

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 26-0018 מיום 16/09/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 16/09/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום לצפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/88315632223>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/88315632223>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 26-0017 מיום 02/09/2026	
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	10:00
2.	14		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תתי חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	
3.	28		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05228-2025 - תתי חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	
4.	31		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	
5.	45	507-1538677	תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29 דיון בהפקדה	
6.	51	507-0849968	מובל נחל איילון לים דיון בהפקדה	
7.	68	507-1236751	הר ציון-חזנוביץ'- סלמה 44 דיון בהפקדה	
8.	96	507-1008135	התחדשות דיור דיון בהפקדה	11:00
9.	106		חוף הים הדרומי דיון באישור מדיניות	11:30
10.	116	507-1401363	תכנית למיסוד הקלות דיון בהפקדה	12:00

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 26-0017
כ' אלול תשפ"ו 02/09/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ד"ר, אמיר בדראן, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0017 מיום 12/08/2026
1.	1		רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ(2)584
2.	5		רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ(2)584
3.	9		רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ(2)584
4.	13		רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ(2)584
5.	17		רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70
6.	27		רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70
7.	38	507-1402767	תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167 דיון בהמלצה להפקדה
8.	54	507-0893354	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב
9.	98	507-1075498	התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה
10.	131		מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	153	507-1622059	יהודה הלוי 121 דיון בהפקדה
12.	161	507-1103936	העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6 דיון נוסף
13.	168	507-1056480	ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 דיון נוסף
14.	181		מעונות סטודנטים אבינרי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	192		מרחב מיכלי הדלק דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	208		מגרש 3205, צפון הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17.	227	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף
18.	262		מדיניות נאות אפקה ב' דיון נוסף

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 0018-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 13654-2019 – תתי חלקה 3-4

לדרפט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

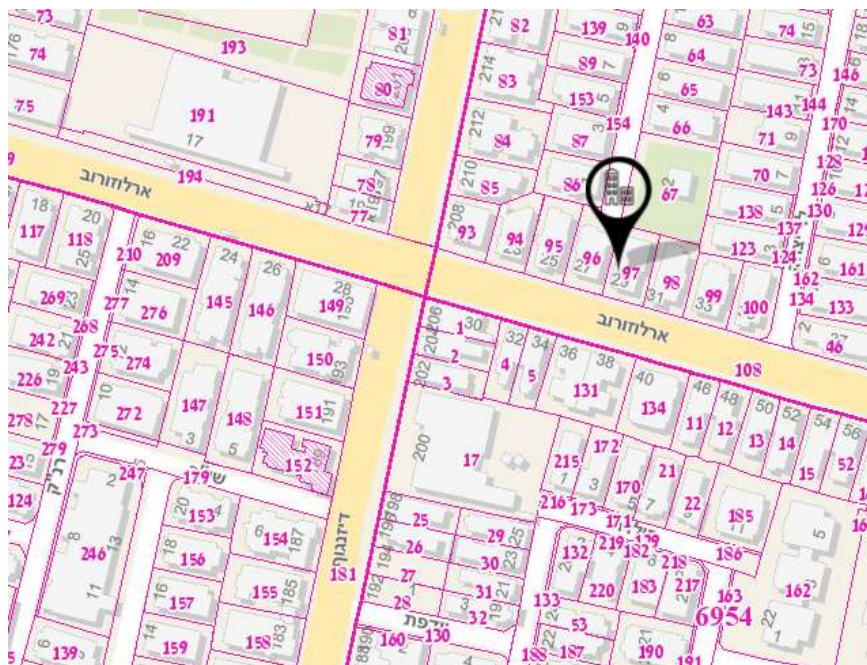
גוש: 6955 חלקה: 97 תתי חלקה: 3-4

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29

תובעים: מאירי עפרה, מאירי ליזי, מאירי אבגד ו- מאירי מידד.

בא כוח התובעים: עו"ד גיל וירניק

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 719,100 ₪.

תת"ל/70א' – 6,148,100 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
18-0018-26 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בשני מקומות החניה הצמודים לתתי חלקה 3 ו-4.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייטר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה)/השבחה במקרקעין ספציפיים.

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל/70א'

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית "LRT" אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:

- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db55- db60) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עברו נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצא"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

התייחסות לאובדן חניה –

בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכסים הנדונים צמודים עפ"י

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

היתר ותשריט בית משותף שני מקומות חניה. במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו. שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה. השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה. השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר. מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי יורשי העיזבון של מר מאירי אליהו ז"ל ת.ז. 07708340 – גב' מאירי עפרה ת.ז. 008112286, גב' מאירי ליזי, ת.ז. 058771825, מר מאירי אבגד ת.ז. 059764738 ומר מאירי מידד ת.ז. 023694821, בעלי הזכויות בשתי יחידות דיור בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתתי-חלקה 3, 4, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 29, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "הנכס" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");
תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 6,867,200 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' גלית אציל (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 719,100 ₪ (ירידת ערך בשתי תתי החלקות) (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעים, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבנין הנדון ובכך לא

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
0018-26' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש.

כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 6,148,100 ₪ (ירידת ערך בשתי תתי החלקות) (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון בתת חלקה 3, הוא דירה בקומה הראשונה, שאליה צמודה חניה ג' בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, וכן הנכס הנדון בתת חלקה 4, הוא דירה בקומה הראשונה, שאליה צמודה חניה ד' בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע"ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א' – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "תכנית רובע 3" – מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
0018-226 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד רא' את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב. חברה למדידות

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בבסיסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' הש' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבב"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססת על מערך זכויות ערטילאיות-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים כי עקב הקמת תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בניה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

לדעתנו יש לדחות את טענת התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בניה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בניוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (על כך יפורט מיד בהרחבה), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעים עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכולל בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנידונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון בתת חלקה 3 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ג') וכן לנכס הנדון בתת חלקה 4 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ד'). בהתאם לכך, צורך לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון השוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהמשך.

יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (כמפורט לעיל), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם, שכן היא מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכולל בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשכחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יו"ר עו"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין החינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' /תא 5000 וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13654-2019 - תתי חלקה 3-4
1 - 0018-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

שכלל את תמ"א 4/23.

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 5-7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/ 92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 4/23).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 13787-2019 – תת חלקה 5

לדרפט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

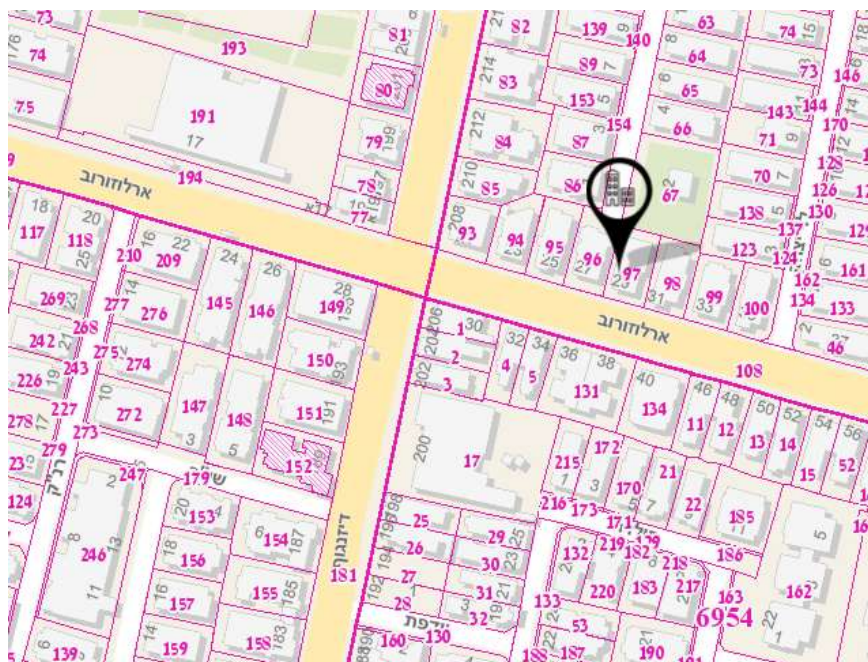
גוש: 6955 חלקה: 97 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29

תובע: פרי חיים

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 381,700 ₪.

תת"ל/70א' – 3,197,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מר רן וירניק):

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה המוצמדת לתת חלקה 5.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית ג'רבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל/70א'

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:

- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db55- db60) ואף נמוך ממנו.

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

התייחסות לאובדן חניה –

בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.

במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.

שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.

השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.

השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי חיים פרי ת.ז. 01086035, בעל הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתת-חלקה 5, הממוקמים בקומה השנייה ברחוב ארלוזורוב 29, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,579,200 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאית המקרקעין גבי גלית

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

אציל (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת חיזוק), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחדת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובע שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 381,700 ₪ (עמ' 5 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובע, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש.

כמו כן, לטענת התובע, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,197,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון הוא דירה בקומה הרביעית, שאליה צמודה חניה ה', בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38- התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
226-0018 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "תכנית רובע 3" – מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
226-0018 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

היסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ר"א ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה ר"א גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ר"א את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובע בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ר"א למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ר"א ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
226-0018 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובע טוען לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובע לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

תא/5000. רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב. חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78):

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובע לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובע בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידו, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובע, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידו בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובע על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובע לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסטי").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; [עע"מ 7381/15 ש.](#) דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' הש' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבב"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובע טוען כי עקב הקמת תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

לדעתנו יש לדחות את טענת התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצא"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובע היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובע. במצב הקודם התבסס שמאי התובע על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (על כך יפורט מיד בהרחבה), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובע עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידו בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובע לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובע לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנדונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד – ה'. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובע שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה בהמשך.

יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (כמפורט לעיל), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם, שכן היא מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכולל בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי ששכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - 0018-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בענייני של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשות יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייצג עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייצג אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 13787-2019 - תת חלקה 5
2 - - 0018-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א' / תא 5000

התובע המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05228 - תת חלקה 7
3 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 2025-05228 – תת חלקה 7

לדרפט מצורפות: חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

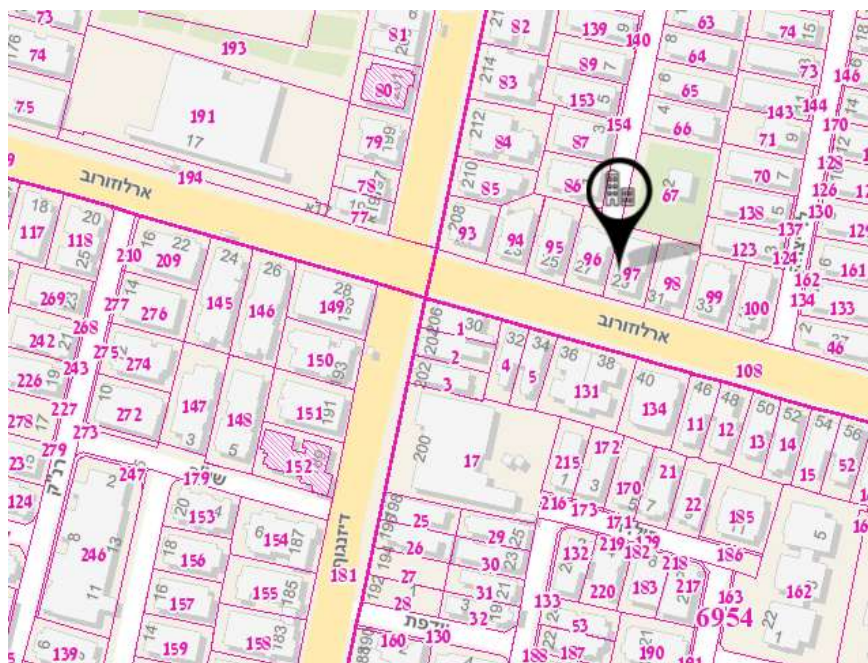
רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 97 תת חלקה: 7
 כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
 תובעת: ירום תמר
 בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 388,300 ₪.
 תת"ל/70א' – 3,234,600 ₪.

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת מר רן וירניק):

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05228-2025 - תת חלקה 7
3 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש במקום החניה הצמוד לתת חלקה 7.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי תמר ירום ת.ז. 02806878, בעלת הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתת-חלקה 7, הממוקמים בקומה השלישית ברחוב ארלוזורוב 29, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

כבר בפתח הדברים יובהר כי לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף מהיעדר זכות במקרקעין במועד הקובע. משכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה על הסף.

היעדר זכות להגשת תביעה לפיצויים

בהתאם להסכם המכר בין התובעת, כרוכשת, לבין גב' סתיו זיו הבעלים של המקרקעין באותו הזמן, רכשה התובעת את מלוא הזכויות בנכס ביום 19.7.2017.

כפי שמפורט לעיל, מועדת תחילת תכנית המתאר הוא יום 22.12.2016 ומועד תחילת תכנית הקו הסגול הוא יום 9.1.2017.

חרף האמור, הגישה התובעת תביעה לפיצוי לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,622,900 ₪ בגין פגיעה נטענת עקב אישורן של תכנית המתאר וכן תכנית הקו הסגול.

התביעה נתמכת בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019.

ס' 197 לחוק קובע את הזכות להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בעקבות אישור של תכנית כמובא להלן: "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05228-2025 - תת חלקה 7
3 - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

כאמור בהוראותיו של ס' 197 שלעיל, הזכות להגשת תביעה לפיצויים מכוח הסעיף מוקנית למי שהיה, ביום תכליתה של התכנית, בעל מקרקעין (או לבעל זכות אחרת בהם).

בענייננו, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין ביום 19.7.2017, היינו, לאחר המועד הקובע של שתי התכניות. לפיכך, ברי כי במועדים הקובעים לא הייתה התובעת בעלת זכויות במקרקעין, ואין היא זכאית לפיצוי מכוחו של ס' 197 לחוק.

ראו לעניין זה את דברי השופטת בן עתו בת"א 82/1393 חממי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, פ"מ תשמ"ד (א) 206.

עוד יובהר כי נטל ההוכחה בנוגע לזכויותיו של תובע לפי ס' 197 לחוק מוטל על כתפיו של התובע.

ראו לעניין זה דבריה של כב' הש' דפנה ברק ארזי בבר"מ 3965/13 דוד שאשא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עמ' 7 פס' 12 (פורסם בנבו, 27.8.2013).

מן האמור לעיל - במקרה שלפנינו, בהיעדר הוכחת זכות קניינית כלשהי לתובעת במקרקעין במועד תחילתן של התכניות, הרי שלא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה דן וכבר מן הטעם הזה דין תביעתה להידחות על הסף.

משכך, בהיעדר טיעון והוכחה להמחאת זכויותיו של הבעלים הקודמים להגיש תביעה לפי ס' 197 בקשר לאישורן של התכניות לידי התובעת, לא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה הנדונה, וגם מן הטעם הזה נדרשת דחיית התביעה על הסף.

סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו ולרבות טענות סף נוספות.

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05229 - תתי חלקה 9 ו- 11
4 - 2018-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 2025-05229 – תתי חלקה 9 ו- 11

לדפלט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

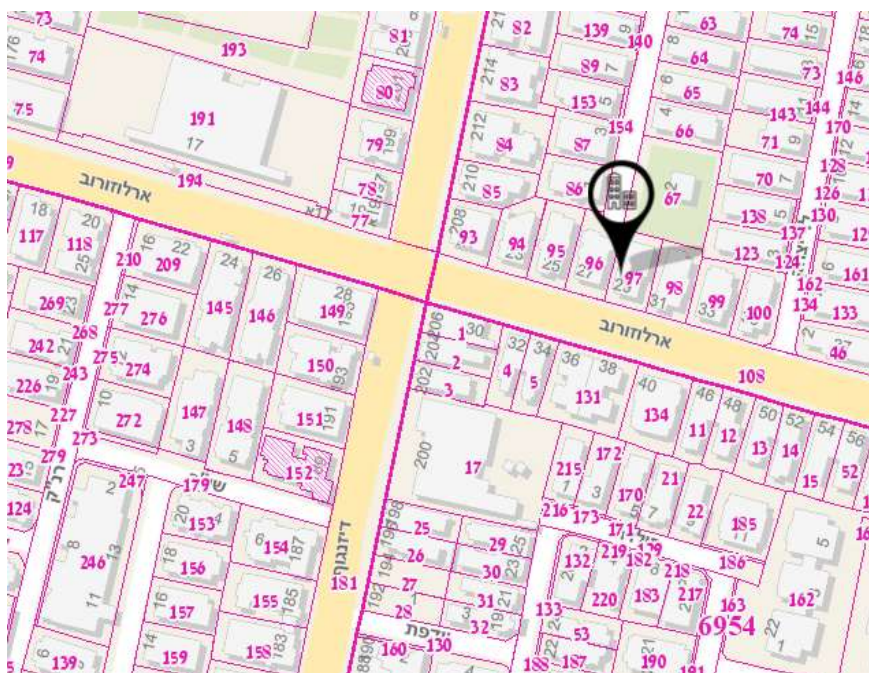
רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 97 תתי חלקה: 9,11
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
תובעים: איזנברג משה ו- איזנברג שרון.
בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 723,100 ₪.
תת"ל/70א' – 7,388,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו- 11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בשני מקומות החניה הצמודים לתתי חלקה 9 ו- 11.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים
			נקבעה

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תתל 70א' -

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיול בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:

- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60- db55) ואף נמוך ממנו.

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור תחן הרכוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרכוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

התייחסות לאובדן חניה –
 בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכסים הנדונים צמודים עפ"י היתר ותשריט בית משותף שני מקומות חניה.
 במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
 שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
 השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
 השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.
 מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי משה איזנברג ת.ז. 022950638 ושרון איזנברג ת.ז. 031935075, בעלי הזכויות ביחידות דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתתי-חלקה 9, 11, הממוקמים בקומה הרביעית ודירת הגג ברחוב ארלוזורוב 29, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית המתאר");
 תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").
 (שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 8,111,600 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' גלית אציל (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 723,100 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעים, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש.

כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 7,388,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומות עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון בתת חלקה 9 הוא דירה בקומה הרביעית, שאליה צמודה חניה ט' בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, וכן הנכס הנדון בתת חלקה 11 הוא דירה בקומת הגג, שאליה צמודה חניה י' בהתאם היתר ולתשריט הבית המשותף.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

דיוור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "תכנית רובע 3" – מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאויות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נב) 07.08.2006).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ר"א ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה ר"א גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ר"א את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ר"א למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן ר"א ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות תובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי תובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 226-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... גורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליות והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסט").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חוו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו" גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבב"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 2018-0026	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

נוכר בקצרה כי התובעים טוענים כי עקב הקמת תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

לדעתנו יש לדחות את טענת התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר גישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (על כך יפורט מיד בהרחבה), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעים עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורט להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנידונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון בתת חלקה 9 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ט'), וכן לנכס הנדון בתת חלקה 11 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (י'). בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	16/09/2026 4 - - 226-0018

הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה בהמשך.

יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (כמפורט לעיל), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם, שכן היא מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026). ראו' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו-11
4 - 26-0018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה.

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכים ובפרט לנכים מסחריים ועל כן משביחה.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א'/4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגרס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א'/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 05229-2025 - תתי חלקה 9 ו- 11
4 - - 0018-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1538677 תא/מק/5371 - תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29
5 - 0018-26	דיון בהפקדה

תכנית מספר 507-1538677 : שמעוני 27-29 תל אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

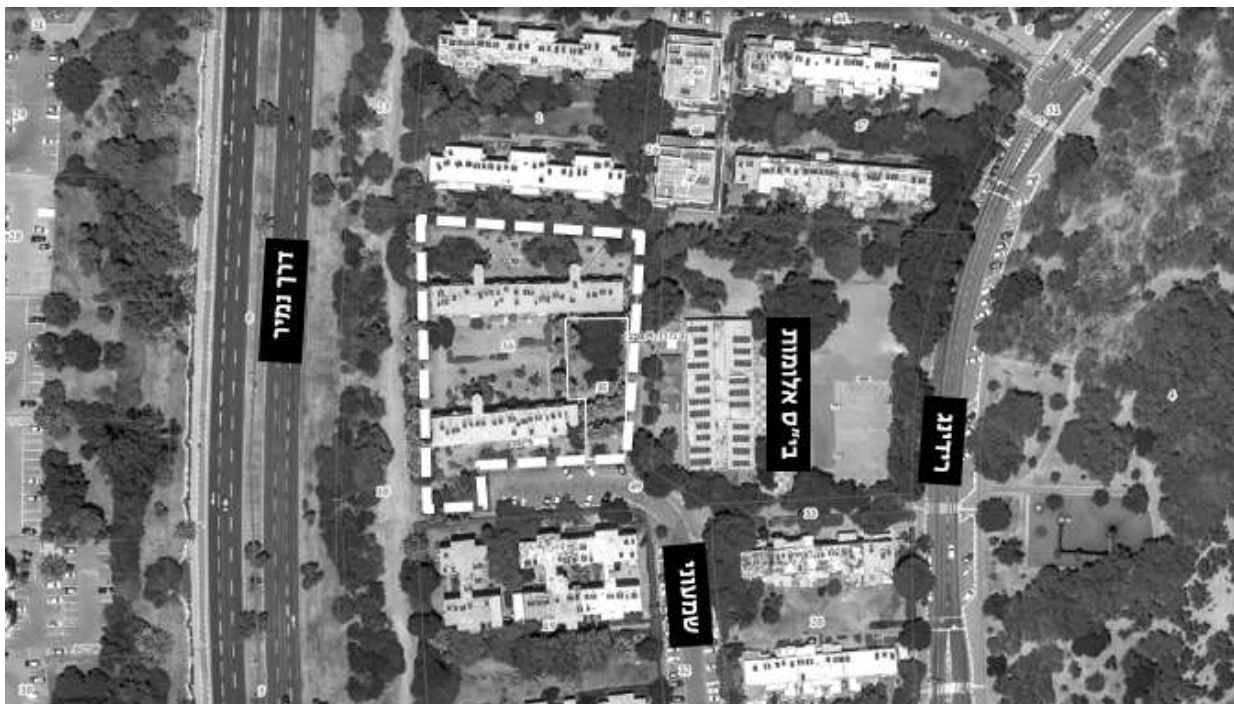
מיקום: שכונת רמת אביב א', בכתובות שמעוני 27, 29.
 ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר
 מצפון: מגרש מגורים
 ממזרח: שביל להולכי רגל
 מדרום: רחוב שמעוני
כתובת: שמעוני 27, 29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	35-36	

שטח התכנית:
 4.7891 דונם

גבול מרחב התכנון - תצ"א:



עורכי התכנית:
 אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 שמאי: דניאלה פז - פז כלכלה
 מודד מוסמך: דרור בן נתן

יזמי התכנית:
 עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

התוכן	מס' החלטה
27-29 - תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 507-1538677 תא/מק/5371	16/09/2026
דיון בהפקדה	5 - 0018-26

בעלות:
מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון

1. מצב תכנוני קיים

תיאור מצב קיים

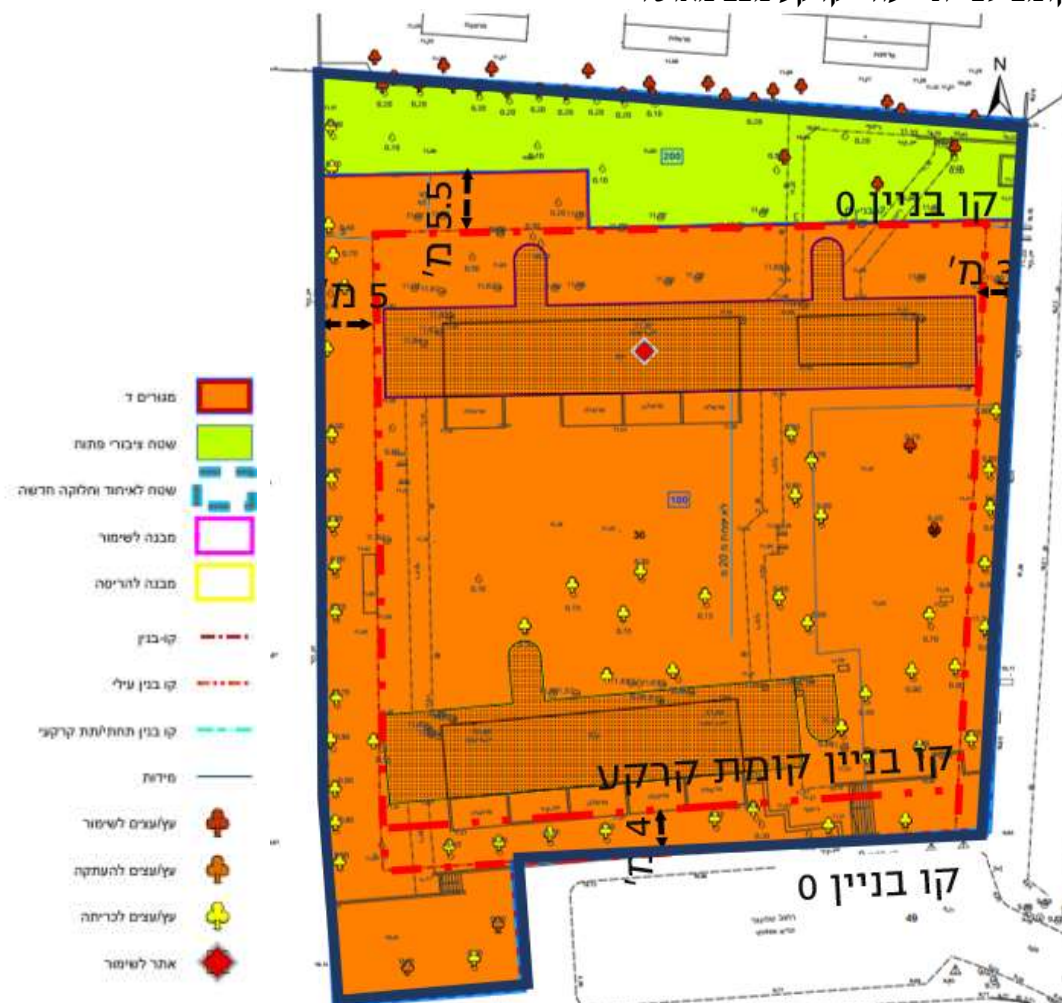
התכנית התקפה מספר 507-0888040 תא/4804 שמעוני 27-29 תל אביב. קבעה איחוד 2 חלקות לחלקה אחת, שינוי ייעוד מגורים א2 למגורים ד תוך הקצאת שטחים בנויים לצרכי ציבור, הריסת המבנה הדרומי ובמקומו הקמת מבנה מגורים בגובה 20 קומות. עוד קבעה התכנית, שימור המבנה הצפוני בתוספת קומה בנסיגה ושתי קומות מלאות. 14 יחידות דיור הוקצו לדיור מיוחד שמיועד לתוספת יחידות דיור ציבורי. התכנית הקצתה שטח ציבורי פתוח בצפון התכנית וקבעה עצים לשימור.

2. רקע סטטוטורי

2.1 תכניות תקפות

- תכנית מספר 507-0888040 תא/4804 משנת 2025 ייעוד הקרקע: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.

2.2 קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר



התוכן 507-1538677 תא/מק/5371 - תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29 דיון בהפקדה	מס' החלטה 16/09/2026 50018-26' - 5
---	---

טבלת ייעודי קרקע מצב מאושר

מזב מאושר (שטח קרקע דונם)	יעוד קרקע
4,124.92	מגורים ד'
669.98	שטח בנוי ציבורי
4,794.9	סה"כ

3 מצב תכנוני מוצע

3.1 תיאור התכנון המוצע

תיקון נקודתי בטבלת ההקצאה ואיזון.

מטרות ועיקרי התכנית

שינוי נקודתי לטבלת הקצאה ואיזון שאושרה בתכנית התקפה 507-0888040 להוסיף מספר עירוני שמעוני 27-29 תל אביב - תיקון טעות סופר בטבלאות הקצאה ואיזון כך ש-14 יחידות הדיור המיוחד בבעלות אחודה של מדינת ישראל יוצמדו לתת חלקה 73 המצויה בבעלות המדינה ולא תת חלקה 1 שאינה בבעלות המדינה.

