

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

פרוטוקול 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

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד
חן אריאלי
אמיר בדראן, עו"ד
דייבי דישטניק, ד"ר
דודו לניאדו
מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית
ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
חברת מועצה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
ענת הדני, עו"ד
אורלי אראל
אלי לוי
אילנית לוזון שגב
שירה קאשי דקלו
רויטל אטיאס, עו"ד
קרני פנינה גינוסר, עו"ד
אמה גוטמן קורן
דני ארצי
מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
סגנית בכירה ליועמ"ש
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
מנהל אגף נכסי העירייה
מנהלת אגף הכנסות מבנייה
סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
מזכירת ועדת בנין עיר
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
מנהל יחידת מקרקעין

יואב זילברדיק, אדר'
רבקה פרחי
אורית רוזנטל
אירית לבהר גבאי
רות אריאל
חדוה מזרחי
מ. מח' תכנון מזרח
מ. מח' תכנון צפון
מנהלת מחלקת התחדשות עירונית
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

חסרים: אלחנן זבולון
מיטל להבי
מאיה נורי שקד, עו"ד
אורנה ברביבאי
חיים מאיר גורן
ראובן לדיאנסקי, עו"ד
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
סגנית ראש העירייה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
משנה לראש העירייה

משקיפים: אביגדור פרויד
אלי יהל
רויטל דדון
דנה עקיבא
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
ארגון הקבלנים
נציגת רשות מקרקעי ישראל
נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0017 מתאריך 02-09-2026 אושר בישיבה מספר
26-0018 מתאריך 16-09-2026

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

פרוטוקול 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

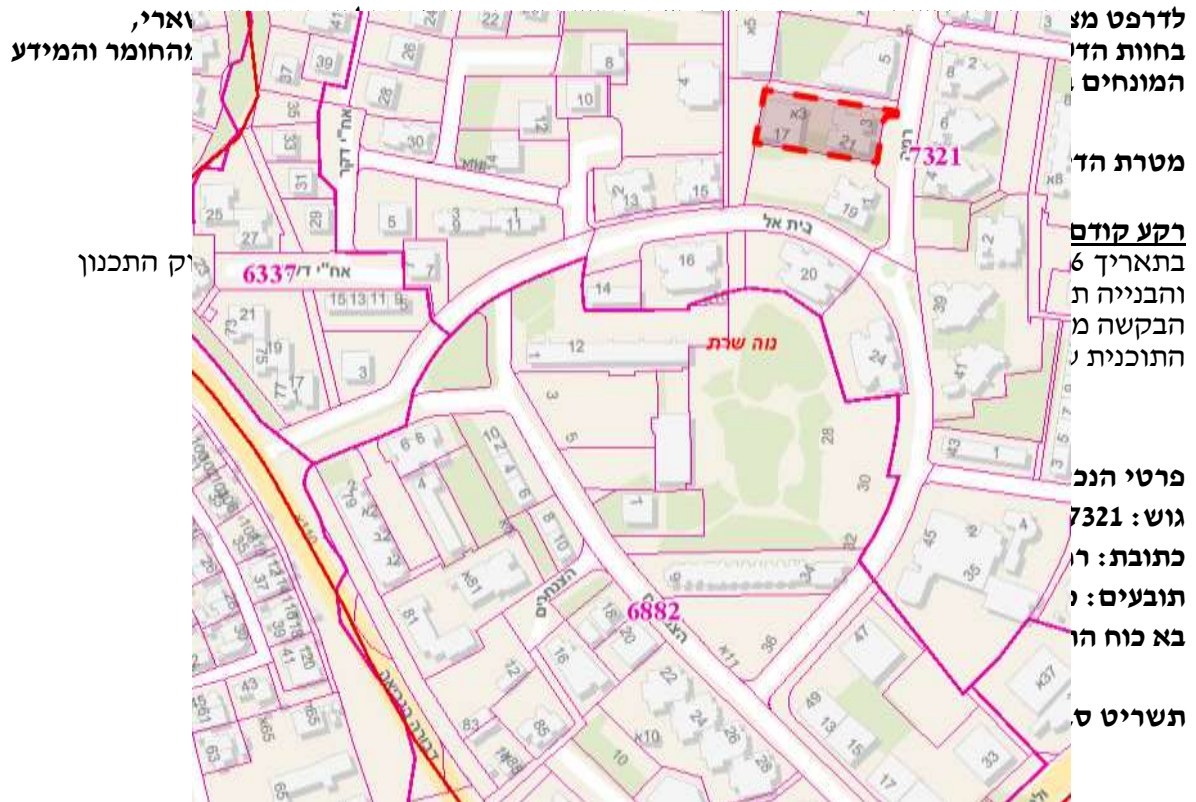
מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0016 מיום 12/08/2026
1.	1		רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ/584(2)
2.	5		רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ/584(2)
3.	9		רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ/584(2)
4.	13		רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ/584(2)
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/70א
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/70א
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

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403
17-0017-26 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)
רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403



פירוט סכום הפיצויים:
תע"צ/584(2) – 320,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יעקב מגן):
 בגבול הנכס הנישום נבנה מבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה קומת קרקע אחת. המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי. בנוסף לכך מכל חלל המבנה ניתן לקבוע כי קיימת חדירה משמעותית לפרטיות בחלקי הנכס העיקריים.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין מיכל זיק ואוהד בשארי :

בתמצית, **דין תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף** היות והמבקשים אינם עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק, שכן התביעה הוגשה בגין תכנית עיצוב שאינה מהווה "תכנית" על פי החוק ולכן לא ניתן להגיש תביעת פיצויים בגינה. לא למותר לציין כי המועד להגשת תביעות פיצויים בגין תכנית צ חלף והתיישן זה מכבר (3 שנים משנת 2016).

בנוסף, התובעים לא הוכיחו כי היו בעלים במקרקעין במועד אישור תכנית צ' או בכלל ולכן לא הוכיחו את זכאותם להגשת תביעה (לא צירפו הסכמי מכר ונסח טאבו מלא) וגם מסיבה זו יש

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403
126-0017 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

לדחות את התביעות על הסף.

ולחלן הנימוקים בהרחבה:

1. סעיף 197 לחוק קובע כי מקום שבו נפגעו, על ידי תכנית, מקרקעין המצויים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי מי שהיה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם ביום תחילתה של התכנית, לפיצויים מן הוועדה המקומית. עוד נקבע כי יש להגיש את התביעה בתוך שלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית.
2. התוכנית שבגינה הוגשה תביעת הפיצויים היא תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תע"צ/584(2), היא **תכנית העיצוב** (שלעיל) שעניינה כאמור הוא הקמת אשכול הגנים ברח' רמה 5 בתל אביב-יפו.
3. כאמור לעיל, תכנית העיצוב היא נגזרת מתכנית צ, שפורסמה ביום 18.7.2016, י.פ. 7304.
4. תוכנית צ באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
5. נסקור **בקצרה** את ההוראות הרלוונטיות לענייננו מתוך תכנית צ
6. מטרת תכנית צ בסעיף 2 לתקנון.
7. תכנית צ מסדירה את השימושים השונים שיתרו לפיה, ואת זכויות הבניה המאושרות והוראות הבניה, כמו גם את גובה המבנים, קווי הבניין, מרתפים ועוד. מכאן, וכפי שיובהר להלן, **תכנית העיצוב רק יוצקת תוכן אדריכלי למסגרת שכבר אושרה**, ולכן הפגיעה הנטענת (כגון חסימת אוויר או קרבה למבנה) והמוכחשת נולדה למעשה עם אישור התכנית המפורטת היא תכנית צ, ולא בתכנית העיצוב.
8. שימושים, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים וקווי בניין מוסדרים בסעיף 4.1 לתקנון.
9. זכויות המרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1.
10. בהתאם לסעיף 6.1.1 וסעיף 6.1.2 בתקנון תכנית צ, אישור של הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הינו תנאי למתן היתר בניה.
11. בקליפת אגוז – תכנית העיצוב בעניינה הינה יישום של תכנית צ על המקרקעין ברח' רמה 5 (אשכול הגנים). כל הוראותיה התכנוניות כפי שסקרנו לעיל נגזרות מתכנית צ. תכנית העיצוב הינה התאמה אד-הוק של תכנית צ להקמה של שטחים למבנים ומוסדות ציבור במקרקעין מסוימים, בהתאם לצרכי הסביבה.
12. עד כאן סקירת ההוראות הרלוונטיות מתוך תקנון תכנית צ.
13. עתה נביא את הטיעונים והנימוקים אשר בכוחם להביא לדחיית התביעה על הסף בנפרד וקל וחומר במצטבר.
14. כאמור לעיל, תביעת הפיצויים הוגשה **כנגד תכנית העיצוב**.
15. אחד מתנאי הסף להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא קיומה של "תכנית פוגעת", כהגדרתה בפרק ג' לחוק והיא כוללת בתוכה תכניות מדרגות שונות – ארצית, מחוזית, מקומית ותכניות מיוחדות אחרות.
16. סעיף 197 לחוק אינו קובע הגדרת מיוחדת לסעיף של "תכנית" ולכן יש לפנותו ל להגדרת המונח "תכנית" בסעיף 1 לחוק.
17. ההגדרה בסעיף 1 ל"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה. הרשימה המנויה בפרק ג' **אינה** כוללת תכנית עיצוב.
18. המסקנה הינה שסעיף 197 לחוק אינו מקנה זכות תביעה בגין "תכנית עיצוב" מאחר

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403
1 - 2017-0026	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

שאינה נחשבת כ"תכנית".

19. בעת"מ (ת"א) 1434/01 יונה פרידמן נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 9.7.2002) עמד בית המשפט על מעמדה הנורמטיבי של תכנית בינוי (הדברים יפים ונכונים גם לתכנית עיצוב כבענייננו) ועל היעדר האפשרות לתבוע פיצויים מכוחה.
20. הפסיקה אף חזרה והבהירה כי תקיפתה של תכנית בינוי (או תכנית עיצוב) צריכה להיעשות במסגרת ההליכים הנוגעים לתכנית המתאר או לתכנית המפורטת שמכוחן היא נגזרת, ואינה מסגרת עצמאית המקימה עילה לתביעת פיצויים.
21. כך, בבג"ץ 445/73 סער נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המרכז, פ"ד כט(1) 219 (1974), קבע בית המשפט העליון כי לתכנית בינוי אין מעמד סטטוטורי עצמאי, וכי תכליתה היא יישום הוראותיה של התכנית המפורטת.
22. בנוסף, בג"ץ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, אזור תל-אביב, לו(1) 817 (1982) [להלן – "גלמונד"], עמד בית המשפט העליון על מהותה של תכנית עיצוב וקבע כי אין הבדל מהותי בינה לבין תכנית בינוי, ואולם ככל שקיימת השגה באשר להוראות מסוג זה, יש להעלותה בשלב אישור התכנית המפורטת, ולא בשלב אישור תכנית העיצוב
23. חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא ביחס שבין תכנית בינוי לבין תכנית מפורטת. בהתאם להלכה הפסוקה, עניינים אשר יש להסדירם במסגרת תכנית מפורטת אינם יכולים להיות מוסדרים באמצעות תכנית בינוי (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו, פ"ד נב(5) 715, 720 (1999)).
24. לאור כל האמור לעיל, תכנית העיצוב מושא התביעה, אינה בגדר "תכנית" על פי החוק, ולכן לא ניתן להגיש בעטיה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
25. למעלה מן הצורך ושלמות התמונה, כפי שהובהר כאמור, התכנית המפורטת והסטטוטורית אשר יצקה את המסגרת התכנונית ואת הפגיעה הלכאורית הנטענת (והמוכחשת) לאשכול הגנים היא – תכנית צ – שפורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016.
26. על פי סעיף 197(ב) לחוק, תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על שלוש שנים מיום תחילת התכנית. מכאן, האפשרות להגיש תביעת פיצויים בגין תכנית צ חלפה זה מכבר, עוד בשנת 2019, ולכן המבקשים מנועים מלהגיש תביעת פיצויים בגינה בעת הזו.
27. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו. אולם בענייננו המועד חלף ולא הוארך כאמור.
28. כמו כן אין בתביעה אסמכתאות על מועד תחילת זכות הבעלות של כל אחד מהתובעים.
29. לסיכום, ועל יסוד כל המפורט לעיל – תכנית עיצוב אינה מהווה "תכנית" המקימה זכות לתביעת פיצויים על פי דין; ולמעלה מן הצורך, המועד החוקי לתקיפת התכנית המפורטת שחלה על המקרקעין – תכנית צ – התיישן זה מכבר; בנוסף, אין בתביעה אסמכתאות המעידות על יום תחילת הבעלות במקרקעין מושא התביעות.
30. לאור זאת, ומאחר שהמבקשים אינם עומדים בתנאי הסף של סעיף 197 לחוק, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות את תביעת הפיצויים על הסף.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 6 - תיק 2026-04403
1 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2)

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: התביעות הוגשו בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2). התובעים טוענים כי נכסיהם גובלים במבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה בן קומת אחת. לטענתם, המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי ובנוסף לכך פוגע בפרטיות. עמדתנו הינה שדין כל 4 תביעות אלה הינו להידחות על הסף וזאת מכיוון שתכנית תע"א/צ/584(2) הינה תכנית עיצוב ולפיכך אינה מהווה תכנית שניתן להגיש בגינה תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

בישיבתה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404
17-0017-2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

לדפוס מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין מיכל דיק ואוהד בשארי, בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

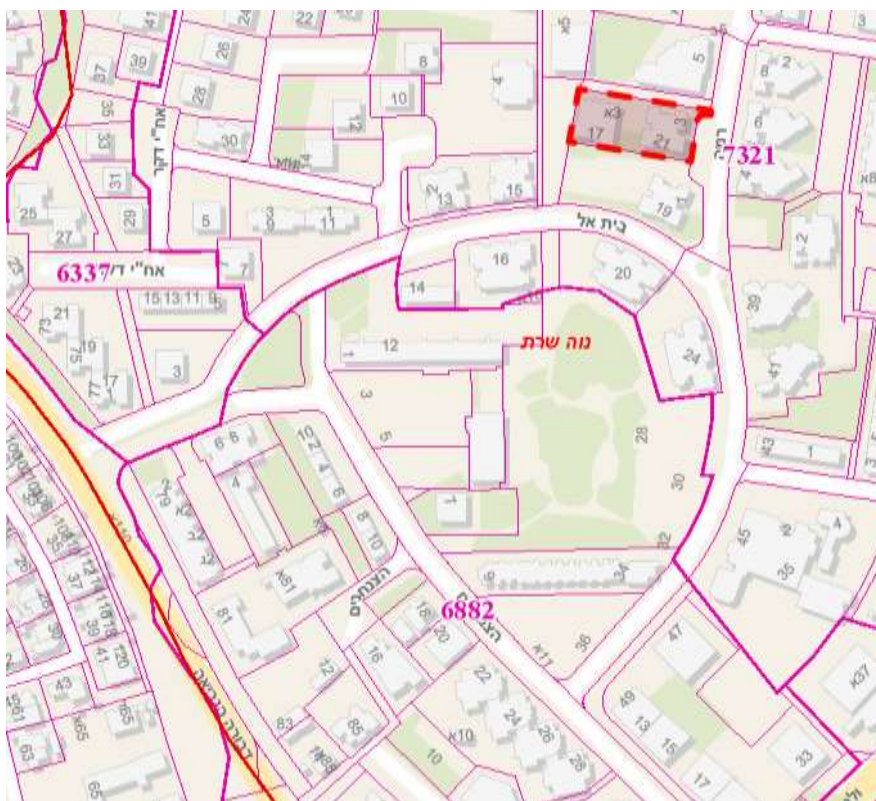
בתאריך 24/05/2026 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תע"צ/584(2).

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7321 חלקה: 106

כתובת: רחוב בית אל מס' 17, דירה 2
תובעים: ארדיטי לימור ו- ארדיטי רועי
בא כוח התובעים: עו"ד ביטון רועי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תע"צ/584(2) – 310,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים יעקב מגן):

בגבול הנכס הנישום נבנה מבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה קומת קרקע אחת. המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי. בנוסף לכך מכל חלל המבנה ניתן לקבוע כי קיימת חדירה משמעותית לפרטיות בחלקי הנכס העיקריים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404
17-0017-26 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

חות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין מיכל זיק ואוהד בשארי :

בתמצית, **דיון תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף** היות והמבקשים אינם עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק, שכן התביעה הוגשה בגין תכנית עיצוב שאינה מהווה "תכנית" על פי החוק ולכן לא ניתן להגיש תביעת פיצויים בגינה. לא למותר לציין כי המועד להגשת תביעות פיצויים בגין תכנית צ' חלף והתיישן זה מכבר (3 שנים משנת 2016).

בנוסף, התובעים לא הוכיחו כי היו בעלים במקרקעין במועד אישור תכנית צ' או בכלל ולכן לא הוכיחו את זכאותם להגשת תביעה (לא צירפו הסכמי מכר ונסח טאבו מלא) וגם מסיבה זו יש לדחות את התביעות על הסף.

ולחלן הנימוקים בהרחבה :

31. סעיף 197 לחוק קובע כי מקום שבו נפגעו, על ידי תכנית, מקרקעין המצויים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי מי שהיה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם ביום תחילתה של התכנית, לפיצויים מן הוועדה המקומית. עוד נקבע כי יש להגיש את התביעה בתוך שלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית.

32. התוכנית שבגינה הוגשה תביעת הפיצויים היא תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תע"צ/584(2), היא **תכנית העיצוב** (שלעיל) שעניינה כאמור הוא הקמת אשכול הגנים ברח' רמה 5 בתל אביב-יפו.

33. כאמור לעיל, תכנית העיצוב היא נגזרת מתכנית צ', שפורסמה ביום 18.7.2016, י.פ. 7304.

34. תוכנית צ' באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

35. נסקור בקצרה את ההוראות הרלוונטיות לענייננו מתוך תכנית צ'

36. מטרת תכנית צ' בסעיף 2 לתקנון.

37. תכנית צ' מסדירה את השימושים השונים שיתרו לפיה, ואת זכויות הבניה המאושרות והוראות הבניה, כמו גם את גובה המבנים, קווי הבניין, מרתפים ועוד. מכאן, וכפי שיובהר להלן, **תכנית העיצוב רק יוצקת תוכן אדריכלי למסגרת שכבר אושרה**, ולכן הפגיעה הנטענת (כגון חסימת אוויר או קרבה למבנה) והמוכחשת נולדה למעשה עם אישור התכנית המפורטת היא תכנית צ', **ולא** בתכנית העיצוב.

38. שימושים, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים וקווי בניין מוסדרים בסעיף 4.1 לתקנון.

39. זכויות המרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1.

40. בהתאם לסעיף 6.1.1 וסעיף 6.1.2 בתקנון תכנית צ', אישור של הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הינו תנאי למתן היתר בניה.

41. בקליפת אגוז – תכנית העיצוב בעניינה הינה יישום של תכנית צ' על המקרקעין ברח' רמה 5 (אשכול הגנים). כל הוראותיה התכנוניות כפי שסקרנו לעיל נגזרות מתכנית צ'. תכנית העיצוב הינה התאמה אד-הוק של תכנית צ' להקמה של שטחים למבנים ומוסדות ציבור במקרקעין מסוימים, בהתאם לצרכי הסביבה.

42. עד כאן סקירת ההוראות הרלוונטיות מתוך תקנון תכנית צ'.

43. עתה נביא את הטענות והנימוקים אשר בכוחם להביא לדחיית התביעה על הסף בנפרד וקל וחומר במצטבר.

44. כאמור לעיל, תביעת הפיצויים הוגשה **כנגד תכנית העיצוב**.

45. אחד מתנאי הסף להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא קיומה של "תכנית פוגעת", כהגדרתה בפרק ג' לחוק והיא כוללת בתוכה תכניות מדרגות שונות – ארצית,

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404
17-0017-2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

מחוזית, מקומית ותכניות מיוחדות אחרות.

46. סעיף 197 לחוק אינו קובע הגדרת מיוחדת לסעיף של "תכנית" ולכן יש לפנותו ל להגדרת המונח "תכנית" בסעיף 1 לחוק.
47. ההגדרה בסעיף 1 ל"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה. הרשימה המנויה בפרק ג' אינה כוללת תכנית עיצוב.
48. המסקנה הינה שסעיף 197 לחוק אינו מקנה זכות תביעה בגין "תכנית עיצוב" מאחר שאינה נחשבת כ"תכנית".
49. בעת"מ (ת"א) 1434/01 יונה פרידמן נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 9.7.2002) עמד בית המשפט על מעמדה הנורמטיבי של תכנית בינוי (הדברים יפים ונכונים גם לתכנית עיצוב כבעניינו) ועל היעדר האפשרות לתבוע פיצויים מכוחה.
50. הפסיקה אף חזרה והבהירה כי תקיפתה של תכנית בינוי (או תכנית עיצוב) צריכה להיעשות במסגרת ההליכים הנוגעים לתכנית המתאר או לתכנית המפורטת שמכוחן היא נגזרת, ואינה מסגרת עצמאית המקימה עילה לתביעת פיצויים.
51. כך, בבג"ץ 445/73 סער נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המרכז, פ"ד (כט) 219 (1974), קבע בית המשפט העליון כי לתכנית בינוי אין מעמד סטטוטורי עצמאי, וכי תכליתה היא יישום הוראותיה של התכנית המפורטת.
52. בנוסף, בג"ץ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, אזור תל-אביב, לו(1) 817 (1982) [להלן – "גלמונד"], עמד בית המשפט העליון על מהותה של תכנית עיצוב וקבע כי אין הבדל מהותי בינה לבין תכנית בינוי, ואולם ככל שקיימת השגה באשר להוראות מסוג זה, יש להעלותה בשלב אישור התכנית המפורטת, ולא בשלב אישור תכנית העיצוב
53. חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא ביחס שבין תכנית בינוי לבין תכנית מפורטת. בהתאם להלכה הפסוקה, עניינים אשר יש להסדירם במסגרת תכנית מפורטת אינם יכולים להיות מוסדרים באמצעות תכנית בינוי (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו, פ"ד נב(5) 715, 720 (1999)).
54. לאור כל האמור לעיל, תכנית העיצוב מושא התביעה, אינה בגדר "תכנית" על פי החוק, ולכן לא ניתן להגיש בעטיה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
55. למעלה מן הצורך ושלמות התמונה, כפי שהובהר כאמור, התכנית המפורטת והסטטוטורית אשר יצקה את המסגרת התכנונית ואת הפגיעה הלכאורית הנטענת (והמוכחשת) לאשכול הגנים היא – תכנית צ – שפורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016.
56. על פי סעיף 197(ב) לחוק, תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על שלוש שנים מיום תחילת התכנית. מכאן, האפשרות להגיש תביעת פיצויים בגין תכנית צ חלפה זה מכבר, עוד בשנת 2019, ולכן המבקשים מנועים מלהגיש תביעת פיצויים בגינה בעת הזו.
57. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמנו. אולם בעניינו המועד חלף ולא הוארך כאמור.
58. כמו כן אין בתביעה אסמכתאות על מועד תחילת זכות הבעלות של כל אחד מהתובעים.
59. לסיכום, ועל יסוד כל המפורט לעיל – תכנית עיצוב אינה מהווה "תכנית" המקימה זכות לתביעת פיצויים על פי דין; ולמעלה מן הצורך, המועד החוקי לתקיפת התכנית המפורטת שחלה על המקרקעין – תכנית צ – התיישן זה מכבר; בנוסף, אין בתביעה אסמכתאות המעידות על יום תחילת הבעלות במקרקעין מושא התביעות.
60. לאור זאת, ומאחר שהמבקשים אינם עומדים בתנאי הסף של סעיף 197 לחוק, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות את תביעת הפיצויים על הסף.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב בית אל מס' 17 - דירה 2 - תיק 2026-04404
2 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2)

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: התביעות הוגשו בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2). התובעים טוענים כי נכסיהם גובלים במבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה בן קומת אחת. לטענתם, המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי ובנוסף לכך פוגע בפרטיות. עמדתנו הינה שדין כל 4 תביעות אלה הינו להידחות על הסף וזאת מכיוון שתכנית תע"א/צ/584(2) הינה תכנית עיצוב ולפיכך אינה מהווה תכנית שניתן להגיש בגינה תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2
3 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ(2)584

לדפוט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין מיכל דיק ואוהד בשארי, בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

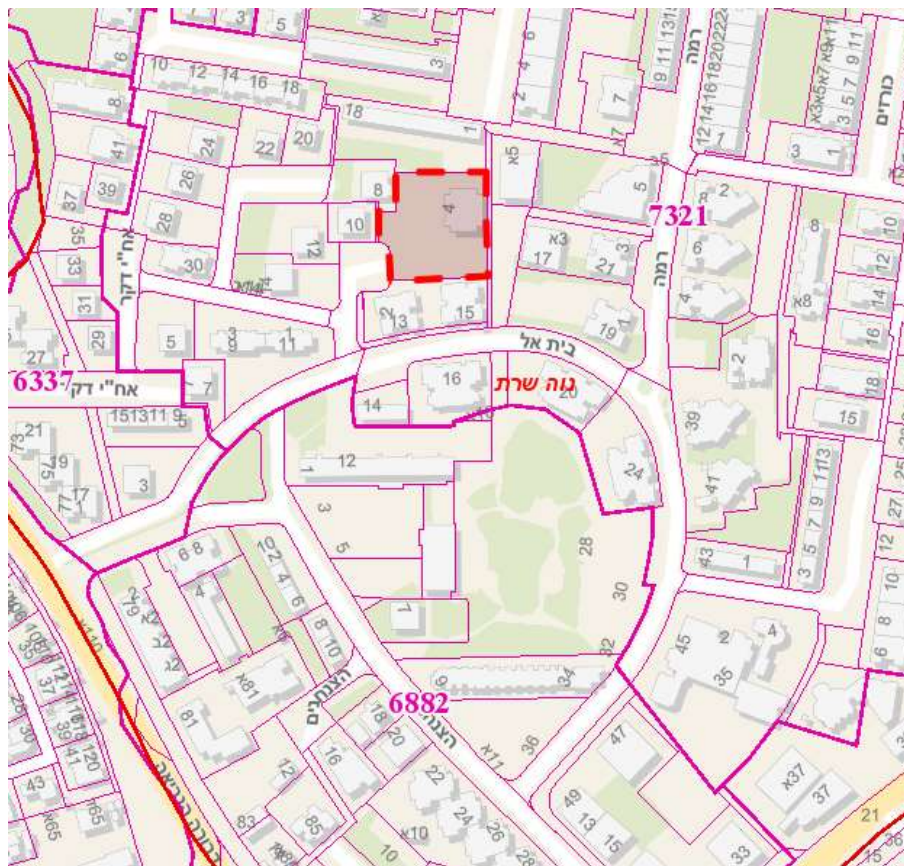
רקע קודם:

בתאריך 24/05/2026 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תעא/צ(2)584.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7321 חלקות: 155,156 (רשומות יחדיו) תת חלקה: 2
כתובת: רחוב אח"י דקר מס' 4
תובעת: רג'נסקי מרינה
בא כוח התובעים: עו"ד ביטון רועי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תעא/צ(2)584 – 325,000 ₪.

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת יעקב מגן):

בגבול הנכס הנישום נבנה מבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה קומת קרקע אחת. המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי. בנוסף לכך מכל חלל המבנה ניתן לקבוע כי קיימת חדירה משמעותית לפרטיות בחלקי הנכס העיקריים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2
26-0017 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2)

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין מיכל זיק ואוהד בשארי :

בתמצית, דין תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף היות והמבקשים אינם עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק, שכן התביעה הוגשה בגין תכנית עיצוב שאינה מהווה "תכנית" על פי החוק ולכן לא ניתן להגיש תביעת פיצויים בגינה. לא למותר לציין כי המועד להגשת תביעות פיצויים בגין תכנית צ' חלף והתיישן זה מכבר (3 שנים משנת 2016).

ולחלן הנימוקים בהרחבה :

61. סעיף 197 לחוק קובע כי מקום שבו נפגעו, על ידי תכנית, מקרקעין המצויים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי מי שהיה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם ביום תחילתה של התכנית, לפיצויים מן הוועדה המקומית. עוד נקבע כי יש להגיש את התביעה בתוך שלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית.

62. התוכנית שבגינה הוגשה תביעת הפיצויים היא תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תע"א/צ/584(2), היא **תכנית העיצוב** (שלעיל) שעניינה כאמור הוא הקמת אשכול הגנים ברח' רמה 5 בתל אביב-יפו.

63. כאמור לעיל, תכנית העיצוב היא נגזרת מתכנית צ', שפורסמה ביום 18.7.2016, י.פ. 7304.

64. תוכנית צ' באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצת להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

65. נסקור **בקצרה** את ההוראות הרלוונטיות לענייננו מתוך תכנית צ'

66. מטרת תכנית צ' בסעיף 2 לתקנון.

67. תכנית צ' מסדירה את השימושים השונים שיוותרו לפיה, ואת זכויות הבניה המאושרות והוראות הבניה, כמו גם את גובה המבנים, קווי הבניין, מרתפים ועוד. מכאן, וכפי שיובהר להלן, **תכנית העיצוב רק יוצקת תוכן אדריכלי למסגרת שכבר אושרה**, ולכן הפגיעה הנטענת (כגון חסימת אוויר או קרבה למבנה) והמוכחשת נולדה למעשה עם אישור התכנית המפורטת היא תכנית צ', **ולא** בתכנית העיצוב.

68. שימושים, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים וקווי בניין מוסדרים בסעיף 4.1 לתקנון.

69. זכויות המרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1.

70. בהתאם לסעיף 6.1.1 וסעיף 6.1.2 בתקנון תכנית צ', אישור של הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הינו תנאי למתן היתר בניה.

71. בקליפת אגוז – תכנית העיצוב בעניינינו הינה יישום של תכנית צ' על המקרקעין ברח' רמה 5 (אשכול הגנים). כל הוראותיה התכנוניות כפי שסקרנו לעיל נגזרות מתכנית צ'. תכנית העיצוב הינה התאמה אד-הוק של תכנית צ' להקמה של שטחים למבנים ומוסדות ציבור במקרקעין מסוימים, בהתאם לצרכי הסביבה.

72. עד כאן סקירת ההוראות הרלוונטיות מתוך תקנון תכנית צ'.

73. עתה נביא את הטיעונים והנימוקים אשר בכוחם להביא לדחיית התביעה על הסף בנפרד וקל וחומר במצטבר.

74. כאמור לעיל, תביעת הפיצויים הוגשה **כנגד תכנית העיצוב**.

75. אחד מתנאי הסף להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא קיומה של "תכנית פוגעת", כהגדרתה בפרק ג' לחוק והיא כוללת בתוכה תכניות מדרגות שונות – ארצית, מחוזית, מקומית ותכניות מיוחדות אחרות.

76. סעיף 197 לחוק אינו קובע הגדרת מיוחדת לסעיף של "תכנית" ולכן יש לפנות ל להגדרת

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2
3 - - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

המונח "תכנית" בסעיף 1 לחוק.

77. ההגדרה בסעיף 1 ל"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה. הרשימה המנויה בפרק ג' אינה כוללת תכנית עיצוב.

78. המסקנה הינה שסעיף 197 לחוק אינו מקנה זכות תביעה בגין "תכנית עיצוב" מאחר שאינה נחשבת כ"תכנית".

79. בעת"מ (ת"א) 1434/01 יונה פרידמן נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 9.7.2002) עמד בית המשפט על מעמדה הנורמטיבי של תכנית בינוי (הדברים יפים ונכונים גם לתכנית עיצוב כבענייננו) ועל היעדר האפשרות לתבוע פיצויים מכוחה.

80. הפסיקה אף חזרה והבהירה כי תקיפתה של תכנית בינוי (או תכנית עיצוב) צריכה להיעשות במסגרת ההליכים הנוגעים לתכנית המתאר או לתכנית המפורטת שמכוחן היא נגזרת, ואינה מסגרת עצמאית המקימה עילה לתביעת פיצויים.

81. כך, בבג"ץ 445/73 סער נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המרכז, פ"ד כט(1) 219 (1974), קבע בית המשפט העליון כי לתכנית בינוי אין מעמד סטטוטורי עצמאי, וכי תכליתה היא יישום הוראותיה של התכנית המפורטת.

82. בנוסף, בג"ץ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אזור תל-אביב, לו(1) 817 (1982) [להלן – "גלמונד"], עמד בית המשפט העליון על מהותה של תכנית עיצוב וקבע כי אין הבדל מהותי בינה לבין תכנית בינוי, ואולם ככל שקיימת השגה באשר להוראות מסוג זה, יש להעלותה בשלב אישור התכנית המפורטת, ולא בשלב אישור תכנית העיצוב

83. חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא ביחס שבין תכנית בינוי לבין תכנית מפורטת. בהתאם להלכה הפסוקה, עניינים אשר יש להסדירם במסגרת תכנית מפורטת אינם יכולים להיות מוסדרים באמצעות תכנית בינוי (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו, פ"ד נב(5) 715, 720 (1999)).

84. לאור כל האמור לעיל, תכנית העיצוב מושא התביעה, אינה בגדר "תכנית" על פי החוק, ולכן לא ניתן להגיש בעטיה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

85. למעלה מן הצורך ושלמות התמונה, כפי שהובהר כאמור, התכנית המפורטת והסטטוטורית אשר יצקה את המסגרת התכנונית ואת הפגיעה הלכאורית הנטענת (והמוכחשת) לאשכול הגנים היא – תכנית צ – שפורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016.

86. על פי סעיף 197(ב) לחוק, תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על **שלוש שנים** מיום תחילת התכנית. מכאן, האפשרות להגיש תביעת פיצויים בגין תכנית צ חלפה זה מכבר, עוד בשנת 2019, ולכן המבקשים מנועים מלהגיש תביעת פיצויים בגינה בעת הזו.

87. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו. אולם בענייננו המועד חלף ולא הוארך כאמור.

88. לסיכום, ועל יסוד כל המפורט לעיל – תכנית עיצוב אינה מהווה "תכנית" המקימה זכות לתביעת פיצויים על פי דין; ולמעלה מן הצורך, המועד החוקי לתקיפת התכנית המפורטת שחלה על המקרקעין – תכנית צ – התיישן זה מכבר.

89. לאור זאת, ומאחר שהמבקשים אינם עומדים בתנאי הסף של סעיף 197 לחוק, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות את תביעת הפיצויים על הסף.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04402 - דירה מספר 2
3 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2)

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו : התביעות הוגשו בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2). התובעים טוענים כי נכסיהם גובלים במבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה בן קומת אחת. לטענתם, המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי ובנוסף לכך פוגע בפרטיות. עמדתנו הינה שדין כל 4 תביעות אלה הינו להידחות על הסף וזאת מכיוון שתכנית תע"א/צ/584(2) הינה תכנית עיצוב ולפיכך אינה מהווה תכנית שניתן להגיש בגינה תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ליאור שפירא : מאושר

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6
17-0026-ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תעא/צ(2)584

לדפוט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין מיכל דיק ואוהד בשארי, בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 24/05/2026 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תעא/צ(2)584.

פרטי הנכס התובע:

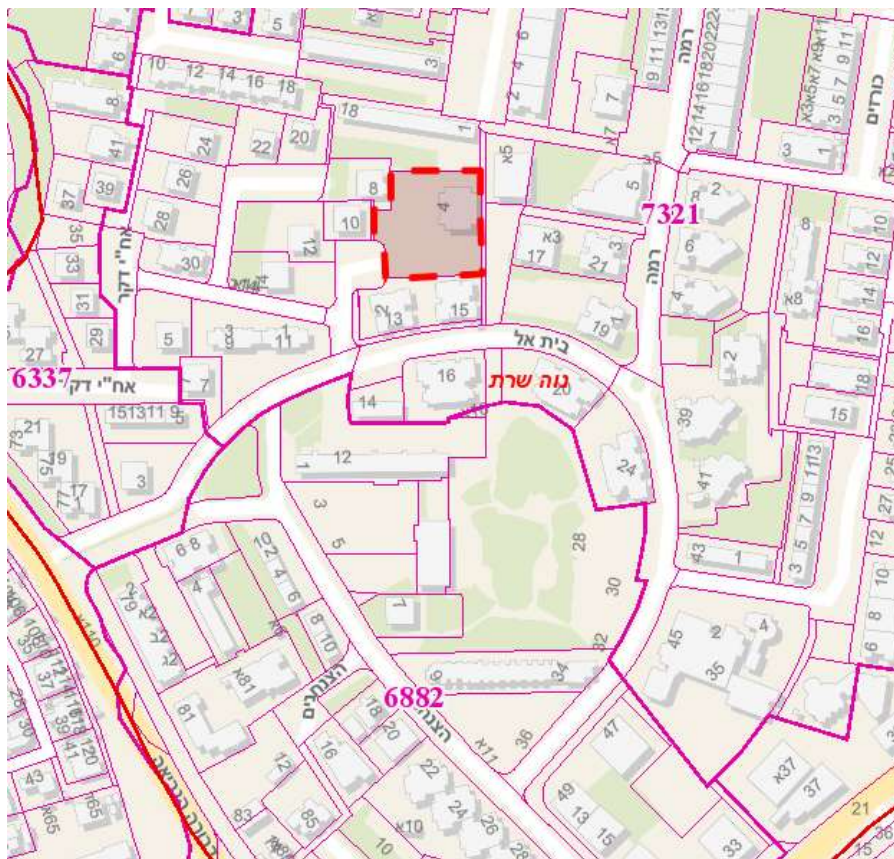
גוש: 155,156 7321 (רשומות יחדיו) תת חלקה: 6

כתובת: רחוב אח"י דקר מס' 4

תובעת: גליה זיידה

בא כוח התובעת: עו"ד ביטון רועי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תעא/צ(2)584 – 350,000 ₪.

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת יעקב מגן):

בגבול הנכס הנישום נבנה מבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה קומת קרקע אחת. המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי. בנוסף לכך מכל חלל המבנה ניתן לקבוע כי קיימת חדירה משמעותית לפרטיות בחלקי הנכס העיקריים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6
4 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין מיכל זיק ואוהד בשארי :

בתמצית, דיון תביעת הפיצויים דנא להידחות על הסף היות והמבקשים אינם עומדת כלל בתנאי סעיף 197 לחוק, שכן התביעה הוגשה בגין תכנית עיצוב **שאינה** מהווה "תכנית" על פי החוק ולכן לא ניתן להגיש תביעת פיצויים בגינה. לא למותר לציין כי המועד להגשת תביעות פיצויים בגין תכנית צ חלף והתיישן זה מכבר (3 שנים משנת 2016).

ולהלן הנימוקים בהרחבה :

1. סעיף 197 לחוק קובע כי מקום שבו נפגעו, על ידי תכנית, מקרקעין המצויים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי מי שהיה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם ביום תחילתה של התכנית, לפיצויים מן הוועדה המקומית. עוד נקבע כי יש להגיש את התביעה בתוך שלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית.
2. התוכנית שבגינה הוגשה תביעת הפיצויים היא תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תע"צ/584(2), היא **תכנית העיצוב** (שלעיל) שעניינה כאמור הוא הקמת אשכול הגנים ברח' רמה 5 בתל אביב-יפו.
3. כאמור לעיל, תכנית העיצוב היא נגזרת מתכנית צ, שפורסמה ביום 18.7.2016, י.פ. 7304.
4. תוכנית צ באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
5. נסקור **בקצרה** את ההוראות הרלוונטיות לענייננו מתוך תכנית צ
6. מטרת תכנית צ בסעיף 2 לתקנון.
7. תכנית צ מסדירה את השימושים השונים שיתרו לפיה, ואת זכויות הבניה המאושרות והוראות הבניה, כמו גם את גובה המבנים, קווי הבניין, מרתפים ועוד. מכאן, וכפי שיובהר להלן, **תכנית העיצוב רק יוצקת תוכן אדריכלי למסגרת שכבר אושרה**, ולכן הפגיעה הנטענת (כגון חסימת אוויר או קרבה למבנה) והמוכחשת נולדה למעשה עם אישור התכנית המפורטת היא תכנית צ, ולא בתכנית העיצוב.
8. שימושים, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים וקווי בניין מוסדרים בסעיף 4.1 לתקנון.
9. זכויות המרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1.
10. בהתאם לסעיף 6.1.1 וסעיף 6.1.2 בתקנון תכנית צ, אישור של הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הינו תנאי למתן היתר בניה.
11. בקליפת אגוז – תכנית העיצוב בענייננו הינה יישום של תכנית צ על המקרקעין ברח' רמה 5 (אשכול הגנים). כל הוראותיה התכנוניות כפי שסקרנו לעיל נגזרות מתכנית צ. תכנית העיצוב הינה התאמה אד-הוק של תכנית צ להקמה של שטחים למבנים ומוסדות ציבור במקרקעין מסוימים, בהתאם לצרכי הסביבה.
12. עד כאן סקירת ההוראות הרלוונטיות מתוך תקנון תכנית צ.
13. עתה נביא את הטיעונים והנימוקים אשר בכוחם להביא לדחיית התביעה על הסף בנפרד וקל וחומר במצטבר.
14. כאמור לעיל, תביעת הפיצויים הוגשה **כנגד תכנית העיצוב**.
15. אחד מתנאי הסף להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא קיומה של "תכנית פוגעת", כהגדרתה בפרק ג' לחוק והיא כוללת בתוכה תכניות מדרגות שונות – ארצית,

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6
17-0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"צ/584(2)

מחוזית, מקומית ותכניות מיוחדות אחרות.

16. סעיף 197 לחוק אינו קובע הגדרת מיוחדת לסעיף של "תכנית" ולכן יש לפנותו ל להגדרת המונח "תכנית" בסעיף 1 לחוק.

17. ההגדרה בסעיף 1 ל"תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה. הרשימה המנויה בפרק ג' אינה כוללת תכנית עיצוב.

18. המסקנה הינה שסעיף 197 לחוק אינו מקנה זכות תביעה בגין "תכנית עיצוב" מאחר שאינה נחשבת כ"תכנית".

19. בעת"מ (ת"א) 1434/01 יונה פרידמן נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 9.7.2002) עמד בית המשפט על מעמדה הנורמטיבי של תכנית בינוי (הדברים יפים ונכונים גם לתכנית עיצוב כבענייננו) ועל היעדר האפשרות לתבוע פיצויים מכוחה.

20. הפסיקה אף חזרה והבהירה כי תקיפתה של תכנית בינוי (או תכנית עיצוב) צריכה להיעשות במסגרת ההליכים הנוגעים לתכנית המתאר או לתכנית המפורטת שמכוחן היא נגזרת, ואינה מסגרת עצמאית המקימה עילה לתביעת פיצויים.

21. כך, בבג"ץ 445/73 סער נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המרכז, פ"ד כט(1) 219 (1974), קבע בית המשפט העליון כי לתכנית בינוי אין מעמד סטטוטורי עצמאי, וכי תכליתה היא יישום הוראותיה של התכנית המפורטת.

22. בנוסף, בג"ץ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, אזור תל-אביב, לו(1) 817 (1982) [להלן – "גלמונד"], עמד בית המשפט העליון על מהותה של תכנית עיצוב וקבע כי אין הבדל מהותי בינה לבין תכנית בינוי, ואולם ככל שקיימת השגה באשר להוראות מסוג זה, יש להעלותה בשלב אישור התכנית המפורטת, ולא בשלב אישור תכנית העיצוב

23. חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא ביחס שבין תכנית בינוי לבין תכנית מפורטת. בהתאם להלכה הפסוקה, עניינים אשר יש להסדירם במסגרת תכנית מפורטת אינם יכולים להיות מוסדרים באמצעות תכנית בינוי (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו, פ"ד נב(5) 720, 715 (1999)).

24. לאור כל האמור לעיל, תכנית העיצוב מושא התביעה, אינה בגדר "תכנית" על פי החוק, ולכן לא ניתן להגיש בעטיה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

25. למעלה מן הצורך ושלמות התמונה, כפי שהובהר כאמור, התכנית המפורטת והסטטוטורית אשר יצקה את המסגרת התכנונית ואת הפגיעה הלכאורית הנטענת (והמוכחשת) לאשכול הגנים היא – תכנית צ – שפורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016.

26. על פי סעיף 197(ב) לחוק, תקופת ההתיישנות להגשת תביעה לפיצויים עומדת על שלוש שנים מיום תחילת התכנית. מכאן, האפשרות להגיש תביעת פיצויים בגין תכנית צ חלפה זה מכבר, עוד בשנת 2019, ולכן המבקשים מנועים מלהגיש תביעת פיצויים בגינה בעת הזו.

27. לעניין זה, יודגש כי הסמכות להאריך את המועד להגשת תביעת הפיצויים נתונה לשר הפנים בלבד, וזאת מטעמים מיוחדים שירשמנו. אולם בענייננו המועד חלף ולא הוארך כאמור.

28. לסיכום, ועל יסוד כל המפורט לעיל – תכנית עיצוב אינה מהווה "תכנית" המקימה זכות לתביעת פיצויים על פי דין; ולמעלה מן הצורך, המועד החוקי לתקיפת התכנית המפורטת שחלה על המקרקעין – תכנית צ – התיישן זה מכבר.

29. לאור זאת, ומאחר שהמבקשים אינם עומדים בתנאי הסף של סעיף 197 לחוק, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות את תביעת הפיצויים על הסף.

חו"ד מה"ע:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אח"י דקר מס' 4 - תיק 2026-04401 - דירה מספר 6
4 - 2017-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: התביעות הוגשו בגין אישור תכנית תע"א/צ/584(2). התובעים טוענים כי נכסיהם גובלים במבנה ציבור בן 3 קומות אשר במצב הקודם היה בן קומת אחת. לטענתם, המבנה חוסם באופן מלא את הנוף, האוויר ואור השמש הטבעי ובנוסף לכך פוגע בפרטיות. עמדתנו הינה שדין כל 4 תביעות אלה הינו להידחות על הסף וזאת מכיוון שתכנית תע"א/צ/584(2) הינה תכנית עיצוב ולפיכך אינה מהווה תכנית שניתן להגיש בגינה תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדבר מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון 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 15/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6163 חלקה: 39 תת חלקה: 13

כתובת: רחוב אשרמן יוסף מס' 23

תובע: אמיר חיים מזר

בא כוח התובע: עו"ד ישי דב גלילי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' - ₪ 264,000.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע ארווין אריה אייכנר):

שינוי ייעודה של חלק מחלקה 48, הממוקמת צפונית לנכס נשוא התביעה, מייעוד שצ"פ לייעוד דרך יביא לראשי הנזק הבאים: פגיעה בנוף; רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית; פרטיות; זיהום אוויר, פיח ולכלוך.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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 המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של דרך השלום, באופן בו ניתן לזהות את נשוא חוות הדעת.



בנספח א' לתמ"א 4/א' 23 מצוינת באופן מפורש רצועה לתכנון בדרך השלום, מרח' עודד להמשך דרך ההגנה, כרצועה אשר אושרה עוד בתמ"א 23/א', כדלקמן:

רמת גן	אלוף שדה	דרך מס' 4	עודד	V	V
תל אביב	דרך השלום	עודד	המשך ד. ההגנה	V	V
	המשך ד' ההגנה	דרך השלום	משה דיין (ת"א)	V	V

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחית, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. למיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

תסקיר הסביבה

בהתאם למסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל, אשר נערך על ידי "אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה", בחודש דצמבר 2015 נקבע כדלקמן:

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת, בהתבסס על נתוני קולט מס' R44 הממוקם ברח' אשרמן יוסף 11 ולנתוני קלט R46 הממוקם ברח' אלוף דוד 15 ברמת גן העלו כדלקמן:

לאורך שעות היום – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 55.2 ו- dB 54.7, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (dB 65).

לאורך שעות הלילה – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 51.3 ו- dB 50.8, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (dB 55).

בהתאם לתוצאות התסקיר המסקנה ברורה והיא שבסביבת הנכס תחול ירידה בתנועה לעומת המצב ללא הרכבת הקלה.

מדובר בגורם משביח, המפריך את טענות שמאי התובע.

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י משה נצר, מהנדס תאימות אלקטרומגנטית, מיום 27.1.2021, נבדקה ההשפעה האלקטרומגנטית של הקו הסגול על הנכס נשוא חוות הדעת המצוי במרחק העולה על 9 מ' מציר הסימטריה בין שתי מסילות הרק"ל:

להלן מסקנות חוות הדעת:

"במרחקים גבוהים מ-6 מ' מציר הסימטריה אין קונפליקט עם הנחיות המשרד להגנת הסביבה, שהן המחמירות ביותר בעולם, ואין חשש/ סכנה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית. יש לציין שעל מנת להקים ולהפעיל את התשתית החשמלית ישנה חובה לקבל 2 היתרים ייעודיים מהמשרד להגנת הסביבה:

1. היתר הקמה למתקן קורן אשר מבוסס על חיזוי הקרינה כפי שהוצג במסמך זה.
2. היתר הפעלה למתקן קורן אשר מבוסס על ניטור והוכחה במדידה שרמת שטף המגנטי אינו עולה על הערכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בשימושים הסמוכים.

משמעות הדבר בפועל היא שנת"ע לא תקבל Permit to operate – אישור להפעיל את התשתית ללא הוכחה במדידה."

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס בן ציון כרמל מיום 7.6.2021 לבחינת הטענה כי הרק"ל גורמת לזיהום אוויר צוין כי:

"חברת נתע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. במפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנוע אחר. מערכת זו מחוברת למערכת התשתית שלחברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר. לאור האמור לעיל, הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה."

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש, רעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול, הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת ולכן תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש ביחס למצב הקיים.

בנוסף, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש ולא תגרום לרעידות ביחס למצב הקודם.

פגיעה בנוף הנצפה לדירות

חוות דעת שמאי התובע מתעלמת מהעובדה כי **במצב הקודם** מדובר בבניין הממוקם בקרוב לדרך השלום, אזור המאופיין בעומסי תנועה, רעש ובמחסור במקומות חניה לאורך כל שעות היממה.

יתרה מזאת, חלקה 48 הממוקמת צפונית למקרקעין ואשר ביחס לחלק ממנה שונה הייעוד משצ"פ לדרך, הייתה בייעוד שצ"פ מכוחה של תכנית K, כאשר השימושים המותרים מכוחה של תכנית זו בייעוד שצ"פ כללו גן, פארק, מגרש ספורט ושעשועים למנוחה והבראה, כאשר השימושים הרשומים ברשימת השימושים עבור גנים וגינות ציבוריות גם כללו מועדונים, בתי קפה וקיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים וסיגריות, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, על כל המשתמע מכך.

שמאי התובע מתבסס על מחקרים תאורטיים שבוצעו בנושא השפעות נוף על שווי דירות. בנוסף, בוצעה השוואה לדירות עם נוף לים/ פארק.

נקודת המוצא של שמאי התובע הינה כי טרם אישורה של תת"ל 70 א' פנתה דירת התובע לשטח בעל נוף יוקרתי, אשר שפע צמחיה טבעית ירוקה.

מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובע מתעלם מכך שדרך השלום הינה בת 6 מסלולי נסיעה (3 מסלולים לכל כיוון) ומהווה כביש ראשי רועש ועמוס לאורך כל שעות היממה.

הלכה היא כי לא די בהבאת מחקרים כללים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים.

לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים.

לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלכליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

התייחסות פרטנית למחקרים/ שומות שצוינו בחוות דעת שמאי התובע:

- תיק ת"א 43188/98 וואף אראלה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון ואח' – מדובר בתב"ע ששינתה יעוד מאזור חקלאי/ שצ"פ לדרך ראשית הכוללת מחלף ראשי. המקרה כלל לא דומה לרכבת הקלה המונעת בטכנולוגיה מתקדמת, מה גם שבענייננו דרך השלום המהווה כאמור דרך ראשית הייתה ועודנה קיימת.

- שומה מייעצת של יצחק ברמן בגוש 6585 חלקות 71-18,69 – מדובר על פגיעה בחלקה א' בנחלה שהפחיתה את שוויה עקב היווצרות מחלף המייעד תנועה רבה לעבור בקרבת הנחלה. הדוגמא לא רלוונטית למקרה נשוא חוות הדעת.

כמו כן, בשונה מהנטען, הרכבת הקלה עתידה להוריד את נפח התנועה ואת השימוש ברכבים ובתחבורה ציבורית.

עסקאות השוואה

שמאי התובע מציין שתי עסקאות שלטענתו מוכיחות כי קיימת פגיעה, להלן התייחסותי: לא ברורה כוונת שמאי התובע בעסקאות אלו.

מובן מאליו שמחיר של 17,000-18,000 ₪ למ"ר אינו משקף את המקרקעין ומדובר בעסקאות קיצון גם ביחס לעסקאות שמונה שמאי התובע בחוות דעתו. יתרה מכך, מעיון בעסקאות ההשוואה בשומת בתובע, ניתן להגיע למסקנה כי לא חלה פגיעה במקרקעין.

ניתן לראות שצוינו עסקאות ברחוב אשרמן יוסף 39 ואשרמן יוסף 37 המשקפות מחיר למ"ר של 36,429 ₪

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70

ו- 33,696 ₪ בהתאמה. שווי עסקאות אלו, גבוה מהשווי הממוצע בהתאם לחוות דעת שמאי התובע העומד על 32,939 ₪.

נשוא חוות הדעת בעלי מאפיינים דומים (קירבה לכביש ולרכבת הקלה) לעסקאות ההשוואה ברחוב אשרמן יוסף 39 ואשרמן יוסף 37 ולפיכך ניתן לראות כי השוק אינו מוריד משווי המקרקעין לאחר אישור תת"ל 70 א' ואף עסקאות אלו גבוהות מהממוצע.

חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70 א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971**, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין**.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא תאורטיות ושגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70 א' על משמעויותיו

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית.
- ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אמנם מציינת כחלק מתיאור התכניות החלות את תמ"א 4/א/23 על הוראותיה, אך הלכה למעשה מתעלמת ואינה מביאה בחשבון את משמעותה של תמ"א 4/א/23 (וכן של תמ"א 23 א' אשר קדמה לה) אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70

ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית תת"ל א'70 ולמעשה לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) ביחס למקרקעין, כדלקמן:

- **תמ"א 23/א'** אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה בדרך השלום.
- **תמ"א 4/א'23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן בדרך השלום מרחוב עודד ועד המשך דרך ההגנה.
- **כפי שצוין לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוואי ה"קו הסגול" צפונית למקרקעין בענייננו עוד מכוחה של תמ"א 4/א'23 (ואף תמ"א 23/א' קודם לכן), הינו תוואי זה וחופף לתוואי ה"קו הסגול" המסומן בתת"ל א'70.**
- **כלומר, כבר במצב התכנוני הקודם לתת"ל א'70, תוואי ה"קו הסגול" סומן בחזית המקרקעין באופן זה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל א'70.**
- **משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הסגול" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל א'70, לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל א'70, המשפיע באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם והלכה למעשה מאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **למען הסדר הטוב נדגיש, כי בתשריטי תמ"א 4/א'23 ותמ"א 23/א' קיים סימון קונקרטי ווודאי של תוואי הרק"ל לרבות בדרך השלום, כלומר תכניות אלו מסוימות ומובהקות לצורך בחינת וזיהוי התוואי, כך שמיקום התוואי למעשה לא השתנה עם אישורה של תת"ל א'70 ובהתאם תכונות המקרקעין לא השתנו לאור אישורה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הסגול" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת שמאי התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.**

שגה שמאי התובע עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל א'70 באמצעות חוות דעת מקצועיות

- **שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש, זיהום אוויר מוגדל וקרינה אלקטרומגנטית - טענות אשר יש לפרט באמצעות חוו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.**
- **הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועיות מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.**
- **בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, בחוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות).**
- **משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל א'70.**
- **מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.**

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל א'70

- **שמאי התובע בחוות דעתו לא הביא בחשבון כלל אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל א'70.**
- **נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70

- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח' (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל/א71, המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל/א70 ולמעשה מתעלמת מאלמנטים אלה – עת כבר מטעם זה דינה של חוות הדעת ותביעת הפיצויים להידחות על הסף.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/א70 הינם הפחתת תנועת האוטובוסים, הפחתת תנועת כלי רכב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים, ועליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת הרכבת הקלה.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- נבהיר, כי הבאתם בחשבון של האלמנטים המשביחים הנ"ל, מביאים לכך שלכל הפחות לא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל/א70.
- נחזור ונדגיש, כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל/א70 והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל/א70, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה ולהביא לדחייתה על הסף.
- בעניין זה נבקש להפנות לשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א70, כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל/א70 אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א71 אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל/א71, אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/א70.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תת"ל/א70.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען כאמור, כי עקב אישורה של תכנית תת"ל/א70, ירד ערכה של הדירה בגין מספר ראשי נזק, כדלקמן: (1) פגיעה בנוף; (2) רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית; (3) פרטיות; (4) זיהום אוויר, פיח, לכלוך.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את ראשי הנזק הנטענים ולקבוע כי לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עם אישורה של תת"ל/א70.

פגיעה בנוף

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל ביסוס ותימוכין, לפיה, במצב הקודם לתת"ל/א70 נהנתה דירת התובע מנוף לשצ"פ ובמצב החדש בעקבות התכנית, השצ"פ הפך ליעוד דרך.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- ראשית נחזור ונציין, כפי שפורט לעיל, כי טענה לפגיעה בנוף מצריכה חוות דעת מקצועית ולכל הפחות מצריכה פירוט או ניתוח של גזרת הנוף הנחשם, פירוט בדבר השינוי הנוף וכן סקיצה כללית המתארת את החסימה הנטענת.
- אלא שבענייננו התביעה נוקטת לשון כללית ולא קיים כל פירוט ראוי ונדרש של ראש הנזק הנטען. כל שנטען, באופן כללי כאמור ובלתי מפורט הוא, כי המקרקעין נהנו מנוף לשצ"פ ובמצב החדש הפך השצ"פ לדרך.
- לא זו אף זאת, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התביעה מתעלמת למעשה מכך שהדירה צמודה למעשה לדרך השלום הממוקמת מצפון לה – אזור המאופיין בעומסי תנועה ובמחסור במקומות חניה לאורך כל שעות היממה. חוות הדעת שמאי התובע מתעלמת מכך שדרך השלום הינה בת 6 מסלולי נסיעה (3 מסלולים לכל כיוון) ומהווה כביש ראשי ועמוס לאורך כל שעות היממה.
- יתרה מזאת, נבהיר כי הסתמכות על מחקר כללי, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- **אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של חסימת הנוף לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א' גם לגופה.**

רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית

- יש לדחות את טענות שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל ביסוס, תימוכין וחוות דעת מקצועית כנדרש, לפיה, לאור אישורה של התת"ל, לפיה תגדל רמת הרעש בדירה, ייווצרו רעידות וכן תיווצר חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.
- כאמור, **כפי שפורט בהרחבה לעיל, ראשי נזק אלו נטענו בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות ואסמכתאות כנדרש, תוך היעדר כימות מקצועי כנדרש של מפלסי הרעש, הרעידות והקרינה האלקטרומגנטית בשני מצבי התכנון – כבר מטעם זה כפי שהובהר לעיל, דינם של ראשי נזק אלו להידחות על הסף.**
- מבלי לגרוע מהאמור, ובכל הנוגע לראש הנזק הנטען בגין עלייה במפלס הרעש, כמתואר בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שכבר במצב הקודם, מלבד קיומה של דרך השלום, המהווה ציר סואן ורועש כשלעצמו, ייעוד חלקה 48 כשצ"פ מכוח תכנית K, כלל שימושים של גן, פארק, מגרש ספורט ושעשועים למנוחה והבראה, כאשר השימושים הרשומים ברשימת השימושים עבור גנים וגינות ציבוריות גם כללו מועדונים, בתי קפה וקיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים וסיגריות, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, על כל המשתמע מכך ביחס למפלס הרעש כבר במצב הקודם.
- בכל הנוגע לדרך השלום הקיימת בשני מצבי התכנון, הרי שמדובר על ציר תנועה הכולל 6 מסלולי נסיעה (3 לכל כיוון) המהווים צירי תנועה מרכזיים עמוסים, סואנים ורועשים לאורך כל שעות היממה.
- אלא שכפי שהוצג בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב החדש לתכנית תת"ל/70א', הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת בין היתר בנסיעה שקטה, נעימה ולא מאופיינת בהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- לא זו אף זאת, פעילותה של הרכבת הקלה תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים וכלי הרכב הצפויים לעבור בדרך השלום ותוביל למרחב נגיש ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור חתך הרחוב לרווחת תושבי המקום.
- יתרה מזאת, בהתאם למסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל, אשר נערך על ידי "אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה", בחודש דצמבר 2015 נקבע כדלקמן:
- ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת, בהתבסס על נתוני קולט מס R44 'הממוקם ברח' אשרמן יוסף 11 ולנתוני קלט R46 הממוקם ברח' אלוף דוד 15 ברמת גן העלו כדלקמן:
- לאורך שעות היום – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 55.2 ו-dB 54.7, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (65 dB).
- לאורך שעות הלילה – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 51.3 ו-dB 50.8, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (55 dB).
- בהתאם לתוצאות התסקיר המסקנה ברורה והיא שבסביבת הנכס תחול ירידה בתנועה לעומת המצב ללא הרכבת הקלה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 226-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, במסגרת חוות דעת סביבתית אשר נערכה על ידי חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ עבור עיריית תל אביב-יפו מחודש דצמבר 2021 (להלן: "חוות הדעת הסביבתית"), נמצא כי תוספת הרעש כתוצאה ממימוש הקו הסגול ביחס למקרקעין והנכס התובע, אשר פונה לדרך השלום, אינה מהותית ואינה ניתנת לאבחנה ע"י אוזן האדם.
- עוד נפנה לחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ביום 12.7.2021 על ידי המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, במסגרתה נמצא כי "תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועות האוטובוסים אותם היא מחליפה, לכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים... **ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש**..."
- ובכל הנוגע לחיזוי השפעות הקרינה האלקטרומגנטית, אשר נטענו גם כן בעלמא במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נמצא בחוות הדעת הסביבתית, הנ"ל, כי אין כל חשש/סכנה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית – הן מקווי ההזנה העיליים והן מהחדרים הטכניים.
- בכל הנוגע לקרינה האלקטרומגנטית, נבקש גם להפנות לחוות דעת מיום 27.1.2021 שנערכה עבור נת"ע על ידי מר משה נצר, מהנדס תאימות אלקטרומגנטית, במסגרתה נבחנה ההשפעה האלקטרומגנטית של הרכבת הקלה ביחס למקרקעין ונמצא כי אין חשש/סכנה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.
- בנוגע לטענה בדבר הרעידות אשר צוינה בעלמא ובהיעדר כל כימות בחוות דעת שמאי התובע, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה וכן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת מיום 17.2.2021 שנערכה על ידי המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, תוך שנמצא כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.
- **לאמור, יש לדחות את ראשי הנזק הנטענים בחוות דעת שמאי התובע בעניין הרעש, רעידות וכן בעניין הקרינה האלקטרומגנטית.**

פרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע לפגיעה ואובדן תחושת הפרטיות, הנגזרת באופן ישיר לעמדתו (הבלתי מנומקת) מהימצאות באזורים המוגדרים כרועשים – הן מהטעם כי טענה זו, בהיותה תלויה כאמור באופן ישיר בראש הנזק אשר עוסק בעליית מפלס הרעש – טענה אשר הוכחה כפי שפורט לעיל וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית כשגויה – למעשה מתיתרת, והן מהטעם כי טענה זו נטענה באופן כללי, מבלי שהוכחה ותוך שזו נעדרת כל כימות.
- יש לקחת בחשבון כי ענייננו במקרקעין בלב ליבה של העיר תל אביב, עת הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו. הציפייה כי השטחים בסביבת הנכס ישתנו בהתאם למגמות באזור ובהתאם למגמות התכנון בעיר, הינה ציפייה סבירה ולגיטימית אשר כל אזרח היה רואה לנגד עיניו.
- **אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של אובדן תחושת הפרטיות לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א' גם לגופה.**

זיהום אוויר, פיח ולכלוך

- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בכל הנוגע לראש הנזק בגין עלייה בזיהום אוויר, פיח ולכלוך – ראש נזק נוסף אשר נטען בעלמא ובהיעדר כל חוות דעת מקצועית, תימוכין וכימות, כנדרש.
- נקודת המוצא השגויה של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע הינה, כי קיבולת כלי הרכב ובמקביל נפחי התנועה הצפויים על פי תת"ל/70א', יגדלו – ובהתאם גידול זה יוביל לזיהום אוויר, פיח ולכלוך בסביבת המקרקעין והדירה.
- כפי שהובהר לעיל, יש לדחות טענות אלו מכל וכל, הואיל ותנועת הרכבת הקלה, כפי שפורט לעיל וכפי שמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוביל להפחתת תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בדרך השלום, הואיל והרכבת הקלה הלכה למעשה תביא להפחתת קיבולת כלי הרכב ונפחי התנועה.
- ובכל הנוגע להיבטי זיהום האוויר מהפעלת הרכבת הקלה, נפנה לחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ביום

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372
5 - 226-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

7.6.2021 על ידי המהנדס בן ציון כרמל, במסגרתה נמצא כי "חברת נת"ע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. בפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנועי אחר. **מערכת זו מחוברת למערכת התשתית של חברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר. לאור האמור לעיל, הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה.**"

- לאמור, בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, ההפך הוא הנכון – כלומר צפוי לחול שיפור, בין היתר בחתך הרוחב, באקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום אוויר ובנגישות בסביבת המקרקעין והנכס.
- משכך, **יש גם לדחות לגופו את ראש הנזק שענייננו זיהום אוויר, פיח ולכלוך.**
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נפנה לחוות הדעת וסקרי המחירים המוצגים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מהם עולה כי חלה עלייה בשווי למ"ר בכל הנוגע לנכסים הממוקמים בסמיכות לרכבת הקלה, לרבות בסביבת המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה פגיעה הנובעת מאישורה של תת"ל 70א, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-226 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: התביעות הוגשו בגין אישור תת"ל/70א' – הקו הסגול. נטען כי שינוי ייעודה של חלק מחלקה 48, הממוקמת צפונית לנכסים נשואי התביעה, מייעוד שצ"פ לייעוד דרך, יביא לראשי נזק כגון: פגיעה בנוף, רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית, פגיעה בפרטיות, זיהום אוויר, פיח ולכלוך. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות. טענות התובעים נטענו ללא כל תימוכין או חוות דעת מקצועיות עליהן ניתן להתבסס. בהתאם לחוות דעת מקצועיות שנערכו עבור נת"ע והוועדה המקומית עולה כי אין כל חשש לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית או לרעידות וכי הרכבת הקלה שתעבור בסמוך לנכסים התובעים תביא לירידה בזיהום האוויר והרעש וזאת בעקבות הפחתת תנועת כלי רכב והאוטובוסים. המשמעות של האמור לעיל הינה שלתת"ל/70א' יש אלמנטים משביחים מהם מתעלמים התובעים. ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0017-226 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

התוכן	מס' החלטה
רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 13 - תיק 2020-07372	02/09/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	5 - 0017-226ב'

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 0017-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדפוס מצורפות: חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקיין. 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 15/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6163 חלקה: 39 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב אשרמן יוסף מס' 23

תובע: סלומון בן שחר משה

בא כוח התובע: עו"ד ישי דב גלילי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' - 316,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע ארוין אריה אייכנר):

שינוי ייעודה של חלק מחלקה 48, הממוקמת צפונית לנכס נשוא התביעה, מייעוד שצ"פ לייעוד דרך יביא לראשי הנזק הבאים: פגיעה בנזק; רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית; פרטיות; זיהום אוויר, פחם ולכלוך.

כתב השיפוי:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - - 226-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/א70 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 המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 4/23.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של דרך השלום, באופן בו ניתן לזהות את נשוא חוות הדעת.



בנספח א' לתמ"א 4/23 מצוינת באופן מפורש רצועה לתכנון בדרך השלום, מרח' עודד להמשך דרך ההגנה, כרצועה אשר אושרה עוד בתמ"א 23/א', כדלקמן:

רמת גן	אלוף שדה	דרך מס' 4	עודד	V	V
תל אביב	דרך השלום	עודד	המשך ד. ההגנה	V	V
	המשך ד' ההגנה	דרך השלום	משה דיין (ת"א)	V	V

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23 על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23/א' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן: מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23/א' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23/א', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

תסקיר הסביבה

בהתאם למסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל, אשר נערך על ידי "אתוס – אדריכלות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
626-0017 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

תכנון וסביבה", בחודש דצמבר 2015 נקבע כדלקמן:

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת, בהתבסס על נתוני קולט מס' R44 הממוקם ברח' אשרמן יוסף 11 ולנתוני קלט R46 הממוקם ברח' אלוף דוד 15 ברמת גן העלו כדלקמן:

לאורך שעות היום – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 55.2 ו- dB 54.7, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (dB 65).

לאורך שעות הלילה – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 51.3 ו- dB 50.8, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (dB 55).

בהתאם לתוצאות התסקיר המסקנה ברורה והיא שבסביבת הנכס תחול ירידה בתנועה לעומת המצב ללא הרכבת הקלה.

מדובר בגורם משביח, המפריך את טענות שמאי התובע.

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י משה נצר, מהנדס תאימות אלקטרומגנטית, מיום 27.1.2021, נבדקה ההשפעה האלקטרומגנטית של הקו הסגול על הנכס נשוא חוות הדעת המצוי במרחק העולה על 9 מ' מציר הסימטריה בין שתי מסילות הרק"ל:

להלן מסקנות חוות הדעת:

"במרחקים גבוהים מ 6 מ' מציר הסימטריה אין קונפליקט עם הנחיות המשרד להגנת הסביבה, שהן המחמירות ביותר בעולם, ואין חשש/ סכנה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית. יש לציין שעל מנת להקים ולהפעיל את התשתית החשמלית ישנה חובה לקבל 2 היתרים ייעודיים מהמשרד להגנת הסביבה:

3. היתר הקמה למתקן קורן אשר מבוסס על חיזוי הקרינה כפי שהוצג במסמך זה.
4. היתר הפעלה למתקן קורן אשר מבוסס על ניטור והוכחה במדידה שרמת שטף המגנטי אינו עולה על הערכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בשימושים הסמוכים.

משמעות הדבר בפועל היא שנת"ע לא תקבל Permit to operate – אישור להפעיל את התשתית ללא הוכחה במדידה".

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס בן ציון כרמל מיום 7.6.2021 לבחינת הטענה כי הרק"ל גורמת לזיהום אוויר צוין כי:

"חברת נתע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. במפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנוע אחר. מערכת זו מחוברת למערכת התשתית שלחברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר. לאור האמור לעיל, הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה".

בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש, רעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול, הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת ולכן תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש ביחס למצב הקיים.

בנוסף, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי.

ההיפך הוא הנכון – תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש ולא תגרום לרעידות ביחס למצב הקודם.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 0017-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פגיעה בנוף הנצפה לדירות

חוות דעת שמאי התובע מתעלמת מהעובדה כי **במצב הקודם** מדובר בבניין הממוקם בקרוב לדרך השלום, אזור המאופיין בעומסי תנועה, רעש ובמחסור במקומות חניה לאורך כל שעות היממה.

יתרה מזאת, חלקה 48 הממוקמת צפונית למקרקעין ואשר ביחס לחלק ממנה שונה הייעוד משצ"פ לדרך, הייתה בייעוד שצ"פ מכוחה של תכנית K, כאשר השימושים המותרים מכוחה של תכנית זו בייעוד שצ"פ כללו גן, פארק, מגרש ספורט ושעשועים למנוחה והבראה, כאשר השימושים הרשומים ברשימת השימושים עבור גנים וגינות ציבוריות גם כללו מועדונים, בתי קפה וקיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים וסיגריות, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, על כל המשתמע מכך.

שמאי התובע מתבסס על מחקרים תאורטיים שבוצעו בנושא השפעות נוף על שווי דירות. בנוסף, בוצעה השוואה לדירות עם נוף לים/ פארק.

נקודת המוצא של שמאי התובע הינה כי טרם אישורה של תת"ל 70 א' פנתה דירת התובע לשטח בעל נוף יוקרתי, אשר שפע צמחיה טבעית ירוקה.

מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובע מתעלם מכך שדרך השלום הינה בת 6 מסלולי נסיעה (3 מסלולים לכל כיוון) ומהווה כביש ראשי רועש ועמוס לאורך כל שעות היממה. הלכה היא כי לא די בהבאת מחקרים כללים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים.

לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/ או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים.

לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלכליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

התייחסות פרטנית למחקרים/ שומות שצוינו בחוות דעת שמאי התובע:

- תיק ת"א 43188/98 וואף אראלה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון ואח' – מדובר בתב"ע ששינתה יעוד מאזור חקלאי/ שצ"פ לדרך ראשית הכוללת מחלף ראשי. המקרה כלל לא דומה לרכבת הקלה המונעת בטכנולוגיה מתקדמת, מה גם שבענייננו דרך השלום המהווה כאמור דרך ראשית הייתה ועודנה קיימת.

- שומה מייעצת של יצחק ברמן בגוש 6585 חלקות 18,69-71 – מדובר על פגיעה בחלקה א' בנחלה שהפחיתה את שוויה עקב היווצרות מחלף המייעד תנועה רבה לעבור בקרבת הנחלה. הדוגמא לא רלוונטית למקרה נשוא חוות הדעת.

כמו כן, בשונה מהנטען, הרכבת הקלה עתידה להוריד את נפח התנועה ואת השימוש ברכבים ובתחבורה ציבורית.

עסקאות השוואה

שמאי התובע מציין שתי עסקאות שלטענתו מוכיחות כי קיימת פגיעה, להלן התייחסותי:

מובן מאליו שמחיר של 17,000-18,000 ₪ למ"ר אינו משקף את המקרקעין ומדובר בעסקאות קיצון גם ביחס לעסקאות שמונה שמאי התובע בחוות דעתו.

יתרה מכך, מעיון בעסקאות ההשוואה בשומת בתובע, ניתן להגיע למסקנה כי לא חלה פגיעה במקרקעין.

ניתן לראות שצוינו עסקאות ברחוב אשרמן יוסף 39 ואשרמן יוסף 37 המשקפות מחיר למ"ר של 36,429 ₪, 33,696 ₪ בהתאמה. שווי עסקאות אלו, גבוה מהשווי הממוצע בהתאם לחוות דעת שמאי התובע העומד על 32,939 ₪.

נשוא חוות הדעת בעלי מאפיינים דומים (קירבה לכביש ולרכבת הקלה) לעסקאות ההשוואה ברחוב אשרמן יוסף 39 ואשרמן יוסף 37 ולפיכך ניתן לראות כי השוק אינו מוריד משווי המקרקעין לאחר אישור תת"ל 70 א' ואף עסקאות אלו גבוהות מהממוצע.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 07371-2020
6 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 15.7.2020, עולה כי התובע נרשם כבעל הזכויות בתת חלקה 1 בשנת 2018 - כלומר לאחר מועד אישורה של תכנית תת"ל 70א', כדלקמן:

תת חלקה 1			
שטח במ"ר		תיאור קומה	
46.00		ראשונה	
חבבה		החלק ברכוש המשותף	
1		1/48	

בעלות			
מגר	סלומון בן שאר משה	ת.ז.	059051953
בשילוח		7456/2018/35	

הערות			
הערה בדבר העברה לזרים		מדינת ישראל	
סעיף 4 יס לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		הערות:	
7456/2018/36			

- כלומר, מנסח הרישום עולה כי התובע לא עמד בנטל להוכיח כי הינו בעל זכות הבעלות בתת חלקה 1 במקרקעין במועד אישורה של תת"ל 70א'.
- יצוין, כי לתביעה לא צורף כל מסמך אחר המעיד על זכותו הקניינית של התובע במועד אישורה של תת"ל 70א' ביחס לדירה.
- אשר על כן, התובע לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק, כך שיש לדחות על הסף התביעה דנן.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור לעיל והמצאת מסמכים אשר יוכיחו, להנחת דעתה של הוועדה המקומית, את זכותו הקניינית של התובע בדירה במועד אישורה של תת"ל 70א', יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 226-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא תאורטיות ושגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל/70א' על משמעויותיו

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית.
- ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אמנם מציינת כחלק מתיאור התכנית החלות את תמ"א 4/א/23 על הוראותיה, אך הלכה למעשה מתעלמת ואינה מביאה בחשבון את משמעותה של תמ"א 4/א/23 (וכן של תמ"א 23א' אשר קדמה לה) אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית תת"ל/70א' ולמעשה לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) ביחס למקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 23א' אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה בדרך השלום.
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ץ בדרך השלום מרחוב עודד ועד המשך דרך ההגנה.
- כפי שצוין לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוואי ה"קו הסגול" צפונית למקרקעין בענייננו עוד מכוחה של תמ"א 4/א/23 (ואף תמ"א 23א' קודם לכן), הינו תוואי זהה וחופף לתוואי ה"קו הסגול" המסומן בתת"ל/70א'.
- כלומר, כבר במצב התכנוני הקודם לתת"ל/70א', תוואי ה"קו הסגול" סומן בחזית המקרקעין באופן זהה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל/70א'.
- משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הסגול" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל/70א', לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א', המשפיע באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם והלכה למעשה מאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- למען הסדר הטוב נדגיש, כי בתשריטי תמ"א 4/א/23 ותמ"א 23א' קיים סימון קונקרטי ווודאי של תוואי הרק"ל לרבות בדרך השלום, כלומר תכניות אלו מסוימות ומובהקות לצורך בחינת וזיהוי התוואי, כך שמיקום התוואי למעשה לא השתנה עם אישורה של תת"ל/70א' ובהתאם תכונות המקרקעין לא השתנו לאור אישורה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הסגול" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת שמאי התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שגה שמאי התובע עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל/70א' באמצעות חוות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 26-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

דעת מקצועיות

- שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש, זיהום אוויר מוגדל וקרינה אלקטרומגנטית - טענות אשר יש לפרט באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, **בחוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחות).**
- משכך, **גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/70א.**
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/70א

- שמאי התובע בחוות דעתו לא הביא בחשבון כלל אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל/70א.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחות בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח' (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל/71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, **חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל/70א ולמעשה מתעלמת מאלמנטים אלה – עת כבר מטעם זה דינה של חוות הדעת ותביעת הפיצויים להידחות על הסף.**
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/70א הינם הפחתת תנועת האוטובוסים, הפחתת תנועת כלי רכב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים, ועליית שווי צפוייה הנובעת ממגורים בקרבת הרכבת הקלה.**
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצא ב.
- נבהיר, כי הבאתם בחשבון של האלמנטים המשביחים הנ"ל, מביאים לכך שלכל הפחות לא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל/70א.
- **נחזור ונדגיש, כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל/70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל/70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה ולהביא לדחייתה על הסף.**
- בעניין זה נבקש להפנות לשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/70א, כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/192009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל/70א אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגרס נ' הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען כאמור, כי עקב אישורה של תכנית תת"ל 70א', ירד ערכה של הדירה בגין מספר ראשי נזק, כדלקמן: (1) פגיעה בנוף; (2) רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית; (3) פרטיות; (4) זיהום אוויר, פיח, לכלוך.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את ראשי הנזק הנטענים ולקבוע כי לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עם אישורה של תת"ל 70א'.

פגיעה בנוף

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל ביסוס ותימוכין, לפיה, במצב הקודם לתת"ל 70א' נהנתה דירת התובע מנוף לשצ"פ ובמצב החדש בעקבות התכנית, השצ"פ הפך ליעוד דרך.
- ראשית נחזור ונציין, כפי שפורט לעיל, כי טענה לפגיעה בנוף מצריכה חוות דעת מקצועית ולכל הפחות מצריכה פירוט או ניתוח של גזרת הנוף הנחסם, פירוט בדבר השינוי הנוף וכן סקיצה כללית המתארת את החסימה הנטענת.
- אלא שבענייננו התביעה נוקטת לשון כללית ולא קיים כל פירוט ראוי ונדרש של ראש הנזק הנטען. כל שנטען, באופן כללי כאמור ובלתי מפורט הוא, כי המקרקעין נהנו מנוף לשצ"פ ובמצב החדש הפך השצ"פ לדרך.
- לא זו אף זאת, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, התביעה מתעלמת למעשה מכך שהדירה צמודה למעשה לדרך השלום הממוקמת מצפון לה – אזור המאופיין בעומסי תנועה ובמחסור במקומות חניה לאורך כל שעות היממה. חוות הדעת שמאי התובע מתעלמת מכך שדרך השלום הינה בת 6 מסלולי נסיעה (3 מסלולים לכל כיוון) ומהווה כביש ראשי ועמוס לאורך כל שעות היממה.
- יתרה מזאת, נבהיר כי הסתמכות על מחקר כללי, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- **אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של חסימת הנוף לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א' גם לגופה.**

רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית

- יש לדחות את טענות שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל ביסוס, תימוכין וחוות דעת מקצועית כנדרש, לפיה, לאור אישורה של התת"ל, לפיה תגדל רמת הרעש בדירה, ייווצרו רעידות וכן תיווצר חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.
- כאמור, כפי שפורט בהרחבה לעיל, ראשי נזק אלו נטענו בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות ואסמכתאות כנדרש, תוך היעדר כימות מקצועי כנדרש של מפלסי הרעש, הרעידות והקרינה האלקטרומגנטית בשני מצבי התכנון – כבר מטעם זה כפי שהובהר לעיל, דינם של ראשי נזק אלו להידחות על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור, ובכל הנוגע לראש הנזק הנטען בגין עלייה במפלס הרעש, כמתואר בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שכבר במצב הקודם, מלבד קיומה של דרך השלום, המהווה ציר סואן ורועש כשלעצמו, ייעוד חלקה 48 כשצ"פ מכוח תכנית K, כלל שימושים של גן, פארק, מגרש ספורט ושעשועים למנוחה והבראה, כאשר השימושים הרשומים ברשימת השימושים עבור גנים וגינות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 226-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ציבוריות גם כללו מועדונים, בתי קפה וקיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים וסיגריות, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, על כל המשתמע מכך ביחס למפלס הרעש כבר במצב הקודם.

- בכל הנוגע לדרך השלום הקיימת בשני מצבי התכנון, הרי שמדובר על ציר תנועה הכולל 6 מסלולי נסיעה (3 לכל כיוון) המהווים צירי תנועה מרכזיים עמוסים, סואנים ורועשים לאורך כל שעות היממה.
- אלא שכפי שהוצג בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב החדש לתכנית תת"ל/70א, הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת בין היתר בנסיעה שקטה, נעימה ולא מאופיינת בהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- לא זו אף זאת, פעילותה של הרכבת הקלה תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים וכלי הרכב הצפויים לעבור בדרך השלום ותוביל למרחב נגיש ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור חתך הרחוב לרווחת תושבי המקום.
- יתרה מזאת, בהתאם למסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל, אשר נערך על ידי "אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה", בחודש דצמבר 2015 נקבע כדלקמן:
- ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת, בהתבסס על נתוני קולט מס R44 'הממוקם ברח' אשרמן יוסף 11 ולנתוני קלט R46 הממוקם ברח' אלוף דוד 15 ברמת גן העלו כדלקמן:
- לאורך שעות היום – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 55.2 ו-dB 54.7, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (65 dB).
- לאורך שעות הלילה – הרעש החזוי בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת הוא dB 51.3 ו-dB 50.8, בהתאמה, הנמוך מקריטריון הרעש המותר (55 dB).
- בהתאם לתוצאות התסקיר המסקנה ברורה והיא שבסביבת הנכס תחול ירידה בתנועה לעומת המצב ללא הרכבת הקלה.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, במסגרת חוות דעת סביבתית אשר נערכה על ידי חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ עבור עיריית תל אביב-יפו מחודש דצמבר 2021 (להלן: "**חוות הדעת הסביבתית**"), נמצא כי תוספת הרעש כתוצאה ממימוש הקו הסגול ביחס למקרקעין והנכס התובע, אשר פונה לדרך השלום, אינה מהותית ואינה ניתנת לאבחנה ע"י אוזן האדם.
- עוד נפנה לחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ביום 12.7.2021 על ידי המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, במסגרתה נמצא כי "תנועת הרכ"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון – תנועת הרכ"ל גורמת לפחות רעש מתנועות האוטובוסים אותם היא מחליפה, לכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים... ניתן איפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת ולכן תנועת הרכ"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש..."
- ובכל הנוגע לחיזוי השפעות הקרינה האלקטרומגנטית, אשר נטענו גם כן בעלמא במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נמצא בחוות הדעת הסביבתית, הנ"ל, כי אין כל חשש/סכנה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית – הן מקווי ההזנה העיליים והן מהחדרים הטכניים.
- בכל הנוגע לקרינה האלקטרומגנטית, נבקש גם להפנות לחוות דעת מיום 27.1.2021 שנערכה עבור נת"ע על ידי מר משה נצר, מהנדס תאימות אלקטרומגנטית, במסגרתה נבחנה ההשפעה האלקטרומגנטית של הרכבת הקלה ביחס למקרקעין ונמצא כי אין חשש/סכנה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.
- בנוגע לטענה בדבר הרעידות אשר צוינה בעלמא ובהיעדר כל כימות בחוות דעת שמאי התובע, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה וכן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת מיום 17.2.2021 שנערכה על ידי המהנדס יאיר ברמן מחברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, תוך שנמצא כי עבודות הרכ"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרכ"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

• לאמור, יש לדחות את ראשי הנזק הנטענים בחוות דעת שמאי התובע בעניין הרעש, רעידות וכן בעניין הקרינה האלקטרומגנטית.

פרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע לפגיעה ואובדן תחושת הפרטיות, הנגזרת באופן ישיר לעמדתו (הבלתי מנומקת) מהימצאות באזורים המוגדרים כרועשים – הן מהטעם כי טענה זו, בהיותה תלויה כאמור באופן ישיר בראש הנזק אשר עוסק בעליית מפלס הרעש – טענה אשר הוכחה כפי שפורט לעיל וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית כשגויה – למעשה מתייתרת,

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 07371-2020
6 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- והן מהטעם כי טענה זו נטענה באופן כללי, מבלי שהוכחה ותוך שזו נעדרת כל כימות.
- יש לקחת בחשבון כי עניינו במקרקעין בלב ליבה של העיר תל אביב, עת הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו. הציפייה כי השטחים בסביבת הנכס ישתנו בהתאם למגמות באזור ובהתאם למגמות התכנון בעיר, הינה ציפייה סבירה ולגיטימית אשר כל אזרח היה רואה לנגד עיניו.
- אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של אובדן תחושת הפרטיות לאור אישורה של תכנית תת"ל/70א' גם לגופה.**

זיהום אוויר, פיח ולכלוך

- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בכל הנוגע לראש הנזק בגין עלייה בזיהום אוויר, פיח ולכלוך – ראש נזק נוסף אשר נטען בעלמא ובהיעדר כל חוות דעת מקצועית, תימוכין וכימות, כנדרש.
- נקודת המוצא השגויה של שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע הינה, כי קיבולת כלי הרכב ובמקביל נפחי התנועה הצפויים על פי תת"ל/70א', יגדלו – ובהתאם גידול זה יוביל לזיהום אוויר, פיח ולכלוך בסביבת המקרקעין והדירה.
- כפי שהובהר לעיל, יש לדחות טענות אלו מכל וכל, הואיל ותנועת הרכבת הקלה, כפי שפורט לעיל וכפי שמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוביל להפחתת תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בדרך השלום, הואיל והרכבת הקלה למעשה תביא להפחתת קיבולת כלי הרכב ונפחי התנועה.
- ובכל הנוגע להיבטי זיהום האוויר מהפעלת הרכבת הקלה, נפנה לחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ביום 7.6.2021 על ידי המהנדס בן ציון כרמל, במסגרתה נמצא כי "חברת נת"ע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. בפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנועי אחר. מערכת זו מחוברת למערכת התשתית של חברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר. לאור האמור לעיל, **הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה.**"
- לאמור, בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, ההפך הוא הנכון – כלומר צפוי לחול שיפור, בין היתר בחתך הרחוב, באקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום אוויר ובנגישות בסביבת המקרקעין והנכס.
- משכך, **יש גם לדחות לגופו את ראש הנזק שעניינו זיהום אוויר, פיח ולכלוך.**
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נפנה לחוות הדעת וסקרי המחירים המוצגים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מהם עולה כי חלה עלייה בשווי למ"ר בכל הנוגע לנכסים הממוקמים בסמיכות לרכבת הקלה, לרבות בסביבת המקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה פגיעה הנובעת מאישורה של תת"ל/70א', יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	- רחוב אשרמן יוסף מס' 23 - תת חלקה 1 - תיק 2020-07371
6 - 0017-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: התביעות הוגשו בגין אישור תת"ל/70א' – הקו הסגול. נטען כי שינוי ייעודה של חלק מחלקה 48, הממוקמת צפונית לנכסים נשואי התביעה, מייעוד שצ"פ לייעוד דרך, יביא לראשי נזק כגון: פגיעה בנוף, רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית, פגיעה בפרטיות, זיהום אוויר, פיח ולכלוך. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות. טענות התובעים נטענו ללא כל תימוכין או חוות דעת מקצועיות עליהן ניתן להתבסס. בהתאם לחוות דעת מקצועיות שנערכו עבור נת"ע והוועדה המקומית עולה כי אין כל חשש לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית או לרעידות וכי הרכבת הקלה שתעבור בסמוך לנכסים התובעים תביא לירידה בזיהום האוויר והרעש וזאת בעקבות הפחתת תנועת כלי רכב והאוטובוסים. המשמעות של האמור לעיל הינה שלתת"ל/70א' יש אלמנטים משביחים מהם מתעלמים התובעים. ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

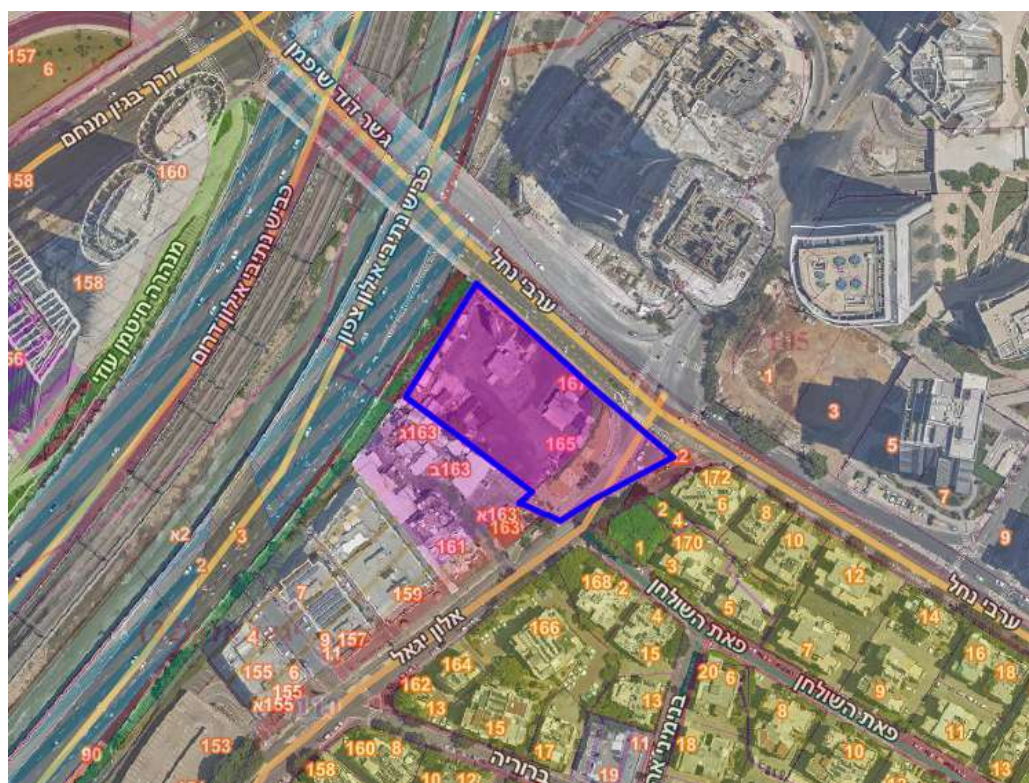
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית תל אביב

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק

כתובת: יגאל אלון 165, 167



התמצאות - תחום התכנית

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	מוסדר	חלק	161, 162	

שטח התכנית: 5.515 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית – אי. די. גיי. אדריכלות והנדסה בע"מ
 תנועה – ד.ג.ש הנדסה
 אדריכלות נוף – צורא אדריכלות נוף
 תשתיות וניקוז – צוק הידרולוגיה
 סביבה ומיקרו אקלים – יוזמות למען הסביבה
 אנרגיה – יוזמות למען הסביבה
 סקר עצים – ורד גרופ
 מדידות – דטה מפ
 שמאות מקרקעין – בועז הלפרין

יזם: יוניון ערבי נחל בע"מ

בעלות: יוניון ערבי נחל בע"מ, עיריית תל אביב יפו

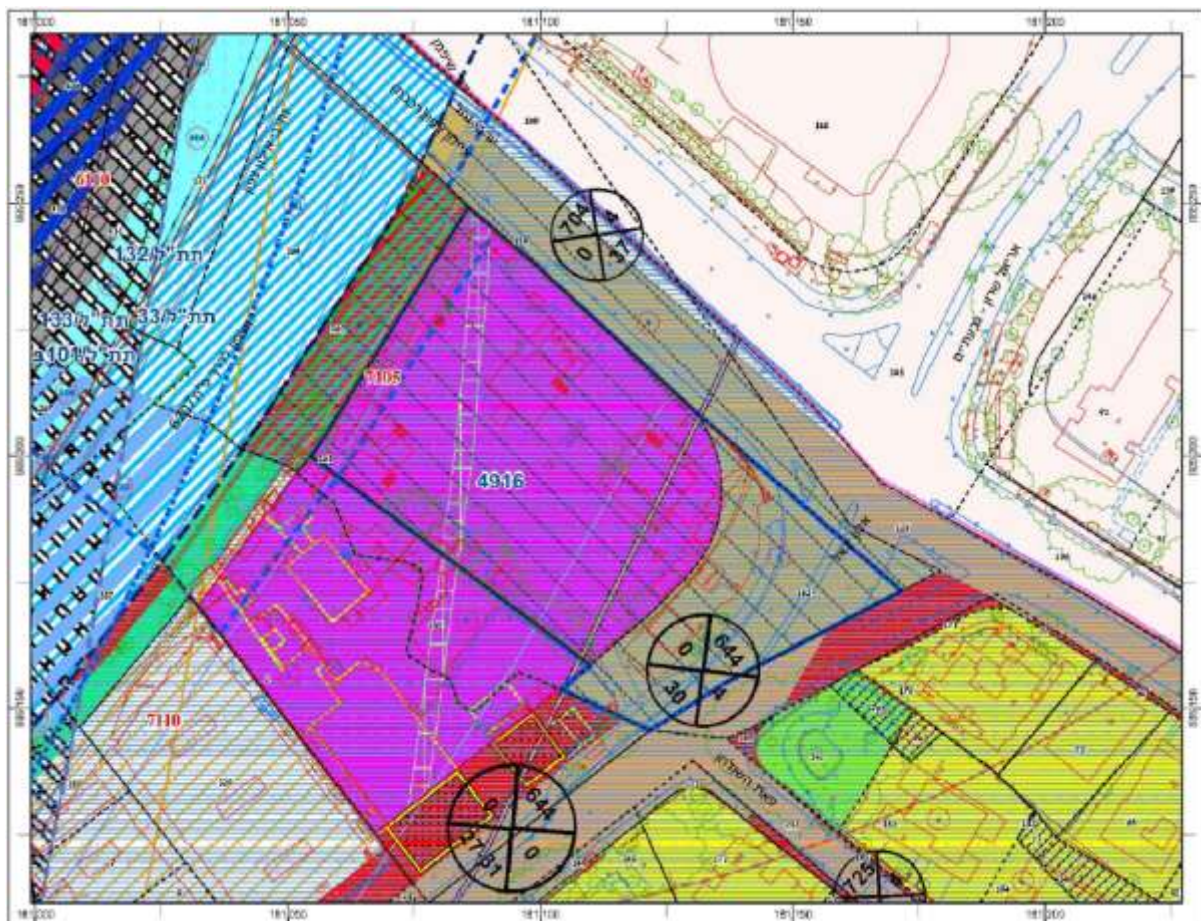
מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת באזור התעסוקה נחלת יצחק, ברח' יגאל אלון פינת ערבי נחל בסמיכות לצומת פרשת דרכים ומתח"ם סבידור – במרחב רווי אמצעי תחבורה עתירת נוסעים – תחנת רכבת ישראל "סבידור מרכז", תחנת רק"ל קו אדום, מסוף אוטובוסים סבידור ארלוזורוב, קווי אוטובוס עירוניים ובינעירוניים חולפים, ובעתיד – תחנת רק"ל קו סגול (בביצוע) ותחנת מטרו קו M1 (תכנית בתוקף). המגרש כיום הינו מגרש ריק.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תא/2653 מתחם 'תע"ש על פרשת דרכים' (מתן תוקף 2003)
תא/2653 א' איחוד חלקות בהסכמה בהתאם להוראות תכנית 2653 (מתן תוקף 2009).
ייעוד קיים: תעסוקה
שטח התכנון: כ- 4 דונם



תשריט מצב מאושר

זכויות בניה:

עד 25 קומות מעל הקרקע ו-7 קומות תת קרקעיות, בשטח כולל של כ-25,000 מ"ר על קרקעי וכ-28,000 מ"ר תת קרקע, ותוספת של 10% בזכויות הבנייה במידה ויוצא היתר בניה במשותף עם המגרש הסמוך מדרום.

תכליות מותרות: תעסוקה כולל תעשייה עתירת ידע, משרדי תקשורת, מתקנים טכניים למיניהם ומלונאות.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	167, 165 אלון - תע"ש ערבי נחל - תא/4916 - 507-1402767
7 - 26-0017	דיון בהמלצה להפקדה

תמ"א 65 – קביעת מתח"מים לאורך ציר המטרו (החלטת מועצה ארצית לעריכת התמ"א והצגת מסמך עקרונות לתכנון, 07.06.2022):
התכנית סמוכה למתח"ם סבידור.



תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב (מאושרת 21/05/2025):



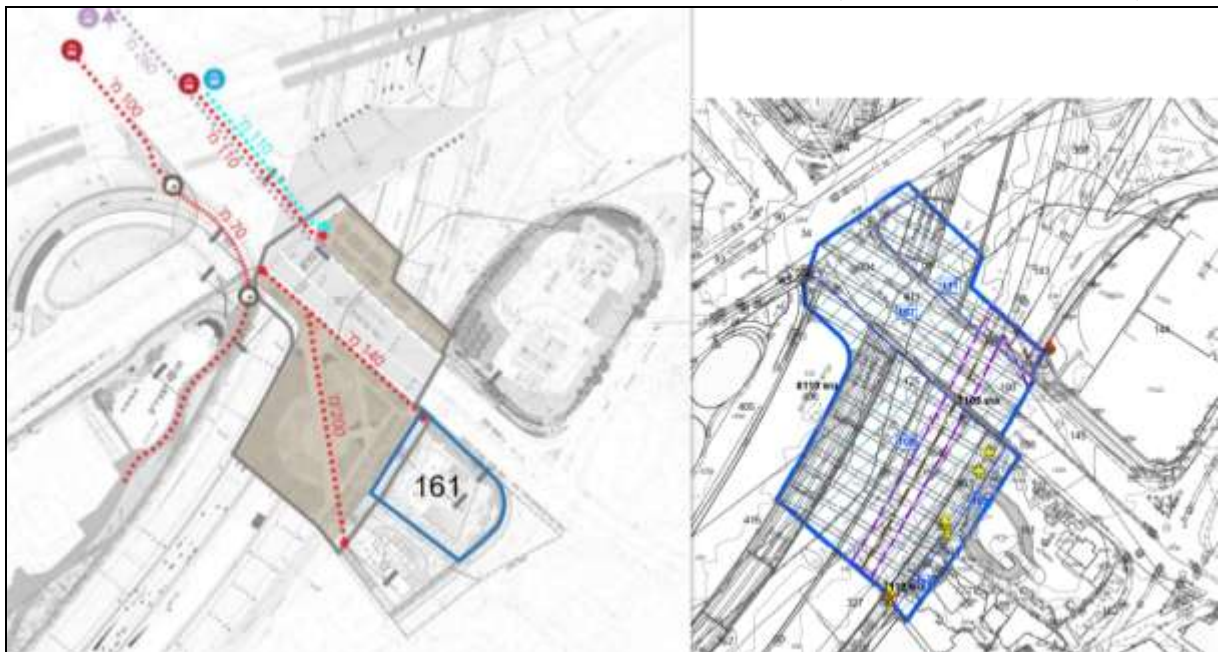
התכנית מגדירה את המרחב הציבורי, ומערך התנועות בתחומה, וקובעת עקרונות בינוי סביב תחנות המטרו המתוכננות:
פיתוח אורבני משמעותי בכלל מרחב התחנה, ההולך וגובר בתחום הטבעת הראשונה וברחובות הראשיים המובילים אליה. באזור הסמוך לתחנה – מרחב הליבה – ירוכז הבינוי האינטנסיבי ביותר, במגרשים בעירוב שימושים.
יצירת זהות ו"מקום בעיר": יצירת מקום מובחן ומעוצב בצורה ייחודית בסמוך לתחנה, אשר יאפשר פעילות עירונית, קהילתית וחברתית אינטנסיבית בעלת כח משיכה סביב התחנה.
בהירות אורבנית: לטובת אופן תפיסת המרחב העירוני, בסביבת תחנות המטרו בהירות זו תתבסס על העצמת הבינוי בסביבת התחנה ומשיכת תנועות ציבוריות במרחב הציבורי הסמוך לה.
תחום התכנית מוגדר כמרחב עירוני מוטה מטרו, סמוך לתחום חיפוש מעבר ציבורי בצידה הצפון מערבי, ולרחוב עירוני ראשי בצידה המזרחי (רחוב יגאל אלון),

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 7 - - '26-0017	מס' החלטה 02/09/2026 7 - - '26-0017
---	--

בהתאמה לחזון התמ"א, התכנית מציעה בינוי אינטנסיבי של מגדל בן כ-75 קומות מעל חזית פעילה, מוקף בשטחים בזכות מעבר למעבר ושהיית הציבור, הקצאת שצ"פ בגבול המגרש המערבי הצמוד לתחום הרחבת גשר שיפמן במרחב קירוי האיילון, כך שיווצר בתחומה מרחב ציבורי רציף בין הרחובות המקיפים את המגרש לבין תחום מתח"ס סבידור.

