מטרדי הרעש", "זיהום אויר".
 - ביטול הכניסה המערבית מרח' משה סנה.
 - דירה "קבורה" מתחת למפלס הכביש (תת חלקה 2).
- התביעות מגובות בחוות דעת שמאית של השמאי אלי סידאוי.
- השמאות מטעם הועדה המקומית, ע"י השמאי מר דוד אנזנברג (להלן-"שמאי הועדה") דוחה את תביעות התובעים. הועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות הדעת המפורטת והמלומדת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות. הטעמים העיקריים לדחיית התביעות, כפי שמפורטים בשמאותו של "שמאי הועדה" הם:
 - לא חל שינוי מהותי "ממצב קודם" ל"מצב חדש", ככל שמדובר במחיר השוק של הדירות התובעות.
 - מיקומם של בנין ודירות התובעים בקרבה רבה מאוד "לצומת הפיל" (גבול החלקה מצוי במרחק של 120 מ' מ"צומת הפיל"), ממילא חושפת אותם למטרדי הרעש "זיהום האויר", והתכנית אינה משנה דבר מבחינה זו. מאז ומתמיד סמוכות הדירות התובעות לעורק התנועה הראשי ולצומת הסואן.
 - מבחינה זו לא השתנה דבר. אדרבא: התכנית קובעת מיגונים אקוסטיים ככל שיידרש, שיקוע דרך, ואספלט שקט, אלמנטים שאף ישביחו את נכסי התובעים. הבנין בו מצויות הדירות הינו בנין ותיק מאוד משנות ה-50, בן 3 קומות מעל קומת מרתף. מצב אחזקתו ירוד ומצבו הפיזי גרוע.
 - שיפור מערך הכבישים בצומת הסואן עפ"י התכנית יפחית היקפי תנועה וממילא יפחית רעש וזיהום אויר.

- מצב "הדירה הקבורה" לא השתנה בהתחשב בקיר האקוסטי עוד בתכנית הקודמת. דירה זו כלל אינה פונה לתכנית ואינה "גובלת" לתכנית!
- רצועת שצ"פ תשאר. המרחק בין קצה הדרך לקצה הבנין הינו 9 מ'. עפ"י התכנית יינתנו פתרונות אקוסטיים, בין הדרך לנכסים התובעים. ראוי עוד לציין, כי חתך סוללת המיגון נקבע לפי בקשת דיירי הבנין עצמם, בעקבות התנגדותם לתכנית. הסוללה האקוסטית הופיעה כבר בתכנית קודמת 2556.
- עפ"י התכנית לא יבוטלו נגישויות לחלקה התובעת.
- שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה, ומחירי שוק. גם אין בשומתו כל ראיה לגבי עליית מפלס רעש. אומדנו מגלם תחושה סובייקטיבית בלבד ואינו מבוסס כלל. אין כל חישוב ו/או ביסוס ו/או הצבעה על מחירי הדירות לפני ואחרי התכנית עפ"י עיסקאות ו/או השוואות במחירי שוק. שמאי התובעים הוא בעצמו שקובע מחירים בעלמא.
- לפי כל הפסיקה, תביעה המבוססת על מין שומה לא רצינית שכזו, דינה להדחות כבר על הסף מניה וביה! שכן, כידוע, נטל הראיה על "ירידת ערך" הנכס מוטל על התובעים. ושומתם, כפי שהוגשה, אינה יכולה להוות בסיס כלשהו להרמת הנטל האמור. החלטה מנומקת וחשובה בענין נטל הראיה והצורך בביסוס שומת התביעה ניתנה ע"י ועדת ערר מחוז מרכז בתיק 270/08, לנדסהוט נ' עמק חפר, ולענין זה ראה גם:
 - ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' כפ"ס פד"י חמו (4) 627.
 - ע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' נתניה, פד"י מז (2) 402.
 - ע"א 483/86 בירנבך נ' ת"א-יפו פד"י מב (3), 228.
 - עמ"נ 442/04 חיפה נ' דוד ויצחק תק-מח 2004 (4) 5928.ערר 9005/08 בענין קסיס, ועדת ערר מחוזית חיפה, שם, למשל נקבע:

"נציין, כי בהתאם לפסיקה אין די בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת

שמאית רצינית, מנומקת ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים.

ראה עוד פס"ד בענין דומה, חברת גוש 2842 חלקה 10, וכן עת"מ 200/03 חקק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א".

בערר 405/07 שניידר נ' נתניה (מרכז) נאמר מפורשות: **"פגם מהותי המצוי בשומת העוררים הינו העדר פרוט כיצד הגיע שמאי העוררים לירידת ערך בגובה 20%. השומה נעדרת פירוט של בסיס העובדות, ההערכות והתחשיבים".**

לאחרונה, פורסמה החלטת ועדת ערר (מרכז) בערר מס' 185/07 אלטמן ואח' נ' ראשל"צ, וגם בה נאמר: **"כך בין היתר, שמאי העוררים לא פירט כלל בחוות דעתו כיצד ערך את תחשיביו, וכיצד הגיע לערכים שקבע בכל דירה ודירה הן לענין שוויה לפני אישור התכנית והן לענין שוויה לאחר אישור התכנית".**
הערעור נדחה.

ובכן, בהעדר דוגמאות וניתוח לביסוס חוות הדעת השמאית של התובעת, לא תיחס הועדה משקל לחוות הדעת.

שמאי הועדה מצטט לענין זה מתוך פסיקת ועדת ערר מחוז המרכז בענין "נתב"ג 2000" בה נדחו מאות ואלפי תביעות. שם נאמר:

"אין מחלוקת על כך כי העקרון הבסיסי השולט בין שיטות השומה השונות הוא עקרון ההשוואה או עקרון שווי השוק. על פי עקרון זה, על מנת לקבוע את שווי של נכס מקרקעין יש להשוותו לנכסים אחרים שנעשו בהם עסקאות ומחירם, לכן כבר ידוע, ולגזור מעסקאות אלה את מחיר הנכס הנדון. מבחן זה מבוסס על המחיר ששולם בעסקאות אחרות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, לנכס דומה בגודלו, במיקומו, באיכותו ובשאר תכונותיו, תוך ביצוע התאמות המתבקשות.

שיטת ההשוואה נחשבת לאמינה ביותר והיא ללא ספק השיטה האולטימטיבית (ר' למשל ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל פ"ד מ (4) 154, 156, ע"א 323/85 מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185, 188).

למרות העמדה השמאית המתוארת בשומת התובעים, לפיה חלה ירידה דרמטית של כ- 30% בערכי המקרקעין בשכונות מגורים שלמות, אין כל התבססות של שמאי התובעים על נתוני עסקאות ששימשו בסיס לקביעותיהם".

• ההגבלה לתבוע לפי סעיף 197 מול פיתוח טבעי

לגבי ניצול מקרקעין לצורך פיתוח ולתועלת הציבור כבר נקבעה לא פעם החשיבות שבדבר והמוגבלות היתרה של הפרט לתבוע עפ"י סעיף 197 כאשר הפיתוח הוא פועל יוצא טבעי של היישוב.

- "בפס"ד ויטנר" אמרה כב' השופטת בייניש (סעיף 16):
"עוד מימים ימימה נקבע בפסיקתנו כי התכלית של דיני התכנון והבניה באופן כללי היא לאפשר למדינה לנצל את המשאב החומרי של המקרקעין בצורה אופטימלית ולהסדיר את השימוש של הציבור במקרקעין כדי "להגשים מטרות מסויימות הנעוצות בטובת הכלל..."
"על מנת להגשים מטרות ציבוריות אלה, יש לאפשר לרשות לפגוע בקנין הפרטי. המקרקעין הוא משאב לאומי מוגבל, ונדרשים בו שירותים חברתיים רבים. לפיכך, זכות הקנין של הפרט כפופה לעקרון של אחריות חברתית, שתאפשר את ניצול המשאב המוגבל באופן שתביא לתועלת הכלל". עמד על כך הנשיא ברק בע"א הורוויץ שלעיל, בעמ' 938".

לאחרונה, ניתנה ע"י ועדת הערר (מרכז) בערר 185/07 אלטמן ואח' נ' הועדה המקומית ראשון לציון, החלטה חשובה שקטעים בה תואמים לענייננו. נצטט כאן ארבעה קטעים קצרים מתוכה:

- (מתוך ערר 47/06) לירן נ' ראש העין):
"לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים

קונקרטיים, כגון צמידות של בניה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי".

- "על הגבלת יכולתו של הפרט לתבוע פיצוי בגין כל נזק הנגרם לקניינו, עמדו גם המלומדים השונים, לאמור:
"החיים בחברה והאינטרקציה בין האנשים מולידים בהכרח נזקים בתחומים שונים, כולל תחום התכנון. אם ברצוננו לקיים חיים חברתיים תקינים לא נוכל ולא נרצה לקיים בירור משפטי לגבי כל נזק ... על מנת לעורר התחשבות הדדית, שהיא הבסיס לכל חברה, יש לצמצם במידה כלשהי את היקף המצבים שבהם זכאי פרט אחד לתבוע מפרט אחר או מהרשות פיצוי בשל פגיעה בו"
(פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון/ דפנה לוינסון-זמיר, ירושלים, התשנ"ה-1994, עמ' 127 ואילך)".

- "מבחן ההדדיות מזכיר לנו שבעל המקרקעין הנפגע הוא חבר בקהילה נתונה, הנהנה באופן שוטף מיתרונות רבים הנובעים מתוכניות אחרות של אותה קהילה, אשר אין הוא נדרש לשלם בעדם במישרין. על כן, מן הראוי להטיל עליו גם חובות ביחס לקהילה".

- "דברים אלו צוטטו ואומצו על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד כ"ו (4) 913), וכך נאמר שם, בין היתר:
"מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעיו אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

- בנייה בעיר
כידוע, הפסיקה גם קובעת (כדוגמא, "פס"ד ברעלי"), כי מי שמתגורר בעיר, קל וחומר, בצמוד לצומת סואן, "צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י מכוניות" ובמיוחד כי "העיר תפתח, כבישים חדשים יסללו... וזהו מטרה שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הצבור בעיר חייב לפצות עליו".
פסיקה זו הולמת בדיוק את המקרה הנדון.

- "שמאי הועדה" קובע בשורה התחתונה, כי לאור המיקום הנדון, שוק הדירות אדיש לחלוטין, "לתכנית", ובוודאי שאין ירידת ערך לדירות התובעות.

- אי גבילות:
שלוש דירות תובעות, תתי חלקות 7, 3 ו-6 אינן גובלות "בתכנית" ודינן להדחות על הסף (בתביעתן עפ"י סעיף 197). דירות אלו הן עורפיות לתכנית, בינן לבין התכנית חוצצות דירות אחרות המהוות חלקות עצמאיות ולפי "פס"ד ויטנר" ופסיקת ועדת ערר מחוזית ת"א בשיבה 23/07, אינן עונות על הגדרת "גובל".

• לא הוכחה בעלות

לגבי הדירה התובעת תת חלקה 4, לא הוכחה בעלות התובעים איילת ודני אהרון "ביום הקובע". אגב, ערך דירה זו בכלל עלה, חרף התכנית, כפי שעולה משומת שמאי הועדה ומנתוני מס שבח.

• לסיכום: אין ולפחות לא הוכח, שינוי "לרעה" "ממצב קודם" ל"מצב חדש"

בשורה תחתונה לחוות דעת זו: אין שום פגיעה בנכסי התובעים בהשוואה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" (ובכל מקרה לא הובאה שום ראיה לפגיעה כזו) והשוואה כזו, רק היא הקובעת לגבי תביעה עפ"י סעיף 197.

הלכה פסוקה היא כי "הפגיעה" על פי סעיף 197 לחוק מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, ערב התכנית הפוגעת, וכדברי הנשיא מ. שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, פ"מ (3) 228, 234:

"הפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת. קרי, הנתונים המשווים הם ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה".
וכך גם נאמר בע"א 188/92 הועדה המקומית נ' ברעלי, פד"י מט (1) 436, 473 ע"י כב' השופט זמיר.

• סעיף 200

לגבי התביעות הנדונות חל, בכל מקרה, סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, לפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הנכסים התובעים, אין היא מחייבת תשלום פיצויים.

חו"ד מה"ע

יש לדחות את התביעות מהטעמים המפורטים מעלה ולאמץ את חו"ד השמאי דוד אנזנברג המצורפת להחלטה ואת חו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל

התוכן	מס' החלטה
תא/3867 - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה	28/10/2009
דיון בהפקדה	7 - 0024-009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: אתרי התארגנות לאורך תוואים קיימים ומתוכננים של מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

כתובת: כל שטח העיר.

גושים וחלקות בתכנית: כל שטח העיר.

שטח התכנית: כ-51,400.

מתכנן: עיריית תל-אביב - יפו שדרות בן גוריון 68 תל אביב 64514.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו שדרות בן גוריון 68 תל אביב.

בעלות: עירייה, מינהל מקרקעי ישראל, פרטיים.

מצב השטח בפועל: רוב האתרים המיועדים לשמש כאתרי התארגנות ימוקמו בשטחי ציבור או בשטחים בבעלות ציבורית שאינם בנויים כיום. הקמת מבנים יבילים ומתקנים הנדסיים בשטחים מפותחים תותר בתנאי של השבת מצב השטח לקדמותו בתום תקופת עבודות ההקמה.

מדיניות קיימת: עיריית ת"א-יפו, כחלק מחזון העיר והמדיניות התכנונית הקיימת מנסה לקדם מערכת תחבורה מקיימת רב אמצעית ויעילה. מערכת המתע"ן הינה מרכיב מרכזי במערכת התחבורתית ולפיכך מדיניות העירייה הינה לסייע ככל הניתן בהליכי תכנון וביצוע המקדמים את הקמתה של מערכת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

מצב תכנוני קיים: לפי תמ"מ 5/1 ניתן להקים אתרי התארגנות בגבולות התוכנית. תמ"מ 5/1 מאפשר להקים אתרי התארגנות גם בשטחים ציבוריים בכפוף לאישור מה"ע ואף בשטחים פרטיים סמוכים בכפוף הסכמת הבעלים.