טבלה קודמת - הוגשה בתכנית 507-0888040

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 507-0888040 שמעוני 27-29 תל אביב												
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
1	2771	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
2	2772	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
3	2773	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
4	2774	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
5	2775	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
6	2776	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
7	2777	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
8	2778	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
9	2779	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
10	2780	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
11	2781	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
12	2782	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
13	2783	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
14	2784	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
15	2785	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
16	2786	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
17	2787	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
18	2788	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
19	2789	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
20	2790	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
21	2791	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
22	2792	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
23	2793	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
24	2794	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
25	2795	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
26	2796	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
27	2797	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
28	2798	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
29	2799	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
30	2800	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
31	2801	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
32	2802	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
33	2803	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
34	2804	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
35	2805	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
36	2806	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
37	2807	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
38	2808	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
39	2809	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
40	2810	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
41	2811	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
42	2812	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
43	2813	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
44	2814	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
45	2815	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
46	2816	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
47	2817	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
48	2818	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
49	2819	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
50	2820	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
51	2821	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
52	2822	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
53	2823	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
54	2824	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
55	2825	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
56	2826	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
57	2827	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
58	2828	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
59	2829	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
60	2830	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
61	2831	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
62	2832	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
63	2833	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
64	2834	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
65	2835	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
66	2836	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
67	2837	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
68	2838	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
69	2839	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
70	2840	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
71	2841	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
72	2842	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
73	2843	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
74	2844	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
75	2845	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
76	2846	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
77	2847	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
78	2848	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
79	2849	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
80	2850	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
81	2851	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
82	2852	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
83	2853	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
84	2854	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
85	2855	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
86	2856	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
87	2857	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
88	2858	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
89	2859	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
90	2860	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
91	2861	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
92	2862	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
93	2863	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
94	2864	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
95	2865	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
96	2866	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
97	2867	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
98	2868	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
99	2869	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2
100	2870	34	4,124.92	מגורים ד'	1	2	2	2	2	2	2	2

טבלה חדשה - בתכנית 507-1538677

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 507-1538677 תיקון טבלת הקצאה ואיזון שמעוני 27-29 תל אביב												
שנת 2022												
שנת 2023												
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה	שטח	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' יחידה												



3.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ללא שינוי

4 טבלת השוואה קיים מול מוצע

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	מתוקף התב"ע התקפה 507-0888040 שמעוני 27-29 תל אביב		
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	16,238	מ"ר	סה"כ שטח ברוטו
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	20	קומות	גובה
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	50%	תכסית	
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	198 רכבים 6 נגישים 1 תפעולי	מקומות חניה	
ללא שינוי מהתב"ע התקפה	219 יח"ד	מספר יחידות	

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1538677 תא/מק/5371 - תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29
5 - 0018-26ב'	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

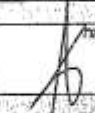
חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1538677	שם התכנית תיקון טבלת חקלאות ואיוון - שמעוני 27-29 אביב	מגיש התכנית 1. עמית חסברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	ערך התכנית גדעון בר אוריין
זיהוי חרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילת" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בת הלח התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרס נושא אחד לפחות שבו חתוכית עוסקת, והיא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית מוצעת שינוי נקודתי לטבלת הקצאה ואיוון שאושרה בתכנית תקפה 507-0688040 שמעוני 27-29 תל אביב. פרט לתיקון טבלת הקצאה ואיוון תכנית זו אינה מושג דבר מתוכנית חתומה	62 א. (ג) חוק התכנון התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהחלטה לעונות תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו חוקנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוטמנת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בסעיף 62א (ג) למעט: (א4) - קביעת אי שינוי גובה וקוטרים, (א1) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישוד עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח (כולל של כל יחיד)

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1538677 תא/מק/5371 - תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29
5 - 0018-26ב'	דיון בהפקדה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסוים בסעיף (ג) במסמך זה.			
מחנכים חלוצים:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי			7.9.26
מיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הוראכה אביזרס און, עו"ד			6/9/26

ת. ברק | 2017

תעתיקים
נני אילמח סולמני – ראש ענף (מחשבוט מכירות ועדה מרחוית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית.

ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/09/2026
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/09/2026

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 26-0018	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

תחום התכנית:



מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

שטח התכנית: 1,012 דונם

יזם: חברת נתיבי ישראל

מגיש התכנית: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

אדריכל נוף: בני שדמי

יועץ סביבתי: אקו הנדסת סביבה

אגרונום: אופק עצים וחקלאות

רקע:

עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית תעלת האיילון תהפוך צרה יותר והספיקה בה תרד, דבר שיגביר משמעותית את הסיכון להצפת נתיבי איילון, השכונות הדרומיות של תל אביב-יפו והשכונות הצפוניות של חולון. בנוסף, עקב הבינוי הנרחב במעלה אגן האיילון מחוץ לעיר תל אביב-יפו עלו ספיקות הנחל משמעותית. החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 1:100. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 0018-26	דיון בהפקדה

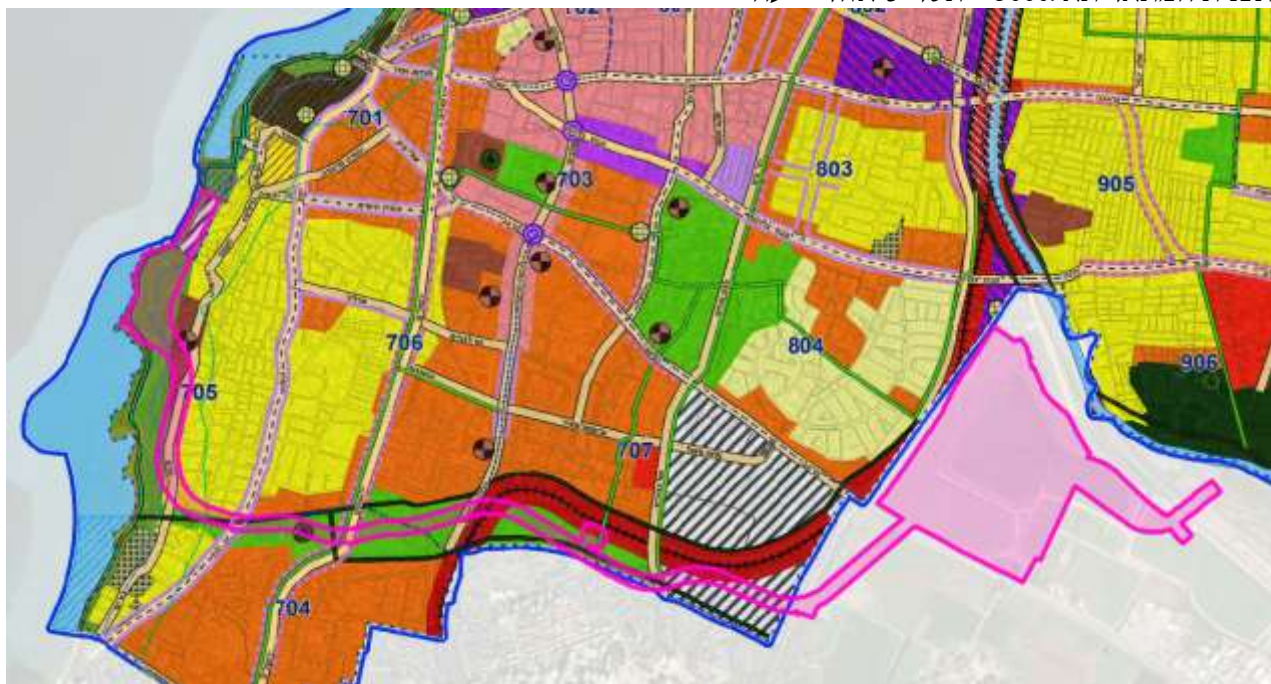
החלטת הו"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.

על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 1:100 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.

בתאריך 19.02.24 קיבלה הועדה החלטה על אישור פרקים א-ב לתסקיר ההגנה על הסביבה. ההחלטה קבעה שספיקת המובל תהיה מקסימלית כברירת מחדל, שהמוצא יהיה חופי בחלופה הצפונית – דרומית למגרש החניה של נמל יפו, שהמובל יהיה סגור ויוקם ברובו באמצעות TBM. בתאריך 15.06.26 התכנית הוגשה ללשכת התכנון ועברה תנאי סף ביום 5.7.26. בתאריך 21.06.26 מסמכי התכנית נשלחו לוועדות המקומיות ת"א-יפו וחולון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית המתאר תא/5000 – תשריט אזורי ייעוד



מקרא		
אזור מגורים בבניה נמוכה	שטח פתוח עירוני	אזור פעילות מיוחד
אזור מגורים בבניה עירונית	שטח פתוח מטרופוליני	מעגנת נופש ספורט ודיג
אזור מגורים בבניה רבת קומות	רווחי היט	שפוחות טבע יחיד
אזור תעסוקה מקומי	שורף החוף	שטח למתקנים הנדסיים
אזור תעסוקה עירוני	טיילת החוף	שצ"פ ומתקנים הנדסיים
אזור תעסוקה מטרופוליני	ציד ירוק עירוני	בית עלמין
אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	ציד ירוק מטרופוליני	אזור לתכנון בעתיד
	רחוב עירוני	ים בתחום שיפוט עירוני
	רחוב עירוני מוצע	רכבת ישראל
		דרך מהירה ודרך דרך פרברית מהירה

ייעודי קרקע מאושרים

**מטרת התכנית:**

קביעת הוראות מפורטות להקמת מובל תת קרקעי בין פארק אריאל שרון וחוף יפו, לרבות כל המתקנים הנלווים הדרושים לצרכי הקמתו, תפעולו ותחזוקתו. המובל יאפשר צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

מצב מוצע:

תוואי המובל, חיבור לפארק אריאל שרון, אתרי התחזוקה העל קרקעיים, והמוצא לים:



אתר 1: בתחום מקווה ישראל. מתקן חיבור המובל לפארק אריאל שרון.
אתר 2: "אתר תפעולי הלוחמים", בין רחוב ידן יגאל והלוחמים, תחמ"ש ומגרשי אימון הפועל ת"א. אתר תחזוקה הכולל רמפת כניסה לרכב לתוך המובל ואזור תפעולי.
אתר 3: "אתר תפעולי וולפסון" צפונית לצומת וולפסון. כולל שטח התארגנות ופיר גישה למובל לצורך תחזוקה.
אתר 4: "אתר תפעולי נווה גולן". כולל שטח התארגנות ופיר גישה למובל לצורך תחזוקה.
אתר 5: "מתקן יציאה מדרון יפו". כולל מתקן ניקוז לים, תחנת שאיבה, כניסה לכלי רכב למובל לצורך תחזוקה, שטח קרקע לתחזוקה.

דיונים קודמים

*****דיון בחו"ד הוועדה המקומית לתסקיר הסביבתי שהוגש לוועדה המחוזית מתאריך
17.08.2022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

יזם: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

רקע:

עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית תעלת האיילון תהפוך צרה יותר והספיקה בה תרד, דבר שיגביר משמעותית את הסיכון להצפת נתיבי איילון, השכונות הדרומיות של תל אביב-יפו והשכונות הצפוניות של חולון. בנוסף, עקב הבינוי הנרחב במעלה אגן האיילון מחוץ לעיר תל אביב-יפו עלו ספיקות הנחל משמעותית.

החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 1:100. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.

החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 0018-26	דיון בהפקדה

על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 1:100 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.

בתאריך 21.01.2020 אישרה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת ולקבוע מגבלות בתחום הקו הכחול המוצג במפה 1. התחום הינו תחום רחב בהרבה מתוואי המובל עצמו על מנת לאפשר גמישות בתכנון ולאפשר הוצאה לפועל של המובל.

בתאריך 03.08.2020 אושרו בוועדה המחוזית הנחיות לתסקיר סביבתי.

בתאריך 25.08.2021 אושרה הצעת מודל הידרודינאמי לבחינת ההשפעות הסביבתיות בסביבה הימית.

בתאריך 20.01.2022 הוגש לוועדה המחוזית תסקיר סביבתי לפרקים א' – ב'.

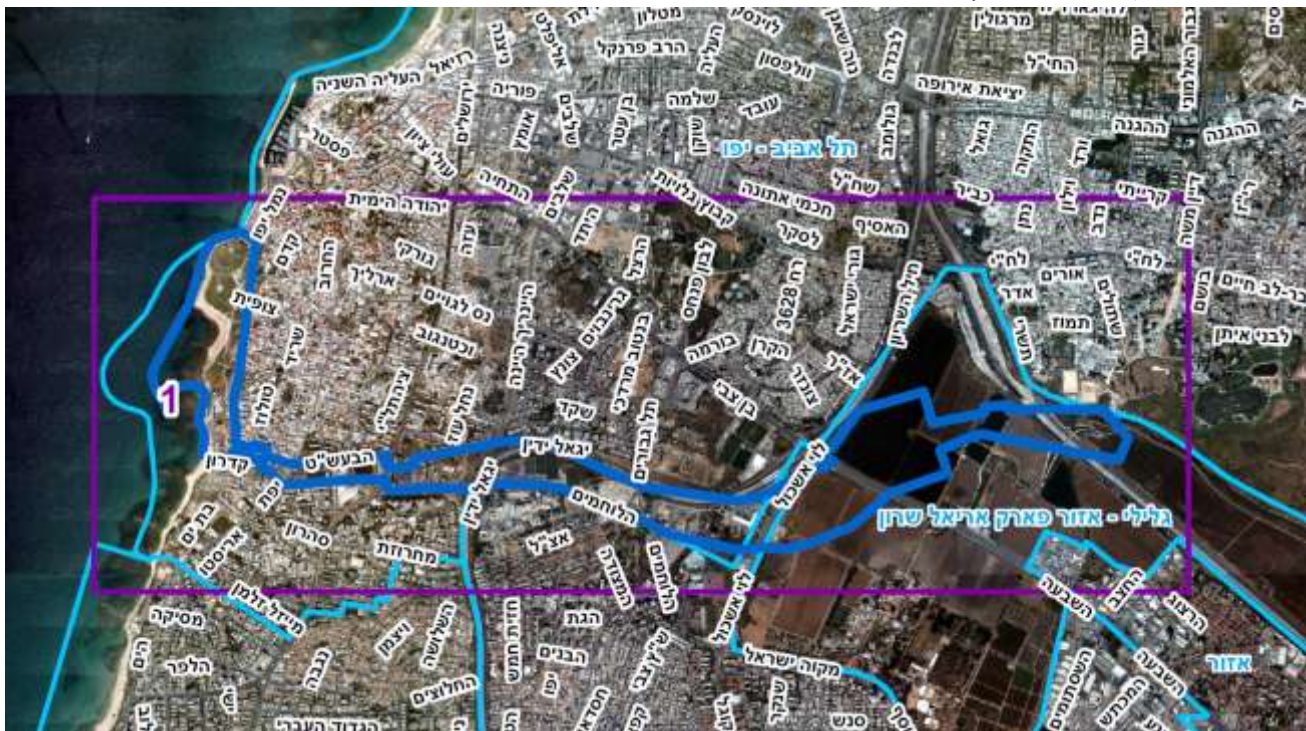
בתאריך 22.02.2022 התקבלו דרישות להשלמות לתסקיר.

ב 06.2022 הוגש תסקיר השפעה על הסביבה מתוקן בהתאם לסיכום עם המשרד הגנ"ס ולשכת התכנון.

בתאריך 21.07.2022 התקבלה התייחסות המשרד להגנ"ס לפרקים א' ו ב' למרחב היבשתי.

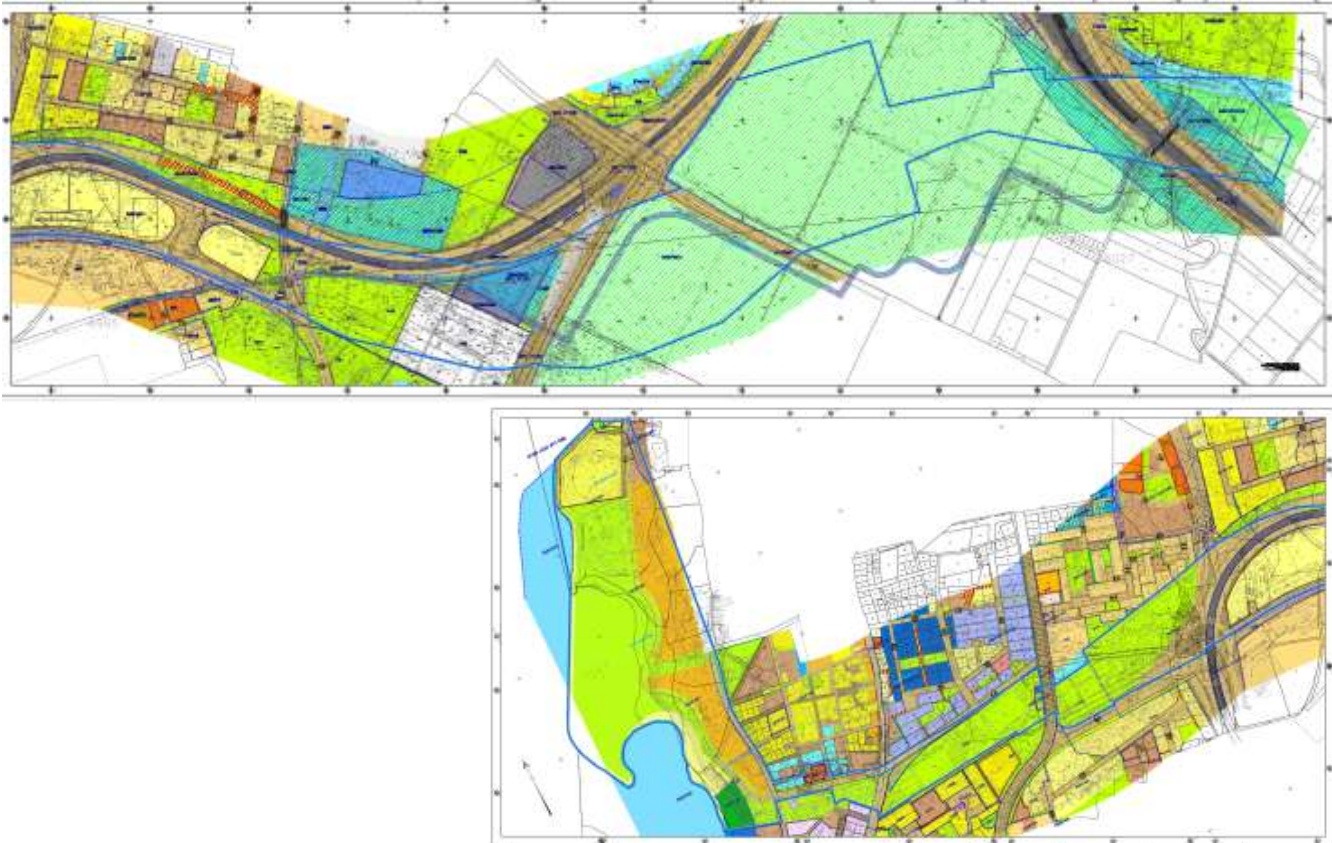
בתאריך 24.07.2022 התקיימה ישיבת מכינה בוועדה המחוזית בנושא התסקיר. לפי סעיף 12ד בתקנות לוועדה המקומית 30 יום להעביר התייחסויות לתסקיר הסביבתי.

מפה מס' 1. תחום ה- 77-78 ע"ג תצ"א :



מדיניות קיימת:

מפה מס' 2 : תחום התכנית ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.



מפה מס' 3 : תחום ה- 77-78 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא/5000





מטרת התכנית:

צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

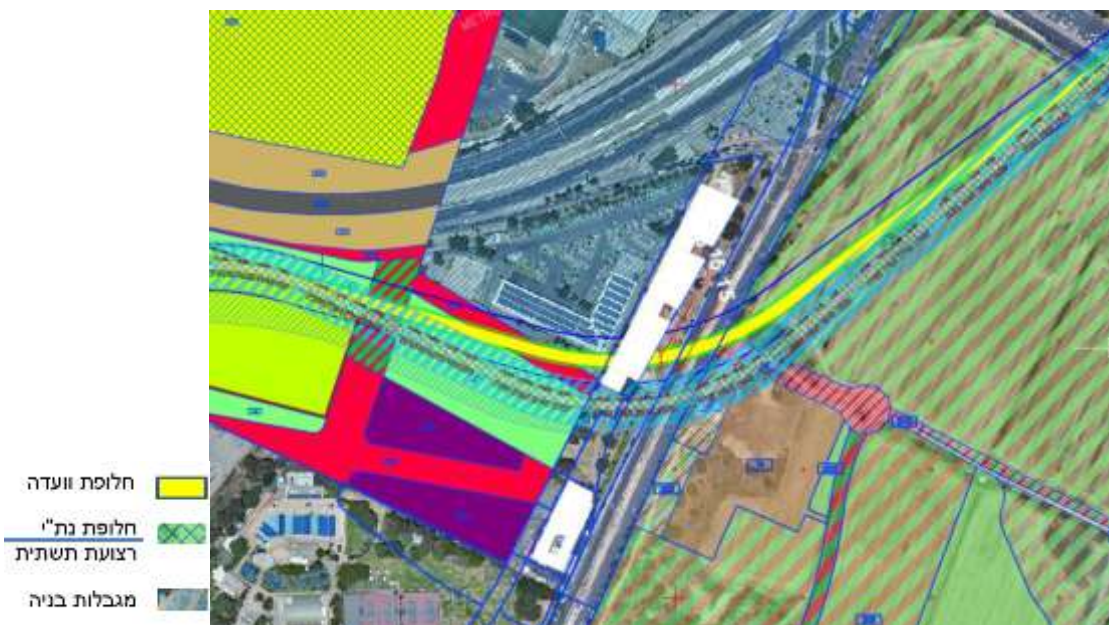
מצב מוצע:

תוואי המובל: מפארק אריאל שרון, דרך מקווה ישראל, חולון (שד' לוי אשכול), בניסה לתחום העיר תל אביב-יפו בסמוך למרל"ג, מעבר בסמיכות לבריכות החורף (הלוחמים), מגרשי האימונים של הפועל תל אביב, מתחת לאיילון מצפון למחלף וולפסון, מתחת לשצ"פ לאורך הבעש"ט עד לרחוב קדם בעגימי, צפונה מתחת לפארק המדרון עד למוצא אל הים.

שיטת ביצוע:

בתחום מקווה ישראל: חפירה וכיסוי. בתחום העיר ת"א TBM עד לרח' קדם. המשך המובל צפונה שוב בחפירה וכיסוי.

מע"ר בן צבי: התוואי המוצע עובר מדרום למתחם המתוכנן במע"ר בן צבי. לבקשת הוועדה המחוזית נבחנת חלופת תוואי צפוני יותר שנכנס לשולי מגרש המתח"ם. החלופה נבחנת לאור צרכים של מקווה ישראל. מאחר והמתח"ם עדיין אינו מתוכנן ונדרש להשאיר גמישות מקסי' עבור תכנונו העתידי, מוצע להמליץ לוועדה המחוזית על החלופה הדרומית יותר שאינה נכנסת למגרש המתח"ם. בתרשים מטה ניתן לראות את החלופות, כאשר הדרומית מבינהן אינה עוברת כלל בתחום מגרש המתח"ם העתידי (דרומית למרל"ג).

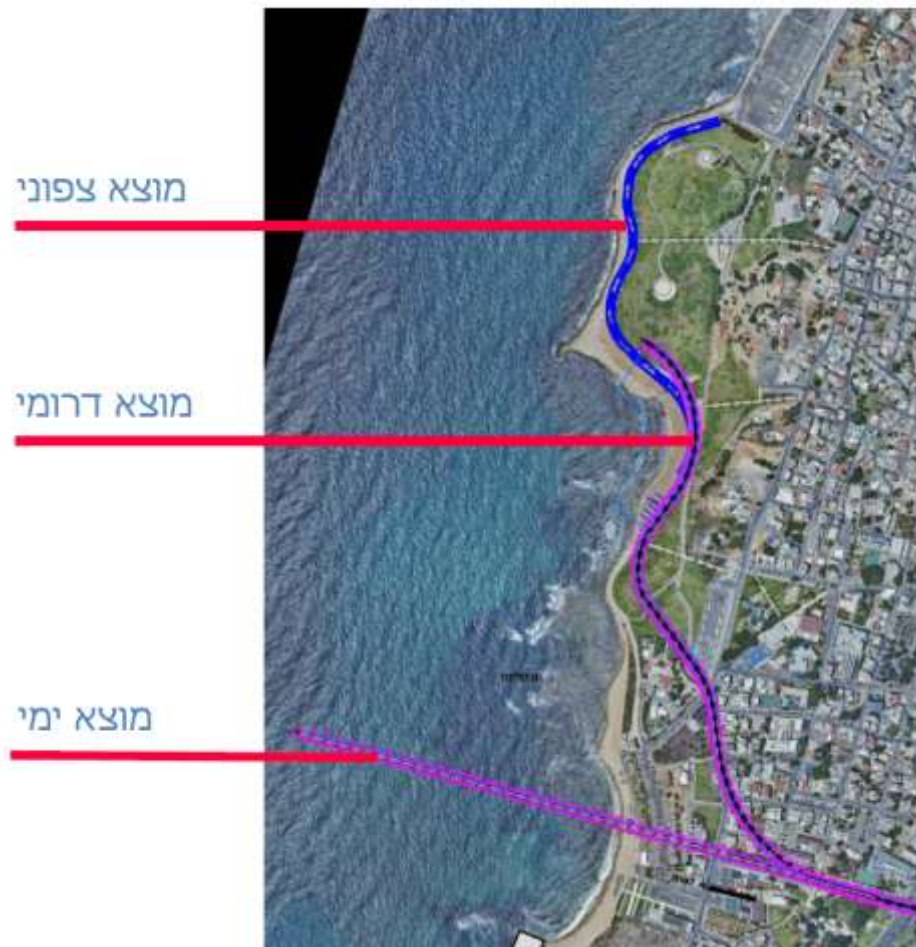


מוצא לים:

כיום נבחנים 3 מוצאים לים: מוצא ימי, מוצא חופי מטובע דרומי, מוצא חופי מטובע צפוני. המוצא הימי הינו בעל ישימות נמוכה לביצוע לאור אתגרים וחוסר וודאות הנדסית. המוצאים החופיים נבחנים לאור מספר סוגיות: סביבה (טבלאות גידוד), הידראוליקה, עלות כלכלית, השפעה נופית ותכנון לחוף רחצה עתידי.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 6 - 0018	דיון בהפקדה

בנוסף, בתסקיר הסביבתי עדיין מוצגת אפשרות למוצא שאינו מטובע. חלופה זו מהווה פגישה נופית ותפקודית קשה ולכן אינה ישימה.



מעבר מתחת למבני מגורים במגרשים פרטיים:

התוואי המתוכנן כולל מעבר מתחת למספר מבני מגורים במהלך עיקול המובל צפונה לרח' קדם. נערך ניתוח הנדסי המראה שצפויות שקיעות מינימליות.

איכו"ס:

בתאריך 03.08.2020 אושרו בוועדה המחוזית הנחיות לתסקיר סביבתי.
בתאריך 25.08.2021 אושרה הצעת מודל הידרודינאמי לבחינת ההשפעות הסביבתיות בסביבה הימית.
בתאריך 20.01.2022 הוגש לוועדה המחוזית תסקיר סביבתי לפרקים א' –ב'.
בתאריך 22.02.2022 התקבלו דרישות להשלמות לתסקיר.
ב 06.2022 הוגש תסקיר השפעה על הסביבה מתוקן בהתאם לסיכום עם המשרד הגנ"ס ולשכת התכנון.
בתאריך 21.07.2022 התקבלה התייחסות המשרד להגנ"ס לפרקים א' ו ב' למרחב היבשתי.
בתאריך 24.07.2022 התקיימה ישיבת מכינה בוועדה המחוזית בנושא התסקיר. **לפי סעיף 12 בתקנות לוועדה המקומית 30 יום להעביר התייחסויות לתסקיר הסביבתי מתאריך זה.**

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

להלן התייחסות לתסקיר הסביבתי שהוגש ע"י הרשות לאיכות הסביבה, חברת אתרים ומחלקת תכנון יפו דרום:

התוכן מס' החלטה 16/09/2026 507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים דיון בהפקדה	מס' החלטה 16/09/2026 507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים דיון בהפקדה
--	--

1. מוצא לים. למרות שהמודל ההידרודינמי לא הושלם והדיון במוצאים יתקיים רק לאחר שיושלם ויוגש במסגרת פרקים ג-ה, התסקיר ממליץ ומעדיף כבר בשלב זה חלופת מוצא: מוצא מטובע, חופי, ודרומי. אנו חולקים על ההנחות בתסקיר שקובעות שהמוצא הדרומי הוא עדיף מכמה טעמים:
 - א. נופי – המוצא הדרומי פונה למפרץ חולי כאשר המוצא שאורכו כ 200 מ' נמצא בין הפארק המוגבה לרצועה החולית. משמע שהמוצא נצפה מאוד גם מהחוף וגם מהפארק מצפון לו. בנוסף מים שזרמו ממנו ישטפו את הרצועה החולית בדרכם לים. החלופה הצפונית יותר ממוקמת בנקודה המערבית ביותר בפארק ונמצאת על מצוק מלאכותי. מנקודה זו המים יצאו ישירות לים. כמו כן, מוצא זה אינו נצפה משום נקודה בחוף.
 - ב. הסביבה הימית – מאחר והחלופה הצפונית ממוקמת בלשון הבולטת מערבה ונמצאת רחוקה יותר מטבלאות הגידוד בחוף גבעת העליה, שהינן בעלות ערך רב כפי שנקבע בתסקיר, סביר שתתפחת את הפגיעה בטבלאות הגידוד ביחס לחלופה הדרומית. נושא זה ייבחן ע"י המודל הימי בפרקים ג-ה.
 - ג. חוף רחצה חדש בעג'מי: העירייה החלה להניע תב"ע חדשה עבור חוף רחצה חדש במפרץ החולי – מיקום אותו זיהינו כפוטנציאל היחידי לחוף רחצה לאורך הפארק. אנו רואים חשיבות גדולה בחוף רחצה זה שיש בו נחיצות רבה ונועד לחבר מחדש את שכונת עג'מי אל הים. בתסקיר הסביבתי נקבע שחוף זה אינו מתאים לרחצה לאור פסולת הבניין הקיימת בו, בעוד בבדיקות שערכו חב' אתרים נמצא שניתן להכשיר רצועה זו כחוף רחצה. מצורף כנספח עבודה של חב' אתרים המראה את עדיפות החלופה הצפונית.
2. איכות הסקר הימי שנערך:
 - א. הסקר הוא תיאורי בלבד ללא כל ערך כמותי ובפרט ללא כל אינדיקציה השוואתית או סטטיסטית שיכולה לסייע בקבלת החלטות.
 - ב. למרות הסקר שבוצע המסקנות מבוססות על שני סקרים ישנים (2015, 2016) אשר אינם משקפים את מצב טבלאות הגידוד כפי שנמצאו בסקר המקיף המכיל שיטות כמותיות וחישוביות שבוצע על ידי חברת אתרים ב-2021.
 - ג. המשפט האחרון בסקר אינו מדויק "הערך הסביבתי וחברתי של אזור החוף של מדרון יפו ולמפרץ שמדרום לו אינו גבוה" הינו משפט המתעלם מהיוזמה העירונית להכשיר את המקום כחוף רחצה השני ביפו ומצטט רק סקרים ישנים ולא את הסקר העדכני של חברת אתרים אשר נשלח למבצעי התסקיר.
3. שיקום הרצועה הימית והיבשתית: התסקיר אינו מתייחס לשיקום אתר הטבע העירוני לאחר הקמת המובל.
4. איכות מי הנגר שיעברו במובל: איכות מי הנגר היא קריטית לקביעת ההשפעה הסביבתית של המובל התסקיר לא נותן הערכה מספקת לאיכות המים שיפלטו לים: הערכת סדימנטים באירועי גשם קיצוני, שמנים, מזהמים צפים ומזהמים מסיסי מים.
5. בריכות חורף: מתוך נתוני הקידוח שנעשה נראה שאין חשש לשקיעת שכבת החרסית בבריכת החורף. מהנדס ביסוס מטעם העירייה מציע לבצע קידוח נוסף בעומק 25 מ' במזרח האתר כדי לאמת מסקנה זו.
6. אקוסטיקה:
 - א. לא נמצא כל אזכור ו/או פירוט של התקנות והקריטריונים בנושא רעש ורעידות הרלוונטיים לפרויקט הנדון.
 - ב. מדידות רעש בוצעו רק בשעות היום. ככל וצפויות עבודות בלילה נדרש להשלים מדידות בשעות הלילה.
 - ג. חסר נתון עיקרוני (מתוך פרויקטים אחרים דומים) מה תחום השפעת הרעש ורעידות מעבודות הקמה, הן עבור C&C והן עבור TBM בהתייחסות לקריטריונים לרעש/רעידות המותרים.
 - ד. ככל שמתוכננים פתחים לתחזוקה או אוורור תוואי המובל, מערכת אוורור/ש"ע בשלב תפעול מתקנים וציוד הנלווים, תחנת שאיבה, גרנטורים לחירום וכד' אם כן - יש להוסיף התייחסות לאלמנטים הללו.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 6 - 0018	דיון בהפקדה

7. זיהום קרקע: נדרש מיפוי של מוקדים המהווים פוט' לזיהום קרקע לאורך המובל.
8. תחנת שאיבה: נדרשת הרחבה ביחס להנחיות המשרד להגנ"ס. קביעת מיקום התחנה והשפעתה על הסביבה. סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהומי מים) (מערכת הולכת שפכים) תשע"ב – 2011, מפנה להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנת שאיבה (המסמך פורסם באתר המשרד להגנת הסביבה ומצוין כי המרחק הנדרש ממגורים הינו 50 מ').
9. ממליצים לאשר את התייחסות לתסקיר הסביבתי ולהעבירה לועדה המחוזית ולקבל השלמות בהתאם למפורט לעיל.