תת"ל 132 – הרחבת גשרים באיילון (קירוי איילון) (פרסום הכנת תכנית לפי ס' 77-78, 10/02/2022):

התכנית סמוכה למרחב תחום הרחבת גשר שיפמן ומקצה שטח ציבורי פתוח ברוחב 7 מ', בתחום ההנחיות המיוחדות ע"פ התת"ל, אשר מתחבר למרחב בצד המערבי של המגרש. מפלס הפיתוח מתואם עם מפלס הפיתוח של הרחבת גשר שיפמן (קירוי האיילון) ועם המשך טיילת האיילון דרומה אל המגרש הסמוך.



תת"ל 133 – מסילות 5-6 באיילון (פרסום לפי ס' 77-78, 09/03/2026):
התכנית נמצאת בתחום מגבלות בניה ופיתוח עפ"י הסימון בתת"ל.



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1402767 תא/4916 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
726-0017 - 7	דיון בהמלצה להפקדה

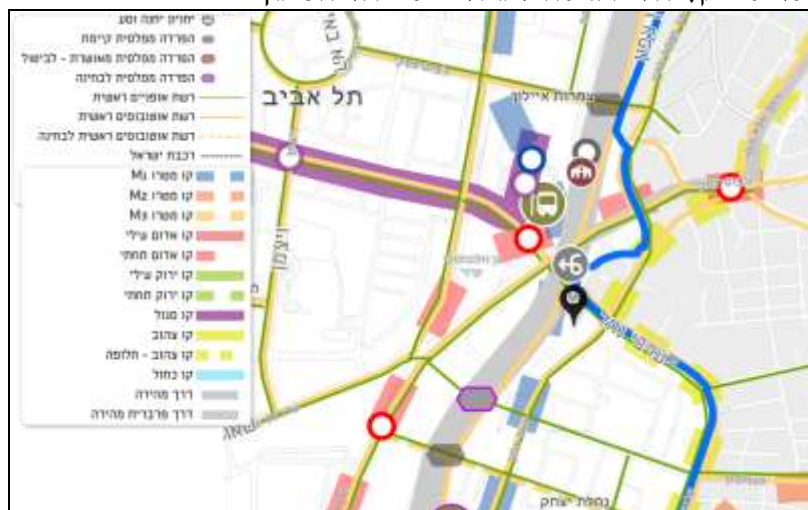
נספח אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2.
רח"ק מרבי – 14.0 (רח"ק בסיסי 4.2)



נספח עיצוב עירוני : ללא מגבלת קומות



נספח תחבורה וניידות : קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים ופיתוח קומת הקרקע כך שהמרחב הציבורי סביבה מתחבר לכל צירי התנועה הסמוכים, כולל שבילי האופניים, למרחב קירוי האיילון (הרחבת גשר שיפמן) ודרכו גישה למתח"ם סבידור הסמוך.



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	מסמך 1402767-507 תא/4916 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
726-0017 - 7	דיון בהמלצה להפקדה

מדיניות קיימת:

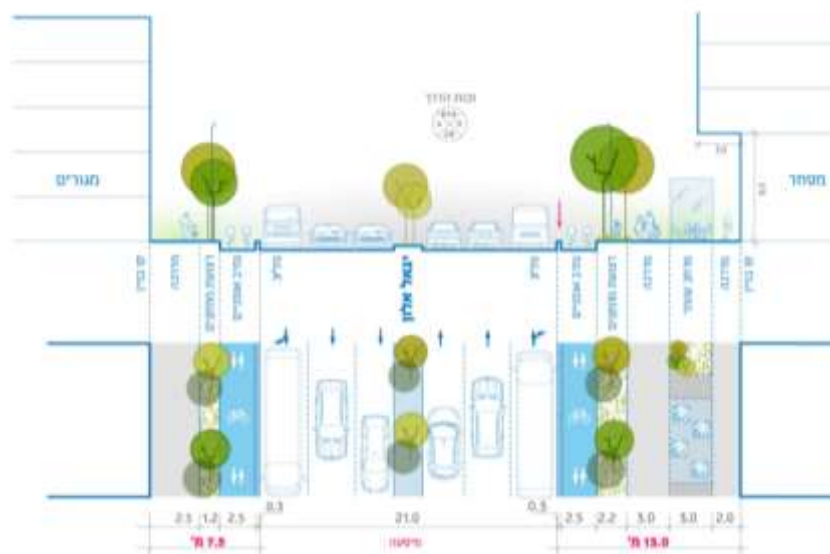
התאמה למסמכי מדיניות:

תא/9147 – התחדשות רחוב יגאל אלון:

מסמך מדיניות תכנונית הקובע מסגרת להסדרה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית לאורך רחוב יגאל אלון. המסמך מגדיר את הרחוב כרחוב עירוני ראשי מוטה הולכי רגל ועשיר בשימושים, בעל דופן רחוב פעילה, המאפשר נגישות למוקדי התעסוקה והמסחר החדשים המתוכננים לאורכו.

הרחוב יכיל שביל אופניים דו סטרי, מעבר הולכי רגל רציף ומרחב מדרכה פעיל. מסמך המדיניות מחלק את הרחוב ל-4 מקטעים בעלי אופי אורבני משתנה. התכנית המוצעת נמצאת במקטע הצפוני של מסמך המדיניות - נחלת יצחק – שכולל מגורים בבנייה רוויה בצדו המזרחי, ותעסוקה ומסחר אינטנסיביים בצדו המערבי של הרחוב, שבתחום תכנית זו.

רחוב המיסעה במקטע נחלת יצחק: כ- 21 מ'. רוחב המדרכה לצד מגרש התעסוקה: 13 מ', הכוללים שביל אופניים, מעבר ושהייה של הולכי רגל ונטיעות. דופן הרחוב: "קפל מסחר" (חזית מסחרית בנסיגה בקומת הקרקע) רציף ברוחב 3 מ'. כל אלה בהתאמה לחתך להלן:



חתך נחלת יצחק מוצע מתוך מסמך המדיניות

התכנית המוצעת קובעת חזית מסחרית ופעילה וזכות מעבר בכל תחום התכנית שאינו מבונה, קולונדה ברוחב 3 מ' בקומת הקרקע, וכן מאפשרת מעבר רציף של הולכי רגל מתחום החזית הפעילה בדופן יגאל אלון אל תחום המרחב הציבורי בצדו המערבי של המגרש, אל טיילת האיילון והרחבת גשר שיפמן – קירוי האיילון.

תא/9068 – מדיניות עירונית לקירוי האיילון:

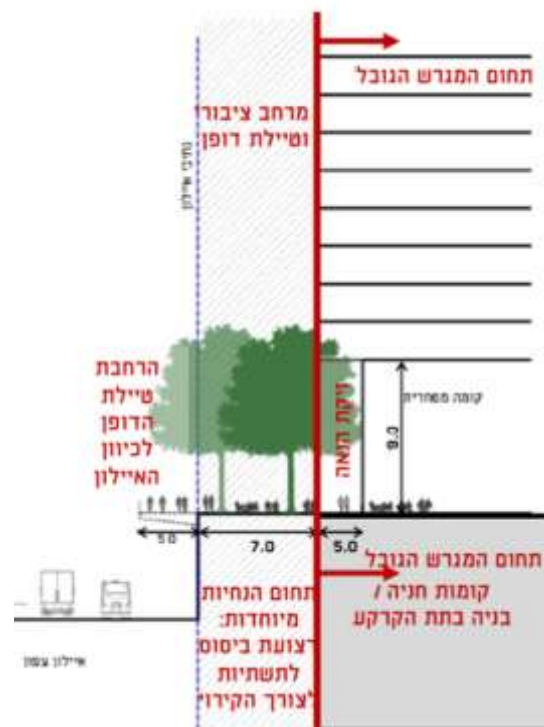
מסמך מדיניות שכולל הנחיות בינוי לאורך רצועת האיילון, באופן שיאפשר: איחוי חלקי העיר: יצירת חיבור פיזי בין מזרח העיר למערב העיר, אשר כיום מופרדים על ידי נתיבי האיילון, מסילות רכבת כבדה, חשמול, תעלת האיילון והפרשי טופוגרפיה משמעותיים. פיתוח שטחים ציבוריים על גבי הקירוי. שיפור הסביבה העירונית והפחתת זיהום האוויר והרעש המגיעים מנתיבי איילון. קידום תחבורה ציבורית ועידוד השימוש בה: תכנון הקירוי כולל התאמות שיאפשרו גישה נוחה למוקדי תחבורה ציבורית (מתע"ן) כגון תחנות רכבת כבדה, מטרו, רכבת קלה, אוטובוסים ושבילי אופניים. פיתוח עירוני אינטנסיבי: עידוד הקמת מבנים ומרחבים חדשים לצד הקירוי, כולל שימושים מעורבים בעצימות בנייה גבוהה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	מס' תכנון 507-1402767 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
7 - 0017-226	דיון בהמלצה להפקדה

מקטע יגאל אלון צפון – הבטחת המקטע הצמוד לגשר שיפמן כתחום "הנחיות מיוחדות": אזור פנוי מבנייה עבור רצועות ביסוס לתשתיות עבור קירוי האיילון.



רוחב הרצועה – 7 מ'.
 קווי בניין לכיוון הרצועה: במפלס הקרקע ועד גובה של 9 מ' – קולונדה בזכות מעבר ברוחב של 5 מ' מקו גבול תחום ההנחיות המיוחדות.
 הוראות בינוי: חזית הבניין הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים. מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי.
 תנאי להיתר בנייה יהיה רישום זכות מעבר בחזית הפונה לדופן האיילון.



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1402767 תא/4916 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
726-0017 - 7	דיון בהמלצה להפקדה

התאמה למסמכי רקע:

"מהיר לעיר" | מקטע 4 סיטי | 08.10.2024 – שבילי אופניים בדופן הצפונית והמזרחית של המגרש, ונת"צים בתחום הדרך (ערבי נחל ופרשת דרכים).



מצב מוצע			מצב מאושר		
%	שטח (מ"ר)	תא שטח	%	שטח (מ"ר)	
66	3,618	101	73	4,027	
27	1,488	102	27	1,488	
7	409	201	0	-	
100	5,515		100	5,515	

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
2. קביעת תא שטח 101 בייעוד "תעסוקה", תא שטח 162 בייעוד "דרך מאושרת", ותא שטח 201 בייעוד "שטח ציבורי פתוח" בגבול המערבי של תא שטח 101, וקביעת הוראות ושטחי בנייה לגביהם.
3. קביעת זכויות בנייה ושימושים, ובכלל זה היקף שטחי בניה עליהם של עד 97,690 מ"ר לכלל הייעודים והשימושים בתחום התכנית, ומתוכם 5,000 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 75 קומות.
5. קביעת שטחים בזכות מעבר ושהיית הולכי רגל ורכיבי אופניים בכל שעות היממה בכל ימות השנה.
6. הקצאת שטח ציבורי פתוח.
7. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הוראות לשטח בזכות מעבר בתחום המגרש.
8. קביעת הוראות בנושאי תשתיות, איכות סביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא וניהול נגר.
9. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
10. קביעת הסדרי תנועה ותקני חנייה, כולל הוראות לגבי רמפה זמנית בתחום המגרש וקביעת זכות מעבר לרכב בתת הקרקע למעבר רכבים בין תכנית זו לתכנית הגובלת מדרום.



בינוי בקומת הקרקע – בשלב הביניים (רמפה זמנית) ובשלב הסופי (לאחר מימוש תכנית מדרום וביטול הרמפה)

פירוט ייעודים ושימושים: תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים מבונים.

זכויות בנייה:

השטחים מתייחסים לשטחים כוללים, לא הפרדה בין עיקרי לשירות.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1402767 תא/4916 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
7 - 0017-226	דיון בהמלצה להפקדה

יעוד	שטחי בניה כוללים				
	מ"ר	% ¹	מ"ר	% ²	סה"כ
תעסוקה	90,650	93%	23,855	97%	
מסחר	2,000	2%			
ציבורי מבונה	5,000	5%	750	3%	
סה"כ	97,650	100%	24,605	100%	3,500
דרך מאושרת	20				
שטח ציבורי פתוח	35				

1 - % מסך השטחים העיליים
2 - % משטח הקרקע

יחיד: ללא.

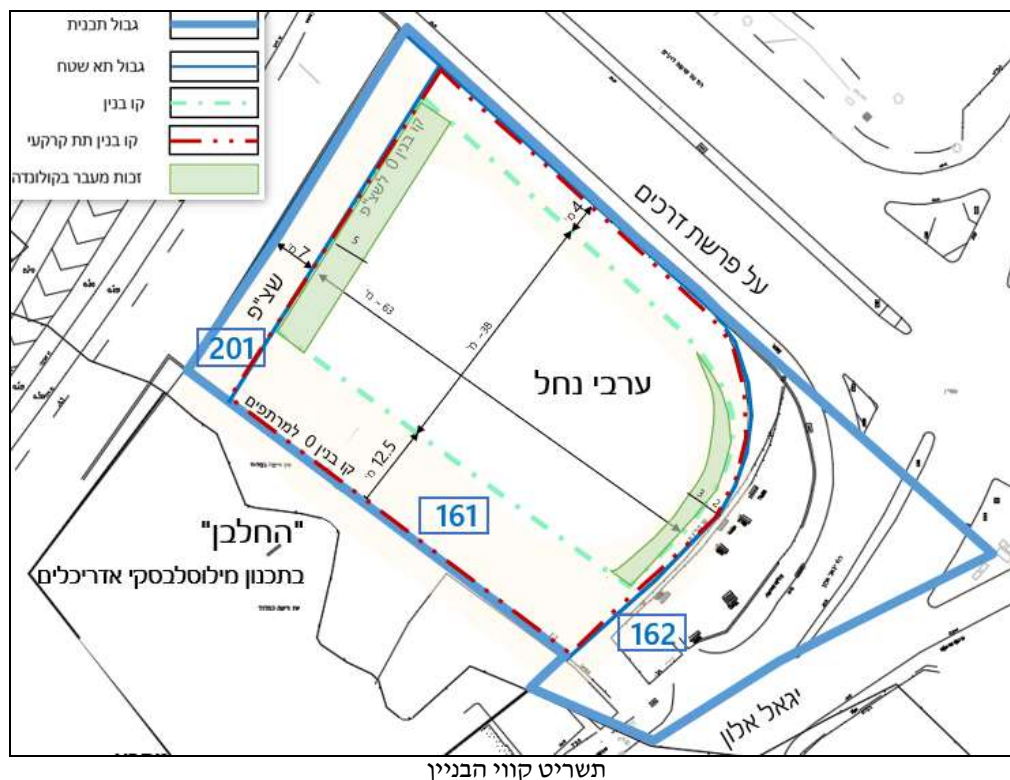
נתונים נפחיים:

רח"ק (חישוב לפי עקרונות תא/5500): סך השטחים העיליים 101,150 מ"ר חלקי 80% משטח הקרקע בייעוד סחיר במצב המאושר - 4,027*80% מ"ר = רח"ק 31.4 מספר קומות: עד 75 קומות גובה: עד 340 + מ' מעל פני הקרקע. תכסית: כ- 2,300 מ"ר.

קווי בניין: צפון (לכיוון ערבי נחל) - 4 מ' דרום - 12.5 מ'

מזרח (לכיוון יגאל אלון) - 2 מ' עם קולונדה במפלס הקרקע בזכות מעבר (ברוחב 3 מ') מערב (לכיוון האיילון) - קו בנין 0 עם קולונדה במפלס הקרקע בזכות מעבר (ברוחב 5 מ')

קו בנין 0 תת קרקעי למרתפים



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1402767 תא/4916 - תע"ש ערבי נחל - יגאל אלון 165, 167
7 - 0017-26	דיון בהמלצה להפקדה

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי להקצאה לצרכי ציבור:
 עבור רכיב התעסוקה נדרשים כ-5,000 מ"ר מבוזרים כחלף הפקעה על פי סעיף 4.1.1 – הקצאה לצרכי ציבור בתא/5500 (בהפקדה).
 המלצה להקצאות בתכנית:
 כ-5,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה עבור שימושי התעסוקה בקומות מלאות + שטח בקומות הקרקע (בהתאם להנחיית מח' תכנון מבני ציבור).
 יצירת מרחב ציבורי הכולל כ-400 מ"ר עבור שצ"פ לאורך האיילון בהתאם למדיניות קירוי האיילון שיאפשר חיבור עתידי לקירוי ושצ"פ וטיילת לאורך האיילון וכן כל השטחים במפלס הקרקע שאינם מבוזרים יקבעו כזיקת הנאה לציבור.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

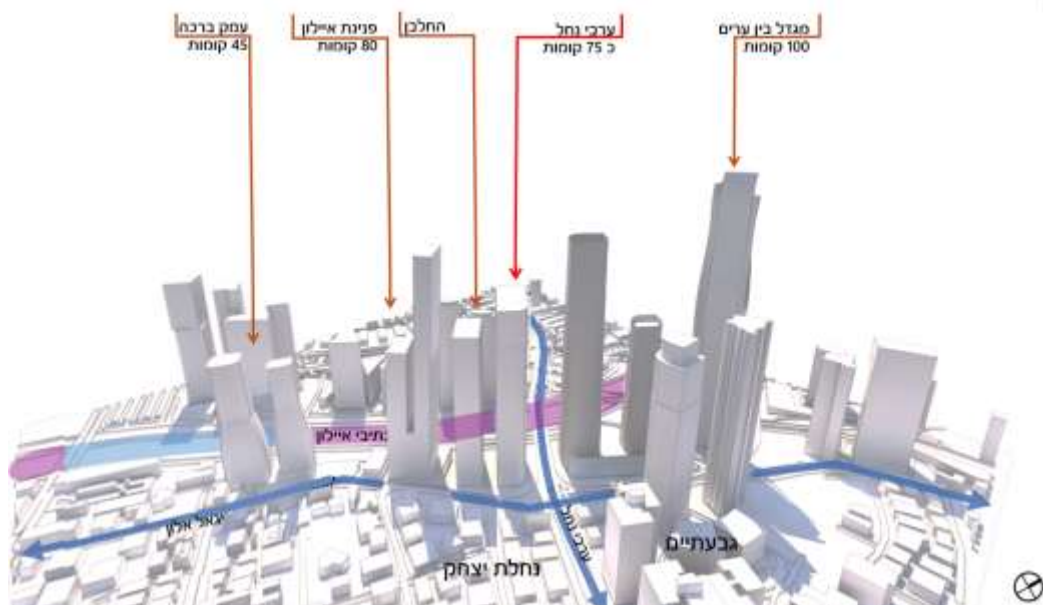
תחום התכנית נמצא בין רח' ערבי נחל, נתיבי איילון (כביש 20) ורח' יגאל אלון, בסמוך למחלף הקיים ולמתח"ם סבידור, שיכלול מפגש מתע"ן רק"ל (קווים אדום וסגול), מטרו ורכבת כבדה (רכבת ישראל). התכנית ממוקמת במרחב עירוני מוטא מטרו – מיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על תכנון מוטא תחב"צ.
 התכנית המוצעת צפויה להיות משוררת באופן יעיל במערכות הסעת המונים.
 בשל הקרבה לצומת, ממוקמת רמפה זמנית לחניון התת קרקעי במגרש בדופן הדרומית של המגרש, עד הקמת רמפה קבועה במגרש מדרום (תכנית "החלבן").
 קביעת זכות מעבר בתת הקרקע בין מרתפי החנייה בעתיד.
 שילוב שביל אופניים לאורך רח' ערבי נחל ויגאל אלון לפי תכנון פרויקט "מהיר לעיר".

תקני חנייה:

לאור הקרבה לקווי רק"ל האדום והסגול ולציר ותחנות המטרו העתידי M1, מוצע לקבוע תקני חנייה מרביים מחמירים:
 מסחר – תקן 0
 תעסוקה – 1:350
 שטחי ציבור – 1:100 – תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר בנייה.
 כלל תקני החניה יהיו מרביים.
 תקני חניית האופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, הגבוה מהשניים.

עיצוב:

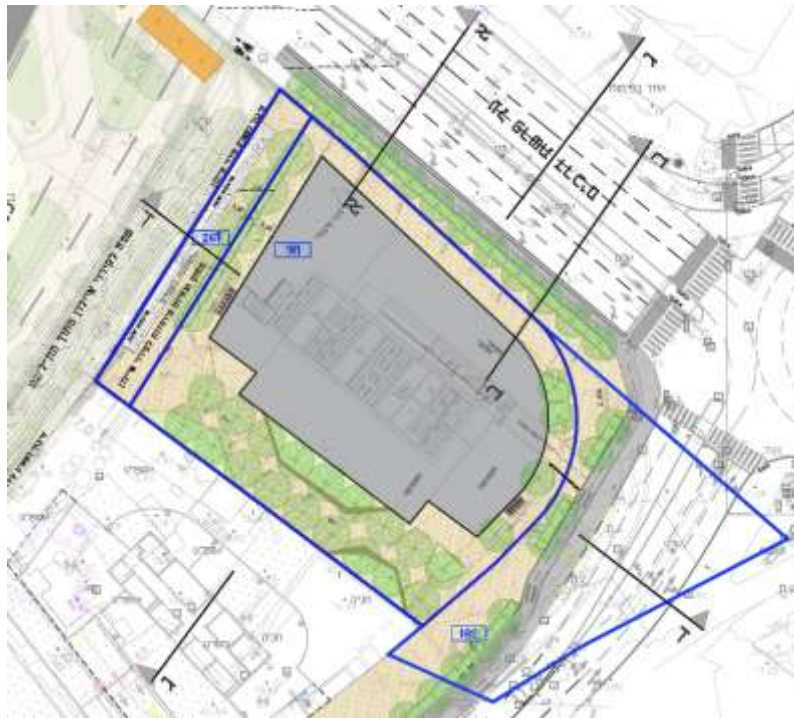
המגרש משתלב ברצף מגרשים לאורך יגאל אלון בהם מתוכננים מגדלים בשימושים מעורבים בעצימות בניה גבוהה, בהתאם למדיניות הבניה באזור מרחב המטרו והמע"ר המטרופוליני:



התוכן 167,165 אלון יגאל - תע"ש ערבי נחל - תא/4916 - 507-1402767 דיון בהמלצה להפקדה	מס' החלטה 02/09/2026 7 - 726-0017
---	--

התייחסות לסביבה:

נספח הנוף מציע חיבור להולכי רגל בין רח' יגאל אלון לקירו עתידי של איילון (הרחבת גשר שיפמן בתת"ל/132 להרחבת גשרים באיילון).



איכות סביבה:

במקום פעל מפעל תע"ש עד שנות ה-80 של המאה ה-20. בוצעו בדיקות ודיגומים בקרקע, הוגש סקר היסטורי למשרד להגני"ס. לאור חשד לזיהום קרקע ומי תהום, חל איסור של רשות המים לחלחל מי נגר במגרש. ניהול מי נגר ייפתר באמצעים אחרים לפי תמ"א 1 תיקון 8.

התכנית ממוקמת בתחום מרקם עירוני התואם את השימושים המוצעים בה. שטח לשימור משאבי מים – התכנית תדרש חוו"ד הידרולוגית.

תחום התכנית נמצא בחפיפה עם אזור בעל פוטנציאל לזיהום קרקע, על פי שכבת אזורי בדיקות קרקע לתכנון ולבנייה של המשרד להגני"ס. במסגרת התכנית יהיה צורך לקדם סקר היסטורי לבחינת פוטנציאל זיהום קרקע וגז קרקע.

בתחום המגרש 15% שטחים פנויים מבניה מעל ומתחת לקרקע – במצב הסופי לאחר ביטול הרמפה הזמנית, וכן שטחים ללא בינוי מעליהם המאפשרים נטיעות עצי צל (גם מעל גגות מרתפים).

חוו"ד איכות סביבה:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הנושא נבחן לאורך שנים בשל הימצאות מפעל תע"ש במקום, לצורך קידום התכנית שבנדון נערך תיקוף של חקירת הקרקע ודיגום גזי קרקע והתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה מיום 6.11.2025 בכפוף לדרישה לתאום מועד סימון וביצוע הקידוחים מול החתום על האישור.

מי תהום ונגר עילי:

תכנית דיגום מי תהום אושרה לביצוע ע"י רשות המים בתאריך 26.10.2025. נדרש להעביר לרשות המים את טופס רישיון הקידוח לצורך המשך מעקב.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 7 - 7	מס' החלטה 02/09/2026 7 - 7
--	---

בנוסף, תחום התכנית מוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי. לכן, פתרונות בנושא יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

אקוסטיקה:

נערך נספח אקוסטי, נטע הנדסה אקוסטית, 14.5.2026. הכולל: חיזוי רעש תחבורה ורעידות מהרכבת והמטרו שאושר ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה ברשות לאיכות הסביבה.

רעש תחבורה: קומות התעסוקה בחזיתות – הצפונית והמערבית חשופות למפלסי רעש מקסימליים וניתנה הנחייה לגבי כושר בידוד המעטפת שנדרש.

שימוש ציבורי: עפ"י תוצאות המודל האקוסטי אין לתכנן בקומות המיועדות לשימוש ציבורי שימושים רגילים.

רעידות מתנועת רכבות: קיימת חריגה בנושא הרעידות מהרכבת הדורשים טיפול אקוסטי בבסיס המבנה כולל בידוד יסודות המבנה מהקרע ע"י אמצעים אקוסטיים כגון בולמים.

רעידות מהמטרו: מהמודל עולה שקיימות חריגות שיבחנו במסגרת תכנית העיצוב. יידרשו פתרונות לריסון הרעידות בתכנון המפורט שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

איכות אויר:

בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שאושר ע"י ממונה איכות אויר בתאריך 9.3.2026. המודל התייחס לשתי חלופות:

1. גשר שיפמן במצב קיים: קיימות חריגות בחנקן חד חמצני מקומת קרקע ועד קומה 11 (כולל) כאשר עיקר החריגות בחזיתות לכיוון כביש 20. לא צפויות חריגות בחלקיקים (PM 2.5)
 2. הרחבה מתוכננת של גשר שיפמן עפ"י תת"ל 132: קיימות חריגות בחנקן חד חמצני מקומת קרקע עד קומה 13 (כולל). לא צפויות חריגות בהתייחס לחלקיקים.
- מכאן, שבשתי החלופות לא ניתן ליעד שימושים רגילים בשטחי ציבור מתוכננים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

שצ"פ בשטח של 409 מ"ר הוקצה בגבול המערבי של המגרש כחלק מטיילת האיילון, בסמוך לתחום הרחבת גשר פישמן. כלל השטחים שאינם מבוזנים בתחום התכנית עד חזיתות המבנה ייקבעו כזיקת הנאה עם זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
2,700	622	סה"כ זכויות בניה
97,650	25,050	מ"ר
		זכויות בניה לקומה
~1,800	~1,000	מ"ר
75	25	קומות
340	95	מטר
מרתפים – 85%	מרתפים – 100%	תכסית
	2 קומות תחתונות – 65%	
	יתר הקומות – 30%	
כ- 230 לרכב פרטי	473	מקומות חנייה
כ- 334 לאופנועים		
כ- 902 לאופניים		

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מאחר והתכנית מקודמת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ועדכון תכנית המתאר תא/5500, בהתאמה למסמכי מדיניות לרחוב יגאל אלון ולקירוי האיילון, בתחום המע"ר המטרופוליני דל במגורים, ללא יחידות דיור במצב הקיים והמאושר, ואינה חריגה לסביבתה, המליץ הצוות המקצועי שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	167, 165 אלון - יגאל
7 - 26-0017	דיון בהמלצה להפקדה

בהמשך להמלצת הצוות המקצועי ולנימוקים שהוצגו, ובהתאם להחלטת תת-הוועדה לשיתוף הציבור בתכניות להתחדשות עירונית מיום 12.07.2026 בהשתתפות עו"ד ליאור שפירא – מ"מ וסגן ראש העירייה ומר אלחנן זבולון, סגן ראש העירייה, אושר פטור מהליך שיתוף הציבור עבור תוכנית זו.

זמן ביצוע: מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר העברת התכנית להמשך קידום במחוז תל אביב ובהמלצה להפקדה, בכפוף להשלמת התנאים להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות לתועלות ציבוריות. יצוין בהקשר זה כי ישנה העדפה תכנונית לגיבוש תועלות תחבורה והשתתפות בקרן קירוי האיילון.
2. הבטחת הקמה ורישום שטחים ציבוריים בנויים הינה תנאי לפתיחת בקשה להיתר.
3. חתימות על טבלת ההקצאה (איחוד וחלוקה בהסכמה).
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

עומר וולף: תכנית למגדל תעסוקה בסמיכות למתח"ס סבידור במגרש תע"ש ערבי נחל בצומת פרשת דרכים. תוכנית בסמיכות הועדה המחוזית בהתאם לעקרונות עדכון תכנית המתאר תא500. הדיון הוא להמלצה לוועדה המחוזית להפקדה.

רני זיס: מציג את עיקרי התכנית ממצגת

ליאור שפירא: הקומה מעל היא ציבורית?

רני זיס: מעל הקרקע ומעל אפשרות לקומה מסחרית, שתי הקומות הראשונות של הפרוייקט הן ציבוריות.

ליאור שפירא: מעבר לשטח הציבורי המבונה יש קרקע לשצ"פ

עומר וולף: התוכנית הקצתה מתוך השטחים הסחירים את הרצועה של השצ"פ שתהיה בשלב המיידי לטיילת האיילון ובעתיד לביסוס לקירוי איילון, הקצתה קרקע באחוז משמעותי. בנוסף יש בתוכנית שטחי ציבור בנויים בעבור הגדלת מרכיב התעסוקה. תכנית לתעסוקה בלבד.

אמיר בדראן: מה הכוונה תעסוקה? רק משרדים

עומר וולף: כן

אמיר בדראן: אם זה בניין של 75 קומות זה לא מעט ההקצאה הציבורית?

אודי כרמלי: יש נוסחה, ואנחנו עובדים איתה באופן שוויוני בכל העיר. תרומה ציבורית של מסחר של תעסוקה מה המשוואה לקרקע ומשוואה לשטח מבונה. אנחנו תמיד מעדיפים קרקע ואם לא אפשרי אז מבונה, זה מגובה מול היחידה האסטרטגית ונמצאים בכל כקו משווה לכל הפרוייקטים בעיר.

אורלי אראל: בעמ' 51 קיימת חוות הדעת של היחידה האסטרטגית.

אודי כרמלי: אנו תמיד פועלים לפי הקצאה, מדובר על הקצאות לא תועלות. זו תוצאה טובה לעיר והעיקר כאן זה השטח הציבורי.

אורלי אראל: אם היו פה מגורים ההקצאות היו הרבה יותר גבוהות, יש נוסחה מאוד ברורה.

אודי כרמלי: כל הפרוייקטים בעיר עובדים לפי אותה נוסחה.

ליאור שפירא: אם יש נוסחה למה צריך את חוות דעת היחידה האסטרטגית?

אורלי אראל: אלו דרישות של תכנית המתאר.

אודי כרמלי: יש לנו המרות. במע"ר אי אפשר לקחת רק שטח. יש לנו פה אינטרס שיהיו גם שטחים מבונים לכן יש פה תמהיל, מספר כולל מקדם לשצ"פ ומקדם לשטח חום ומקדם לשטח מבונה וביחד מרכיבים את סך ההקצאות והתועלות.

ליאור שפירא: אבקש לקיים דיון יחד עם היחידה האסטרטגית. ממליצים להפקיד את התוכנית בוועדה המחוזית ולהעביר את התכנית לוועדה המחוזית להמשך קידום.

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	167,165 אלון - תע"ש ערבי נחל - תא/4916 - 507-1402767
7 - 7 - 0017	דיון בהמלצה להפקדה

לאשר העברת התכנית להמשך קידום במחוז תל אביב עם המלצה להפקדה, בכפוף להשלמת התנאים להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות לתועלות ציבוריות. יצוין בהקשר זה כי ישנה העדפה תכנונית לגיבוש תועלות תחבורה והשתתפות בקרן קירוי האיילון.
2. הבטחת הקמה ורישום שטחים ציבוריים בנויים הינה תנאי לפתיחת בקשה להיתר.
3. חתימות על טבלת ההקצאה (איחוד וחלוקה בהסכמה).
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

מטרת הדיון: תיקון החלטת ועדה לגבי אופן פרסום 106ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור - על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים :

תכניות בניין עיר תקפות : תא/2215, תא/2215/א1, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה - בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') - 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998 .

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"י), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג'3- בניה על גגות בשכונת התקווה

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג'3-א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23/א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,330 מ"ר
מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 מ"ר

נתונים נפחיים:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

- מספר קומות : עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה : לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית : עד 70%
- שימושים : ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

זכויות בניה :

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

תל אביב יפו

[illegible]

1. The first part of the report is a general introduction to the project, including the purpose, objectives, and scope of the study. 2. The second part of the report is a detailed description of the methodology used in the study, including the data collection methods, sample size, and statistical analysis techniques. 3. The third part of the report is a presentation of the results of the study, including the findings, conclusions, and recommendations. 4. The fourth part of the report is a discussion of the implications of the study, including the potential for future research and the impact on the field. 5. The fifth part of the report is a conclusion, summarizing the main findings and the overall contribution of the study.	1. The first part of the report is a general introduction to the project, including the purpose, objectives, and scope of the study. 2. The second part of the report is a detailed description of the methodology used in the study, including the data collection methods, sample size, and statistical analysis techniques. 3. The third part of the report is a presentation of the results of the study, including the findings, conclusions, and recommendations. 4. The fourth part of the report is a discussion of the implications of the study, including the potential for future research and the impact on the field. 5. The fifth part of the report is a conclusion, summarizing the main findings and the overall contribution of the study.
--	--

[illegible]

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - - 2017-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב



שם פרטי (אם יש)		מספר ת.ז.		תאריך	
מספר ת.ז.		מספר ת.ז.		תאריך	
שם פרטי (אם יש)		שם פרטי (אם יש)		תאריך	
שם פרטי (אם יש)		שם פרטי (אם יש)		תאריך	

החלטות
גבי וילנות סילבן - רואה ענק (מחשבוש מוכרזות העדה מורחבת)
מחלוקת תוכן

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.

2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.

3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובעז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה.

מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ביי"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא 30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכנית שיחולל על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה 20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017
---	---

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?
אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.
אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.
איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.
אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.
איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרך להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.
ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.
אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.
ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 סמ'.
אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.
בת אל אונגר : בר' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.
אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.
בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשיים.
דודי גלור : ממשיך במצגת.
צחי דוד-רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן ייווצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990 31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972 17%, מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.
אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו. בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
--	--

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדברפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י. מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה. בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה. אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי. בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף. דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף. אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב מ-50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההלך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמלים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לעניין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).

4. כללי:

- א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
- ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/ 4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765
עורך התכנית אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
זיהוי הרשות והוועדה	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ "רגיל" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית
☐ "רגיל" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית מיוחדת
☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	☐ תכנית כוללת בשטח התכנית
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
☐ תל אביב יפו	☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מאות חסעיף בחוק
תכנית אוויר וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות חבלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכלכלי בינוי בהתאם. שטחי תכנית הסחירים בתכנית חונים בהתאם להוראות תכנית 2215, 2215/א.1. תכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/ 5000) (מוען תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/ 5000, כמפורט לחלן:		
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בית עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאסר בתכנית בתוקף. אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במסגרת לחכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
		בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לש"צ

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 226-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
---	--

+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפתח מ- 12 יחיד.	שימושים – מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע – מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנית חנה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ- 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב. המאושר.	רתיק 3-1 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפתח מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפרף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה חבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בתקצאה שכן התכנית הנה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב. המאושר.	סעיף 4.1.1 (א-ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.1 די לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
תקן חניה בהתאם לחוק התקן בעת הוצאת חיתר בניה.	3.8.7: תקן חנייה	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
+	סעיף 4.6.4 (א) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
---	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית	סעיף
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (1א)
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5א)
+ הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (19א)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	מספר ת.ז. 2438926-7	חתימה	תאריך 2.8.2021

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/07/2021 ישראל היום
16/07/2021 The Marker
16/07/2021 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529	אביבה בן דוד
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	אברהם דקל
פילון 5 ת"א	מה"ע ת"א-יפו
בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915	אוהד גביש עו"ד
תל אביב	אמנון מגער
רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615	חביבה הילה מרקוביץ
ת"א	יפה פטחוב
רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909	עו"ד ליאור כהן
תל אביב	ענבל יוספוף
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	שהם יוספוף

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ- 130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ- 227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחתה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ- 130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום המקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ- 133 מ"ר. זכויות בנייה 133 מ"ר עיקרי לפי 100% , שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בנייה על סך כ- 8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שוהם יוספוף		
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

מס' החלטה		התוכן	
02/09/2026		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	
8 - 26-0017		נדב-בועז-הרן	
		תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
6	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
7	אמנון מגער	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנכס הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנכס טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
8	יפה פטחוב	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	המתנגדת רשומה בנכס טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א טבלת שבתא שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 826-0017 - 8
--	---

המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25. 1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיוון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5. 2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית. 3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.	1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות. 2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19) 3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור. 4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חבריה. 5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת. 6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל. 7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור.	9 חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
--	---	---

מס' החלטה		התוכן	
02/09/2026		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-	
8 - - 26-0017		נדב-בועז-הרן	
		תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
		4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו- 62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה. 5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנותרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.	
		6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5. 7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.	
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

מס' החלטה		התוכן	
02/09/2026 8 - - '26-0017		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
10	מהנדס העיר	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		2. סעיף 4.1.2 (א)4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה". 4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
		5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.	לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
11	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.	תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט

לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחיאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-222' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעיריית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח. ענבל יוספוב -שוהם יוספוב : הגזלה 40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות. תומר אברהם בשם תומר דקל : הצורך למה אתם לוקחים את השטח של 40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחיאני שמואל : ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב : יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות.

אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל : חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה מ-2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את ההחלטה

דורון ספיר : לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות
אוהד גביש עו"ד : ראינו שהצוות המקצועי דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שצינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שההקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה

לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית. אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב'

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017
---	---

שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת.

הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזדור היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזדור זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטר זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"י מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם.

הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו.

אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

מענים:

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

תגובות

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר ב-2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ-40 דונם בדיוק באותו סיפור.

הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחידי שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

מענים:

בת אל: קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
--	--

הילה מרקוביץ: המדידה תהיה בתאום איתנו
דני ארצי: טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.
עו"ד אבישר: כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.
דני ארצי: כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום
הראלה אברהם אוזן: יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.
עו"ד אבישר: מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.
הראלה אברהם אוזן: יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיעו?
עו"ד גביש אוהד: בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.
עו"ד אבישר: המצאנו את כל המסמכים שצריכים.
עו"ד אוהד גביש: אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?
הראלה אברהם אוזן: עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה.
ליאור שפירא: אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.
דורון ספיר: יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת ההחלטה
הראלה אברהם אוזן: נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטה.
דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 22-0010 מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מתן החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

חו"ד נוספות:

מה-23.03.22 ועד עתה התקיימו ניסיונות להגיע למתווה מוסכם בין החברה (מתנגדת 9) לעירייה ולקבל מהחברה את מלוא המסמכים להצגת זיקתה וביסוס טענותיה.

1. בהתאם להסכמים שהוצגו נראה כי מל איזידור מכר לאורך השנים מגרשים לפי שטח נטו- בהתאם למפות שמשון ללא דרכים וכד'.
2. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות המדינה בנסחי הטאבו 602 מ"ר.
3. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות מל איזידור בנסחי הטאבו 2,273 מ"ר.
4. בעלויות אלה של מל איזידור נרשמו בעת ההפקדה כדרכים (מתחת לקו) וזאת כיוון שהיו הבעלים של מרבית שטח חלקה 25 ובשל העסקאות שבוצעו במהלך השנים בשטחי נטו.
5. עפ"י מסמכים שהוצגו ומידע שהתקבל מחברת שמשון לאחר הדיון בהתנגדויות ישנם מחזיקים שרכשו משמשון ובמועד ההפקדה טרם נרשמו ע"ש הרוכשים. בהתאם לכך מומלץ לשנות את השיוך בהתאם לטבלה מטה.

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - 8 - 2017
---	--

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
104	מושיע 20	111	שויך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי.
ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				

6. כיוון שההנחה היא שהשטחים שנמכרו הינם שטחי **נטו**, דהיינו, מרבית השטחים שנותרו בנסח

הטאבו (לאחר הורדת השטחים אליהם הומצאו הוכחות) הינם שטחי דרכים שטרם הופקעו.

7. עפ"י הנחיות משרד המשפטים – שטחים ביעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעו יהיו **מעל הקו**

ביעוד דרך.

8. ככלל שווי דרך כ-10% משווי מגורים.

9. לכן יש לתת מענה כשווי מגורים עבור מל איזידור בהתאם לחלוקה המוצגת בטבלה הבאה.

* עדכון סופי של השטחים ודיוקם יבוצע לאחר החלטת הוועדה והכנת טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם

תא שטח	כתובת	שטח	הערות	המלצה
--------	-------	-----	-------	-------

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 8 - 0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
---	--

להקצות למל איזידור	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	89	אביאסף 10 פינת עברי 67	117
להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	97		136
לשייך למל איזידור + שץ גרשון	מגרש ריק אליו משייך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	105		137
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

עקרונות השומה קבעו, לעת ההפקדה, כי זכויות רשות הפיתוח ומל איזידור ירשמו מתחת לקו. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה בעקרונות השומה הגיע ל-4.8%.

כתוצאה מהשינויים המוצעים ושיוך בעלויות המדינה בחלקן לדרכים לא יחול שינוי באחוז ההפקעה ועל כן **יומלץ על פרסום 106 לחלק מהבעלים** בתוכנית המשייכים לתאי שטח 104, 109, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

דורון ספיר : דיון פנימי אשר משתתפים בו חברי הועדה שהיו בדיון להתנגדויות הקודם ב-23.03.22. מיכל שרון : מקריאה מתוך הדברט תקציר על כל הפגישות שנעשו בתוכנית וכל ניסיונות הגעה לפשרה עם חברת שימשון אשר לא יצאו לפועל. ולכן אנחנו נמצאים כאן היום בדיון לקבל החלטה לפרסום לפי סעיף 106' . מפרטת את המתווה לפי חו"ד צוות שבדברט. דורון ספיר : הועדה מחליטה לפרסם לפי 106' כמפורט בדברט ובהתאם להמלצת הצוות בדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-23.03.22

בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ביום 23.3.2022 וקיבלה מסמכים מחברת שימשון, שוקלת לערוך בתכנית שינויים ביחס לתאי שטח 104, 109, 123, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון, כמפורט בטבלה :

תאי שטח אלה ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום				
תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	שינוי מוצע

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - - 26-0017
---	---

לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)	שויך למדינת ישראל	111	מושיע 20	104
לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	180	בועז 53 פינת מושיע 46	126
לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	86	עברי 44	141
לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל . יתרת ההקצאה ללא שינוי/	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	189	אביאסף 32	109

תאי שטח אלה ישויכו כמענה לשווי מגורים עבור שטחים ביעוד דרך שלא הופקעו				
תא שטח	כתובת	שטח	הערות	שינוי מוצע
117	אבי אסף 10 פינת עברי 67	89	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	להקצות למל איזידור
136		97	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאושר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.
137		105	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	לשייך למל איזידור + שץ גרשון
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 226-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
---	--

הודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות שבנוגע אליהם מוצעים השינויים ותינתן זכות התנגדות תוך 30 ימים ..

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, מבוקש להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוייכים אליו. בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו- 158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן. במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

בהתאם לכך מבוקשים השינויים הבאים

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.
158	152 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 0017-26	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזדור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

מיכל שרון: תקציר על התוכנית כאשר אנחנו לפני פרסום של 106ב' ואנחנו רוצים להרחיב את הפרסום. חן אריאלי: מאשרים את הבקשה חיים גורן: גוף ציבורי הוא רמ"י? השאלה אם זה לא תוקע את הפרטיים מיכל שרון: נהפוך הוא עכשיו יש מגרש גדול עם מעט זכויות וצריך לאזן זאת. ברגע שנכניס את רמ"י ניצור את האיזון. אודי כרמלי: אנחנו מעודדים זאת כי עדיף שגוף ציבורי יהיה בתמונה מאשר גוף פרטי. בכל מקום שהיתה בעלות עירונית כדי שאנחנו נהיה אלו שנתמך במגרשים. חיים גורן: רמ"י אין להם רווח פרטי. מיכל שרון: רמ"י הוציאו החלטת מועצה שאומרת את הקריטריונים אין כאן שיקול דעת.

בישיבתה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוייכים אליו. בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו-158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן. במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש." "

אלו השינויים הבאים:

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

158	152	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.
-----	-----	---	--

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזידור.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן

פרטי תהליך האישור:

הודעות נשלחו לבעלים ב- 06.10.2024 בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 22-0010 מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) והחלטת הוועדה בישיבתה מספר 24-0002 מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

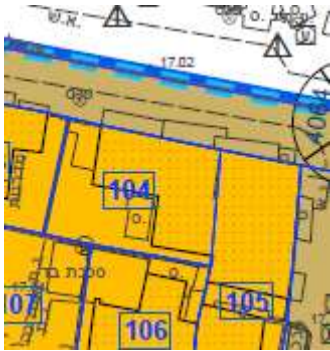
1. רות ברזילי
2. דורון מזרחי וטלי טטיאנה מזרחי
3. שמואל אגוד נכסים בע"מ
4. אמנון מגער
5. חברת חלמיש
6. חברת שמשון

01	רות ברזילי	מבוקש לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון כך ששמה וזכות הבעלות והחזקה של רות ברזילי תירשם בתא שטח 151 (במקום הזכויות הרשומות על שמו של דב רוזנברג המשויכות לתא שטח 119).	המתנגדת אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין ועל כן לא ניתן לשייכה במסמכי התוכנית.
	נדב 50	המתנגדת צרפה תביעה לבית המשפט המחוזי וזאת על מנת שיצהיר עליה כבעלים של המקרקעין חלף הרישום ע"ש דב רוזנברג. התביעה תלויה ועומדת.	לאור התנגדותה מוצע להעתיק את בעלויותיו של דב רוזנברג לתא שטח 151 ובהתאם את בעלויות המדינה לתא שטח 119. כך יתאפשר, במידת הצורך, מימוש פסק הדין, וזאת בהתאם לתוכנית ועקרונות השומה.

מס' החלטה		התוכן	
02/09/2026 8 - 26-0017		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
		רות ברזילי הינה בעלת הזכויות מכוח היותה היורשת הבלעדית של המנוח ברזילי (חדד) רחמים ז"ל, אשר רכש את הזכויות במקרקעין ממר רוזנהויז מכוח חוזה מכר מיום 13/8/54. בנסח רישום המקרקעין רשום כבעלים מר רוזנברג הנתבע בתובענה, אשר ייפה את כוחו של רוזנהויז למכור את המקרקעין למנוח. בתשריט התוכנית תא שטח 151 כולל את שני המבנים הצמודים ואליו משוייכים- מדינת ישראל. חסידי סופי, שמעון יצחק  בתא שטח 119 משויך רוזנברג דב ללא שותפים נוספים. 	
מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי			
02	דורון מזרחי וטלי טטיאנה	תא שטח 134 משויך לשרמן בוריס, בכתובת אביאסף 23. תחת גג רעפים משותף, בכתובת קלמן 40	המתנגדים קיבלו הקצאה בחלק מתא שטח 135 ברח' אביאסף 23 שם הם מתגוררים.

מס' החלטה		התוכן	
02/09/2026 8 - 0017-26		507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
מזרחי	קלמן 40 ואביאסף 23- 25 תא שטח 137 ו-134	- פינת אביאסף 25, יש נכס נוסף שרכשנו ב-2007 ללא רישום בטאבו (צורך הסכם רכישה לדירת חדר). כמו כן, ידוע לנו מבעלת הנכס המנוחה, שרה, כי בתוך תא שטח 137 הייתה לה חצר שנהרסה כאשר הרסו את בית שכניה, לפני עשרות שנים. בתשריט התוכנית תא שטח 134 משויך לבוריס שרמן ללא שותפים (אביה של טלי טטיאנה מזרחי). תא שטח 137 משויך למל איזדור- חברת שמשון. תא שטח 135 שויך למזרחי דורון וטלי טטיאנה וכהן אליהו.	המתנגדים מבקשים כי יוקצו זכויות נוספות בתא שטח 137 על סמך חוזה רכישה שביצעו. המתנגדים הציגו חוזה ללא רישום בטאבו. מכוון שהבעלים מהם רכשו אינם מופיעים בטאבו לא ניתן להקצות להם זכויות נוספות בתא שטח 134.
	 		
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
03	איגוד נכסים שמואל	תא שטח 109 נמצא בבעלות החברה בשלמות ללא שותפים בכתובת אביאסף 32. החברה מתנגדת לצירוף שותף כלשהו אשר אינו קשור לנכס למעט משפחת כהן כולל כהן משולם יששכר מהם נרכש הנכס. לאור האמור לא ברור לחברה מדוע מר	בהתאם לטענותיהם והמסמכים שנלוו מוצע להקצות למתנגדת את תא שטח 109 ללא בעלויותיו מל איזידור. כמו כן, עפ"י המידע שהתקבל מחברת שמשון (מל איזידור) חלק מתא השטח נמכר לכהן אמנון (הבעלים המקורי של תא השטח) וטרם נרשם בטאבו. ראו

מס' החלטה 02/09/2026 8 - - 26-0017		התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
		יששכר משולם כהן לא צורף לתא השטח 109 אלא צורף לתא שטח 136. קיים היתר בניה חתום מיום 27-09-97 מאושר על ידי עיריית תל אביב יפו. עיריית תל אביב נתנה היתר בניה רק לבעלים הקודמים אמנון כהן בשלמות מתוך הסתמכות על תצהירי העברה ללא תמורה אשר הוגשו ביחד עם הבקשה להיתר כאשר החברה רכשה את כול הזכויות של הנכס בשלמות ללא שותפים. בתשריט התוכנית תא שטח 109 משוייך לכהן מתיתיהו, כהן משה, כהן מרגלית, כהן ירדנה, קדם גאולה, לוי רחל, שמואל אגוד נכסים, מל איזדור תא שטח 136 שוייך לכהן משולם יששכר 	
מומלץ לקבל התנגדות זו			
04	אמנון מגער	הנני הבעלים החוקיים בנכס המצוי ברח' המושיע 24 המהווה 70/4299 חלקים מתוך חלקה 25. מתנגד לשיוך הנכס על	בטבלאות רשום כבעלים בתא שטח 104 ללא שותפים נוספים.

מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017		התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב
	שם מל איזידור. הנכס נרכש ע"י אבי המנוח מאת חברת שמשון. חברת שמשון פעלה לרישום הזכויות על שם אבי המנוח ולאחר מכן נרשם על שם היורשים ע"פ צו ירושה וצו קיום צוואה המצ"ב. ואני רכשתי את מלוא הזכויות בנכס מאת היורשים ואני רשום כיום בטאבו כבעלים של 70/4299 חלקים. 	
מומלץ לדחות התנגדות זו (כוון שיושמה בטבלאות העדכניות)		
05	חברת חלמיש בת שבע כצנלסון 58- מגרש 145 : הנכס מהווה מבנה מגורים בן שתי קומות כולל קומת קרקע מכיל 2 דירות בת 4 חדרים בקומות א' ו- ב' – הוצג העתק מהסכם רכישה מ- 10.9.81, ע"ש חברת חלמיש ממנו עולה בין היתר, גוש 6135 חלקה 25, 300/8598 חלקים החלקה 25 בגוש 6135 מבנה מגורים בן 4 חדרים רחוב יגאל 58, שכונת התקווה, קומה א'+ב' (רצ"ב העתק מהסכם מכר).	עקיבא מרים אינו רשום בנסח הטאבו. בתא שטח 145 יומלץ להקצות למדינה כ-70 מ"ר, כוון שהמדובר בשטחים בבעלות מדינה בניהול חלמיש.
מומלץ לקבל התנגדות זו		

מס' החלטה 02/09/2026 8 - 0017-26	התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב
06 שמשון- חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 01)	שגתה הוועדה המקומית בהנחת העבודה שלה לפיה שטחי הדרכים הם בבעלות המתנגדת. המתנגדת טוענת כי בדומה ליתר הבעלים הרשומים, היא בעלת זכויות במושע ולכן יש לה חלק גם במקרקעין ביעוד מגורים וכי הדרכים שיש לקחת ממנה הן במסגרת הפרשות לצרכי ציבור בשיעור אחיד כפי שנלקח מיתר הבעלים במושע. הוועדה המקומית מחויבת להתייחס אך ורק למידע בנסח הרישום. טבלת ההקצאה ואיזון מחויבת על פי הדין בהתאם לרשום בנסח הרישום. טופס 1 מחייב את השמאי לרשום את שמות הבעלים הרשומים ואת חלקם בבעלות. הנחת הוועדה המקומית לפיה שמשון מכרה לבעלים הפרטיים במהלך השנים שטחים 'נטו' ללא שטחי דרכים וכי שטחי הדרכים נותרו בבעלותה אינה נכונה: אשית, התוכנית שהתוותה את מערך הדרכים מבחינה סטטוטורית היא תוכנית מס' 2215 שאושרה בשנת 1992 ולכן לא ניתן לשייך למתנגדת דרכים שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכמים שנערכו עשרות שנים קודם לכן. לא ניתן להסתמך לצורך קביעת גודל המגרשים הסחירים וגבולות הדרכים על "טבלת שמשון", בה סומנו המגרשים והדרכים בשכונת התקווה, כמפה סטטוטורית שקובעת גבולות מגרשים סחירים ו/או הפרשת דרכים, שכן זו מפת עזר שאין לה כל מעמד מחייב. שנית, טבלת ההקצאות לא שמרה על שווי יחסי, שכן הופחתו מתוך זכויות המתנגדת, שהן זכויות סחירות כמו יתר הבעלים, 1.8 דונם לטובת דרכים לעומת הפרשה נמוכה מיתר בעלי הזכויות בחלקה. בניגוד לנטען שמשון לא הייתה הבעלים בכל המקרקעין אלא בשטח של 4,988 מ"ר המהווים 58% משטח החלקה לכן לא ניתן לשייך למתנגדת את כל שטחי הדרכים. שלישית, חוזי המכר שהעבירה שמשון לצוות התכנון מחזקים את טענת שמשון כי מכרה שטחים 'ברוטו', קרי כולל חלק יחסי בדרכים, ולא 'נטו'. רביעית, לא ניתן לטעון כי המתנגדת מכרה שטחים 'נטו' בעוד שטבלת האיזון עצמה מתייחסת לשטחי ברוטו. דוגמה – מגרש 106 נכנס 141 מ"ר ויצא 103 מ"ר. מגרש 140 נכנס 168 מ"ר ויצא 122 מ"ר.
רקע	1. המתנגדת, שמשון – חברה ליסוד שכונות בע"מ (להלן – "שמשון") שימשה כחברה משכנת של זכויות הבעלים במקרקעין הנמצאים כיום באזור שכונת התקווה בתל אביב, וניהלה

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
פנקס רישום עבור מקרקעין אלו בתקופה בה הקרקעות לא היו מוסדרות, או טרם עברו תהליך של רישום מסודר בלשכת המקרקעין. 2. בשנות החמישים והשישים של המאה הקודמת עסקת רכישה של נכס שנרשם בפנקסיה של חברת שמשון בשכונת התקווה, התבצעה באופן בו בעל הזכויות הרשום בפנקסי שמשון היה מודיע לחברת שמשון על רצונו למכור את זכויותיו ושמשון הייתה חותמת על חוזה רכישה עם הרוכש המיועד ונרשמת כצד המוכר, למרות שלא הייתה בהכרח בעלת הזכויות בנכס. לאחר חתימת החוזה, שמשון הייתה מעדכנת את פנקס הרישום שבניהולה. 3. מהאמור עולה כי מעמדה של חב' שמשון שונה לחלוטין מזה של יתר בעלי הזכויות הפרטיים אשר רכשו קרקעות בשכונת התקווה. שמשון ניהלה, הלכה למעשה, הן את רישומי הקרקעות כרישום 'מקבילי' לטאבו, והן את כל עסקאות המכר בשכונת התקווה, בין אם היו אלה קרקעות שהיא לכאורה רכשה ומכרה ובין אם היו אלה עסקאות בין גורמים פרטיים, כאשר היא עורכת את כל חוזי המכר וחותרמת עליהם כצד המוכר. 4. טענת שמשון בסעיף 19 להתנגדותה לתוכנית כי היא רכשה בשנת 1945 7,000 מ"ר מתוך חלקה 25 ששטחה 8,599 מ"ר, המהווים כ- 81% משטח החלקה, מחזקת אף היא את מעמדה השונה מייתר בעלי הזכויות. 5. שמשון עצמה אינה מופיעה בנסח רישום המקרקעין. 6. חב' שמשון צירפה להתנגדותה לתוכנית העתק מצו בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו מיום 20.2.77, שניתן בהעדר התנגדות מי מהצדדים להליך המרצת פתיחה 6902/76, לפיו חב' שמשון כשירה לפעול בשם יצחק איזידור מל ז"ל (להלן – "מל ז"ל") הרשום ב-4,988 מ"ר מהחלקה וכן לגבי 98 מ"ר הרשומים על שם גרשון שץ (להלן – "שץ ז"ל") לשם העברת זכות הבעלות במקרקעין או בחלק מהם, בהתאם לשטחים בהם היו רשומים בטאבו בעת מתן הצו. 7. בהתנגדותה מסבירה שמשון כי ה"ה גרשון שץ ז"ל היה אחד ממנהלי המתנגדת ויצחק איזידור מל ז"ל אחד מפקידיה הבכירים שנרשמו כבעלי זכויות בחלקה 25 תחת שמשון עקב המצב המשפטי ששרר בארץ באותה עת, אשר לא אפשר לחברת מניות לסחור במקרקעין ולרושמן על שמה, אולם לטענתה היא בעלת הזכות להירשם בחלקה תחת זכויותיהם של ה"ה שץ ומל ז"ל. טענה זו קיבלה גושפנקא, כאמור, בצו בית המשפט המחוזי בשנת 1977. היקף הדרכים בתחום התוכנית מסדיר את המצב הקיים 8. כאמור, שמשון טוענת כי רכשה בשנת 1945 שטח של 7,000 מ"ר מתוך חלקה 25 אשר נרשם בעת שנעשה הרישום בטאבו על שם מל ז"ל. עוד כאמור, מצו ביהמ"ש ניתן ללמוד כי בשנת 1977 היה רשום בטאבו על שם מל ז"ל/שמשון שטח של 4,988 מ"ר מתוך החלקה. מהנסיח	

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
ההיסטורי של חלקה 25 עולה כי בשנת 1991 היה מל ז"ל רשום בשטח של 3,564 מ"ר ובשנת 2024 נותר בבעלותו שטח של 2,021 מ"ר משטח החלקה. קרי, במהלך השנים מכרה שמשון כחמישה דונם מתוך החלקה, כאשר השטח שנותר רשום על שם מל ז"ל ושץ ז"ל גם יחד כיום, כ- 2 דונם, לטענת שמשון 2 הדונם הינם שטחים שבבעלותה המזכים אותה בזכויות בניה. 9. מבדיקה תכנונית שנעשתה עולה כי 2 הדונם משקפים בקירוב את שטח הדרכים, הן בתחום תכנית 2215 שאושרה בשנת 1992 והן בתחום התוכנית המוצעת. 10. בחינת תצלומי אוויר שנעשו החל משנות הארבעים מלמדת כי כבר בשנות החמישים קיימת הפרדה ברורה בין גבולות המגרשים הסחירים שכבר בנויים בצפיפות, לבין הדרכים הגובלות בהם ששימשו למעבר, קישוריות ולגישה לבתים, כאשר המגרשים הסחירים הבנויים והדרכים לא השתנו כמעט כלל במהלך השנים ועד היום. 11. תשריט תוכנית 2215 משנת 1992 קיבעה את הדרכים הקיימות באופן שקבעה אותן ביעוד דרך, כאשר התכנית לא הוסיפה דרכים חדשות בתחומה. ככל הנראה, מאחר והדרכים שקובעו בתכנית 2215 שימשו ככאלה עשרות בשנים, לא נקטו בהליכי הפקעה. 12. כלומר, מכך שכלל המגרשים בתחום התוכנית תפוסים בפועל כבר משנות החמישים, וחלקם הגדול אף קודם לכן, והמגרשים הסחירים ורשת הדרכים לא השתנו כל השנים, עולה כי השטחים שמכרה שמשון במהלך השנים, או ש'עברו ידיים' בין הרוכשים הפרטיים באמצעות שמשון, הם השטחים הסחירים, ואילו בידי שמשון נותרו שטחי הדרכים. חוזי שמשון תומכים אף הם במסקנה כי כיום נותרו בבעלותה שטחי הדרכים 13. כאמור לעיל, בהתנגדותה לתוכנית טענה שמשון כי הנחת צוות התכנון לפיה היא מכרה שטחים סחירים והשטחים הרשומים כיום בנסח על שם מל ז"ל ושץ ז"ל הינם שטחי הדרכים אינה נכונה. במהלך הדיון שהתקיים בפני הוועדה המקומית ביום 23.3.2022 הצהיר ב"כ שמשון, עו"ד אוהד גביש, כי בידי שמשון קיימים חוזי מכר התומכים בטענתה כי מכרה גם את שטחי הדרכים ולא מגרשי בניה 'נטו', וכי שמשון תציג לוועדה את כלל החוזים שבידיה כהוכחה לטענתה. 14. לאור הצהרה זו של ב"כ שמשון החליטה הוועדה ביום 23.3.2022 לדחות את מתן החלטתה בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית לפי סעיף 106(ב) לצורך הצגת החוזים. 15. חרף האמור, לאחר פניות חוזרות ונשנות ופגישות עמם, מסרו נציגי שמשון לצוות התכנון תשעה חוזי מכר בלבד בהם מופיעה שמשון כצד המוכר. מדובר בחוזים בודדים בלבד מכלל העסקאות שנעשו על ידי שמשון / מל איזידור, שכן חוזים אלו לא משקפים את סך השטחים שרכשה כנטען בסעיף 19 להתנגדותה לתכנית, שעמד לטענתה על 7 דונם וכיום עומד על כ- 2 דונם בהתאם לרישום בנסח הטאבו. התנהלותה זו של שמשון שאינה חושפת	

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
את מלוא החוזים מקשה שלא לצורך על הברור העובדתי בלשון המעטה ומותירה הרושם שיש לשמשון מה להסתיר. 16. 9 חוזי המכר אינם אחידים בנוסחם וביחס לחלקם לא ברורה הזיקה לתכנית. בחוזים ככלל, מתחייבת שמשון לעשות ולרשום פרצלציה של כל החלקה, כאשר לאחר הפרצלציה ירשם הרוכש כבעלים יחיד בחלקה המסומנת ב'מפת הצעת החלוקה המצורפת' 1 להסכם (להלן – "מפת שמשון"), כאשר שטח החלקה המסומנת במפה לאחר הפרצלציה משקפת שטח נטו לאחר הפרשה לטובת דרכים (חוזים מסוימים נקבו באחוזי הפרשה משוערים ובאחרים נכתב כי השטח שירשם לאחר הפרצלציה יקטן בחצי מרוחב הדרך שתפתח בחזית המגרש שיפול בחלקו של הרוכש). מהאמור עולה כי שטח החלקה הנקוב בהסכם הוא השטח לפני הפרצלציה וכולל את שטח הדרך, אולם שטח החלקה שיירשם הוא נטו, בהתאם למפת שמשון, לא כולל הדרכים. 17. ואכן, השוואה בין שטח החלקה המופיע בהסכם ב'אמות' כשהוא מתורגם למ"ר, לשטח שנרשם בפועל בנסח רישום המקרקעין, או לשטח בגינו ביקשו בעלי זכויות החתומים על חוזה מכר כאמור להירשם בטאבו במסגרת פסק דין או במסגרת התנגדות שהוגשה על-ידם לתוכנית המוצעת, מעלה כי השטח לרישום הינו נטו, ללא דרכים. כלומר, גם אם השטח הנקוב בחוזי המכר באמות כולל את שטח הדרכים - בסופו של דבר רשמה שמשון לטובת הרוכשים את השטח נטו, ללא הדרך. 18. כך שהמסקנה המתבקשת מהאמור היא כי בבעלותם של מל ז"ל/שץ ז"ל/שמשון נותרו שטחי הדרכים, למעט שטחים סחירים שהוכח לוועדה המקומית באמצעות חוזי מכר שנמכרו לצדדים שליליים אשר תופסים בפועל שטחים אלו. 19. עוד יצוין, כי השוואת גבול מגרשי הבניה והדרכים לפי התצ"אות משנות הארבעים ואילך ל"מפת שמשון" מלמדת כי מפת שמשון, על בסיסה נערכו חוזי המכר על ידי שמשון מול הרוכשים, מבחינה בין שטחי המגרשים הסחירים לרשת הדרכים בהתאם למצב בפועל. מצב שכאמור נותר שריר וקיים משנות הארבעים ועד היום, עוגן בשנת 1992 בתוכנית 2215 ובתשריט התוכנית המוצעת. אם כן, לאור המפורט לעיל, יש לדחות את טענות שמשון כמפורט בהתנגדותה: 20. חוזי המכר שהציגה שמשון תומכים במסקנה כי גם אם השטח הנקוב בהסכם כולל הפרשה מסוימת לדרך, הרי שהבעלות שנרשמה בטאבו על שם הרוכשים משמשון או על פי הינה של השטחים הסחירים בלבד, כך ששטחי הדרכים נותרו בבעלות מל ז"ל/שמשון. 21. בנוסף וכמפורט לעיל, טענתה של שמשון כי יש להתייחס אליה כאל אחד הרוכשים לעניין ההפרשות לדרכים אינו בהלימה עם מעמדה המיוחד של שמשון כחברה משכנת ומנהלת	

¹ מפת שמשון הינה מפה של שכונת התקווה שהוכנה עבור חברת שמשון ובה מסומנים גבולות המגרשים בשכונה ורשת הדרכים ואשר על בסיסה ערכה שמשון חוזי מכר מול הרוכשים.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
הקרקעות בשכונת התקווה ועם היותה, לטענתה, מי שהחזיקה בלמעלה משמונים אחוז מהקרקע בתחום התוכנית. 22. כך וגם, נמצא שיש לדחות את טענת שמשון כי הדרכים, בשכונת התקווה בכלל ובחלקה 25 בפרט, נקבעו לראשונה בשנת 1992 בתוכנית 2215 ולא היו קיימות בעת שנחתמו חוזה המכר ולכן לא ניתן לשייך לה דרכים שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכמים שנעשו עשרות שנים קודם לכן. כפי שהסברנו לעיל, שטחי הדרכים במפת שמשון הושוו אל שטחי הדרכים בתשריט תוכנית 2215 ונמצאה התאמה מלאה כמעט בין שטחי הדרכים ומגרשי המגורים במפת שמשון לשטחים אלו בתוכנית 2215, כך שמדובר באותן דרכים ואותם המגרשים הסחירים. 23. כמו כן, שטחי הדרכים והמגרשים הבנויים במפת שמשון הושוו אל שטחי הדרכים והגדרת המגרשים בתשריט התכנית המוצעת ונמצאו התאמות בין מגרשים שנמכרו ונרשמו בטאבו לבין מגרשים שנתפסו בפועל ומוגדרים בתוכנית ובין הדרכים, דבר המלמד על כך כי השטחים הנותרים בבעלות מל איזידור הם שטחי דרכים שטרם הופקעו והועברו לבעלות העירייה. 24. ייאמר עוד, כי שמשון טוענת טענות עובדתיות סותרות. מחד, בסעיף 19 להתנגדותה לתוכנית היא טוענת, כאמור, כי רכשה 7 דונם משטח חלקה 25 המהווים למעלה מ- 80% משטח התוכנית ומאידך, טוענת בהתנגדותה כעת (במסגרת סעיף 106(ב)), כי לא היתה הבעלים בכל המקרקעין אלא בשטח של 4,988 מ"ר המהווים 58% משטח החלקה ולכן לא ניתן לשייך לה את כל שטחי הדרכים. 25. בהתאם לעמדת היועמ"ש קרקע בייעוד ציבורי שטרם הופקעה ונתפסה בה החזקה תופיע בטבלת האיזון וההקצאה "מעל הקו" על שם הבעלים הפרטי לפי גודל המגרש הרשום. כמו כן, בהתאם לפרק ג' להוראות הקווים המנחים שהוציא משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין בחודש מאי 2008 ביחס לעריכת שומות לדרכים ערך קרקע המשמשת לדרך עירונית יחושב לפי עשרה אחוז משווי הקרקע בייעוד הסחיר הנפוץ בסביבה. 26. בהתאם לאמור, בטבלת האיזון וההקצאה יינתן לקרקעות בייעוד דרך הרשומות על שם מל ז"ל ערך מעל הקו לפי 10% משווי מגורים. 27. ביחס לטענת שמשון לפיה לא ניתן לטעון כי היא מכרה שטחים 'נטו' כאשר טבלת האיזון עצמה מתייחסת לשטחי ברוטו ייאמר כי אין כל קשר בין האופן בו נערכת טבלת האיזון לשטחי ברוטו/נטו ולא ניתן ללמוד ממנה את המבוקש. שכן השטח הנכנס בטבלת האיזון משקף את השטח הרשום בטאבו, הנובע מהחלק היחסי במושע, בעוד שהשטח במצב היוצא משקף ככל הניתן את שטח המגרש התפוס בפועל. לכן, אם שטח המגרש התפוס בפועל קטן מהשטח הרשום בטאבו בעלי השטח מקבל פיצוי על הקטנת שטחו באמצעות הגדלת זכויות בניה בעוד שבמקרה בו השטח התפוס בפועל גדול מהשטח הרשום בטאבו	

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - - 0017-26 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
---	--

יערך האיזון באמצעות הקטנת זכויות הבניה.			
מומלץ לדחות התנגדות זו			
בהתאם להצהרתה העדכנית של המתנגדת והתנגדות 'איגוד נכסים' מעלה. ירוכזו בעלויותיו של כהן משולם יששכר בתא שטח 109. בעלויותיו של מל איזידור ירוכזו בתא שטח 137. גודל תא השטח יותאם על חשבון תא שטח 136 הסמוך כך שישוב ליעודו כשצ"פ.	שגיאות בהקצאת ושיוך המגרשים הבאים: מגרש 136 – הזכויות הוקצו למר משולם יששכר – מדובר בהקצאה שגויה ויש להקצות לתא שטח 109. ריכוז זכויותיו במגרש 109 יאפשר את הקצאת מגרש 136 לחברת שמשון/מל איזידור. <i>סעיפים 50-57 להתנגדות זו</i>	06 שמשון-חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 02)	
מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי			
מגרשי ההשלמה מהווים חלק, על פי רב מזערי, להשלמת מגרשים בתוכנית סמוכה (להלן תא/מק/4766 הנמצאת אף היא לאחר פרסום 106ב). הבעלויות בתוכנית הסמוכה הינן של פרטיים ומדינה ללא זיקה נוספת לחברת שמשון. שיוכה של שמשון למגרשים אלו יצור מושע ותלות בחברה אשר אינה תואמת את המצב בשטח.	מגרשים משלימים – מגרשים מס' 136, 142, 143, 166, 167 ו- 165 נרשמו על שם מדינת ישראל / חלמיש והם מגרשים משלימים בתכנית תא/מק 4766. שטחי מגרשים אלו לא נמכו על ידי המתנגדת ויש לרשום אותם על שמה <i>סעיפים 58-60 להתנגדות זו</i>	06 שמשון-חברה ליסוד שכונות בע"מ (סעיף 03)	
מומלץ לדחות התנגדות זו			

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח מזרח)
בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל את ההתנגדות

- התנגדות 01- רות ברזילי
 - התנגדות 03-איגוד נכסים שמואל
 - התנגדות 05- חברת חלמיש
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- התנגדות 06- חברת שמשון- סעיף 2
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- התנגדות 02- דורון מזרחי וטלי טטיאנה מזרחי
- התנגדות 04- אמנון מגער
- התנגדות 06- חברת שמשון- סעיף 1, סעיף 3.

מומלץ לפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי זכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע שינויים ותינתן להם זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

תא שטח 151	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח 119 והוצאת בעלויות המדינה מתא שטח זה.
תא שטח 119	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות המדינה מתא שטח 151 והוצאת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח זה.
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- ריכוז בעלויותיהם של כהן משולם יששכר, משפחת כהן ו'שמואל איגוד נכסים', ללא בעלויות מל איזידור.
תא שטח 136	הקטנת תא השטח והפיכתו לשצ"פ בשל העתקת זכויות של כהן משולם יששכר.
תא שטח 137	הגדלתו בהתאם לבעלויות ועקרונות השומה בשל העתקת זכויות מל איזידור מתא שטח 109.
תא שטח 145	הוספת זכויות המדינה לדיוור ציבורי הקיים בשטח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק מ"מ מהנדס העיר

הראלה אברהם אוזן : מי שיכול להישאר לשמיעת ההתנגדויות הם חברי הועדה ששמעו את הדיונים בהתנגדויות בתאריכים 23.3.22 וה-31.1.24 שהם ליאור שפירא, חיים גורן אלחנן זבולון, מיטל להבי, ורן אריאלי
מיכל שרון : מציגה בקצרה את התוכנית לתזכורת.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	
--	--

שמיעת התנגדויות:

עו"ד מגער אלירן: אנחנו נמצאים בהליך משפטי. גב' ברזילי הגישה פס"ד הצהרתי שיכירו בה כבעלת הזכויות חלף זכויותיו של דב רוזנברג שנרשם על מגרש 119. ברגע שנקבל פסד שקובע שגב' ברזילי היא הבעלים של הזכויות שרשומות ע"ש דב רוזנברג ומחזיקה בתא שטח ברח' נדב 50 אז נמצא את עצמנו מחזיקים בבית אחד ובעלים במגרש אחר וזה לא יכול להיעשות. מאחר והבית קיים מ-1955 הגב' בת 88 וגרה שם משנת 1955 והיא לא תועתק למקום אחר. השינוי שצריך להיעשות הוא שהמגרש שהוקצה לדב רוזנברג יוקצה בנדב 50, במקום שיש בו בית מ-1955 ובו מתגוררת הגברת. יש בית אחד ובעלה קנה את הזכויות מדב רוזנברג אבל הם לא נרשמו בתא שטח 119.

ליאור שפירא: מקבלים את עמדתך.

מתנגדת טלי מזרחי טטיאנה: בתת חלקה 135 לי ולבעלי יש דירה. מה שבעייתי שבתת חלקה 134 של שרמן בוריס שהוא אבא שלי. מדובר בבית שמחולק ל-2 דירות ואחת מהם היא שלי ושל בעלי אבל כשקנינו אותה העו"ד אמר בגלל שאין טאבו ורק לאבא שלי יש טאבו כך שאבא שלי לא יפגע בזכויות שלנו ואנחנו נמצא דרך להסתדר, אבל אנחנו מבקשים שיכניסו אותנו לטאבו על הדירה ברח' אביאסף 25. אבא שלי הוא באביאסף 23 ואנחנו ב-25 שזה אותו בנין תחת גג רעפים אחד אבל 2 דירות.

מיטל להבי: מדוע שירשמו אותה אם אבא שלה שם?

טלי מזרחי: אנחנו מבקשים לחלק כי אלו 2 דירות כי הכל בנפרד.

מיכל שרון: אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. הם רשומים בטאבו בתא 135 שם יש להם את הדירה. בתא שטח 134 אין להם יותר זכויות בטאבו. אבא שלה רשום בטאבו והוא משויך ב-134.

מיכל שרון: היא טענתה שהיא רכשה ב-134 אבל מי שמכר להם הוא לא רשום בטאבו ותא השטח רשום רק על שם אבא שלה.

טלי מזרחי: איך ידעו איזה חלק.

מיכל שרון: ברגע שרכשתם משהו שלא רשום בטאבו אנחנו לא יכולים להוסיף.

ליאור שפירא: האם אנחנו צריכים לפרסם 106 לאור

הראלה אברהם אוזן: המקרה הוא שהדירה של האבא רשומה בטאבו. חוץ מזה הם רכשו דירה נוספת ממוכר שגם לא היה רשום בטאבו ולכן אין לנו שום אפשרות לייחס את השטח הזה לגברת.

מיכל שרון: האבא רשום על תא שטח 134 ויש לו את הזכויות שלו. יש שם 2 דירות בנוסף הם רכשו ממישהו שלא רשום בטאבו וזאת בידיעה שהוא לא רשום בטאבו. הם רכשו עוד דירה שהיא ממוקמת ב-134 זה מבנה אחד עם 2 דירות. הכל מוכר כשטח של האבא. אי אפשר לרשום בשום צורה כי את לא מופיעה בטאבו.

ליאור שפירא: האם אנחנו צריכים לפרסם של 106 בעקבות ההתנגדות הקודמת? אז למה לא לאפשר לטלי לקבל את ההתנגדות שלה?

הראלה אברהם אוזן: לצורך העניין האבא רשום על תא שטח 134 ויש שם שתי הדירות. אם האבא מודיע לנו שהוא מסכים שאחת הדירות תירשם על שם הבת השאלה, האם אנחנו יכולים לעשות רישום בתוכנית ללא הסכמת בעלים האם אני יכולה לעשות חלוקה כזו. האבא רשום בטאבו ואם הוא מודיע שהוא מסכים שאחת הדירות תירשם על שם הבת אם מקבלים הסכמה כזו בכתב האם אתה דני יכול לרשום אותה. זה לא תואם את הטאבו האם אפשר במסגרת תוכנית.

דני ארצי: אני לא חושב שזה אפשרי כי זה ענין פנימי של העברה. אנחנו חייבים להיות תואמים לטאבו.

הראלה אברהם אוזן: אם הוא רוצה שהיא תירשם שילך איתה לטאבו.

גלית אציל: בטבלת איזון חייבים להיצמד למה שרשום בטאבו אי אפשר לעשות העברות על דעת עצמנו. כי יכול להיות שהעברות הללו כפופים לתשלומים של מס שבח היטל השבחה ואנחנו לא רשם המקרקעים שמשנה בעלויות. אם האבא רוצה להעביר לבתו הם יכולים לעשות ביניהם לאחר שהתוכנית תאושר.

ליאור שפירא: גברתי את קניית את הדירה. שילמתם כסף למי?

טלי מזרחי: קנינו מיורשים היתה סבתא שנפטרה.

ליאור שפירא: יש שתי דירות ולא השלימו את הרישום בטאבו אז זה צריך להיות רשום על שם היורשים, האם הכל רשום על האבא.

אמיר בדראן: יש ענין משפטי האם העסקה הסתיימה בבעלות. יש הנחה שהעסקה דווחה למיסוי מקרקעין אבל ישנה אפשרות שמדובר בעסקה בדירה שאין לה כרגע רישום שאפשר להתבסס עליה. היא כנראה לא דווחה למיסוי מקרקעין ולכן אי אפשר להשלים אותה.

ליאור שפירא: היום לדוגמא על שם מי רשום ה-200 מ"ר

טלי מזרחי: הכל רשום על שם האבא

גלית אציל: אנחנו פועלים לפי מה שרשום בטאבו. לאבא יש בטאבו

מיכל שרון: לדוגמא יש מגרש עם 2 דירות 50 מ"ר ו-50 מ"ר. במגרש הזה נמצאים האבא ועוד יורשים. האבא רשום ב-70 מ"ר בנסח הטאבו. היורשים לא רשומים בנסח הטאבו. אין קורלציה בין מה שרשום בטאבו לבין שטח הדירה. הוא רשום על סכום מסוים.

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017
---	---

ליאור שפירא: הגב' תגיע עם הסכם מהאבא אז איך נרשום את זה?
הראלה אברהם אוזן: לא נרשום שיתקנו את הרישום בטאבו
טלאור פפוש: באופן כללי טבלת איחוד וחלוקה היא כלי רישומי. אנחנו לא יכולים להחליף את הטאבו. בתוכניות כאלה אין לנו קורלציה בין מה שהבעלים מחזיק בפועל לבין מה הקניין שלו בטאבו. שמאית התוכנית מאזנת בזכויות בניה. יכול להיות שהאדם מחזיק יותר ממה שיש לו ואת הבניין הקיים אתה לא תהרוס לו.
דני ארצי: ברגע שיעשה עסקה היא תכנס.
טלי מזרחי: עו"ד בשמנו הגישה בפברואר ואתם יכולים לרשם אותנו במושע לא בטאבו אלא במושע.

מיטל להבי עזבה את הדיון.

שמואל איגוד- נכסים: קניתי את הנכס ברחוב אביאסף שלושים ושתיים, בשלמות וכשהתחלתם לעבוד על כל הפרצלציה בתא 109 נוספו לי שותפים. אין לי בעיה עם השותפים אבל הנכס הזה הוא שלי בשלמות. יש לי היתר בניה, יש אישור כתובת במפת מדידה מאושרת
ליאור שפירא: קיבלנו את ההתנגדות שלך
שרון אבישר: לא ברור הזימון מאחר ומאז הדיון בהתנגדות האחרונה הוסדר מעמדנו הקנייני בטאבו ונרשמו כבעלים של המגרש.

הראלה אברהם אוזן: הלכה למעשה כתוצאה מכל התיקונים שלנו אתה רשום כמו שביקשת.
דני בן חיים מחב' חלמיש שמאי מקרקעין: מגיש התנגדות לתוכנית 4765
ליאור שפירא: לפי חו"ד צוות מומלץ לקבל את ההתנגדות שלכם.
דני בן חיים: ההחלטה שאתם תחליטו לכשתחליטו תקחו בחשבון שחברת חלמיש שהיא חברה שמייצגת גם את נכסי העירייה וגם נכסי מדינת ישראל. אלה נכסים שרשומים בטאבו, ובמסגרת טבלת האיזון וההקצאה הדייר שקנה את הנכס בדיור הציבורי במסגרת חוק הדיור הציבורי, שקנה את הנכס שהנכס רשום בטאבו על שם חברת חלמיש כרגע לא יושב בחלקה.
מיכל שרון: בגלל זה המלצנו לקבל את ההתנגדות.

עו"ד סלאם חאמד: קראתי את הדרפט של הוועדה המקומית. שמעתי גם את המשפט שאמרו חברי הוועדה שחייבים לפעול לפי נסח הטאבו. החברה אז הזכויות רשומות על שם מישהו אחר כולם בוועדה מכירים את ההיסטוריה יש למתנגדת חב' שמשון דונם שמונה מאות שהוועדה המקומית החליטה להקצות אותם כדרכים. אנחנו רשומים במרשם מה שמנחה את הוועדה המקומית גם לפי סעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה, גם לפי תקנות איחוד וחלוקה וגם לפי תקן 15 זהו המרשם. החברה רשומה במרשם על זה אין מחלוקת. יש סמכות לוועדה המקומית לחרוג מתקן 15 אבל זה לא המקרה. לוועדה המקומית אין תפקיד לפרש מסמכים משפטיים כגון חוזים הסמכות הזו נתונה לבתי המשפט אני מפנה לערר שבמפורש אומר שמוסד התכנון לא מוסמך לקבל לידי ראיות בנוגע לטיב הזכויות הקנייניות. בכל זאת שיתפנו פעולה עם נציגי הוועדה המקומית, המצאנו כל מיני אסמכתאות ומסמכים. באה הוועדה המקומית ומחליטה שאנחנו מכרנו שטחי נטו ולשמרון נישאר רק שטחי דרכים. הדבר מנוגד להסכמים שהמצאנו אותם ומנוגד לחוק ולתקנות, לתקן 15 וזוהי חריגה מסמכות. הראנו דוגמאות אחרות של טבלאות האיזון לאנשים שרכשו משמשון ובטבלאות האיזון רואים שיש שטח ברוטו והוקצה להם שטח נטו.
לכן יש מסקנה אחת שצריך לתקן את טבלאות האיזון ולהקצות לשמשון את הזכויות המגיעות לה. בנוסף הצוות מחליט להסתמך על איזושהי מפה שאין לה שום מעמד שמופיעה בה דרך שהיא לא סטטוטורית. הדרך הסטטוטורית אושרה ב-1992 במסגרת תוכנית תא 2215 ואי אפשר להסתמך על המפה הזו, לפני שהייתה דרך סטטוטורית ולהגיד שמשמשון מכרה נטו, ומה שנשאר בידיים שלה הוא ברוטו, זהו טיעון המשפטי. אולם חמור מכל הדברים האלה מה שנכתב בדרפט. לשמשון אין מה להסתיר אנחנו המצאנו את כל ההסכמים שיש לנו, אולי לא את כולם אבל את ההסכמים הרלוונטיים. מישהו מעוניין לעיין בהם מוזמן. אולם זה לא תפקידכם לפרש אותם.

ליאור שפירא: אם נבקש אתם תביאו לנו את המסמכים? הבנו שאנחנו לא מוסמכים לפרש את המסמכים. אולם האם אתם יכולים להעביר את המסמכים לצלם ולהעביר את המסמכים לגורמי המקצוע בעירייה.
עו"ד סאלם חאמד: לא. כי אם אני מעבירה לכם את המסמכים זה אומר שאני מאמינה בסמכות שלכם לפרש את המסמכים האלה. העברנו לכם דוגמאות וכתבתם שאין אחידות במסמכים אז כיצד אאמין בוועדה. אנחנו לאורך הדרך הצענו גם פתרונות.
אנחנו רוצים שהתוכנית הזו תצא לפועל אבל אנחנו לא רוצים שהתוכנית הזו, תנשל אותנו, מהזכויות הרשומות שלנו.

אתם טוענים שאין להקצות לנו עוד מגרש אז תבטיחו שבתוכנית העתידית אנחנו נקבל את הזכויות שלנו. עכשיו כדי לצמצם את הנזקים שלנו גם הצענו שמגרשי ההשלמה תרשמו אותם על השם שלנו. אנחנו מחפשים דרכים לצמצם את הנזקים שלנו, וזה שהם מה שאנחנו מבקשים.
מיכל שרון: בדרפט באמת יש ניתוח של כל הטענות שנשמעו כאן, ולגבי לוחות הזמנים המתנו יותר משנתיים כדי לקבל מסמכים משמשון וקיבלנו רק דוגמאות וכפי שטענה העו"ד הם לא מחויבים.

התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב	מס' החלטה 02/09/2026 8 - 26-0017
---	---

ליאור שפירא : אומרת עו"ד סלאם שאין להם חובה לתת לכם את המסמכים מצד אחד ומצד שני אתם מסבירים לנו שמה שמופיע בטאבו זה מה שמחייב. איך שני הדברים האלה, חיים עם חוות הדעת שאתם נתתם?

מיכל שרון : מעמדה של שמשון היא לא כמעמד של שאר הפרטים. שמשון היא חברה משכנת, מי שרשום הוא מל איזידור שהיה אחד הבכירים בשמשון. שמשון היא חברה משכנת וכתהליך בחברה משכנת היא זאת שניהלה את הקרקעות, ולכן בחלקה 25 שהשטח שלה זה כ-8 דונם יותר מ-80% רשום על שמה. כלומר היא זאת שהייתה רשומה בשטחי המכר והיא זאת שניהלה את הפנקסים זאת אומרת אי אפשר להשוות את הרישום הזה לרישום בטאבו עצמו כמו שאר הפרטים. הם אלה שבעצם הועבר להם משמשון הנטו.

ליאור שפירא : למה לא תיתנו את אותה תשובה שהם יסתדרו אחר כך תרשמו את הדברים על שם שמשון הם ילכו לבית המשפט מי שחושב שיש לו זכויות יציג אותו בדיוק כמו היורשים האלה שהיינו בדיון הראשון. מדוע אנחנו צריכים להיות מעורבים.

מיכל שרון : כי מבחינתנו שמשון היא הגוף הציבורי. **הראלה אברהם אוזן :** אם מתייחסים אל שמשון כאל כל בעלים פרטי כדוגמת משה כהן, המשמעות היא שכל ההפרשות לדרכים בתכנית הזאת מתחלקים בה כל בעלי הזכויות בקרקע. המשמעות היא שאם אכן בסוף שמשון מכרה להם את המגרשים, והשטח שנשאר זה השטח של הדרכים. המשמעות היא שעכשיו מכל בעלי הזכויות בתוכנית הפרטים מי שהגיש התנגדות ומי שלא הגיש התנגדות כי הוא קיבל את מה שקיבל והיה מרוצה אתה צריך לגרוע מהם זכויות בנייה. יש פול.

אלחנן זבולון : הצרכן בסוף קונה את הנטו נטו נטו. **הראלה אברהם אוזן :** אם שמשון תופסים שטח של כשני דונם, ואני מזהה אותם כשמשון הם מקבלים זכויות על השטח שהם תופסים. האירוע שהחלקה כמעט בנויה במלואה והשטח שרשום על שמם בטאבו על שם איזידור וגרשון שץ הוא בעצם במרביתו או כולו אין לו תפיסה פיזית.

ליאור שפירא : נתת לנו כללי יסוד אחד מה שרשום בטאבו מחייב וכאן אנחנו סוטים מההליך הזה. הדבר השני, אמרתם הם אחר כך יכולים להסתדר בינם. אז אם נתתם זכויות והורדתם דרכים אז אותם אנשים שרשומים תחת החלקות האלה של שמשון יודעים להסתדר איתם ולהגיע להסדר.

הראלה אברהם אוזן : לא, מכיוון שעכשיו אתה מקבע בתוכנית את הזכויות של כולם. **מיכל שרון :** כאשר שמשון מכרו משהו הם מכרו בברוטו. באותם שטרי מכר שהיה רשום כל אחד בנוסח אחר. כל מיני סייגים לגבי נושא הפרצלציה והדרך. כאשר הם באו לרשום את אותם אנשים שזו אותה גברת שהייתה לנו בפעם הראשונה. הם רשמו אותם לגבי אותו המגרש כלומר הם רשמו את הנטו. אותה שארית נשארה בטאבו על שם שמשון ולכן אנחנו טוענים שאותה שארית משקפת את אותן הדרכים. אם אנחנו מסתכלים גם אין לנו כאן גוף ציבורי.

אותה יתרה שנותרה בנסחי הטאבו משקפת את הדרכים ומכיוון שהיא לא הופקעה אנחנו אומרים שזה שווה ערך של 10%. הדבר מתבטא גם באותם שטרי מכר וזה בא לידי ביטוי, וגם שם הם מתייחסים לזה אם זה ארבעים אחוזים או מחצית הדרך.

אריאל ברזילי : אמא שלי שושנה ברזילי, היא הבעלים של חברת שמשון שהייתה שייכת לסבא שלי ז"ל. מה שהפריע לי שאנחנו גלויים לחלוטין עם העירייה לחלוטין. אני מוכן שהעירייה תגיע אלינו למשרד.

ליאור שפירא : אז אתה רוצה לתת לנו את כל המסמכים **אריאל ברזילי :** לא, אנחנו לא נצלם אלפיים תיקים במשרד

הראלה אברהם אוזן : אם אנחנו נבוא עם מכונת צילום ? **אריאל ברזילי :** הזמנתי אתכם למשרד אגם ברזילי שלח לכם מייל שהזמין אתכם לבוא אלינו.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו רוצים לצלם **אריאל ברזילי :** לעיין לא לצלם

אלחנן זבולון : אני אסתכל על זה ואז מה?

אריאל ברזילי : אם אתה מבין אם יש משהו ספציפי שאתם צריכים אם זה צווים משהו כללי שקשור לכל החלקה אין לי בעיה.

עו"ד סאלם חלאד : אתה מסבך אותנו. אתם מוזמנים לבוא ולעיין לא כדי לפרש כדי לדעת. אנחנו לא מאמינים בסמכות שלכם לפרש רק כדי שתדעו שאנחנו לא מסתירים שום דבר זו המטרה של העיון. עו"ד אוזן אמרה למה פירשתם איך שפירשתם ולמה הגעתם למסקנה הזו? נאמר שהמשמעות שמתייחסים לשמשון כמו כל בעל זכות אחר, המשמעות היא שצריך את השטחים לצורכי הציבור להפריש מכולם, נכון זו המשמעות. אנחנו בעל זכות ולא משנה חברה משכנת אנחנו בעלי לזכות רישומים. אנחנו לא רשומים כחברה משכנת אנחנו היום רשומים בטאבו רישום רגיל. לכן בגלל המשמעות הזו ובגלל שאנחנו לא מתכוונים לפגוע באף אחד מבעלי הזכויות שנרשמו שמרביתם קנו מאיתנו. אנחנו מוכנים לדבר על פתרון שיבטיח את הזכויות שלנו בעתיד.

הראלה אברהם אוזן : אם מגיע לכם אז מגיע לכם למה הכוונה "אתם לא רוצים לפגוע באף אחד מבעלי הזכויות שקנה ממכם" ? אולי אתם במצב שמרבית בעלי הזכויות שקנו מכם והיורשים שלהם לא באמת מבינים מה קנו ההורים שלהם או אני לא יודעת ממי הם ירשו והם לא מבינים את גודל האירוע יש פה

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
8 - 26-0017	נדב-בועז-הרן
	תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

אוכלוסייה שלמה שקנתה מכם ואני לא יודעת אם יהיה לה את היכולת לנהל פה התנגדות מולכם במובן הזה שאתם כרגע מה שנקרא מרוויחים פעמיים.

עו"ד סאלם חלאד: אנחנו לא רוצים להרוויח פעמיים ועצם העובדה שאין להם את האפשרות להתגונן או לנהל הליך כזה המשמעות לא אמורה להיות על הכתפיים של שמשון. שמשון רשומה בטאבו היא צריכה לקבל את הזכויות שלה כמו כולם.

אלחנן זבולון: את רוצה את כל ה-80% מהשטח כי את רשומה על 80%?

ליאור שפירא: מה ההבדל בין זה לבין חלמיש?

מיכל שרון: ברגע שיש לי מדינה בתכניות אחרות הרצון שלי הוא לשקף כמה שיותר את מה שקיים, כדי שכמה שפחות לפגוע באנשים. ברגע שיש לי מדינה וזו הייתה ההחלטה של המדינה, אני אשים אותה על הדרכים.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

עו"ד סאלם חלאד: רק שני משפטים אחרונים. אנחנו בתוכנית איחוד וחלוקה תוכנית איחוד ללא הסכמה. לא עוסקת בשטחים עוסקת בשווי מה שאנחנו מבקשים להבטיח זה השווי שלנו במצב היוצא יהיה בהתאם לאחרים. אנחנו לא רוצים להגיש בקשת רשות לערור ולא רוצים להתחיל כרגע בהליכים משפטיים כל המטרה שלנו היא להבטיח את הזכויות שלנו תתייחסו אלינו כמו כל האחרים.

ליאור שפירא: דיון פנימי.

נעשה הפסקת הקלטה לצורך התייעצות

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: בהמשך למסד העובדתי שהונח בפני הועדה ונמצא בחו"ד צוות. מהנתונים שנמצאים בו עולה בצורה די ברורה בכל מקום שחב' שמשון הוכיחה זיקה לקרקע סחירה שם היא קיבלה זכויות בהתאם למגורים. לגבי שאר השטח, השטח בתוך התוכנית שוייך כי מצאנו זיקה לאנשים פרטיים שמחזיקים בו. לכן עולה מכך שהשטחים שנשארו לשמשון בתחום התוכנית הם שטחי הדרכים עבור שטחי הדרכים הללו שמשון קבלה הקצאה לפי שווי 10% לדרך.

ליאור שפירא: אמרתם גם שהם חברה משכנת

הראלה אברהם אוזן: זה נמצא בעמ' 77 שמשון היא חב' לייסוד שכונות בע"מ שמשנה כחב' משכנת בזכויות הבעלים במקרקעין הנמצאים כיום בשכונת התקווה בתל אביב וניהלה פנקס רישום עבור מקרקעין אלה בתקופות בה הקרקעות לא היו מוסדרות או טרם עבור תהליך של רישום מוסדר בלשכת המקרקעין - כמפורט בדבר.

ליאור שפירא: וזה מה שמחריג אותנו מהכלל שאומר שמי שרשום טאבו הוא בעל הנכס והזכויות ובגלל שזו חב' משכנת זה חריג.

הראלה אברהם אוזן: העובדה שזו חב' משכנת והעובדה שהשטח שתפוס בתחום התוכנית הוא תפוס ע"י פרטיים שזיהנו ואיפה שהוא תפוס על ידה היא קיבלה שם זכויות סחירות, שאר השטח שרשום על שם שמשון בנסח הטאבו הוא הולך לטובת הדרכים כי זה השטח שרשום בתחום התוכנית, זו התוצאה המאוד ברורה

אלחנן זבולון: זה החלק הברור שמדובר בדרך

הראלה אברהם אוזן: נכון

ליאור שפירא: מקבלים את חו"ד הצוות בהתאם ליעוץ המשפטי : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן וכן אריאלי

הראלה אברהם אוזן: יש לשקול לפרסם 106ב' עד 14 יום להגשת התנגדויות.

בישיבתה מספר 0023-25 מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות, ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלה מטה ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע את השינויים ופרסום בעיתונים ומתן זכות התנגדות לתקופה של 14 יום מיום משלוח ההודעות האישיות.

תא שטח 151	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח 119 והוצאת בעלויות המדינה מתא שטח זה.
תא שטח 119	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות המדינה מתא שטח 151 והוצאת בעלויות דב רוזנברג מתא שטח זה.
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- ריכוז בעלויותיהם של כהן משולם יששכר,

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026 8 - 26-0017	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן תיקון החלטה לאופן הפרסום לפי ס 106 ב

משפחת כהן ושמואל איגוד נכסים, ללא בעלויות מל איזידור.	
תא שטח 136	הקטנת תא השטח והפיכתו לשצ"פ בשל העתקת זכויות של כהן משולם יששכר.
תא שטח 137	הגדלתו בהתאם לבעלויות ועקרונות השומה בשל העתקת זכויות מל איזידור מתא שטח 109.
תא שטח 145	הוספת זכויות המדינה לדיור ציבורי הקיים בשטח

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

החלטת הועדה מתאריך 10.12.2025 מורה על תיקון מסמכי התכנית מסמכי התכנית לגבי שישה מגרשים כמפורט לעיל ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב, באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע את השינויים, באמצעות פרסום בעיתונים ומתן זכות התנגדות לבעלי המגרשים לתקופה של 14 יום מיום משלוח ההודעות האישיות.

היות ומדובר בשישה מגרשים ספציפיים, אנו ממליצים לוותר על פרסום כללי בעיתון, העלול לגרום לבלבול ולהגשת התנגדויות נוספות לתכנית. מומלץ להודיע באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי המגרשים הספציפיים בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

ירון סלע: תיקון טכני באופן הפרסום, הכוונה להסיר את הפרסום של העיתונים ורק משלוח הודעות אישיות לשישה מגרשים.

ליאור שפירא: מאושר התיקון

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מיום 10.12.25 ולפרסם את השינויים שהועדה המקומית שוקלת לבצע בתכנית לפי סעיף 106 באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי ששת המגרשים הספציפיים בלבד.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דיבי דיסטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

תכנית: תא/מק/5128 – התחדשות מרחב תכנון 2, נווה אליעזר (מס' 507-1075498)

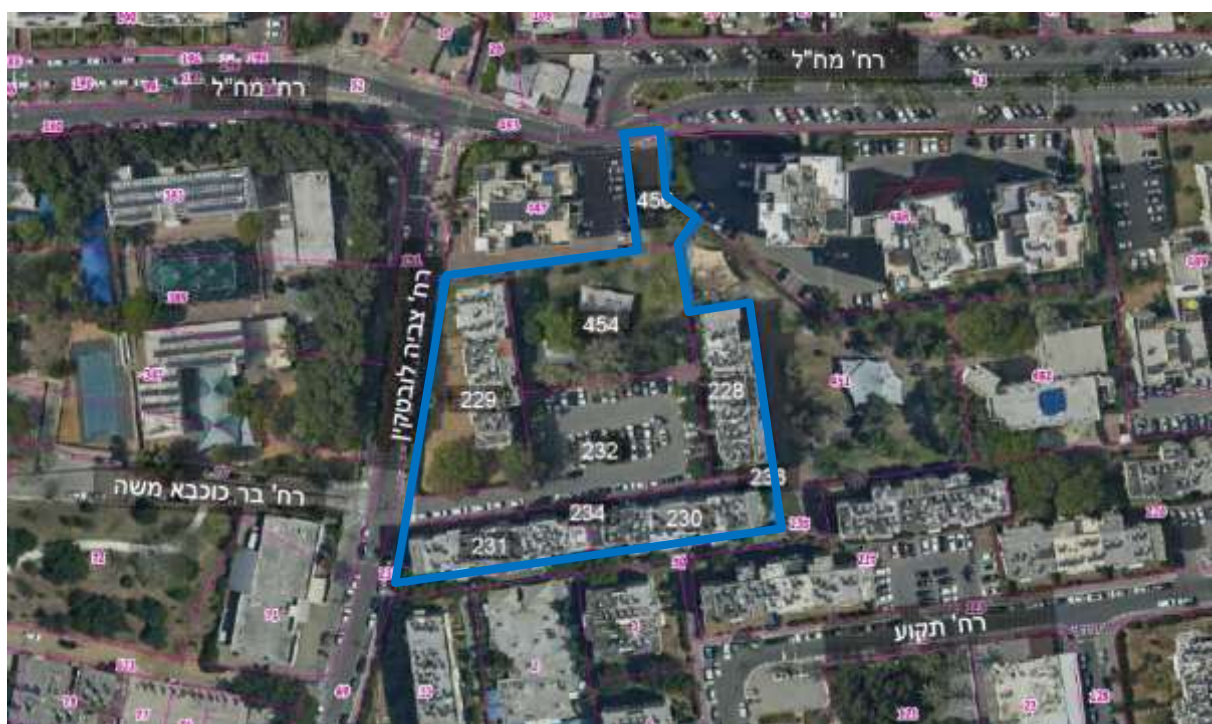
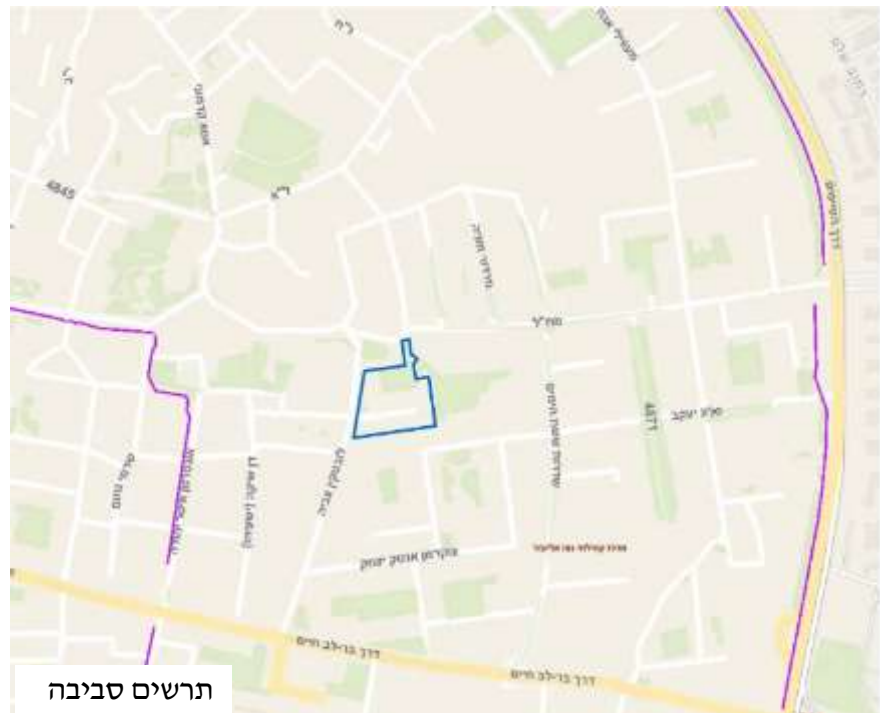
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

מיקום: מרחב תכנון 2, שכונת נווה אליעזר, כפר שלם

גבולות התכנית הם: ממזרח – גינה ציבורית, מדרום – שביל הולכי רגל ואחריו מבני מגורים המיועדים להתחדשות עירונית (מרחב תכנון 4), ממערב – רחוב צביה לובטקין ומצפון מבני מגורים קיימים.