לפי תוכנית 3380 ניתן להקים מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה ופיתוח ציבוריים בהיקף של עד 250 מ"ר לאתר התארגנות, בכל מקום בו יועדו שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים בבעלות עירונית או ביעוד ציבורי או בשטחים בהם זכות ציבורית מוקנית כלשהי. תותר הקמת מבנה כאמור לעיל לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובאישור מיוחד של הועדה המקומית, ניתן יהיה להאריך תקופה זו בשנה נוספת.

רקע ושיתוף הציבור בתוכנית:

בישיבתה מספר 0012-009' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית לאתרי התארגנות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה בלבד ללא קווי מתע"ן עתידיים נוספים. עוד אישרה הועדה שיתוף ציבור בתכנית. בהתאם להחלטת הועדה פורסמה הודעה על הכנת התוכנית כמפורט להלן:

6/8/2009	הארץ
6/8/2009	הצופה
7/8/2009	העיר

כחלק משיתוף בעלי העניין התקיימו מפגשים עם נציגי נ.ת.ע ונציגי זכיין הרכבת הקלה ועם מספר ארגונים המייצגים אינטרסים ציבוריים (אדם טבע ודין, החברה להגנת הטבע, הפורום הירוק והעמותה לקידום הרכבת הקלה). בנוסף, התקיים מפגש תיאום עם לשכת התכנון המחוזית של משרד הפנים. להלן תמצית התוצרים והמסקנות מהמפגשים שהתקיימו:

■ נציגי הזכיין הציגו את הצרכים והדרישות לאתרי ההתארגנות השונים:

- מתוכננים שלושה אתרי התארגנות גדולים: חניון גלי גיל, מנשיה וגן וולולסקי. האתרים בגלי גיל ובמנשיה דומים וכוללים כ-2,500 מ"ר בנויים למשרדים, מעבדות, אזורי מנוחה, מלתחות, בית מלאכה, חדרי אוכל, חדרי טרנספורמטרים וכן אזורים שאינם מקורים לאחסון ולחומר חפירה. גן וולולסקי הינו אתר ההתארגנות המרכזי הכולל כ-5,000 מ"ר בנויים מתוכם כ-3,000 במבני משרדים (מבנים המיועדים לבעלי תפקידים אשר רצוי שימוקמו באתר הבניה). השימושים האחרים באתר גן וולובלסקי דומים לאלו שבשני האתרים האחרים, אך בנוסף ימוקמו באתר זה מפעל בטון ויתכן כי יוקם בו מרכז מבקרים להצגת פרויקט הקו האדום.

- בנוסף לשלושת האתרים לעיל, יידרשו אתרים מקומיים לאורך הקו. צפוי כי באתרים אלו לא יהיה צורך ביותר מ-250 מ"ר בנויים. האתרים יהיו פעילים לאורך זמן הקמת הקו או חלק ניכר מזמן זה.
- סמוך ככל הניתן לכל אתר עבודה בו מתבצעת חפירה (התחנות התת קרקעיות) יהיה צורך באתר למכונים לטיפול במים הנשאבים מאתרי העבודה.
- נציגי הארגונים הביעו תמיכה בקידום מערכת הרק"ל והציגו בקשות לשילוב תנאים ומגבלות בתב"ע:
 - מוצע כי התכנית תיוחד לשלושת האתרים הגדולים בלבד. מרחב החיפוש לפיתוח אתרי התארגנות נוספים או אתרי בנייה קשורים לרכבת הקלה אינו מקובל.
 - באשר לשלושת האתרים הגדולים, יש לקבוע עבורם הנחיות מחייבות: דרישה לתוכנית שיקום לכל אתר (במיוחד לגן וולובלסקי); סקר סביבתי והנחיות עבודה; פירוט שימושים מותרים לכל אתר בנפרד; מנגנון לידוע הציבור לאורך הליך העבודה.
 - מבחינה סביבתית, על התכנית לעמוד בכל הקריטריונים של תמ"מ 1/5.
 - כאשר מדובר בשטחי התארגנות המשמשים כשטחים ציבוריים פתוחים או מוסדות ציבור, על העיריה למצוא אתרים חליפיים. לדעת הארגונים יש שטחים פתוחים שאינם מנוצלים כראוי ועם הפיכתם של אחרים לאתרי התארגנות, יש מקום להשקעה בהפיכתם לגנים זמניים.
 - מומלץ ליחד פעילות ידוע ושיתוף לתושבים המתגוררים בסמוך לגן וולובלסקי.
- לשכת התכנון המחוזית תומכת בקידום התוכנית ומבקשת להביאה לדיון במליאת הועדה המחוזית בהקדם האפשרי. מתכנתת המחוז ביקשה כי התוכנית תכלול אפשרות להקמת אתרי התארגנות גם לקווי רק"ל עתידיים בכל שטח העיר (שלא בהתאם להמלצת הועדה המקומית בהחלטתה הקודמת במסגרת דיון לפרסום הודעה על הכנת תוכנית).

מצב תכנוני מוצע: כדי שאפשר יהיה להקים את הקו האדום של הרכבת הקלה וקווי מתע"ן עתידיים, מוצע כי תאושר תוכנית שתאפשר שטחי התארגנות כמפורט להלן:

- ניתן יהיה להקים שלושה אתרי התארגנות מרכזיים, במקומות המסומנים בתשריט התוכנית: גן וולובלסקי, גלי גיל, מנשיה. השטחים המותרים למבנים זמניים ולמתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה יהיו עד 2,500 מ"ר לאתר התארגנות, באתר המרכזי בגן וולובלסקי יותרו עד 5,000 מ"ר. באתרי ההתארגנות ניתן יהיה להקים משרדים הנדרשים להקמת הקו האדום, מעבדות, אזורי מנוחה, מלתחות, בית מלאכה, חדרי אוכל, חדרי טרנספורמטרים, אזורים שאינם מקורים לאחסון ולחומר חפירה, מתקנים לטיפול במים נשאבים ושימושים דומים נוספים הנדרשים להקמת הקו האדום ולתפעול אתר העבודה. באתר ההתארגנות בגן וולובלסקי ניתן יהיה להקים מפעל זמני ליצור בטון הנדרש להקמת הקו וכן מרכז מבקרים להצגת הפרוייקט. יושם דגש מיוחד על מיקום שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי רחוק ככל הניתן מבתי מגורים סמוכים.
- הקמת המבנים תותר לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, אותה ניתן יהיה להאריך ב-3 שנים נוספות. יודגש כי שטחים אלו הנם שטחים מירביים ואישורם בהיתר בניה יהיה לאחר הצגת פירוט השימושים והשטחים הנדרשים בפועל. עם סיום העבודות להקמת הרכבת הקלה יפורקו המבנים והמתקנים באתרים אלו ויעוד הקרקע יחזור למצבו טרם אישור התוכנית. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי הבניה עבור שימוש אחר פרט לשטחי התארגנות להקמת הרכבת הקלה.
- בכל מקום אחר בשטח העיר ובכלל זה שטחי ציבור ושטחים לתכנון בעתיד, ניתן יהיה להקים אתרי התארגנות משניים נוספים הנדרשים לצורך השלמת העבודות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה מבלי לשנות את יעודי הקרקע ושטחי הבניה המותרים על פי תוכניות בתוקף. באיתור אתרי ההתארגנות המשניים יעשה מאמץ שלא למקם בשטחים פתוחים מפותחים. אתרי התארגנות בשטחים פרטיים יותרו בכפוף להסכמת הבעלים. היקפי הבניה באתרים אלו יהיו בהתאם לתוכנית 3380 (עד 250 מ"ר לאתר) או בהתאם לתוכנית מאושרת אחרת והקמתם תותר לתקופה שלא תעלה על 5 שנים אותה ניתן יהיה להאריך ב-3 שנים נוספות. באתרים אלו ניתן יהיה להקים מתקנים לטיפול במים שנשאבו מאתרי העבודה להקמת הקו האדום.
- כתנאי לאישור אתר התארגנות, יוכל מה"ע לדרוש תעוד המצב הקיים ובכלל זה תיעוד עצים ותיקים, על מנת שניתן יהיה לשקם את האתר ולהחזיר את המצב לקדמותו בסיום העבודות. באתר גן וולובלסקי וכן באתרים שימוקמו בשטחים פתוחים מפותחים דרישה זו תהיה חובה.
- תנאי לאישור כל אתר התארגנות יהיה התחייבות להחזרת המצב לקדמותו, במקרים בהם תהיה העירייה מעוניינת לפתח את השטח מחדש שלא בהתאם לפיתוח הקיים בפועל, יפותח השטח בהתאם להנחיות העירייה. יודגש כי לגבי אתר גן וולובלסקי תהיה דרישה להתחייבות לפיתוחו כשטח פתוח בסטנדרטים שלא יפחתו מהמצב הקיים כיום.
- על אישור אתרי ההתארגנות יחולו כל הדרישות הסביבתיות המפורטות בתמ"מ 5/1 ותנאי לאישור אתרי ההתארגנות יהיה אישור הצוות המלווה הסביבתי לתמ"מ 5/1.

- מה"ע יוכל לקבוע תנאים נוספים להקמת המבנים באתרי התארגנות אם לדעתו הדבר נדרש כדי להבטיח איכויות בהיבטים הסביבתי, התנועתי, העיצובי וכל היבט אחר שמטרתו למזער פגיעה אפשרית של אתר ההתארגנות בסביבתו.
- מוצע, לשיקול דעת הועדה, לקבל את עמדת מתכנתת המחוז ולאפשר גם אתרי התארגנות עבור קווי מתע"ן נוספים במסגרת תוכנית זו.

טבלת השוואה*:

מצב מוצע	מצב קיים	אחוזים	נתונים
2,500	250	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
2	2	קומות	גובה
עד 90%	ללא פירוט		תכנית מקומות חניה

* טבלת השוואה מתייחסת לאתרים הגדולים בלבד. באתרים האחרים לא תהיה הגדלה של זכויות הבניה מעבר למותר בתוכנית 3380.

שיתוף וידוע הציבור בתכנון: מוצע כי כחלק מהמשך קידום התוכנית, יוקדש מאמץ מיוחד לידוע ולהסברת התוכנית לתושבים המתגוררים בסמוך לגן וולובלסקי. בעלי עניין ישיר ובהם נציגי נ.ת.ע, נציגי זכיון הרכבת הקלה וכן ארגונים המייצגים אינטרסים ציבוריים ישותפו גם הם בהמשך קידום התוכנית.

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

זמן ביצוע: שוטף עם התקדמות העבודות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה וקווי מתע"ן עתידיים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יואב וינברג)

מומלץ כי הועדה המקומית תמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התוכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

התוכן	מס' החלטה
- נוהל הגשת ערר לועדת העררים הארצית דיון באישור מדיניות	28/10/2009 8 - 0024-09

מטרת הדיון: גיבוש נוהל הגשת ערר ע"י הועדה המקומית לועדת העררים של המועצה הארצית

רקע:

1. לאחרונה התרבו המקרים בהם הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה קיבלה החלטה על מתן תוקף לתכנית לאחר דיון התנגדויות, שאינה תואמת ואף סותרת את המלצת הועדה המקומית. בתוך כך, יש לציין את העלייה במס' התכניות המוגשות ישירות לועדה המחוזית עפ"י ס' 62 ב' לחוק, לרוב לאחר דיונים בועדה המקומית שאינם עולים בקנה אחד עם רצונות היזמים.
2. יש לציין כי בחלק מן המקרים החלטת הועדה המחוזית הסתמכה על עמדת הצוות המקצועי שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון בועדה המקומית, עמדה שלא התקבלה בחלקה או בשלמותה ע"י הועדה המקומית, ואינה תואמת את החלטתה.
3. בעקבות מס' עררים שהוגשו ע"י הועדה המקומית לועדת העררים על החלטות של הועדה המחוזית מובא נוהל מוסדר להגשת ערר לאישור הועדה המקומית.
4. יש להבחין בין ועדת עררים של המועצה הארצית לבין ועדת הערר המחוזית, שעניינה עררים על נושאים והחלטות שבסמכותה של הועדה המקומית – תכניות בסו"מ, היתרים, כפי שהוגדרו בסימן ב'1 (ועדת ערר) בהוראות החוק, סעיפים 12א'-12ב', ולנושאי של פיצויים והיטלי השבחה, שהוגדרו בסימן ב'2 (ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה) סעיפים 12ו'-12ז'.

תיאור החוק: סעיף 110 לחוק התכנון והבנייה קובע הוראות בנושא ערר בפני המועצה הארצית:

(א) על החלטת ועדה מחוזית בדבר אישור תכנית או דחייתה רשאים

לערור בפני המועצה הארצית כל אחד מאלה:

(1) בזכות –

(א) שלושה חברי הועדה המחוזית כאחד;

(ב) ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר;

(2) ברשות יושב ראש הועדה המחוזית –

(א) מגיש התכנית;

(ב) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

(ג) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב).

(ב) בקשת הרשות לערור תוגש ליושב ראש הועדה המחוזית, תוך

חמישה עשר ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המחוזית והוא יתן החלטתו בתוך חמישה עשר ימים.

(ג) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי לאצול את סמכותו לפי סעיף זה לממלא מקומו.

(ד) הערר יוגש בתוך שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לעורר

החלטת הועדה המחוזית, או הרשות לערור, לפי העניין.

(ה) המועצה הארצית תיתן החלטתה תוך תשעים ימים מתום הגשת

תשובות המשיבים או מתום המועד להגשת התשובות, כפי שייקבע, הכל לפי המוקדם.

(ו) לבקשת מוסד תכנון רשאי שר הפנים, מטעמים מיוחדים שיירשמו,

להאריך המועד למתן ההחלטה.

(ז) הודעה על ההחלטה בערר תינתן לצדדים תוך שבעה ימים מיום מתן

ההחלטה.