דיונים קודמים

*****דיווח לוועדה המקומית מתאריך 13.05.2020 על החלטת הוועדה המחוזית בנושא המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים ביפו. ההחלטה היא לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע מגבלות ותנאים לפי סעיף 78 לחוק.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

יזם: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

רקע:

עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית, נדרש לצמצם את הספיקה המגיעה אל תעלת האיילון.

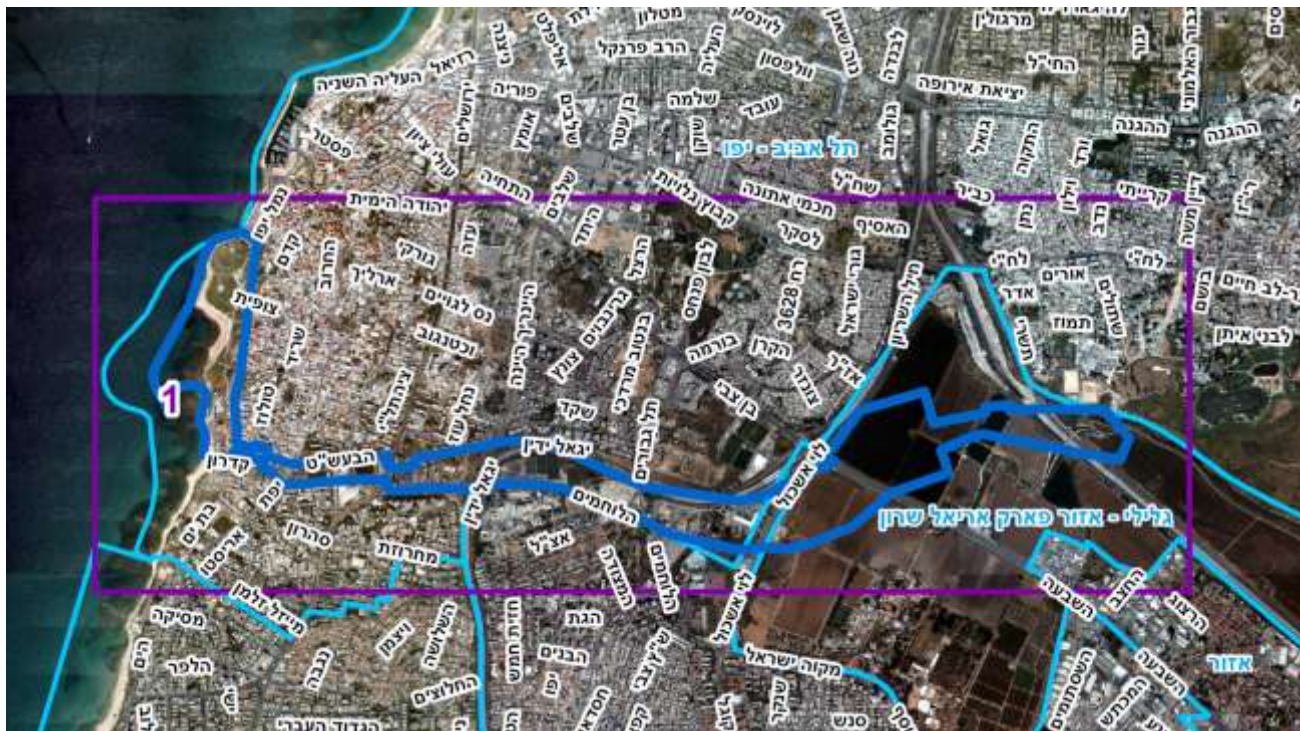
החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 1:100. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.

החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.

על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 1:100 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.

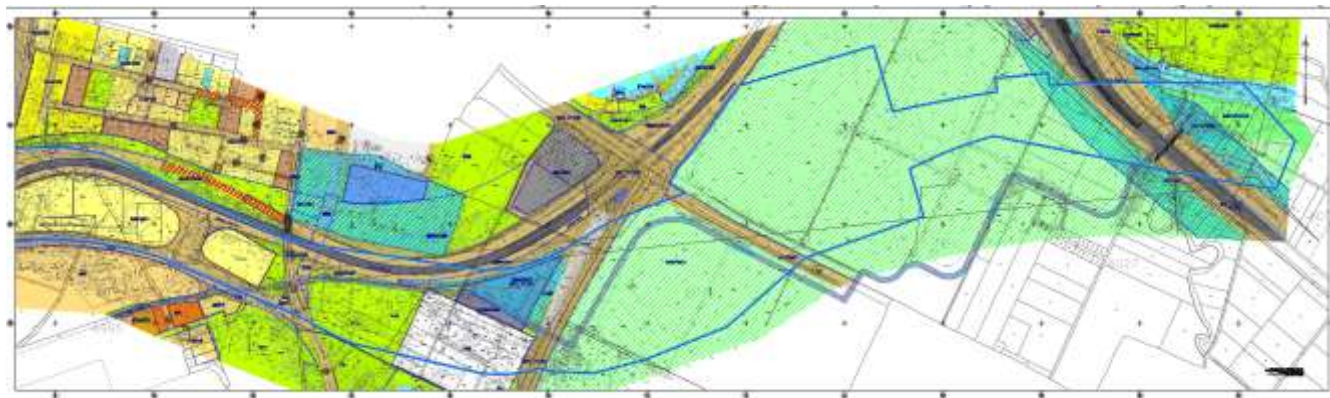
לצורך קידום תכנית מפורטת למובל לים ולמניעת בינוי חדש שעלול לפגוע בהקמת המובל, החליטה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת ולקבוע מגבלות בתחום הקו הכחול המוצג במפה 1. התחום הינו תחום רחב בהרבה מתוואי המובל עצמו על מנת לאפשר גמישות בתכנון ולאפשר הוצאה לפועל של המובל.

מפה מס' 1. תחום ה- 77-78 ע"ג תצ"א:



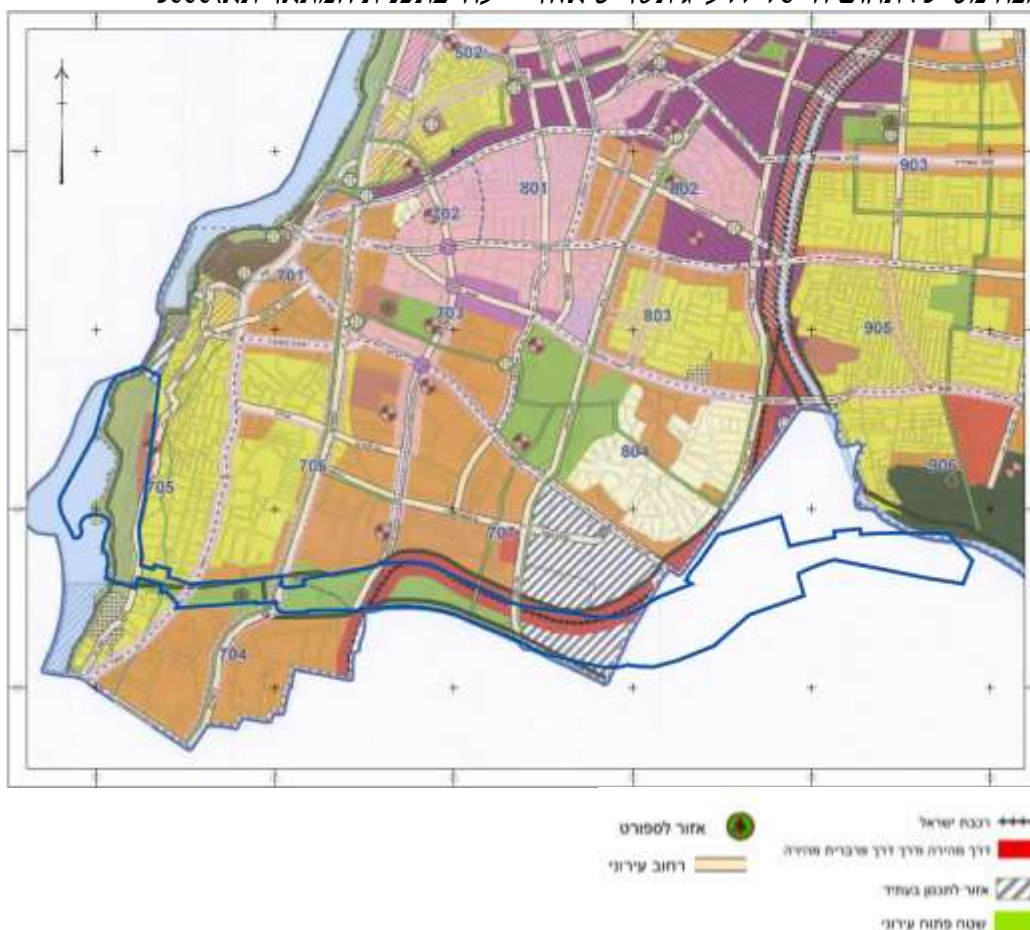
מדיניות קיימת:

מפה מס' 2: תחום ה- 77-78 ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.





מפה מס' 3 : תחום ה- 77-78 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא\5000



החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.01.2020:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים- ביפו" לפי סעיף 77 לחוק.
מטרת התכנית: צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 0018-26	דיון בהפקדה

תחום התכנית: כפי שהוצג בדיון, תחום התכנית ידויק כך שהקו הכחול הדרומי לא יחול בתחום השיפוט של חולון לאורך רחוב הלוחמים. בתחום פארק מדרון יפו להרחיב את הקו הכחול עד לגבול הצפוני של הפארק.

2. לקבוע לפי סעיף 78 לחוק מגבלות ותנאים כדלקמן:
 - א. בתחום התכנית לא יבוצעו עבודות לפי סעיף 261 (ד') ולא יינתנו היתרי בניה, היתר לשימוש חורג או הרשאות אלא בכפוף לאישור מתכנת המחוז ולאחר שהתקבלה התייחסות חברת נתיבי ישראל.
 - ב. על אף האמור לעיל, התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על:
 1. עבודות זמניות לניטור, בדיקת קרקע וקידוחי ניסיון שיבוצעו לצורך קידום ביצוע עבודות התשתיות המתוכננות, וכן החזרת המצב לקדמותו בסיומן.
 2. עבודות תחזוקה וסלילה של דרכים ומסילות, קיימות ומאושרות בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל
 3. עבודות תחזוקה וסלילה של הרק"ל.

ג. תוקף התנאים:

שלוש שנים ממועד הפרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

3. הוועדה סבורה כי התכנית יוצרת השפעה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה – סעיף 2(2)ב) שכן היא מצויה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף ים, נחל ואזור החדרה. עמדת נציג השר להגנת הסביבה בוועדה, תומכת בעמדה זו. בהתאם לאמור, הוועדה מנחה את נציג השר להגנת הסביבה בוועדה להכין הצעת הנחיות לתסקיר סביבתי לתכנית "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף יפרי".

4. הוועדה פונה לוות"ל לבחון את כל האמצעים הנדרשים לספיקות של 1:100 ובכלל זה המובל לים, המאגרים במעלה וכן שיפורים בחתך תעלת האיילון במסגרת הרשאות ועבודות לביצוע מתוקף תתל/ 33. כמו כן, הוועדה פונה לוות"ל להתנות את שלבי הביצוע לעבודות בחתך תעלת האיילון לצורך המסילה הרביעית בקידום אמצעי הניקוז הנ"ל.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

המובל לים הינו פרויקט תשתיתי חשוב שביחד עם פתרונות השהיית והחדרת מי הנגר במעלה ייתן מענה לאירועי קיצון וינמיק משמעותית את הסיכון להצפת האיילון ופגיעה בשכונות הדרום. פרויקט זה יאפשר צמצום חתך האיילון על מנת לענות על צרכים תחבורתיים לאומיים – הקמת המסילה הרביעית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20 מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: עדכון קצר על החלטת הוועדה המחוזית לפרסום של 77-78 של המובל לים. זאת כדי לאפשר את המסילה הרביעית ודחופים להקמת המובל. כי החלופות שהיו על הפרק לקחת את כל המים ולהשהות אותם ולהעביר אל הים. עיריית ת"א טוענת שזו החלטה לא אחראית. התהליכים התכנוניים מתקדמים מהר מאוד מדובר רק בפרסום 77-78.

יותם בן יעקב: מציג את החלטת הוועדה המחוזית והתוכנית ע"פ מצגת קיימות מספר חלופות למוצא המובל שנבחנות בימים אלה בתיאום עם עיריית ת"א. חברת נת"י מציגים לו"ז לפיו ניתן להגיע למתן תוקף לתכנית ביולי 2021. דורון ספיר: מה שחשוב זה לראות את מוצא המובל לים. מיטל להבי: צריך לראות אם ישנה פגיעה בערך האקולוגי של טבלאות הגידוד כתוצאה מהמובל. דורון ספיר: איזה מגבלות יוצרת התוכנית על בעלי קרקע פרטיים? יותם בן יעקב: רוב תחום ה 77-78 עובר מתחת לשטחים ציבוריים. המגבלות הן בהוצאת היתרי בניה שיחויבו בתיאום עם נת"י ואישור מתכנת המחוז.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 0018-26	דיון בהפקדה

אסף הראל : למה נקבע דווקא התוואי הזה?
דורון ספיר : יש לזכור שתעלת האיילון היא לא רק שלנו אלא גם של גבעתיים,
מיטל להבי : צריך לעשות פעולות של השהיית מי נגר במעלה האם נעשות פעולות כדי לבצע פעולות בכיוון
המעלה?
רן שמאלי נתיבי ישראל : לגבי שאלתך אנחנו בתהליך לקחת אחריות על מחצבת מודיעין.
ראובן לדיאנסקי : מה ההשפעות הסביבתיות וזה דיווח ולכן ההחלטה היא בידיים של הועדה המחוזית ומה
ההשפעה על הים.
דורון ספיר : נוכל לדעת להתייחס רק שנדע מה החלופות של המוצא.
ראובן לדיאנסקי : אין עוררין שהמים צריכים להגיע לים ולכן צריך להתייחס בצורה ברורה לים, לניקיון
של חוף הים לדוגמא.
אודי כרמלי : אנחנו מחכים למשרד להגנת הסביבה איך להכין את התסקיר הסביבתי שעוד לא הוכן. ברור
שכל הדברים רגישים והפעולה תהיה רגישה ומכלילה. העבודה הסביבתית היא להגיד לנת"י איך להכין.
ראובן לדיאנסקי : אז אנחנו נחכה לתסקיר
אודי כרמלי : בשלב הזה עיריית ת"א פעלה שתחום הקו הכחול יורחב כדי למצא פתרונות הכי פחות
פוגעניים.
ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לקבל את התסקיר הסביבתי ברגע שיהיה.
אודי כרמלי : אני מבקש להעביר את התסקיר לכשיהיה לראובן.
מיטל להבי : יש קורלציה בין התחלת העבודה על המסילה למובל?
רן שמואלי : לא. מבחינת נתיבי ישראל ותת"ל 23 לא קיימת התניה לביצוע המובל מבחינה סטוטורית.

בישיבתה מספר 0007-20 מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-22 מיום 17/08/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : היה דיון לפני שנתיים שהמלצנו לפרסם 77-78. פרויקט מובל לים שהקידום שלו חשוב לאור
הצפות באזור האיילון. עיריית ת"א לחצה על קידום הפרויקט והוא מקודם ע"י הועדה מהחוזית וכחלק
מתנאי הפרויקט צריך להיות מוגש תסקיר סביבתי. מכיוון שיש השלכות לא ידועות למובל התסקיר הזה
מובא לידי כל מקבלי ההחלטות כתנאי לקידום הפרויקט. התסקיר פוצל לשני חלקים כשהנקודה מעניינת
אותנו היא איך הוא נשפך ובאיזו נקודה? וזו הנקודה שהתסקיר לא התייחס אליה כי כדי להתייחס אליה
צריך לעשות מודלים הידרודינמיים של זרימות חול ומים בים התיכון. התסקיר התייחס לשאר המרחב של
המובל. חשוב לנו להתייחס למרות שעדיין אין מסקנות לענין מקום השפיכה. חשוב לנו שיהיה ברור שאנחנו
דורשים לראות בחינה של כל החלופות גם את החלופה שאנחנו מעדיפים אותה שהיא בחלק היותר צפוני
של החוף.
אופירה יוחנן וולק : מה עם החפירות? כל מי שעושה מפארק מנחם בגין יש חפירות מטורפות ולא יודעים
איפה זה יצא. ועדיין לא יודעים איפה זה יצא?
אודי כרמלי : מה שמבוצע היום מבוצעת התוכנית שאושרה לפני 10 שנים, זו "האמבטיה" והמובל הצטרף
לאמבטיה. אנחנו רוצים שהאמבטיה תתמלא ולא תגלוש לאיילון אלא לים. והסיבה שעושים תסקיר
סביבתי היא מחשש לזיהום הים.
אופירה יוחנן וולק : לא הבנתי מה התסקיר הסביבתי אומר
אודי כרמלי : מה שמביאים לחו"ד הועדה המקומית הוא התסקיר המלא ואנחנו מגישים לכם את
ההתייחסות של הדרג המקצועי. החוק קובע שצריך את ההתייחסות הועדה המקומית.
אופירה יוחנן וולק : אני לא רואה את התסקיר אני רואה רק את ההתייחסות שלכם מדוע אני לא רואה
את התסקיר המקורי. אם הועדה אמורה להגיש את ההתייחסות חברי הועדה צריכים לראות את
התסקיר.
אירית סייג אוריון : התסקיר הועבר ליחידה לרשות לאיכות הסביבה ואתרים הם עושים את הניתוח.
אופירה יוחנן וולק : אף אחד לא הגיע לועדה להסביר את הנקודות

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 26-0018	דיון בהפקדה

אודי כרמלי: נעביר את התסקיר אבל אנחנו צריכים להעביר התייחסות לוועדה המחוזית תוך 30 יום. אני מציע שנעביר את התסקיר יחד עם ההתייחסות שלנו. במידה ונרצה לעשות שינוי בהתייחסות שלנו כתוצאה ממישהו שקרא את התסקיר ורצה להעיר. התסקיר הגיע לפני שבועיים ולא נספיק. הנושאים מקצועיים ברורים. המסמך היה צריך להיות מצורף. אופירה יוחנן וולק: שמישהו יסביר את עיקרי הדברים. מירי אידלסון מהרשות לאיכות הסביבה: התסקיר כלל את פרקים א' וב' מסבירה את דו"ח התסקיר והשפעותיו. אופירה יוחנן וולק: מה האופציות שלנו אנחנו מבקשים השלמות והם מחוייבים לתת לנו תשובות. מירי אידלסון: אנחנו נותנים את ההערות שלנו במקביל אלינו מישהו בודק את התסקיר השפעה לסביבה שזה החוק מחייב שגם המשרד להגנת הסביבה שנמצא מולם בבדיקה של התסקיר. אנחנו מעלים את הריגותים שלהם כרשות עירונית במה שאנחנו רוצים שיקרה. מלי פולישוק: אמרת שהם התמקדו בתסקיר בים ולא ביבשה. מירי אידלסון: לא. אמרתי שאנחנו הרשות לאיכות הסביבה התמקדנו בקטע התל אביב בקטע היבשתי. רותם היא התמקדה בחו"ד בקטע הימי. אופירה יוחנן וולק: כל אחת מהיחידות התייחסה לאזור שהיא אמונה עליו. אודי כרמלי: הוועדה מאשרת את ההתייחסות לוועדה המחוזית. מלי פולישוק: המחוזית היא זו שתנחה את ההנחיות לתקן את הסקר. אירית סיג אוריון: הפגישה תהיה אחרי ה-24.8 אחרי שהם יקבלו את כל ההתייחסות של כולם. אופירה יוחנן וולק: מאשרים את ההתייחסות לתסקיר פה אחד

בישיבתה מספר 0024-22 מיום 17/08/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התייחסות לתסקיר הסביבתי ולהעבירה לוועדה המחוזית ולקבל השלמות בהתאם למפורט מטה:

להלן התייחסות לתסקיר הסביבתי שהוגש ע"י הרשות לאיכות הסביבה, חברת אתרים ומחלקת תכנון יפן דרום:

10. מוצא לים. למרות שהמודל ההידרודינמי לא הושלם והדיון במוצאים יתקיים רק לאחר שיושלם ויוגש במסגרת פרקים ג-ה, התסקיר ממליץ ומעדיף כבר בשלב זה חלופת מוצא: מוצא מטובע, חופי, ודרומי. אנו חולקים על ההנחות בתסקיר שקובעות שהמוצא הדרומי הוא עדיף מכמה טעמים:
 - א. נופי – המוצא הדרומי פונה למפרץ חולי כאשר המוצא שאורכו כ 200 מ' נמצא בין הפארק המוגבה לרצועה החולית. משמע שהמוצא נצפה מאוד גם מהחוף וגם מהפארק מצפון לו. בנוסף מים שיזרמו ממנו ישטפו את הרצועה החולית בדרכם לים. החלופה הצפונית יותר ממוקמת בנקודה המערבית ביותר בפארק ונמצאת על מצוק מלאכותי. מנקודה זו המים יצאו ישירות לים. כמו כן, מוצא זה אינו נצפה משום נקודה בחוף.
 - ב. הסביבה הימית – מאחר והחלופה הצפונית ממוקמת בלשון הבולטת מערבה ונמצאת רחוקה יותר מטבלאות הגידוד בחוף גבעת העליה, שהינן בעלות ערך רב כפי שנקבע בתסקיר, סביר שתפחית את הפגיעה בטבלאות הגידוד ביחס לחלופה הדרומית. נושא זה ייבחן ע"י המודל הימי בפרקים ג-ה.
 - ג. חוף רחצה חדש בעג'מי: העירייה החלה להניע תב"ע חדשה עבור חוף רחצה חדש במפרץ החולי – מיקום אותו זיהינו כפוטנציאל היחידי לחוף רחצה לאורך הפארק. אנו רואים חשיבות גדולה בחוף רחצה זה שיש בו נחיצות רבה ונועד לחבר מחדש את שכונת עג'מי אל הים. בתסקיר הסביבתי נקבע שחוף זה אינו מתאים לרחצה לאור פסולת הבניין הקיימת בו, בעוד בבדיקות שערכו חב' אתרים נמצא שניתן להכשיר רצועה זו כחוף רחצה. מצורף כנספח עבודה של חב' אתרים המראה את עדיפות החלופה הצפונית.
11. איכות הסקר הימי שנערך:
 - ד. הסקר הוא תיאורי בלבד ללא כל ערך כמותי ובפרט ללא כל אינדיקציה השוואתית או סטטיסטית שיכולה לסייע בקבלת החלטות.
 - ה. למרות הסקר שבוצע המסקנות מבוססות על שני סקרים ישנים (2015, 2016) אשר אינם משקפים את מצב טבלאות הגידוד כפי שנמצאו בסקר המקיף המכיל שיטות כמותיות וחישוביות שבוצע על ידי חברת אתרים ב-2021.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
6 - 0018-226	דיון בהפקדה

1. המשפט האחרון בסקר אינו מדויק "הערך הסביבתי וחברתי של אזור החוף של מדרון יפו ולמפרץ שמדרום לו אינו גבוה" הינו משפט המתעלם מהיזמה העירונית להכשיר את המקום כחוף רחצה השני ביפו ומצטט רק סקרים ישנים ולא את הסקר העדכני של חברת אתרים אשר נשלח למבצעי התסקיר.
12. שיקום הרצועה הימית והיבשתית: התסקיר אינו מתייחס לשיקום אתר הטבע העירוני לאחר הקמת המובל.
13. איכות מי הנגר שיעברו במובל: איכות מי הנגר היא קריטית לקביעת ההשפעה הסביבתית של המובל התסקיר לא נותן הערכה מספקת לאיכות המים שיפלטו לים: הערכת סדימנטים באירועי גשם קיצוני, שמנים, מזהמים צפים ומזהמים מסיסי מים.
14. בריכות חורף: מתוך נתוני הקידוח שנעשה נראה שאין חשש לשקיעת שכבת החרסית בבריכת החורף. מהנדס ביסוס מטעם העירייה מציע לבצע קידוח נוסף בעומק 25 מ' במזרח האתר כדי לאמת מסקנה זו.
15. אקוסטיקה:
 - ה. לא נמצא כל אזכור ו/או פירוט של התקנות והקריטריונים בנושא רעש ורעידות הרלוונטיים לפרויקט הנדון.
 - ו. מדידות רעש בוצעו רק בשעות היום. ככל וצפויות עבודות בלילה נדרש להשלים מדידות בשעות הלילה.
 - ז. חסר נתון עיקרוני (מתוך פרויקטים אחרים דומים) מה תחום השפעת הרעש ורעידות מעבודות הקמה, הן עבור C&C והן עבור TBM בהתייחסות לקריטריונים לרעש/רעידות המותרים.
 - ח. ככל שמתוכננים פתחים לתחזוקה או אוורור תוואי המובל, מערכת אוורור/ש"ע בשלב תפעול מתקנים וציוד הנלווים, תחנת שאיבה, גרנטורים לחירום וכד' אם כן - יש להוסיף התייחסות לאלמנטים הללו.
16. זיהום קרקע: נדרש מיפוי של מוקדים המהווים פוט' לזיהום קרקע לאורך המובל.
17. תחנת שאיבה: נדרשת הרחבה ביחס להנחיות המשרד להגנ"ס. קביעת מיקום התחנה והשפעתה על הסביבה. סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהומי מים) (מערכת הולכת שפכים) תשע"ב – 2011, מפנה להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנת שאיבה (המסמך פורסם באתר המשרד להגנת הסביבה ומצוין כי המרחק הנדרש ממגורים הינו 50 מ').