כתובות:



מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 100

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	232-228, 234, 236,	450, 454

שטח התכנית: 7.85 דונם

מתכננים ויועצים בתכנית:

עורכת התכנית: אדרי' מיכל יוקלה – סטודיו מיא
 נספח בינוי: ד"ר אדריכלית אורית שמואלי – אלה שר אורית שמואלי אדריכלות ועיצוב עירוני
 תכנון נוף: הגר צור, סטודיו צורא
 תנועה: MJ מוסטפא ג'ברין
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: רועי שקדי
 חוות דעת כלכלית: יונתן לוי
 נספח סביבה-דוח מיקרו אקלים: שני בירנבוים ESD
 חלוקה ורישום: יונתן לוי
 סקר שמירה על עצים בוגרים: נעם ביבי, פתילת המדבר

יזם: גלובל לנד מרק צביה לובטקין בע"מ

מגיש התכנית: גלובל לנד מרק צביה לובטקין בע"מ

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים (ב"כ דיירים: עורך דין, נבו קידר בלום), עיריית תל אביב-יפו.



תצ"א



ייעודי קרקע- מצב מאושר

רקע- מצב המרחב בפועל:

בחלקות 228,230,231,229 שכתובתן צביה לובטקין 32,34,36,38 קיימים מבנים טוריים בני ע+4 קומות.
 חלקה 236 בייעוד שביל משמשת כחיבור בין המרחב לשטח הציבורי ממזרח.
 חלקה 234 בייעוד שביל – לא מתפקדת כחיבור ציבורי. הבניינים משני צידיה מתחברים מעליה בקומות הגבוהות - נשמר המעבר בקומת הקרקע.
 בחלקה 450, שטח דרך מוצעת, מפותחת חלקית כניסה לשטח ציבורי פתוח בחלקה 451, וחלקית כמדרכה אך אין כניסה למגרשים גובלים ממנה.
 חלקה 454, ייעוד הקרקע הוא שטח למבני ציבור אך בפועל מפותחת כגינה.
 חלקה 232 מתפקדות כשטח חנייה לדיירים בכתובות הסובבות.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה	9 - - 0017-26
---	--

שטח התכנית משתרע על 7.85 דונם בלב שכונת נווה אליעזר, בה מקודמות מספר תכניות להתחדשות עירונית.

בתחום התכנית קיימים ארבעה מבני מגורים ובהם 96 יחידות דיור קיימות בשטח ממוצע של 80.3 מ"ר ליח"ד. מתוך 96 יח"ד 93 מימשו הרחבה של הדירה. שלושה בניינים להריסה: רחוב צביה לובטקין 38 - מבנה טורי בן 4+ע קומות לאורך הרחוב, צביה לובטקין 32 מבנה נוסף בן 4+ע קומות ניצב לרחוב, וצביה לובטקין 36, מבנה טורי נוסף בן 4+ע קומות בעורף המתחם. מבנה אחד לעיבוי, חיזוק, ומיגון ותוספת זכויות בנייה בהתאם להוראות התכנית בצביה לובטקין 34.



מלבד מבני המגורים, מרחב התכנון כולל קרקע בבעלות עירונית ובה מגרש חניה ציבורי המשרת את דיירי המבנים הסמוכים, וכן שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמש כשטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה.

מערך החניה מבוסס כיום על מגרש ציבורי פתוח, ללא פתרונות חניה תת-קרקעיים. מבני המגורים אינם כוללים פתרונות נגישות, ומערכות המיגון אינן מותאמות לתקנים העכשוויים. מערך הדרכים הפנימי מבוסס על שבילים ומעברים המחברים בין המבנים לרחובות צביה לובטקין ותקוע, ולשטח הציבורי הפתוח הצמוד.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב - תא/5000:

תחום התוכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/5000 כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מרבי 4-2.5
 נספח עיצוב עירוני: גובה מרבי: עד 15 קומות
 נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון:

- יותר חישוב רח"ק ממוצע
- תתאפשר עלייה נקודתית ל- 25 קומות
- תוספת 1 רח"ק - עד לרח"ק 5

סטטוריקה - תא/5000

נספח תחבורה	נספח אזורי תכנון ומרחבי תכנון	נספח עיצוב עירוני	נספח אזורי ייעוד
- דרך עורקית עירונית - דרך עורקית רב עירונית - שביל אופניים - מתע"ן - קו סגור - מתע"ן - קו צהוב (מוקפא) - מתח"ם עירוני	מתחם התחדשות עירונית	עד 15 קומות	מגורים בבנייה עירונית
אזור תכנון 907 א, כפר שלם רבתי: • גובה של עד 15 קומות ועד 25 קומות נקודתי. • מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5. • מתחם התחדשות עירונית. • רח"ק מקסימלי 5 (4+1). • שימושים: מגורים, מסחר 1.			

תא/מק/9120 מדיניות דופן כפר-שלם

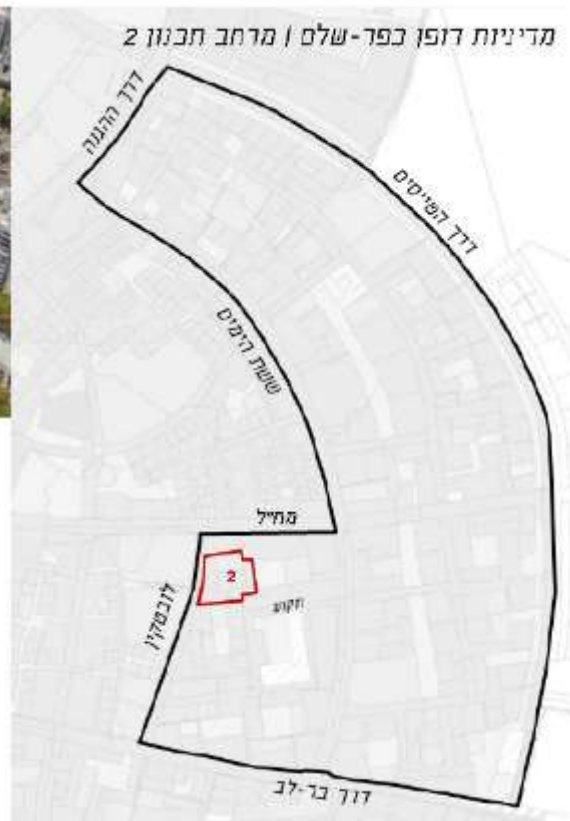
1. היבטים תכנוניים:
 - שמירה על היצע מגורים פשוט ובהישג יד המגוון את אפשרויות הבחירה.
 - הגברת קצב ההתחדשות בשכונות דופן כפר-שלם.
 - חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום.
 - שמירה על קומות קרקע מפולשות המאפיינות את מרחב המדיניות.
 - שמירה על פוטנציאל התחדשות עתיד.
 - שמירה על תפקידם המרחבי של מבנים מסוימים ביחס למרחב הציבורי
2. היבטים חברתיים:
 - מתן וודאות לתושבים (אפשרות לבינוי-פינוי-בינוי חלקי) הותרת האוכלוסייה מקורית בשכונה ומניעת הדרתם כתוצאה מתהליך ההתחדשות.
 - יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה.
 - אפשרות למתן חלף תמורות.
 - גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
9 - 0017-26	דיון בהפקדה

- יצירת מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים.
- השמשה של הגגות לטובת התושבים כשטח משותף.
- 3. היבטים כלכליים:
 - פרויקטים בעלי עלויות בניה מופחתות.
 - וודאות גבוהה יותר לפרויקטים.
 - סיכון כלכלי נמוך יותר.
 - יצירת גמישות תכנונית לרבות הפחתת הצפיפות ומענה לצרכי ציבור.
- 4. היבטים סביבתיים:
 - שימוש בבינוי קיים והשמשת גגות משותפים לטובת יצירת חזית חמישית, השהיית מי נגר וכיו"ב.
 - שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים בוגרים.
 - יצירת תשתית לחסכון באנרגיה ומשאבים



נוש: 5148
חלוקת: 231,230,229,228
כתובות:
לובסקין 32,34,36,38
סדיק יחיד במרחב התכנון: 96 יחיד



מתוך מדיניות דופן כפר-שלם – מרחב תכנון 2

התכנית המוצעת תואמת במלואה את מסמך המדיניות שאושר לשכונה, למעט הממשק עם רח' לובסקין. במדיניות הוגדרה דופן זו כך שתכלול חזית פעילה בדגש על אופי ציבורי, כך שבמידה ותכניות לאורך הרחוב תכלולנה שטחי ציבור (בנויים או מגרשים ייעודיים) מיקומם ייבחן לאורכו. התכנית שבנדון איננה כוללת שטחים ציבוריים בנויים ובהתאם לשיקולים תכנוניים והעדפה לחזית פעילה, הוחלט כי המגרש הציבורי המוקצה ימוקם בלב התכנית. התכנית שומר על העיקרון שנקבע במדיניות של חזית פעילה כלפי רחוב זה.

תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
9 - 0017-26	דיון בהפקדה

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכניות בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר.

תכניות תקפות

תכנית 460 (שנת 1971) "תכנית מתאר לאדמות כפר שלם"
תכנית מתאר מקומית להתוויית דרכים ושטחי מגורים.

תכנית תא/806' (אושרה בשנת 1976), חלק מתכנית מתאר 460. חלק מאדמות כפר שלם - שכונה ו' - חלק צפוני.

חלוקת מגרשים למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל ושטחים לחניה עפ"י תכנית במתאר 460.

תרש"צ 3/06/12 (שנת 1983)
תכנית רישום שיכון ציבורי

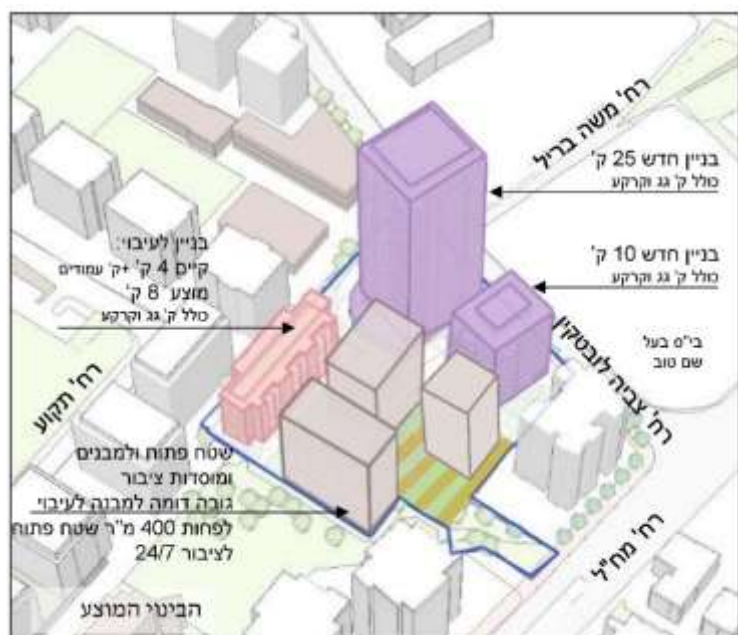
תכנית 2558 במ/35 (שנת 1993)
תכנית מתאר מפורטת המגדירה בין השאר קווי בניין לתוספות בניה בשטחה.

תכנית ג/1 (שנת 2007)
עדכון הוראות תכנית מתאר ג' לשיפור השימוש במפלס הגג.
הגדלת תכסית הבניה על הגג ל-65% משטחו, קביעת הוראות לנסיגות, גובה רום הגג, פרגולות ומתקנים טכניים.

מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית

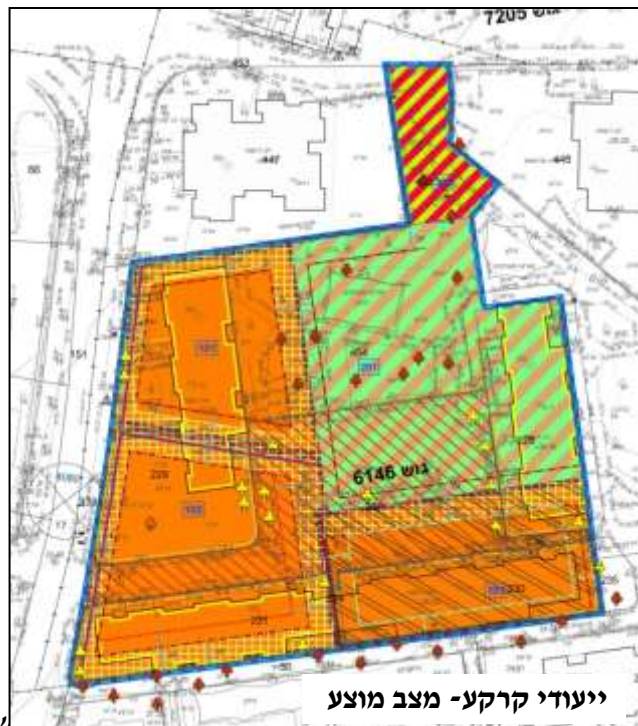
התחדשות מרחב התכנון באמצעות הריסה של שלושה מתוך ארבעה מבני המגורים הקיימים, חיזוק, מיגון, עיבוי והוספת קומות לבניין הרביעי הקיים במתחם, בניית שני בניינים חדשים תוך תוספת שטחי בניה למגורים, הוספת שימושי מסחר, ומתן הוראות לאיחוד וחלוקה והקצאת שטחי קרקע עבור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בהתאם להוראות תא/5000.



עקרונות תכנון

מקרא

- מגורים ה
- דרך משולבת
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
- הנחיות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול
- זכות מעבר
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מבנה להריסה
- קו-בנין
- קו בנין
- קו בנין עילי
- חזית מסחרית
- להריסה
- מידות
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה
- עץ/עצים לכריתה



הערות	יחידות	(מ"ר)	(מ"ר)	ייעודי קרקע- מצב מוצע
גדל על חשבון מגרש בייעוד 'דרך' המשמש בפועל כחנייה	+1,057	4930	3873	מגורים
		400	400	דרך משולבת
קטן לטובת הגדלת שטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור והגדלת שטח ביעוד מגורים	-1,831	0	1831	דרך מאושרת
גדל על חשבון מגרש בייעוד 'דרך' המשמש בפועל כחנייה	+826	2520	1694	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
קטן לטובת מגורים	-52	0	52	שביל
התאמת נתונים. שטח ציבורי ביעוד חנייה הופחת לטובת שטח ציבורי חום/ירוק וכן שטח סחיר.	+1,057/-1,057	4930/2920	3873/3977	סה"כ (ציבורי/ סחיר)
במסגרת שטח סחיר בייעוד 'מגורים'		1599	0	שטח זיקות ההנאה

- "מתווה משולב" - התחדשות עירונית בשכונת נווה-אליעזר המציעה התחדשות מלאי הדיור הקיים וגיוונו, שיפור מערך שטחי הציבור וחזיון מערך התנועה הלא ממונעת. בהתאם מסמך המדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120), התכנית מאפשרת שמירה, עיבוי ותוספת זכויות למבנה אחד בשטח, והריסה של שלושה מבנים נוספים.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה	9 - 0017-26
---	--

- **דופן פעילה לרחוב צביה לובטקין** – תוספת שימוש מידתית למסחר בקומות הקרקע של מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 10 קומות הפונים לרחוב צביה לובטקין. שטחים אלה, הגדרת רחבות ומעברים בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.
- **חיזוק השלד הציבורי** באמצעות הרחבת השטח המיועד לציבור (שטח למבני ציבור ושצ"פ) בלב התכנית וצירופו לשטח ציבורי קיים ממזרח, התוויית מעברים להולכי רגל להגדלת הקישוריות.
- **שבילים להולכי רגל וזיקות הנאה לציבור**: במגרשים הפרטיים מוגדרות זיקות הנאה למעבר הציבור כהשלמה למערכת השבילים המוצעת בתכנון.
- **תכנון מוטת תחזוקה** - תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסים בינוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה.
- התכנית מציעה 3 טיפוסים מבנים:
 - מבנה קיים שיעבור חיזוק, שיפוצ מיגון ועיבוי - עלויות תחזוקה 'נמוכות'
 - מבנה חדש בן 10 קומות - עלויות תחזוקה 'בינוניות'
 - מבנה חדש בן 25 קומות - עלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **הקצאת שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור**
- **דיוור בהישג יד בהיקף של 10% מכלל יח"ד בתכנית**

פירוט יעודים/ שימושים:



טבלת זכויות



והוראות בניה:

מספר ת-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (%) מותא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת כולל	מעל הכניסה הקובעת כולל				
540	4	5	5	5	5	10	45	(3) 40	60	5733	4244	1360	101	מגורים	ה'
	4	5	5	5						(2) 100		1360	101	מסחר	ה'
1896	(4) 4	(4) 5	(4) 5	(4) 5	5	25	158	(1) 90	(21) 60	8978	15865	2125	102	מגורים	ה'
	4	5	5	5						(2) 264		2125	102	מסחר	ה'
444	(5) 0	(5) 5	(5) 2	(5) 0	5	8	37	31	60	6103	(3) 4176	1445	103	מגורים	ה'
							240			20952	24650	4930	101, 103	מגורים	ה' סה"כ

מס' החלטה						התוכן					
02/09/2026						507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר					
9 - 0017-26						דיון בהפקדה					

שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	2520	(6) 10000 (12)	(11) 10000	(7) 65	(9)31	(10)	6	(8) 0	(8) 2.5	(8)2.5	(8)5
--	---------------------------	-----	------	-------------------	------------	--------	-------	------	---	-------	---------	--------	------

הוראות טבלה 5:

- א. סך זכויות הבנייה המפורטות בתכנית מתייחס לשטחי בנייה כוללים (שטחים עיקריים + שטחי שירות).
- ב. זכויות הבנייה בטבלה זו הינן מרביות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות.
- ג. לא ניתן בתכנית עתידית או מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע
- ד. תתאפשר העברה של עד 20% מהיקף יחידות הדיור (כולל זכויות הבניה ושטחי המרפסות (12) מ"ר/ליח"ד) בין תאי השטח ובלבד שסך יחידות הדיור בכלל התכנית יישאר זהה, זאת בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב.
- ה. 10% מסך יחידות הדיור ומשטחי הבניה למגורים יוגדרו כדיור בהישג יד. שטח ממוצע של דירה בהישג יד יהיה זהה לשטח דירה עיקרי בכל התכנית. ולא יפחת מ-1968 מ"ר.
- ו. שטחי המרפסות המפורטים בטבלה מהווים תוספת לשטחי הבנייה הכוללים, וייועדו למרפסות בלבד, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.
- ז. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור המרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין. ניתן לאשר מרפסות גדולות יותר אולם שטחן יכלול ברח"ק המירבי.
- ח. מספר הקומות הינו מספר מקסימלי הכולל את כלל הקומות לרבות קומת הקרקע, קומות טיפוסיות, קומות טכניות, קומת גלריה/יציע וקומת גג.
- ט. במקרה של הריסת המבנה בתא שטח 103 ובניה של בניין חדש, כל זכויות הבניה יישארו כפי שהן מופיעות בטבלה שלעיל, מלבד קווי הבניין אשר ישתנו על פי ההערות לטבלת זכויות והוראות בניה -מצב מוצע.
- י. מתוך השטח הכולל למגורים יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים בהתאם לחוק.
- יא. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- יב. תתאפשר העברת זכויות בניה כוללות בשימוש מגורים בהיקף של עד 400 מ"ר ועד 5 יח"ד בין תאי שטח 101 ו-102.
- יג. תכסית קומת הגג לא תעלה על 80% מתכסית הקומה שמתחתיה.
- יד. תא שטח 201:
1. יותרו שטחים נוספים עבור מצללות או סככות צל או קירוי, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכון מלא אך ללא קירות. לכלל השימושים.
2. יותרו עד 10% מתוך סך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים
3. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה בתא השטח.
4. יותרו שטחים נוספים עבור חדר מיתוג והצללות וכל אלמנט טכני נדרש לתפקוד מבנה הציבור שידרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תתאפשר תוספת ארובה עד 2.5 מ' לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.
- (2) במסחר תותר קומת גלריה. קומת הגלריה לא תימנה במניין הקומות. שטחי הגלריה ייכללו במניין השטחים. תכסית קומות המגדל מקומה 6 ומעלה לא תעלה על 850 מ"ר כולל המרפסות.
- (3) בתא שטח זה בנויים היום כ-2539.50 מ"ר בהיתר (שטח עיקרי+שירות+מקלטים בקומת הקרקע). לשטח זה יתווספו עד 12 מ"ר ליח"ד קיימת ושטחי שירות נוספים עד 1 מ"ר ליח"ד. במקרה של הריסת המבנה סה"כ השטחים המותרים לבניה העל קרקעית ייותר זהה לשטח הכולל העל קרקעי המוצע לעיבוי בתא שטח 103. שטח זה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. במקרה של הריסת הבניין ובניית בניין חדש לפחות 400 מ"ר יוקצו למבואות קומתיים וגרעינים בבניין.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה	9 - 0017-26
---	--

- (4) החל מהקומה השישית ומעלה, קו הבניין למגדל מסומן בתשריט בקו בניין עילי בצבע אדום.
- (5) במקרה של הריסת המבנה, קווי הבניין למבנה החדש יהיו: 5 מ' לכיוון צפון, 5 מ' לכיוון מזרח, 4 מ' לכיוון דרום, ו-5 מ' לכיוון מערב. (מסומן בתשריט בקו נקודה קו בצבע תכלת)
- (6) יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה או מרפסת מקורה כשטח עיקרי.
- לתא שטח זה ניתן להוסיף עוד 250 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוד מלא אך ללא קירות.
- (7) הבניה העל קרקעית לא תעלה על 65% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אבל לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות. התכסית בתת קרקע תהיה עד 85%.
- (8) קווי הבניין לתא שטח 201 (שטחים ציבוריים ומבנים ומוסדות ציבור) יהיו 2.5 מ' לכיוון תא שטח 101, 102, ו-103, 0 לכיוון שטח ציבורי פתוח בכיוון מזרח, 0 לכיוון דרך משולבת בצפון ו-5 מ' לכיוון מגרש מגורים קיים מצפון.
- (9) גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכד', לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. עבור פתרונות להסתרת המתקנים על גג המבנה יהיה ניתן לבנות קירות מסתור או מעקות עד לגובה 3 מ'
- (10) הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור ייקבע בהתאם לגובה מס' הקומות המתאפשר ע"פ תכנית זו במבנה המגורים הכלול בתחום התכנית מדרום (8 קומות). בתוך כך, מספר וגובה הקומות הציבוריות ייקבע בהתאם לשימושים שייקבעו.
- (11) יתאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.

טבלת ריכוז נתונים כללית:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	96 יח"ד	240 יח"ד
יחידות דיור דב"י (מתוך סה"כ יח"ד)	-	24 (10% מכלל יח"ד בתכנית)
צפיפות יחידות לדונם	24.6	49
סה"כ שטח בניה ע"ק במ"ר	199%	500%
מגורים	7,720.4 מ"ר (פלדלת)	24,650 מ"ר (כוללים)
מבנים ומוסדות ציבור	-	10,000 מ"ר (כוללים)
גובה מגורים	3-4	8 בעיבוי, 10, 25
מקסימלי (מטר)	4 ק' ע"ע עמודים	31 מ' (בעיבוי), 40 מ' (10 ק') 90 מ' (25 ק')
גובה מבנים ומוסדות ציבור	-	10 קומות
תכסית	34-65%	60%
רח"ק	2	5
מקומות חניה	קיימת חניה ציבורית בתחום התכנית	תקן חניה תת קרקעי למגורים 1:0.8 . תקן למסחר 1:0. תקן למבני ציבור עפ"י תקן תקף. תקן לאופניים ואופנועים בהתאם למדיניות עירונית תא/9144.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

מגורים

טבלת זכויות לפי מגרשים מוצעים:

שימושים	תא שטח	גודל מגרש	זכויות בניה	מספר יח"ד	צפיפות לדונם	רח"ק
מגורים	101	1360	4,244	45	33	3
מסחר			100			
מגורים	102	2125	15,865	158	74	7.5
מסחר			264			
מגורים	103	1445	4,173	37	25	2.8
סה"כ		4930	24650	240	48.6	5
רחק			5			
מבני ציבור	201	2017	10,000			5

הנמקות לעלייה ברח"ק:

- קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי לפי סעי' 3.1.3 :
 - במסגרת התכנון המוצע נשקלו כלל השיקולים המפורטים בסעי' 3.1.3 (ב) : התכנית קובעת הקצאה לצורכי ציבור הנגזרת מתוספת זכויות הבניה, בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתכנית תא/5000. במסגרת גיבוש עקרונות התכנון נשקלו מכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים, ובהם גודל המגרשים ותצורתם ; התאמת הבינוי המוצע (גובה, נפח עיצוב) למרקם הקיים והמתוכנן הסובב ; התאמת התשתיות לצרכים הנובעים מן הפיתוח המוצע ; היבטים תחבורתיים וסביבתיים. בהתאם לסעי' 3.1.3 (ג) :
 - התכנית תורמת לחיזוק המרקם העירוני ביצירת דופן בנוייה ופעילה בקומת הקרקע לרח' לובטקין - התכנית תורמת לחיזוק מערך השטחים הציבוריים, תורמת להנגשת המגרש הציבורי לכלי רכב וה"ר, מייצרת מערך שבילים פנים שכונתיים ומרחיבה מדרכות באמצעות זיקות הנאה.
 - התכנית קובעת כי 10% מכלל יח"ד ייקבעו כדירות בהישג יד (דב"י)
 - התכנית מציעה מגוון טיפוסי בינוי (בינוי מגדלי, בינוי מרקמי עד 9 קומות, מבנה לעיבוי/הריסה עד 8 קומות).
 - התכנית קובעת תמהיל דיור מגוון.
- קביעת אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה ותוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק המירבי לפי סעי' 5.3.2 (ג) :
 - לאור מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים כפי שמפורטים בדפאט, מומלץ לאשר תוספת 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי וכן בנייה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

הבינוי המוצע:

זכויות בניה למגורים:

שטח ממוצע ליח"ד: 82 מ"ר פלדלת (כולל המבנה הקיים + ממ"דים ומעליות והמבנים החדשים).

התוכן	מס' החלטה
507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר	02/09/2026
דיון בהפקדה	9 - - 0017-226

שטח ממוצע (פלדלת) דירה מוצעת בבניין לעיבוי : 96 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
9 - - 0017-26	דיון בהפקדה

עקרונות הבינוי:

1. מספר קומות:

בפרויקט מוצעים 3 בניינים:

- מבנה קיים בן 4 קומות על קומת עמודים שיעבור עיבוי (סה"כ 8 קומות לאחר תוספת ומילוי קומת מגורים)
- מבנה חדש בבנייה מרקמית של 10 קומות.
- מבנה חדש בבנייה מגדלית של 25 קומות.

2. מספר מבנים בתא שטח:

- בתא שטח 101 יותר לבנות מבנה אחד בן 10 קומות.
- בתא שטח 102 יותר לבנות מבנה אחד בן עד 25 קומות.
- בתא שטח 103 קיים מבנה אחד המיועד לעיבוי. במקרה של הריסת המבנה, יותר לבנות בתא שטח זה עד 2 בניינים. המרחק בין המבנים (כולל בין המרפסות) לא יפחת מ-8 מטרים. קווי הבניין לבניה חדשה במגרש זה מתוארים בקו נקודה קו בצבע תכלת בתשריט.

3. גובה בינוי:

גובה הבינוי המוצע בתכנית נע בין 8 קומות (במבנה לעיבוי) עד מבנה בעליה נקודתית בגובה 25 קומות שלא מהווים גובה חריג ביחס לסביבה הקיימת והמתוכננת. (מצפון לתכנית בניין קיים בן 10 קומות לידו מתוכנן מבנה בן 10 קומות. דרומית לו מתוכנן מבנה בן 25 קומות. מדרום לתכנית המוצעת אושר להפקדה מתחם להתחדשות, מתחם 4, בו גובה הבניינים לאורך רחוב צביה לובטקין בין 10-25 קומות. עם זאת בין המרחק בין המגדלים במתחמים השונים גדול ומגיע לכ-130 מ'. הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור יקבע בהתאם לגובה מבני המגורים בסביבתו שבתכנית זו (8 קומות), בתוך כך, מספר וגובה הקומות הציבוריות ייקבע בהתאם לשימושים שייקבעו יותר.

4. תכסית

- תכסית מגרשי המגורים עד 60% משטח המגרש.
- תכסית המגרש למבנים ומוסדות ציבור עד 65% משטחו.

5. קווי בניין

- חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי רחוב צביה לובטקין לאורך 60% לפחות מאורך חזית המגרש בתחום קווי הבניין. יותרו נסיגות בקומת הקרקע ובקומות העליונות מקומה 1 ואילך. הפחתה מאחוז ההיצמדות תתאפשר באישור הועדה המקומית בשלב תוכנית הבינוי והפיתוח ולא תהווה שינוי לתכנית זו.
- המרווח בין הבניין בתא שטח 101 שגובהו עד 10 קומות והמגדל בתא שטח 102 לא יפחת מ-10 מטרים.
- המרווח בין המבנה בתא שטח 103 והמגדל בתא שטח 102 בחלופה של בניה חדשה לא יפחת מ-9 מטרים.

6. מרחקים בין מבנים

המגדל מתרחק מבינוי סובב ע"פ הפירוט הבא :
א. כלפי מערב (רח' צביה לובטקין) – קו בניין 4 מ' (בנוסף לזכות הדרך – 21 מ')

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

- ב. כלפי צפון (בינוי למגורים, 10 קומות) – המרחק בין המבנים לא יפחת מ-10 מ'.
- ג. כלפי דרום (בינוי ציבורי עתידי בתכנית סמוכה) – בנוסף לשביל ציבורי (4 מ') קו בניין למסד – 5 מ', קו בניין למגדל – 8 מ'.
- ד. כלפי מזרח בתרחיש עיבוי – קו בניין למסד – 5 מ', קו בניין למגדל – 8 מ'.
- ה. כלפי מזרח בתרחיש הריסה ובנייה – קו בניין למסד – 10 מ', קו בניין למגדל – 13 מ'.
- ו. כלפי מזרח למבנה הציבור – למסד 9.5 מ', למגדל 12.5 מ'.

בתא שטח 201 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור קוי הבניין יהיו כלהלן:

- א. קו בניין 2.5 מ' לכיוון תאי השטח למגורים 101, 102, 103.
- ב. קו בניין 0 מ' לכיוון שטח ציבורי פתוח ממזרח לתכנית.
- ג. קו בניין 0 לכיוון תא שטח ביעוד דרך משולבת.
- ד. קו בניין 5 מ' לכיוון מגרש מגורים קיים מצפון.

7. גובה קומות:

- א. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101 לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- ב. גובה קומת קרקע בתא שטח 102 לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
- ג. במקרה של הריסת המבנה הקיים בתא שטח 103, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.
- ד. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.
- ה. גובה קומת גג חלקית לא יעלה על 6 מ' ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- ו. גובה קומת המרתף יהיה לפי תכנית ע'1 למעט גובה קומת המרתף העליונה שגובהה לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 7 מטרים.

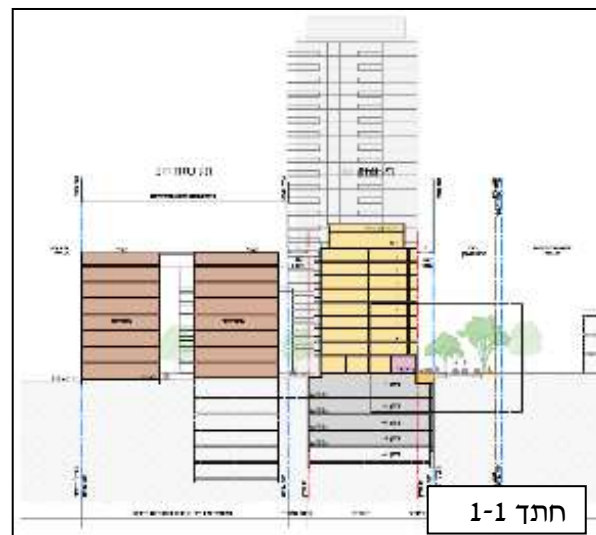
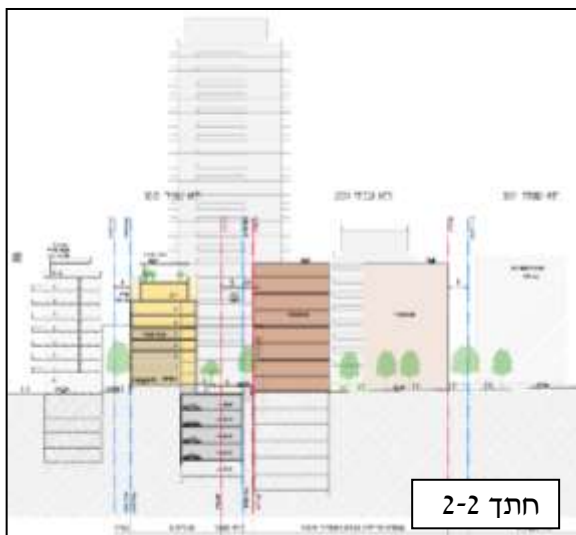
8. מרפסות:

בתחשיב הכלכלי חושבו/נלקחו בחשבון מרפסות בשטח של 10 מ"ר/יח"ד. לטובת גמישות עתידית ואיכות מגורים ניתנו בטבלה 5 זכויות בהיקף של 12 מ"ר/יח"ד.

9. דירות במפלס הקרקע:

- א. לא תותרנה דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
- א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסת בקומה הטיפוסית שמעל שיכללו במניין שטחי המרפסות.
- ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות ומן מרפסות הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
- ג. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה ובכל מקרה המרפסת תגודר בנפרד מן השטח המשותף במעקה בנוי בגובה מינימלי של לפחות 1.05 מ' מרצפת המרפסת.
- ד. לא תותר החרגת מרפסות מעבר לקו בניין.
- ה. לא יותר חיבור או שימוש בלעדי של קומת המרתף העליונה או חלקים ממנה לדירות הקרקע.

נספח בינוי





הדמיות בעדכון



שטחים למבני ציבור :

המגרש המיועד לשטחים פתוחים ומבני ציבור גדל ל-2.5 דונם, מיקומו עבר לחלק המרכזי בלב התכנית, בהמשך לשטח ציבורי גדול ממזרח, ומחוץ למתחם בו עצים רבים וותיקים לשימור. באופן זה ניתן יהיה לממש את הבניה.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה	9 - 0017-26
---	--

דב"י :

- א. סך יח"ד בהישג יד בתכנית : 10% מכלל יחידות הדיור בתכנית – 24.
- ב. שטחן והיקפן הכולל של יח"ד בהישג יד בהתאם למפורט בטבלה 5.
- ג. תמהיל גודל יח"ד בהישג יד יהיה בדומה לגלל יחידות הדיור בתכנית (למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 107 מ"ר פלדלת).
- ד. ממוצע גודל יח"ד בהישג יד יהיה זהה לזה של כלל יח"ד בתכנית.
- ה. יח"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים.
- ו. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי בבנייה מרקמית עבור שימוש זה (לרבות כניסות ותשתיות נפרדות). במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקםם כאמור, ניתן יהיה למקם את יח"ד במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אויר.
- ז. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.
- ח. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.
- ט. הוראות התוספת השישית לחוק יחולו על שימוש זה.
- י. 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 שלא יפחת מ 1968 מ"ר (שטחים כוללים) יומר לשימושים ושירותים בעלי אופי ציבורי כגון : שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
- יא. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות או בהתאם לתקופה שתיקבע בחוק

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. תקני החניה המירביים בתכנית ייקבעו בהתאם למפורט להלן :
 - א. מגורים : 0.8 : 1
 - ב. מסחר : 0 : 1
 - ג. ציבורי : 100 : 1
2. תינתן גישה לרכב תפעולי לשצ"פ ולמבנה הציבורי בדרך משולבת בחלק הצפוני של התכנית. הגישה מרחוב מח"ל.
3. לאורך רחוב צביה לובטקין מתוכנן מפרץ הורדה והעלאת נוסעים למבני ציבור.
4. כל החניה בתחום התכנית תהיה בתת הקרקע. הגישה אליה תתבצע מרמפה תפעולית יחידה מרחוב צביה לובטקין.
5. מתוכנן חניון תת קרקעי משותף לכל מגרשי המגורים.
6. הכניסה לחניון התת קרקעי למגרשי המגורים תבוצע מרחוב צביה לובטקין. תקבע זכות מעבר בתת הקרקע עבור חיבור עתידי למגרש הציבורי.
7. במגרש 103 קיים בניין המיועד לעיבוי. בתרחיש של עיבוי ייחפר לבניין זה חניון בתת הקרקע בחלקו הצפוני של המגרש והגישה אליו תהיה מתת הקרקע מהחניון המשותף. בתרחיש של הריסה ובניה ייחפר כל המגרש ויבנה חניון גם מתחת למבנה וגם בחלקו הצפוני של המגרש. הגישה לחניון זה תהיה בתת הקרקע מהחניון המשותף.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

- נערכה בחינת הצללות לתוכנית המוצעת.
- מבדיקת ההצללות** שבוצעה בעונת החורף ע"פ הנחיות מרחביות, שטח פתוח אחד ו-6 מבנים נמצאים תחת היטל הצל של הפרויקט המוצע.

גגות – בבדיקות החשיפה לשמש חורפית עבור גגות במניפת הצל נמצא שצפויה החמרה של מעל 20% בין מצב קיים למצב מוצע, אך עם זאת קיימת עמידה בקריטריון 1. ממצאי הבדיקה מצביעים כי כלל גגות המבנים עומדים לפחות באחד מהקריטריונים, ועל כן עומדים בדרישות זכויות השמש".

חזיתות – נבדקו חזיתות דרומיות ודרום מערביות הנמצאות תחת מניפת הצל של הפרויקט. נמצא כי מבנה אחד בלבד אינו עומד בקריטריון 1 ובקריטריון 2. ב-2 מבנים צפויה החמרה של מעל 20% בין מצב קיים למצב מוצע אך עם זאת מבנים אלו עומדים בקריטריון 1.

שטחים פתוחים – נבדק שטח פתוח אחד הנמצא תחת מניפת הצל של הפרויקט – פארק מח"ל. **מתוצאות הבדיקה עולה שיש עמידה מלאה בקריטריון הנדרש.**

בדוח הרוחות התבצעה בחינת השפעת הבינוי על משטר הרוחות המקומי ואיתור מטרדי רוחות במרחב הציבורי במפלס הולכי רגל בסביבת הבינוי המוצע ובסביבתו.

מתוצאות הבדיקות נמצא כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור ייעוד האזורים לכל המהירויות הנדרשות לבדיקה בשימושי האזורים השונים, מעבר בין מבנים, שהות ממושכת, כניסות למבנים.

חלחול:

להלן סכמת חלחול ופירוט שטחים:



מגרשים 101+102+103			
1001	4.896	סך שטח המגרשים:	
81.011	3966.72	תכנית בנויה:	
3.651	178.83	תכנית פנויה לחילחול:	
15.421	800.47	תכנית חילחול אפקטיבי (גנין)	
מגרש 101			
1001	1,348.65	סך שטח המגרש	
74.481	1,004.66	תכנית בנויה:	
4.331	60	תכנית פנויה לחילחול:	
211	290.89	תכנית חילחול אפקטיבי (גנין)	
מגרש 102			
1001	2,111.8	סך שטח המגרש	
86.211	1,820	תכנית בנויה:	
2.881	60.86	תכנית פנויה לחילחול:	
11.244	237.47	תכנית חילחול אפקטיבי (גנין)	
מגרש 103			
1001	1,436.64	סך שטח המגרש	
79.61	1,142.06	תכנית בנויה:	
4.031	67.97	תכנית פנויה לחילחול:	
15.751	226.87	תכנית חילחול אפקטיבי (גנין)	

פינוי אשפה: להשלמה

פתרון פינוי האשפה מתבסס על מערך פינוי אשפה תת-קרקעי, הכולל שתי עמדות ייעודיות למשאיות 7, במיקום נגיש ונפרד מנתיבי תנועת הולכי הרגל, לשם שמירה על בטיחות ונוחות תפעולית.

ח"ד יחידה לתכנון אסטרטגי (פרוגרמה לצרכי ציבור אושרה בתאריך 09.08.26):

1. מצב קיים

מגורים (ארנונה)

יחידות דיור: 96

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

- שטח ממוצע: 68 מ"ר (נתוני יזם: 80 מ"ר)
- שטח מגרשים ביעוד מגורים: 3.9 דונם
- צפיפות יח"ד לדונם נטו: 25

מגרשים ביעוד ציבורי

- מבני ציבור: 1.7 דונם משמש בפועל כגינה וחורשה.
- חניה ודרך: 1.83 דונם
- שבילי הולכי רגל: 0.05 דונם

2. מצב מוצע

מגורים

- יחידות דיור: עד 240 - תוספת של 144 לקיימות.
- שטח ממוצע (עיקרי + ממ"ד): כ-83 מ"ר (103 מ"ר ברוטו- רח"ק)
- צפיפות יח"ד לדונם נטו: 49

3. פרוגרמה לצורכי ציבור

- הפרוגרמה נערכה עבור תוספת יחידות הדיור בפרויקט.
- סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ-403 בהנחה של 2.8 נפשות למשק בית (בדומה למצב הקיים).
- שטחי ציבור מקומיים הנדרשים לתוספת האוכלוסייה לפי פרוגרמה:
- שב"צ: 1.4 דונם.
- שצ"פ: 2 דונם (סף הבית: 3 מ"ר לנפש – 1.2 דונם)

סה"כ אוכלוסייה צפויה:		403
יחידות דיור מתווספות:		144
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	889	1.4
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	18	0.1
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	907	1.6
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		2.0
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		2.0

מענה ציבורי בתכנית

הגדלת השטח הציבורי הקיים תוך שמירה ככל הניתן של הגינה הקיימת בצד אפשרות לבנייה של מבנה ציבורי חדש באמצעות:

- שטחים עבור מבני ציבור:
 - קביעת יעוד קרקע למבני ציבור משולב עם שצ"פ 2.5 דונם, לפחות 0.4 דונם עבור גינה.
 - תוספת של 0.8 דונם לקיים (1.7 דונם שב"צ קיים).
 - בשל הצפיפות הגבוהה במצב הנכנס, התכנית אינה מקצה את מלוא השטחים הנדרשים למבני ציבור עפ"י הפרוגרמה – 1.4 ד' נדרש, תוספת של 0.4 ד' בתכנית.
 - שטחים ציבוריים פתוחים:
 - שמירה של גינה קיימת בשטח של לפחות 0.4 ד' (חלקה ביעוד מעורב שצ"פ/שב"צ וחלקה כזיקת הנאה).
 - שטחים פתוחים כזיקות הנאה לציבור: כ-1.6 דונם.
- השטח הציבורי גדל על חשבון יעוד דרך וחניה שבוטל – חלקו הוסב למגרש למבני ציבור ושצ"פ וחלקו הוסב ליעוד מגורים

סה"כ שטחים נדרשים:

- סה"כ שטח למבני ציבור: 1.6 ד'
- סה"כ שטחים פתוחים: 2 ד'
- סה"כ נדרש: 3.6 ד'

סה"כ שטחים מוצעים בתכנית:

שטח ציבורי פתוח ושטחים למבנים ומוסדות ציבור: 2.5 ד'.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

סה"כ חוסר של 1 ד' שטחים לצרכי ציבור בתכנית

תמהיל יח"ד:

1. עד 30% מסך יחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
2. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר. ממוצע שטח דירה בקטגוריה זו יעמוד על 75 מ"ר.
3. לפחות 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו בינוניות גדולות בשטח של 86-105.
4. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יהיו גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה.
5. תמהיל סופי ייקבע בשלב ההיתר.
6. שטח דירה מינימלי 40 מ"ר (שטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי במענה מיגון קומתו).

חו"ד איכות הסביבה (התקבלה ביום 12.8.2026 ממירי אידלסון, ממונה תכנון סביבתי): התכנית לא נדרשה לנספח סביבה בשלב התב"ע.

במסגרת הוראות התכנית ייקבעו הנחיות לנושא איכה"ס לשלבים השונים, ת. עיצוב, היתר בנייה.

חו"ד תחבורתית ותנועה (אושרה בתאריך 5.8.2026 ע"י עמית פרץ אגף התנועה):

א. רקע:

המגרש ממקום ממזרח לרחוב לובטקין, מצפון לרחוב תקוע, ומדרום לרחוב מח"ל. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לתאומים שנערכו מול צוותי העירייה את השימושים הבאים כאשר חלק מהבינוי מתבסס על מערך המבנים הקיים שנותרים (נשמרים) וחלק מהבינוי הינו מערך בינוי חדש כדלקמן:

מגורים כ- 240 יח"ד (כולל 24 יחידות דב"י)
מסחר כ- 364 מ"ר (עיקרי).

ב. תקני חניה:

מוצעים עבור הפרויקט תקני חניה המרביים לפי תקן חניה ת"א מק 9130- החלטת הוועדה 24.06.2020.

- יח"ד לפי 0.8 מקומות חניה ליח"ד.
- יחידות דיור מסוג דב"י- תקן חניה 0.8.
- מסחר לפי תקן 1: 0 (ללא מקומות חניה).
- תקן חניה לאופניים נקבע בהתאם למדיניות תא/9144.

סך הכל מוצעים במתחם כ- 200 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב תפעולי ו-7 חניות נכים מתוכם 4 לרכב נכה רגיל ו-3 רכב נכה גבוה.

מס' החלטה 02/09/2026 9 - 26-0017	התוכן 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה
--	---

תקן חניה											
תא שטח	שימוש קרקע	כמות יחיד	תקן				דרישת חניה				
			פרטי	תפעולי	אופנועים	אופניים	פרטי	תפעולי	אופנועים	אופניים	נכים רגיל גבוה
101	מגורים	40 יחיד	0.8:1	-	15	21	32	-	8	80	1
	מגורים	4 דב"י	0.8:1	-	15	21	3.2	-	1	8	0
	מסחר	100 מ"ר	0:1	-	1400	1400	0	-	1	1	0
102	מגורים	142 יחיד	0.8:1	-	15	21	113.6	-	29	284	1
	מגורים	16 דב"י	0.8:1	-	15	21	12.8	-	3	32	0
	מסחר	264 מ"ר	0:1	-	1400	1400	0	-	3	3	1
103	מגורים	33 יחיד	0.8:1	-	15	21	26.4	-	7	66	0
	מגורים	4 דב"י	0.8:1	-	15	21	3.2	-	1	8	0
	סה"כ						191	-	53	482	3

ג. תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן כמערך אחד משותף תוך תכנון לאפשרות להורדת רכב תפעולי לתת הקרקע לספק מענה לצרכי הפריקה/ אשפה.

מבטלת הדרך למגרש החניה, מאחר שאין בה צורך כי אין מגרש חניה עילי. והחניות המתוכננות הן בתת הקרקע. אנו מבטלים את הדרך ומייעדים את השטח לשימוש חלק לציבור וחלק למגרש פרטי.

מערך הגישה לרכבים כוללת רמפה דו-סטריט מוצעת מרחוב לובטקין, משמשת לכניסה ויציאה מן המתחם. הרמפה יורדת אל מפלס מרתף 1- וממנו ניתן להמשיך באמצעות רמפה פנימית נוספת דו-סטריט אל מפלס מרתף 2- סידור זה מאפשר תנועה רציפה, נוחה ובטוחה בין המפלסים ומייעל את זרימת הרכבים בתוך החניון.

פתרון התפעול והאשפה מתבסס על מערך פינוי אשפה תת-קרקעי, הכולל שתי עמדות ייעודיות למשאיות, 7, במיקום נגיש ונפרד מנתיבי תנועת הולכי הרגל, לשם שמירה על בטיחות ונוחות תפעולית.

פתרון לפינוי אשפה מתוכנן בתת קרקע מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה. למבנה הציבורי קיימת זיקת הנאה המאפשרת גישה מקומת הקרקע אל מרתף 1- באמצעות רמפה משותפת. זיקת ההנאה מבטיחה מעבר רציף ונגיש למבנה הציבורי, תוך שימוש בתשתית משותפת עם יתר המשתמשים במתחם, ללא צורך בכניסה נפרדת. הסדר זה מאפשר גישה תפעולית יעילה ומבטיח את מימוש זכויות המעבר למבנה הציבורי בהתאם לתכנון.

מערך הולכי הרגל תוכנן כך שיאפשר תנועה ישירה ובטוחה לכל המבנים במתחם, תוך קישוריות מלאה לצירים הראשיים הסובבים את המתחם – רחוב מח"ל מצפון, תקוע מדרום ולובטקין ממערב. תנועת הולכי הרגל מתאפשרת ברצף בין כל חלקי מתחם הפרויקט, כאשר שבילי ההליכה הפנימיים מקשרים בין אזורי המגורים, המסחר והמרחבים הפתוחים, ומספקים חוויית הליכה נעימה ונגישה.

הפרויקט כולל 240 יחיד ושטחי מסחר בהיקף של כ-364 מ"ר, מהווה דוגמה לתכנון משולב המעניק מענה מלא לצורכי החניה, הנגישות והתפעול, תוך שמירה על איכות המרחב הציבורי ורציפות תפקודית בין כל מרכיבי האתר.

במסגרת התכנון מוצעים 200 מקומות חניה לרכב 482, מקומות חניה לאופניים 53 מקומות חניה לאופנועים. כלל החניות ממוקמות במפלסים תת-קרקעיים, עם גישה ישירה ונוחה למבני המגורים והמסחר.