נוהל מוצע להגשת ערר למועצה הארצית:

1. דיון בועדה המקומית בדבר החלטת הועדה המחוזית –

- בכל במקרה בו תתקבל החלטה של הועדה המחוזית לתת תוקף או לדחות תכנית שאינה תואמת את המלצת הועדה המקומית, יובא הנושא ע"י הצוות המקצועי לעדכון הועדה המקומית בישיבת הועדה הראשונה הקרובה למועד קבלת ההחלטה (ועדת תכנון או ועדת רישוי), אף אם הנושא לא שובץ בסדר-יום.

- במקרה שלא מתקיימות ישיבות ועדה מקומית כסדרן בשל חופשות, חגים, בחירות למועצת העיר וכיוב', יעודכן יו"ר הועדה המקומית, ותועבר הודעה במייל ליתר חברי הועדה. יובהר, כי לא ניתן להגיש ערר על סמך החלטת יו"ר הועדה, ונדרשת החלטה של הועדה המקומית.
- השרות המשפטי יעודכן באופן מיידי על החלטות ועדה מחוזית שהתקבלו בניגוד לעמדת הועדה המקומית – באחריות הצוות המקצועי.

2. החלטה על הגשת ערר –

- ערר למועצה הארצית על החלטת ועדה מחוזית יוגש רק בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- במידה ותחליט הועדה המקומית להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית, תנמק הועדה בהחלטתה את הטענות העיקריים להחלטתה.

3. ריכוז וניסוח הערר –

- במידה והחלטת הועדה המקומית תואמת את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ירוכז הערר וינסח ע"י הצוות המקצועי בסיוע השרות המשפטי.
- במידה והחלטת הועדה המקומית אינה תואמת ואף עומדת בסתירה לעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ימונה חבר ועדה אשר ירכז את הטענות התכנוניים לערר, והערר ינסח ע"י השרות המשפטי.
- הצוות המקצועי יסייע בכל הנוגע לפרטי התכנית, מידע על תהליכי אישורה, העברת חומר נילוה להגשת הערר, מעקב על מועד הגשת הערר וכיוב'.
- הערר ישלח בחתימת מהנדס העיר, כמזכיר הועדה המקומית. במקרים בהם עמדתו של מהנדס העיר אינה תואמת את הנימוקים לערר, יצויין נושא זה בכתב הערר עצמו.
- חשוב להקפיד כי הערר יוגש בצירוף תימוכין לערר – החלטות ועדה מקומית, החלטות ועדה מחוזית, סיכומי ישיבות וכיוב', ובצירוף עותק של מסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר. מסמכי התכנית וויתר המסמכים המצורפים, יועברו הן ב-Hard-copy והן במדיה דיגיטלית (קבצים ו/או חומר סרוק).

4. מועד הגשת הערר –

- בכל מקרה, יועבר הערר לוועדת העררים של המועצה הארצית בתוך חודש מיום קבלת החלטת הועדה המחוזית, בצירוף תימוכין ומסמכי התכנית המופקדת נשוא הערר.
- ניתן לפנות לוועדת העררים בבקשה להאריך את המועד שנקבע להגשת הערר, תוך נימוק הסיבות לבקשת הדחייה (חגים, בחירות וכיוב'). הבקשה תועבר מיידי, ותנסח ע"י השרות המשפטי.
- מעקב וביצוע העברת הערר באחריות הצוות המקצועי ומזכירת הועדה המקומית.

5. ייצוג הועדה המקומית בוועדת העררים –

- ככלל, את הועדה המקומית ייצגו הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי. השתתפות עו"ד מהשרות המשפטי בדיון חשובה בשל העובדה כי יושב ראש ועדת העררים הוא עו"ד, וכי את מגיש התכנית מייצג לרוב עו"ד.
- לפיכך, השתתפות השרות המשפטי בדיון תיבחן לגופו של עניין, ותסוכם בין מה"ע ליוע"מ של הועדה.
- במקרה בו יוגש ערר שאינו תואם את עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, ו/או בניגוד לחוות דעת משפטית, ייצג הועדה ע"י השרות המשפטי והצוות המקצועי ייבחן לגופו של עניין.
- בכל מקרה, הועדה המקומית תחליט אם לשלוח נציג מטעמה לדיון, ותמנה חבר/י ועדה באופן שמי לשם כך.

נוהל מתן תשובה לערר שהוגש למועצה הארצית:

הועדה המקומית כמשיבה לערר שהוגש לועדת העררים –

- קיימים מקרים בהם הוגש ערר למועצה הארצית ע"י גורם אחר, והועדה המקומית נדרשת כמשיבה, ומחוייבת במתן תגובה לערר שהוגש.
- במקרים אלה, יועבר הערר ע"י הצוות המקצועי באופן מיידי לשירות המשפטי.
- המענה לערר בשם הועדה המקומית ירוכז וייכתב ע"י השרות המשפטי בסיוע הצוות המקצועי.
- את הועדה המקומית ייצגו בדיון הצוות המקצועי בראשות מה"ע/סגן מה"ע והשרות המשפטי – עפ"י העניין.
- הצוות המקצועי יעדכן את הועדה המקומית בדבר הגשת הערר והדיונים בועדת העררים.
- במידת הצורך, ותוך הנמקה, יפנה השרות המשפטי בבקשה להארכת המועד שנקבע למתן תגובת הועדה המקומית לערר.

מיקום:

רמת אביב החדשה, בין הרחובות אינשטיין, דרך נמיר ורח' לוי אשכול



כתובת:

רח' שמואל תמיר מס' 7,9,11,13,15,17,19
 רח' פרלוק משה מס' 8,10,12,14,16,18,20
 רח' זריצקי מס' 5
 רח' אקסלרוד נתן מס' 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מגרש עפ"י תב"ע
6886			41,43-49	61-69

מתכנן:

יזם: מר שלומי מערבי

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: כל הבניה בקטע 7 הנדון הושלמה בהתאם לתכנית העיצוב.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית 1116א מאושרת משנת 1986.
2. תכנית 1116א7 מאושרת משנת 1992 בה פורטו הוראות לקטע תכנון מס' 7. זכויות הבניה נקבעו לפי 110 מ"ר ממוצע ליחיד כולל שטחי מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג. בתכנית נקבעה חובת הכנת תכנית עיצוב, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למבנן שלם.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7 מאושרת משנת 1994 – בהתאם להוראות התכנית הראשית, נקבע עיצוב הבנינים במגרשים מס' 61-69, עפ"י הפירוט הבא:
 - א. בנינים 2-6 : 4 ק' כולל חדרי יציאה לגג ללא ק' עמודים.
 - ב. בנינים 1,7,9,14 : 9 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ג. בנינים 10-13 : 8 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ד. בנין 8 : 10 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
4. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א(1) מאושרת משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, ביטול חדרי היציאה לגג והפיכת הדירות בקומות העליונות לדירות דופלקס (בתנאי פרסום במתכונת הקלה לכל בנין) ללא תוספת שטח עיקרי ובתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.

5. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א2) משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, העברת חניה עלית לחניה תת קרקעית במגרשים מס' 66-62, בנינים מס' 6-2.
6. תכנית מתאר ג1 שאושרה בשנת 2007 קובעת כי
- א. בשכונות עבר הירקון, בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר חדרי יציאה לגג ששטחם יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית (ס' 9.4).
- ב. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג והחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליות גג.
7. מסמך מדיניות לאישור חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון, שאושר ע"י מה"ע והיועצת המשפטית, הקובע כי :
- " אם איסור הקמת חדרי יציאה לגג לא נקבע בהוראות התב"ע, אלא נקבע במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני או שנקבע כהחלטת מוסד תכנון, במסגרת בקשה קודמת להיתר בנייה או החלטה אחרת הנוגעת לבניין, ניתן יהיה להיתר חדרי יציאה לגג, בכפוף ליתר התנאים והסייגים העיצוביים בתכנית מתאר "ג-1". כל זאת אם הועדה המקומית השתכנעה כי קיימת הצדקה תכנונית לשינוי המבוקש ובכפוף להחלטת מוסד התכנון המשנה את החלטתו הקודמת, לרבות אישורה של תכנית עיצוב ארכיטקטוני חדשה ככל שאינה מהווה סטייה ניכרת.
- יש להבהיר בהקשר זה כי לא יהיה בכך כדי להוות ויתור על הצורך להגיש בקשות להקלה בגובה, במידה ותוספת חדרי היציאה על הגג לפי "ג-1", מבוקשת על גבי הגג של דירת גג (כמשמעותה לעיל), מקום בו דירת הגג עצמה נבנתה במפלס שבו היו אמורים להתמקם מלכתחילה חדרי היציאה על הגג."

מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית ג1 הינה תכנית נושאת החלה על כל שכונות עבר הירקון ומטרתה שיפור הבניה על הגגות.
2. כאמור לעיל, תכנית העיצוב המאושרת על שינויה אושרה טרם תכנית ג1.
3. מבחינה תכנונית, ניתן להמליץ על שינוי תכנית העיצוב, כך שתחול תכנית ג1 גם באזור זה, שכן השינוי בדבר הבניה על הגג הינו גורף, ללא יוצא מן הכלל (תחת מגבלות תכנית ג1).
4. לאור הנ"ל, מבוקש שינוי בהחלטת הועדה משנת 1997 שהתנתה את ביטול חדרי היציאה לגג והפיכתם לדופלקסים בכך שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.
5. יש לציין כי, בהתאם לאמור לעיל – ס' 7, נדרש פרסום הקלה לפי סעיף 149 בגין תוספת קומה, שכן תוספת חדרי היציאה לגג מבוקשת על גבי הגג במפלס שבו היה אמורים להיות מלכתחילה חדרי היציאה לגג.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

- ממליצים על שינוי תכנית העיצוב, לצורך מתן אפשרות לתוספת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג1, כאמור לעיל, ובתנאים הבאים :
1. בקשה להיתר בגין תוספת חדרי יציאה לגג תפורסם במתכונת הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בגין תוספת קומה במקרים בהם נדרש פרסום, כמפורט מעלה.
 2. תנאי להיתר בניה, בגובה העולה על 27 מ', יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
 3. שינוי תכנית העיצוב תהיה לכל קטע תכנון מס' 7.

בישיבתה מספר 0014-09ב' מיום 08/07/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה בנוכחות היועץ המשפטית לעירייה עו"ד שרי אורן.

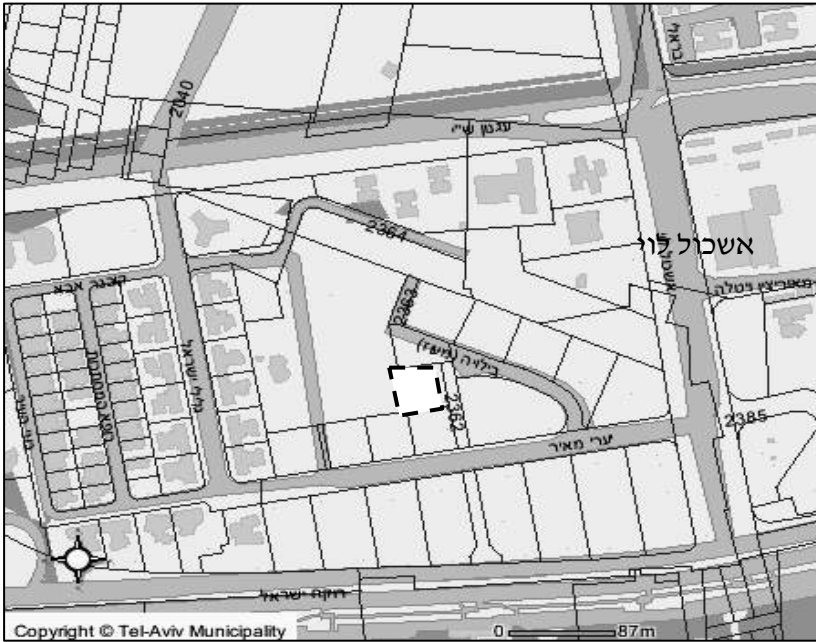
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

חו"ד מהנדס העיר לדיון חוזר (18.10.09) :

1. בשנת 1997 הוגשה בקשה לשינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7(1) – בהתאם לבקשת חלק מהבעלים בבקשה "להפוך את קומת חדרי היציאה לגג לקומה 4 מלאה להקמת דירות דופלקס, ללא תוספת שטח עיקרי לבניה בתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל הדופלקס" (ציטוט מתוך פרוטוקול הועדה).
2. הועדה המקומית (החלטה מס' 179ב' – 8) אישרה את הבקשה בתנאי שכל הבעלים בבנינים 62-66 יחתמו על התכנית המוצעת ובכפוף לכך שהתכנית תחייב אותם בעתיד וכן ציינה בהחלטתה (סעיף 2) ש"היציאות לגג יבוטלו. קומת היציאות לגג תיהפך לקומה רגילה להקמת דופלקסים בקומות השלישית והרביעית".
3. הואיל וכך, אינני רואה לנכון להוסיף קומה עבור חדרי יציאה לגג. יש לשים דגש על הליכי התכנון כך שהתנהלותם תבוצע בשקיפות מלאה ובוודאות תכנונית הן למבקש והן לסביבה.

מטרת הדיון: תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112 ג :

1. הנחיות לבינוי
2. הנחיות לפיתוח השטח
3. הנחיות לדרכי גישה לכלי רכב
4. הנחיות לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר



מיקום: שכונת כוכב הצפון

כתובת: רחוב 2362 מס' 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר מגרש בתב"ע
7186	מוסדר	חלק	26	16

שטח התכנית: 1403 מ"ר

מתכנן: אדרי' יהושע טל לוי

יזם: חברת "יסדה" – שמסי גרופ

בעלות: פרטיים

פרטים:

מצב בפועל:

שכונה בבניה, חלק מהבניינים מאוכלסים, חלקם בבניה .

רקע סטטוטורי – כללי :

1. התכנית החלה הינה 1112ג', מאושרת משנת 1996, בה נקבע ייעוד למגרש מס' 16 (הנדון) כמגרש מיוחד ציבורי. סעיף 11.ד. מפרט את השימושים המותרים במגרש, כדלהלן: "פונקציות לרווחת הציבור – מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות (10 מ'). סה"כ שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה בכל הקומות לא יעלה על 70% משטח המגרש. שטח עיקרי בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש".
2. תכנית זו חייבה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1112ג'(2) שאושרה בשנת 2003 – קבעה הנחיות עיצוביות לבנינים ולשטחים הפתוחים. תכנית זו אפשרה גמישות בהוראותיה ובלבד שישמר תכנון אחיד של קבוצות התכנון (מקבצים שהוגדרו בתכנית), המגרש הנדון לא נכלל בתחום תכנית העיצוב המאושרת ולכן נדרשת הכנת תכנית עיצוב ספציפית למגרש.