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי

- ממליצים לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. לקבוע הוראות מיוחדות לאתרי התחזוקה העל-קרקעיים המופיעים בנספחי הנוף של התכנית:
 - א. תנאי להיתר בניה באתרים העל קרקעיים יהיה תיאום התכנון עם מה"ע ואישורו לתכנון.
 - ב. תכולת האתרים העל קרקעיים והיקפם יהיה מינימלי ככל הניתן ויקבעו בתיאום ואישור עיריית ת"א יפו.
 - ג. האתרים העל-קרקעיים בתכנית יתוכננו באופן שיאפשר שימוש ומעבר הציבור בתחומם בכל ימות השנה למעט בתקופות התחזוקה הנדרשות. יש לקבוע זיקות הנאה לציבור בהתאם. לא יותרו גדרות קבועות.
 - ד. האתרים העל קרקעיים יתואמו ביחס לתכנון של הציר הירוק המטרופוליני באופן שיאפשר רציפות מיטבית של הציר.
 - ה. באתר 5 – המוצא לים. ייקבע ויובהר שלא תפגע רציפות ההליכה להולכי רגל בכל תחום הפארק, לרבות החיבור הרגלי מהפארק לחניון הנמל ולטיילת לאורך הים המגיעה לנמל.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-0849968 תא/4972 - מובל נחל איילון לים
626-0018 - 6	דיון בהפקדה

2. התכנית קובעת מובל בספיקה מקסימלית, יש לוודא שהתכנית מאפשרת מגלש דינמי שיאפשר ניהול הספיקות וגמישות באופן השימוש במובל. יש להציג את המשמעויות הפיזיות של מגלש דינמי.
3. תא שטח 214 – חניון נמל יפו. מסומן בתשריט הנחיות מיוחדות ב' המאפשרות תפיסת השטח להתארגנות לזמן הקמת המובל. מדובר בשטח נרחב בעל חשיבות גדולה לתפקוד הנמל. יש לבטל ההנחיה המאפשרת תפיסת שטח זה ולבצע את ההתארגנות בתא שטח 213 שתופס שטח מצומצם בדרום החניון.
4. כמו כן, בתא שטח 213 ו 214 קיים ייעוד קרקע מאושר למלונאות, התכנית קובעת ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת, לא מבטלת את זכויות הבניה מחד, אך מייצרת מגבלות שלא יאפשרו בניה (בתא שטח 214 באופן זמני ובתא שטח 213 באופן קבוע). התכנית צריכה להתייחס לזכויות הבניה המאושרות.
5. תיאום ועדכון מסמכי התכנית עם מחלקת ייעודי קרקע ועדכונים לטובת קליטת התכנית ודיוק נתוני מצב מאושר.
6. תא שטח 23 בתכנית מוגדר בתכנית בייעוד דרך מוצעת בעוד הוא עובר בפארק המדרון. יש להחליף את הייעוד המוצע בשצ"פ ולסמן זיקת מעבר תת קרקעית לרכב לטובת תחזוקת המובל.
7. תיקון טכני – הוראות עבור "הנחיות מיוחדות ג'" נמצאות תחת ייעוד מתקנים הנדסיים, בעוד בתשריט ההנחיות מסומנות בייעוד "לפי תכניות מאושרות".
8. באתרי התפעול "וולפסון" ו"נווה גולן" מוצג מצב הקבע כחניון עילי. יש למחוק זימון זה ולקבוע כי פרוגרמת פיתוח הקבע תקבע בתיאום ואישור עיריית ת"א-יפו.
9. למחוק הגדרות בתכנית לגרום מפעיל וגורם מקים. הגדרות אלה עשויות להשתנות בעתיד ואין לקבעם במסגרת התכנית.
10. יש לקבוע שתנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תיאום התכניות לביצוע עם עיריית ת"א-יפו.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית שתכנון והקמת מתקן הגלישה במוצא המובל, לרבות תחנת השאיבה המתוכננת, יכללו את כל האמצעים הדרושים לשמירה על בטיחות המשתמשים בטיילת ובפארק. וימנעו פגיעה נופית או סביבתית העלולה להוות מטרד עבור הציבור באזור המוצא לים.
12. לאור האפשרות להצטברות שיירי מוצקים בתחתית המובל, יש לוודא שלא ייווצרו מטרדי ריחות בסביבת תחנת השאיבה. כמו כן, יש לבחון אפשרות לתכנון תא תחתון בו ירוכזו המשקעים והפנייתם למערכת הביוב.
13. כתנאי לדיון בהפקדה יש להעביר התייחסות להשפעה של הוצאת עודפי הנגר לים באמצעות סניקת המשאבות. יש לקבוע הוראות שיבטיחו שמירה על איכות השימושים הקיימים היום במרחב שפך המובל למטרות בילוי ופנאי של התושבים.
14. יש לקבוע הנחיות למניעת מפגעי רעש ורעידות בזמן העבודות, כולל עבודות לילה בתיאום עם רשות לאיכו"ס בעיריית ת"א-יפו.
15. יש לקבוע מנגנון לתיאום הביצוע של המובל על שלביו השונים עם עיריית ת"א-יפו.
16. יש להכין נספח תפעולי לתכנית בתיאום עם עיריית ת"א-יפו ורשות הניקוז. יש לקבוע בנספח התפעולי את ההנחיה הבאה: נתוני תפעול ובקרה אודות פעילות המובל יועברו מהגורם המפעיל לעיריית תל-אביב-יפו בכל חריגה שיש בה כדי להשפיע על המערך העירוני ומרקם החיים התקין בעיר, או לפי בקשה של העירייה. בנוסף, תשדורות בזמן אמת על נתונים תפעוליים של המובל יועברו לעיריית תל-אביב-יפו. כמו כן, באם תידרש הוספת חיישנים ו/או רכיבים למערך הבקרה עבור מידע שהעירייה תבקש – רכיבים אלה יותקנו במובל על-ידי הגורם המפעיל.

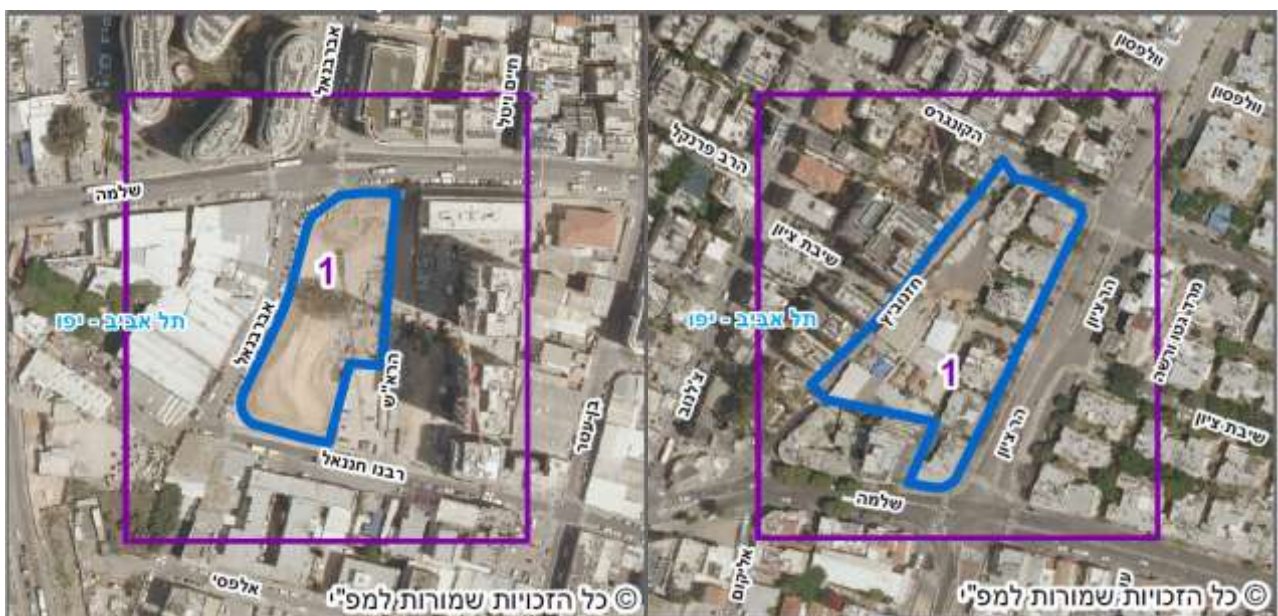
מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1236751 תא/מק/5225 - הר ציון-חזנוביץ' - סלמה 44
7 - 726-0018	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מטרת התכנית: תכנית בהתאם לתא/מק/5000, הכוללת התחדשות עירונית, שימור בית באר עתיק, וניוד זכויות ותמריצי שימור, הכוללת שני מרחבי תכנון בשני קווים:

מרחב א' - "הר ציון-חזנוביץ'" התחדשות עירונית של מרחב ותיק במתווה של פינוי בינוי: הריסת 7 בנייני מגורים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 3 בניינים בני 11 קומות; הסדרה ושימור בית באר היסטורי המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית תא/מק/4715 - "בתי הבאר"; ניוד זכויות ותמריצי השימור מבית הבאר.

מרחב ב' - הנו מגרש מקבל בסלמה 44 לחלק מזכויות ותמריצי השימור המנוידים ממרחב א'. כתוצאה מהניוד לבניין בן ה-17 קומות במגרש המקבל 5 קומות למגורים נוספות כתוצאה מהניוד..



דריש זה מורכב משני חלקים בהתאם לשני המרחבים.

שטח התכנית: כ-12.14 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים; ישר אדריכלים לנושא ניוד הזכויות ובינוי במרחב ב'.

יזם ומגיש: חברת יובלים, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6948	לא מוסדר	חלק		199
6975	מוסדר	חלק	38, 90-91, 101-102,	8, 39-40, 86-88, 95, 99
7052	מוסדר	חלק	169	

חלק 1: מרחב א'- הר ציון חזנוביץ

מיקום: שכונת נווה שאנן, דרום תל אביב-יפו. מבטן התחום בין הרחובות: הקונגרס מצפון, חזנוביץ' ממערב, דרך למה מדרום, ושד' הר ציון ממזרח. התכנית אינה כוללת מגרשים בדרך שלמה 113-117 (חלקות 92-94) המתחדשות בהליכי רישוי.

כתובת: שד' הר ציון 34-44 (זוגיים), דרך שלמה 119, רח' הקונגרס 26-28 (זוגיים) ורח' חזנוביץ' 1-7 (אי זוגיים).

**מצב השטח בפועל:**

מרחב א' מצוי בלב שכונת נווה שאנן בדופן המערבית של שד' הר ציון. נווה שאנן היא שכונה היסטורית שתוכננה בתחילת המאה ה-20 כשכונה מעורבת שימושים בתפיסת "עיר גנים", עם מגרשים בשטח ממוצע של כ-0.45 ד' ובהם בניינים בני 2-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית. מרבית השכונה מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות (כולל ק.קרקע וקומת גג בנסיגה). בימים אלה נעשות עבודות לבניית שני קווי רק"ל: הקו הירוק בשד' הר ציון והקו הסגול ברחוב לוינסקי.

תחום התכנית כולל שני מרחבים שבעבר קודמו בהם יוזמות נפרדות, שבשלב זה אוחדו לידי תכנית אחת המסתכלת באופן רחב, מאוזן והמשכי על שני המרחבים בכלולים באותו המתחם:

א. התחדשות עירונית ל 7 בנינים קיימים בני 2-4 קומות, הכוללים יחדיו 49 יח"ד בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר ו-11 יחידות מסחריות-לפי היתרי בנייה. מרחב זה כולל את חלקה 38 הפנויה מבינוי.

ב. בית שיחי' עלי- בית באר עתיק הכולל מכלול ייחודי של אלמנטים שהשתמרו ברמה גבוהה (בהתאם לתיק התייעוד של אדרי' נאור מימר שנערך ב-03/2023): המכלול כולל 5 מבנים, חומה עם שערים, באר וסביל. בית הבאר הוגדר בתכנית בתי הבאר (תא4715) לשימור בהגבלות מחמירות

עם זכויות לניוד (ראו פירוט בסעיף מדיניות תקפה). בית הבאר מתפרש על 5 חלקות בייעודים שונים (מגורים ודרך) ו-3 בעלויות שונות (עירייה, חב' יובלים, וחב' NBS). בנוסף, בלב המבנן מצויה דרך ושצ"פ בבעלות עירונית המהווים המשך לרחוב שיבת ציון, ומשלימים את תכנית הקנים המקורית של נווה שאנן. אלה לא מומשו בפועל היות ובית הבאר בנוי בתחומם.



מדיניות קיימת:

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)

- תשריט אזורי יעוד:
 - אזור 802-אזור מגורים בבניה עירונית. הר ציון – ציר מעורב. חזית מסחרית כלפי רחוב שלמה. שימושים: מגורים, משרדים כחלק מדיירת מגורים, מסחר 1 בקרקע. בדופן שד' הר ציון יותרו מגורים, מסחר 1 ו-2, ותעסוקה 1. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.
 - ר-84 שד' הר ציון רח"ק מרבי 5.
 - ציר ירוק לאורך שד' הר ציון.
- נספח עיצוב עירוני: גובה בינוי ברח חזנוביץ עד 8 ק'. וברח' הר ציון עד 10 קומות,
- נספח תחבורה: אזור העדפת הולכי רגל.
- שד' הר ציון: דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים, נתיב העדפה לתחב"צ, ותוואי מתע"ן תת"ל 71 - הקו הירוק.
- דרך שלמה: דרך עורקית עירונית, עם שביל אופניים.
- נספח תשתיות: בשד' הר ציון (בתחום הדרך) עובר קו מים ובדרך שלמה עובר קו מים, ביוב וניקוז ראשי.
- נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-84 שד' הר ציון; ור-81 דרך שלמה. חלות הוראות עיצוב רחובות.

מצב תכנוני קיים:

במרחב חלות 3 תכניות ראשיות (לפי סדר אישור):

1. M - אס(יפו) (1939) - תכנית מנדטורית והראשונה למרחב זה. התכנית קבעה דרכים, ייעודי קרקע, זכויות בנייה והוראות בינוי. בתוך כך נקבעה זכות הדרך במרכז המבנן כהמשך לרחוב שיבת ציון. מגרשים ביעוד מגורים 1 (חזנוביץ' 7-1): זכויות בניה מותרות 36% בניה בכל קומה ב-2 קומות לשימוש מגורים.

2. **תא/475 - "תכנון מדרום לרחוב לוינסקי" (1967)** – התכנית קובעת ייעודי קרקע למרחב בשטח 154 ד', זכויות בנייה והוראות בינוי. בתחום הקו הכחול מגרשים סחירים בייעוד "מגורים ג-1" (הר ציון 42-34) ו"אזור מסחרי" (רק סלמה 119).
מגורים ג-1: זכויות בניה : סה"כ 90% למגרש ; צפיפות : עד 14 יח"ד/ד' ; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים = 4 קומות.
מסחרי 1: זכויות בניה : סה"כ 110% למגרש ; צפיפות : עד 12 יח"ד/ד' ; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות כולל קומת חנויות.



3. **תא/4715 - "בתי באר" (2022)** - תכנית מחוזית ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו שמטרתה תיעוד ושימור בתי באר היסטוריים בתחום העיר כך שיהפכו לעוגן המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית וסביבם שטחים פתוחים. התכנית הגדירה את בית שיח עלי ברח' חזנוביץ' (מתחם מס' 2) לשימור בהגבלות מחמירות (ללא אפשרות להוספת שטחי בנייה) הנושא זכויות ותמריצי שימור

לניוד. הוצאת היתר בנייה בתחום בית הבאר יתאפשר בכפוף להכנת תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, קביעת שימושים בעלי זיקה ציבורית, והבטחת שימור בית הבאר בפועל.

- נוסף על 3 התכניות הראשיות חלות גם תכניות :
תת"ל 71 א' ו-ב' (2017) - תכניות לרכבת קלה במטרופולין ת"א (הקו הירוק) בגבולה המזרחי של תכנית זו.
תכנית ע'1 - תכנית המרתפים של תל אביב-יפו.
תכנית ג'1 - תכנית בנייה על גגות.
תכנית מ' - שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת

מצב תכנוני מוצע :

- במרחב זה התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה :
 1. מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובו התחדשות עירונית למרחב שיכוני וותיק בדופן שד' הר-ציון לפי תיקון 139 (בצבע צהוב).
 2. מתחם איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובו שימור והנגשת בית הבאר "שיח עלי" על ידי הסדרת מגרש ייעודי, קביעת שימושים, הגדרת שטחים פתוחים סביבו המהווים חלק מהמרחב לשימור, והבטחת השימור בפועל על ידי ניוד חלק מזכויות ותמריצי השימור כמפורט בהמשך. (בצבע כתום)

עקרונות תכנון מרכזיים :

1. התחדשות בנייני שיכון במתווה של פינוי-בינוי
2. חיזוק שד' הר ציון ע"י דופן מרקמית עם קומה פעילה/מסחרית.
3. השלמת מקטע רח' שיבת ציון ע"י ציר הליכה החוצה את מרחב התכנון, ובכך השלמת הרצף ההליכתי בין רח' צ'לנוב לשד' הר ציון.
4. הנגשת בית הבאר לציבור על ידי יצירת שטחים פתוחים סביבו, וכן הגדרת שימושים בעלי זיקה לציבור בהתאם לתכנית בתי הבאר (תא/4715).
5. הקצאת מגרש ציבורי הנותן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בעבור תוספת שטחי המגורים, וכן שטחים פתוחים - ציבוריים ופרטיים בזיקת הנאה.
6. הפרדה בין בעלי עניין בקרקע לצורך מימוש התכנית המקודמים במתווה שונה, ללא תלות או שלביות.

טבלת השוואה למרחב א':

ייעוד קרקע	קיים (ד')	מוצע (ד')	הפרש (ד')
מגורים*	5.33	2.48	-2.22
שפ"פ**	-	0.63	
מסחר	0.47	-	-0.47
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	-	1.64	+1.64
מבנים ומוסדות ציבור	-	1.3	+ 1.3
שביל	0.25	-	-0.25
שצ"פ	-	0.23	+0.23
דרך	1.5	1.27	-0.23
סה"כ	10.58	10.58	-

*ייעוד מגורים במצב קיים כולל מגורים ב' ומגורים ג.

מגרשי מגורים מוצעים

סה"כ יח"ד: 169

צפיפות: כ-54 יח"ד לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד: כ-75 מ"ר (פלדלת)

דיוור בהישג יד: 17 יח"ד המהוות 10% מכלל יח"ד בתכנית, בהתאם לתוספת השישית ומדיניות הדיוור העירונית.

גובה: עד 11 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.

תכנית מגורים: עד-80% משטח המגרשים בייעוד "מגורים", בכפוף להבטחת 15% שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית בכלל תאי השטח 101-102 ו-401-402 ביחד.

תכנית בית הבר: לפי הבינוי הקיים

קווי בניין:

תא שטח 101: קדמי לרח' הקונגרס וחזנוביץ' - 0 מ'; קדמי כלפי שד' הר ציון - 0.5 מ'; כלפי השפ"פ-1 מ'.

תא שטח 102: קדמי לסלמה-0 מ'; קדמי לשד' הר ציון-2 מ' (לפי התשריט); צידי כלפי ת"ש A501-3 מ'; צידי כלפי סלמה 117 - 4 מ'.

תא שטח A501 (שב"צ): קדמי - 0.5 מ'; אחורי כלפי ת"ש B501 - לפי התשריט; צידי כלפי ת"ש 102 - 3 מ'; צידי כלפי ת"ש 401 - 0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מרחב ההתחדשות עירונית:

- מרחב בדופן שד' הר ציון המקודם בהתאם לתיקון 139 לחוק התו"ב. הריסת 7 בנינים ובמקומם, בינוי הכולל 3 בנייני מגורים בבנייה מרקמית (עד 11 קומות), וקרקע למוסדות ציבור המאפשרת בניית מבנה ציבורי בבניו עד 6 קומות. בתא שטח 101 ייבנו שני בניינים עם קומת מסד משותפת. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7 מ'. גובה הבינוי נקבע בהתאם לגובה הבניינים במבן זה המתחדשים בהיתרי בנייה (סלמה 113-117) במסגרת תכנית בי יפו.
- קומת הקרקע במגרשים 101-102 תהיה לשימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. יתאפשרו שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף העליונה.
- לאחר בחינה תכנונית, ובשל עומק המצומצם של המגרשים, וריבוי שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע, מבוקש לחרוג מדרישת המתאר שטחי מסחר בעומק 10 מ' ולאפשר הפחתה ל-6.5 מ' עם חריגות נקודתיות. פרישת שטחי המסחר וההפניה שלהן תקבע סופית בתכנית הבינוי והפיתוח. בחזיתות קומת

הקרקע הפונות לשד' הר ציון, דרך סלמה, ורח' הקונגרס תתוכנן חזית מסחרית פעילה שלא תפחת מ-70% מאורך החזית, ולא 80% כפי שהוגדר למתאר- זאת על מנת לאפשר גמישות בפרישת שטחי המסחר בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.

- למרחב זה תקודם תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר והתחדשות המרחב תעשה בהינף אחד. השטחים הפתוחים יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי הסמוך. ניתן לקדם תכנית בינוי ופיתוח נפרדת לתאי שטח B-A501, ולהפריד את מימושים.
- ב-7 הבניינים המיועדים להתחדשות קיימות 49 יח"ד ו-11 יחידות מסחריות המותרות כדין. בתשריטי בית משותף מופיעות 61 יח"ד. כלל מסמכי התכנית נערכו לפי מספר יח"ד המותרות כדין. אולם, על מנת לוודא ישימות הפרויקט, בהסכמת כלל בעלי הדירות, בדו"ח שנערך לפי תקן 21.1 נבחנה גם חלופה ובה 61 יח' המופיעות בתשריטי בית משותף.
- לטובת יעול מרתפי החנייה וקבלת חזות עירונית איכותית, מגרש המגורים הצפוני (ת"ש 101) תוכנן עם מרחבים מוגנים קומתיים. ניתן לתכננו עם ממ"דים בכפוף למתן פתרון למרתפי החנייה וקבלת חזית איכותית כלפי שד' הר ציון.



- עומק המרפסות עד 1.6 מ', למעט כלפי הרחובות ההיקפיים בהם עומק המרפסות יהיה עד 1.2 מ'. בתיאום עם אגף נכסי עירייה, תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי כלפי רח' הקונגרס, דרך סלמה, ושד' הר ציון, גם בתור הבלטה לתחום הדרך. יתר המרפסות יהיו לפי קווי בניין. שטח מרפסות ממוצעת יהיה 8 מ'.
- היות וחלק ניכר מהמגרשים המשמשים בינוי למגורים (מגרשי מגורים ושפ"פים) ישנה מורכבות של תכנון מרחבים נגישים לציבור (שיש לפתח אותם כמרחבים הליכתיים מרוצפים) מעל מרתפי חנייה הנותנים מענה לכלל הפרויקט, ולאור גודלם המצומצם של מגרשי המגורים, התכנית קובעת כי השטחים הפנויים מבנייה בהיקף 15% יחושבו באופן ממוצע מכלל תאי השטח 101-102 ו-401-402. בזאת תתאפשר גמישות תכנונית שאינה פוגעת בהיקף שטחי החלחול הנדרשים.

שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים:

- שכונת נווה שאנן מצויה במחסור בשטחי ציבור. בתכנית נקבע מגרש ציבורי עצמאי הנותן מענה לציפוף הנוצר בסמיכות לשטחים פתוחים. מגרש זה מורכב משני תאי שטח B-A501, המצויים בשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. בת"ש A501 ימוקם הבינוי, ות"ש B501 ישמש חצר המגרש הציבורי המצויה בין בית באר למבנה הציבורי. נבחנה האפשרות למיקום מפרץ הורדת נוסעים בתחום רחוב חזנוביץ' במרחק של כ-20 מ' מהמגרש הפתרון הסופי ככל וידרש יבחן בשלב תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שיקבע.
- תכנית הבינוי בשטח של כ-725 מ"ר תואמה עם אגף מבני ציבור, ונמצאה כמאפשרת שימושים נורמטיביים כגון אשכול גני ילדים (הנמצאים בחסר בשכונה). בשל מגבלות הבנייה בתחום המרחב לשימור שנקבע בתכנית בתי הבאר, ובמטרה לשמור על מרחק ראוי מבית הבאר, לא ניתן לייצר תכנית גבוהה מזה במסגרת המגרש.
- במטרה להימנע מגדרות מוסדיות הבינוי מוצע בקו בנין 0 מ' כלפי השפ"פ מצפון, וקו בנין 0.5 מ' – בדומה למגרש הסמוך מצפון. חזיתות בהפניות אלה ישמשו שימושים ציבוריים או מסחריים המאפשרים חזית פעילה. המרווח הקדמי יהיה ללא גדרות ליצירת מדרכה רציפה המלווה בדופן בנויה.
- שדרות הר ציון נמצאות בהליך שינוי הכולל הקמת קו רכ"ל ושינוי חתך הרחוב. שינויים אלה יובילו לשינוי בהסדרי והיקפי התנועה ברחוב. על כן, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה הגדרת שימושים רגישים תעשה בשלב תכנית העיצוב לאחר הכנת דו"ח איכות אוויר.
- בלב התכנית התכנית מייצרת כ-0.9 ד' שטחים פתחים בצירוף שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים בזיקת הנאה.
- את זכויות הבנייה משקפות רח"ק של 4.15 ביחס לשני תאי השטח B+A501. רח"ק זה עולה על זכויות הבנייה המותרות בתכנית צ' בכ-1.45 רח"ק. זאת לאחר בדיקה תכנונית ליכולת הנשיאה של המגרש: בשתי דפנות המגרש מוקף בשטחים לא מבונים (דרך ושפ"פ), בדופן המערבית מצוי בית באר הבנוי בבינוי נמוך (המשקף רח"ק 0.5), ובדופן הדרומית הקצרה מצוי בניין מגורים ממנו נמשר מרחק ראוי. הבינוי הציבורי המרבי יהיה עד 6 קומות, ויהיה ב-5 קומות נמוך מבנייני המגורים הסמוכים. בינוי זה, יחד עם שפ"פ הסמוך, ייצרו אתנחתא בחזית הבינוי כלפי שד' הר ציון. במטרה נפח זה יוכל לתת מענה לצרכים הפרוגרמטיים הנורמטיביים הנוצרים בתכנית, שקשה לתת להם מענה בשכונת נווה שאנן.



מבט מכיוון צומת סלמה - הר ציון (3 בנייני מגורים, ומבנה למוסדות ציבור במרכז)

בית הבאר "בית שיח' עלי"

- לאור ערכו הרב וייחודיותו, תכנית בתי הבאר (תא/4715) הגדירה את בית שיח' עלי לשימור ללא תוספת בינוי, ואפשרה ניווד תמריצי שימור וזכויות לא מנוצלות. אלה מתחלקים בין שלושה בעלים: עיריית תל אביב-יפו, חברת יובלים, וחברת NBS. היקף השטחים הכולל וחלוקתם בין הבעלים חושבו ביחס לשומה מספטמבר 2025.
- בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר (תא/4715) שאושרה ב-2022, הוגדרו לבית הבאר שימושים בזיקה לציבור (מסחר, מסעדות ושימושים ציבוריים), המאפשרים גישה לציבור.
- נוסף על השטחים הבנויים, המרחב לשימור ("מתחם לשימור" בתשריט) כולל את השטחים הפתוחים הסובבים את בית הבאר. להם ניתנו הנחיות מיוחדות לפיתוח נופי ברוח הנוף החקלאי ההיסטורי שאפיין את סביבת בתי הבאר. כחלק מרישיון השיפוץ/היתר הבנייה לבית הבאר תאושר תכנית פיתוח למרחב לשימור.
- התכנית מסדירה את מגרש בתי הבאר, על כל מרכיביו (למעט החומה הצפונית), כך שאלה יהיו בתא שטח אחד (ת"ש A201) ויהיו בבעלות אחודה של חברת "יובלים", אשר תשמר אותו תוך קביעת שימושים מסל השימושים המומלץ. השימור ייעשה בהתאם לנדרש בתכנית בתי הבאר ויכלול עבודות שימור למבנים ובכללם שימור טכנולוגיות הבנייה, שימור המעטפת, שימור אלמנטים קונסטרוקטיביים, וכן מרכיבי הפנים כגון: קמרונות, טיח פנימי, ציורי קיר, ריצוף מקורי, סביל, פרטי נגרות ומסגרות.
- זכויות ותמריצי שימור בתכנית:
 - א. במסגרת תכנית זו, חלק מתמריצי השימור וזכויות חברת יובלים מנוידות למגרש מקבל במרחב תכנון ב' - לתחום תכנית תא/4531-סלמה 44 (ראו חלק 2 בדברפט). הזכויות הנוותרות לניוד יוצמדו למגרש בית הבאר בת"ש A201 וינוידו בתכנית עתידית.
 - ב. זכויות עיריית ת"א-יפו יוצמדו לתא שטח B201 לניוד בתכנית עתידית.
 - ג. זכויות חברת NBS ינוידו במלואן מבית הבאר למגרשים הסחירים במתחם או"ח 1 (התחדשות עירונית) במסגרת התכנית. מימוש השטחים המנוידים במגרשים המקבלים ייעשה בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר ובכפוף לשימור בית הבאר בפועל.



מבט אווירי על תחום התכנית לצורך המחשה של הנפחים המוצעים

זיקות הנאה:

- התכנית מייצרת ריבוי מרחבים פתוחים, המשכיים ונגישים לציבור באמצעות זיקות הנאה. בתאי שטח 101 ו-102 מתוכננות זיקות הנאה בתחזוקה עירונית במרווח הקדמי לצורך הרחבת המדרכות והעברת תשתיות בתת הקרקע. המרווחים הצדיים בת"ש 101 ותאי השטח 401-402 בייעוד שפ"פ יהיו בזיקת הנאה ליצירת מרחב ציבורי פתוח בלב המבן. זיקות הנאה אלה יהיו בתחזוקה עירונית.
- בתא שטח A201, השטחים מחוץ לחומות בית הבאר כלפי רחוב חזנוביץ' וכלפי שצ"פ 301 יהיו בזיקות הנאה לציבור לכל ימות השנה ושעות היממה, אלה יהיו בתחזוקה פרטית. ככל וידרש הוצאת שולחנות בעבור המסחר ואו סגירת חורף הם יבחנו בתכנית בינוי ופיתוח וברישון העסק בהתאם להנחיות של "רישוי עסקים".
- בתחום ת"ש 401 (שפ"פ) תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לחיבור מרתפי החנייה של תאי שטח A501 (שב"צ) ו-102 (מגורים) לכניסת רכבים לתת קרקע בת"ש 101. היתכנות חיבור זה תבחן לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

התייחסות לסביבה:

- שד' הר ציון מוגדרות כציר ירוק עירוני בתכנית ובהתאם נדרש רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. התכנית המוצעת אינה משנה את רוחב תחום הדרך ונשמרת רצועה פנויה מבניה ברוחב ממוצע של כ-36 מ'. במסגרת התכנון המפורט של הקו הירוק נקבע חתך הרחוב המבוצע כיום. בגדה המזרחית מתוכננת מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של כ-9 מ'. בגדה המערבית, התכנית מרחיבה את המדרכה על ידי זיקות הנאה בקדמת המגרשים לקבלת מדרכה מרוחב ממוצע של כ-6.5 מ', זאת תוך נסיגה מקסימלית המתאפשרת במסגרת המגרשים הסחירים המצומצמים, ומבלי לפגוע ביכולת לממש את הבינוי בהם.
- אין שינוי בחתך הרחוב של דרך סלמה ורחוב הקונגרס.
- חתך רחוב חזנוביץ' צומצם נקודתית לרוחב 5.3 מ', לצורך התאמתו לבינוי הקיים של בית הבאר לשימור, יתרת הרוחב עומד על כ-10-11 מטר.