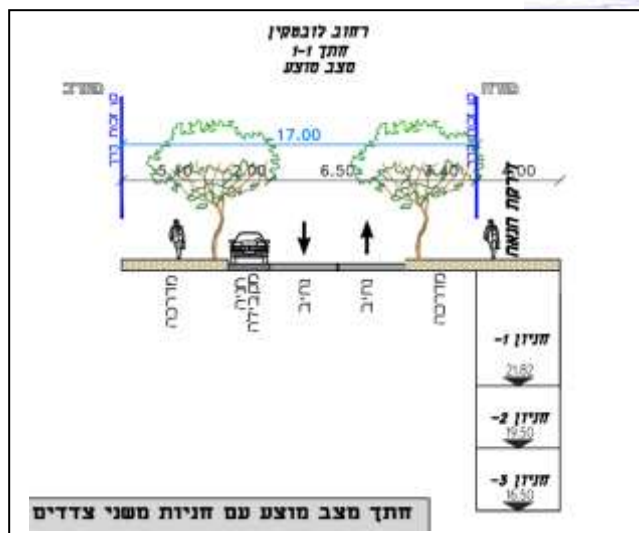
נכון להיום סטוטורית, תא שטח 232 מיועד לדרך המשמש כיום, כ- 65 מקומות חנייה שעתידין להתבטל, ובמסגרת התכנית מוצעות כ-200 מקומות חניה בתת-הקרקע, אשר ייתנו מענה במקום.



ד. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות רחבות המשלבות רצועות גינון, כאשר כעיקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע לאורך רחוב לובטקין, ממערב לפרויקט, עומד על כ-4.0 מ'. בנוסף לרצועות המדרכות הנ"ל נכללים מעברים וצירי הליכה רציפים בין הבניינים בתוך המגרש בכדי לאפשר מערך נגישות רציף עבור הולכי רגל. רצף תנועה רציף בין הכניסה הראשית מרחוב "כוכב משה" ועד למבנים הפנימיים, לצד צירים מקשרים משניים החוצים את השטח ממערב למזרח ומדרום לצפון. מצורף חתך רחוב לובטקין, המדגיש את קיומה של רצועת הליכה רציפה לאורך הרחוב. רצועת ההליכה מספקת מרחב בטוח ונגיש להולכי רגל ותורמת לחיבוריות ולרציפות התנועה במרחב הציבורי.

תנועת הולכי הרגל בפרויקט מתוכננת באופן נוח ורציף, כך שניתן לעבור בקלות מצפון הפרויקט ועד לדרומו וממזרח למערב. בתוך תחום הפרויקט עצמו תוכננו מספר שבילי הולכי רגל פנימיים, המקשרים בין מוקדי הפעילות והמבנים השונים, ומאפשרים קישוריות מיטבית ונגישות גבוהה לכל חלקי האתר.



ה. תחבורה ציבורית ושבילי אופניים:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב אזור הפרויקט ממקומות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב לובטקין, רחוב מח"ל, ורחוב שדרות ששת הימים.

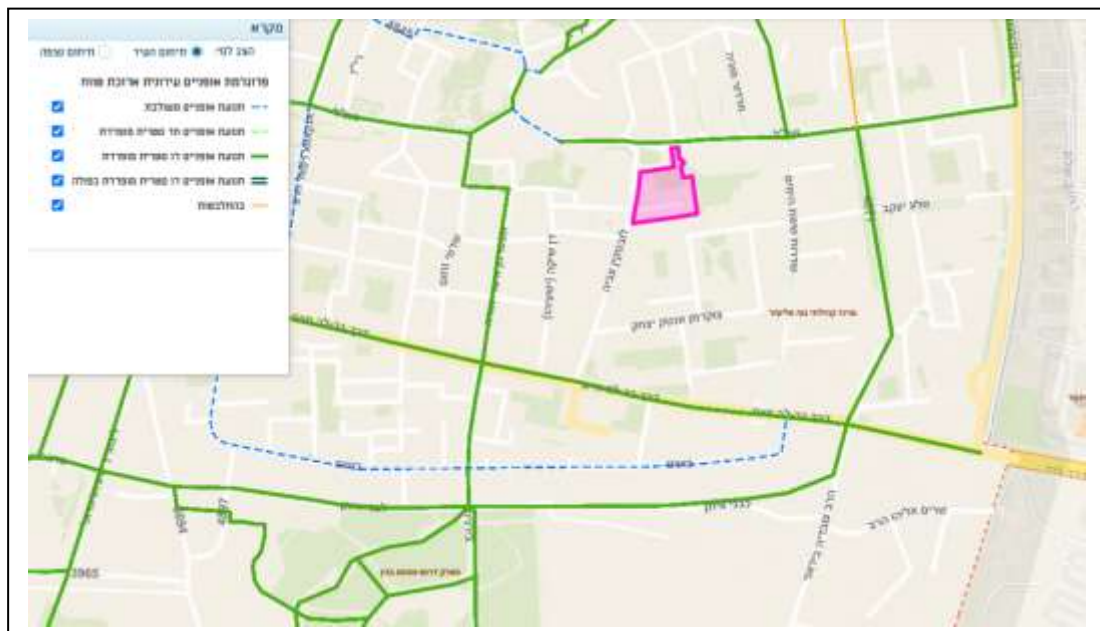
בתחום אזור הפרויקט קיימת נגישות תחבורתית טובה המתבססת על תדירויות אוטובוס גבוהות בשני כיוונים מרכזיים. מצפון לפרויקט, לאורך רחוב מח"ל, פועלות מספר קווי אוטובוס בתדירות של כ-7-10, כאשר המרחק מן הפרויקט אל תחנות רחוב מח"ל הוא כ-180 מטר. מדרום לפרויקט, בציר הראשי דרך חיים בר-לב, פועלים קווי אוטובוס בתדירות גבוהה במיוחד של כ-50-71 נסיעות ביום, במרחק של כ-220 מטר מהפרויקט, המאפשרים זמינות גבוהה לאורך שעות הפעילות וחיבור נוח למוקדי תעסוקה, מסחר ושירותים עירוניים. שילוב זה מספק מעטפת תחבורה ציבורית יעילה, רציפה ונוחה התומכת בנגישות ובקישוריות של המתחם.

קיימות כ-5 תחנות אוטובוס ברדיוס כיסוי של כ-300 מטר סביב אזור הפרויקט, מה שמבטיח זמינות גבוהה ונגישות מיטבית לתחבורה ציבורית. פיזור התחנות במרחב מאפשר גישה נוחה למספר קווי אוטובוס הפועלים בתדירויות שונות.

יש מספר קווים שעוברים ליד רחוב צביה לובטקין והם 35, 41, 43, 8, 9.

שבילי אופניים:

התכנית נהנת מנגישות לרשת שבילי האופניים העירונית, הכוללת את השביל הקיים ברחוב אונטרמן ואת השבילים המתוכננים ברחובות בר'לב ומח"ל.



ו. סיכום חוו"ד תחבורתית:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ואגף התנועה, ומשתלב באופן מיטבי במרקם העירוני ובתכנון הסביבתי הקיים והמקודם. מערך הנגישות שתוכנן נשען על עקרונות של תפקוד יעיל, בטיחות ונגישות מלאה לכלל המשתמשים, תוך חיבור הרמוני למערך הרחובות העירוני הקיים רחובות מח"ל, תקוע, ולובטקין.

במסגרת התכנון מוצעת רמפה דו-סטרתית מרחוב לובטקין, המשמשת ככניסה ויציאה המרכזית מאזור הפרויקט אל מערך החניה התת קרקעי. פתרון זה מצמצם את הצורך במספר חיבורים קיימים ומאפשר שימור ורציפות של המדרכות בצמוד לרחובות ההיקפיים, בכך מעודד הליכה רגלית ונגישות משופרת לפנים השכונה ולמתחמים הסמוכים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

שיתוף ציבור:

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים:
בתאריך 4.12.2022 התקיימה תת ועדה לשיתוף ציבור בה אושרה המלצת הצוות המקצועי למתווה שיתוף הציבור לתכנית.

התחדשות מרחב תכנון 2-4 נווה אליעזר – צוות מזרח:	
רקע:	
1. המתווה המוצע הוא בהמשך למתווה שיתוף ציבור להתחדשות שכונת דופן כפר שלם ולמתווה יידוע ציבור למסמך המדיניות והמתווה המשותף.	
2. נדרש בהתאם למדיניות העירונית להציג לתושבים את התכנון שמתאשר בפורום מהנדס העיר.	
3. מרחב 4: עבר פורום מהנדס העיר וניתן להמשיך תהליך שיתוף	
4. מרחב 2: לאחר דיון בפורום מהנדס העיר נדרש להציג לתושבים את התכנון	
המתווה המוצע:	
1. מפגשי יידוע בפורום דום.	
החלטה:	
1. המתווה מאושר בכפוף להרחבת מרחב השיתוף כך שיקלול גם את התושבים בסביבה הרחבה (לא רק את תושבי המרחב המתחדש).	
הנחיית תת-הוועדה לשיתוף ציבור – שוטף:	
1. עדכון תת-וועדה בסיכום/תוצאות המפגש לאחר כל מפגש.	

המפגשים לפי מתווה שיתוף הציבור נערכו במועדים הנ"ל:
13/07/21 - הצגת מסמך מדיניות לדופן כפר שלם בנוכחות הגורמים העירוניים – מחלקת תכנון מזרח והיחידה לשירותים חברתיים.

31/5/23 – מפגש לאחר דיון בפורום מהנדס העיר לכלל בעלי העניין, בהשתתפות גורמים עירוניים: מחלקת תכנון מזרח והיחידה לשירותים חברתיים. יום, אדריכלים ועו"ד ב"כ דיירים.

המפגשים הבאים צפויים להתקיים בהתאם למתווה שיתוף הציבור שנקבע במסגרת החלטת תת ועדה:
1. מפגש שיתוף ציבור פרונטלי לכלל בעלי העניין טרם הדיון להפקדה שייערך בתאריך 2/9/26
2. מפגש על זכויות אזרחים ותיקים טרם הדיון להפקדה בתאריך 2.9.26.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית מספר התכנית 507-1075498	שם התכנית תא/מק/5128 התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר	מגיש התכנית אורן פלד, גלובל לנדמרק-צביה לובסקין בע"מ	עורך התכנית מיכל יוקסה, סטודיו מיה - מיכל יוקסה אדריכלים
זיהוי פרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הפרשה			
שם הפרשה (בה חלק התכנית)	סוג הפרשה (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 למרש נחש אחד למחוז שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית והמפורטות המוצגות	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מסומנת	מחוז הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית ששטחה כולל במדיניות דופן כפר שלם. התכנית חלה על שטח של כ-7.8 דונם בו קיימים 4 מבני מגורים, שבינו, מגרש בייטוד דרך משולבת ומגרש בייטוד דרך המשמש כמפעל כחנייה. התכנית קובעת חוראות למתחם משולב הכולל הריסה של שלושה מבני מגורים, בחלקות 228, 231, 229, ובנייה של בנין רב קומות עד 25 ק', בנין עד 10 ק', ועיבוד של מבנה רבועי בחלקה 230 הכולל חניון המבנה, הוספת מרפסות, מעליות ומרפסות וקומות חדשות עד לגובה של 8 ק'. התכנית תאשר גם את הריסתו ובנינו חיש של עד 8 ק'. התכנית מציעה 240 יחיד במקום 96 יחיד שקיימות היום, מתוכן 10% יחיד לחשכרה (דביו) במחיר מזלזל בהתאם לתוספת השיטות לזון התכנון והבניה וחוראות תכנית זו. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחות מ-25 שנה מיום האכלוס בפועל. התכנית מרחיבה את היצע השטחים הציבוריים המתחמים והאטומים לטובת מבני ציבור כך שנוצר רצף של מרחב ציבורי עם חשפים הקיים מסגרת לנבול התכנית. כך קובעת התכנית זיקות תמנה לצורך יצירת קישוריות ואפשרות שותית לציבור 24/7.	62 א. (ג) חוק התריב התשי"ח סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א10) סעיף קטן (א9) סעיף קטן (א19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במחוזות לתוכנית תא/מק/5000 (מחוז) תוסף 22.12.2016).

התכנית מורה על יצירת חזית מסחרית טיפול כלמי רחוב אביו לובסקי, ושלטון וציפוף ורחבת רשת השיטות להחליף רגל על ידי מתן ויקות מעבר לכלל השיטות.			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיי עסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לטבח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי חומנון.	מתחם 900' אפ"ר שלם רבתי, לבנה, וידיה, פארק בגין	סעיף 5.3.2 - יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות ותכנית בפרק 5	+ סעיף 1 רחיק תוספת 1 רחיק עליה בדרגת גובה אחת מעבר לקצוץ
		5.2.1 - חבנת סמך מדיניות	+ קיים תא/מק/9120 מדיניות דופן כפר-שלם אושר ביום 30.12.2020
קביעת חוראות למתחמי תכנון נוטאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 - כמפורט בחוראות ותכנית בפרק 5, סעיף קטן ג, ד	+ סעיף 5.3.2 (ג) תוספת רחיק 1 (רחיק 5) וכן עליה בדרגת גובה אחת מעבר לקצוץ כמפורט לעיל עירוני לבנין אחד עד גובה 25 קומות - בהתאם למכלול החיבורים הביניים והתכנוניים והכלכליים לאזור.
קביעת ייעוד קרקע - 5.1.1 (ג) קבעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	+ סעיף 5.3.2 (ה) יתיר חישוב רחיק כמובע
קביעת שימושים עיקריים - 5.1.1 (ג) תדרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	+ סעיף 5.3.2 (ה) יתיר חישוב רחיק כמובע
מגרשים (מגרש מקבלי השימושים: סעיף 5.6)			

Cryptosporidium

בתכנית שמידית או מבנה של מבנית עתידיה לניד שטחי בניית המינימליס להובנות בתת חקרקה אל מעל הקרקה			
+ בהתאם לסמך עיצוב עירוני נובת מניח עד 15 קומות. טבלה 5 קבועת מבנה אחד בנובה עד 10 קומות מעל חכניסה הקומות. מבנה אחד בנובה עד 8 קומות מעל חכניסה הקומות. ומבנה אחד בנובה עד 25 קומות מבנה עלית בדירת גובה לפי סי 4.2.6 (ב) מספר קומות כולל גב חלקית	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי סמך עיצוב עירוני סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גובה מספר הקומות הקבוע בסמך העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 (ג) לפי מתחם התחדשות עירונית. 4.2.2 (3) עשויה בדיקה התכנית בהתאם להוראות הסעיף 4.2.2 (ג) ישנם המסמכים הנלווים לבנין העולה על 20 קומות 4.2.2 (ג) גובה קומות הגב לא יעלה על 4.5 מ' מבנה סעיף 4.2.6 (א)(ב)	מספר קומות מירבי: לפי סמך העיצוב העירוני אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות במספר העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המסומנים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6) קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות ככליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בק' קווי בנין לקווי המגרש, נטיית יצבים.
+ תכנית עיצוב ומימון/ כתנאי לתוצאות חיתור בניה. + נסמך עיצוב מחייב, נקבעו עצים לשימור וחגירות לנטיעת עצים בתחום התכנית.	4.2.1 (ג) 4.2.3 4.2.4 חנניות בדבר נטיעת עצים	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות ככליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בק' קווי בנין לקווי המגרש, נטיית יצבים.
+ בהתאם לחוקת דעת חיית לתכנון אסטרטגי	4.2.1 (א) 4.2.1 (ב)(ג)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.2.1 סעיף - סעיף 4.2.1 הועדת תחילת להפקיד תכנית הכוללת הוספת שטחי בניה... או הגרת שטחי בניה מיעד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקבוצה ולא ביות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות נובת העיבוד

הוראות נובת העיבוד

COALITE ACIDITY

3.8.1 חוות דעת תחבורתית 3.8.2 (נא) 3.8.7 (נא) התכנית מובטלת דרך מקומית ששומשה עבור חניה בלבד עבור תחום התכנית בהתאם להוות דעת תחבורתית. תקן חניית למגורים בתכנית 1:0.8 תקן חניית לדביי 1:0.8 תקן חניית ליתר השימושים על פי התקן החקף לעת הוצאת היתר.	נסיגה תחבורה	3.8 חוראות למרכיבי תחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים חבאים: זרכים (3.8.2) המרידות מפלטיות (3.8.3) קווי מתניע (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חנויות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נמיכי תחבורה ציבורית (3.8.8)
3.3	3.3	4.3 סעיף - חוראות כלליות (4.3.1) חוראות לנשאים חבאים (4.3.2) חוראות לנשאים חבאים (4.3.3) חוראות לנשאים חבאים (4.3.4)
4.4.1 4.4.2 4.4.3 חוראות לעמידה בתקן חמישימאלי לבניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	4.4 סעיף - חוראות כלליות בעלת השטח סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים לחקירה (4.4.5) חשבות לטות מתוראות סעיף 4.4
3.3	3.3	4.3 סעיף - חוראות כלליות (4.3.1) חוראות לנשאים חבאים (4.3.2) חוראות לנשאים חבאים (4.3.3) חוראות לנשאים חבאים (4.3.4)
4.6.1.7 חוראות כלליות חוראות לתשתיות. תכנית צורף נספח תשתיות ניקוד וביוב 4.6.1.7 א 1 חוראות ותכנית כולל חוראות למיה כל תשתיות ימוקסו בתת הקרקע בהתאם לסעיף 4.6.1.7 א 1 חוראות ותכנית כולל חוראות למיה כל תשתיות ימוקסו בתת הקרקע בהתאם לסעיף	4.6.2 חנויות כלליות לחכנת תכניות 4.6.2 (נא) מיקום תשתיות ב 4.6.4 (נא) בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעות בהיקף של לפחות 15% מונוך שטח חגורת, כשטח חודיר למים	4.6 סעיף - חוראות כלליות חוראות לנשאים חבאים: מניח חנויות לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשכול (4.6.6)

חידושים למים (מחלטים):			
+ סיו 4.2.1 סיו 21 לתכנית קובע כי תטא לחיתור בנייה עמידה חתירות חמורביות למיקר? ועסירה על מי נגר בהתאם לתמ"א 1 ותקני מדיניות עירונית תא/מק/5144	314.6.4		
+ לתכנית צורך נסמך ביו	4.6.5		

שימוש בתוכנית המפורטת	מחוזות הסעיף	סעיף
	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף המאמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקויות, (5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייצורים שונים, (5) - הצללת טמפר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	אחדות וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ועדה	סעיף קטן (א)(1)
	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
	שינוי חוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(8)
	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לתעברת... ולעניין חקיקת קרקע חגדרת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
טענה/חזרה:	חתימה	תאריך	
שם ושם משפחה			25.8.26
אודי כרמלי, אורי			
הותף המשפטי לוועדה:	חתימה	תאריך	
שם ושם משפחה			25/8/2026
הראלה אברהם און, שיד			

ת.מ.מ. 2017

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
926-0017 - 9	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

שכונת נווה אליעזר מהווה חלק ממרחב כפר שלם רבתי ומאופיינת בבנייה ותיקה ומיושנת, צפיפות יח"ד נכנסת גבוהה וערכי קרקע נמוכים ביחס ליתר חלקי העיר. נוסף על כך, חלקים נרחבים משטחי הציבור שנקבעו בתכניות תקפות תפוסים בבנייה בלתי מוסדרת ואינם נותנים מענה ליח"ד הקיימות. נדרשת הערכות ברמה העירונית וגמישות במערך שטחי הציבור המוצע בתכניות במרחב זה, באופן שיאפשר את התחדשות האזורים המוסדרים, הן מבחינה תכנונית והן מבחינה כלכלית. המענה לצרכי ציבור בתכניות המקודמות במרחב שכונת נווה אליעזר ייבחן בראייה שכונתית וצפוי להתקבל כך שכל תכנית תתרום את חלקה היחסי.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לנושאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשלב תכנית העיצוב יוגש לאישור הרשות לאיכה"ס נספח אקוסטי שיתייחס למיקום התכנית והגורמים המשפיעים בסביבתה, מיקום ופתרונות למערכות מכאניות ובינוי ע"פ תמ"א 2/4 לנושא האקוסטי.
5. תנאים להפקדה בפועל :
 - א. השלמת חו"ד תשתיתית בהתאם להוראות תא/5000.
 - ב. הטמעת הנחיות הרשות לאיכה"ס לשלבים הבאים (ת. עיצוב, היתרי בנייה, תנאים לגמר).
6. תנאי לאישור התכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/08/2026
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/08/2026

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : תכנית שלישית שמגיעה לוועדה אחת מהן אושרה להפקדה לפני מס' חודשים. מיכל יוקלה : מציגה את התכנית ממצגת
ליאור שפירא : כמה מעליות צריך במגדל? בכמה זה קופץ לשתי מעליות?
אודי כרמלי : לא המעליות הן הסיפור אלא המדרגות חדר המדרגות ואחד למילוט. היו תשע משהו קומות וההחלטה של מינהל התכנון הייתה להעלות את זה לארבע-עשרה קומות וההחלטה הסטטוטורית עברה. בסוף צריך מעליות אבל לא עושים שני גרמי מדרגות למילוט נפרדים.
מיכל יוקלה : דווקא עלויות ההחזקה שקופצות באופן משמעותי לדיירים ובהקשר הזה דווקא לשמור את זה נמוך יש לזה יתרונות במיקום.
ליאור שפירא : לאן עוברים הדיירים שנמצאים שם לפנינו?
מיכל יוקלה : בבניין הקיים הדיירים יוכלו לבחור להתגורר גם בבניינים החדשים, בין אם במגדל ובין אם בבניין הנמוך. בפרויקט יהיו שלושה מבני מגורים אחד מעובה אחד מגדל אחד פשוט והם יוכלו לבחור היכן יתגוררו. אציין שהבניין לעיבוי יכול גם לעבור מתווה של הריסה ובנייה כל עוד הוא שומר על סך השטחים שלו סך יחידות הדיור שלו והגובה.
ליאור שפירא : בנין של עיבוי יכולים לעבור אז אתם מוכרים דירה יד שנייה?
מיכל יוקלה : משופצת מבפנים עם תוספת ממ"ד ומרפסת.
אודי כרמלי : יש לנו כבר כמה פרויקטים כאלה. דיירים הבינו שלקבל דירה במגדל עלויות האחזקה מאוד מאוד גבוהות. הקרן מחזיקה אותך רק לעשר שנים. כל העיר בעצם מלאה בדירות שחלקן משוקמות וחלקן חדשות בפרויקטים. כל פרויקט ההתחדשות העירונית ברבעים מוכרים את הדירות המשופצות. הדיירים נותנים את הדירה ולוקחים את הדירה המשופצת והמעובה. היא נמכרת בשוק החופשי.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר דיון בהפקדה	9 - 0017-26
---	--

ליאור שפירא: היא לא נחשבת לדירה יד שתיים.

אודי כרמלי: לא, זה חוק מכר לחלוטין מבחינת האבטחה של הדייר שהוא מקבל מוצר.

יואב זילברדיק: יש גמישות כלומר גם מבחינת הבניין עצמו וגם מבחינת מה שהדיירים מקבלים או בוחרים.

ליאור שפירא: הפרויקט של שלושת הבניינים יהיו בו זמנית, לאן יעברו הדיירים?

מיכל יוקלה: כל פרויקט התחדשות עירונית היזם מממן להם שכר דירה.

אודי כרמלי: השאלה כאן למה לא לעשות בפרויקט כזה בינוי פינוי בינוי? למה לא לבנות חתיכה קודם ואז להעביר דיירים ואז להעביר חלק ואז להעביר חלק. אני זוכר בזמנו שהקבלנים התנגדו בגלל הפירוק של הפרויקט כי יש גם עוד מרתף אחד.

יונתן רוזנוביץ: יש אפשרות לדיירים, הדיירים לא רוצים לגור באתר בנייה זה מה שאנו שומעים מהם ליאור שפירא: מה יותר כלכלי לך?

יונתן רוזנוביץ: ברור שלא לפנות אותם, זה הרבה יותר כסף

מיכל יוקלה: ממשיכה בהצגת התכנית ממצגת

יואב זילברדיק: לגבי הפרוגרמה של התכנית, נוכח הצפיפות הגבוהה בשכונת נווה אליעזר ובכלל באזור הזה עקב הסטטוטוריקה המבוססת על תרשימים שקבע שטחי מגרשים שכירים ומצומצמים, קיימת עדיפות לתת יותר שטחים שכירים בשטח קרקע בכדי לייצר תכנון איכותי ומרווח יותר. לפיכך התוכנית אינה מקצה את מלוא השטחים הנדרשים למבני ציבור על פי הפרוגרמה שזה דונם ארבע מאות והיא מוסיפה בשקלול הכולל 0.4 דונם. המענה לצרכי ציבור בתוכניות המקודמות במרחב השכונה הספציפית ייבחן בראייה שכונתית וצפוי להתקבל כך שכל תכנית ותכנית תתרום את החלק היחסי שלה. שירה קאשי דקאלו: לעניין הדוח הכלכלי הדוח שצורף הוא טיוטה וטרם אושר על ידי המחלקה הכלכלית. הדוח יעודכן בזמן הפקדת התכנית בפועל.

יואב זילברדיק: אבקש למחוק מהוראות התוכנית את שלביות הביצוע במלואה. למחוק את מגבלת הזמן למימוש התכנית.

ליאור שפירא: למה אין הגבלה?

אורלי אראל: אנו לא נוהגים לתת הגבלה לפגות לתכנית התחדשות עירונית, כי אם יצא היתר בניה צריך להתחיל הכל מההתחלה.

ליאור שפירא: אבקש לקיים דיון פנימי

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אם אין הגבלה לתוקף התכנית, באופן אוטומטי ההשבחה עולה אם מאשרים את התכנית. שירה קאשי דקאלו: זהו מתחם פטור מהיטל השבחה.

ליאור שפירא: במקרה שאין פטור ואנו לא מגבילים את התכנית, יכול להיות שהתכנית בסוף לא תהיה כלכלית. מה שקורה זה שכל אחד שמוכר ישלם השבחה, למה לא להגביל לעשר שנים?

אילנית לוזון: כלכליות בודקים מעיניים של יזם, היטל השבחה בודקים מעיניים של בעלים שהשבחתם לו את הנכס, 2 שומות מקרקעין שונות לגמרי. אם מאשרים תכנית וההשבחה זה למועד הקובע וכלכליות אתה יכול לבדוק במועד מאוחר יותר.

אודי כרמלי: היה ואנו רואים ואושרת תכנית התחדשות עירונית והיא לא כלכלית. אנו רואים שמתחם תקוע, חובתנו לערוך תכנית מתקנת שתוסיף זכויות. אי אפשר לרתום תהליך תכנוני של עשרות שנים לכל מיני פיקים תכנוניים, זה שעכשיו יזם מתכנן תכנית לפי אחוז רווח מסוים זה לא מעניין אותנו, מעניין אותנו שפרויקט יקרה. לפני תוכנית מתאר כשהיה תוקף הוא היה מנוף לחץ על היזם, כיום אין מנוף לחץ, כי תכנית המתאר מקנה לו את הזכויות. עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית ועד מתן היתר זה לא ארוך. כל פעולה כלכלית, כשמאשרים תכנית שיש בחובה השבחה ערך הנכס עלה. ברור שיש בשוק החופשי יש לכך ערך.

ליאור שפירא: איך אתם יודעים שהפרויקט לא כלכלי?

אודי כרמלי: יש צוות עם עשרות דיונים על כל פרויקט איפה הוא נמצא אם הוא כלכלי או לא.

אילנית לוזון: שואלים מה היזם נותן מול הדיירים.

אודי כרמלי: בעשר השנים האחרונות לא היתה תכנית שעברה בוועדה ולא היתה כלכלית.

אמרי בדראן: יש לנו מנגנון בקרה יזום לראות איפה אישרנו תכנית שלא יצאו לפועל?

אודי כרמלי: עד היום היתה לנו עבודה ידנית שהיינו עושים פעם בשנה שנתיים. בחודשים האחרונים השקנו מערכת שיש לנו נקודת מצב בכל נקודה בעיר מה המצב כולל פרקי הזמן. אבל זה לא כמו היתר בניה יש פה הרבה עניין של השוק, יזמים, רגולציה הרבה מאוד פרמטרים שפרויקטים יוצאים לפועל.

אורלי אראל: תכניות שמגיעות לפה אחרי שיש הסכמות של יזם עם התושבים, בסוף ההסכמות כוללות שטחי בניה שהן מעבר ל-12 מטר לתחשיב שאנו נותנים פה. אם זה לא כלכלי שירדו מ-25 מטר ל-12 מטר מאחורי הקלעים אנו רואים גם 25 מטר ו-40 מטר.

אביגדור פרויד: אנו לא מכיר היום יזמים שנותנים מעל 12 מ"ר

אודי כרמלי: אנו מכירים ורואים חוזים שמגיעים אלינו חתומים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר
90017-26 - 9	דיון בהפקדה

אביגדור פרויד : במקרה הזה מדובר ב-96 דירות שצריכות למצוא דירות בזמן הבניה, למצוא כמות כזו של דירות בבת אחת במחיר ששמאי קבע. אני מאמין שתהיה פה בעיה עצומה להפעיל את התכנית בבת אחת. ליאור שפירא : אבקש לשוב לדיון חיצוני יואב זילברדיק : יש למחוק את מגבלת תוקף הזמן לתכנית, יש לעדכן את נוסח חו"ד הנוגעת לפינוי האשפה. כל מערך ביתני האשפה ממוקם בתת הקרקע וייתן מענה לשימושים הן למגורים והן למסחר כולל תא שטח של 103, הן בתרחיש של עיבוי והן בהריסה ובניה. יש לעדכן בהוראות התכנית את היקף שטחי הדב"י שיעמדו על 1979 מ"ר, היקף המרפסות 12 מ"ר, תיקון לדוח הכלכלי. בחינת תיקון טבלת האיזון לצורך ריכוז זכויות העיריה. אורית רוזנטל : לגבי המפגש עם הקשישים נעשתה עבודה מול הקשישים במתחם, אבל 1/3 מאוכלוסיית המתחם הוא מעל 65 שלא היו נחשבים תחת ההגדרה הזו כלומר ע"פ חוק לא הגיעו להם כל ההטבות. היזם לפני משורת הדין החליט להעניק להם את ההטבות ויהיה נספח מיוחד שיוצג באוקטובר מפגש. ליאור שפירא : בכפוף לכל מה ששמענו והערות, חוות דעת הצוות אנו מאשרים את הפקדת התכנית

בישיבתה מספר 90017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לנושאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשלב תכנית העיצוב יוגש לאישור הרשות לאיכה"ס נספח אקוסטי שיתייחס למיקום התכנית והגורמים המשפיעים בסביבתה, מיקום ופתרונות למערכות מכאניות ובינוי ע"פ תמ"א 2/4 לנושא האקוסטי.
5. תנאים להפקדה בפועל :
 - א. השלמת נספח תשתיות.
 - ב. הטמעת הנחיות הרשות לאיכה"ס לשלבים הבאים (ת. עיצוב, היתרי בנייה, תנאים לגמר).
 - ג. יש למחוק מההוראות התכנית את שלביות הביצוע במלואה (סעיף 7.1) היות ובטעות לא הוסרה, בחלקה לא אושרה ואיננה נדרשת.
 - ד. יש למחוק את מגבלת פרק הזמן למימוש התכנית (סעיף 7.2).
 - ה. יש לעדכן את נוסח חו"ד הנוגעת לפתרון פינוי האשפה כדלקמן (מתואם ואושר בידי מחלקת תברואה) :

כל מערך ביתני האשפה בתאי שטח 101, 102, 103 ימוקם בתת-קרקע וייתן מענה לכלל השימושים, הן למגורים והן למסחר וזאת כולל תא שטח 103, הן בתרחיש של עיבוי והן בתרחיש של הריסה ובניה.
- ו. יש לעדכן בהוראות התכנית את היקף שטחי הדב"י כך שיעמדו על 1,979 מ"ר, בהתאמה לתקנון ולהסכם הדב"י שנחתם. יש לעדכן בהוראות התכנית כי היקף שטח המרפסות הכולל יהיה שטח מירבי.
6. תיקון הדוח הכלכלי בהתאם לאישור אגף הכנסות ופרסומו במסגרת ההפקדה בפועל.
7. בחינת תיקון טבלת האיזון לצורך ריכוז זכויות העיריה מול מנהל יחידת מקרקעין.
8. תנאי לאישור התכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
9. השלמת מתווה שיתוף ציבור

התוכן	מס' החלטה
507-1075498 תא/מק/5128 - התחדשות מרחב תכנון 2 - נווה אליעזר	02/09/2026
דיון בהפקדה	9 - - 0017-226

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטינק, אמיר בדראן

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה נחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. כללי

1.1 רקע

פרויקט מרחב טרה ממוקם בשכונת נחלת יצחק וגבולותיו ממזרח ברח' יגאל אלון (תחנת מטרו M1 השלום), ממערב בנתיבי אילון, מצפון ברח' מוזס ומדרום במגרש חברת חשמל (מרכז תחבורה מטרופוליני השלום ורמפה 300 - בתכנון). על שטח המרחב חלה תכנית 507-0157305 תא/4068 'מתחם טרה נחלת יצחק'.

מצב קיים בשטח: במתחם קיימים כיום מבנה משרדים, מפעל, מספר מבני תעשיה ומלאכה פעילים ונטושים, מפעל גז, חניוני אספלט ואתר התארגנות של פרויקט תוה"א. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה. בשטח עצים בוגרים – מתוכם שניים מיועדים לעקירה.

תכנית העיצוב והפיתוח מציגה תכנון לארבעה מגדלים בשימושים מעורבים בגבהים שונים (40-65 קומות) ומבנה ציבור מעל קומות קרקע פעילות הכוללות מסחר ולובאים.

1.2 שם תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

התכנית התקפה: 507-0157305 תא/4068 'מתחם טרה נחלת יצחק' (להלן "התכנית הראשית"). תכנית תא/4068 קובעת בסעיף 6.1 (1) תנאי להליך רישוי הינו "אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית על ידי הוועדה המקומית בקנה מידה 1:250, אשר תתייחס לכל הפחות למפורט בסעיף 6.3". תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכונה: "מרחב טרה נחלת יצחק".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

- דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי").
- חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי").
- נספחים נוספים על פי העניין ולפי דרישות סעיף 6.3 בתכנית הראשית (נספח תנועה, נספח פיתוח, נספח סביבתי, נספח אקוסטי, נספח בניה ירוקה, נספח תשתיות וכיוב').

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבניה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	175-176, 188-191, 284-289, 294-295, 311, 357-359, 362-365	174, 186, 193, 266, 308, 310, 530, 536
7094	מוסדר	חלק		1-2, 103

1.5 שטח תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
10 - 26-0017	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

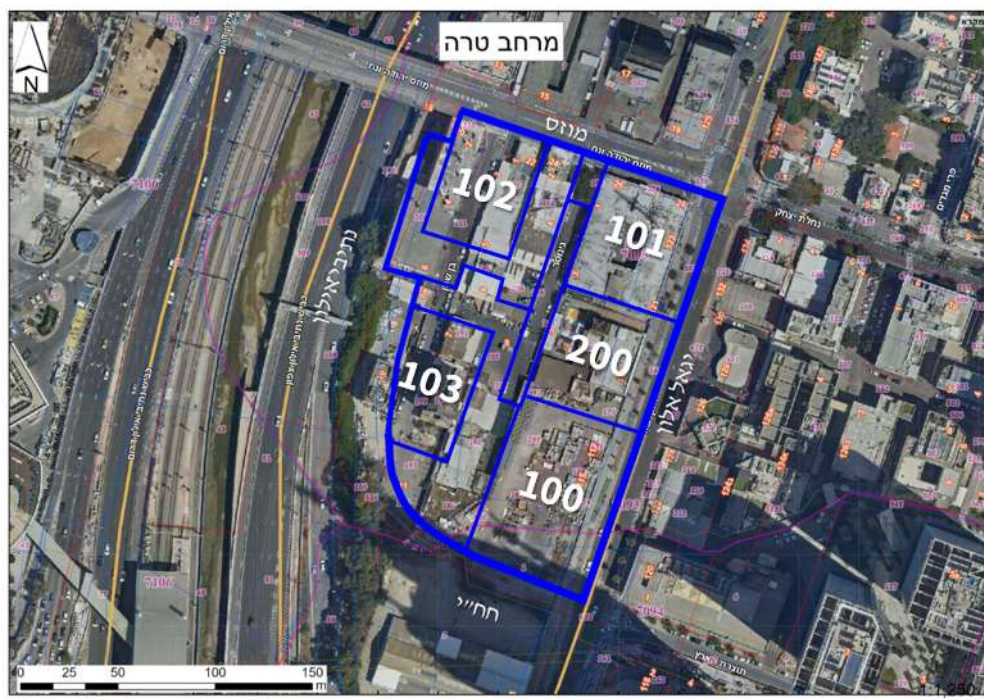
- סה"כ 20.664 דונם
השטח מחולק למתחמי תכנון:
- מתחם יגאל אלון הכולל את תאי השטח: 100, 101, 200, 501, 601, 504, 604 וחלקות הדרך הסמוכות.
 - מתחם בן שמן צפון הכולל את תאי השטח: 102, 502, 602 וחלקות הדרך הסמוכות.
 - מתחם בן שמן דרום הכולל את תאי השטח: 103, 503, 603 וחלקות הדרך הסמוכות.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

ממזרח ברח' יגאל אלון (תחנת מטרו M1 השלום).
ממערב בנתיבי אילון.
מצפון ברח' מוזס.
מדרום במגרש חברת חשמל (מרכז תחבורה מטרופוליני השלום ורמפה 300 - בתכנון).

1.7 כתובות

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	יגאל אלון	115, 117, 119, 121, 123
תל אביב-יפו	בן שמן	1-11
תל אביב-יפו	גינזור	1-7
תל אביב-יפו	מוזס יהודה ונח	18, 20, 22, 24, 26, 28



1.8 יוזם תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ, ח.פ. 510482136.
נציגות מגרש 101.
פרשקובסקי מניבים בע"מ, ח.פ. 510979727.
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, ח.פ. 520001736.

1.9 בעלי הקרקע:

פרטיים, רמ"י ועיריית תל אביב-יפו.

1.10 עורך תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

אדריכל ועורך התכנית: י.א. ישר אדריכלים בע"מ.
אדריכל מגרש 102: יסקי מור סיוון אדריכלים בע"מ.
אדריכל פיתוח ונוף: תמא תכנון מרחב אורבני בע"מ.
יועץ בניה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ.
יועץ סביבה: לשם שפר בע"מ.
מתכנן תנועה: נתן תומר הנדסה בע"מ.
ניהול פרויקט: וקסמן גרופ בע"מ.

1.11 מטרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

קביעת הוראות והנחיות עיצוב ופיתוח אדריכלי בהתאם להוראות התכנית הראשית
507-0157305 תא/4068 'מתחם טרה בנחלת יצחק'.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה נחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
10 - 26-0017	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.12 עיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

- א. הוראות והנחיות עיצוב ופיתוח אדריכלי עבור מתחמי התכנון ותאי השטח במרחב טרה, הכוללים הוראות בנושא חלוקת נפחי הבניה, הגבהים והשימושים במבנים השונים.
- ב. קביעת עקרונות לחומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
- ג. הוראות בדבר פיתוח השטחים הפתוחים, אופן התחברות והרחבת הרחובות הגובלים, פיתוח שטח השצ"פ, מתן הוראות בדבר נטיעות עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח.
- ד. הוראות בדבר סידורי תנועה וחניה עקרוניים, כניסות רכבים למרחב ומערך הדרכים התת קרקעי.
- ה. הנחיות לשטחי הציבור הבנויים.
- ו. הנחיות למבנה הציבורי בתא שטח 200 והממשק עם המגרשים הגובלים במתחם יגאל אלון 100, 101.
- ז. קביעת הנחיות לבניה ירוקה ותכנון בר קיימא.
- ח. קביעת הוראות לנושא חלחול וניהול נגר.
- ט. קביעת הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
- י. קביעת תמהיל יח"ד.
- יא. קביעת הוראות לחיבור עתידי לתחנת מטרו השלום והתממשקות עם מתח"מ השלום וקירווי אילון.
- יב. קביעת תנאים להליך רישוי.

2. עיצוב ופיתוח אדריכלי

2.1 אפיון המבנים בתכנית

א. תיאור כללי

במתחם שלושה מתחמי תכנון:



- מתחם יגאל אלון הכולל את תאי השטח והמבנים:

תא שטח 100: מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה ומסחר, בן 62 קומות הכולל קומת קרקע המשלבת מסחר ומבואות, תחנת מטרו, קומה לובי עליונה, קומות תעסוקה ומעליהן קומה טכנית כפולה.
ככל שיבוקשו שימושי מלונאות לעת ההיתר במגרש 100, לובי המלונאות ימוקם

התוכן תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 1026-0017 - 10
---	--

בחזית לרחוב יגאל אלון במקום האופציה ללובי שוכר משני וכפי שמופיע במסמכי תכנית העיצוב. על שימושי המלונאות לעמוד בתקני והנחיות משרד התיירות ובתמהיל היחידה האסטרטגית. לא יעשה כל שינוי בחזית המבנה לרבות תוספת מרפסות או חניות.

תא שטח 604: תא שטח ברישום תלת מימד המהווה חלק מהמגרש התת"ק של תא שטח 100.

תא שטח 101: מגדל בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בן 40 קומות הכולל קומת קרקע המשלבת מסחר ומבואות, 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור, 35 קומות מגורים וקומה טכנית כפולה.

תא שטח 601: תא שטח ברישום תלת מימד המהווה חלק מהמגרש התת"ק של תא שטח 101.

תא שטח 200: מבנה ציבור בן 10 קומות הבנוי בקיר משותף לתאי שטח 100, 101 הכולל קומת קרקע המשלבת מסחר הכוללת מעבר פתוח להולכי רגל בין רחוב יגאל אלון והשצ"פ הפנימי.

תת"ק: קומות המרתף התת קרקעיות של כלל תאי השטח במתחם יגאל אלון הינן אחודות, המשכיות ורציפות.

- **מתחם בן שמן צפון** הכולל את תאי השטח והמבנים:

תא שטח 102: הכולל מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים בן 50 קומות עם קומת קרקע המשלבת מסחר ומבואות, 2 קומות למבני ציבור, 26 קומות תעסוקה, קומה משולבת -טכני, גג ירוק ורווחה לשימוש המשרדים, קומה המשולבת ברווחה מגורים + מגורים, 17 קומות מגורים ומעליהן 2 קומות טכניות. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה עד להיקף 4,330 מ"ר ועד 57 דירות דב"י במחיר מופקח כמפורט בסעיף ז בהוראות טבלה 5 בתכנית הראשית.

תא שטח 602: תא שטח ברישום תלת מימד המהווה חלק מהמגרש התת"ק של תא שטח 102.

- **מתחם בן שמן דרום** הכולל את תאי השטח והמבנים:

תא שטח 103: הכולל מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, בן 65 קומות עם קומת קרקע המשלבת מסחר ומבואות, קומת מסחר / תעסוקה מיוחדת עליונה, 2 קומות ציבוריות, 38 קומות תעסוקה, קומה טכנית, קומת רווחה לשימוש דיירי הבניין, 20 קומות מגורים ומעליהן קומה טכנית כפולה.

תא שטח 603: תא שטח ברישום תלת מימד המהווה חלק מהמגרש התת"ק של תא שטח 103.

ב. גובה המבנים, מספר קומות ומפלסים:

- **תא שטח 100**:

גובה המבנה: סה"כ 62 קומות, לא יעלה על 260 מ' מעל פני הים.

גובה קומות: קומת קרקע בגובה של עד 8 מ' ממפלס רח' יגאל אלון, קומה 1 (לובי עליון) הינה קומה כפולה בגובה של עד 7.6 מ' הכוללת קומת גלריה חלקית בגובה של עד 3.8 מ', גובה קומת תעסוקה טיפוסית עד 3.8 מ', יותרו עד 3 קומות תעסוקה מיוחדות בגובה של עד 4.5 מ', קומה טכנית במרכז המבנה ככל שידרש עד 5 מ', גובה קומה טכנית כפולה בראש המגדל עד 10 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי	02/09/2026
ופיתוח סביבתי	1026-0017 - 10
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תא שטח 101:

- גובה המבנה: סה"כ 40 קומות, לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים.
 גובה קומות: קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' ממפלס רח' יגאל אלון, גובה קומה מסד טיפוסית עד 4.5 מ', גובה קומה שטח ציבורי בנוי לא יפחת מ 4.5 מ'. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ', יותרו עד 3 קומות מגורים מיוחדות בגובה שלא יעלה על 4 מ', גובה קומה טכנית כפולה בראש המגדל עד 8 מ'.

תא שטח 200:

- גובה המבנה: סה"כ 10 קומות, לא יעלה על 55 מ' מעל פני הים.
 גובה קומות: יתוכנן לעת הקמת המבנה לפי צורך עיריית תל אביב יפו.
 בשלב א' יוקם חניון בתת הקרקע, גרעין מינימלי ופתחי איורור לחניון.

תא שטח 102:

- גובה המבנה: סה"כ 50 קומות, לא יעלה על 215 מ' מעל פני הים.
 גובה קומות: קומת קרקע בגובה משתנה של עד 6 מ' ממפלס רח' מוזס, קומה לשימוש שטח ציבורי בנוי לא יפחת מ 4.5 מ', קומות משרדים כ-4.0 מ' ברוטו, קומת משרדים אחרונה וקומת רווחה גבהים משתנים כ-5 מ' -7 מ', קומות מגורים 3.4 מ', קומות טכניות כ-5 מ'.

תא שטח 103:

- גובה המבנה: סה"כ 65 קומות, לא יעלה על 255 מ'.
 גובה קומות: קומת קרקע בגובה של עד 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, גובה קומה מסחר/תעסוקה מיוחדת עד 4.5 מ', גובה קומת שטח ציבורי בנוי לא יפחת מ 4.5 מ', גובה קומת תעסוקה טיפוסית עד 3.8 מ', גובה קומה טכנית במעבר בין השימושים עד 5 מ', גובה קומת AMENITIES עד 5 מ', גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ', גובה קומת מגורים מיוחדת עד 4 מ' (יותר עד 5 קומות מגורים מיוחדות), גובה קומה טכנית כפולה בראש המגדל עד 10 מ'.

כללי:

- בתת"ק: תותר הקמתן של עד 7 קומות מרתפים בכל המגרשים בהתאם לתכנית הראשית, גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-5.5 מ' ברוטו, גובה קומת מרתף טיפוסית לא יפחת מ-2.8 מ' ברוטו, תותר הקמת קומות גלריה.
 - בקומות בין השימושים: תותר הקמת קומה טכנית בגובה של עד 1.2 מ' מעבר לגובה הקומה הטיפוסית לצורך איסוף גרביטציוני.

קווי בניין:

ג. כל קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט התכנית הראשית תא/4068.
 - בהתאם לסעיף 4.1.2 א.3 בהוראות התכנית הראשית, על מנת לשמור על מדרכה ברוחב מינימלי של 14 מ' בחלק הדרומי של מגרש 100, קו הבניין הדרומי לקומת הקרקע יקבע במרחק של 6 מ' צפונה מקו הבניין לקרקע המופיע בתשריט התכנית הראשית.

קולונדה:

ד. תתוכנן נסיגה בקומת הקרקע לרח' מוזס במסגרת קווי הבניין המותרים באמצעות קולונדה או תקרה זיזית ללא עמודים.
 - תתוכנן קולונדה ברוחב מינימלי של 6 מ' בחזית הדרומית של מגרש 100 (כולל עמודים), גובה הקולונדה יתוכנן בהתאם לגובה רצפת קומת המשרדים הראשונה.

ה. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריה:
 - תמהיל מתחמי כללי:

תמחיל יח"ד כללי - מתחם טרה											
שטחי דירות (עיקר+פמ"ד)			יח"ד לפי תא/תעא/14068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי						סה"כ בחבנית		
קטגוריית גודל - סוגיות חדרים	קטגוריית גודל - פיראט (מ"ד)	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח סניט	שטח חלונות חיצוני	מס' יח"ד	סניט עיקרי	סה"כ יח"ד	סה"כ סניט (מ"ר)	אחוזים בחבנית	הערות
דירה קטנה מאוד 35-50	35-40	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
סה"כ בקטגוריה	41-50	36	1698	0	0	0	0	0	1698	5%	
דירה קטנה 51-60	51-60	265	14252	0	0	0	0	0	14252.2	40%	
סה"כ בקטגוריה	61-65	265	14252	0	0	0	0	0	14252.2	40%	
דירה בינונית 66-75	66-75	71	4826.8	240	98.3	71	0	0	5165.1	11%	20 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
סה"כ בקטגוריה	76-85	63	4694	264	108.13	63	0	0	5066.13	10%	22 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
דירה בינונית גדולה 86-105	86-90	134	9520.8	504	206.43	134	0	0	10231	20%	
סה"כ בקטגוריה	91-100	24	1928.2	264	108.13	24	0	0	2192.2	4%	122 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
דירה בינונית גדולה 106-120	101-105	55	5230	288	108.13	55	0	0	5626.13	8%	24 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
סה"כ בקטגוריה	106-120	79	7158.2	552	108.13	79	0	0	7818.33	12%	
דירה בינונית מאוד 121+	121-130	33	3564	396	162.2	33	0	0	4122.195	5%	33 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
סה"כ בקטגוריה	131-140	49	6218	568	172.03	49	0	0	6978.025	7%	49 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
סה"כ בקטגוריה	141-150	21	3928	252	29.49	21	0	0	4209.49	3%	21 דירות עם מס"ד פנימי (לא נחשב כחדר)
סה"כ בקטגוריה	151+	183	13710	1236	363.71	183	0	0	15309.71	16%	
סה"כ		641	51029	2604	678.27	641	0	0	54311.47	100%	

תמהיל מתחמי כללי עם המרה לדב"י במגרש 102:

תמהיל יח"ד כללי - מתחם טרה בנחלת יצחק											
שטחי דירות (עיקרי+סמ"ד)			יח"ד לפי תאי שטח - לציון מס' תא שטח/בניין						סמ"כ בחכונות		
			דירות רגילות		דב"י						
קטגוריית גודל - מדינות הדיר	מס' חדרים	קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח סינן	שטח חספת למינן תיקון 163	מס' יח"ד	שטח עיקרי	סמ"כ יח"ד	סה"כ פלורל (מ"ר)	אחוזים בחכונות
דירה קטנה מאוד 35-50		35-40	0	0	0	0	0	0	20	735.2	3%
		41-50	36	1698	0	0	1	49.15	37	1747.15	5%
סמ"כ בקטגוריה		51-60	266	14316	0	0	21	784.35	57	2482.35	8%
		51-65	266	14316	0	0	30	1608	296	15924.2	41%
דירה בינונית 66-85		61-65	266	14316	0	0	30	1608	296	15924.2	41%
		66-75	56	3739.5	240	98.3	6	436	62	4513.79	9%
סמ"כ בקטגוריה		76-85	63	4094	264	108.13	6	436	63	5066.13	9%
		86-90	18	1620	0	0	0	0	18	1620	3%
דירה בינונית גדולה 86-105		91-100	23	1836	264	0	23	2100	23	2100	3%
		101-105	55	5230	288	108.13	55	5626.13	55	5626.13	8%
סמ"כ בקטגוריה		106-120	41	4360	312	108.13	41	5346.13	96	9346.13	13%
		106-120	41	4360	312	0	41	4672	41	4672	6%
דירה גדולה 106-120		121-130	33	3564	396	162.2	33	4122.195	33	4122.195	5%
		131-140	49	6216	588	172.03	49	6978.025	49	6978.025	7%
דירה גדולה מאוד 121+		141-150	49	6216	588	172.03	49	6978.025	49	6978.025	7%
		151+	21	3928	252	29.49	21	4209.49	21	4209.49	3%
סמ"כ בקטגוריה		151+	103	13710	1236	363.71	103	15309.71	103	15309.71	14%
		סמ"כ	641	51294	2404	678.27	718	57314.31	718	57314.31	100%
כלל יח"ד מדינות הדיר: 102											

תמהיל מגרש 101:

290 יח"ד בקומות 4-38, פתרון מיגון משולב - ממ"ק ופתרון מיגון דירתי בחדרים פנימיים בהתאם לתקנות.