מצב תכנוני קיים :

1. המגרש הנדון גובל בשביל הולכי רגל ממערב, שצ"פ מצפון, שב"צ ממזרח (מיועד לבי"ס יסודי) ומגרש מגורים בנוי מדרום.
2. תב"ע 1112ג' ותכניות העיצוב לא הקצו דרך גישה לכלי רכב למגרש.
3. לאחר בחינת אפשרויות שונות הוצע כי הפתרון התכנוני יהיה באמצעות חצייה עילית של כלי רכב דרך שביל הולכי הרגל ממזרח. יצויין כי הפתרון אושר ע"י מנהל אגף נכסי העיריה.
4. הפתרון המוצע הוצג למה"ע, טרם הבאתו לדיון בוועדה וזה המליץ לשוב ולבחון את החלופות השונות לצורך מציאת פתרון מיטבי וללא הפרעה לתנועת הולכי הרגל בשביל.
5. בעקבות כך, התקימה פגישה במשרדו של ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, עם נציגי יזם התכנית, ובה הוצע ע"י ס' מה"ע לקדם חלופה תכנונית שתכלול החלפת שטחים עם המגרש הסמוך (מגרש בייעוד מסחרי שנמצא בבעלות העיריה).
6. בתאריך 29.9.09 התקבל מכתב מנציג היזם, עו"ד ענת בירן, ובו נאמר כי היזם אינו מעוניין בקידום ההצעה שהועלתה ומבקש להמשיך את הליך אישור תכנית העיצוב, הכולל פתרון בצורת שימוש חורג לחצית השביל.

מצב תכנוני מוצע :

1. בינוי –
 - א. מתוכנן מבנה בן 3 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור בית רופאים.
 - ב. קומת המרתף העליון גלויה בחלקה, לכיוון עורף המגרש, בכדי לאפשר שימושים עיקריים.
 - ג. בקומת הקרקע מוצעים שימושים מסחריים נלווים לבאי המקום.
 - ד. המבנה מתוכנן בצורת "ר" בכדי לאפשר רחבת כניסה לא מקורה משביל הולכי הרגל.
 - ה. תותרנה בנית פרגולות בהתאם לתקנות החוק. תותר פרגולה במרפסת הגג ללא נסיגות כקורה המשכית לחזית המבנה – בהתאם להוראות תכנית ג1, סעיף 15.4.
2. תנועה –
 - א. גישת כלי רכב תעשה באמצעות חציית שביל הולכי הרגל. בהתייעצות עם המשנה ליועמ"ש, עו"ד שרי אורן, סוכם כי תכנית העיצוב תציג את הפתרון ואישורו יהיה במסגרת היתר הבניה במתכונת פרסום לשימוש חורג ובמקביל תקודם תב"ע להסדרת גישת כלי הרכב.

- ב. טרם הוצג אישור אגף התנועה לפתרון המוצע, לפרטיו.
3. פיתוח שטח ומפלסים –
 - א. מפלס קומת הכניסה (+9.50) גבוה ב-1 מ' ממפלס שביל הולכי הרגל במרכז המגרש.
 - ב. רחבת כיבוי אש מתוכננת בתחום המגרש, בחזית.
 - ג. במרווח המערבי מתוכננות נטיעות באמצעות בתי גידול (עקב פתרון של מתקני חניה נדרש גובה רב במרתף ולכן נדרשים בתי גידול).
4. חומרי גמר –
 - א. המבנה יחופה באבן בהירה.
 - ב. קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית (מקסימום 18%) ויכללו הצללות לכיוון דרום.
5. מסמכי התכנית –
 - א. התכניות, החתכים והחזיתות הינם מנחים למעט העמדת המבנה, מפלס הכניסה, רחבת הכניסה הפתוחה (שמידותיה יקבעו בהיתר הבניה), בתי הגידול וההצללות לכיוון דרום שהינם מחייבים.
6. הקלות –
 - א. ניתן יהיה לבקש הקלות, במסגרת היתר הבניה, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
7. גמישות –
 - א. שינויים שאינם מהותיים שיאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

התכנית תואמה עם אדר' העיר ומח' הרישוי וכן עם מנהל הפרויקט מטעם העירייה ('רוטברט הנדסה וניהול') בכל הקשור להתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות בסביבה.

ממליצים על אישור התכנית, כמוצע, בכפוף ל:

1. השלמת פרטי חצית השביל וסידורי הבטיחות הנדרשים וקבלת אישור אגף התנועה לכך.
2. חצית השביל תאושר במסגרת הליך של שימוש חורג זמני, כחלק מהיתר הבניה.
3. באחריות יזם התכנית לקדם תב"ע להסדרת השימוש בנושא כניסת כלי רכב.
4. תיקונים טכניים, בתאום עם הצוות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

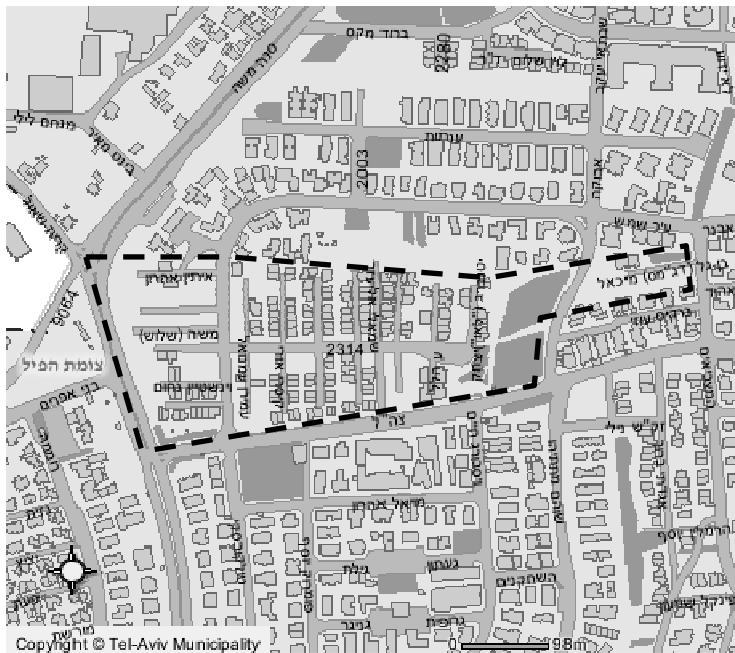
מיקום: שכונת גני צהלה – בתחום תחולתה של תב"ע 2185
בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום ורח' המצביאים במזרח

כתובות: רח' איתין אהרון, אידלסון רחל ושמואל, משה שלוש, איזמוז'יק לאה ודוד, וינשטיין נחום, פלד רות ד"ר, עמירן עמנואל, קיסרי אורי, ברסקי יהודה לינב הלוי, גלבולום אריה, זמיר עמנואל, פורשטיין אמיל ד"ר, ע' הלל, בן גל מיכאל, יטנברג יצחק, ברוידס אברהם, אברך ישעיהו, שמאלי אליעזר, פוחובסקי אריה, פילדרמן וילהלם ד"ר, סגל שמוליק, עיר שמש, זליבנסקי דוד הלוי.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מבן	מספרי חלקות בשלמותן	הערה
6624	חלק	601-619	575-859	בתחום תחולת תב"ע 2185 בלבד

שטח התכנית: כ- 100 דונם



מתכנן: צוות תכנון צפון (ביוזמת בעלי הקרקע)

מצב השטח בפועל: בנוי בחלקו

מדיניות קיימת: לאפשר שינויים נקודתיים לנספח לעיצוב ארכיטקטוני מאושר, בכדי לאפשר להחיל תכניות חדשות או להתאים לדפוסי המגורים המקובלים כיום – כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא תוספת יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

רקע: תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994.

התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים.
שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בנייה".

מיום אישור התכנית ועד לימים אלו אושרו עשרות נספחי עיצוב ארכיטקטוני, כאשר הראשונים שבהם ניתנו למבננים שלמים ולאחר מכן אושרו עדכונים נקודתיים למגרשים בודדים או קבוצת מגרשים, בהתאם לבקשתם של בעלי הקרקע.

בעת האחרונה, הוגשו מספר בקשות (למגרשים הריקים שנותרו) לשינויים כלפי נספחי העיצוב. בקשות אלו הוגשו במקביל, בין היתר כתוצאה משיווק של מבנן שלם בבת אחת.

מצב תכנוני מוצע :

צוות צפון, בהמלצת אדר' העיר ובתאום עם מח' רישוי, מציע לערוך עדכון כללי בכל תחום התכנית ולכל נספחי העיצוב שאושרו עד כה, כך שההנחיות יהיו אחידות לכל השכונה ומטרתן הן הגמשת ההוראות העיצוביות לצורך התאמתם לדפוסי המגורים שהתפתחו. להלן השינויים המוצעים :

1. מתן אפשרות להגבהת המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1 – נספח העיצוב הארכיטקטוני אושר בזמן שתב"ע ג' היתה בתוקף. כיום לאחר אישורה של תב"ע ג'1 מתאפשר מכוחה לבנות את עליות הגג ב-1 מ' יותר לעומת המאושר בתב"ע ג'.
2. מתן אפשרות לתכנון קוטגיים (בקיר משותף) – כפי שמאושר כיום - או דירות גן ומעליהן דירות גג.
3. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים) – לייצר גמישות מירבית בתכנון היחידות.
4. מתן אפשרות לתכנון הגג כדו שיפועי לפחות, ובתנאי מתן פתרון אחיד למבנים הצמודים (אותה חלקה) - תשריט העיצוב מציג פתרון לגג ארבע שיפועי והוראה זו באה להדגיש את האפשרות לגג דו שיפועי לפחות.
5. מתן אפשרות לאיחוד מס' יח"ד במגרש אחד, ללא תוספת זכויות, ובלבד שתינתן התייחסות עיצובית לרצף הבנוי במבנן.
6. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

להלן הוראות העיצוב המעודכנות :

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	בהתאם להוראות תב"ע ג'1.

צורת הגג תהיה דו שיפועי לפחות. במקרה של מספר גגות שאינם מחוברים באותו מפלס, ניתן יהיה לתכנן מרפסות גג.	
קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.	קולטי שמש ודודים
1. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שרות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבן.	עיצוב שטח פרטי פתוח
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה כחלק מהגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
1. בהתאם להוראות תכנית 2550א'. 2. החנייה תהיה מקורה ע"י גג שטוח מבטון באופן אחיד לכל היחידות במבן. 3. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבן – תריס גלילה עם ארגז נסתר או שער ברזל.	חניה
1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.	גדרות
1. העמדת המבנים בתחום המבן תהייה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. ניתן יהיה לשנות את העמדת המבנים ובלבד שתישמר חזית בנויה עם פתחים (חלונות), בהמשך לקיים ברחוב. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר הגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבן.	גמר חיצוני - גדרות
קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים.	תכניות המבנים
שינויים שאינם מהותיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.	גמישות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

השינויים המבוקשים ע"י בעלי הקרקע והמוצעים ע"י הצוות אינם מהווים שינוי מהותי לתכניות העיצוב ואינם משנים את הסביבה הבנויה, המגוונת ממילא, כי אם מגמישים את ההוראות העיצוביות ואת מרחב האפשרויות לתכנון למגורים.

לאחר התיעצות עם ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, הצוות ממליץ בפני הועדה המקומית לקבל את השינויים המוצעים לעיל ולהסמיך את מה"ע או מי מטעמו לאפשר שינויים אלו בהיתרי הבניה שיוגשו מכאן ולהבא – כך שדרפט זה יהווה עדכון לכל תכניות העיצוב – כל זאת כדי למנוע עיכובים במתן היתרי בניה וכדי לשפר את רווחת המגורים.

התוכן	מס' החלטה
תא/3501 - תפרי נווה צדק - דרום (5) דיון בהתנגדויות	28/10/2009 12 - 0024 - 09

מטרת הדיון: המלצה לוועדה המחוזית להפקדה.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: דרום מערב שכונת נווה צדק.
גבולות: במערב ובדרום-מערב: רחובות קויפמן וברנט.
 במזרח ובצפון-מזרח: מתחם סוזן דלל ורחוב שבזי.
 בצפון ובצפון-מערב: רחוב שנקר (כולל הרחוב), רחוב המרד (כולל הרחוב),
 רחוב שלוש.
 בדרום: גבול המסילה ההיסטורי.

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6927	בשלמות, למעט 52, 75, 76, 78	
6928	78-82, 55-73, 26-53	54
7112	29, 28	44, 42
7004	7, 5	6
7003		16

שטח קרקע: 54.24 דונם

מתכנן: מקום אדריכלים, אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית יוספה דברה.

יזם: עיריית ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: האזור מבונה ברובו בבניינים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע.

החלקות קטנות, רובן בשטח של 100-300 מ"ר. בתחום התכנית חלקה

בבעלות ממ"י ששטחה כ- 7.5 ד'.

בתחום התכנית מצוי בית המגן, בניין משרדים בן 8 קומות הכולל גם חניה עילית.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות במתחם הן תכנית 1200 ותכנית 2277. לפיהם השטח מוגדר ברובו כאזור לתכנון בעתיד, דרך ושצ"פ.
 תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 סומן האזור להריסה. תכנית 38 קבעה 40% לקומה בשתי קומות ברוב השטח ו-45% לקומה בשלוש קומות, ברחובות המסחריים שבזי, עין יעקב ושלוש. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת רחובות עין יעקב ושלוש ל-12.5 מ' (במקום כ-6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום התכנית דרך ראשית, שהוותה על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית החדשה:

1. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים.
2. לבטל את התוויית הדרכים הראשיות החוצות את השכונה ועולות על חלקות מגורים, ואת הרחבות הרחובות שנקבעו בתכנית 38.
3. לקבוע זכויות בניה לחלקה 6/7004, כך שתתאפשר בה בניית מבנה ציבורי ושימושים נוספים.
4. לבטל בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200, 38.