תשריט מצב מוצע

עצים ונוף:

סקר עצים בוגרים תואם עם האגרונום העירוני. בתחום הנסקר 48 עצים בוגרים - 10 מתוכם מצויים בתחום תת"ל 71 ב'-ה"הקו הירוק", שקבעה את הסטאטוס שלהם. מתוך יתר העצים נקבעו 20 עצים לשימור, 5 להעתקה, ו-13 לכריתה.



מבט על בית הבאר מכיוון צפון (הדמיה להמחשה)

חו"ד היחידה האסטרטגית:**הקצאות לצרכי ציבור:**

- יח"ד קיימות: 49 בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר.
 סה"כ יח"ד מוצעות: 169 בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר.
 תוספת יח"ד: 120
 עבור תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה הצפויה להתגורר בפרויקט (264 תושבים בהתאם להנחה לגודל משק בית 2.2 והרכב גילאים בדומה לכלל העיר) ידרשו שטחי הציבור הבאים:
- 0.6 שטח למבני ציבור (מקומי)
 - 1.3 שטח פתוח לציבור (סף הבית ועירוני)

סה"כ אוכלוסייה צפויה:		264
יחידות דיור מתווספות:		120
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	371	0.6
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	11	0.1
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	382	0.7
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		1.3
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		1.3

מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתכנית:

- א. מבני ציבור: **מגרש בשטח של 1.3 ד'** (0.86 ד' הקצאה בתכנית ו- 0.48 ד' מהסבה של יעוד "דרך" ו"שביל"). מגרש זה יכול לאפשר מיקום של שרות לגיל הרך – גן ילדים או מעון לגיל הרך הנדרש באזור נוה שאנן.
- ב. מרחב פתוח לציבור: בתכנית מתוכנן מרחב פתוח לציבור במרחב בית הבאר ובסביבתו ויצירת חיבור בין שדרות הר ציון לרחוב חזנוביץ. בשל תרומת התכנית ליצירת מגרש חום (שב"צ), תוספת השטחים הפתוחים תעשה באמצעות שטחים פרטיים: כ- 1 ד' (שפ"פ 0.63 ד' וזיקות הנאה 0.58 ד'). אלה מצטרפים לשצ"פ קיים בשטח של 0.23 ד' (סה"כ כ-1.4 ד'). נוסף על אלה נעשית הרחבת מדרכה באמצעות זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי כלפי שד' הר ציון.

אופי יחידות הדיור

- א. תנהיל המגורים הינו תמהיל מגוון המאפשר מגורים למגוון משקי בית ואורחות חיים.

תמהיל יח"ד:

- א. שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר (שטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי במענה מיגוון קומתי).
- ב. תמהיל שטחי הדירות:
- עד 50% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 64 מ"ר.
 - לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 65-85 מ"ר.
 - לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
 - לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 105 מ"ר.
- הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל סופי יקבע בשלב היתר הבניה.
- ב. 10% מסך יחידות (סה"כ 17 יח"ד) הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור בהישג יד בבעלות וניהול אחודים. למשך 25 שנה, ובפחתה של 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק ולמדיניות הדיור העירונית.

חו"ד סביבתית:

תכנית הוכן נספח סביבתי שטרם אושר ומתייחס לנושאים הבאים:

זיהום קרקע: בתאריך 2.9.2026 ניתן אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי שהוגש. לנושא גזי קרקע ומי תהום ניתנו דרישות המתייחסות לתוספת קידוחי גזי קרקע, חללים תת קרקעיים וקומות קרקע בבית הבאר (ככל שלא ניתן לבצע דיגומים יידרש מיגון מפני גזי קרקע), תוגש תכנית סקר קרקע בכפוף לממצאי סקר גז קרקע כמו כן, יש לתאם תוכנית ניטור למי תהום בתאום עם רשות המים.

אקוסטיקה: נערך נספח אקוסטי לתכנית המתייחס לרעש תחבורה: כבישים ורק"ל ונדרש לאישור ממונת רעש ואקוסטיקה.

רעש כבישים: צפויות חריגות במבני מגורים ובמבנה הציבורי המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. הנ"ל מתייחס שלושת תאי השטח.

רעש מהרק"ל: צפויה חריגה מהקריטריון לשעות הלילה עבור מבני המגורים על שד' הר ציון עד קומה 5 בחזית המזרחית, המחייבת נקיטת אמצעים להפחתת רעש ואשר יהיו יעילים גם לרעש מצטבר מכבישים ומרק"ל.

בסלמה 44, יש לאשר נספח אקוסטי לתוספת הקומות המוצעת.

מי תהום ונגר עילי: התכנית באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום ובאזור רגישות להחדרת נגר עילי לכן הפתרונות יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

אסבסט: סקר אסבסט שהוגש הינו סקר חלקי ולשלב היתר הבנייה תידרש השלמת הסקר בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא היתה גישה.

בכל מקרה, פינוי האסבסט יבוצע טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר, ע"י קבלן אסבסט מורשה ולאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

קרינה: נערך סקר קרינה שממנו לא ברור האם קווי מתח גבוה שבגבול התכנית בדרך שלמה ושד' הר ציון הם משוכלי פאזות או לא זאת על מנת להבין האם הקרינה נמוכה מהמומלץ בגבול המתחם ואין מגבלות קרינה להמשך קידום התכנית. עד כה טרם התקבל מענה מחב' חשמל ולכן ההמלצה בנספח: " ככל שלא יתקבל מענה מחב' חשמל יידרש להעביר את הקו או להטמינו. לשלב תכנית העיצוב יבוצעו יוגשו המסמכים הנדרשים מחברת חשמל ו/או יוצג תכנון בהתייחס למצב קיים ו/או תתקבל התחייבות היזם להעברת/שיקוע הקו.

שלביות:

- שימור - תאי שטח B-A201 ישומרו יחדיו. תנאי להיתר במגרשים המקבלים את שטחי הבנייה המנויידים מבית הבאר היא ביצוע שימור בפועל. תנאי לתעודת אכלוס במגרשים המקבלים הוא קבלת טופס אכלוס לבית הבאר.
- התחדשות עירונית – תאי שטח 101-102, 401-402, יבוצעו בהינף אחד.

תחבורה, תנועה וחניה:

- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בנפח הבנוי של תא שטח 101. הכניסה לחניות תהיה מרחוב חזנוביץ', מיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- לאור הסמיכות של ת"ש 102 למפגש שד' הר ציון ודרך סלמה, לא ניתן למקם כניסת רכבים לתת הקרקע, לאור זאת נקבע כי ניתן לממש את מלוא תקן החנייה של שני מגרשי המגורים, בתאי שטח 101 ו-401.
- התכנית מאפשרת מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 101 ו-B-A501 דרך שפ"פ 401 ובהמשך לת"ש 102. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח תבחן ההיתכנות למימוש החיבורים הללו.
- בתכנית מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שטח ציבורי פתוח עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות הולכי רגל וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון.

חו"ד תחבורתית

1. מצב הקיים - עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 2-3 קומות. בנוסף, קיים בית באר לשימור בתחום התכנית. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.
2. תשתית לתנועת הולכי רגל - במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הצרה נקודתית של זכות הדרך ברחוב חזנוביץ' מרוחב כ-10 מ' לרוחב כ-5.5 מ' - עקב המבנה לשימור הקיים שבמצב המאושר חלקו מופיע בתחום זכות דרך מאושרת. בנוסף, מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שצ"פ עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות רכות וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון. למעשה, התכנית פורצת את התוואי המוצע של המשך ציר שיבת ציון כשביל הולכי רגל ומייצרת קישוריות בין רחובות חזנוביץ' והר ציון, ובכך מייצרת ציר הליכה רציף מרחוב הר ציון עד רחוב צ'לנוב.
3. תשתית לתנועת אופניים - במרחב התכנית הנדונה לא קיימים שבילי אופניים. עם זאת הרחבות חזנוביץ' והקונגרס הינם רחובות מקומיים המאפשרים רכיבה בטוחה משולבת עם התנועה המוטורית. במסגרת תכנון רק"ל הקו הירוק שבביצוע מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בצד המזרחי של שדרות הר ציון. במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצעות 339 מקומות חנייה לאופניים. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144 ייקבע בעת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב..
4. תחבורה ציבורית - במצב הקיים כיום המרחב הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
 - ברחוב סלמה בצמוד לפרויקט מדרום קיימים קווי אוטובוס מזרח-מערב (והפוך) בתדירות של כ-30 אוטובוסים לכל כיוון בשעות השיא כולל תח"צ קיים ממזרח למערב.
 - ברחוב הר ציון קיימים קווי אוטובוס דרום-צפון בתדירות של כ-12 אוטובוסים לשעה מדרום לצפון בשעות השיא.
 - בנוסף הפרויקט ממוקם במרחק של כ-300 מטר מסביבת התחנה מרכזית ת"א אשר עתידה לצמצם את הקפי הפעילות בה למסוף תחבורה מקומי אשר יתן מענה לקווי אוטובוס נוספים.
 במצב המתוכנן המתחם הנדון מקבל רמת שירות גבוהה מאוד של מערכת תחבורה עתירת נוסעים כמפורט:
 - עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו ירוק ברחוב הר ציון עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-200 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
 - קו זה ישתרע מחולון בדרום ודרך אבן גבירול ת"א עד הרצליה בצפון עם שלוחה נוספת לצפון תל אביב דרך אונ' ת"א.
 - עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו סגול ברחוב לוינסקי עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-290 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
 - קו זה ישתרע מיהוד במזרח דרך רחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב עד תחנת רכבת ת"א סבידור מרכז.
 - תדירות שני קווי הרק"ל הנ"ל צפויה בין 12 ל-20 רכבות לשעה לכל כיוון.
5. תקן החניה בפרויקט - הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של הועדה המקומית תל אביב-יפו. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה (תקן מקסימלי)
 - מסחר – תקן 0
 - ציבורי – תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע
 בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן:
 - רכב פרטי – 139 מקומות חניה כולל נכים

- רכב תפעולי (טנדרים) – 2 מקומות חניה
- אופנועים – 38 מקומות חניה
- אופניים – 341 מקומות חניה

6. פריקה וטעינה - תעשה על ידי טנדרים בתת הקרקע. ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח

7. העלאה והורדת נושאים – קיימת היתכנות למפרץ הורדת נוסעים מרחוב חזנוביץ. הנושא ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שייקבע בשטח החום.

סיכום - התכנית המוצעת מצויה בסמיכות למפגש קווי הרק"ל סגול וירוק ובכך נגישות טובה ל מגוון גדול של יעדים בעיר ובמטרופולין. כמו כן התכנית כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל ואופניים, לרבות יצירת חיבור רגלי החסר כיום בין הרחובות הר ציון לחזנוביץ'.

חו"ד חברתית

המרחב מאופיין באוכלוסייה מגוונת ובדפוסי מגורים ארעיים יחסית. שיעור גבוה מהנכסים (90%) מוחזק בשכירות. המרחב מאופיין בשיעור גבוה של אוכלוסייה שוכרת, לרבות עובדים זרים ומבקשי מקלט, אשר אינה נהנית מהגנות ומזכויות המוענקות לבעלי הדירות ועלולה להיות מושפעת באופן משמעותי מהליכי ההתחדשות.

במרחב מתגוררת גם אוכלוסייה ותיקה ומוחלשת, הכוללת אזרחים ותיקים, מקבלי קצבאות ומטופלי רווחה (כ-15%). כרבע מיחידות המגורים זכאיות להנחות בארנונה, בעיקר על רקע גיל, נכות או מצב סוציאלי. במרחב קיימות גם שתי יחידות דיור ציבורי (עמידר וחלמיש). חלק מהסכמי ההתקשרות עם בעלי הזכויות נחתמו לפני למעלה מעשור, ועל כן הומלץ להם לוודא את תוקפם.

קיימים פערים ברמת ההתארגנות והלכידות החברתית בין הבניינים השונים, כאשר בחלקם פועלות נציגויות דיירים ובחלקם קשרי השכנות וההתארגנות חלשים.

סיכום: המרחב מאופיין בשילוב של אוכלוסיות מוחלשות, שוכרים רבים, אוכלוסייה זרה, לצד מיעוט בעלי דירות ותיקים וקשישים. לצד זה רמת התארגנות גבוהה יחסית של בעלי הזכויות וקידום מתקדם של מהלכי ההתחדשות. נדרשת התייחסות חברתית יזומה שתצמצם סיכוני דחיקה, תבטיח מענה לאוכלוסיות פגיעות ותשמר את המאפיינים הקהילתיים והכלכליים הייחודיים של המקום.

המלצות:

- הבטחת ליווי חברתי ייעודי לאוכלוסיות פגיעות, ובפרט לקשישים, מטופלי רווחה ודיירי דיור ציבורי, לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש בשיתוף המחלקה לשירותים חברתיים "שפירים".
- המשך הנגשת מידע, שיכלול גם את אוכלוסיית השוכרים והעובדים הזרים המתגוררים במרחב, לצד בעלי הדירות לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש.
- קביעת מנגנון עבודה מוסדר מול היזמים ובעלי העניין, הכולל שקיפות, עדכון שוטף.
- שימור וחיזוק ערכי המקום והמורשת, ובפרט סביב בית הבאר והמרקם המקומי הייחודי, כחלק מבניית זהות קהילתית למרחב המתחדש.

קידום התכנית - בהתאם לסעיף 139 לחוק התו"ב ולתכנית המתאר תא/5000

התכנון המוצע במתים איחוד וחלוקה 1 (התחדשות עירונית) מקודם מכוח סעיף 70ב. לחוק התכנון והבניה (תיקון 139- חלופת שקד) ועל פי תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, ועומד בתנאי תיקון 139, כמפורט להלן. לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- תוספת קומה 1 בבינוי בדופן שד' הר ציון (11 במקום 10).
- ת"ש מספר B-A501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל כ-1.3 דונם (מתוכנן כ-0.83 ד' במתחם או"ח 1).
- קביעת שטחי בניה באופן שחורג מהרחק המקסימלי (5) לרחק כ-5.46 המבטאים 16,861 מ"ר עילי.
- כלל המבנים הבנויים כיום בתחום התוכנית הינם מבנים הטעונים חיזוק בהתאם לסעיף 70א. לחוק.

חוות דעת תכנונית בהתאם לסעיף 70. לחוק:

עיקרי השינויים המבוקשים בתוכנית לעומת המצב הבנוי:

- במצב המאושר נכללים בקו הכחול 7 מבני מגורים בני 4-2 קומות המיועדים להריסה. 7 הבניינים כלולים במתח איחוד וחלוקה 1. נוסף על 7 המגרשים הסחירים, קיים בלב המתח מגרש בייעוד שביל שחוצץ בין המגרשים: 3 דרומית לו ו 4 צפונית לו.
- התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי יצירת 3 בניינים בבינוי מרקמי (עד 11 קומות) בדופן שד' הר ציון, ובכך משלים את התפיסה התכנונית המנחה על בינוי מרקמי בן עד 7 קומות בלב השכונה עם הגבהה בדופן הר ציון. בלב המבן בית באר עתיק לשימור הכלול במתחם איחוד וחלוקה 2.

השפעת התוכנית המוצעת על תכנון מתחמי: מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. מצפון תכנית מאושרת תא/5139-הר ציון 28-32. יתר רקמת נווה שאנן מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות במסגרת תכנית בינוי (סלמה 113-117) ותמ"א 38. עם תפוגת תמ"א 38 מקודמת תכנית תא/5555 התכנית הכוללת להתחדשות בניינית המקודמת כיום.

שטחי הציבור המוצעים בתוכנית והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוכנית:

- במצב המאושר קיימות בתחום התכנית חלקות בייעוד דרך ושביל. אלה הוסבו לייעודי "שטח ציבורי פתוח ו"שטח למבני ציבור" תוך השלמתם על ידי הקצאת הקרקע הנדרשת בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית כפי שמוצגת לעיל.
- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים, הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט, תוך התייחסות לנפחי הבניה, היבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

סוג הצורך הציבורי הנדרש, נחיצותו בשטח התוכנית ובסביבתו והשתלבותו במבנה

- התכנית קובעת מעבר ציבורי חדש באמצעות שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה המייצר קישוריות מזרח מערב כהמשך לרחוב שיבת ציון המייצר רצף בין רחוב צ'לנוב לבין שד' הר ציון.
- בלב המבן שטחים פתוחים המורכבים מצירוף של שטחים פרטיים בזיקת הנאה ושטח פרטי פתוח. בלב השטחי הפתוחים בית באר עתיק אשר הוגדר לשימור בתכנית בתי הבאר.
- מדרכות שד' הר ציון הורחבו באמצעות זיקות הנאה במרווח הקידמי של המגרשים הסחירים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	95%-133%	- תאי שטח בייעוד "מגורים" ו"שפ"פ" – כ- 5.5 רח"ק ⁽²⁾
	מ"ר	תלוי מגרש, כולל שטחים מתוקף ג'1	- תאי שטח "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" לפי הבינוי הקיים ⁽³⁾ .
מ"ר	מ"ר	3,868 ⁽¹⁾	- מגרש ציבורי- כ-4.15 רח"ק ביחס לתאי שטח B-A501 (145% מעל המותר בתכנית צ').
	מ"ר	ו - 784 מ"ר בית באר קיים	במגרש 16,861 מ"ר (מעל הקרקע) ⁽⁴⁾ מתוכם: 16,371 מ"ר - מגורים 490 מ"ר (מעל הקרקע) - מסחר
גובה	קומות	עד 4	במגרש "מסחר/מוסדות ציבור (בית הבאר) כ- 784 ⁽²⁾
	קומות	עד 6	"שב"צ" כ-5400 מ"ר
קומות		עד 4	מגורים: 11 קומות הכוללות: קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה שב"צ: 6 קומות

מטר	כ-12	כ-37
תכנית (לא כולל מרפסות)	36%-40% תלוי מגרש	מגורים : עד-70% במרחב המגורים הצפוני (תאי שטח 101,401-402), ועד 65% בתא שטח בכפוף לעמידה בדרישות השטחים הפנויים מבנייה והחלחול. שב"צ : עד -60% (מתוך תאי שטח B-A501)
מקומות חניה	0	תקן חניה : מגורים : עד 0.8 : 1 ; מסחר תקן 0, סה"כ בתחום התכנית כ- 139 מ"ח עבור השימושים הסחירים + 4 מ"ח עבור נכים. שב"צ לפי תקן תקן.

הערות לטבלה:

1. שטחי בנייה מאושרים בהיתרי בנייה בבניינים בהר ציון 34-44 וחזנוביץ' 1.
2. מעל לרח"ק 5 המותר בתא/5000, בהתאם ובכפוף להנחיות המוגדרות בתיקון 139 לחוק התו"ב.
3. לשטחי בית הבאר הבנויים בפועל (כ-784 מ"ר) נוספים זכויות בנייה ותמריצי שימור לניוד מתוקף תכנית בתי הבאר.
4. שטחים אלה כוללים את השטחים המנוידים מבית הבאר.

*****חלק 2: ניוד זכויות למרחב שלמה 44*****

פרטי המגרש המוסר (ביארת שיח' עלי), כולל הרקע הסטטוטורי והתכנוני מוסברים בפירוט בחלקו הראשון של הדרפט. חלק זה נוגע למגרש המקבל ולנדבך של ניוד הזכויות בתכנית.

מיקום: מגרש מקבל (מגרש 2588 מתכנית תא/4531) - ממוקם באזור מבואות יפו, בין רחובות: שלמה בצפון, רחוב אברבנאל במערב, רחוב רבינו חננאל בדרום וסמטת הרא"ש במזרח.

כתובת: מגרש מקבל - אברבנאל 55,57,59, דרך שלמה 44, הרא"ש 2,4, רבנו חננאל 1,3,5.

מגרש מקבל שלמה 44

גושים וחלקות בתכנית:

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	169	

שטח הקו הכחול: מגרש מקבל – כ- 4.6 דונם.**מתכנן:** ניוד זכויות ועיצוב המגרש המקבל - ישר אדריכלים**בעלות:** יובלים בלינקיס מגורים בע"מ.**מצב השטח בפועל:**

מגרש מקבל – במגרש מקודם היתר בניה להקמת מבנה מרקמי בן 7 קומות ומבנה בן 17 קומות, כל זאת בהתאם לתכנית תא/4531 ותכנית העיצוב המאושרת תעא/4531 משנת 2021. המגרש כיום מגודר והושלמו הריסות המבנים הקיימים בהתאם להיתר הריסה שהתקבל. בנוסף, קיים היתר לחפירה ודיפון.

מצב תכנוני מאושר:**מגרש מקבל:****תא/4531 – שלמה 44 (2021)**

תב"ע תקפה: תא/4531 - שלמה 44

יעוד קיים: יעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים.



שטח התכנון: כ- 5.5 ד'.

זכויות בנייה (עיקרי + שירות): מגורים 16,480 מ"ר,

מסחר 2400 מ"ר, תעסוקה 3000 מ"ר.

בנוסף, 1,814 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

סה"כ יח"ד: 160 יח"ד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר. הבינוי המוצע משלב בנייה מרקמית ומגדל עד 17 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית תא/4715 – תכנית הביארות מבית שיח' עלי (מגרש מוסר) למגרש 2588 מתכנית תא/4531 – מתחם שלמה 44 (מגרש מקבל).

תיאור מטרות התכנון

1. "מחיקת" זכויות מבית שיח' עלי (בית באר ברח' חזנוביץ') - 2032 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר
2. ותוספת 3065 מ"ר ברוטו במגרש המקבל למגורים. מתוכם 2250 מ"ר עיקרי (ו-215 מ"ר מרפסות) ותוספת 600 מ"ר שירות (בין היתר עבור ממ"קים).

3. תוספת 5 קומות מגורים למגדל מגורים בן 17 קומות כל שסה"כ יהיו 22 קומות. שינוי גובה הבנייה המרבי בהתאם.
4. תוספת 30 יח"ד, כך שסה"כ יח"ד יהיה 190.
5. תוספת הקומות בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב (תעא/4531) לעניין השפה העיצובית, פיתוח מפלס הקרקע וזיקות הנאה, תכנית המרתפים ושטחי החלחול, תמהיל המגורים,
6. קביעת תקן חניה 0 לכלי רכב ותוספת של 60 מקומות חניה לרכב דו גלגלי ו- 60 מקומות חניה לאופניים, הכל בגין הזכויות שהתווספו בתכנית זו.
7. שימור בפועל של ביארת חזנוביץ בהתאם להוראות תכנית תא/4715.
8. למרחב זה אושרה בשנת 2021 תכנית עיצוב תע"א/4531. נספח הבינוי והפיתוח הנופי למרחב זה יהיה מחייב, וכן תעודכן תכנית העיצוב בהתאם לשינויים המוצעים במסגרת תכנית זו.



תכנית עיצוב מאושרת והצגת התוספת המוצעת במסגרת ניוד



העיצוב המוצע עם 5 קומות תוספת מ-17 ל קומות 22

התייעצות עם הציבור:

- תכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית תוך שיח תכנוני שוטף ובתיאום עם שתי החברות היזמיות הפועלות במרחב: "יובלים" בתחום בית הבאר, ו- NBS הפעילה בתחום ההתחדשות העירונית. לפי המסמכים שהועברו לחברת NBS חתומים כ-82% מכלל בעלי הקרקע בבניינים הוותיקים.
- בהתאם להחלטת הועדה המקומית פורסם סעיף 77 לחוק התו"ב בדבר הכנת תכנית של הועדה המקומית ב-16.08.2023.
- הליווי החברתי נעשה על ידי חברת PEOPLE הפועלת בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור ובהנחיות הגורמים העירוניים.
- בהתאם למתווה שיתוף הציבור המאושר (ועדת שיתוף הציבור 06.04.2025), נערך מפגש טרם הדיון בתכנית בפורום מהנדס העיר (28.4.2025) בבניין מחלקת שפירים דרום. מפגש נוסף נערך בתאריך 3.8.2026, לקראת הדיון בהפקדה. המפגש נערך בביה"ס ביאליק, וכלל כ-40 משתתפים מקרב בעלי דירות, באי כח מטעמים, תושבים גובלים, ונציגי חברות NBS.
- בהתאם להחלטת ועדת שיתוף ציבור לא נדרש בשיתוף ציבור לנדבך ניווד הזכויות לסלמה 44

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדרס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מספר התכנית	
מגיש התכנית		הר ציון-חזנוביץ		תא/מק/5225	
ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, חברת יובלים		(סלמח 44)		507-1239615	
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כללית		
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כללית בשטח התכנית	
תל אביב-יפו		☒ עירונית		☐ כפרית	
		☐ יש		☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
☐ התכנית הינה בשמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק.					
יש לפירט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
☒ התכנית הינה בשמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק.					