תמהיל יח"ד מגרש 101											
שטחי דירות (עיקרי+סמ"ד)			יח"ד לפי תאי שטח - לציון מס' תא שטח/בניין					סמ"כ בחכונות		הערות	
דירות רגילות			דירות								
קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	סמ"ד חדרים	קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח סינן	שטח חספת למינן תיקון 163	סמ"כ פלורל (מ"ר)	אחוזים בחכונות			
דירה קטנה מאוד 35-50		35-40	0				0				
סמ"כ בקטגוריה		41-50	0				0				
דירה קטנה 51-60		51-60	132	7128	0	0	7128	46%	סינון קומות - סמ"ק		
סמ"כ בקטגוריה		61-65	0				0				
דירה בינונית 66-85		66-75	20	1080	240	98.3	1418.3	7%		20 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
סמ"כ בקטגוריה		76-85	42	3032	264	108.13	3404	14%		22 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
דירה בינונית גדולה 86-105		86-90	62	4112	504	206	4822	21%			
סמ"כ בקטגוריה		91-100	0				0				
דירה בינונית גדולה 86-105		101-105	22	1870	264	108.13	2242.13	8%		22 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
סמ"כ בקטגוריה		106-120	22	1870	264	108.13	2242.13	8%			
דירה גדולה 106-120		121-130	33	3564	396	162.195	4122.195	11%		33 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
סמ"כ בקטגוריה		131-140	0				0				
דירה גדולה מאוד 121+		141-150	35	4384	420	172.025	4976.025	12%		35 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
סמ"כ בקטגוריה		151+	6	1140	72	29.49	1241.49	2%		6 דירות עם סמ"ד פנימי+שירותים (לא נחשב כחדר) בהתאם לחוק 163	
סמ"כ בקטגוריה			74	9088	888	363.71	10339.71	26%			
סמ"כ בקטגוריה			290	22198	1656	678.27	24532.27	100%			

התוכן ____ - תא/תעא/14068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 10 - 226-0017
--	---

- **תמהיל מגרש 102:**
חלופת מימוש ללא דב"י: 141 יח"ד בקומות 30-47
הדירות לא כוללות מיגון, המיגון הינו ממ"ק בגרעין המבנה.

תמהיל יח"ד מגרש 102 ללא מיגון הרב"י									
סה"כ בתכנית			יח"ד לפי תא שטח - לצורך מס' תא שטח/בנין				שטח דירות (לא סלל ממ"ק ומרפסות)		
			דירות רגילות						
אחוזים בתכנית	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד			סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח יחידה (מ"ר)	קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים
									סה"כ בקטגוריה
18.34%	1924	37			1924	37	52		דירה קטנה 51-65
9.66%	1013.2	17			1013.2	17	59.6		
0.00%	0	0					60		
28.00%	2937.2	54			2937.2	54			סה"כ בקטגוריה
11.73%	1230.8	17			1230.8	17	72.4		דירה בינונית 66-85
23.98%	2516	34			2516	34	74		
35.72%	3746.8	51			3746.8	51			סה"כ בקטגוריה
4.66%	92.2	1			92.2	1	92.2	90-100	דירה בינונית גדולה 86-105
16.53%	1734	17			1734	17	102	101-105	
17.41%	1826.2	18			1826.2	18			סה"כ בקטגוריה
17.41%	1980	18			1980	18	110	106-120	דירה גדולה 106-120
17.41%	1980	18			1980	18			סה"כ בקטגוריה
100.00%	10490.2	141			10490.2	141			סה"כ

התוכן ____ - תא/תעא/14068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 10 - 26-0017
--	--

- **חלופת דיון בהישג יד:**
ככל שיוחלט על המרת שטחי הדב"י:
יתווספו 57 יח"ד בקומות 31-27 שיוקצו להשכרה לתקופה של 20 שנה במחיר מפוקח
בהתאם לתוספת השישית לחוק (מתוך 198 יח"ד במגרש), הדירות בשטח ממוצע של
כ-50 מ"ר.
פתרון המיגון לדירות הדב"י יהיה מרחב מוגן קומתי.

דיון בעיצוב ארכיטקטוני - תא/תעא/14068(1)										
סמל בנחלת			ח"ד לפי תא/תעא - לצורך מס' תא/תעא/בנין				שטחי דירות (לא כולל ממ"ק מורפסות)			
			דירות דב"י		דירות רגילות					
אחוזים בתבנית	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח חדרה (מ"ר)	קטגוריות גודל - מס' חדרים	קטגוריות גודל - מס' חדרים	דירה קטנה 35-50
8.68%	143.2	4	143.2	4			35.8	35-40		
35.88%	592	16	592	16			37			
0.36%	49.15	1	49.15	1			49.15	41-50		
5.81%	784.35	21	784.35	21						סה"כ בקטגוריה
3.02%	408	8	408	8			51			
16.96%	2288	44	520	10	1768	34	52			
4.89%	660	12	440	8	220	4	55	51-60		דירה קטנה 51-65
7.51%	1013.2	17			1013.2	17	59.6			
1.78%	240	4	240	4			60			
34.16%	4609.2	85	1608	30	3001.2	55				סה"כ בקטגוריה
0.51%	69	1			69	1	69			
2.13%	288	4	288	4			72	66-75		דירה בינונית 66-85
19.74%	2664	36	148	2	2516	34	74			
0.55%	74.49	1			74.49	1	74.49			
22.94%	3095.49	42	438	9	2659.49	36				סה"כ בקטגוריה
12.01%	1620	18			1620	18	90	86-90		דירה בינונית 86-105
12.85%	1734	17			1734	17	102	101-105		
24.86%	3354	35			3354	35				סה"כ בקטגוריה
24.86%	1650	15			1650	15	110	106-120		דירה גדולה 106-120
24.06%	1650	15			1650	15				סה"כ בקטגוריה
100.00%	13493.04	198	2600.45	77	10664.60	141				סה"כ

מס' החלטה 02/09/2026 10 - 226-0017	התוכן ____ - תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	---

מגרש 103:

- 230 יח"ד בקומות 63-44, פתרון מיגון משולב – ממ"ק ופתרון מיגון דירתי בחדרים פנימיים בהתאם לתקנות.

תמהיל יח"ד מגרש 103						
שטחי דירות (עיקר+סמ"ד)		יח"ד לפי תאי דירות		סה"כ בחכנית		
		מס' יח"ד	שטח עיקר (מ"ר)	שטח פיגון	סה"כ פלדלת (מ"ר)	אחוזים בחכנית
קטגוריות גודל - מדיניות הדיר	מס' חדרים	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקר (מ"ר)	שטח פיגון	סה"כ פלדלת (מ"ר)
דירה קטנה מאוד 35-50		35-40				0%
		41-50	36	1698	0	1698
		סה"כ בקטגוריה			36	1698
דירה קטנה 51-65		51-60	79	4187	0	4187
		61-65				0%
		סה"כ בקטגוריה			79	4187
דירה בינונית 66-85		66-75				0%
		76-85	21	1662		1662
		סה"כ בקטגוריה			21	1662
דירה בינונית גדולה 86-105		86-90				0%
		91-100	23	1836	264	2100
		101-105	16	1626	24	1650
סה"כ בקטגוריה			39	3462	288	
דירה גדולה 106-120		106-120	26	2710	312	3022
			26	2710	312	3022
		סה"כ בקטגוריה				
דירה גדולה מאוד +121		121-130				0%
		131-140				0%
		141-150	14	1834	168	2002
סה"כ בקטגוריה			15	2788	180	
סה"כ בקטגוריה			29	4622	348	
סה"כ			230	18341	948	
סה"כ						

כללי:

- תתאפשר סטיה של עד 5% בין הגדלים השונים בתמהיל של כל מגרש לעת הגשת היתר הבניה בתיאום ואישור היחידה האסטרטגית.
- לפחות 20% יחידות דיור קטנות עד 65 מ"ר שטח כולל.
- שטח דירה ממוצע ללא רכיב מיגון דירתי, לא יעלה על 80 מ"ר.

1. שטחים ציבוריים

- מגרש 200:
- מבנה ציבור בן 10 קומות בהיקף של 18,000 מ"ר.
- קומות המרתף של המגרש יתוכננו ויבנו כחלק ממרתף משותף של מתחם יגאל אלון.
- ככל שיידרש ע"י העיריה ובכפוף לעמידה בהנחיות כיבוי אש, יותר החיבור בין מגרש 200 לשטחי הציבור הבנויים של מגרש 101.
- שטחים ציבוריים בנויים:
- במגרש 101 שטח ציבורי בנוי בהיקף 1,200 מ"ר בקומות המסד 1 ו-2 (קומה חלקית), הכולל לובי בקומת הקרקע בחזית השצ"פ המערבית.
- במגרש 102 שטח ציבורי בנוי בהיקף 2,800 מ"ר בקומות 1-2 הכולל לובי בקומת הקרקע בפינת השצ"פ המזרחית ורח' מוזס.
- במגרש 103 שטח ציבורי בנוי בהיקף 2,800 מ"ר בקומות 1 (קומה חלקית), קומות מלאות בקומה שניה ושלישית וקומה חלקית בקומה 4 הכולל לובי בקומת הקרקע בחזית השצ"פ הצפונית.
- שצ"פ (תאי שטח 500-504) בהתאם להוראות פרק הפיתוח.

2. חיבור אל תחנת המטרו

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יבוצע חיבור בין מרתף המגדל בתא שטח 100 לתחנת מטרו השלום ברח' יגאל אלון ככל שיאושר מול נת"ע / או הגורם האחראי על קו המטרו M1.
- החיבור אל התחנה יבוצע בתת הקרקע במפלס +1.5 אבסולוטי (חניון 3-), היציאה אל מפלס הביניים והרחוב תתבצע באמצעות מערכת דרגנועים.
- מבואת הכניסה אל המטרו תמוקם בחזית המערבית של מגרש 100 לכיוון השצ"פ הפנימי בתוך נפח המגדל.
- תותר הקמת מסחר ודוכנים למכירה בתחום המבואות וקומת החיבור אל המטרו.
- תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר בתחום מבואות ומעברי המטרו.
- עד מימוש החיבור למטרו, יתאפשר שימוש מסחרי במפלס הקרקע ובתת הקרקע בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (2) בתכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים ובעלי רפלקטיביות מירבית של 14% בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.

ב. חזיתות למגרש 200

ככל שמגרש 200 לא יבנה עד לקבלת תעודת גמר במגרשים 100, 101, חזיתות מגדלים 100 ו 101 הפונות בקו בניין אפס למגרש 200 יפותחו בחומרי גמר המשכיים ובעיצוב המשכי לעיצוב חזית המגדל. זאת כדי להמנע ממפגע חזותי וחזית זמנית עד למימוש מגרש 200. חיפויי הגמר של חזיתות קומות הקיר המשותף יבנו בתחום מגרש 200 בכפוף לתיאום ולאישור אגף מבנה ציבור.

ג. מרפסות:

- חיץ בין המרפסות יהיה מחומרי גמר קלים (כגון זכוכית).
- לא תותר הבטלת מרפסות מעל זכות הדרך.

ד. בליטות:

תותר הבלטת קורות אופקיות, אנכיות, בליטות, מעטפת אקלימית ואלמנטי הצללה של מעטפת הבניין בכ-30 ס"מ מעבר לקו הבניין ובהתאם לתקנות.

ה. פרגולות:

יתכננו אלמנטים להצללה בגגות הבניינים ובמרפסות הגג כגון פרגולות וסוככים כולל שילוב של לוחות PV, האלמנטים יהיו חלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויתאמו ויאושרו מול אדריכל העיר לשלב ההיתר.

ו. הצללות וסגירות חורף:

מיקום סגירות החורף מוצג במסמכי תכנית העיצוב. כל הפרטים והחומרים של סגירות החורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ז. חזית חמישית:

- כל המתקנים בקומות טכניות עליונות יוסתרו על ידי מעטפת המגדלים ויטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ואשר תתייחס להפרשי הגבהים בין המבנים.
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנת רציפה וכמעט אופקית, השטח מתחת לסככה זו יחד עם עוד אלמנטים אדריכליים אופקיים בגגות המבנים לא יחשב במניין השטחים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יתוכנן גג מעקב נגר ("כחול/סופח") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות של כל מגרש (כולל שטחים טכנים).

ח. שילוט:

- בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בוויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי הוועדה לשילוט עירוני.
- לא יותר שילוט יזמי.
- שילוט על חזיתות מבנים יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירוני.

ט. תאורה אדריכלית:

- לא מבוקשת תאורה אדריכלית. לא תותר תאורת הצפה.

2.3 קומות קרקע / קומות כניסה

א. שימושים:

- מסחר, לובי מגורים, לובי תעסוקה, לובי ציבורי, מבואות וגישה למעליות חניון, ואופניים, וכן שימושים נלווים לכל אלו לרבות שטחים טכניים ותפעוליים.
- במגרש 100 – תותר בנוסף מבואת כניסה לתחנת המטרו.

ב. כניסות:

- כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה / השצ"פ הגובל.
- מגרש 100:
 - הכניסות ללובי התעסוקה מלובי תחתון בקומת הקרקע הפונה לרח' יגאל אלון, לדרום ולשצ"פ אל לובי עליון במפלס קומה 1.
 - כניסה למבואת מעליות האופניים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' יגאל אלון.
 - הכניסה למבואה לתחנת המטרו בחזית המערבית הפונה לשצ"פ.
 - שאר שטחי החזיתות יוקצו למסחר והכניסה אליהן תתבצע ישירות ממפלס הרחוב / מהשצ"פ.
- מגרש 101:
 - הכניסות ללובי המגורים ולמעליות האופניים מתוכננות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' יגאל אלון.
 - הכניסות ללובי הציבורי וללובי המשרדים מתוכננות מחזית השצ"פ.
 - שאר שטחי החזיתות יוקצו למסחר והכניסה אליהן תתבצע ישירות ממפלס הרחוב / מהשצ"פ.
- מגרש 102:
 - הכניסות ללובאי המגורים והציבורי מתוכננות מרחוב מוזס, הכניסות ללובי התעסוקה ומעליות האופניים מתוכננות מהשצ"פ בתא שטח 502 אשר ממזרח לתא שטח 102. מסחר משולב בכל החזיתות, הכניסה למסחר מרחוב מוזס ומתא שטח 502 מהשצ"פ הדרומי למגרש 102. תתאפשר גמישות לחלוקת המסחר ולהוספת כניסות גם מהשצ"פ מתא שטח 502 ממזרח וממערב למגרש 102.
- מגרש 103:
 - הכניסות ללובי המגורים והציבורי בקומת הקרקע בדופן הצפונית הפונה לשצ"פ ולמגרש 102.
 - הכניסות ללובי המשרדים מהדופן הדרומית.
 - כניסות למעליות האופניים בדופן הדרומית/המערבית.
 - שאר החזיתות יוקצו למסחר והכניסה אליהן תתבצע ישירות ממפלס השצ"פ.

ג. כניסות למרתפים:

- בתחום המרחב מתוכננות שתי רמפות לכניסה ויציאת רכבים:
- רמפה צפונית מרח' מוזס (בתחום מגרש 102) הכוללת שני נתיבים והתרחבות נקודתית בנתיב היציאה אשר תשמש ככניסה והיציאה הראשית אל תחום המרחב.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- רמפה דרומית (בתחום מגרש 603) הכוללת שני נתיבים אשר תשתמש לאחר מימוש מלא של כלל המבנים במרחב ככניסה ויציאה של רכבים תפעוליים, מסחריים ושטלים.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

2.5 תנועה

- מערך המרתפים במרחב כולל דרך שירות מתחמית בזיקת הנאה במרתף העליון המחברת את רמפות הכניסה והיציאה מהרחוב ואת הרמפות לקומות המרתפים של כל מגרש.
- רמפות הכניסה והדרך ההיקפית ירשמו בזיקת הנאה למעבר כלי רכב לכלל משתמשי המרחב.
- עמדות הבידוק לחניונים ימוקמו בתחום המגרשים בקומת המרתף העליונה.
- חצרות המשק, הפריקה והטעינה ימוקמו במרתף העליון וישמשו את כלל השימושים במבנה, פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד.
- בניית המרתפים במתחם יגאל אלון (מגרשים 100, 101, 200) תבוצע בהינף אחד ללא כל קשר לשלב בו יבנה הבינוי העילי במגרש 200 ובכפוף להסכם מול אגף נכסים ואגף מבנה ציבור. מרתפים אלו יתוכננו בצורה אחידה, המשכית ורציפה בכל קומות המרתף עד למיצוי הזכויות המאפשר זאת, הרמפה הפנימית לירידה ועלית רכבים בתחום המתחם תמוקם תחת מגרש 200 בהתאם לנספח התנועה המאושר של התב"ע ותכנית העיצוב.
- מתקנים טכניים וחניות יותרו בכל קומות המרתף.
- תקני חניה – כמפורט בנספח התנועה :
לשימושי מגורים – 0.6 מקומות חניה לדירה
לשימושי תעסוקה – כמות החניות תהיה בהתאם למופיע בנספח התנועה של תכנית העיצוב.
לשימושי מסחר – 0
לשימוש מבנה ציבור- בהתאם לשימוש ולתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- תקני חניה לאופנועים :
מגורים – 1 לכל 5 יח"ד
משרדים – 1: 200
מסחר – 1: 100
מבני ציבור – בהתאם לשימוש ולתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- תקני חניה לאופניים :
מגורים – 1.5 מקומות חניה לדירה
משרדים – 1: 75
מסחר – 1: 100
מבני ציבור – 1: 100
עבור מסחר ומבני ציבור – 1: 100

- בשונה ממדיניות 9144 כל חניות האופניים ימוקמו במתקני אופניים בתת הקרקע משום שהשטח הפתוח בין המבנים הינו שצ"פ ברישום תלת מימדי - למעט 10 חניות במגרש 102. בשטח השצ"פ ימוקמו חניות אופניים עירוניות וכלל התקן הסחיר ימומש בתת הקרקע.
- תבחן הקמת רמפה ישירה לגלריית האופניים מתחת למגדל 103

י. רחבות כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם לתכנית הפיתוח. תוואי גישה לרחבות אלו ע"פ המוצג בנספח התנועה ובתכנית קומת הקרקע מהרחבות נח מוזס, יגאל אלון והשצ"פים במגרשים 502, 503, 504. הרחבות על יגאל אלון ימוקמו בחפיפה שטחים ללא נטיות במדרכות ללא קטיעה נוספת של פיתוח המדרכה.

2.6 איכות הסביבה

התוכן ____ - תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 1026-0017 - 10
---	---

- א. בהתאם לתסקיר סביבתי שבוצע לבחינת השפעות תשתיות קיימות סביב מרחב טרה, עולה כי אין מגבלות המשפיעות על התכנון כתוצאה ממתקנים קורנים קיימים ו/או מתוכננים מחוץ לשטח הפרויקט ובסביבתו.
- ב. כתנאי להיתר בניה, יש לערוך סקר להערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים עבור מתקנים קורנים עתידיים בתוך שטח הפרויקט. הרמות החזויות באזורי שהייה ממושכת חייבות לעמוד בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ג. מתקני השנאה, ייצור חשמל או אגירת אנרגיה מחויבים בקבלת היתרי הקמה מהמשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בניה, בהתאם לדרישות החוק.
- ד. מתוכננים מנדפי מסחר לכל יחידות המסחר, המנדפים מתועלים לגגות העליונים של המבנים, כאשר הפליטה בפועל תהיה בגובה 2 מ' מעל רצפת הגגות הטכניים של המבנים. לחילופין, יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה הסביבתית.
- עבור מגרש 200 הוקצה פיר במגרשים 100, 101.
- ה. מתוכננים מספר גנרטורים במתחם, במרתף 1- (גנרטורים עצמאיים לכל מגרש), כלל אגוזי הגנרטורים מנותבים לגגות המבנים, צינור פליטה לגנרטור מגרש 200 יעלה בפיר במגרש 101
- ו. אוורור חניונים – פתחי פליטת אוורור חניונים ימוקמו בדפנות המבנים, בפלנוס מעל המסחר, בגובה מינימלי של 5 מ' מעל מפלס הולכי רגל ובמרחק של 10 מ' מפתחים.
- ז. אוורור חניונים – פתחי יניקת אוויר צח חניונים ימוקמו בדפנות המבנים ובגובה מינימלי של 5 מ' באזורים המרוחקים מפליטות.
- איוורור חניונים במגרש 200 יבוצע בשלב א מעל מדרגות המילוט והגרעין.
- לאחר בינוי המבנה העתידי איוורור החניון יעשה מרפפות מעל קומת הקרקע.
- ח. על מנת למנוע מטרדים סביבתיים ליחידות הדיור הסמוכות למגרש 200, במגרשים הצמודים (101, 100) ישמר פיר מנדוף לשמירה על גמישות במימוש מבנה 200. גודל הפיר יקבע בשלב ההיתר בתיאום עם אגף מבני ציבור, נכסים ואיכות הסביבה.
- במגרשים 100, 101 יוקצו פירים עבור מנדפים ואגוזי גנרטור, בכפוף להסכם שיחתם בין אגף נכסים ובעלי הזכויות.

2.7 שלביות מימוש המרחב

- א. כל מתחם והבינוי שבו יוקמו בצורה עצמאית ללא תלות הדדית בין המגרשים והכל בהתאם להוראות התכנית התקפה תא/4068.
- ב. ככל שלא יינתן היתר בניה עבור מגרש 102 ורמפת הכניסה מרחוב מוזס, תתאפשר הוצאת היתר בניה לרמפה הדרומית ותוואי דרך השירות המרכזי בתחום תאי שטח 603 / 503 עבור מימוש מתחם יגאל אלון.
- ג. ככל שתושלם בניית אחת מרמפות הכניסה למרחב טרם השלמת הבינוי העילי, תינתן האפשרות לקבלת היתר איכלוס חלקי לתת"ק (לרמפה, דרך השירות והמרתפים) לשימוש כניסה וגישה אל המתחמים הסמוכים.
- ד. תכנית העיצוב תציג הוראות לתקופת הבניה ותקופות הביניים אשר יציגו ויבטיחו גישה אל תחום המבנים הקיימים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
10 - 26-0017	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים וזיקות הנאה

א. כללי:

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הציבורי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

כל השטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה בתחזוקה עירונית ללא מגבלות שימוש.

התכנית כוללת שצ"פ עירוני ברישום תלת מימדי במרכז התוכנית המחברת בין רחוב מוזס מצפון ומתח"ם השלום המתוכנן מדרום, מעברים ציבוריים מזרח-מערב המחברים בין רחוב יגאל אלון אל המרחב הציבורי הפתוח במרכז הפרויקט ואל קירווי איילון המתוכנן בדופן המערבית של המגרש ומדרכות עירוניות ורחבות עירוניות פתוחות בצמוד למסחר.

ככל שמרחב טרה ימומש טרם מימוש מתח"ם השלום וקירווי איילון, יתאפשר פיתוח זמני המוצג בתכניות התנועה והפיתוח הנופי, בכפוף לאישור העירייה ו/או נתיבי איילון על פי העניין.

פיתוח השטח יתאם את המפלסים העתידיים של קרווי איילון, רמפה 300 והרחובות הגובלים כדי לייצר מרחב נגיש והמשכי לכל הפיתוח הסובב.

לא יותרו מדרגות פיתוח למעט בממשק הדופן הדרומית של התכנית, במקטע החיבור מרחוב יגאל אלון מעל לרמפת הכניסה הדרומית ובחיבור לגשר המתח"ם מעל רמפה 300 – כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ב. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

ב.1 השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה בהיקף המרחב ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ב.2 במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בית גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

ב.3 הכניסות לחניונים תשולבנה באמצעות אבן עליה לרכב, תוך שמירה על רצף המדרכה וזכות קדימה להולכי רגל.

ג. ריצופים:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
10 - 10 - 0017	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) גבוהים ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים. השטחים המסומנים בתכנית העיצוב כשבילים, מעברים וכיכרות ציבוריים ירוצפו בחומרים שיאושרו מול אגף שפ"ע ובתיאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו.

ב. שבילי אופניים:

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים באגף הנדסה.

3.2 פיתוח השטח

א. נטיעות וצל:

מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף כמופיע בסכמת בתי גידול במסמכי תכנית העיצוב, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים. בתי הגידול יעמדו בנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא. ינטע עץ בכל 50 מ"ר פנוי מבניה.

עצים חדשים:

גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר לפי הקריטריונים הנ"ל:

- עץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
- גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5".
- הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית.
- העצים יעברו אקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיול לפי סעיף 41036 במפרט הבין-משרדי.
- הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה.

ב. פיתוח השצ"פ:

השצ"פים הממוקמים במרכז הפרויקט יפותחו כגן המשכי ורציף כולל אלמנטי מים, חול, עצים מצלים, מתקני משחק, ספסלים, מצללות ומתקני ספורט וכל השימושים המותרים בשצ"פ בהגדרתו בתכנית הראשית. כל חומרי הגמר בפיתוח השטח יאושרו ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני ביצוע מתוך ראייה כוללת של מתחם טרה בשלמותו ושמירה על שפה עיצובית מנחה. המגרש הראשון אשר יבצע את עבודות הפיתוח יקבע באופן סופי את חומרי הגמר לכל המתחם.

מעקות וגדרות יותרו במקרה של הפרשי גובה בלבד.

ג. נגר עילי:

נפח הנגר לניהול ופתרונות ניהול הנגר יהיו בהתאם להוראות תיקון 8 לתמ"א 1. הפתרונות יכללו קידוחי החדרה / מאגרי השהייה / גג כחול / השהייה בגינון או שילוב שלהם. הפתרונות ימוקמו בכלל שטחי התכנית. יש לקבל את אישור רשות המים להתקנת קידוחי החדרה. תכנון ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום ואישור מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ישמרו 13.5% שטח פנוי מבניה מעל ובתת הקרקע בכל מתחמי התכנון יחדיו (יגאל אלון, בן שמן צפון ובן שמן דרום, כולל שצ"פים למעט מגרש 200) לטובת קליטת מי נגר, חלחול ונטיעות.

על כל מתחם תכנון לשמור על שטח פנוי מבניה מעל ובתת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ:

- מתחם יגאל אלון: בתאי שטח 100+504 בהיקף שלא יפחת מ- 0.9%.
- בתאי שטח 101+501 בהיקף שלא יפחת מ- 15.7%.
- מתחם בן שמן צפון בהיקף שלא יפחת מ- 14.5%.
- מתחם בן שמן דרום בהיקף שלא יפחת מ- 15%.

יתרת השטחים הפנויים (1.5%) לבינוי שתקבל מתוך שטחי הפיתוח במגרש 308 שבתחום התכנית.

ד. צוברי גז בפיתוח:

ימוקמו בפיתוח צוברי גז מרכזיים לשימוש כלל המגרשים.

4. בניה ירוקה

כלל המבנים במתחם יתוכננו ויבוצעו על פי דירוג LEED בדירוג Platinum, או על פי ת"י 5281 ברמת ארבעה כוכבים ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

נערכה בדיקה לחיזוי משטר הרוחות בסביבת הפרויקט בכלל מפלסיו הצפויים לאכלס משתמשים. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות הולכי רגל בכל המשטחים שנבדקו ע"פ דרישות מסמך "הנחיות לביצוע בדיקת רוחות באמצעות מודל ממוחשב להערכת נוחות ובטיחות במרחבי תכנון עירוניים" של המשרד להגנת הסביבה (למאי 2025).

לא נצפו חריגות באף אחד מהקריטריונים עבור מפלס הרחוב, מרפסות ציבוריות או גגות פעילים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נערכה בדיקה להשפעת הפרויקט על סביבתו הבנויה ושטחים פתוחים בסביבתו לעמידה ביעדי זכויות שמש לגגות, חזיתות ושטחים פתוחים עפ"י המתודולוגיה העירונית. מהבדיקה עולה כי התכנון המוצע מאפשר חשיפה לשמש בעבור הגגות, והחזיתות של רובם המוחלט של המבנים אשר נמצאים במניפת הצל של הפרויקט, וכי אין שינויי משמעותי בין המצב הקיים למצב המוצע. בדיקת השטחים הפתוחים הסמוכים העלתה כי שטחים אלו חשופים לשמש בכמות מספקת בהתאם לקריטריונים העירוניים לנושאים אלו. בנוסף נערכה בדיקה לחיזוי כמות הצל לוידוא עמידה בדרישה העירונית להצללה מיטיבה. מהבדיקה עולה כי כמות הצל במרחב הציבורי, בכלל האזורים הפתוחים בפרויקט, גדלה בעקבות תוספת העצים המתוכננים, ומאפשרת עמידה בדרישות העירוניות במרבית השטחים והשעות שנבדקו.

ג. סנוור טורדני

כלל המבנים במתחם מודלו ונבדקו כפרויקט אחד כשהמשטחים הרפלקטיביים של כל מבנה משפיעים על הבניינים האחרים שלצידו. בוצעה עבודה איטרטיבית עם צוות הפרויקט לבחינה ושילוב של אמצעים למיתון סנוור (מטריד ומסוכן) בסביבת הפרויקט. נבחנו אלמנטים לטיפול

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/14068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במקור ההחזרים הכולל: שינוי בזווית מודלי הזכוכית בחזיתות, הגדרת איזורים אטומים בחזית הבניינים, שילוב אמצעי הצללה כדוגמת קורות הצללה אופקיות והצללות אנכיות לכל מודול זיגוג. נערכה אנליזה לבחינת השפעת האמצעים למיתון הסינוור באמצעות המתודולוגיה החדשה של עיריית תל אביב (2026).

ד. יעילות אנרגטית

כלל מבני הפרויקט יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו ו-B לפחות ליחידת דיור/אכסון מלונאי, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20%-25% (בהתאם לשימוש) מול תקן ASHRAE 90.1 המתוכננים כחלק מהסמכת ה-LEED, כלל המבנים יעמדו בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ה. ניהול וייצור אנרגיה

ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים – בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מהדרישה המתקבלת לכל אחד מהמגדלים במרחב בהתאם למתודולוגיה העירונית העדכנית וכמפורט להלן. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן ליישם באופן משולב בגגות העליונים, על גבי פרגולות, וכן לוחות BIPV על חזיתות המבנים. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים. יעדי ייצור אנרגיה מתחדשת לכל מבנה: –

מגרש	100	101	102	103	200
ייצור שנתי (קוט"ש) מתוכנן	233,580	0	84,264	181,587	0

ו. **ניהול אנרגיה** – כל אחד מהמגרשים במרחב ינהל את האנרגיה באופן עצמאי תוך שילוב פתרונות מותאמים לכל ייעוד בניין, יתאפשר לשלב מתקני אגירת אנרגיה.

ז. עמדות טעינה לרכבים חשמליים

בכל החניות תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בכל חניון תוקם מערכת ניהול טעינה בעלת יכולת הגבלת הספק הטעינה.

ח. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים עבור כלל המבנים שאינם למגורים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ט. דו"ח תרמי

כל המבנים במרחב יעמדו בדרישות תקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

5. גמישות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי, בעיצוב המבנים או בשימוש בשטחים הציבוריים הבנויים
 יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
 כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם למרתף והגרעין במגרש 200 מול אגף נכסי העירייה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה ראשון.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר במגרשים 100 ו 101 יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון פירי השירות עבור מגרש 200
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 102 יהיה חתימה על הסכם הקמה לדירות הדב"י
5. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
6. חתימה על הסכמים אחזקת שטחים פתוחים בזכות מעבר, תהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר המלא על קרקעי הראשון (לא תנאי להיתר לחפירה ודיפון).
7. חתימה על הסכמי הקמה לשטחים הציבוריים במגרשים 101, 102 ו-103 תהווה תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה העל קרקעי הראשון.
8. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
10. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
11. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
12. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
13. היתר למגדלים עיליים - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור/אכסון מלונאי, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
14. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

8. תנאים לתחילת עבודות:

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה נחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

9. תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
9. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

1. ממליצים לתקן בהתאם למפורט בחו"ד הצוות ולאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.
2. מגרש 200 (מבנה ציבור) וממשקים עם מגרשים 100 ו-101 : אוורור מרתפים מגרש 200 – לאחר בינוי עילי יבוצע בחזית קומת הקרקע מעל גובה הולכי רגל. לשלב הביניים יש להציג פתרון פליטה במסגרת הגרעין החלקי של המבנה (יחד עם מילוט וכו') – יש להציג התכנון לשלב הביניים בתיאום עם אגף נכסי העירייה. בנוסף, שמירת פירים נוספים במגרשים הגובלים לגמישות תכנונית בשימושים במגרש 200.

התוכן ____ - תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 10 - 26-0017
---	--

3. מרתפים אחודים מגרשים 200, 100 ו-101: נדרש להשלים תיאום ואישור אגף נכסי העירייה למרתף והגרעין במגרש 200 כתנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה.
4. שטחי ציבור בנויים במגדלים 101, 102 ו-103: נדרש השלמת תיאום ואישור אגף נכסי העירייה ואגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים הבנויים.
5. לא תאושר הבלטת מרפסות במגרש 100 מעל תחום הדרך, יש לעדכן תכנון אדריכלי בהתאם.
6. נספח תנועה: תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 103 נדרשים לעמוד בגובה הנדרש לפי אגף מבני ציבור, יש לעדכן תכנון אדריכלי בהתאם.
8. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה השלמת תיאומים עם מחלקת בנייה בת קיימה ואנרגיה.
9. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיר.
10. שטחי השירות בתת הקרקע עבור שטחי הציבור הבנויים ייקבעו באופן יחסי להיקף שטחי הציבור הבנויים מעל הקרקע מתוך סך השטחים מעל הקרקע וינתנו מתוך השטחים הכוללים בתת הקרקע.
11. השלמת דו"ח איכות אוויר יהווה תנאי למתן היתר בנייה על קרקעי ראשון.
12. יש להציג חישוב שטחים לשטחי הציבור הבנויים. שטחי הגרעין המסחרי לא נכללים בשטחים הציבוריים.
13. השלמת תיאומים לנספח הסביבתי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

זהר שמש: מובאת לוועדה תכנית עיצוב מתחם טרה, ארבעה מגדלי תעסוקה ומגורים ברח' יגאל אלון

יוני גרוסווסר: מציג את תכנית העיצוב ממצגת

ליאור שפירא: למה אתם מרחיקים את מגדל המגורים מקירוי איילון?

יוני גרוסווסר: הכללים למגורים נקבעים במסגרת התב"ע, יש מגבלות של איכות אוויר, כל המגורים במגדלים המערביים מתחילים מהקומות העליונות, יש הגבלה של 40 מטר, הקירוי עדיין לא קיים

ליאור שפירא: אז איך התגברנו על כך בבדיקת גלית?

אודי כרמלי: כי עיקר הזיהומים שם היו מהרכבת אבל היא עברה לחשמל. ברגע שהרכבות עברו מדיזל לחשמל יש הטבה משמעותית

יוני גרוסווסר: ממשיך בהצגת תכנית העיצוב ממצגת

אודי כרמלי: פרוייקט יפה וחשוב לעיר

זהר שמש: אבקש לציין תיקון טכני בחוות הצוות בסעיף 10 שטחי השירות בתת הקרקע שישמשו את שטחי הציבור הבנויים ייקבעו באופן סביר וראוי שייתן מענה תפקודי מלא לצרכי שטחי הציבור העיליים וינתנו מתוך השטחים הכוללים בתת הקרקע.

ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות והתוספת שנאמרה

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לתקן בהתאם למפורט בחוו"ד הצוות ולאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.
2. מגרש 200 (מבנה ציבור) וממשקים עם מגרשים 100 ו-101: אוורור מרתפים מגרש 200 – לאחר בינוי עילי יבוצע בחזית קומת הקרקע מעל גובה הולכי רגל. לשלב הביניים יש להציג פתרון פליטה במסגרת הגרעין החלקי של המבנה (יחד עם מילוט וכו') – יש להציג התכנון לשלב הביניים בתיאום עם אגף נכסי העירייה. בנוסף, שמירת פירים נוספים במגרשים הגובלים לגמישות תכנונית בשימושים במגרש 200.
3. מרתפים אחודים מגרשים 200, 100 ו-101: נדרש להשלים תיאום ואישור אגף נכסי העירייה למרתף והגרעין במגרש 200 כתנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה.
4. שטחי ציבור בנויים במגדלים 101, 102 ו-103: נדרש השלמת תיאום ואישור אגף נכסי העירייה ואגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים הבנויים.
5. לא תאושר הבלטת מרפסות במגרש 100 מעל תחום הדרך, יש לעדכן תכנון אדריכלי בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/4068(1) - מרחב טרה בנחלת יצחק - עיצוב אדריכלי
1026-0017 - 10	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. נספח תנועה: תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 103 נדרשים לעמוד בגובה הנדרש לפי אגף מבני ציבור, יש לעדכן תכנון אדריכלי בהתאם.
8. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה השלמת תיאומים עם מחלקת בנייה בת קיימה ואנרגיה.
9. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיור.
10. שטחי השירות בתת הקרקע שישמשו את שטחי הציבור הבנויים ייקבעו באופן סביר וראוי שיתן מענה תפקודי מלא לצרכי שטחי הציבור העיליים וינתנו מתוך השטחים הכוללים בתת הקרקע.
11. השלמת דו"ח איכות אוויר יהווה תנאי למתן היתר בנייה על קרקעי ראשון
12. יש להציג חישוב שטחים לשטחי הציבור הבנויים. שטחי הגרעין המסחרי לא נכללים בשטחים הציבוריים.
13. השלמת תיאומים לנספח הסביבתי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטינק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	121 - יהודה הלוי 5363/מק/תא/507-1622059
11 - 26-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: רובע 5

כתובת: יהודה הלוי 121



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7441	מוסדר	חלק	23	

שטח התכנית: 529

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: פנוי מבניה

מדיניות קיימת: תכנית הרובעים תא/4320 תכנית בהפקדה

מצב תכנוני קיים: תכנית לב העיר, ג, ע1, תא/4320 תוכנית הרובעים בהפקדה

מצב תכנוני מוצע: 6.65 כולל חזית מסחרית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע*
--------	----------	-----------

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	1622059-507 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
11 - 26-0017	דיון בהפקדה

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע*
סה"כ זכויות בניה	נפחי	נפחי
מ"ר		
זכויות בניה לקומה	נפחי	נפחי
מ"ר		
גובה	קומות על עמודים + 5 קומות + חדר	6 קומות + קומת גג (65%)
מטר	17.5	28
תכנית	בתוך קווי בניין	בתוך קווי בניין
קווי בניין	צדדי 3.6 מ' קדמי 4 מ' אחורי 5 מ'	צידי – 2.7 מ' קדמי לפי תכנית קיימת אחורי 5 מ'

* המצב המוצע בהתאם לתכנית הרובעים תא/4320

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. והן על הוצאת המגרש מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

הסבר אודות החוק מתוך אתר מנהל התכנון :

חוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית – התשפ"ו 2026", שפורסם ביום 5.4.2026 קובע הליך מיוחד לשיקום אזורים שנפגעו עקב נזק מלחמה, בדרך של התחדשות עירונית. החוק מסמך את הממשלה להכריז בצו על אזורים לשיקום והתחדשות עליהם יחול החוק, זאת לאחר קבלת המלצת צוות מייעץ בעניין זה. על הרכב הצוות המייעץ נמנים מנהל מינהל התכנון (יו"ר), משנה ליועץ המשפטי לממשלה, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנהל מס רכוש, השמאי הממשלתי הראשי וראש הרשות המקומית שבשטחה מצוי האזור שנפגע. כמו כן קובע החוק משקיף בוועדה שהוא חבר סגל אקדמי החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר. החוק קובע פרק זמן של 60 ימי עבודה בלבד להכרזת הממשלה על אזור לשיקום והתחדשות, בהתאם להמלצת הצוות המייעץ. לאחר ההכרזה ניתנת עדיפות להגשת התכנית ולקידומה בוועדה המקומית וככל שהיא לא פועלת בגדרי הזמן שנקבעו בחוק סמכות התכנון עוברת לותמ"ל. הליכי התכנון והרישוי שנקבעו בחוק נועדו לייעל ולזרז את הליך אישור התכנית ומימושה.

תמצית שלבים לאישור התכנית לפי החוק:

שלב א' טרום הכרזה (המלצה, פרסום ויידוע הציבור)

- דיון וגיוש המלצה (שלב נוכחי!)
 - פרסום הודעה על כוונה להמליץ על הכרזה, לאחר דיון בצוות המייעץ.
 - מתן זכות לציבור להגיש הערות למשך 21 ימים לפחות.
 - פרסום ההודעה באתר מינהל התכנון, באתר הרשות המקומית ובשטח המתחם.
- שלב ב' – הכרזה ויידוע מידי
- קבלת החלטת ממשלה (או ועדת שרים) על ההכרזה.
 - פרסום ההכרזה על ידי מנהל מינהל התכנון.
 - חובת הרשות המקומית ליידע את הציבור בתוך 3 ימי עבודה, לרבות פירוט מנגנוני השיקום, זהות יזם השיקום, אפשרויות סיוע וזכויות פניה לשמאי הממשלתי.
 - ההכרזה תכלול את המגרשים הכלולים באזור השיקום (תחום ההכרזה) ואת הצפיפות המינימלית באזור (שלא תפחת מהוראות תמ"א 35)
- שלב ג' – קידום תכנוני ומגבלות סטטוטוריות
- עם ההכרזה נכנסים לתוקף לוחות הזמנים הבאים:
- תוך 21 ימים- הודעת הרשות המקומית או הוועדה המקומית על כוונתה להגיש תכנית.
- בתקופה של 60 ימים ממועד ההכרזה או עד הודעה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם ביניהם לא ינתנו היתרי בנייה.

התוכן 121 יהודה הלוי 507-1622059 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121 דיון בהפקדה	מס' החלטה 02/09/2026 11 - 11 - 0017-26
---	---

תוך 3 חודשים - הגשת תכנית סטטוטורית אל הועדה המקומית, על ידי הועדה המקומית או הרשות המקומית.

תוך 6 חודשים - הפקדה של התכנית על ידי הועדה המקומית.

ככל שלא תהיה עמידה בלוחות זמנים אלו, "לא תהיה הועדה המקומית מוסמכת עוד לדון בתוכנית לשיקום והתחדשות, והרשות להתחדשות עירונית תגיש לוועדה למתחמים מועדפים (לותמ"ל)

, בתוך שלושה חודשים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, תוכנית לשיקום והתחדשות"

תוך 12 חודשים - אישור סופי של התכנית ממועד הגשתה.

לוועדה המקומית יהיו הסמכויות של הועדה המקומית והועדה המחוזית, ואולם נקבע כי הצפיפות בתכנית לא תפחת מהצפיפות המזערית שנקבעה בצו ההכרזה, וכי לא ניתן לקבוע שימושים ציבוריים מבוזבזים מעל 10% מסך השטח הכולל מעל הקרקע. השימושים הציבוריים המותרים לפי החוק - גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים. בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

נושאים נוספים מתוך החוק:

היטל השבחה בתוכנית לשיקום

החוק קובע הסדר ייעודי להיטל השבחה החורג מהמקובל בדין הכללי, :

- **ברירת המחדל** : שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% מההשבחה.
- **סמכות הרשות המקומית** : הרשות רשאית, בתוך 30 ימי עבודה ממועד תחילת החוק (או ממועד קרות הנזק), לקבוע כי שיעור ההיטל יהיה 50% מההשבחה או פטור מלא מהיטל השבחה.
- **ייעוד תקבולים** : ככל שנקבע שיעור היטל של 50%, הרשות מחויבת להקצות לפחות 30% מהכנסות ההיטל לטובת שיפור ופיתוח המרחב הציבורי בתחום אזור השיקום הרלוונטי.

מנגנון סיוע מקרן הפיצויים

החוק מעגן מנגנון של השתתפות המדינה במימון רכישת זכויות, באמצעות קרן הפיצויים של מס רכוש וכולל בין היתר את הנושאים הבאים :

- **זכאות לסיוע** : "זם שיקום" – אשר נבחר בהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, ובכלל זה השגת תמיכת רוב בעלי הזכויות – יהיה זכאי לקבל סיוע במימון רכישת זכויות מבעלי דירות אשר בחרו במסלול של מכירה (Buy-Out).
- החוק מגדיר "רוב מיוחד של בעלי הדירות" הנדרש לצורך הנעת המיזם ואישור היזם.
- **מקור המימון** : קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש.
- **ערביות** : קבלת הסיוע מותנית בהעמדת ערבויות מתאימות להבטחת החזר הכספים למדינה.
- **מנגנון החזר** : החזר הסיוע יבוצע :

- לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט ; או
 - במקרים של עיכוב מהותי בקידום הפרויקט, ובכלל זה חריגה של למעלה מ־26 חודשים ממועד אישור התכנית לצורך הוצאת היתרי בנייה.
- מנגנון זה מטרתו להפחית חסמי מימון מהותיים, במיוחד בשלבים הראשוניים של הפרויקט, ולאפשר קידום יעיל של פרויקטים גם במקרים בהם נדרש ריכוז זכויות מורכב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. כמו כן, מגרש זה יצא מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : ברחוב יהודה הלוי 121 נפל טיל במלחמה, בחלק מהמרחב נדרשנו לבצע הריסת חלק מהבניין בעקבות נזק פתאלי לבניין, הבניין היה בקריסה מיידית. מדינת ישראל חוקקה את חוק נזקי מלחמה, והתקבל חוק מאוד מורכב עם הרבה מאוד סעיפים והתניות, חלק מפורטות בדפוס. חשבנו שנכון לנסות לעזור לתושבים להשתמש בחוק ולאפשר למי שרוצה למכור את דירתו בערך היוצא שלה, על מנת שלא להיות בתהליך שנים באמצעות הלוואה שיקבלו מהמדינה שהיזם יקבל ותוחזר בתוספת הבניה, זה מנגנון שאמור להקל על התחדשות של מבנה, החוק התכוון יותר למתחמים של התחדשות של מתחמים ואז צריך לעשות תב"ע חדשה איחוד וחלוקה ושטחי ציבור, אבל זה לא המקרה שלנו, בהתייעצות משותפת גם מנהל התכנון חשבנו שגם כאן אפשר להפעיל את החוק.

אנו מדווחים לוועדה שאנו מגישים את הבקשה למנהל התכנון, ברגע שיאשרו כמובן שנעדכן את התוועדה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1622059 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
11 - 17-0017-26	דיון בהפקדה

התוצר של הדבר הזה זו תכנית השאלה מה זו התכנית הזו? זו שאלה שהתחבטנו בה לא מעט כיוון שיש במקום תכנית שמקודמת תכנית הרובעים 5-6 שבסבירות גבוהה מאוד תאושר עד סוף השנה. אנו מקווים שיש סיכוי שהתכנית תדע להישען על תכנית הרובעים, אבל כן חשבנו לנכון להשתמש במנגנון הזה, נצטרך להתמודד איך אפשר לעשות 2 תכניות במקביל על אותו תא שטח. הפתרון האוטומטי היה לגרוע את המגרש מתכנית הרובעים 5-6 אבל זה פתרון רע מאוד, לא נרצה להשאיר את התושבים קרחים מכאן ומכאן. לא נדרש כאן אישור וועדה אלא רק עדכון **ליאור שפירא**: רשמנו בפנינו מהנדס העיר ממליץ להכריז על המגרש כאיזור שיקום תוך הכנת תכנית על המגרש, מאוד מבורך

בישיבתה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קיבלה עדכון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם לסעיף 16.1 לחוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית" והכרזת הממשלה הצפויה להתקבל מכוחו בתאריך 28.6.2026, מומלץ כי הוועדה תורה על הגשת תכנית בגוש 7441, חלקה 23 הידוע כרחוב יהודה הלוי 121 בהתאם לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-26 מיום 01/07/2026 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: המגרש נפגע במהלך מלחמת "שאגת הארי" בהתאם לסעיף 16.1 לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית מבוקש לאשר את המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש כאזור שיקום נזקי מלחמה, לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית.

ליאור שפירא: מאשרים את חו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0013-26 מיום 01/07/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לסעיף 16.1 לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית (להלן: "החוק") ולאחר שניתן ביום 28.6.2026 צו שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית (הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות), התשפ"ו – 2026 אשר הכריז על המתחם ברחוב יהודה הלוי 121 כאזור לשיקום והתחדשות, הוועדה מודיעה כי בכוונתה להגיש תכנית לשיקום והתחדשות בגוש 7441, חלקה 23 הידוע כרחוב יהודה הלוי 121 בהתאם לחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
-	507-1622059 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121 דיון בהפקדה

מדיניות קיימת: תכנית הרובעים תא/4320 תכנית בהפקדה

מצב תכנוני קיים: תכנית לב העיר, ג, 1ע

מצב תכנוני מוצע: מסלול התחדשות לפי מתווה תוספת לבניין קיים, בינוי בהיקף 6.65 קומות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע*
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	נפחי	נפחי
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים	נפחי	נפחי
	מ"ר		
גובה	קומות	קומה על עמודים + 5 קומות + חדר יציאה לגג	6 קומות + קומת גג (65%)
	מטר	17.5	28
תכסית		בתוך קווי בניין	בתוך קווי בניין
קווי בניין		צדדי 3.6 מ'	צידי 2 מ'
		קדמי 4 מ'	קדמי 3 מ'
		אחורי 5 מ'	אחורי 4 מ'

* המצב המוצע בהתאם להחלטת הוועדה שהתקבלה ב01/07/2026.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 09/06/2026 התקיים שיתוף ציבור עם בעלי הנכסים ונציגות כלל הבעלים.
בתאריך 28/06/2026 ניתנה הכרזה על איזור לשיקום והתחדשות ביהודה הלוי 121 בהתאם לסעיף 16.1 לחוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית". בתאריך ה 01/07/2026 הודיעה הוועדה המקומית שבכוונתה להגיש תכנית לשיקום והתחדשות.
בתאריך ה 20/08/2026 התקיים כנס בנושא השמאוויות ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
בתאריך 01/09/2026 יתקיים דיון הוצגת המתווה התכנוני הנדון בוועדה עם נציגות כלל הבעלים.