עקרונות התכנית:

- התכנית ממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונה: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב (אזור מגורים). בשולי השכונה – לאורך דרך ברנט, רחוב קויפמן ורחוב המרד – יותרו 3 קומות ועליית גג בבניינים עם חזית מסחרית (אזור מגורים + חזית מסחרית).
- מצפון-מערב לרחוב שבזי, ברחובות שמרלינג, רוקח, חברת ש"ס, מגדל, שלוש ועין יעקב תותר חזית מסחרית עם שימושים לא מטרדיים, כדי לשמר את אופי הרחובות הקיים.
- יישמרו צירי מבט אל הים מרחובות שמרלינג, מגדל וחברת ש"ס, ואל יפו העתיקה מרחוב יחיאלי.

3. זכויות הבניה:

מס' קומות (לא כולל עליית גג)	שטחי שירות	שטח כולל (ללא עליית גג)		שטח מגרש	יעוד קרקע
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע (%) (משטח המגרש)		
2	לפי החוק, נכללים בשטח הכולל המותר למגרש	לפי ע"1	100%	קטן מ- 200 מ"ר	מגורים
			115%	200 - 300 מ"ר	
			130%	גדול מ- 300 מ"ר	
3	לפי החוק, נכללים בשטח הכולל המותר למגרש	לפי ע"1	150%	קטן מ- 200 מ"ר	מגורים + חזית מסחרית
			170%	200 - 300 מ"ר	
			195%	גדול מ- 300 מ"ר	

קווי בניין:

באזורי מגורים: קדמי: 0 מ'. צדדי 0/2.5 מ' (במגרש שאורך חזיתו הקדמית קטן מ- 8 מ', יותר קו בניין צדדי 2 מ' או 0 מ').
אחורי: 4 מ'.

צפיפות: 90 מ"ר ליח"ד לשטחים כוללים.

תחבורה:

הנגישות לשכונה תהיה מרחובות שבזי ואמזלג (שיחברו לשדרת שלבים) ורחובות שמרלינג ורוקח (דרך רח' המרד ושנקר).

דול. רחוב יחיאלי מוביל ממתחם סוזן דלל דרך השכונה מערבה, אל מתחם השימור והשטחים הציבוריים של שכונת מנשיה. הרחוב יתוכנן כציר הולכי רגל וכציר מבט לכוון יפו העתיקה. לצורך חיבור הרחוב לשדרת שלבים נדרשת הפקעת שתי חלקות פרטיות (חלקה 62/6928 ששטחה 173.5 מ"ר וחלקה 71/6928, ששטחה 152 מ"ר).

שט. בטווח הליכה רגלית מתוכננת תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה - תחנת אליפלט, הממוקמת סמוך לצומת שלבים – המסילה.

שימור:

- לאורך רחוב עין יעקב, בקטע שבין רחובות מגדל וחברת ש"ס ייקבע מתחם שימור הכולל 9 מבנים חד קומתיים ושתי חלקות ריקות. במתחם זה לא יותרו תוספות בניה מעבר למבנים המקוריים וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים. בחלקות הריקות תותר בנייה בקומה אחת בלבד, סה"כ 75% ועוד עליית גג.
- סיוע במימון השימור ושיפוץ המבנים לשימור יהיה באמצעות תוספת זכויות לבית המגן (3-6 קומות, נתון לבדיקת צוות התכנון ומה"ע), למגורים ו/או למשרדים, וזכויות נוספות לחלקות גדולות מ – 750 מ"ר בתחום התכנית. זכויות אלו יותנו בהבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור (השבחה כמשימת פיתוח).
- בנוסף, יוגדרו מבנים נוספים בתחום התכנית כמבנים לשימור, בהם יותר ניצול הזכויות לפי אזור הייעוד אליו הם שייכים.

שטחי ציבור:

- בתחום הקו הכחול כ- 135 יח"ד קיימות. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ – 340 יח"ד נוספות. סה"כ כ- 475 יח"ד.
- שטחי הציבור המוצעים לשכונה:
 - חלקה 6 בגוש 7004, מדרום לבית המגן. החלקה, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ- 7.5 ד'. שטח מגרש הבניה כ- 4.8 ד'. המגרש הוא הפוטנציאל היחיד למבנה ציבור משמעותי בשכונה ומוצע לייעוד אותו למגרש ציבורי, משולב בשטחים סחירים שיסייעו במימון הפונקציה הציבורית. סה"כ שטחי הבניה בחלקה:
 - מבנה ציבור: 2200 מ"ר שטחים כוללים.
 - מסחר ומשרדים: 3500 מ"ר שטחים כוללים.
 - גינה ציבורית: לפחות 1.5 דונם.תכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.
 - הגובה המותר: 3 קומות ועלית גג למבנה הציבור. עד 4 קומות למבנה המסחרי.
 - חלקה 38/6927 ברחוב עין יעקב, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ – 307 מ"ר. ייעוד החלקה על פי תכנית תקפה דרך. החלקה פנויה ומגוננת עם ביטול הדרך העוברת במתחם תיועד החלקה לגינה ציבורית (שצ"פ).
 - שצ"פ נוסף מוצע ברחוב שנקר: חתך הרחוב (שרוחבו 40 מ') שונה ליצירת שדרה רחבה (כ – 15 מ'), לאורך הדופן הדרומית של הרחוב. בקצה המזרחי של השדרה מתוכננת כיכר ששטחה כ – 900 מ' וסביבה דופן מסחרית. שטחים אלה מתווספים לשטחי הציבור הפתוחים של השכונה.

▪ . ציר יחיאלי, שיפוח כציר הולכי רגל, מהווה גם הוא שטח ציבורי פתוח של השכונה.

פרסום 78:

הועדה המקומית בתאריך 24.09.2003 המליצה לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על הכנת תכנית תפרי נווה צדק דרום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ למבנים לשימור שבתחום התכנית).
מבוקש אישור לפרסום תנאים למתן היתרי בניה, על פי סעיף 78 כדלקמן: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו במידה והם תואמים את התכנית העתידית. אישור הוצאת היתרי בניה יהיה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו, באחריות הועדה המקומית.

ישיבת ועדה מקומית מיום 22.12.2004 (פרוט' 33-2004ב' החלטה מס' 6) דנה והחליטה לצאת לסיור במקום. הסיור יתקיים ב- 7.4.2005.

חו"ד הצוות:

לאשר את התכנית ולעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
1. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
2. יוזמות לשינוי תב"ע ממשרדים למגורים ו /או מלונאות במתחם מנשיה, מוצע לייעד את ההשבחה הנובעת מהתכנית לסיוע בשימור ובשיפוץ המבנים במתחם השימור בתכנית תפרי נווה צדק.

ישיבת ועדה מקומית מיום 04.05.2005 (פרוט' 10 – 2005ב' החלטה מס' 7) דנה והחליטה:

לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:
1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב ולדווח תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

מטרת הדיון לדווח לוועדה בהתאם להחלטת הועדה מיום 04.05.05 בנושא פתרון חלופי להעברת זכויות מהמבנים לשימור.

לאחר בדיקה חוזרת נמצא כי נכון לא לפרט במסגרת התכנית את המנגנון להעברת זכויות מהמבנים לשימור. מוצע כי במסגרת הוראות התכנית יקבע כי הוראות תכנית השימור, בנושא מנגנון העברת זכויות לגבי מבנים לשימור מחמיר יחולו על התכנית המוצעת. הדרך הנ"ל תתרום לגמישות ופתרון נכון יותר לגבי כל מבנה בנפרד.

החלטת מה"ע:

ישיבה קודמת מספר 18-2003 מתאריך 24/09/2003 סעיף 1 **החלטת ועדה:** להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית לתפרי נווה

צדק דרומיים ולקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ לכתובות שלעיל בתחום התכנית המוצעת, כפי שפורט לעיל.

ישיבה קודמת מספר 2004-33 מתאריך 22/12/2004 סעיף 6 החלטת ועדה: לצאת לסיור במקום.

ישיבה קודמת מספר 2005-9 מתאריך 13/04/2005 סעיף 1 החלטת ועדה: לצאת לסיור בשטח ב- 20.4.2005 בשעה 12:00 לקבלת החלטה.

ישיבה קודמת מספר 2005-10 מתאריך 04/05/2005 סעיף 7 החלטת ועדה: לאשר עקרונית את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא ובתנאים הבאים:

1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב לדווח לוועדה תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:

2. לא תתאפשר תוספת קומות לבניין בית המגן כמפורט בדרפט.
3. במנגנון להעברת זכויות ממבנים לשימור יהייה עפ"י חו"ד צוות
4. יעשה תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
5. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5960 בעמוד 4174 בתאריך 03/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/05/2009	הצופה
07/05/2009	הארץ
08/05/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 21 התנגדויות לתכנית:

*מחוץ לקו הכחול

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. ברברה ויהונתן חפץ	עין יעקב 9, ת"א	עו"ד אילן יונש
2. ענת מי-דן	עין יעקב 7, ת"א	עו"ד אילן יונש
3. אורה אור סמו	שמרלינג 24, ת"א	עו"ד רועי רוטמן

התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	אנה פרנק 40 בת-ים (בעלים בגוש 7004 חלקה 9)	חיים צבי זבלודובסקי	*.4
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. ללא תצהיר.	שמרלינג 6, ת"א	יצחק נחמן	.5
עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר	גוש 6927 תאי שטח 8-6, 10, 108, 109	חבי מדיטרנה- ירון וגיא ורסנו	.6
עו"ד משה שוב	עין יעקב 15, ת"א	תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא*	*.7
עו"ד צפורה בליצר	גוש 7112 חלקות 22, 23, 24 (ברנט 16-18, ת"א)	חיים ושלמה גבריאלי, אסתר עזרן זוהר*	*.8
עו"ד קובי קמחי	ישיבת וולוז'ין 58, ת"א	גבריאלי שלמה וגבריאלי עשריאל*	*.9
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	רח' פעמוני 2 ת"א	יוסף פרימן	.10
עו"ד עידו שפירא	ברנט 23, ת"א	משה שמריה	.11
עו"ד עידו שפירא	גוש 7112 חלקות 21-18, 26	טל אנגל, איתן הס אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור	*.12
עו"ד עידו שפירא	גוש 6928 חלקות 42, 44, 45, 55, 60. גוש 6927 חלקות 19-16, 11, 37-35.	אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנר נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעייר.	.13
עו"ד איל דויד	אלעזר 5, 7 ת"א	שולמית שריקי ואבנר נטר	.14
עו"ד טובי גרש	שמרלינג 26, ת"א	סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק	.15
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	מתחם שערי תורה	ישראל זעירא, ראש יהודי – מרכזים למודעות עצמית.	.16
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	מתחם שערי תורה	יפעת אביצדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק.	.17
עו"ד יצחק חגיגי	גוש 6927 חלקות 21, 22, 23, 25, 30	חברת ישועתי בע"מ	.18
עו"ד אורי ברגמן ורונית אשד		עמותת תושבים למען נווה צדק	.19
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.		המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל – תמר טוכלר ואדר' דן איתן	.20
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.		מנהל מקרקעי ישראל- עמי אמזלג	.21
עו"ד מירי גרוסמן		רשות שדות התעופה בישראל	.22

סיכום ההתנגדויות והתשובות

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. ברברה ויהונתן חפץ באמצעות עו"ד אילן יונש.	א. המגרש המסומן לשימור בתחום אתר השימור אינו חלק אינטגרלי מאתר השימור. רוב אתר השימור נמצא בחלק המזרחי של רחוב עין יעקב ואילו המגרש נמצא בחלק המערבי של רחוב עין יעקב. ב. מאפייני הבניה המקוריים של נווה שלום קיימים במבנים נוספים בסביבה הקרובה, שלא כוללים בתחום אתר לשימור. מכיוון שהמבנה מנותק מאתר לשימור על ידי רחוב עין יעקב יש <u>למחוק את הבניין מתחום אתר לשימור.</u> ג. מתחם השימור נקבע בצורה שרירותית ללא היגיון ברור. בתים מחוץ לאתר השימור נהנים מזכויות בניה גבוהות יותר. אפליה זו לא נפתרת בתכנית על ידי מנגנון מאזן. ד. הבניין נמחק מתכנית השימור 12650ב. התכנית מכריזה על מתחם לשימור מבלי לכלול תמריצים שנקבעו בתכנית 12650ב, למעט כמה הוראות חלקיות. התמריצים של תכנית השימור הם המאזנים אותה מבחינה כלכלית. <u>ללא התמריצים הופכת הפגיעה במתנגדים לפגיעה "במידה בעולה על הנדרש"</u> ויוצרת אפליה. לפיכך יש לקבוע כי התמריצים הקבועים בתכנית 12650ב יחולו גם על אתר השימור ועל המבנים לשימור. ה. תוספת בניה באתר השימור: יש לבטל את המגבלה על בניית קומה שנייה לבית. קביעה זו מותירה את הבית נמוך וחסום לכל כיוון. <u>המגרש כלוא בין בתים הגבוהים ממנו ונוצרת חסימה של</u>	א. אתר השימור כולל מספר רחובות והמבנים לשימור ממוקמים משני צידי הרחוב. כך הדבר גם לגבי המגרש נשוא ההתנגדות (עין יעקב 9), הממוקם ברחוב עין יעקב. הרחוב הינו רחוב צר (6.0 מ') ואת המגרש מקיפים מבנים לשימור נוספים הכלולים במתחם השימור. ב. כאמור המבנה אינו מנותק מאתר השימור. המבנים שאותרו למתחם השימור כוללים מאפייני בניה מקוריים אך בעיקר מתבלטים לעומת מבנים אחרים בעצם היותם מקובצים במתחם צפוף מה שיוצר מובלעת ייחודית, הראויה לשימור. ג. מתחם השימור נבחר בקפידה, על ידי צוות מקצועי שכלל את צוות השימור. יתרה מכך המבנים בתחום אתר השימור, נכללו בתכנית השימור העירונית והוצאו בדיעה כי יקלטו במסגרת התכנית הנדונה. כמו בכל תכנית קיימים סוגים שונים של בינוי ותוספות. ד. מוצע לבחון תוספת תמריצים למבנים לשימור מחמיר, בדומה לתכנית השימור 12650ב. על פי תכנית השימור, נספח ה' – קביעת מנגנון לתמריץ להפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור ותמריץ להכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות, ולעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור. ה. מדובר במבנה לשימור מחמיר. לא תותר תוספת בניה. לא מובנת הבקשה להגביל את מספר הקומות, בדומה למתחם לשימור, במתחמים הגובלים.