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית חלופית שני מרחבי תכנון בשני קוויים כחללים: מרחב א' - הר ציון-חזנוביץ - תכנית איתור וחלוקה בשני מתחמי אייח חלופית שיסוד בית בור עתיק והתחדשות עירונית למרחב ותוק ובו 7 בניינים חלופיים מגורים ומסחר, מרחב ב' - יישוב 46 תמגיש המקבל לזכויות המגוריות. ממרחב א', בו נוספות 5 קומות למגדל תאווה ובו 17 קומות.	82 א. (3) חוק הת"ב תשפ"ח, 62א(1), (4), (5), (13), (19), (23)	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיכוי חשט בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטת התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 802 - נוח שאין ומתחם התחומה המרכזית אזור מגורים בבניח עירונית ר-84 - שדי הר ציון.	מרחב א' הזית קומת הקרקע בכל חסבנים יותר מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש תדיריים. הזירות דיוור יותר בערף קומת הקרקע ו-84 רחוק 5. תיכלו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות ותכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. מסגד מדיניות כמקוף לשיקול דעת הועדה המקומית. קביעת תחומות לשילוב ציר ורזק עירוני בחתך הרחוב. ברוך המעבדות של שד הר ציון, גובה חסבנים לאורך הזית הרחוב יחיד עד 10 קומות. מרחב ב'-מגיש מקבל שלטון 44
		+ לא מתוכננים מגורים בקרקע + התכנית קומות רחוק של כ-5.43 במתחם איחוד וחלוקה 1 מתוקף סעיף 62א(1), (2), (3), (13), (19), (23) + שדי הר ציון תוכנה בתחיל 71 נעל חלקו) וחמרות מסות בתחום. יתר חסבנים כלולה במדיניות תא/9139/לחתישות סגריות. + תוספת קומות כך שהמיני הוא עד 11 ק' מתוקף סעיפים 62א(1), (2), (3), (13), (19), (23) לייר תוספת ייטחי הבניה חיתת מכות סעיף 4.1.4 (א) בלבד - נוח מסבנה לשימור לפי תוכנית תא/4715/סער לרחיק

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המרחמים לפי אחד מסמכי התוכנית: סי' 5.3.5 - הוראות עיצוב רחובות	מרחב א' יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בס' 5.3.5	+
	קביעת ויטרי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ויטרי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים; ציר מערב; חזית מוסחרית.	מרחב א' סי' 3.2.4 (א) - אזור מגורים בבניה עירונית. סי' 3.4.2 (א) - סי' 3.4.3 (א) - סי' 3.1.1 (נ) - שימוש כלליים.	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חזרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית; ציר מערב	מרחב א' סי' 3.2.4 (א) - מגורים. סי' 3.2.1 - התכנית מסכימה מעל 100 יחיד. תועלת תחילית על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. סי' 3.2.4 (א) - שימוש למטרות מדיניות מגורים למעט אם קיים חשש שיצור מסרד. סי' 3.6.2 (א) - מגורים מועדפים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (מפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית; ציר מערב	מרחב א' מקבצי השימושים הנוספים המותרים עד 25% סי' 3.1.1 (נ) - שימושים כלליים.	+
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעות שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 802 - נווה שאנן ומתחים וותחמה המורכבות אזור מגורים בבניה עירונית. ר-84 - שדי הר ציון, ציר מערב וחזית מוסחרית.	מרחב א' סי' 3.1.3 (א) - הקבוצה שטח ציבורי. סי' 3.1.3 (ב) - סי' 3.1.3 (ג)	+
			מרחב ב' ל"ר	ל"ר

קביעת שטחי בנייה העולים על תח"ק המורבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם חוזעיה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חינוך.	שעיף כללי ללא זיהוי גאולוגי	מרחב א' ס' 3.1.4 (ג) - ניר מבנה לשימור בהתאם לתכנית חשימור בחיקוף וכויות המוקנות בגין ניר ס' 3.1.4 (ה) - עבר מרפסות למגורים ס' 3.1.4 (ו) - תוספת עד 1 דיויק ביהודים לשימוש ציבורי לטובת מעללות או סככות על	+ התכנית מוגדרת וכויות מבית חבאר ישיבת עליו מחוקף תכנית תא/4715-67 בין מרחמי החלוקה במרחב תכנון א' + מרחב ב' + התכנית מוגדרת וכויות מחוקף תכנית תא/4715-67 תכנון ב' בסלמה 44 מעבר סחיק הקבוע בתכנית המתאר.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	מרחב א' ס' 3.1.5 (א) - שטחי בנייה תת הקרקע ס' 3.1.5 (ד) - יותרו כל השימושים המותרים באזור המגרש מעל הקרקע למעט מגורים. ס' 3.1.5 (ה) - לא ניתן לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע למעל הקרקע. מרחב ב'	+ ע' 1 + מרחב ב' + מרחב ב' לייר התוכנית אינה מסיפה שטחים מתת הקרקע במרחב ב'
קביעת גובה הבנייה והוראות ביב' /בניית נקודתית חריגה לסביבתה/ ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (שעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירביו 8 לפי נקפת העיצוב העירוני אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם תתחדשות עירונית. עלויות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	מרחב א' 4.2.2 (א) - מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני ס' 4.2.6 (א) - עליות במספר קומות בהתאם למבנה הוראות מיוחדות 5.4 - טבלת הוראות מיוחדות - 4.4 - ש"י חר ציון - עד 10 קומות 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'	+ בוחתאג למספח העיצוב העירוני - 8 קומות + 2 קומות מתוקף ר' 84. התכנית קובעת עד 11 קומות מתוקף סעיפים 4.2.2(א) ו-4.2.2(ב) (3)א4.2(2)א4.2(3) + מרחב ב'

מרחב ב' 4.2.6 (ה) - בתוכנית המגורים זכויות סמנטיים לשימור שנקבע בתוכנית השימור אל שטח התוכנית, ניתן לקבל גובה השלד על הגובה המירבי, בהתאם חוראות ותוכנית השימור	4 תוכנית מוסטח 5 קומות מגורים בהתאם לחוראות תוכנית הבאירות המפנה לתוכנית השימור ולתא/5000 (מ-17 קומות לפי תא/4531 המאשרות ל-22 קומות)		
מרחב א' בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) חתימת בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+	כלל שטח תוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
מרחב ב'	ליך		
מרחב א' מחוז החקלאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה במסגרת לביקור תכנונית... כמפורט בסעיף 4.1.1 (ג) - (ח)	+	לפי תשריט אווירי יער: (לוגיסטיקה) אוויר מגורים בבניית עירונית.	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.2, הוועדה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... לא חסרת שטחי בנייה מייקוד שאינו למגורים ליתר למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשומשים ציבוריים ותשתיות.
מרחב ב'	ליך		
מרחב א' ס' 3.5.1 (א) - שומשים ס' 3.5.1 (ב) - שטחי בנייה ס' 3.5.1 (ג) - חוראות ס' 3.5.4 (א) - גובה תכנית בהתאם לסי 3.5.3 (א) - עד 2 קו מעל המותר במספר עיצוב עירוני	+	בכל שטח תוכנית, מנגים ומסדות ציבור	חוראות למנגי ציבור - סעיף 3.5, חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט מגרש חמישי למנגי ציבור, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות.
מרחב ב'	ליך		

עיריית תל אביב	קביעת תוראות למרחב הציבורי שע"פ ס' 3.6.18 – 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזורים הסמוכים לתחום המוגדר 'מרחב ציבורי' – שטח פתוח מסורפוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שטח מ' או מקומי, גשר מעל דרך פרברית במרחב קידוד מעל דרך פרברית מתירה, בית עלמון, אזור לספורט	בכל שטח תתוכנית, למי הממומן במשרד אווירי היעוד, מטפח העיבוד העירוני ו/או בנספח התחבורה. תוראות למרחב הציבורי תלות גם על חיתוכים ותלכוכים בתוכניות מאשרות	מרחב א' ס' 3.6.1 (א) – שיטות ס' 3.6.1 (ב) – שיטות ס' 3.6.1 (ג) – תוראות ס' 3.6.13 (א)(2), (5) – תנע תחליט על הפקדת תכנית במסוף לבדיקת תכנית מוקדמת בדבר האפשרות להבטיח רצועה לא מותנה ברוחב 20 מ' ומתוכה רוחב מיני למדרכה ובמילי אומנים של 8 מ'. מרחב ב' לייר
-----------------------	---	--	--

+ קניינת חריד תחבורתית.	סי' 3.8.1 - כללי סי' 3.8.1 (ה) - חנוכה תחליט על הפקדת תכנית המשימה למעלה מ-100 יחיד במסוף לחו"ד תחבורתית.	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) (חוראות לטראם חבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)
+ תוכנית גובלת ברחו סלמט ושדי הר ציון נאיט נותנת חוראות ביחס אליה.	סי' 3.8.2 (ז) - דרך עריקת עירונית (סלמט ושדי הר ציון) סי' 3.8.2 (ד) (3) - קו תבנית כללי דרך עריקת עירונית		
+ כלמי סלמט - 0 מ' לזי רב חבנינים. כלמי שדי ירושלים - 0.5 2 מ'. שדרה של למעלה מ-35 מ' רוחב, תוכנית נעשה במסדר לייצר דופן מבנה פעיל לרחוב ולמבנה את בושר הנשיאה של תאי השטח הממוכמים.	סי' 3.8.2 (ה) - דרך מקיימת		
+ סוכן קו חבניני וחוראות חרונותיות כותייל 72 לא ר-ב, הוטמטן במסמכי התכנית, בתואר עם בתי.	סי' 3.8.4 - קווי מתניץ		
+ מגורים שחורים: מגורים 0.8: מסחר: 0. שביץ - לפי חתקן בעת חובאות החיתור. בתיש 201 (בית הבאר): 0 לכל חשימושים.	סי' 3.8.7 - תקן רגיה		
תקן חניה 0 ביחס לזכויות מגור.	מרחב ב'		

שיסור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשיסור (4.3.2) אחר לשיסור (4.3.3)	מבנה או אתר לשיסור: הכללים הרשימות השיסור העירונית או שנקבע לנכיהם הוראות לשיסור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ט' 4.3.1 - כללי	+ התכנית כוללת מרחם לשיסור שנקבע לשיסור במסגרת תכנית תא/4715 - יבתי הבאר, שקבעה הנהלות לאופן השיסור, מנגנון השיסור, וקידום הבנון במרחב. במסגרת התכנית משולב תיק תיעוד מפורט בנוש בתא/4715.
איוסות סביבת - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) תנאים מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לשטות מוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	ט' 4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית. ט' 4.4.2 (א) - שיטות רשימים במסגרת לדרך ערוקית עירונית. ט' 4.4.3 (א) - תכנית המוצעת בתוך תחומי רעש ממוסמך בתכנית קדמת. ט' 4.4.1 (ט) - קרקעות במסגרת המוראות או השולדות המוראות. ט' 4.4.2 - ח"ד סביבתית ט' 4.4.3 - בניית ירוק ט' 4.4.4 - תנאים מרחביות כתנאי לחיתוך	+ קיימת חזות דעת על ידי רשות לאיוסות הסביבת המבילת הנהלות שיוסמסע במסגרת תכנית ובמסגרת תכנית לעת הפקדה
תשתיות - סעיף 4.6 סיון התשתיות כולל מוראות בנושאים הבאים: חזות כלליות למכנת תכנית (4.6.2) מיקו (4.6.4) ביו (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	ט' 4.6.2 (א) - תשתיות כלליות ט' 4.6.4 - גישות. התכנית תאפשר שיטות החלול בתכנית שלט יפחות 15% תמונים מבניית על ותת קרקעות בכל מגיש. ניתן יהיה להחזיר פחות מ-15% במקרים המפורטים בסעיף תוך המסקי בתוכ.	+ תאי שטח 101-102 תאי 401-402, חם תאי שטח קטנים בהם בינוי למגורים עם תיון תת קרקעי המשמש את יהודי. בתאי שטח אלו זיקות תמנה לגיבור המועדדת לגיורת שכחים פוטוחים המשלימים את המרחב הציבורי והמרחב. בשל חקושי, באיון בין הצורך במיתוח לטובת תולכי רנל לצורך לתכנן מספר מנומסם של מרחמי הנייה ועיכו לא להניע

הוראות כלליות לתכנית

למי התחייב (ולעמוד בתקן החגיגה, חוכמט סעיף גמישות המאפשר ש-15% יחושבו באופן ממוצע ממגרשים אלה,	ס' 4.6.5-ב'יוב		
ל"ר	מרחב ב'		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חתלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תחילת טיפול בתוכנית באסדר, על אף האסדר בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), ו- (16) ו- (17) שבו.	
	2א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות: (6) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין יושבים שהגם, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחזור הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד חלקיה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יושד	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בטן בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בטי או עיצוב אדריכליים בניין	
סעיף קטן (א)(6)	חלוקת שטח תכנית בתכנית אזור	
סעיף קטן (א)(13)	קביעת יועד או שינוי יועד לאתר לשימוש וקביעה או שינוי של חוראות ל יאחד לשימוש למי המפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות חלעברה... ולעניין החקשת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף, ציבור.	
סעיף קטן (א)(21)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה במסלול חריסת ובניה מחדש בהתאם לסעיף 70(ב) (70)	

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסכמות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) כמסומן בסעיף (א) בטומס זה.	
תאריך: 7.9.26	
שם ושם משפחה	חתימה
אודי כרמלי, אדרי	
חיוני המסמכים לוועדה:	
שם ושם משפחה	חתימה
הראלה אברתם איון, עניד	
תאריך: 6/9/2026	

ת. כרמלי | דיוט

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור אגף הנכסים ומח' מקרקעין למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה, וחתימת כלל בעלי הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה למתחם או"מ בהסכמה (מתחם או"מ 2).
4. השלמת התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה, נת"ע, חח"י, מי אביבים והשלמת הערות המשרד להגנ"ס לסקר הקרקע (בהתאם לאישור מה-2.9).
5. אישור היח' לתכנון בר קיימא ויח' אדריכל העיר לנספח הבינוי המחייב בסלמה 44 בדגש על דו"ח סנור, עמידה בתקן בנייה ירוקה, דירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה, ושימוש בגגות ניהול מי נגר.
6. בהתאם לחוות הדעת החברתית, ליווי חברתי כתנאי בהליך הרישוי.
7. התכנית כוללת חוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4531 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו. בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5225 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4531 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

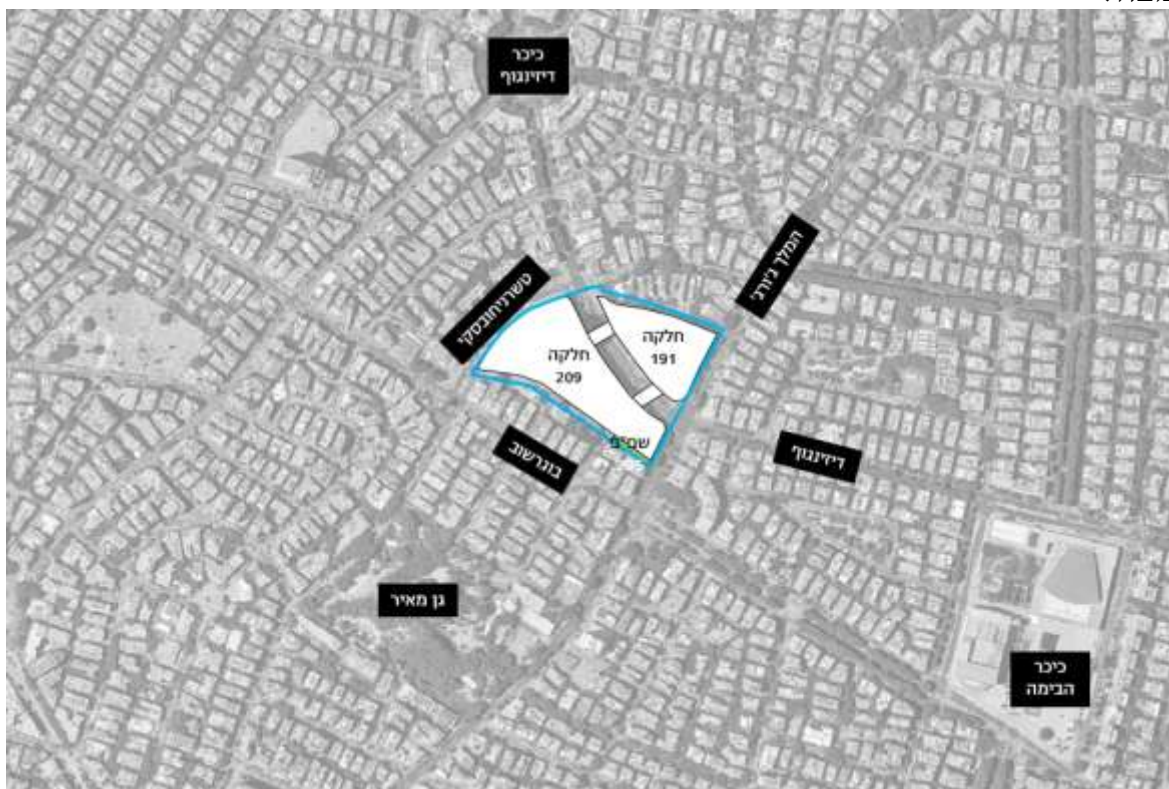
מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 26-0018	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:
דיזנגוף סנטר

כתובת:
רחוב דיזנגוף 45,50,61,64
רחוב המלך ג'ורג' 61,57,59,71
רחוב טשרניחובסקי

מפה:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	189-193, 205, 210-209, 213	153, 212

שטח התכנית:
שטח התכנית - 24.215 דונם

מתכנן:
אדריכל עורך התכנית - גידי בר אוריין, בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף - ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף.
תנועה - יהונתן שוורצמן ווטורי, ניצן ארד הנדסה בע"מ.
תשתיות - רועי שקדי, גלבוע מהנדסים.
איכות הסביבה - חגית פרסיקו קרקש, אתוס-אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ.
בנייה ירוקה - שרית בניהו, לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ.
אגרונום - אליעזר לייבלר, גוץ עצים וסביבה בע"מ.
מודד - מחמוד מחאמיד, מוחמד מחמיד.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 26-0018	דיון בהפקדה

יזם:

דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

בעלות:

דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

פרטיים

עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

בינוי:

מבנה המרכז המסחרי "דיזנגוף סנטר" המחולק לשני מבנים בני 4 קומות מעל הקרקע (מבנה דרומי במגרש 209 בתא שטח 100, ומבנה צפוני במגרש 2001 בתא שטח 101) המחוברים ביניהם ב 2 גשרי מעבר מעל רחוב דיזנגוף + 4 קומות מרתף משותף על כלל השטח. מעל המבנה המסחרי מתנשאים 2 מגדלים - מגדל מגורים עם 26 קומות מעל המבנה המסחרי הצפוני (לרבות 2 קומות "סולריום" ו 3 קומות טכניות), ומגדל משרדים עם 14 קומות מעל המבנה המסחרי הדרומי (לרבות קומת עמודים ו 2 קומות טכניות). המבנה הקיים יושב על תכנית על-קרקעית של 100% משטח המגרשים הסחירים בקו 0 לכל הכיוונים וכולל חזיתות מסחריות לרחובות קינג ג'ורג', טשרניחובסקי ודיזנגוף.

שימושים:

המבנה מכיל עירוב שימושים בדגש על מסחר, תעסוקה, **תרבות** (לרבות בתי קולנוע), **ספורט** (לרבות בריכת שחייה) וחניה במבנה המסחרי, ומגורים ותעסוקה במגדלים. כמו כן, המבנה משמש למגוון פעילויות בעלות אופי ציבורי, חינוכי או חברתי כגון משתלה חינוכית, מתחם דבוראות, סדנת תיקון אופניים, מתחם נטיעות עצים, מרכז חוסן בחירום ועוד. בנוסף, כולל המבנה 400 מ"ר בבעלות עיריית תל אביב-יפו המשמשים כמרכז קיימות עירוני.

שטחים ציבוריים:

התכנית כוללת שטחים ציבוריים בהיקף המבנה לרבות מגרש בייעוד שצ"פ בפינת הרחובות דיזנגוף ובר ג'ורג' שאינו מפותח ואינו נגיש מעל תקרת החניון, מגרש בייעוד שפ"פ מדרום על רחוב קינג ג'ורג' המשמש כיום כמשתלה, וזכות דרך ברחובות דיזנגוף, קינג ג'ורג', ורחוב 1240 מדרום המשמש ליציאת רכבים מהחניון וחניה בלבד. מתחת לכלל שטחים אלו קיימים מרתפים המשמשים את מבנה דיזנגוף סנטר במסגרת הסכמי חכירה מול העירייה.



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכניות מאושרות תקפות: 1607, 1067/א, ע'1, ג', ח', 2457 ייעוד קרקע קיים: מסחרי מיוחד, שצ"פ, שפ"פ, דרך מאושרת. שטח התכנית: 24,215 מ"ר (מתוכם 16,549 מ"ר במגרשים סחירים 191,205,209) שטח בנוי מאושר בהיתרי בנייה: 80,362 מ"ר על קרקעי + 53,927 מ"ר תת קרקעי. סה"כ 134,289 מ"ר בנוי. רח"ק קיים: 4.86 (ע"פ תכנית מתאר תא/5000 – רח"ק מירבי 4). מספר קומות: 4 קומות מבנה מסחרי + 26 קומות מגדל מגורים ו 14 קומות מגדל משרדים. שימושים מותרים: מסחר, משרדים (לרבות בתי קולנוע), בריכת שחייה, מגורים, שימושים ציבוריים וחניה.

התוכן	מס' החלטה
507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר	16/09/2026
דיון בהפקדה	8 - 26'-0018

תכנית מתאר תא/5000 :

יעוד קרקע ע"פ תשריט אזורי יעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית בציר מעורב עם חזית מסחרית.

זכויות בנייה :

רח"ק בסיסי – 2.5

רח"ק מירבי – 4

מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני : עד 8 קומות במרקם בנוי לשימור

שימושים מותרים : מגורים, משרדים, מסחר 1

עיצוב עירוני :



ייעודי קרקע :



התייחסות לתמ"א 70 :

התכנית מצוייה בתחום תמ"א 70, אם זאת היא ממוקמת באזור שהוגדר בה כ'אזור שימור מקומי, ועל פי סעיף 8.2 לתמ"א 70 על אזור זה לא יחולו הוראותיה למעט ההוראות הנוגעות למרחב הציבורי בהן עומדת התכנית.

מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית לעודד התחדשות ושיפור מרחב דיזנגוף סנטר, קביעת יעוד עירוני מעורב, תוספת קומות למבנה המסחרי הקיים, הוספת והרחבת השימושים במבנה תוך יצירת גמישות מרבית במיקום השימושים השונים, תוספת שטחי ציבור מבונים, הקמת פארק פתוח לציבור על גגות המבנה המסחרי והרחבת מרתפים בתת הקרקע.

1. מטרת התכנון :

- א. חידוש ושיפור מבנה "דיזנגוף סנטר" ע"י תוספת בניה למרכז המסחרי, גיוון תמהיל השימושים, והקמת פארק על הגג בזכות מעבר לרווחת הציבור.
- ב. חידוש ושיפור המרחב הסובב את המבנה המסחרי לרבות פתיחת חזיתות מסחריות חדשות, שיפור קישוריות להולכי רגל, פיתוח השצ"פ והשפ"פ ויצירת גישות חדשות למבנה ולגג בזכות מעבר.
- ג. פיתוח ושיפור המרכז המסחרי הקיים ע"י תוספת שטחי בנייה וגיוון השימושים המותרים ומיקומם, בכלל זה שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ביחידות דיור זעירות להשכרה ודב"י, מלונאות, שימושים ציבוריים, חידוש מרכז הספורט ופיתוח שטחים לרווחת הציבור והמבקרים כגון שטחי גינון, נטיעות ואזורי ישיבה.
- ד. שיפור מניעת מטרדים סביבתיים ע"י ריכוז מערכות טכניות ומכניות על הגג במעטפת הבינוי החדש.
- ה. שיפור המערך הלוגיסטי במבנה וסביבתו ע"י אפשרות להקמת מרכז לוגיסטי בתת הקרקע בכפוף לדרישות סביבתיות ותחבורתיות נדרשות.

2. תשריט מצב מוצע:



3. עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד ממסחרי מיוחד ליעוד עירוני מעורב בתאי שטח 100 ו 101.
- ב. קביעת השימושים המותרים.
- ג. יצירת גמישות במיקום השימושים השונים בתכנית.
- ד. קביעת שטחים על ותת קרקעיים.
- ה. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ו. תוספת שטח למרפסות **עבור** מגורים ומלונאות מתוקף חוק התכנון והבנייה.
- ז. **תוספת שטח למגורים בדירות זעירות להשכרה לצמיתות.**
- ח. קביעת מספר יחידות דיור המרבי ותמהיל יחידות דיור למגורים ויחידות המלונאות.
- ט. קביעת 15% מכלל יחידות דיור הנוספות במסגרת תכנית זו עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%.
- י. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, נסיגות בגג, שטח מרפסות, מרתפים, חזיתות המבנה, פתיחת חזיתות מסחריות, כניסות, גינות ופיתוח, שטחים למערכות טכניות, נגישות למבנה ולשטחים הציבוריים ומרחבים מוגנים.
- יא. קביעת הוראות להריסה, פינוי ופיתוח השטח הפרטי הפתוח.
- יב. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה ובנייה ברת קיימא.
- יג. קביעת זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור.
- יד. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
- טו. קביעת תקן חניה.

4. ייעוד הקרקע ושימושים מותרים:

חלקות 100-101 ייקבעו בייעוד "עירוני מעורב".
השימושים המותרים במבנה המסחרי הקיים ובתוספת הבניה מכח תכנית זו יהיו כדלקמן:

מס' החלטה 16/09/2026 8 - 26-0018	מס' התוכן 507-1008135 5055 תא/ - התחדשות דיזינגוף סנטר דיון בהפקדה
---	---

מעל הקרקע - יותרו שימושים למלונאות, מסחר 1, מסחר 2 (בהיקף של עד 25% מסך השטחים העל קרקעיים), תעסוקה, מגורים בדירות זעירות להשכרה לצמיתות, מרכז ספורט, פנאי, קהילה ותרבות, אולמות קולנוע, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים ושירות נלווים.

בג המבנה המסחרי - יותרו בנוסף שימושים לחקלאות אורבנית, מתקנים לייצור אנרגיה סולארית או אנרגיית רוח, מרכזי הדרכה ולימוד לרבות: מרכז קיימות, סדנאות קיימות, מרכז צפרות, דבוראות וכדומה.

מתחת לקרקע - יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון, שימושי אחסנה, מרכז לוגיסטי, מרכז מידע וחוות שרתים, מתקנים ליצירת/אגירת אנרגיה, מתקנים לטיפול ויצירת חשמל מפסולת, מטווח, חניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחים טכניים ושירות נלווים.

מגדלי מגורים ומשרדים - שימושים ללא שינוי מהמאושר בתכניות תקפות.

5. זכויות בנייה:

יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי ברוטו (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
עירוני מעורב (קיים בהיתר)	16,549	(1) 80,362	(1) 53,927	(1) 134,289
עירוני מעורב (מוצע)		26,210	6,650	(2) 32,860
שצ"פ	425	35	300	(3) 335
שפ"פ	305	80		(3) 80
דרך מאושרת	7,241	35	2300	(3) 2,335

הוראות לטבלה:

- זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין בטלות.
- תותר העברה של שטחים בין תאי השטח 100 ו 101 ובלבד שישמר שטח הבנייה הכולל בהם.
- לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות:

- (1) סה"כ שטחים קיימים מאושרים על פי היתרי בניה בכלל שטח התכנית בתאי השטח 406-100.
- (2) תותר המרה של שטחים בין מסחר, תעסוקה ומלונאות של עד 20% מהשטח המוגדר עבור השימוש הספציפי הקטן מבניהם ובלבד שישמר שטח הבנייה הכולל שלהם.
- (3) שטחים הנוספים במסגרת תכנית זו מעבר לקיים.

6. נתונים נפחיים:

הבינוי כולל את המבנה המסחרי הקיים בן 4 קומות ותוספת 3 קומות + קומה חלקית (כהשלמה של קומה חלקית קיימת) מוצעות בנסיגות (סה"כ 7 קומות מעל מפלס הכניסה). בנוסף, קיימים 2 מגדלים מעל (מגורים בן 26 קומות מעל קומות מבנה מסחרי קיים, ומשרדים בן 14 קומות מעל מבנה מסחרי קיים).

גובה מבנה ומספר קומות:

מגדלים: גובה ומספר קומות ללא שינוי מהקיים.

במבנה המסחרי:

מס' קומות מירבי - 7 קומות מעל מפלס הכניסה. 4 קומות מתחת למפלס הכניסה.

גובה מבנה מירבי - 47 מ' מעל מפלס פני הים.

גובה קומות:

- גובה קומות קיימות ללא שינוי.
- גובה מירבי לקומות התוספת יהיה עד 4.5 מ' ברוטו.
- גובה מירבי לקומות עם שימושי אולמות קולנוע ו/או מרכז ספורט ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- גובה מירבי לקומות עם שימושים ציבוריים לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו ו 2.8 מ' נטו וייקבע סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- גובה מירבי לקומות המרתף הקיימות יהיה ללא שינוי מהקיים.
- גובה מירבי למרתף בתוספת הבניה בקומה 4- (השלמה לקונטור מרתף מעל) יהיה עד 8 מ' ברוטו.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 0018-26	דיון בהפקדה

תכנית:

תכנית המבנה תהיה 100% משטח המגרש בהתאם למצב הקיים.
תכנית המרתפים תהיה ללא שינוי מהקיים. תותר השלמת מרתף חלקי קיים 4- לקונטור המרתפים מעליו בהתאם למצב סטטוטורי מאושר.

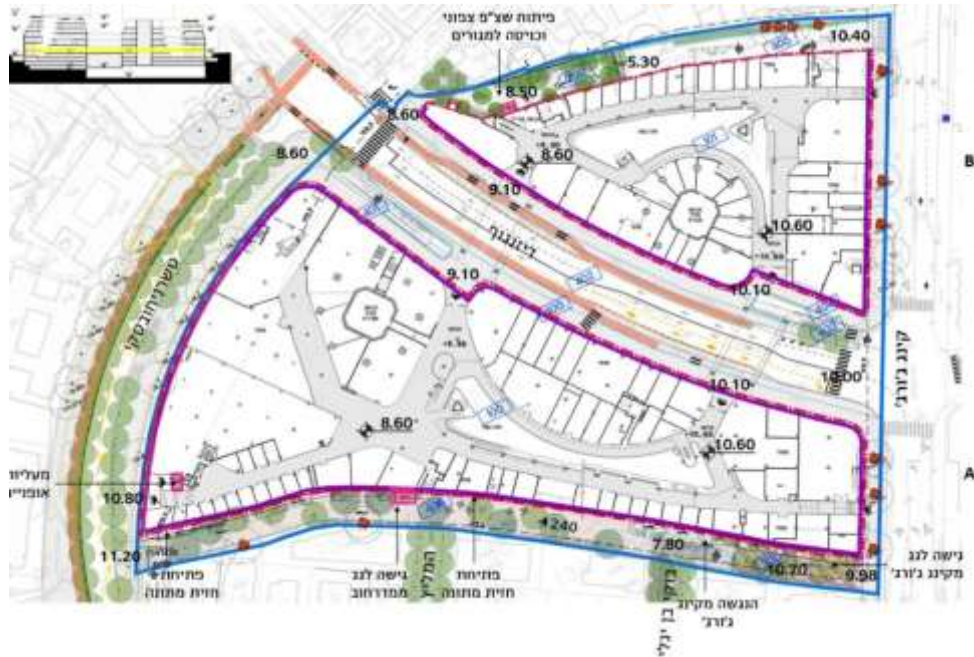
קווי בניין, מרווחים ונסיגות:

- א. קווי הבניין לכל הכיוונים יהיו קו בניין 0 בהתאם למצב הקיים.
- ב. יתוכננו נסיגות בין הקומות המוצעות שלא יפחתו מ 1 מטרים בכל החזיתות.
- ג. במבנה הדרומי בתא שטח 100 תתוכנן נסיגה של תוספת הבניה החדשה על הגג מקו החזית הקיימת הפונה לרחוב קינג ג'ורג' של 5 מטרים לפחות.
- ד. מבנה הצפוני בתא שטח 101 בדופן המזרחית בפנינת הרחובות קינג ג'ורג' ודיזנגוף, תתוכנן נסיגה של תוספת הבניה החדשה על הגג של 4 מטרים לפחות מקו החזית הקיימת הפונה לרחוב דיזנגוף ו 1.5 מטרים לפחות מהחזית הקיימת הפונה לרחוב קינג ג'ורג'. הנסיגות מתייחסות לנפחי הבנייה ואינן מתייחסות לאלמנטים של פיתוח נוף כגון מעקות, שבילים, מצעי שתילה, טרסות ישיבה וכדומה.
- ה. כל זאת, למעט בגרמי המדרגות והמעליות בחזיתות ומבואות והמעברים המובילים אליהן.
- ו. אופן ומידת הנסיגות ייקבעו סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- ז. בנוסף, יישמרו מרווחים בין הבינוי המוצע לחזיתות המגדלים הקיימים שלא ייפחתו מ 6 מ' למגדל המגורים ו 8 מ' למגדל המשרדים במפלסי הקומות הטיפוסיות של המגדלים.

7. הדמיות מצב מוצע:



8. תכנית קומת קרקע:



9. תמהיל מגורים ומלונאות:

מגורים:

- א. מגורים במגדל ללא שינוי מהקיים.
- ב. מגורים בדוור בדירות זעירות להשכרה:
 1. סה"כ יח"ד למגורים להשכרה לצמיתות - עד 85 יח"ד.
 2. שטח הדירות יהיה בין 27-35 מ"ר ברוטו ליח"ד. תמהיל סופי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
 3. שטחי המגורים המוצעים בתכנית יכללו שטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון שירותי כביסה, חללי עבודה, אחסנה, משרדי ניהול ותחזוקה וכדומה.
 4. 15% מיח"ד להשכרה לצמיתות יהיו דירות דב"י (40% הנחה ל 25 שנה) בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. במידה ודירות אלו יומרו לשטחים בעלי אופי ציבורי, שטחים אלו ימוקמו בסמיכות זה לזה ותידרש תכנית עיצוב באישור מה"ע לקביעת המיקום, האופי והשימוש המפורט.

מלונאות:

- ג. מספר חדרי המלון יהיה 40-50 יח'. כמות, תמהיל וגודל סופי ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- ד. דירוג המלונאות יהיה C/D. דירוג סופי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- ה. השימוש המלונאי ייבנה כחטיבה אחת ויהיה בניהול ובבעלות אחודה.

10. תנועה וחניה:

- א. שינויים בהסדרי גישת רכב לחניונים ייבחנו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. תקן חניה עבור רכב פרטי ומסחרי לתוספת הבנייה החדשה לשימושים הסחירים יהיה 0.
- ג. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ותכנון עמדות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ה. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או לתקן התקף, הגבוה מבין השניים.
- ו. חניות אופניים לשימוש הדיירים בדירות זעירות להשכרה יהיו בסמיכות ככל הניתן לדירות.

11. ניהול נגר:

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	מס' 1008135-507 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 26-0018	דיון בהפקדה

פתרונות להשהיה וניקוז מי נגר יינתנו במסגרת הבינוי הקיים ותוספת הקומות החדשות בתאום מול הרשויות הרלוונטיות ויתואמו סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא תחויב הקצאת שטח לחלול בשטח התכנית עקב תכנית מבנה ומרתפים קיימים.

12. שמירה על עצים בוגרים:

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
- עצים שהוגדרו לשימור ישולבו בתכנון בהיתרי בנייה. יסומן בבקשות להיתר התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יוכן מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
- במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

13. איכות הסביבה ובניה ירוקה:

התכנית כוללת הוראות מפורטות בנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה לרבות: פליטות אוויר, ניהול נגר, פסולת ומחזור, מניעת מטרדי רעש, טיפול באסבסט, קרינה, עמידה בתקני בניה ירוקה, עמידה בדירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, התייעלות אנרגטית וקליטת מי מזגנים.

14. זכות מעבר:

- בשטח הפרטי הפתוח בתא שטח 300 תיקבע זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור במפלס רחוב קינג ג'ורג' כמסומן בתשריט. השטחים המסומנים בזכות מעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס רחוב קינג ג'ורג' ותיירשם לגביהם זכות מעבר לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- בשטחי הפיתוח על גבי גגות המבנה המסחרי בתאי שטח 100-101 תיקבע זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור בהיקף שלא יפחת מ 3,500 מטרים רבועים. מיקום זכות המעבר וגודלה הסופי ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הוועדה המקומית. שטחים אלו יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותיירשם לגביהם זכות מעבר לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- בתחום זכות המעבר במפלס רחוב קינג ג'ורג' יחול איסור הקמת גדרות, שערים ומחסומים, למעט מעקות נדרשים מטעמי בטיחות ונגישות.
- במסגרת רישום זכות המעבר יובטחו גישות לשטחי זכות המעבר כמפורט בסעיף זה.
- ה. בתחום זכות המעבר בגגות המבנה המסחרי תינתן אפשרות להגבלת גישה במסגרת קיום אירועים ו/או ירידים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות.

15. תכנית בינוי ופיתוח:

התכנית כוללת הוראות בדבר חובת אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את הנושאים הבאים: פרישת השימושים, כניסות למבנה, תמהיל מגורים ומלונאות, דיוור בר השגה, גובה מבנה ומספר קומות, עיצוב ופתיחת חזיתות, יחס לרחובות הסמוכים, תנועה לרבות חניה פריקה וטעינה, נטיעות עצים, ניהול נגר, מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, היבטי איכות הסביבה ובניה ירוקה, ותנאים למימוש שימוש מרכז לוגיסטי בתת הקרקע.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	אחוזים	486%	644%
	מ"ר	80,362	106,572
זכויות בניה לקומה	אחוזים	100%	100%
	מ"ר	16,244	16,244
גובה (כולל מגדלים קיימים)	קומות	30	30
	מטר	115 מ'	115 מ'
גובה (מבנה מסחרי)	קומות	4	7
	מטר	32.76 מ'	47 מ'
תכסית		100%	100%
מקומות חניה		874	843

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת ישיבת תת וועדה לשיתוף הציבור שהתקיימה בתאריך 17.07.24, נדרש הליך יידוע ציבור לתכנית זו. במסגרת זו, התקיים מפגש עם הציבור בהשתתפות היזם, המתכננים ונציגי העירייה בתאריך

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 0018-26	דיון בהפקדה

19.09.24 באולם "לב 1" בדיזנגוף סנטר ובשידור ישיר מקוון בו הוצגה התכנית לציבור הרחב, לרבות תושבי העיר, דיירי מגדל המגורים והמבנים השכנים. המפגש כלל דיון לרבות מענה על שאלות הקהל ופורסם סיכום פרוטוקול המפגש לרבות מענים לשאלות ומענים שנוספו בהמשך.

ועדת שימור ותאום עם הוועד לאונסק"ו:

ועדת השימור דנה בתכנית ב- 06.05.26 והחליטה לקבל את חו"ד מחלקות התכנון והשימור ולהביאה לדיון בועדה המקומית. התכנית נמצאת בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו ובאזור מרקם בנוי לשימור בהתאם לתכנית מתאר תא/5000. בהתאם לכך, התקיימה בתאריך 10.08.25 פגישת תאום ראשוני מול נציג הוועד לאונסק"ו בארץ בהשתתפות נציגי העירייה ומחלקת השימור בה סוכם כי הנפח המוצע אינו מהווה פגיעה מהותית בערכי האתר, ונקבעה דרישה להכנת תסקיר השפעה של התכנית על ערכי המורשת של האתר. התסקיר שהועבר לנציגי הוועד לאונסקו בתאריך 04.07.26, קבע כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בשלמות הוויזואלית או באטרביוטים של העיר הלבנה וכי יש לה השפעה חיובית מתונה על המרחב העירוני.

חוות דעת אסטרטגית:

הקצאות לצורכי ציבור

שטחים עבור מוסדות ציבור:

התכנית תקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,945 מ"ר (10% מתוספת זכויות הבנייה בפרוייקט) לשטחים אלה יש להצמיד שטחים פתוחים עבור חצרות או מרפסות פתוחות בהיקף של 750 מ"ר ושטחים תת קרקעיים בהיקף של 15% משטחי הציבור. שטח זה יוכל לשמש גם עבור מוסדות חינוך לגיל הרך כגון גני ילדים או מעונות יום המצויים במחסור במרכז העיר.

שטח פתוח:

התכנית קבעה שטח פתוח בגג המבנה בהיקף של לפחות 3.5 דונם שיפותח באופן רציף ונעים למטרת שהיה ופעילות ציבורית גישה לפארק תהיה פתוחה לציבור לאורך כל שעות פעילות המרכז המסחרי ובכל ימות השבוע.

דירות זעירות:

- הדירות יהיו דירות זעירות להשכרה בשטח מינימלי של 27 מטרים רבועים ושטח מירבי של 35 מטרים רבועים פלדלת.
- תכנון הדירות, אופיין, מידותיהן וגודל הפתחים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לקבוע תמהיל במסגרת התוכנית יש לקבוע מנעד בין גדלי הדירות.
- יחידות הדיור יכללו את כל הפונקציות הנדרשות בחוק בדירת מגורים כולל: חדר אירוח (סלון) מטבחון, חדר רחצה ושירותים.
- חלק מהשטחים המיועדים לתוספת המגורים יתוכננו כחללים משותפים לשימוש הדיירים. שימושי החללים המשותפים ואופן תפקודם ייקבעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. ששיעורם לא יפחת מ-2.5 מ"ר ליחידת דיור. יש ליצור חללי עבודה והתכנסות, שירותי כביסה, חללי אחסנה משותפים, בנוסף לשטחים אלה יבנה משרד ניהול ותחזוקה לרבות חלל אחסון.
- השטחים המשותפים יורחקו ככל הניתן ממגדל המגורים הקיים.
- נספח הבינוי יציג את מיקום השטחים המשותפים, ההיקף, הפונקציות ופתרונות המיגון.
- כלל הדירות שנוספו מכוח תוכנית זו תהיינה בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו בדבר ייעוד המקרקעין כ"דיור מיוחד" בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- 15% מכלל יחידות דיור הנוספות במסגרת תכנית זו יהיו דיור בהישג יד במחיר מופחת של 40% הנחה, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. בתום תקופה זו יחידות הדיור תהיינה להשכרה בבעלות אחודה.
- תמהיל וגודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור הנוספות במסגרת תכנית זו.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור הנוספות במסגרת תכנית זו מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה, והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1008135 תא/5055 - התחדשות דיזנגוף סנטר
8 - 8 - 2018	דיון בהפקדה

- לכל הדירות תהיינה מרפסות חוץ בשטח שלא יקטן מ-1.5 מ"ר נטו ולא יותר מ 3 מ"ר, ככל שיתוכננו מרפסות גג שטחן יקוּזז משטח מרפסות השמש.
- יש להגדיר את מיקום חניות האופניים והקורקינטים ותקן נדרש לדיירים.
- גובה דירה מינימאלי מרצפה עד תקרה 2.8 מ'
- עומק הדירה מהחזית המאווררת לא יעלה על 10 מ'
- יש לפעול על מנת למזער מטרדים אל מול מגדל המגורים (שטחים פתוחים, שטחים משותפים מרחקים בין בניינים יש להציג תכנון והראות)

חוו"ד אגף התנועה:

התכנית מציעה פתרונות חניה לאופניים המבוססות על המדיניות המאושרת עבור השימושים הקיימים והמתוכננים.

התכנית מאפשרת יצירת חיבור חדש להולכי רגל בין רחוב קינג ג'ורג' לרחוב 1240 המפותח כמדרכוב חדש. בנוסף, תוספת השימושים מתבצעת על בסיס מלאי החניות הקיים בשטח התכנית ולא מוסיפה מקומות חנייה חדשים.

זמן ביצוע: שוטף

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום פרוגרמת השטחים מול היחידה לתכנון האסטרטגי
4. חתימה על ההסכמים מול אגף הנכסים.

מדיניות תכנון – תא/9160 – חוף הים הדרומי
בין רח' שנקר, רח' המרד ורח' קויפמן

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
כתובות: בין הרחובות שנקר, המרד ויחזקאל קויפמן

רקע:

המרחב בין הרחובות שנקר, המרד ויחזקאל קויפמן, הינו רצועת החוף הדרומית לאורך קו החוף המרכזי, עליה עדיין לא אושרה מדיניות הנדרשת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אישור המדיניות ישלים את החלק החסר ברצועת החוף לצד תכנית מנשיה המופקדת תא/4408, מרחב מע"ר מנשיה על תכניתיו 1600 א' ב' ג', תכנית תפרי נווה צדק תא/3501, ומדיניות חוף הים 9117. בכך תושלם ההתייחסות התכנונית לכל רצועת החוף המרכזית של תל אביב.

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק		4, 13, 16, 22
7004	מוסדר	חלק	7, 5	4, 6
6927	מוסדר	חלק	51	26

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ, ותמ"א תכנון מרחב אורבני בע"מ.

יום: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו



מפת התמצאות

א. תיאור מצב סטטוטורי ופיזי קיים בתחום ההתייחסות:
1. כללי

מגרש בית המגן נמצא בין רחובות שנקר, המרד וקאופמן ונמצא

בתחום הסביבה החופית, בקו הראשון לים.
מצפון למגרש ממוקם מע"ר מנשיה, ממזרח שכונת נווה צדק, מדרום שכונת מנשיה
וממערב פארק צרלס קלור.

2. בית המגן:

- על המגרש קיים בניין המתוכנן על פי תכנית תא/1400/ב שאושרה ב-1980.
- התכנית הגדירה את גבולות המגרש וביטלה את הדרכים שעברו בו והוגדרו בתכנית 1200.
- התכנית החלה (1400ב) קבעה את ייעוד המגרש כמרכז עסקים.
- קווי הבניין שהוגדרו בתכנית הינם קו 0 לכל הצדדים.
- ב-1984 התקבל היתר בניה לבניין משרדים בן 8 קומות לא כולל גג טכני, גובה אבסולוטי 38.40 מטר.
- הבניין הקיים מתוכנן ללא קומות תת-קרקעיות מלבד המקלט.
- מעל הכניסה הקובעת - 4 קומות חניון ומעליהן עוד 4 קומות משרדים.
- שטחי בנייה:
- שטח בניה כולל - 10,520 מ"ר
- שטח עיקרי - 5000 מ"ר
- שטח שירות לשימוש החניון - 5520 מ"ר
- כיום נמצא הבניין בהליכים לאישור שימוש חורג לבית מלון



מבט למגרש בית המגן מכיוון דרום



סימון תשריט המגרש בתכנית תא/1400/ב

מרכז עסקים

דרך לביטול

3. רחוב קויפמן:

- הרחוב ממשיך את ציר שד' ירושלים ביפו עד תחילת רח' הירקון מצפון.

- נתיבי הרחוב מרוחקים בכ-10 מ' מהקצה המערבי של מגרש בית המגן.
- בצידו המערבי של רח' קויפמן חניון ציבורי עבור מבקרי הפארק צירלס קלור והחופים הדרומיים של תל אביב יפו.
- לפי תא/5000 מוגדר הרחוב כ-"דרך עורקית עירונית" עם סימון שביל אופניים לאורך הרחוב.



סימון תחום המדיניות ורח' שנקר הצמוד על רקע תצ"א וייעודי קרקע (מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו)

4. רחוב שנקר:

- הרחוב עובר לאורך הדופן הצפונית של מגרש בית המגן ומפריד בינו לבין בית הטקסטיל (מע"ר מנשה).
- קיימת ברחוב תנועת רכבים דו-סטרית בין שכונת נווה צדק לבין רח' קויפמן וקו החוף.
- הרחוב כולל:
 1. סה"כ 5 נתיבי תנועה (3 נתיבים בצד הצפוני לכיוון מערב ו-2 בצד הדרומי לכיוון מזרח).
 2. אי-תנועה ברוחב 6 מטר שמגונן עם דקלים גבוהים ומכיל עמודי תאורה.
 3. שורת חניות לאורך הרחוב במקטע הצפון-מזרחי של הרחוב.
 4. בין הדופן הדרומית של הרחוב לבין מגרש בית המגן קיים מגרש בייעוד שצ"פ בו מדרכה ברוחב 9.5 מ' ובתחומו שורת חניות המיועדות לקונסוליות של מקסיקו ואוסטריה.
 5. רח' שנקר, הכלול בתחום ההתייחסות של המדיניות, נמצא בתחום אזור שימור מקומי על פי תמ"א 70 ובתחום הטבעת השנייה (המדיניות לא פוגעת בעקרונות תמ"א 70 באזור הנ"ל):

5. רחוב המד:

- עובר לאורך החזית המזרחית של מגרש בית המגן עם תנועת רכבים חד-סטרית לכיוון צפון
- הרחוב עובר בגבול שכונת נווה צדק בין חניון התחנה בדרום לרח' יוסי לוי בצפון.
- המדרכה הקיימת בין מגרש בית המגן לבין המיסעה ברוחב 2.5 מטר.
- מעבר לרחוב (במפגש עם רחוב שנקר) קיים חניון פרטי ל-כ-30 מקומות חניה. חלקו של חניון זה ממוקם על ייעוד שצ"פ שכיום אינו מתפקד ככזה.

6. פארק צ'ארלס קלור:

- פארק צ'ארלס קלור המלווה את טיילת החוף בחלקה הדרום-מערבי מתחיל ממתחם הדולפינריום לשעבר (צומת הרברט סמואל – כרמלית) וממשיך עד ליפו
- הפארק כולל כ-120 דונם של מדשאות רחבות, שבילי הליכה ואופניים, מתקני משחק וכושר, פסלים, סקייטפארק ומוזיאון האצ"ל ("בית גידיו"), מרכז ספורט ימי, והסעדה.

7. בית הטקסטיל:

- בית הטקסטיל נבנה בשנות ה-50 של המאה ה-20 כמבנה תעשייתי, ומתפרש על כ-15 דונם.
- לפי התכנית הכוללנית תא/5000 מיועד המרחב לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה, ומלונאות.
- כיום נמצאים בבית הטקסטיל משרדים ושטחי מסחר בקומת הקרקע.
- הגובה המותר לפי תא/5000 הינו עד 25 קומות
- המרחק בין מגרש בית המגן לבין מבנה בית הטקסטיל הינו 40 מטרים.

8. מרחב מנשיה:

- בצמוד לדופן הדרומית של מגרש בית המגן גובל שטח מפוספס חום ירוק שהינו חלק מתוכנית "מרחב מנשיה" (תא 4408), תכנית בהפקדה ועליו עצים שחלקם מיועדים לשימור
- לפי תא 4408, השטח מדרום למגרש מיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- על השטח קיים מבנה תעשייתי חד-קומתי המיועד להריסה.

9. שכונת נווה צדק:

- ממזרח לרחוב המרד ומגרש בית המגן ממוקמת שכונת נווה צדק - שכונה היסטורית שנוסדה ב-1887 על ידי קבוצת משפחות יהודיות יוצאות יפו, ונחשבת לשכונה היהודית הראשונה מחוץ לחומות יפו.
- השכונה משתרעת על שטח של כ-100 דונם, בדרום-מערב תל אביב, בין רחוב אילת מדרום, שדרות רוטשילד ממזרח, לטיילת החוף ממערב. הבנייה בשכונה מאופיינת בבתים נמוכים בני קומה עד שלוש, עם חזיתות אבן, גגות רעפים, חצרות פנימיות וסגנון אדריכלי השואב השראה מאירופה ומן הסגנון הים-תיכוני. רחובות השכונה צרים, מרוצפים באבן, בעלי אופי מקומי, עם שילוב של גלריות, בתי קפה ומוסדות תרבות כגון סוזן דלל ומוזיאון נחום גוטמן.

ב. מדיניות קיימת:

- חיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילויות לאורכו

1. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)

- לפי תכנית המתאר, מגרש בית המגן מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (עד 8 קומות) עם סימון כאזור מוטה מלונאות.
- קו סימון חזית מסחרית עובר לאורך רח' קויפמן ממערב ורח' שנקר מצפון.
- מגרש בית המגן ורח' שנקר הצמוד לו שייכים לאזור תכנון 502א טיילת גן צ'ארלס קלור, וחלות עליו הוראות מתחם חופי כמפורט בסעיף 5.3.1 בתכנית המתאר. סעיף זה קובע כי החלטה בדבר הפקדתה של תכנית עתידית במתחם חופי, העונה על אחד או יותר מהקריטריונים המפורטים בסעיף 5.3.1 הנ"ל, ובהם כי גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 8 קומות, תחויב מסמך מדיניות.
- עוד קובע הסעיף כי הוועדה רשאית להחליט על חלוקה של מתחם חופי לשניים או שלושה תתי-מתחמים, והכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהם בנפרד.
- סעיף 3.7.3 לתכנית המתאר קובע כי הוועדה תקבע במסגרת מסמך מדיניות מתחמים לעידוד מלונאות, תוך מתן עדיפות למיקום שימושי מלונאות בקרבת מוקדי משיכה תיירותיים.
- לפי הוראות מיוחדות למגרשים השייכים לאזור מוטה מלונאות באזור תכנון גדול 502, קובעת תכנית המתאר כי הרח"ק המירבי למגרשים אלה הוא 6.0, אך יש אפשרות לרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2.
- סעיף 3.7.3 (ג) לתכנית המתאר קובע כי בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות

רשאית הוועדה לעודד ייעוד מגרשים למלונאות, בין היתר באמצעות תוספת 0.5 רח"ק



מתוך : נספח מצב מוצע



מתוך : נספח עיצוב עירוני

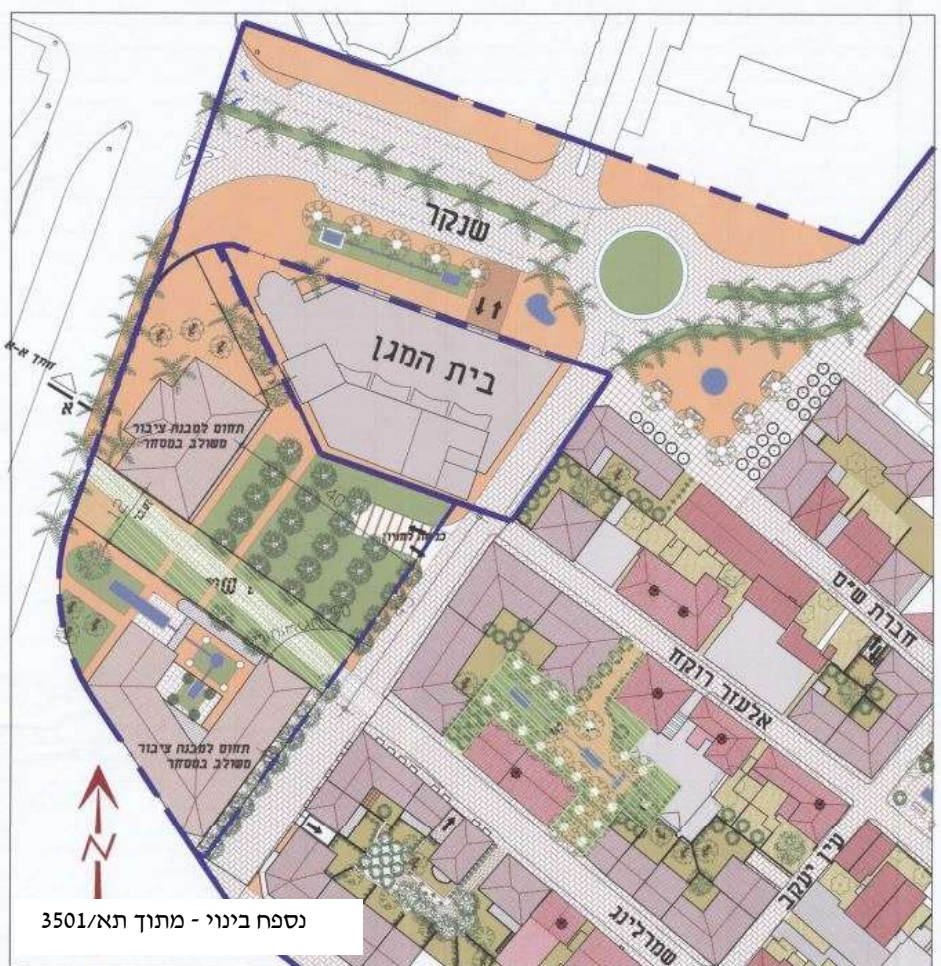


מתוך : נספח תחבורה



מתוך : נספח אזורי ומתחמי תכנון

מפה 4 – סימון מגרש המדיניות על רקע נספחי תכנית המתאר תא/5000



מפה 5 – סימון מגרש המדיניות על רקע נספחי תכנית תא/3501

ג. מטרות מסמך המדיניות:

- מימוש עקרונות תכנית המתאר לאזור רצועת חוף הים על ידי השלמת הרצף התכנוני.
- מתן אפשרות לתוספת רח"ק של עד 0.5 וגובה מעל 8 קומת בהתאם להוראות תכנית המתאר.
- הטמעת שימוש מלונאי והגדלת גיוון ומצאי חדרי המלון לאורך החוף.
- שדרוג ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים בעזרת:
 1. חיבור בין שכונת נווה צדק לפארק החופי;
 2. יצירת רצף תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים;
 3. מימוש יעודן הסטוטורי של השצ"פים בתחום המדיניות;
 4. התייחסות לשיפור המערך של תנועת הרכבים ברחוב שנקר

ד. עקרונות המדיניות לתכנון:

1. כללי
 - מדיניות התכנון בסביבת בית המגן מבוססת על 5 מרכיבים:
 - (1) עידוד מלונאות וגמישות תכנונית באתר – בהתאם לתא/5000, המגרש מצוי בתחום המתחם החופי. זכויות הבניה יהיו בכפוף לעקרונות המדיניות המפורטים במסמך, ויאפשרו תכנון ועיצוב איכותיים של הבינוי והמרחב הציבורי.
 - (2) השלמת התייחסות סטוטורית למגרש בודד – בעוד למרבית רצועת החוף ולכלל המרחבים סביב המגרש גובשה התייחסות סטוטורית ומדיניות, מגרש בית המגן נותר חסר התייחסות. המגרש הפונה אל רצועת החוף וגן צ'רלס קלור הינו בעל תכנית בתצורה אי-רגולרית, המהווה צומת בין אזורים בעלי אופי בינוי שונה: שכונת נווה צדק, מתחם בית הטקסטיל שמצפון לו, ושכונת מנשיה העתידית. המצב האורבני הזה מאפשר מקום מפגש ציבורי המאפשר הליכתיות והמשכיות בין המרחבים בדרך לחוף הים
 - (3) יצירת המשכיות תכנונית במערך הבינוי החופי – הרצף התכנוני לאורך רצועת החוף נקטע בשל היעדר מדיניות. המדיניות תשלים את הרצף התכנוני והעירוני לאורך רצועת החוף, לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. יצירת רציפות הבינוי תוך הארכת הבינוי לאורך קו החוף.
 - (4) הסדרת מרחב ציבורי תומך הליכתיות ברחובות הסמוכים וסביב המגרש – יצירת המשכיות צירית בין שכונת נווה צדק לכיוון הים על ידי הגדרת שבילי הולכי רגל, הרחבת מדרכות, הצללה, גינון והמשכיות מערך שבילי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכנית עתידית

- זכויות הבניה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר, ובנוסף תתאפשר תוספת של 0.5 רח"ק לפי סעיף 3.7.3 ובהתאם לטבלה 5.4 בתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון התכנית המפורטת.

3. הוראות בינוי ועיצוב:

3.1 כלפי רח' שנקר



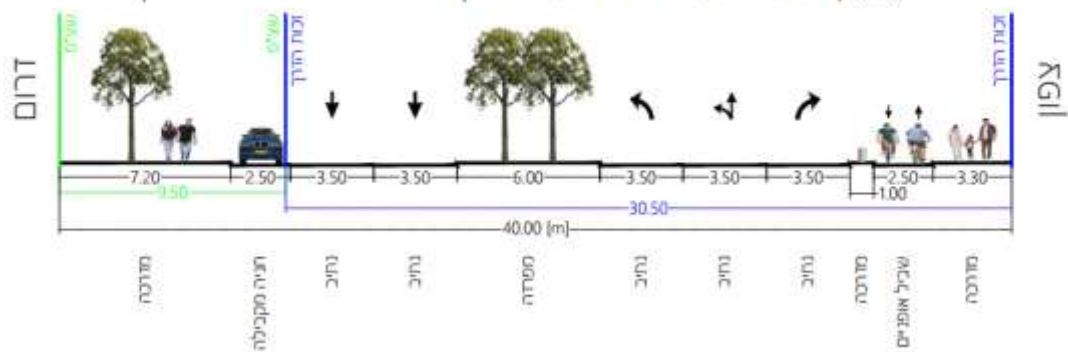
מפה 6 – סימון רח' שנקר הצמוד על רקע תצ"א וייעודי קרקע
(מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו)

- מוצע שינוי תכנון של נתיבי תנועת הרכבים ברחוב שנקר על חשבון אי תנועה רחב קיים לטובת יצירת מדרכות רחבות עבור הולכי הרגל, הסדרת מקומות החניה הקיימים והורדת נוסעים בתחום הדרך, והסדרת שבילי אופניים עתידיים לאורך הרחוב בהתאם לפרוגרמת האופניים העירונית.
- תכנון התנועה העתידי עבור רח' שנקר יתייחס ככל הניתן ל-:
 1. צמצום רחוב אי התנועה מ-6 מ' לרוחב כ-1.5 מ' ;
 2. צמצום מספר נתיבי התנועה של הרכב ע"י איחוד של 2 הנתיבים הדרומיים לנתיב אחד ;
 3. הסדרת שבילי האופניים התקניים לאורך המדרכה הצפונית ברחוב. שבילי האופניים יתחברו לרשת שבילי אופניים העירונית בסביבת מרחב ההתייחסות ;
 4. מדרכה רחבה ורציפה וטיפול נופי ברחוב ובשצ"פים הנמצאים במרחב התייחסות צפונית וצפון-מזרחית למגרש בית המגן (תוך הסרת החניון בצומת המרד-שנקר אשר נמצא ביעוד שצ"פ).
- חתכי הרחוב יכלול שבילי אופניים בהתאם לפרוגרמה העירונית באישור אגף התנועה.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות עבור בית המגן ימוקמו לאורך רחוב שנקר בהתאם לחניות הקיימות כיום אך מחוץ לשטח ציבורי פתוח, אלא בתחום זכות הדרך, וזאת באישור אגף התנועה ובפרט שלא יפגע רציפות המדרכות לטובת הולכי הרגל.