אור ואויר.

ניתן לשמר את אופי המתחם גם בבתיים בני שתי קומות, כנהוג בשכונה. לחילופין צריך להגביל את הבניה לקומה אחת גם בשטח שמסביב לאתר השימור על מנת שלא לייצר "טבעת חנק" סביב אתר השימור.

ז. על פי תכנית ע'1 לא ניתן לאפשר שימוש עיקרי ובכלל זה למגורים במרתף. עם זאת, מכיוון שמדובר במבנה לשימור, ניתן לאמץ את הוראות תכנית השימור לנושא מרתפים ולאפשר שימוש עיקרי במרתף בדומה לתכנית השימור.

ז. מרתפים: לבטל הגבלה על השימושים המותרים במרתפים ולהתיר שימוש במרתף בדומה לקומה מעליו, כלומר מגורים.

ח. החזית המסחרית במתחם השימור היא מותרת ואינה מחייבת. על מנת לעודד את השימור בפועל הורחבו השימושים המותרים, כחלק מהתמריצים למבנים לשימור. מעבר לכך, שימושים מסחריים יאפשרו פתיחת המבנים בתחום אזור השימור לציבור הרחב.

ח. אין להתיר שימושים שאינם למגורים או למקצועות חופשיים באתר השימור. עסקים ומלונות יגרמו למטרד בלתי סביר. תכנית 38 קבעה כי בניינים שבהם חזית מסחרית יבנו עד 3 קומות. לא סביר להגביל לקומה אחת ולהתיר חזית מסחרית. יש לבטל את כל השימושים המסחריים באתר השימור. כמו גם את החזיתות המסחריות הבלתי מחייבות. האזור אינו ערוך מבחינת צירי תנועה וחניה לקליטת עסקים והמטרדים שיווצרו יהיו בלתי סבירים.

ט. כאמור, מדובר במבנה הכלול במתחם לשימור ומהווה חלק מרצף של מבנים לשימור מחמיר.

ט. תבוטל הכרזת הבניין כבניין לשימור.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

א. הבניין נבחן על ידי צוות השימור ונמצא ראוי להכלל בתחום מתחם לשימור. כמו כן, המבנה היה כלול בתכנית השימור העירונית והוצא בידיעה כי יכלל במסגרת התכנית הנדונה. מתחם השימור כולל מבנים חד קומתיים שנבנו בשלהי המאה ה-19 ונשמרו בהם מאפייני הבניה המקוריים של שכונת נווה שלום.

א. הבניין אינו ראוי לשימור. אין שום סממן של הבניין המקורי ואין בו שום אלמנט לשימור.

2. ענת מי-דן באמצעות עו"ד אילן יונש

ב. הבניין סומן בתכנית השימור העירונית כבניין בעל הגבלות מחמירות. מידע זה קיים כבר שנים בעירייה.

ב. המתנגדת רכשה את הבית בידיעה שאין מדובר בבניין לשימור, לאחר שכל התכניות הקודמות קבעו כך ועיריית תל אביב בשנות ה-60 וה-70 לחצה להרוס את הבניין.

- ג. מענה על המפורט לעיל.
- ג. המשך ההתנגדות זהה להתנגדות שהוגשה על ידי מתנגד מס' 1: ברברה ויהונתן חפץ.
- א. בקביעת זכויות הבניה לתכנית הנדונה, נבחנו הזכויות של תכנית 38 משנת 1936 לעומת הזכויות של התכנית הנדונה. נמצא כי התכנית אינה פוגעת בזכויות כפי שנקבעו בתכנית 38. עם זאת, יש להדגיש כי תכנית 2277 (משנת 1991) קבעה את האזור לתכנון בעתיד ולא ניתן להוציא היתרי בניה על פי תכניות קודמות. כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה.
- הוראת הגבלת מימוש הזכויות נועדה לאפשר בהירות תכנונית. התכנית לא בדקה בדיקה פרטנית לכל מגרש והאפשרות למצות את זכויות הבניה. מכיוון שמדובר בשכונה בה הנפח והמרקם חשובים, הגבלה זו מחוייבת.
- ב. התכנית הנדונה קבעה אזורים בהם ניתן לבנות 3 קומות לעומת אחרים בהם הבניה נקבעה ל- 2 קומות. מכיוון שהבניה המאופיינת בשכונת נווה צדק היא בניה בקווי בניין 0 קדמיים וצידיים (בתנאים) ורוחב הכבישים הקיים הוא לכל היותר 6.0 מ', נמצא כי בניה של 3 קומות יוצרת תחושת צפיפות גדולה שאינה מתאימה למרקם השכונתי והוחלט להגביל גובה של 3 קומות לאזורים מצומצמים.
- ג. התכנית הנדונה מגדילה את הצפיפות לעומת תכנית 2277 החלה בשכונה. מכיוון שהמטרה בין היתר לשמר את השכונה כשכונה הפונה גם למשפחות, לא מומלץ להגדיל את צפיפות מעבר לנקבע בתכנית.
- ד. על פי בקשת התושבים צומצמו ככל הניתן שטחי המסחר בשכונה, על מנת לאפשר אזורי מגורים "נקיים" בשכונה, המאפשרים שילוב של שכונה ייחודית עם חיי קהילה משפחתיים.
- ה. לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו- 404.
- ו. מכיוון שהבניה היא בקווי 0 קדמיים ו- 0 או 2.5 צידיים, כלומר
- א. הגדלת זכויות בניה נוכח הקפאה ארוכת שנים של הבניה באזור, כך שזכויות הבניה לא תהיינה פחותות מאלו הקיימות לפני ההקפאה. התכנית המופקדת קובעת כי מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי בניין, גובה ותכסית. זכויות שאינן ניתנות למימוש בטלות. סעיף זה מהווה פגיעה קשה ויש לאפשר ניצול זכויות על ידי הקלות בגובה ובקווי בניין במידת הצורך.
- ב. התרת בניה של 3 קומות כפי שהותר במקומות אחרים בנווה צדק.
- ג. הגדלת צפיפות יחיד ל- 80 מ"ר ממוצע ליחידת דיור. הגדלת צפיפות המגורים יגדיל את מספר היחידות המוצעות בתכנית ויתרום להתחדשות השכונה.
- ד. צמצום המגבלות לשימושים המסחריים לרבות התרת מלונאות זעירה, כגון צימרים. על פי תכנית 38 היעוד בקרקע היה מסחרי.
- ה. עיגון ברור בתכנית כי השצ"פ שמדרום מזרח למגרש יהיה מיועד להולכי רגל ואופניים בלבד.
- ו. לאפשר הוספת אמצעי מיגון על פי תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור
3. אורה אור סמו באמצעות רועי רוטמן

- הבניה. קוי בניין צפופים, לא ניתן לאפשר אמצעי מיגון לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחוץ לקונטור. מעבר לכך מדובר בשכונה עם רגישות ארכיטקטונית, ובניה מחוץ לקונטור המבנה פוגעת בערכי השימור הכלל שכונתיים.
- ז. לקבוע כי שטח המרתפים לא יכללו בסך השטחים העיקריים, בהתאם לתכנית ע'1.
- ז. התכנית הנדונה מפנה הוראות לבניית מרתפים, בהתאם לתכנית ע'1. התכנית קובעת זכויות בניה לשטחים מתחת לכניסה הקובעת, שהם בנוסף לשטחים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת.
- ח. לאפשר הסדרת חניה מחוץ לתחומי המגרש נשוא ההתנגדות.
- ח. להתנגדות אינה מובנת. בכל מקרה החלקה הנדונה מחוץ לקו הכחול של התכנית הנדונה.
- ח. המבנה בשמרלינג 6 הוא בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. הבניין סומן לשימור ביעוד מגורים. אין כוונה להפקיע את הנכס מידי בעליו ולנוכח זה ההתנגדות אינה מובנת.
- א. פגמים בתיעוד המקדים המהווה נספח שימור. התעוד המקדים אינו עומד בקריטריונים הבסיסיים של הנחיות משרד הפנים ושל עיריית תל אביב. המבנים באתר השימור אינם זוכים להתייחסות פרטנית בתיעוד המקדים. לא ברור מהתיעוד המקדים כי לאתר לשימור קיימת חשיבות הסטורית מיוחדת להבדיל ממבנים אחרים שסומנו לשימור. הרושם הוא שקודם סומנה התוצאה הסופית ורק אחר כך הוכן התיאום המקדים. נדרשת השלמת התיעוד המקדים בטרם תבשיל התכנית לדיון.
- א. פגמים בתיעוד המקדים המהווה נספח שימור. התעוד המקדים אינו עומד בקריטריונים הבסיסיים של הנחיות משרד הפנים ושל עיריית תל אביב. המבנים באתר השימור אינם זוכים להתייחסות פרטנית בתיעוד המקדים. לא ברור מהתיעוד המקדים כי לאתר לשימור קיימת חשיבות הסטורית מיוחדת להבדיל ממבנים אחרים שסומנו לשימור. הרושם הוא שקודם סומנה התוצאה הסופית ורק אחר כך הוכן התיאום המקדים. נדרשת השלמת התיעוד המקדים בטרם תבשיל התכנית לדיון.
- חב' מדיטרנה – ירון וגיא ורסנו באמצעות עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר
- א. הנחיה להכנת התעוד המקדים - נספח השימור לתכנית הנדונה התקבלה במהלך מרץ 2008. כלומר, התכנית הנדונה בשלב זה היתה מגובשת ובדיונים ובתיאומים מתקדמים מול הועדה המחוזית. ההנחיות לתיעוד מקדים הינם הנחיות חדשות, משנת 2008. התכנית הוצגה בפני יועץ השימור של משרד הפנים, אדרי' גובי קרטס והתקבלו הנחיות להסבת החומר הקיים להכנת תיק התיעוד. המסמכים כאמור, הוכנו בהתאם להנחיית יועץ השימור ויתוקנו במידת הצורך ובהנחייתו.
- ב. התכנית המופקדת אינה מגדירה קריטריונים ברורים ואחידים ואינה נוקטת שיטת הערכה וניקוד אוביקטיבית להוראות השימור השונות בשונה מהנעשה בתכנית השימור של העיר תל אביב. הגדרת המתחם כמתחם לשימור ללא תוספת בניה
- ב. ירמי.

נדמית שרירותית ללא תימוכין
אוביקטיביים הנשענים על הערכה
וניקוד אחידים וגלויים.

- ג. ירמי ג. המתחם נשוא ההתנגדות אינו מצדיק שימור במגבלות מחמירות. על פי בדיקה שנערכה על ידי מומחה לשימור נמצא כי במגדל 14, חברת ש"ס 13 וחברת ש"ס 15 היה קיים מבנה בן 2 קומות. כלומר המבנים בני קומה אחת אותם רוצים לשמר לא היו כך במקור.
ניתן לאפיין את המתחם ולייחדו מסביבתו ע"י הוראות פיתוח וחומרי גמר וכן לאפשר תוספת בניה וכתוצאה מכך תהיה כדאיות כלכלית.
- ד. ראה סעיף 3א'. ד. התכנית אינה מאוזנת מבחינה כלכלית ואינה מתמרצת את שימורו של המתחם. תכנית השימור לדוג' קבעה מנגנון פיצוי על ידי אפשרות לניוד זכויות בניה בלתי מנוצלות למגרשים אחרים. עלויות השימור של המתחם אם לא תתאפשר בו תוספת בניה תהפוך את הבניה והשיקום לבלתי כדאיים כלכלית.
- ה. ראה סעיף 1ד'. ה. המצב התכנוני החל על המתחם מאפשר תוספות בניה שלא נוצלו במלואן. התכנית המאוחרות לתכנית 38 לא מחקו את הזכויות.
- ו. תכנית 2277 לא קבעה את כל רחוב שבזי לגובה של 3 קומות וקומה חלקית. נהפוך הוא מרבית הרחוב מסומן בבניה של עד 2 קומות, והמגרשים הסמוכים לתכנית הנדונה סומנו אף הם על פי תכנית 2277 ל- 2 קומות וקומה חלקית. ראה המשך פירוט מענה בסעיף 3ב'.
- ז. שימוש למלונאות כלול ברשימת השימושים המותרת במתחם השימור. ז. המתנגדים יזמו תכנית חלופית למתחם נשוא ההתנגדות, המייעדת את כולו למלון עירוני. השימוש למלונאות עונה על האינטרסים העירוניים, מהווה שימוש ציבורי ומקור תעסוקה והכנסות לקופה הציבורית.
- ח. – עליית גג: המבנים לשימור מחמיר קיימים עם עליות גג. התכנית קבעה בסעיף 4.3.2 ב'9' שיותר ח. קיימים פערים בלתי מוצדקים בין הזכויות שמקנה התכנית למבנים לשימור בתחום אתר

השימוש בעליית הגג הקיים. במבנים לשימור, בהם מותרת תוספת בניה זכויות הבניה הם על פי אזור היעוד בו כלול המבנה לשימור. מוצע להבהיר סעיף זה, כך שבמגרשים הריקים עליית הגג תהא בנוסף לזכויות שנקבעו לקומה מעל הקרקע.

- מרתפים: התכנית מאפשרת תוספת מרתפים בבניינים לשימור. סעיף 3.2.4 ב'2 מפרט הוראה זו ומפנה לסעיף 6.6.2 – מרתפים בבניינים לשימור.

-תוספת זכויות: יוסף סעיף שיבהיר את שיקול דעתה של יחידת השימור, כך שיהיה ברור כי ניתן יהיה גם במבנים לשימור שבמתחם השימור להוסיף בניה על פי המלצת צוות השימור בהתאם לתיק תיעוד שיוכן למבנה.