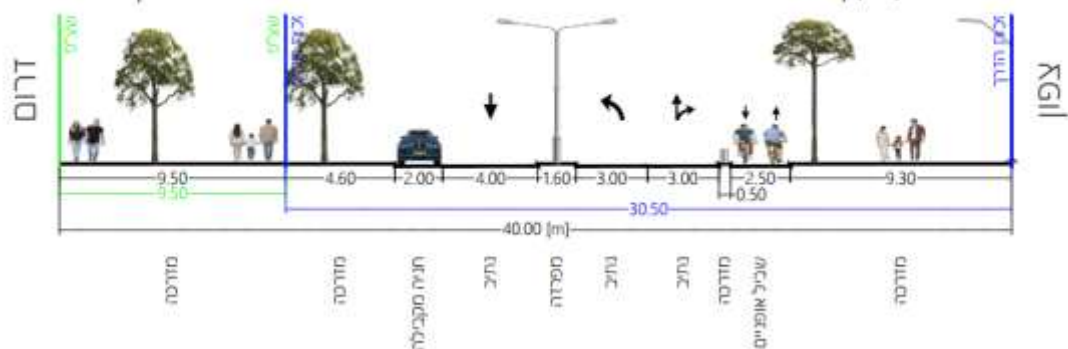


תרשים רח' שנקר – מדיניות מוצעת (תכנית מצב מוצע עם סימון הסדרת השצ"פים ושבילי האופניים)

ב-ב3) | תוכנית מדיניות - מצב קיים - רחוב אריה שנקר



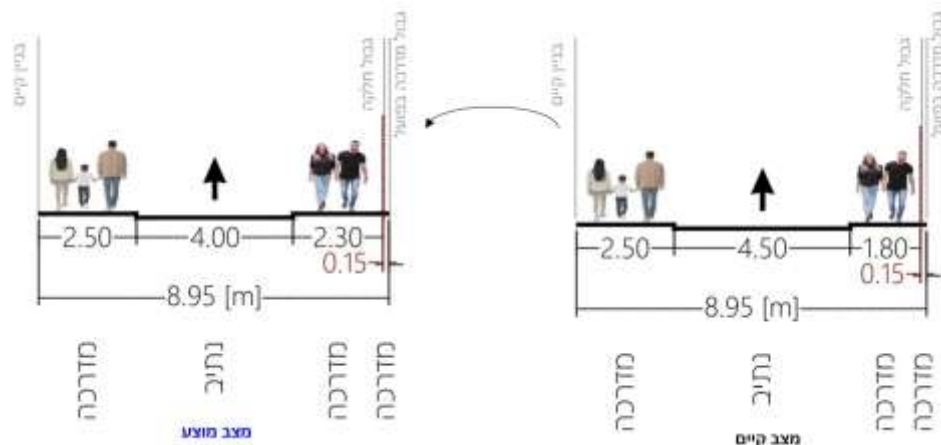
ב-ב4) | תוכנית מדיניות - מצב מוצע - רחוב אריה שנקר



תרשים - חתך רחוב שנקר

3.2 כלפי רח' המרד

בשל רוחבו המצומצם של רחוב המרד, המדרכות המינימליות הקיימות לאורכו וקיומן של חזיתות בנויות משני צדדיו, שכונת נווה צדק ממזרח וחזית המלון ממערב, ייבחן צמצום רוחב המיסעה מ-4.5 מ' ל-4 מ' לטובת המדרכה, בתיאום עם אגף התנועה.



תרשים - חתך רח' המרד במצב הקיים ובמצב המוצע

- תכנון הרחוב יתבסס על יצירת מפלס אחיד ככל הניתן בין המיסעה למדרכות, במטרה לאפשר מרחב הליכה רציף ונגיש, הוספת מעברי חציה נקודתיים ומיתון תנועת כלי רכב.
- במסגרת התכנון תוסדר כניסת כלי הרכב לרמפת החניון התת-קרקעי במגרש בית המגן, תוך שמירה על רציפות תנועת הולכי הרגל.

3.3 כלפי המגרש הציבורי מדרום - מערב

3.4 מדיניות התכנון תקבע כי בשטח הציבורי המצוי מדרום למגרש בית המגן, בתחום שבין גבול המגרש ממערב לבין רחוב קויפמן ממזרח, כמסומן במפה המצורפת בצבע כתום (מפה 7), ייקבע בגובה של עד 10 מ'.



מפה 7 – סימון צירי הליכה מלב נווה צדק לכיוון הים וסימון שטח למגבלת גובה במשולש הצבוע בכתום

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	507-1401363 תא/מק/6060 - תכנית למיסוד הקלות
1026-0018 - 10	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום: מרחב העיר תל אביב יפו

שטח התכנית: מרחב תכנון תל אביב יפו

מתכנן: אגף תכנון העיר – מחלקת תכנון מרכז

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובנייה

דברי הסבר:

במסגרת תיקון 134, תוקנו סעיפים 147(א) ו-151 לחוק, כך ששונתה וצומצמה סמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה במסגרת היתרי בניה. בעוד שבמצב החוקי לפני התיקון הועדה המקומית הייתה מוסמכת לאשר הקלה במסגרת היתר בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת בתכנית או בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002 הרי שבמצב החוקי החדש, סמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה בהיתר הינה אך ורק בנושאים שפורטו בתקנות חדשות לעניין זה: תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 (להלן "תקנות ההקלה החדשות") ושאינן בהם כדי סטייה ניכרת מתכנית. במסגרת התקנות החדשות הנושאים שבהם ניתן לאשר הקלה במסגרת היתרי בניה צומצמו עד מאוד ובכל מקרה לא תותר הקלה בנושאים הבאים: הוספת שטחי בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות.

במסגרת תיקון 160, תוקנו שוב סעיפי החוק כך שהוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר הקלות בבקשות להיתרי בניה לפי המשטר הקודם לתיקון 134 לגבי בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הגשת הבקשה להקלה ושאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש ובתנאים המפורטים בסעיף 147(ב) לחוק. כלומר גם לאחר תיקון 160 לחוק, בנוגע לבקשות להקמת בניינים חדשים ובנוגע לבקשות להריסה ובניה מחדש של מבנים קיימים מעל 8 שנים, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר הקלות במסגרת היתר שאינן כלולות בתקנות ההקלה החדשות.

הואיל וישנם אזורים בעיר אשר מתחדשים מכח תכניות ישנות אשר עדיין רלוונטיות ומאפשרות בניה התואמת את מגמות התכנון העדכניות, מוצעת תכנית זו להטמעת הקלות בינוי בתכניות אלו, במטרה שניתן יהיה לקרוא את התכניות החלות על המגרשים נשוא התכנית יחד עם הוראות תכנית זו ולאשר בניה חדשה מותאמת לתכנון ובינוי עדכני ולבניה שכבר קיימת באזור. ההוראות הכלולות בתכנית זו אינן משנות את אופי הסביבה בכל אחד מן האזורים בהם היא חלה ומטרתן היא שיפור התכנון בלבד. התכנית תחול על בקשות להיתר לבניה חדשה מכח התכניות המנויות בתכנית זו.

תכנית זו לא תחול על בקשה להיתר מכח תכנית מפורטת מאוחרת לתכניות המפורטות בתכנית זו הקובעת הוראות של שינוי או תיקון או תוספת לאחת מן התכניות המפורטות בתכנית זו, וזאת למעט תכניות נושאיות. כלומר, תחולת התכנית מוגבלת למגרשים שלגביהם הבקשה להיתר מוגשת מכוח התכניות המנויות בתכנית זו בלבד.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית זו ממסדת את ההקלות שניתן היה לאשר (בהתאם לסעיף 147(א) לחוק) עד כניסת תיקון 134 לתוקף בהיתרי בניה לבניה חדשה בלבד מכח התכניות המפורטות להלן ובהתאם לפירוט הבא:

דרום העיר:

א. תכניות יפו ההיסטורית:

- 2572 - מתחם ככר השעון
- 2530 - יהודה מרגוזה
- 2563 - צהלון יפו
- 2509 - יהודה הימית 29-31
- 2660 - עג'מי
- 2728 - צ'רנר
- 2498 - המושבה האמריקאית
- 2606 - מתחם נגה
- 2570 - מתחם דנטה
- 2660 א' - עוקף קדם
- 2551 - המשולש המרוני

תכניות יפו ההיסטורית הנ"ל חולשות על שטח בעל ערכים היסטוריים עירוניים ואדריכליים מיוחדים, נוכח מאפיינים מיוחדים אלו בבקשה להיתר מכח תכניות אלו, הועדה תהיה רשאית להתיר את השינויים המפורטים להלן שייבחנו באופן פרטני (כל מקרה לגופו) ולפי הצורך לשמר את מאפיינים המיוחדים של האזור והמרקם הקיים:

1. הגדלת תכסית קרקע עד 85% לעומת 70% המותרים, לטובת תכנון מיטבי.
2. הגדלת תכסית בניה חלקית על הגג מתוקף הזכויות המותרות בתכנית, עד 75% משטח הגג לעומת 50%, לצורך תכנון מיטבי.
3. הגבהת גובה הבניין בהתאם למרקם קיים במידה שהחריגה בגובה נחוצה למימוש מיטבי של זכויות הבנייה עד 2 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.
4. בניה בחריגה מתחום המותר לבניה: בנייה בבליטה עד 10% לצדדים ולאחור מהמרווח בתנאי שלא יקטן מ- 2.40 מ' עד גבולות המגרש, הבלטת מרפסות עד 40% לחזית ולאחור או 2.0 מ' מהמותר, הקטן מבניהם.
5. הגבהת גדרות עד 2.5 מ' בהתאם לקיים במגרשים הסמוכים. תידרש הוכחה באמצעות הצגת

- פריסת גדרות עם סימון קו קרקע משני צדדים וגובה הגדרות בהתאם.
6. הקטנת שטחי הדירות עד 80 מ"ר בממוצע (כולל ממ"ד) לעומת 90 מ"ר בהתאם לתכניות.
 7. חניון משותף במגרשים סמוכים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים בתת הקרקע. בהתאם לכך תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות חוק התכנון והבנייה.
 8. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ניתן לאשר חדר מדרגות ומתקנים טכניים משותפים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים. בהתאם לכך תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות חוק התכנון והבנייה.

ב. תכניות "בי" ("יפו") ו-2606 ("מתחם נגה שד' ירושלים"):

תכנית "בי" יפו קובעת נפחי בנייה משתנים בהתאם לרוחב הדרך הסמוכה ומאפייני המגרש (מיקום, רוחב, עומק), כאשר תוכניות "בי" ("יפו") ו-2606 חולשות גם הן על אזור בעל ערכים היסטוריים עירוניים ואדריכליים ייחודיים. בבקשות להיתר מכח תכניות אלו, הועדה תהיה רשאית להתיר את השינויים המפורטים להלן שייבחנו באופן פרטני (כל מקרה לגופו) ולפי הצורך לשמר את מאפיינים המיוחדים של האזור והמרקם הקיים:

1. שינוי אופן הבינוי עבור בניה חלקית על הגג תוך הגדלת רוחבה מעל 1/4 מרוחב החזית ללא הגדלת סך הזכויות המותרות על הגג ובתנאי שהבנייה החלקית על הגג ירוכז בעורף הבניין.
2. העברת הזכויות בין הקומות על מנת להתאים למרקם הקיים. לא יתאפשר ניווד זכויות אל קומת הגג החלקית.
3. הגבהת גובה הבניין בעד-2 מ', כולל קצה המעקה, לצורך תכנון אופטימלי של קומות. ללא הגדלת הזכויות ובתנאי שגובה קומת המסחר לא תפחת מ-3.5 מ' נטו (גובה קומה שימדד מפני הרצפה עד התקרה).

ג. תכניות בתחום שכונת שפירא וקריית שלום:

- 2230- שיכונים, הסתדרות, צבא קבע וסלע- קריית שלום
- 2408- הרחבות דיר, שפירא

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגדלה של עד 6% בתכסית/ בתחום המותר/ לבנייה לפי התכניות וללא הגדלה של שטחי הבניה.

צפון העיר:

תכניות קוטג'ים וצמודי קרקע:

- 256 – תכנית לשכונת אפקה
- 347- רמת החייל, עובדי המדינה ועולי המזרח הרחוק
- 958- תוספת קומה, צהלה
- 1837- שכונת פרברים
- אר 53- מגורים עבר הירקון

285- שכ' אפקה בע"מ

413- קביעת אחוזי בנייה, אפקה

234- קביעת תקנות בנייה, שכונת הצ'כים נאות אפקה ב'

1610- החזרת תוספת קומה ב' חלקית- נאות אפקה ב'

232- ייעודים בעבר הירקון מזרח לדרך הרצליה

379- שינוי מספר 1 לתכנית 323 אר

261 א'- אחוד וחלוקה דרך הרצליה

1591- חלוקה מחדש ותוספת שטח- רח' ענתות

1820- קביעת ייעודים – רובע ה' עבר הירקון

1864- תכנית בינוי אחימאיר – פיינשטיין בגבול הצפוני של רמת אביב ג'

1334- יח' שכונות ב- קוטג'ים/הפרופסורים ד' מוריץ-פילוכובסקי.

2485- שכונת הבולגרים תל ברוך

1291- נאות אפקה א'

בבקשות להיתר בניה בטיפוסי בניה מסוג צמודי קרקע/קוטג'ים מכח התכניות שלעיל, יותרו:

1. העברת השטחים המותרים בין הקומות. ביטול מגבלת השטחים המותרים בקומה ויותר ניוד השטחים בין הקומות. סעיף זה אינו חל על קומת גג מכוח תכנית ג1
2. תוספת שטחי בניה כוללים של עד 6% משטח המגרש בתחום תכניות מאושרות שהופקדו לפני 1.8.1989.
3. בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי והאחורי עד 10% ושלא יקטן מ- 4 מ' קו בניין אחורי ו- 3.6 מ' קו בניין צדי.
4. בניית מרפסות בולטות בגובה שלא יפחת מ- 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב- 2 מ' או 40%, לפי הנמוך מבניהם, מהמרווח בצדו הקדמי/אחורי של המגרש.

באזורים בהם חלות התכניות 2576, 2069 ג', 323, 1821:

- 2576- שיפור תנאי דיור בקריה חרדית- נוה שרת
- 2069 ג'- המשתלה- תכנית חדשה
- 323- סביבת רח' עיר שמש
- 1821- הגדלת אחוזי בניה וביטול ענייני עזר – שיכון דן

בבקשות להיתר מכח תכניות אלו יותרו השינויים הבאים:

1. תבוטל מגבלת השטחים המותרים לקומה ויותר ניוד השטחים בין הקומות, במסגרת סל השטח הכולל המותר לבניין, ובמסגרת התכנית המותרת במגרש. סעיף זה אינו חל על קומת גג מכוח תכנית ג1 או כל קומה עליונה שיש לגביה מגבלת תכנית בתכנית.
 2. תבוטל מגבלת גובה קומת העמודים, ותותר הגבהתה בהתאם לגובה המותר בהנחיות המרחביות.
- כמו-כן, למעט בתחום תוכנית תתאפשר סגירה של קומת העמודים עבור הסדרת יחידת דיור אחת (במסגרת הצפיפות המותרת), בהתקיים כל התנאים הבאים:

- א. לפחות 50% מהשטח הבנוי בקומה ייועד לטובת תפקוד הבניין ושטחים משותפים.
- ב. יחידת הדיור תפנה לחזית אחורית או צדדית בלבד.
- ג. לא יתאפשרו דירות גן או פתחי יציאה לחצר המשותפת. תתאפשר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה עם מרפסות מעל בלבד.
3. במגרשים בהם גובה הבניה המותר הוא עד 6 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג) תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי או צדדי בשיעור של עד 10%, ובתנאי שיישמר מרחק של לפחות 3.6 מטרים מגבול המגרש הצדדי ו-4.5 מטרים מגבול המגרש האחורי.
4. בניית מרפסות בולטות בגובה שלא יפחת מ-2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב-1.6 מ' או 40%, לפי הנמוך מבניהם, מהמרווח בצדו הקדמי/אחורי של המגרש.

מרכז העיר:

א. תכנית רובע 3 – 3616א:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. הקמת מתקנים ולובי משותפים, במקרה של בנייה בקיר משותף, בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.
2. במקרים של הוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע בהסכמה מיוחדת, תבוטל הדרישה לרצועה מפולשת, ללא שינוי במסגרת הזכויות המחושבות במגרש.

ב. תכנית רובע 4 3729(א):

יותרו הקמת מתקנים ולובי משותפים במקרה של בנייה בקיר משותף, בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.

ג. שכונת כרם התימנים - 2510

במגרשים ביעוד אזור מגורים א' שיקום לעת הוצאת היתר בניה, בבניה חדשה בקיר משותף בעת ובעונה אחת, ניתן לאשר חדר מדרגות, לובי ומתקנים משותפים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.

ד. שכונת נווה צדק:

2277 – נווה צדק ושבזי

3501 - תפרי נווה צדק דרום

5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון

3866 - תפרי נווה צדק צפון מזרחיים

3966 - תפרי נווה צדק צפון מערביים

4743 - ברנט וולוזין

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. ביטול חובת המקלט הקבועה בתכנית.
2. תותר תוספת מרחבים מוגנים במסגרת קווי הבניין המותרים. לא תותר הפניית המרחב המוגן

לחזיתות הקדמיות.

בנוסף בבקשות להיתר מכח תכנית 2277 – נוה צדק ושבי יותרו:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי של ידי בנייה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר ללא הגדלת נפח הבניה.
 2. באזור מגורים ב' ו- ג' תותר הבלטת מרפסת לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר..
 3. במרפסות הפונות לחזית לרחוב בבניין הבנוי בקו בניין 0 תותר הבלטה של עד 1.2 מ' ובכל מקרה לא מעל תחום המיסעה.
 4. חפירת חצר לגובה מפלס המרתף במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2 מ' מגבול המגרש. ועומקה עד 1.50 מ'.
 5. הועדה המקומית רשאית לאשר כי השטח הפתוח בתחום המגרש יהיה רציף.
 6. ניתן יהיה להוסיף עד 60 ס"מ לגבהים המקסימליים הקבועים בתכנית ובתנאי בו מפלס פני הקרקע במגרש ובמבנן גבוה מהמוגדר יחסית למפלס הכביש.
 7. לעת הוצאת היתר בניה הועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג בתנאים הבאים:
- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
 - גובה הבריכה וגובה מעקה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג.
 - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג.

מזרח העיר:

א. תכניות הרחבה בשכונות בצרון/רמת ישראל/תל חיים/יד אליהו

קיי-תכנית "קיי" - מזרחית לואדי מוסררה

2323-הרחבות דיור - יד אליהו.

2104-שינוי מס' 1 ל-1980- לתכנית "קיי" 221 ו-227.

2324-הרחבות דיור - יד אליהו 2.

2325-הרחבות דיור - יד אליהו 3.

3366-שינוי בקווי בניין ביד אליהו.

2248-רמת ישראל

2691-הרחבות

3348-יד אליהו 4.

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

בבקשות מכח התכניות המפורטות ומכח תכנית ג1 תותר חריגה מנסיגה בבנייה על הגג ובניה במרחק של 1.20 מ' במקום 2.0 מ' בחזית הקדמית.

ב. שכונת התקווה:

2215 - שיקום שכונת התקווה

2215א(1) - הגדלת צפיפות שכונת התקווה

ג3 - חדרי יציאה לגג שכונת התקווה

ג3א' - תיקון לתכנית ג'3

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגבהת המבנה לעד 0.5 מ' מעל גובה הכביש, במידה שיוכח כי מטרת ההגבהה הינה להימנע מחדירת מי גשם.
2. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי ובנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
3. קו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

ג. שכונת עזרא והארגזים:

2215 ג' - שיקום שכונת עזרא

3552 - מתחם תשרי מזרח - מספר במערכת מקוונת 507-0100438

3328 - מתחם היורה - גבעולים (3) (הת) (3)

3329 - מתחם היורה - גבעולים (3) (הת) (3)

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגדלת תכסית ל- 60% במקום 50% המותרים.
2. שינוי קו בניין צדי 0 במקום 1.5 המותרים.
3. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
4. איחוד מגרשים למגרש בניה אחד בכפוף להגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.

תכניות נושאיות כלל עירוניות:

א. תכנית ע1:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. הקמת מרתף משותף עם המגרש הגובל לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיו"ב, לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
2. תותר כניסה נפרדת למרתף מוצמד לדירות בקומת הקרקע מהחצר.

ב. תכנית ע2:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. העמקת גובה קומת מרתף מעבר ל- 2.2 מ'
2. חריגה של קומת המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעל.
3. הקמת מרתף משותף עם מגרש גובל לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיו"ב, לרבות

זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.

ג. תכנית ג1:

בבקשות מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. נסיגה בבנייה על הגג כולל פרגולה ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית האחורית/צדדית.
 2. הגבהת גובה בנייה על הגג מעל גובה קומה טיפוסית ובתנאי שגובה ברוטו כולל מתקנים טכניים לא יעלה 5 מ'.
 3. בבנייה רבת קומות (מעל 29 מ' – אלנה תחזיר תשובה לכמה) תותר חריגה מעל 5 מ' לצורך תפקוד הבניין בלבד ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתר.
 4. ברובעים 1,2 בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר אשר כולל גם את חדרי היציאה לגג, על אף האמור בסעיף 9.4 לתכנית ג1, תאושר תוספת של יח"ד בקומת הגג בנוסף לצפיפות המותרת בתוכניות, ובתנאי שכל אחת מהן תהיה בשטח כולל של 80 מ"ר לפחות.
 5. לעת הוצאת היתר בניה הוועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה בגגות הבניינים ובמרפסות הגג לכלל השימושים בתנאים הבאים:
- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
 - גובה הברכה לא יעלה על גובה המעקה.
 - מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לברכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.

ד. תכנית ג':

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. הגבהת גובה קומת הגג עד גובה ברוטו של 4.5 מ'. ומעל 2.5 נטו.
 2. נסיגה בבנייה על הגג במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית או צדדית (לגבי אחורית רק במקרה שהתכנית הראשית על המגרש שותקת).
 3. הקמת תחנת עזירה למעלית בקומת הגג.
 4. הקמת פרגולה מבטון.
 5. איחוד חדרי יציאה לגג.
 6. לעת הוצאת היתר בניה הוועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה בגגות הבניינים ובמרפסות הגג לכלל השימושים בתנאים הבאים:
- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
 - גובה הברכה לא יעלה על גובה המעקה.
 - מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לברכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.

תכנית צ':

בבקשות להיתר מכח תכנית צ' יותרו:

1. במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם:
- א. גובה המבנה יהיה עד 22 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- ב. במקרים בהם הבניה בסביבת המגרש גבוהה מ-22 מ', יהיה בסמכות הוועדה המקומית, ולאחר אישור משרד הביטחון, לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי לא

- יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.
2. במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם תתאפשר בניה בגובה העולה על 40 מ' ממפלס הכניסה או עד 15 קומות, בהתאם לגובה ומספר הקומות של המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.
3. במגרש ששטחו קטן מ- 1.5 דונם תותר תכנית בניה בהיקף של עד 75% משטח המגרש.
4. תותר הקמת גדר רשת בגובה 4 מ', מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר, עבור מגרשי ספורט.
5. בגג פעיל, לרבות מגרש ספורט, תותר הקמת גדר רשת עם קירוי בגובה 4 מ' ממפלס הגג.
6. בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח, למעט במפלסים העליונים במוסדות ומבני חינוך בהם תותר הצללה של עד 100% משטח הגג הפתוח. **יודגש כי** מעונות סטודנטים ודיור מוגן אינם כלולים במוסדות ומבני חינוך.
7. תותר בניית ביתן שומר, חדר אשפה, סככת אופנים וכד' בקו בניין צדדי 0 מ'.
8. יתווסף הסעיף: תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה במקרה של בניה חדשה במגרש פנוי שאינו עולה על 3 דונם ו/או במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו אינו עולה על 3 דונם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר:
- א. תמהיל השימושים במגרש.
- ב. נפח והעמדת המבנה (כולל מרחקים בין המבנה הקיים למוצע).
- ג. חומרים.
- ד. השתלבות התוספת במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
- ה. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- ו. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות בטיחות כיבוי אש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-14001363	שם התכנית תכנית למיסוד הקלות תא/6060	חגיגת החריזה הוועדה המקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית הוועדה המקומית תל אביב - יפו
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מליוו וז"ז	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג ז"ז שחג			
שה חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☐ הוועדה הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית למיסוד הקלות לתכניות תקפות המנויות בתכנית בעיר אשר בהן קיימת התחדשות חירוף. החוראות הכלולות בתכנית זו אינן משנות את אופי וטביעה בכל אחד מן האזורים בהם היא חלה ומסרתן היא שיפור התכנון בלבד ויעול הליכי התכנון והבניה. החריזה תחול על וקשות לחיתור לבניה חדשה מכח התכנית המנויות בתכנית זו.	62 א, (ג) חוק חוז"ב התשכ"ה	טמכת ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילת לתוכנית תא/5000 (מתן ותקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוריות המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית וזמותר	התאמות החוראות בתוכנית המוצעת
--	---------------------------	-----------------------------	--------------------------------------	--

תכנית מימון	תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לטחם התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	זהו הטחם לבנין חלות תוראות המיוחדות ממרט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ו/או לספחית.	תוראות מיוחדות יכול שיהיו לטשא רחיק, גובה, שיטות, מסמך מדיניות וכדו'.	ל"ר
	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לורי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזורי תעסוקה נשפת עישוב עירוני; מרקם בנין לשימור נשפא אזורי גלגלני תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים תופיים ותוראות לעיצוב נשפא.		ל"ר
יעודי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבנין עירונית); יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה) קיים או חדש.	קביעת ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים והמזון לאזור הייעוד.	ל"ר
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבנין עירונית); יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה) קיים או חדש.	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ר
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) ופרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6	שימושים נוספים רהתאח לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי ייעוד נשפא להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ר
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הרזיה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור תעסוקה מטרופוליטני); יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה) קיים או חדש.	טוח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד במרק 3).	ראזורי יעד גלגלני נמוכה (לכניה עירונית נגזרת בשכונת רביבים) תוספת של עד 6% שטחי רזיה לחכניות שהופקדו לפני 1.9.1989 בהוראות תכנית המותרת הכוללת לא תעלה על רחיק 1
שטח בניה	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תחת תוספת ובלבד שלא נשפא חריגת ממשפר תקומות המירבי ומשיעור התפסית המרבית המותרת במגרש.	ל"ר
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור חדלנטי	ל"ר
תוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה נקודתית' חריגה לטביטנות' תעליות מעל מספר תקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5-4.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי נשפא העיצוב נשפא (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות חריגה נקודתית: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות תוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.6-4.2.5-4.2.2 בהוראות התוכנית.	ל"ר

		העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.	הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	לי"ך
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.3.1.	הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם יקבעו בת הוראות בדבר הקצאה (לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים חלופיים).	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמה: אזור מגורים בבניית עירונית).	לי"ך
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5.	ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור להוראות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בל"ך סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או רגון סמל של ימתחם ליניסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם ליניסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד.	לי"ך
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1.	ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת חתמת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק חוף, שמורת טבע יפות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, פני ידן מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל 11 פו בו ין מווי 11 קטרו מעל דרך מרבית מהירת, בית עלמין, אזור לספורט).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נוספת העיצוב העירוני ו/או רוסיח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חניונים הרלוונטיים דתוריות האורחות.	לי"ך
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8.	כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרייה (3.8.2) המרדות מסלוליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) וציגונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8).	נשפת תחבורה	לי"ך
שימור – סעיף 4.3.	הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4).	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: וכלילים בו שימור ושימור וועי ונית או שיקרעו לוריהח הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית האמורה אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות.	לי"ך
איכות סביבה – סעיף 4.4.	הודרו חריגה רעלה השיטה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית יריקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4.	בכל שטח התוכנית	לי"ך
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5.	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית	לי"ך

תשתיות - סעיף 6.6	או ברשימת השימור העירונית.	ל"ר
פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות [4.6.1] הנחיות כלליות להכנת תכניות [4.6.2] גובה ארץ גג וזווית שטח [4.6.3] ניקיון [4.6.4] כניב [4.6.5] חשש [4.6.6]	בכל שטח התוכנית	

שימוש בסעיפי חוק - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	סעיף
+ שינוי קו בניין כחלק להקלות שניתנו לפי נתונים סטטיים ויררתי ובנוסף אליו	קרינת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) (6)
1. שינוי חוראות ביוני ללא שינוי באופי הסביבה כחלק להקלות שניתנו לפי נתונים סטטיים ויררתי והחלטה איתן + שינוי בחוראות בניין והגדלת תכנית וגובה	שינוי חוראות רדדד ריוני או שינוי אדריכלות	סעיף קטן (א) (8)
+ תא/קובעת 5000 צפיפות מונית/לית ולפיכך הגדלת צפיפות המותבקות ותאמות חוראותיה	הגדלת צפיפות בנותממו לנתמית ובממלא לפי סעיף 62א(ד)	סעיף קטן (א) (8)
+ תוספת של עד 5 קומות כחלק מתכנית צי	כל עניין שניתן לבקשו כחלק לפי סעיף 147 (וחקלוח)	סעיף קטן (א) (9)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
ממנהל הוועדה:	תאריך	חתימה	שם ושם משפחה
8/9/20			אודי כרמלי, אדרי
8/9/2026	תאריך	חתימה	שם ושם משפחה

הראלה אברהם און,	עויד
------------------	------

י"ן ברעם | 2017

העתיקים
ר"י אילנה סולני - ראש עוף (מחשור מורירוח העדה מחווייה)
צוות תכנון

5129512026

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

צפון :

1. בתחום תכנית ההרחבות, לדוגמא רמת אביב, יש להוסיף הערה תקנונית לגבי היחס לתא/5555
 2. התייחסות לבריכות בחצר מוצמדת או בהסכמת כל הבעלים בטיפוסי גן-גג במזרח, צפון ודרום :
- בטיפוסי בינוי של בינוי צמוד קרקע בשתי קומות עבור יחידות גן-גג בלבד, בחצר דירת הגן אשר הינה מוצמדת אליה קניינית או בהסכמת 100% מבעלי הקרקע תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחזית צדדית או אחורית בלבד.