- כנאמר לעיל.

ט. מגרשים אלו ממוקמים בלב אתר השימור. אמנם לא קיימים בהם מבנים וכאמור הם ריקים, אך על מנת לייצר מתחם בו הבינוי אחיד והגבלה בו הבנייה לקומה אחת ועליית גג בדומה לקיים במתחם השימור.

א. מגרש המתנגד ממוקם מחוץ לתכנית. לא התקבל פרוט להתנגדות מעבר לבקשה לכלול את החלקה בתחומי הקו הכחול. על מנת לאפשר קידום של התכנית באזורים לתכנון בעתיד בשכונת נווה צדק, מקודמות 3 תכניות במקביל, כאשר לכל אחת יש מאפיינים שונים. המגרש בבעלות המתנגד כלול בתכנית תפרי נווה צדק צפון מערב, שנדונה בפורום מה"ע ומגובשת לקראת דיון בוועדה המקומית.

א. הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים. בשלב זה לא נקבע מיקומו של המשך כביש שלבים. מגרשים נשוא ההתנגדות יכללו

השימור ולמבנים לשימור שאינם בתחום האתר לשימור:

- עליות גג: שטחי עליות הגג במבנים לשימור שאינם במתחם לשימור קיימת הוראה כי שטחים אלו הם בנוסף לשטחים העיקריים. הוראה זו לא קיימת בצורה ברורה ומפורשת במבנים לשימור שבתחום מתחם השימור.

- מרתפים: התכנית אוסרת תוספת בניה באתר השימור ולכאורה איסור זה חל גם על מרתפים. לעומת זאת בסעיף 6.6. קובע הוראות לבניית מרתפים למבנים לשימור.

- תוספת זכויות: במבנים לשימור שמחוץ לאתר השימור מתירה התכנית תוספת בניה בהתאם לשיקול דעתה של יחידת השימור. אין הוראה מקבילה לגבי המבנים באתר השימור.

- חריגה מהוראות התב"ע: סעיף 6.2.5 קובע כי מבנה לשימור שאינו בתחום אתר לשימור תותר חריגה מהוראות התב"ע באישור יחידת השימור ומה"ע. גם לגבי הוראה זו אין מקבילה למבנים שבאתר השימור.

ט. מגרשים ריקים: במתחם קיימים מגרשים ריקים והתכנית מונעת מהם את מיצוי הזכויות. לדוג' מגרשים ברחוב שבזי. תאי שטח 7 ו-8 המצויים האתר השימור לגביהם התכנית מתירה בניית קומה אחת ועליית גג ומרתף. אין הצדקה להתייחס אליהם כמגרשים לשימור.

א. חובה לכלול את החלקה בתכנית תוך מתן זכויות מוגברות לה.

א. ברנט 16-18 לא נכללו בתחום הקו הכחול של התכנית. דבר זה מהווה פגיעה בזכויותיהם ומהווה אפליה.

7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא באמצעות עו"ד משה שוב

8. חיים ושלמה גבריאלי אסתר עזרן זוהר באצעות עו"ד צפורה בליצר

- אי הכללת כביש ברנט בשלמותו נעשה משיקולים זרים.
- ב. התכנית אינה מציעה פתרון לבעיות החניה החמורות אשר קיימות באזור. הפיתוח המתוכנן אמור להעצים את הבעיות.
- ג. מתקבל הרושם כי המגמה השלטת היא למנוע חיכוך עם המינהל.
- ד. ביטול קטע של דרך שלבים העוברת בתוך השכונה והשארת ההמשכיות שלה אינו סביר והגיוני מבחינה תכנונית.
- ה. בתכנית התוו שתי חלופות של דרך שלבים מחוץ לקו הכחול. התוויית דרכים על גבי תכנית מבלי שיהיה להם מעמד סטטוטורי הוא ניסיון לעקוף את החוק. החלופה הצפונית פוגעת במתנגד ובחלקות אחרות ללא התחשבות בהשפעות הסביבתיות. החלופה הדרומית עדיפה.
9. גבריאל שלמה וגבריאל עשריאל באמצעות עו"ד קובי קמחי
- א. אי הכללת רחוב ישיבת וולוז'ין ורחוב ברנט בתחום הקו הכחול פוגעת במתנגדים, הואיל והנכס שבבעלותם הינו חלק בלתי נפרד מהשכונה.
- ב. אין לאשר תכנית נקודתית ללא תכנון כולל של השכונה. תכנית אב לאזור היתה מתייחסת לבעיות תנועה, חניה, צפיפות דוור, אופי האזור, זיהום אויר וכ"ו.
- ג. אישור התכנית מבלי שיתן מענה כבר עתה לחלופות המוצעות לשלבים. המתנגדים חוששים כי אי הכללת שלבים תעמיד את המתנגדים בפני עובדה מוגמרת.
- ד. מתוכננים אזורי מסחר
- בתחום תכנית מנשיה.
- ב. התכנית הנדונה קובעת כי פתרונות החניה יפתרו בתחומי המגרשים הפרטיים. כמו כן, במגרש הציבורי, תא שטח 301 מתוכננת חניה תת קרקעית לרווחת הציבור.
- ג. כאמור, השיקול לקביעת הקו הכחול נובע משיקולים ענייניים – תכנוניים. המגרשים שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל, שבתחום התכנית מיועדים לשימושים ציבוריים.
- ד. מטרת התכנית היא שימור המרקם הקיים. הדרכים הראשיות שנקבעו על ידי תכניות קודמות, שלא התייחסו לפרצלציה הקיימת מתוך כוונה להרוס בניה קיימת, מוצעות לביטול. ביטול/המשך של דרכים אלו הנמצאים מחוץ לקו הכחול יטופל במסגרת תכניות אחרות, תכנית מנשיה.
- ה. הצגת חלופות לדרך שלבים (מחוץ לקו הכחול) הינה דרישה של הועדה המחוזית, על מנת להציג מגמה תכנונית. תוואי דרך שלבים יובא לדיון במסגרת תכנית מנשיה. ובמסגרת הדיונים לאישור תכנית מנשיה ניתן יהיה על פי החוק להתנגד.
- א. ראה סעיף 8א'.
- ב. התכנית אינה תכנית נקודתית. התכנית היא תכנית כוללת בשטח של 62 דונם. מעבר לכך הראיה היא ראייה כוללת ואינה מוגבלת לתחומי הקו הכחול ובכלל זה היבטי התנועה, חניה ושטחי הציבור. היבטים אלו הוצגו לתושבי השכונה, לועדה המחוזית ובוועדות ערר.
- ג. ראה סעיף 8ה'. תוואי דרך שלבים כאמור, אינו כלול בתחום הקו הכחול של התכנית. וכל עוד אינו כלול בתחום תכנית כתוואי מוצע – הוא אינו קיים סטטוטורית.
- ד. תוספת מסחר בקומת הקרקע

בהיקפים ניכרים שיש בהם לשנות כליל את אופיה של השכונה, ותהיה לכך השפעה ניכרת על הסביבה הקרובה והרחוקה מבחינת ריחות, רעשים תנועת כלי רכב וחניה. לאסור פתיחת בתי עסק מזהמים, מרעשים ומושכי תנועת כלי רכב.

ה. השכונה סובלת ממצוקת חניה. התכנית קובעת הסדר חניה בתחומי המגרש במגרשים מעל 100 מ"ר. מכיוון שרוב המגרשים בשכונה קטנים מ-100 מ"ר, כך שהתכנית אינה נותנת מענה לבעיית החניה.

ו. התכנית קבעה שטח המיועד למוסדות ציבור. אך לא ניתן לפתח בשטח זה שימושים ציבוריים הדרושים לשכונה כגון: גני ילדים בתי ספר וכו'. התכנית נעדרת פתרון בנושא שצ"פ. יש להגדיל את שטחי השצ"פ בשכונה.

ז. אין לסמן כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

10. יוסף פרימן
א. מתחם "שערי תורה" הינו בעל ערך יהודי לאומי. כנכדו של הרב שפטיה סגל זצ"ל, שהרביץ תורה במתחם אני חש אחריות לאתר היסטורי זה ויש חשיבות בשימורו של המתחם כמות שהוא, כמקור השראה לדורות הבאים.

11. משה שמריה
באמצעות עו"ד עידו שפירא
א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. בכל השנים האלו נשללה מהמתנגד את זכותו הקניינית לתכנן את ביתו. על רקע זה נדהם המתנגד לגלות כי ביתו מיועד להפקעה והריסה לשם יצירת שצ"פ. אין צורך שהוא בהמשך של רחוב יחיאלי. תנועת הולכי הרגל היא אפסית. ציר שבזי מקביל לרחוב יחיאלי וקרוב אליו, אין הצדקה לציר נוסף.

הוגבלה לאזורים מצומצמים בתכנית ומדובר בחזית מסחרית מותרת, כלומר אופציונלית ואינה מחייבת. התכנית חייבה חזית מסחרית בשולי השכונה, ברחוב המרד ורחוב קויפמן. הרחובות הנ"ל הם רחובות ראשיים. שכונת נווה צדק היא לא רק שכונת מגורים. השכונה מושכת מבקרים רבים, הנהנים מרחובותיה, המרקם והמסחר.

ה. התכנית נותנת מענה לחניה הפרטית בתחומי המגרשים ולחניה ציבורית (מבקרים) במגרש הציבורי (תא שטח 301) בתת הקרקע. בתחום התכנית 103 חלקות לבניה. כ-56% מהחלקות גדולות מ-200 מ"ר. שטח ממוצע של חלקות הבניה כ-280%.

ו. ככלל מגרשים שאינם פרטיים (למעט שני מגרשים) אותרו ומיועדים לשימוש ציבורי. יש לציין כי נערכה בדיקה רחבה על ידי תכנון אסטרטגי בה נבחנו פתרונות לתוספת שטחי ציבור בסביבה הקרובה. תכנית מנשיה לדוג' מסמנת בתחומה שב"צ המיועד לבית ספר, תכנית נווה צדק צפון מערב מאתרת בתחומה שטחים פתוחים.

ז. לא סומנו כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

א. מתחם שערי תורה סומן לשימור. התכנית קבעה כי לא ניתן להוסיף בניה למבנה לשימור. תוספת הבניה תהא ביתרת המגרש, בתאום עם צוות השימור.

א. קיימת חשיבות לציר יחיאלי, המחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידי. ציר יחיאלי הוא בעל חשיבות אורבנית. יש לציין כי מגרש נשוא ההתנגדות סומן בתכנית 2277 התקפה ביעוד של דרך. כך, שכוונת העירייה להפקעת המגרש ידועה למתנגד משנת 1991 (בה התכנית קיבלת תוקף).

ב. מתחם התחנה קיים ופועל. תכנית מנשיה תחבר את הציר למתחם התחנה הקיים.

ב. לא תיתכן הפקעה היום בשמו של ערפל מחר. המשך הציר הוא מחוץ לתכנית, אשר אינה קיימת עדין.

ג. תשריט התכנית יתוקן, כך שהמבנה יסומן להריסה.

ג. אי תיאורו של המבנה בתכנית כמבנה להריסה אף הוא פגם בתכנית. מה גם שבין שמרלינג לברנט קיימים מגרשים ריקים.

א. ראה סעיף א'8, ה'8, ג'9.

א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. התכנית המופקדת לא מתקנת את העוול אלא משחזרת את הבעיה שיצרה תכנית 1200. התכנית המופקדת מנדה את מגרשי המתנגדים ולא כוללת אותם בקו הכחול. במקום להוביל תכנית מלאה לאזור מציע היזם תכנית המתייחסת רק לפיסה מסוימת באזור. בעייתו העיקרית של היזם היא דרך שלבים. אבל ברור כי אף אחת מהחלופות המוצעות לדרך שלבים אינו עוברת בתחומי המתחם המנודה. תכנית שלבים תקועה משנת 2004.

12. טל אנגל, איתן הס אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור באמצעות עו"ד עידו שפירא.

ב. כאשר יקבע תוואי להמשך שלבים ניתן יהיה לקבוע זכויות בניה לאזורים שמחוץ לתכנית, במסגרת תכנית מנשיה.

ב. מה"ע הבטיח לתושבים כי שבמידה ודרך שלבים לא תעבור על בתי המתחם, המתחם המנודה יקבל זכויות שוות ליתר תושבי האזור הכלול בתכנית. הפקדת התכנית הינה הפרת התחייבות.

א. לא מובנת טענה זו. ממתי תכניות הן אחידות? השיקולים הם שיקולים תכנוניים. ראה סעיף ב'3.

א. מטעמי אחידות התכנית מתבקשת הועדה לקבוע כי כל התכנית תהיה במגבלה של 3 קומות ולא יותר. אחוזי בניה של אזור מגורים ב'.

13. אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנ נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעייר באמצעות עו"ד עידו שפירא

ב. בקביעת זכויות הבניה לתכנית הנדונה, נבחנו זכויות הבניה של תכנית 38 משנת 1936 לעומת זכויות התכנית הנדונה. נמצא כי התכנית אינה פוגעת בזכויות כפי שנקבעו בתכנית 38. התכנית אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה. בבדיקה פרטנית שנערכה למגרשי המתנגדים חלקות 16, 18, 19 בגוש 6927 (תאי שטח 122, 123, 129) מיועדות על פי התכניות התקפות לדרך. כך שזכויות על תכנית 38 לא רלוונטיות. התכניות מאוחרות יותר

ב. זכויות הבניה על פי תכנית 38 + תוספת שטחי שרות מתקבלות זכויות של 180% ב- 3 קומות ולא 140% בלבד ב- 2 קומות כמותר על פי תכנית 3501. במשך עשרות שנים העירייה הכירה בזכויות של תכנית 38 לצורך הטלת היטלי השבחה. לפיכך צמצום דרסטי של זכויות הבניה ע"י תכנית 3501 הינה פגיעה בקניין הפרטי. עוד בנוסף בונה צדק קיים עיקרון שמגרשים ששטחים עולה על 300 מ"ר ניתן לבנות בהם 3 קומות

ועליית גג.

לתכנית 38. כלומר התכנית הנדונה לגבי חלקות אלו הינה תכנית משביחה, משום שהתכנית מבטלת את הדרך ומאפשרת בניה. חלקה 17 בגוש 6927 (תא שטח 124) על פי תכנית 2277 מיועד שליש ממנו בערך, לדרך. ויתרת השטח לאזור לתכנון בעתיד. על פי הוראות תכנית 2277 לא ניתן להוציא היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. כלומר התכנית לא מאפשרת כל בניה שהיא מכוח תכניות קודמות, לכן תכנית 38 בחלקות בהן כלולה תכנית 2277, לא רלוונטית.

יתרה מזה בבדיקת תכנית 38 החלק בו לא מסומנת דרך על פי תכנית 2277, מסומנת הפקעה על רחוב שבזי, מה שמותיר שטח חלקה נטו מצומצם. כלומר, התכנית הנדונה המבטלת את הדרך מתחום החלקה ואת ההפקעה להרחבת שבזי, הינה תכנית משביחה. המקרה חוזר על עצמו בצורה דומה גם בחלקות 6928 חלקה 55, 60, 44, 45, 42 ובגוש 6927 חלקה 11. (תאי שטח 155, 156, 158, 173, 168). בגוש 6927 חלקות 35, 36, 37 (תאי שטח 122, 113, 114) על פי תכנית 38 זכויות הבניה הן 80% לשטח עיקרי. תכנית הנדונה קבעה 140% לשטחים כוללים מעל הקרקע (ללא עליית גג).

ג. ראה סעיף 3ב'.

ג. הגבלת חלקות המתנגדים ל- 2 קומות כשמסבבם יהיו בניינים בני 3 קומות יוצר מובלעת נמוכה החסומה במבט, קוי ראייה, אויר ואור.

ד. המבנה ברחוב שמרלינג 6 (תא שטח 130) הינו בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. בניין בן שתי קומות עם גג משופע מחופה רעפים. החזית לרחוב, למרות מצבה הירוד (וההרס החלקי), שימרה את מאפייני הבניה המקוריים: פתחים בפרופורציות האופייניות לתקופה, שרידי מרפסות ודלתות. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכיו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. מוצע

ד. הבניין ברחוב שמרלינג 6 מוגדר על פי התכנית כבניין לשימור. קביעתו של המבנה לשימור מגבילה באופן דרסטי את זכויות הבעלים בנכס. שימור בניינים הוא הפקעה בלי הפקעה. המתנגדים טוענים כי אין כל טעם לשימור והועדה מתבקשת כי מקרקעי המתנגדים לא יקבעו כמבנים לשימור. או לחילופין יש לפצות את בעלי הנכס כך שיוענקו זכויות השוות לפחות לפגיעה הכלכלית הנגרמת על ידי השימור.

ה. תוספת יחידות מסחריות בשכונה תוביל לשינוי פניה של השכונה. נוה צדק תהפוך לקניון פתוח ותשתלט על אופי השכונה כשכונת מגורים תוך דחיקת

המגורים אל מחוץ לשכונה. כמו כן, יוצרו בעיות תנועה, תברואה, פינוי אשפה ופסולת, מטרדי רעש וריחות. הועדה מתבקשת להמנע מהגדלת שטחי המסחר. ניתן לחילופין למנות חוקר על עריכת תסקיר להשפעות הצפויות מתוספת המסחר בשכונה.

ו. לבטל את החזית המסחרית המחייבת בתא 301.

ז. קיימת סתירה בין התאור המילולי בס"ק 6.3.1 בו מתארת חזית מסחרית מחייבת ברחובות קויפמן והמרד בלבד לבין תשריט התכנית על פיו מסומנת החזית המסחרית מעבר לקויפמן והמרד.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4 מ' בסגנון הבניה היחודי המאפיין את השכונה של בתי חצר. כמו כן קביעה של 4 מ' לא תאפשר את ניצול הזכויות המגרש.

א. המתנגדים מתנגדים להחלטת הועדה המקומית להתייחס אל המבנים המצויים בחלקות כאל מבנים המיועדים לשימור, לנוכח מצבם ומאפייני התכנון והבניה בשכונה. מדובר במבנים שאין להם ערך כלשהוא לשימור. אין להם ערך היסטורי או ערך ציבורי או אסתטי. ניתן להבטיח על שמירה של המראה הכללי של המבנים ומאפייניהם וכמו כן ניתן לבצע שיחזור.

14. שולמית שריקי ואבנר נטר באמצעות עו"ד איל דוידי

ב. פעולות השיפוץ כרוכות בעלויות בלתי סבירות וימנעו הלכה למעשה מימוש זכויות מוקנות.

א. התכנית המופקדת מסווגת את מקרקעי המתנגדים באזור שצ"פ. סיווג זה יש בו לפגוע בקניינם של המתנגדים. בפגיעה זו יש לפגוע בציבור כולו, בשל הפיצויים.

15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק באמצעות עו"ד טובי גרש

ב. התכנית המופקדת בטלה את יעודו של השטח הציבורי הקיים וייעדה אותו לבניה ואת מגרש המנגדים שלפי תכנית קיימת מיועד לאזור לתכנון בעתיד מיועד לשצ"פ. הכיצד הועבר נטל השטחים הציבוריים מכתב בעלי זכויות אחרים ואולי אף

פוצו אל כתפי המתנגדים.

ג. בין אנשי המקצוע לא נכלל שמאי מקרקעין. הדבר חיוני על מנת שהרשויות יראו את מכלול היתרונות והחסרונות הכלכליים העולים מהתכנית.

ד. המטרה שלשמה יועדו מקרקעי המתנגדים אינה לרווחת כלל הציבור בשכונה אלא לקשר בין מתחם סוזן דלל ובין פיתוח שכונה עתידית, שכונת מנשיה. ניתן למצוא פתרון לקשר זה באמצעות מע' הדרכים הקיימות. כמו כן, מתאפשרת גישת רכב למגרשים הסמוכים הפרטיים דרך השצ"פ.

ה. במידה והועדה לא תבטל את יעוד הקרקע של המתנגדים משצ"פ בדומה ליעודי הקרקע של החלקות הסמוכות יש להורות על ביצוע איחוד וחלוקה מחדש. הנמגנון של איחוד וחלוקה מביא לחלוקה הוגנת של כלל ההשפעות וההגבלות הנובעות מהתכנית.

למבנים שבמתחם שערי תורה יש משמעות רוחנית וערכית. הרב קוק מימש במקום את חזון תורה ועבודה. יש להפוך את המקום למקום בו יוכל הציבור הרחב ללמוד מורשתו ודרכו של הרב קוק. מבקשים להעביר את האחריות להפעלת המבנים לעמותת ראש יהודי. מבקשים לתקן את התכנית אשר יחייב שימוש ציבורי לכל המבנים ההיסטוריים במתחם.

א. דורשים כי מתחם שערי תורה יהיה עם זיקת הנאה לציבור. שהמתחם לא ישמש למגורים ויהיה פתוח לציבור ויעודו יהיה בעל אופי תרבותי.

ב. חברת ש"ס 7 – במקום פעל בית כנסת מאז ראשית המאה העשרים. דורשים שהתכנית תיתן תוקף חוקי לבית כנסת הפעיל במקום.

ג. ברחוב עין יעקב פינת רחוב מגדל עומד בית מדרש חב"די. דורשים ליישם את השימור גם על החלק החיצוני של המבנה וגם על

16. ישראל זעירא, ראש יהודי מרכזים למודעות עצמית

17. יפעת אבי צדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק

חלקו הפנימי ולפתוח בית כנסת
לקהל הרחב.

א. על פי תכנית החדשה לא ניתן
לנצל את הזכויות המוקנות מכוח
התכניות שבתוקף ומכוח התכנית
החדשה. התכנית מוסיפה לפגוע
בהטלת עלויות נוספות הכרוכות
בשימור, ללא פיצוי.

18 חברת ישועתי בע"מ
באמצעות עו"ד יצחק
חגי'

ב. התכנית החדשה קובעת
בניינים לשימור במקרקעין ולא
ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה
המותרות במרתפים מתחת
למבנים לשימור, , מדובר במבצע
הנדסי מורכב, בעל עלויות
כספיות גבוהות.

ג. המבנים לשימור על פי הוראות
התכנית החדשה לא נכללו
בתכנית השימור. עובדה עליה
התבססה המתנגדת בעת רכישת
המקרקעין בעשרות של מיליוני
שקלים. עלויות השימור
המשוערות הן 10 מליון שקל.
התכנית החדשה לא מציגה פתרון
פיצוי ופוגעת במקרקעין
כמשמעותה בסעיף 197 לחוק.

ד. התכנית אינה מתמודדת עם
מגרש בהיקף של מגרש המתנגדת
החריג בגודלו ביחס לשאר
המגרשים הקיימים בתכנית.

א. התחושה הכללית העולה
מהתכנית הינה כי התכנית
מעמידה את היסודות לתכנית
שתאשר את ציר שלבים.
האינדיקציה המשמעותית מכולן
הינה הקביעה השרירותית של
הקו הכחול באמצע השכונה.

19. עמותת תושבים למען
נווה צדק באמצעות
עו"ד אורי ברגמן
ורונית אשד

ב. התכנית חסרת תכנון כולל או
התמודדות עם החסר במוסדות
ציבור ובשטחים ירוקים, בעיות
תנועה ואיכות סביבה.

ג. התכנית מכילה הוראות נרחבות
בדבר הגדלת השטחים בהם תונהג
חזית מסחרית מחייבת. אין צורך
בהגדלת שטחי המסחר, הדבר
יפגע במרקם השכונה ויפר את
המאזן בין המגורים למסחר. יש
לצמצם את שטחי המסחר לרחוב
שבזי בלבד.

ד. התכנית אינה מתייחסת לאזורי מיתון תנועה. יש לחייב את הועדה כי התכנית תתייחס לכך.

ה. תא שטח 301 המיועד לשטח פתוח ומבני ציבור הינו בבעלות המנהל. אין ספק כי המינהל יתקל בקושי לשווק את המגרש וזה יוביל לקיומו של פיל לבן.

ו. תא שטח 402-404 המיועד למעבר הולכי רגל, התכנית קובעת כי יתאפשר מעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים. עולה תחושה כי הועדה המקומית מסווה את מטרתה העיריה: הכשרת הקרקע לציר שלבים.

א. מתחם שערי תורה (תא שטח 212) – קוראים לועדה המחוזית להחזיר המתחם ליעודו המקורי כמתחם ציבורי, כאן ראוי להקים את המרכז הקהילתי של השכונה. ניתן לוותר על השימוש הציבורי של תא שטח 300 (קטן מאד) ובמגרש 301 לא ברור היקף הבניה הציבורית בפועל. נבקש לא לאפשר תוספת בניה על המבנה הסמוך לבית המלאכה והחזרת מבנה החצר המקורי.

20. המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

ב. להבטיח את שימורם של שני מבני בתי הכנסת (ש"ס 7 וברחוב עין יעקב פינת מגדל). המבנים מופיעים בתכנית כמבנים לשימור לא מחמיר. יש לאסור על תוספת בניה ולהבטיח שימור פנים המבנה והבטחת פעילות ציבורית במקום. יש להבטיח את המשך הפעילות של בית הכנסת ברחוב ש"ס.

ג. פרט ל- 9 מבנים המיועדים לשימור מחמיר כל המבנים המסומנים לשימור הם לשימור בהם מתאפשרת תוספת בניה. מבנים אלה יאבדו את צביונם לחלוטין. היקף דל של מבנים לשימור משמעותו הרס כמעט מוחלט של המאפיינים המקוריים של המרקם ההיסטורי. יש להדגיש כי לפי התביעה אין כל זכויות בניה מובטחות.

ד. ראוי להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה הכולל בתוכו הנחיות

לשימור מפורטות, מעבר לנספח השימור.

ה. קיימת חשיבות לשימור קו בניין 0 בכל החזיתות.

ו. מתנגדים לגובה של 3 קומות בתחום השכונה.

ז. אסור לאשר חפירת חניות תחת מבנים היסטוריים וגם לא בחצרות החלקות.

ח. מתנגדים לאיחוד חלקות שיפגעו בפרצלציה המקורית של השכונה.

א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מסומן ביעוד שצ"פ על גבול חזית מסחרית, על כן סביר להניח שבפועל יעשה שימוש מסחרי במגרש. לפיכך ראוי לייעד את המגרש ביעוד מסחרי.

21. מנהל מקרקעי ישראל

ב. חלקות 31 ו-39 בגוש 6927 שבבעלות העירייה מיועדים למגורים ואילו חלקה 38 באותו הגוש, שבבעלות מדינת ישראל ואף באותו שטח מיועדת לבנייני ציבור. הדבר מצביע על חוסר מידתיות. אין סיבה שהעירייה לא תתן פתרונות בתחום שטחה.

ג. חלק מחלקה 6 בגוש 7004 (תא שטח 301), בשטח של כ- 4.5 דונם מיועד לשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. השימוש אינו השימוש המיטבי לקרקע. מדובר על מקום אסטרטגי בקצה השכונה ועל הים ונראה כבזבוז משווע לשימוש הזה. בדיון בתכנית למלון אסטור נאמר במפורש ע"י מנכ"ל התאחדות בתי המלון, אלי זיו, כי חסרים למעלה מ- 5000 חדרי מלון. וראש העיר חולדאי אמר כי חשוב שיבנו בתי מלון בעיר. מוצע כי יתאפשר בינוי של מלונאות/מגורים תוך שילוב השימוש הציבורי בקומת הקרקע.

ד. מיועדים שימושים סחירים במגרש וברור כי היעוד לא מיועד להפקעה כפי שעלול להשתמע מסעיף 6.8 בתקנון.

ה. התכנית אינה מציגה ראייה כוללת וראוי כי העירייה תראה מגמותיה במנשיה הסמוכה, כמו גם את ציר שלבים.

ו. לתקן את סעיף 6.8 (לעניין הפקעות) על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

22. רשות שדות התעופה א. מבקשים להוסיף לסעיף 1.6.1 (יחס בין התכנית לתכניות אחרות) את תכנית תמ"א 2/4.