זמן ביצוע:

מייד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית יהודה הלוי 121	סגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תיא יפו	שדר התכנית אדרי פבלו אלטמן	מספר התכנית 507-1622059
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח חתכנית	
☐ עירונית		☐ כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפרטת המוצעת התכנית לשיקום גשר בשטח של כ-2.529 דונם ברחוב ירוחם חליו 121 בתל אביב-יפו, שנשען מבנה סלילי מוטה תלפיים – סליל חופט וסליל גביה חדש – וקובעת זכויות ותוראות כינוי, שימושי מגורים ומסחר, קווי בניין, גובה ומספר קומות.	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית 18.1114 חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של חתומות עירונית, התשפ"ו, 2026	סמות הסעיף בחוק סמכות ועדה מקומית בתכנית לשיקום ותחדשות לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו, 2026
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 18 לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו, 2026		
סעיף 18 לחוק- הנושא תכנית לשיקום ותחדשות לעזרת המקומית על ידי הוועדה המקומית או על ידי הרשות המקומית באזור בשטח 1114 ירוחם חליו, לבני אותה תכנית, כל המסמכים התלווים לפי חוק התכנון ולועדה מקומית ולוועדה מחוזית בכפוף להוראות אלה:	*	
(1) הצמיחה שהיחידה בתכנית לא תפחת מחציפות שקבעת הממשלה לפי סעיף 275	+	התכנית שומדת בצמיחה שנקבעת על ידי הממשלה בהחלטות התכנון
(2) לא מתקיים לבני התכנית אחד או יותר מהמסמכים בסעיף 262(א) לחוק התכנון	+	התכנית אינה כוללת שטחי עיבוד מבנים
(3) נקבעו תנאים שימושיים לצורכי עיבוד במגרש שאינו מיועד רק לתוכנית עיבוד – ולא יעלה השטח הכולל המותר לבנייה לעם השימושים האמורים על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל מני המסע.		

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית המסמכות של תוכנית לעיל, ונמצאת כי התכנית היא במסמכות נדחף סקופיות/מחודת, (מחקק את הסיוות) במסמכות בשפיק (ל) במסמכות זה.		
מסמכות (תועד):		
שם ושם משפחה	החתימה	תאריך
אדרי כרסלי, אדרי		26/2/2026
החוקר המסמכות (תועד):		
שם ושם משפחה	החתימה	תאריך
הראלה אברמס און,		25/2/2026

2017 | 6(1)

העיתקים
ב: אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
יונת חבנין

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

- ממליצים לועדה המקומית על הפקדת התכנית 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 לועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: מדובר בהליך מאוד מזורז שלא היה עד כה: בוועדה, תכנית הליך שיקום נזקי מלחמה, מדובר בחוק שאינו פשוט בכלל לקידום ועבודה, נעשו מאמצים על יחד עם על הצוותים בעירייה וכמובן צוותי התכנון, עמדנו בלוחות זמנים מאוד צפופים, המטרה לאפשר לבניין שנפגע במלחמה ליהנות מההטבות שהחוק נושא עמו. החוק במקור התכוון למתחמים, עבדנו יחד עם המדינה כדי לאפשר את החוק למקרה הספציפי הזה על החלקה הזו יחד עם תכנית רובע 5,6. הכוונה לאפשר לדיירים לחזור לחיים תקינים כמה שיותר מהר

מוטי רויב : מדובר במגרש שנמצא בתכנית רובעים 5,6, לאחר מספר שיתופי ציבור שערכנו עם הבעלים, אנחנו מציעים כאן תכנית עם מישור מרביץ על מנת לאפשר להם התכנות מימוש מהירה ככל האפשר

התוכן 121 יהודה הלוי 507-1622059 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121 דיון בהפקדה	מס' החלטה -
--	---

תוך התאמה למרקם הקיים, בלוחות זמנים קצרים. על רקע כך שתכנית הרובעים קודמה במקביל והיתה בדיון 106ב' אשר כללה את מגרש זה. התכנית מאפשרת גמישות גם בקווי בניין וגם בגובה

אילן צ'רנין: מציג את עיקרי התכנית ממצגת
אודי כרמלי: חברת עזרה וביצרון התגייסה ועשתה עבודה מדהימה, הסוגיה שאנו צריכים לסגור מול המדינה זו מערכת היחסים בין התכנית הזו לתכנית הרובעים.

המחוקק לא התכונן לסיטואציה כזו שבה במקביל מתוכננת תכנית שכונתית ונקודתית. המטרה שלנו לא להגיע לסיטואציה שחלילה התושבים ייצאו קרחים מכאן ומכאן, ולכן צריך למצוא מנגנון שבו שגם אם התכנית תיגרע מתכנית 5,6 זה רק לאחר שקיבלה תוקף. יש לציין זאת בהחלטה באופן ברור, שלא תהיה כאן סיטואציה שבה תיאורטית התוכנית מחייבת אותנו גריעה מתכנית 5,6 ומאיזושהי סיבה בירוקרטית כלשהי התוכנית הנקודתית תיתקע והדיירים יישארו ללא פתרון
ליאור שפירא: איך יכולה להיות סיטואציה כזו?

אודי כרמלי: בחוק שיקום מבנים יש סעיף שמתייחס לסיטואציה שבה כבר מתקדמת במקום תוכנית אחרת זאת אומרת, אם הטיל נפל במקום שבו כבר מתקדמת תוכנית ואז החוק אומר תשעו התכנית במקום ותעשו את התוכנית החדשה. אין לנו שום כוונה להשעות את תכנית 5,6 בטח לא בגלל מגרש אחד, גם המדינה שביקשנו ממנה הבהרות עדיין זה לא ברור, אנו רוצים שתישאר לנו כרית ביטחון שלדיירים תישאר תכנית בקנה

אורית רוזנטל: פנינו אליהם וההבהרה הייתה שגם אם ההכרזה בטלה התכנית שאנחנו מקדמים תחול ובגלל זה לא צריך שהם יכללו בתכנית רובע 5,6
ליאור שפירא: למה זה לא קורה אוטומטית?

הראלה אברהם אוזן: זהו חוק שחוקק בחיפזון ובצדק כי רצו לתת מענה למתחמי הרס, החוק קובע הוראה שלא לכך התכוון המחוקק להערכת, ההוראה אומרת "הוכרז אזור לשיקום והתחדשות" שזה המקרה שלנו, יש לנו פה הכרזה "וקיימת במועד ההכרזה תוכנית שהופקדה", כבר בפתח שכתוב במועד ההכרזה יש תוכנית שהופקדה לא נראה לי שהמחוקק ראה לנגד עיניו תכנית של שכונה או של רובע, הוא ראה לנגד עיניו תכנית יותר מצומצמת ואז ההנחיה של המחוקק הינה שאם גבולות התכנית האמורים אינם זהים לגבולות ההכרזה שזה בוודאי המקרה שלנו, מה הקשר בין גבול ההכרזה של מגרש לבין תכנית 5,6, יחולו הוראות אלה. פה זה מתחיל להסתבך כתוב "מתכנן מוסד התכנון שהחליט להפקיד את התוכנית" שזו תכנית 5,6 וזה בוועדה המחוזית, "יודיע למנהל מינהל התכנון בתוך שבעה ימים ממועד ההכרזה אם אפשר להתאים את התוכנית לגבולות ההכרזה" ברור שאי אפשר להתאים את תכנית 5,6 לגבולות הכרזה של מגרש. עוד אומרים אי אפשר להמשיך לדון בתוכנית הזאת, אלא אם כן יש התאמה ואם אי אפשר להתאים צריך לבטל את ההפקדה. לא נראה שהמחוקק חשב על ביטול הפקדה של תכנית 5,6 בשביל אירוע של הכרזה של מגרש ספציפי, יש כאן איזושהי לקונה וצריך לפתור אותה. מה שהיה חשוב מבחינת ההבהרה שקיבלנו ממינהל התכנון שזה להבין שהתכנית שלנו תמשיך לעמוד, ולא משנה מתי היא תאושר, ואם חלילה תהיה סיבה לביטול ההכרזה נוכח הוראות החוק עדיין יש פה תוכנית שנשארת תקפה ונותנת זכויות בנייה. להבנתי, מה שאנחנו ממליצים להפקדה הולם את תכנית 5,6.
חן אריאלי: אנו ממעירים לאשר את התכנית כדי לשמור על זכויות הדיירים?

הראלה אברהם אוזן: החוק מחייב אותנו תוך שישה חודשים ממועד ההכרזה שהייתה במהלך יוני להפקיד אותה, המטרה היא לרוץ קדימה, ההבהרה הזאת נותנת שקט לדיירים. בכך שהתוכנית הזאת רצה ויש לוחות זמנים, וגם צריכים לאשר אותה תוך שניים-עשרה חודשים. כרגע אנחנו מאשרים להפקדה תכנית גוברת ביחס לתוכניות אחרות.

ליאור שפירא: התכנית שכרגע אנו מאשרים להפקדה גוברת?

הראלה אברהם אוזן: נכון לעכשיו, התכנית שלנו גוברת וניתן לרוץ איתה קדימה

ליאור שפירא: התכנית שכרגע נאשר להפקדה גוברת על תכנית 5,6?

הראלה אברהם אוזן: זה מה שאנחנו עושים, אנחנו נכניס הוראה מתאימה בתקנון

ליאור שפירא: ואם תכנית הרובעים היתה נותנת זכויות יתר?

אודי כרמלי: לא היינו מקדמים תכנית שמפחיתה זכויות לדיירים. הסיפור הגדול כאן הוא קו הבניין התוספת קומה היא בגלל הסיפור הזה

מוטי רוימי: זה המקסימום שאפשר

אמיר בדראן: אני מבין שיש פה לקונה שאנו לא אחראים לה שבאה להטיב אבל בסוף הנוסח ממלכד אותנו במקום להטיב

הראלה אברהם אוזן: זה לא ממלכד אותנו, הוועדה המחוזית תצטרך להתמודד, אותנו זה לא ממלכד

אודי כרמלי: זו פרשנות סבירה שלדעתי המחוז יקבל ללא בעיה, אנו חייבים לציין זאת

אמיר בדראן: זה לא עניין של פרשנות, זה משהו לקוי. במקביל צריך לעשות את ההפניה כדי לשמור על הדיירים

אודי כרמלי: נכון, לכן זה נאמר לפרוטוקול כדי שזה יהיה ברור ויצטרף להחלטת הוועדה לעניי המחוז

ליאור שפירא: ומה קורה אם אנו טועים בפרשנות שלנו?

הראלה אברהם אוזן: האירוע לדעתי זה לא אצלנו אלא בוועדה המחוזית. ההבהרה שקיבלנו ממנהל התכנון מסייעת לקדם התכנית להפקדה

מס' החלטה	התוכן
507-1622059 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121	
-	דיון בהפקדה

ליאור שפירא: הקריאו שוב את ההברה
הראלה אברהם אוזן: הרפרנט ממשרד האוצר כתב: "חוק השיקום קובע כי תכנית שיקום חייבת שגבולותיה יהיו זהים לגבולות המתחם שהוכרז", שזו התכנית שלנו. לכן יש לקדם תוכנית חדשה למתחם בלבד זה המקרה שלנו, אשר כמובן יכולה להיות שווה מבחינת תכנונית לתוכנית הרובעים
ליאור שפירא: אבל היא לא שווה אלא מעצימה?
הראלה אברהם אוזן: היא שווה במובן הזה שהוועדה ממליצה להפקיד תכנית ומתייחסת כבר להתנגדות שהגישו במסגרת 106 ב' לוועדה המחוזית, למען הסר ספק, החוק מציג מספר כלים שמטרתם קידום מהיר של התכנית, במידה וההכרזה תבוטל בהתאם להוראות החוק אין פגיעה בתוקף התכנית החדשה וניתן יהיה להוציא מכוחה היתר בנייה אך ללא ההטבות הכלולות בחוק זה. זאת אומרת, תכנון אנחנו סוגרים פה והתוצאה התכנונית היא ראויה ומומלצת על ידי הצוות המקצועי, ובמובן הכלכלי אחרי שתהיה פה תוכנית הם ירוצו קדימה
עו"ד סימון טיסון: מלווה את הדיירים ברח' יהודה הלוי 21: אבקש לדייק
ליאור שפירא: כמה מהבעלים גרו בבניין?
עו"ד סימון טיסון: כמעט כולם. אתמול היתה לנו פגישה עם צוות התכנון ורצינו להודות לכל הצוותים על ההתגייסות. היינו בדיון ב-106 ב' והצגתם את קווי הבניין ופחות קומה ולכן מה שעומד כיום בפני בוועדה המחוזית היא ההתנגדות שלנו והם יצטרכו להכריע בכך. יכול להיות שצריך לעדכן את הוועדה המחוזית גם בנוגע לזכויות שהוסכמו במסגרת התכנית המופקדת. צריך לעדכן אותם שהזכויות שניתנו בתכנית הזו שונות במעט מהזכויות שהוצגו להם על ידם. אמרתי לדיירים שהם צריכים להשיג סל זכויות שיהיה כלכלי ולמצוא יזם, פנינו למספר יזמים ואין לנו כרגע לטענתם זה לא כלכלי. הדבר הראשון שיעזור לנו הוא נושא קווי הבניין, קווי הבניין המקוריים שהיו לנו 2.5 לחזית, אנו מבקשים שתתמכו בכך שקו הקדמי יהיה 2.5 מ', זה יעזור לנו, אפילו שמדובר רק בחצי מטר
אמיר בדראן: איזה השלכה לכך?
עו"ד סימון טיסון: זו תוספת כלכלית ליזמים, חצי מטר זה זכויות בניה של עוד 90 מ"ר העניין הנוסף, אין חניות ברחובות מסחריים אנו מבקשים לתקן זאת, זה נושא שיוביל את כלכליות של הפרויקט הזה. דירות ללא חניות מהוות בעיה. במקרה הזה אנו לא בסיטואציה שאנו יכולים לעמוד מול יזם ולא להיות כלכליים אנו חייבים להגיע לביצוע
ליאור שפירא: לגבי הנושא הראשון גורמי המקצוע יעדכנו ויטפלו בזה, ברור שחניה לא תהיה. המשמעות של לשנות קו בניין ולתת יותר זכויות, זה פשוט מטרופד את כל תכנית הרובעים 5,6.
עו"ד סימון טיסון: כל הבניינים לשימור וגם ההיתר המקורי הוא 2.5 מטר לחזית, זה נכון תכנונית אבל גם כלכלית, ניתן לבדוק את היתר הבניה הקיים וגם את קווי הבניין הקיימים לידינו
ליאור שפירא: זה נימוק כלכלי. זה בעיית מול ראייה תכנונית רוחבית
אמיר בדראן: אני מסכים עם הקו שאתה מוביל, אי אפשר להחזיק את המקל משני קצוותיו
מוטי רוימי: מקריא תיקונים לדרפט
ליאור שפירא: מאשרים את התכנית להפקדה בכפוף להערות

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- יש להתאים את קווי הבניין צידי – 2 מ', קדמי 3 מ', אחורי 4 מ'.
 - יש לתקן טעות בהערה 4 לטבלה 5 – יש למחוק אזכור של תקן חניה.
 - לקבוע תקן חניה 0.
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן

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

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6
12 - - 26-0017	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

מגרש מקבל - ניסים אלוני 6, גוש 6108 חלקה 730
מגרש מוסר - אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28, גוש 6918 חלקה 56

מגרש מקבל: ניסים אלוני 6



מגרש מוסר: אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	56
6108	מוסדר	חלק	730

שטח התכנית:

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28 : 646 מ"ר
מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6 : 3,868 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 4,514 מ"ר
מתכנן: גלעד כהנא – אדריכל ובונה ערים

יזם:

ורדה בורשטיין, ת.ז. 51019594
עו"ד טל אור, מיופה כוח בעל המגרש המוסר מר נתנאל יהודה

בעלות:

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות: נתנאל יהודה נחום
דרכון בריטי מס' 528490043.

מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6: ורדה בורשטיין ובעלים פרטיים נוספים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6
12 - 266-0017	דיון נוסף

מצב השטח בפועל :

מגרש מוסר - רחוב אלנבי 82/רמב"ס 26-28

מבנה לשימור בסגנון מיוחד עם הגבלות מחמירות בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) ובניה על הגג. הבניין נבנה במהלך שנות ה-30 של המאה הקודמת. המבנה טרם עבר שימור (תיק תיעוד אושר על ידי מחלקת השימור ביום 23.12.2024).

מגרש מקבל - רחוב ניסים אלוני 6 :

בניין בנוי ומאוכלס לפי היתר מס' 07-0514 מיום 07/09/2007 (והיתרי שינויים). בן 45 קומות מעל קומת הכניסה עם 151 דירות.

מדיניות קיימת :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים :

אלנבי 82/רמב"ס 26-28 :

תכניות תקפות : תא/44 על שינוייה, 1200, תא/2650, תא/4945

ייעוד קיים : אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש : 646 מ"ר

זכויות בנייה : לפי הקיים בפועל (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 174.99 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 15.09.2025 לשווי קרקע של 37,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 21.5.2025.

* בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי הקרקע.

* כמו כן, יצוין כי אלנבי 82 נמצא ביעוד אזור שימור מקומי בהתאם להוראות תמ"א 70, יעוד שנקבע בתכניות קודמות לשימור ובשל איכויותיו לא חלות לגביו חלק מהוראות תכנית תמ"א 70 ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים.

ניסים אלוני 6 :

תכניות תקפות : 1750 ושינויה, תכנית סי-די, 50, ע1, ג'

ייעוד קיים : מגורים מיוחד

שטח המגרש : 3,868 מ"ר

זכויות בניה : כלל זכויות הבנייה במגרש מומשו על פי היתר בנייה 07-0514 מיום 07/09/2007 : נבנו סה"כ 23,763.10 מ"ר עיקרי עבור 151 יח"ד מעל הקרקע ותת חלקה במרתף המוצמדת לחברת חשמל עבור חדר טרפו.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 159.22 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.5.2025 ולמגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 מתאריך 19.5.2025, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-5.36 מ"ר ביעוד מרפסות במגרש המקבל.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלנבי 6 דיון נוסף 12 - 26-0017	
--	--

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6 כמפורט להלן:
 - מחיקה של 159.22 מ"ר עיקרי במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82.
 - תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.
- הבטחת שימור המבנה לשימור במגרש המוסר בהתאם להוראות תכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות למגרש המקבל.

תנאים בהליך הרישוי:

- הצגת אחידות המעקות למרפסות המורחבות.
- הצגת פרט מרפסת קונסטרוקטיבי בקנה מידה של 1:50.
- סיום עבודות השימור במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82 בהתאם לאישור מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ניסים אלנבי 6	אלנבי 82	ניסים אלנבי 6	אלנבי 82		
תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי להרחבת מרפסות.	הפחתה של 159.22 מ"ר עיקרי	לבנין זכויות בניה על פי היתר בנייה מספר 07-0514 : 23,763.10 מ"ר שטח עיקרי, 10,920 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ועוד 14,651.62 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מיום 15.9.2025 בסך כולל של 174.99 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	150	כקיים		מספר יח"ד
		כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
			כקיים	מ'	גובה בניין
			כקיים	קומות	מספר קומות
ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
		כקיים	כקיים	יח'	חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאי להפקדת התוכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

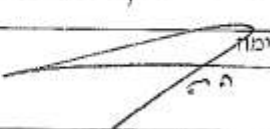
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5152 507-1103936	שם התכנית העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	מגיש התכנית ורדה בורשטיין עו"ד טל אור	עורך התכנית גלעד כהנא
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (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 לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק
עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגב"מ ברחוב אלנבי 82 באמצעות העברת זכויות למגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 עבור הגדלת מרפסות, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.	א62(א)5, א62(א)6, א62(ג) לחוק התר"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
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)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאשרת	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650) בתכנית המפורטת החדשה ובתנאים להוראת סעיף 3.1.3(ג)4.
הוראות כלליות להכנת תוכניות		+
העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, ומחיקת זכויות בניה מהמבנה לשימור בהגב"מ.		

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	02/09/2026
דיון נוסף	12 - - 17-0017-26

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות; (5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים יחידים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	8.3.2026
אתוד כרמלי, אדרי			
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	8/3/2026
הראלה אברהם אוון, עו"ד			

ת"ב/2017

ח"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה 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. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוף בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. המלצה על אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלבני 82, מהסיבה שעבודות השימור במבנה טרם הסתיימו וכי בעל הזכויות לניוד הינו מבעלי המבנה לשימור והוא אשר פועל לביצוע עבודות השימור במבנה ומכירת זכויות הניוד לטובת מימון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-26 מיום 15/04/2026 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תוכנית לניוד זכויות מאלבני 82 לניסים אלוני 6, המגרש המוסר אלבני 82 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שטרם שומר, נותרו לו להעברה כ-175 מטר מרובע. המגרש המקבל ניסים אלוני 6 במגרש בנוי בניין בן 45 קומות שמכיל 150 יחידות דיור. מצגה את עיקרי התכנית **ליאור שפירא:** כשיש הרחבות דיור לא מאשרים מרפסת צפה

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלבני 82 לניסים אלוני 6
12 - - '26-0017	דיון נוסף

אודי כרמלי: מה שמנחה אותנו זה השלמות של המבנה, ברגע שיש סיטואציה שיש כבר את כל המסגרת וזה רק מילוי חורים וזה לא משנה את הקו החיצוני או חושבים שזה נכון. אנו עוזרים מצד אחד ומרוויחים שטחים לניוד משימור

שרון טרייגר: לא כולם רצו לקנות זכויות

ליאור שפירא: אבל גם בהרחבות שלא כולם רוצים אתם לא מאשרים

אודי כרמלי: כשמוסיפים מרפסות לכולם עדיין יש כאלה שלא מסכימים וכל הפרויקט נושא במרפסות "המתות"

אמיר בדראן: איזה פער זה נותן? אם רק 17 נסגרות כמה חורים עדיין יישארו פתוחים

יעל שטופלמן: יש 150 יח"ד

אמיר בדראן: מתוך 150 רק 17 ייסגרו?

יעל שטופלמן: כן

ליאור שפירא: איזה היגיון יש לעשות את זה?

שרון טרייגר: אנו משיגים זכויות משימור

לריסה קויפמן: זה נבחן עיצובית עם אדריכל העיר

ליאור שפירא: אנו נשוב ונדון בזה לא נקבל כעת החלטה

אודי כרמלי: יש להביא תיאום גם ממשרד ישר שליווה את הפרויקט הקודם

ליאור שפירא: אפשר לשמוע אותם כעת

עו"ד גיא הרמלין מייצג את רוכשי הזכויות: אנו בתהליך כבר חמש שנים, זו תכנית מורכבת, השמאות של העירייה וחוזי אופציה מול המגרש המוסר. תכניות ניווד זה דבר שגרתי בעיר. אכן יש רק 17 מתוך 150 זה לא מספר גדול, הפרויקט הוצע לכולם אבל לא כולם רצו להצטרף, הסיבה העיקרית הוא עלות לא נמוכה, היא מגיעה 7000 ש"ח למטר עלות רכישה מהמגרש המוסר על פי שמאות העירייה

ליאור שפירא: 140 אלף שקל?

עו"ד גיא הרמלין מייצג את רוכשי הזכויות: 150 עד 200 אלף ש"ח, זה לא כולל עלויות ביצוע

ליאור שפירא: כמה זה מוסיף לערך הדירה?

עו"ד גיא הרמלין מייצג את רוכשי הזכויות: כמה עשרות אחוזים למעלה, לגבי הנראות גם היום

המרפסות מסודרות בחורים, אין פה ערך אדריכלי יוצא דופן

ליאור שפירא: הוצע לבעלי הדירות ב-200 אלף שקל להגדיל את הדירה ואמרו לא?

עו"ד גיא הרמלין מייצג את רוכשי הזכויות: זה 500 אלף שקל, 30 מטר מרפסת. עלות הנפה לבניין 40 קומות זה לא זול, מבקש לדון בכך בחיוב לא פשוט לארגן פרויקט כזה

ליאור שפירא: אנו נשוב ונדון

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מיטל להבי, מאיה נורי, אמיר בדראן

בהמשך לבקשת מהנדס העיר לתיאום התכנון עם משרד אדריכלים ישר, התקבלה ביום 26.04.26 עמדתו של אדריכל אבנר ישר המתנגדת לבקשה לתוספת זכויות לצורך הגדלת מרפסות בבניין בחלק מקומות הבניין מהטעמים הבאים: פגיעה בקו האחיד של הבניין ובשלמות היצירה בשל תוספת בניה אקראית שאינה אחידה ועקבית לאורך גובה המגדל, המבנה בניסים אלוני 6 מהווה חלק מקומפלקס של שלושה מגדלים אשר תוכננו כמקשה אחת. תוך יצירת שפה אדריכלית משותפת ביניהם, והחשש כי אישור התכנון המוצע עלול לפתוח פתח לריבוי שינויים נוספים בעתיד ולפגיעה מצטברת באיכות האדריכלית של הבניין וסביבתו ובכך להוות תקדים בעייתי.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

הנושא נבחן לאור מקרים נוספים ומול אמות מידה מקצועיות שחודדו עבור תוספת מרפסות מניוד משימור ברחבי העיר ואושרו על-ידי מהנדס העיר. בהתאם לעקרונות אלה התכנית אינה עומדת באמור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: דיון נוסף בתכנית, ניווד זכויות לצורך תוספת מרפסת של 17 יח"ד, הוועדה ביקשה ביצוע תיאום תכנון, הוצג נייר עמדה של האדריכלים

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	02/09/2026
דיון נוסף	12 - - 26-0017

אודי כרמלי: היה דיון בהפקדה של תכנית לניוד זכויות, במהלך הדיון עלתה השאלה לעניין הסגירות הלא אחידות של המרפסות, הוועדה ביקשה לבדוק מול האדריכל המקורי. כעת אנו חוזרים לוועדה להמשיך דיון לאחר שנעשה ניסיון לתיאום ומדווחים על הניסיון ולשיקולכם אם לאשר על הפקדת התכנית לניאור שפירא: יש פה גם עמדת אדריכלים?

אודי כרמלי: יש פה אדריכלים ויזמים ודיירים. נכון לעכשיו לאחר שהצוות המקצועי חקר את הנושא ומול אדריכלי המבנה והמבקשים התכנית כרגע בצורה שבה הוגשה יש בעיה לעניין האחידות והסגירות והמרקם. להבנתי, לא הושגה הסכמה ולא היה תיאום בין אדריכלי התכנית המקוריים לבין המבקשים לניאור שפירא: אאפשר לדיירים תחילה להציג

שמעון מזרחי: תודה שאפשרתם לנו להביע את עמדתנו. אחרי שבע שנים של ההליך הזה מאז שרכשנו זכויות מבית לשימור ברחוב אלנבי, במהלך שבע השנים האלה זרמנו כל הזמן על פי הדרישות של ועדת המשנה, קיבלנו גם את האישורים של ועדת המשנה, ארבע פעמים הארכנו את האופציות שילמנו מס רכישה מלא על כל אחת ואחת מהרכישות והנה הגענו למצב שפתאום נעצרנו בהליך שלא ברור לגמרי למה

ליאור שפירא: אבקש לציין את שמך לפרוטוקול

שמעון מזרחי: שמעון מזרחי, הבית נבנה תוך מתן אפשרות להרחבת המרפסות, כך שאין מה לתאם עם אדריכל הבניין, אבקש לאשר לנו זאת לאחר שבע שנים

ליאור שפירא: הבעיה שלנו לא היתה עם אישור המרפסות אלא עם אחדות?

שמעון מזרחי: החוק קובע 33 אחוז ועמדנו בתקנון הזה ואין כל סיבה למנוע

אד' גלעד כהנא: לפני הקורונה בשנת 2019, נפגשנו עם הצוות המקצועי וקיבלנו אור ירוק. המבקשים מרגישים שאם יש שינוי במדיניות היא צריכה להיות מהיום קדימה ולא אחורה. כשהתחלנו המדיניות לא התייחסה למס' הדירות המבקשות. על סמך המדיניות נחתם הסכם אופציה, הסכם אופציה עולה כסף. הבקשה מדברת על 28 מרפסות משתתפות, חלקן על 2 מרפסות, למעלה משליש מבעלי הדירות חתמו על הסכמתם. התקנות קובעות 33 אחוז מבעלי הדירות שצריכים לתת הסכמה לקידום תב"ע, בעלי הערת אזהרה לא יכולים לתת הסכמה, אם היינו סופרים גם אותם היינו מגיעים למספר גדול יותר. הבעיה נוצרה כיוון שבשעת הקמת הבניין היה חוק המרפסות המדלגות, היום מתקנים את החוק ומאפשרים השלמה. כיום, מתוך ה-150 דירות מבקשים 22. יש לנו כאן פניה של אחת הדיירות מהבניין שמתארת את הבעיה שיוצרת המרפסת המדלגת. הבניין נבנה כשיש דלת לחלל, כלומר התכנון מראש התכוון להשלמת החלל, יש דלת יציאה אל החלל הריק, יש דלת מאחור והוסיפו לוח זכוכית מקובע. אני מזמין את חברי הוועדה לראות את הבניין מבפנים ומבחוץ כדי לקבל החלטה מושכלת ונכונה. הבניין בהחלט בעל נוכחות חזקה אבל בכל הקומות הקורות מלאות ושלמות אנו רק מדברים על סגירת חללים בקומות הקיימות. ברח' פעמוני 12 בבבלי, היזם ביקש להרחיב זכויות, אין שם אחידות בתוספת. לעניין תכנית השימור, הבניינים הולכים ומזקנים וקשה לשמר אותם.

ליאור שפירא: חשיבות השימור ברורה לנו

אד' גלעד כהנא: תכנית המתאר מקנה זכויות לכל חלקה ונותנת ליזם מס' אפשרויות

ליאור שפירא: אנו מברכים על נושא ניוד הזכויות

אד' גלעד כהנא: יש פה הדמיה של הבניין עם המרפסות המבוקשות, ניתן לומר בביטחון מלא שמי שעובר ברחוב לא חש בהבדל

ליאור שפירא: לנו הציגו משהו אחר בדיון הקודם, זה היה מאוד בולט

אד' גלעד כהנא: זאת ההדמיה

אלי יהל שמאי מייצג את הבניין לשימור: כאשר מקבלים החלטה לגבי עסקת ניוד, יש השלכות גם למגרש המוסר וגם למקבל. המגרש המוסר, אלנבי 82 עשה מס' עסקאות ניוד, השתנה השוק ולאחר שחב' יובלים עשתה עסקה היא חזרה בה ולכן עשו את הניוד זכויות שכעת גם זה בסכנה לטענתכם. במקביל המגרש המוסר ביצע עסקה בהסתמך על עסקת הניוד, נכון להיום אין מי שייקנה את הזכויות ולכן יש לכך השלכה.

ליאור שפירא: אין לנו מחלוקת לעניין חשיבות השימור

אד' יואב מיכאל: משרד ישר אדריכלים. המגדל הוא חלק משלישייה שמדברת אחד עם השני, שלושתם סמוכים אחד לשני, הם חלק ממגדל צמרת, אנו לא מתנגדים לניוד משימור אלא כדי לשמור על המגדל ש שזכה בפרס ולכן חשוב לשמור אל רכיב אדריכלי על אחת כמה וכמה במגדלים. הכונה שלנו להוסיף בצורה אחידה, לא הייתה פגישה אתנו או ניסיון לתאם איתנו. הצורה לא אחידה והדוגמא של בבלי היא רעה.

חבל שלא נעשה תיאום עמנו, נתון חשוב שזה מגדל יחידי עם מרפסות ענק, אין פה דירה עם מרפסת פחות מ-20 מטר, אנו מודעים לכך שיש בעיה של פרטיות, זה חלק מהחוויה העירונית וסגירה של מרפסות בצורה לא אחידה יש גם בעיה טכנית, איך מעקה ייראה וכו'. בהרבה מגדלים יש חלונות מרצפה לתקרה. תוספות כאלה נראות מכל מקום ואנו לא רוצים לראות ומתנגדים לכך זה יהיה תקדים רע לעיר

אוריאל כץ: אנו המבקשים רוצים נוחיות וקצת פרטיות וזה חשוב לרווחת התושבים. זה לא רק הרחבה אלא מדובר בתיקון עיוות אדריכלי שפוגע באיכות חיים שלנו ואנו רוצים לתקן זאת. דבר נוסף, אם קיים מושג של הרחבת מרפסות בעיר ת"א ועברנו את תנאי הסף והשקענו שנים משאבים וציפיות, שבע שנים זה

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	02/09/2026
דיון נוסף	12 - 0017-26

המון ובסוף איזה מרפסת יכולה להתרחב הכי אסתטית שפחות רואים ממרפסת שיש לה כבר מסגרת בנויה, ניתן לראות בתמונות במסך

ליאור שפירא: למה יתר הדיירים לא עושים?

אוריאל כץ: יש הרבה סיבות, כלכליות, חלק לא גרים שם, סיבות שונות. מדובר במילוי חלל שלא רואים. אני לא רואה מצב שלאדריכלים יש מה לומר כאן? ניתן להיכנס לדירות ולראות שזו דלת. הבקשה שלנו לקחת בחשבון ביקור במקום זה דבר חיוני ומבקש מחברי המועצה מן הצדק והראוי והצורך לפרטיות להיעתר לבקשה שלנו

ליאור שפירא: מה הקשר לפרטיות?

אוריאל כץ: אין לנו פרטיות, שאנו יוצאים למרפסת יש דיירים משני הצדדים

ליאור שפירא: אם אתה יוצא למרפסת מה אתה מגלה?

אוריאל כץ: אין לנו פרטיות, הכל רואים. הבקשה הזו מבקשת לתקן את העיוות הזה. יש חשיפה מוחלטת מלמעלה ולמטה

פנינה קוברי: הבעיה העיקרית במרפסות הללו שאין לנו פרטיות, אני מתגוררת שם כבר 16 שנים. אנו שומעים כל דבר, אנו מבקשים פרטיות ואני לא מבינה למה זה צריך להפריע לאנשים, כבר שבע שנים אנו בדיון על כך, חלק לא עושים זאת בגלל סיבה כלכלית, אני אדם מבוגר מבקשת שקט צריך לבוא ולראות זאת במו עיניכם

ליאור שפירא: דעתנו לא נוחה עם העניין של המרפסות, יחד עם זאת אנו מבינים את הצרכים, יש לנסות לדבר עם משרד אדריכלים ישר להיות יצירתיים למציאת פרוגרמה שיהיה נח לכל הצדדים לחיות איתה. אנו בעד שימור וניתן להבין את עניין הפרטיות מה שמטריד את הוועדה זה עניין האחידות. צריך למצוא פתרון שיידע לדבר הרבה יותר טוב עם הסביבה כי חיצוניות הבניין זה דבר ציבורי. אנו לא נקבל החלטה כעת ונאפשר לכם לשוחח ונגביל זאת עד לסוף אוקטובר ולדבר עם גורמי המקצוע ואז נתכנס לדיון פנימי ונקבל החלטה, ייתכן וגם במהלך התקופה נגיע לביקור במקום

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	מס' 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
13 - 26-0017	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול



כתובת:

החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מגוש		2
6884	מוסדר	חלק מגוש		26

שטח התכנית:

החשמל 4 ת"א: 390 מ"ר
לוי אשכול 57ג: 7798 מ"ר

עורכת התכנית: אדר' מרינה ירמונוק, בן אביגדור 18 ת"א
מתכנן: לוי אשכול 57ג : אדר' ענת בלומנטל

יזם:

החשמל 4 – זאב צאנין, חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן חב' חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
לוי אשכול 57ג - פרי ביטון, פרטי .

בעלות:

החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס ובעלי הזכויות להעברה : חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
מבנה זה לא הגיש תביעה ע"פ סעיף 197 בגין תכנית השימור.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	מס' 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57
1326-0017 - 13	דיון נוסף

לוי אשכול 57 (בניין מס' 44 במגרש מ-17 בתכנית 1/111/א) – מגרש מקבל:
פרטיים - עו"ד מירי דונגן ע"פ יפוי כח
בעל הזכות בקומת העמודים המפולשת – ביטון פרי

מצב השטח בפועל:

החשמל 4:

בחלקה קיימים שני מבנים.
מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.
השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.19.
בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

לוי אשכול 57:

חלקה לאורך רחוב לוי אשכול המחולקת ל-5 מגרשים ומיועדת ל-5 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף.
כל המבנים בחלקה בנויים (לוי אשכול 57א, 57ב, 57ג, 57ד, 57ה).
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בקומת העמודים המפולשת בקרקע (ע"פ היתר) של הבנין ברחוב לוי אשכול 57 (בנין 44).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

החשמל 4:

תכניות תקפות: 44, 74, 219, מ, ע, ס, ג, 2710, ח, 3440, 2650ב'

ייעוד קיים:

שטח המגרש:

זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 367.30 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.08.2023 לשווי קרקע 30,000 ₪ למ"ר. בהתאם לדוח שומה מתאריך 08.07.2023.
*בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע (30%).

לוי אשכול 57:

תכניות תקפות: 1111א, ג, ל, 1, ע

ייעוד קיים:

שטח חלקה:

זכויות בניה: 1347 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות

גובה: 25.70 מ' (כולל קומת גג)

סך יח"ד: 11 יח"ד (ההיתר המקורי 1-240564 היה ל-12 דירות. לאחר מכן דירה אחת אוחדה בהיתר לדירת דופלקס)

גובה: 6 קומות מעל קומה מפולשת

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברח' לוי אשכול 57 ג.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 דיון נוסף	13 - 26-0017
---	---

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 110.36 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב החשמל 4 מתאריך 08.07.2023 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.06.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל 0.91 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב לוי אשכול.

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650 ב':
 - 1.1 מחיקת 110.36 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.
 - 1.2 תוספת 100.33 מ"ר עיקרי למגורים בקומת העמודים המפולשת, במגרש מקבל מס' 1 ברחוב לוי אשכול 57 + מיגון ע"פ התקנות.
- הוראות לתוספת השטח במגרש המקבל ברחוב לוי אשכול 57:
 - 2.1 תוספת שטחי הבניה בבניין שברחוב לוי אשכול תותר למימוש בלעדי בקומת העמודים המפולשת הקיימת ע"פ היתר מס' 15-0406 כקומה בה יוקמו שתי דירות מגורים, הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המפורטת בתכנית זו. ללא כל חריגה מנפח המבנה המאושר.
 - 2.2 מתן פטור מתוספת מקומות חניה בעבור תוספת שתי יח"ד.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ)		לוי אשכול 57 ג	
		לפי הקיים + 367.30 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01/08/2023		החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ) הפחתה של 110.36 מ"ר עיקרי.	
		1,200 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות		כקיים ע"פ היתר מס' 15-04006 בתוספת 100.33 מ"ר עיקרי.	
מספר יח"ד	יח'	12	כקיים	ללא שינוי	14
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מ"ר	120 מ"ר (הוספו 2 דירות בהקלת "ששס" ולכן שטח ממוצע 100 מר)	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה קווי בניין	קומות	6 קומות מעל קומת עמודים	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
	מ'	לרח' לוי אשכול: 7 קו בניין צידי: 0 קו בניין אחורי: 10	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	כקיים	ללא שינוי	ללא תוספת

1. תנאים להפקדת התכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת מגיש התכנית מטעם בעלי המבנה לשימור על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1056480 תא/מק/5101 - ניוז זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
13 - 26-0017	דיון נוסף

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

* תכנית זו מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000.
טבלה לבדיקת התאמת המגרש המקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר :

לוי אשכול 57 ג

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\ -
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת :	מגורים	+
	סימונים נוספים בתחום התכנית רח"ק בסיסי :	ל.ר	ל.ר
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק מירבי :	תוספת זכויות בניה מכח ניוז זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר	+
	4		
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4 : הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית :	ל.ר	+
	מספר קומות מקסימאלי :		
	15 קומות		
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון :	אזור תכנון 103-תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול	+
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	ל.ר	ל.ר

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1056480 תא/מק/5101	שם התכנית ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57	מגיש התכנית צאנץ בע"מ ח.פ. 510207053 פרי ביטון	עורך התכנית אדרי מרינה ירמונוק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (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 לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת-המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
עיווד שימור ושימור המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4 באמצעות העברת זכויות בניה ממנו למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג.	62 א. (ג) חוק התג"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מזן) תוקף 22.12.2016.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובחזתם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+ לפי סעיף 3.1.4 (ג)
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)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	המגרש המוסדר ברח' החשמל 4 חינו מבנה לשימור בתגבלות מחמירות לפי תא/ 2650-תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאות קודמת (תא/2650/ב')	+ 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ ברח' החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג 2. הבטחת ביצוע השימור במבנה

לשימור ברח' החשמל 4 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650.			
--	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהיג הוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
אהוד כרמלי, אדרי		025882735	A
תיוע המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך
תראלה אברהם און, עריד		2438926-9	3.4.2024

ת' ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

145120912023

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

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה 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. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
13 - 26-0017	דיון נוסף

5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
6. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
7. לאחר בחינת החומרים שהוגשו באשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30% הינה חיובית. ובלבד שככל שתתקבל ההמלצה על ידי הוועדה, השטח המנויד מהמגרש יהיה מתמריץ זה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24 מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל: מדובר בתב"ע שמניידת זכויות בניה ממבנים לשימור שחלה עליהם תכנית השימור 2650 ב' שקבעה מנגנון ייחודי של מתן תמריצים לשימור. זו תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה סמכות לוועדה המקומית על מבנים שהוגדרו לשימור מחמיר לבצע תכניות לניוד זכויות. תכנית השימור נתנה תמריצים וזכויות הבניה שלא ניתן לממש אותם על הבניין שנקבע שימור מחמיר ניתן לנייד אותו בהליך תב"ע לאיזורים אחרים ברחבי העיר.

מדיניות הוועדה המקומית אנו לא מכשירים עבירות בניה אלא רק מוספים בניה, קומות, סוגרים קומות עמודים, מוספים מרפסות או במסגרת המער המטרופוליני ניתן להוסיף 5 קומות בניוד משימור. התוכנית הזו מניידת זכויות בניה מבניין לשימור לסגירת קומות עמודים מפולשת בצפון העיר.

שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

אורלי אראל: אנו לא מניידים מטרים אלא שווי ערך. השמאי קובע מה הערך הכספי, את הערך הכספי הזה מתרגמים למטרים בבניין המקבל.

מלי פולישוק: זה פחות משליש מרחוב החשמל ללוי אשכול? זה פער אדיר

שרון טרייגר: רחוב החשמל מוחק מעצמו 110 לטובת 100 מטר למגרש המקבל. לרחוב החשמל 4 יש בסך הכל 367 מטרים ועתה הוא מוחק 110 מטרים. חשוב לציין, הם מבקשים לאשר להם תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% בעבור השנים החמישית עד העשירית. לאור המסמכים שהוצגו לנו אנו ממליצים בחיוב על התמריץ שמירה על שווי בשיעור 30 אחוז. מה שכן מסמכי התוכנית יתוקנו על מנת שאותם המטרים יועברו מתמריץ שמירה על שווי כבר בתכנית זו.

הראלה אברהם אוזן: הם מניידים את כל התמריץ?

שרון טרייגר: הם מניידים את כל התמריץ ונשאר להם ממש מעט שהם יצטרכו לקחת מתמריץ אחר.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את הניוד

בישיבתה מספר 0005-24 מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

- a. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- b. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- c. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
- d. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- e. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
- f. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
- g. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%.. השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
1326-0017 - 13	דיון נוסף

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

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

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-1 ג וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12889 בעמוד 848 בתאריך 11/11/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר	20/11/2024
מערב	20/11/2024
מקומון ת"א	22/11/2024

רקע לדיון:

בעקבות פרסום התכנית להפקדה בתאריך 24.11.24, הוגשה ביום 22.1.25 התנגדות לתכנית מטעם בעלי הזכויות בבניין ברחוב לוי אשכול 57ג, הבניין נשוא התכנית. במרכז ההתנגדות עומד הטענה הקנייני כי סגירת קומת העמודים המבוקשת בתכנית לצורך בניית שתי יחידות הדירה והצמדת החצרות ליחידות אלו חוסמת באופן מלא את הגישה של כלל בעלי הדירות בבניין אל החצרות בקומת הקרקע, המוגדרות כרכוש משותף בבניין.

בהזדמנות זו, יצוין כי מאחר שבפועל מתבצעת במסגרת התכנית הצמדה של רכוש משותף ליחידות דירה פרטיות, מגישת התכנית נדרשה והציגה במסגרת הליך 'הוכחת בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, טפסים חתומים ע"י 100% מבעלי הדירות האחרים בבניין הזכאים להרשם כבעלים בבית המשותף, המעניקים את הסכמתם להגשת התכנית באמצעות ייפוי כוח שהוצג לוועדה.

בחלוף כחודש ימים (ביום 26.2.25), הוגשה לוועדה המקומית הודעה בהסכמה מטעם מגישי התכנית והמתנגדים. בהודעה, עדכן בא-כוח מגישי התכנית כי הצדדים הגיעו לידי הסדר בהסכמה בו הם מבקשים את קבלת ההתנגדות בחלקה ואישור ההסדר אליו הגיעו הצדדים, הכולל תיקון של מסמכי התכנית בהתאם למוסכם, ע"י הוועדה המקומית.

יצוין, כי במענה של גורמי המקצוע להודעה האמורה הובהר לבא-כוח מגישי התכנית כי הסדר זה אינו מיייתר את ההתנגדות או את הדיון בה בוועדה המקומית, שכן התכנון אותו מבקש ההסדר לשנות הומלץ להפקדה ע"י הוועדה והיא הגורם המוסמך הבלעדי לקבוע את התכנון הסופי וכל שינוי מוצע לתכנון במסגרת הסדר חיצוני נדרש לבחינתה ולהכרעתה, בשים לב להשפעתו על התכנית כפי שאושרה. יתרה

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 בלוי אשכול 57ג דיון נוסף	13 - 20017-26
--	--

מכך, הדיון נדרש גם לאור העובדה כי ההסדר אינו מתייחס לכלל הטענות שהועלו בהתנגדות, אשר לא הוסרה בפועל, ועל כן על הוועדה לדון ולהכריע בהן לגופן.

לצורך בחינה תכנונית של התיקונים המוצעים במסגרת ההסדר, התבקשו מגישי התכנית להעביר לצוות התכנון את התכנון העדכני המוצע על-ידם לבניית יחידות הדיור בקומת הקרקע המפולשת באופן המשקף את ההסדר אליו הגיעו הצדדים.

בעקבות קבלת נספח הבינוי המעודכן, הוחלט לערוך סיור בלוי אשכול 57ג' בהשתתפות רפרנטים מצוות התכנון והרישוי במטרה לבחון את היתכנות התכנון המוצע. במהלך הסיור נמצא כי חלק מקומת העמודים המפולשת, בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית, נסגר באופן שאינו תואם את התכנון המאושר על-פי היתרי בניה. כתוצאה מכך, נערכה בכתובת הנ"ל ביקורת על-ידי אגף הפיקוח על הבניה וביום 27.7.25 יצא דו"ח ביקורת. בדו"ח צוין כי נמצא שבקומת הקרקע ובקומת המרתף קיימת בניה ללא היתר בהתאם לממצאים שהתקבלו בביקורת. כמו כן, הודגש כי הבניה שנמצאה בוצעה בניגוד להיתר מס' 2015-0406 מיום 21.2.2016 וכי מועד הבניה אינו ידוע.

ביום 12.11.2025 נערכה ביקורת פיקוח נוספת בבניין ברחוב אשכול לוי 57ג'. הביקורת נערכה בליווי ובהסכמת מגישי התוכנית ובעלי הקרקע, על-מנת לאפשר לגורמי הפיקוח כניסה ובחינה של החלקים הבנויים בקומת הקרקע אשר אינם נגישים ללא הסכמת הבעלים. ביום 20.11.2025 נשלח על-ידי מפקח הבניה דו"ח עם ממצאי הביקורת הבאים:

1. בקומת הקרקע בצידו הצפוני של המבנה נמצא כי קומת עמודים מפולשת נסגרה באמצעות תוספת בניה, יחידה מספר 1. צוין כי בוצע קירוי/רצפה של פיר אוורור מרתף ע"י יציקת בטון.
2. באותה הקומה בצידו הדרומי של המבנה נמצאה תוספת בניה נוספת שנסגרת אף היא בקומת העמודים המפולשת, וכוללת גם קירוי של פיר אוורור מרתף ע"י יציקה מבטון.
3. כלל עבודות הבניה אשר תוארו לעיל בוצעו בניגוד להיתרי בניה מס' 2015-0406 ו-24-0564 מתאריכים 21.02.16 ו-22.08.04.
4. נכון להיום אין שימוש בכל הבניה הנ"ל.

לסיכום, מהביקורות שנערכו עולה כי בשטח בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית החדשה המתוכננת בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת, קיימת כיום בניה שלא בהיתר בצורת סגירת קומת העמודים המפולשת באמצעות תוספת בניה וכן קירוי של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון במקום שבו עתיד להיבנות הממ"ד של היחידה. בנוסף, גם בשטח בו עתיד להיבנות הממ"ד של יחידת הדיור הדרומית בהתאם לנספח הבינוי כאמור, נעשה קירוי של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון בניגוד להיתרי הבניה המאושרים.

בנוסף, יודגש כי הנתונים המפורטים לעיל אודות הבניה הקיימת שאינה בהיתר לא היו ידועים לוועדה המקומית (או לצוות התכנון אשר קידם את התוכנית) בעת שהתקבלה החלטת הוועדה על אישור התוכנית להפקדה.

נציין, כי במענה לשאלה שעלתה בסיור ביחס לרצפה היצוקה בשטח פיר האוורור, השיב בכתב בא-כח מגישת התכנית ביום 7.12.25, כי בהתאם לאישור אחראי השלד ומהנדס הקונסטרוקציה של הבניין ולעוות מתכנית הביצוע ומודל תכנון הקונסטרוקציה, נראה כי רצפת הבטון שנבנתה בפיר האוורור היא חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה המקורית של המבנה שנבנתה בהתאם לתכנית הביצוע, וכן נדרשה בהתאם להנחיות המהנדס האחראי מאחר שלא ניתן להותיר את חלל פירי הממ"ד בגובה קומה כפולה. עוד נטען, כי מכל מקום מגישת התכנית אינה אחראית לביצוע הרצפה כאמור, שכן קיבלה את הזכויות בקומת הקרקע בשנת 2013, כ-6 שנים לאחר שהבניין קיבל טופס 4.

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבילים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבילים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג', אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית:

מגדל אדגר 360 השלושה 2 ת"א 6706054

עו"ד ברק קינן

רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194

נחמיה מרגולין

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון נוסף	13 - - 26-0017
--	---

יוסף אלמגיס
אלינה אורצקי
יבגני ספקטור
רבקה שופמן
גרגורי גורטבוי
(מיוצגים ע"י ברק קינן)
מענה להתנגדות:

רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194

המלצת הצוות	מענה	טענה
ככל שיוחלט לאשר את התכנית ניתן לקבל את הטענה בחלקה	מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לניוד המיועדת עבור סגירת קומת העמודים המפולשת במגרש המקבל בלוי אשכול 57ג', וזאת לצורך הוספת שתי יחידות דיור חדשות למגורים בקומת העמודים שנסגרה והצמדת החצרות אליהן. יודגש, כי מאחר שהתכנית כוללת הצמדה של הרכוש המשותף ליחידות דיור פרטיות במסגרת הוכחת 'בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבניה הוצגה הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות בבניין להגשת התכנית, המהווה תנאי לדיון בהפקדת התכנית. עם זאת, ולאור ההודעה בהסכמה אשר הוגשה מטעם הצדדים, אנו מקבלים את הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות המשותפות לשתי יחידות הדיור החדשות אשר יבנו בקומת העמודים המפולשת, והותרתן כרכוש משותף השייך לכלל בעלי הדירות בבניין תוך שמירת הגישה אליהן, בכפוף לשינוי התכנון בהתאם לעקרונות הבאים: - המעברים שיתוכננו לשם יצירת גישה לחצרות שלא דרך יחידות הדיור (לחילופין מתוך קומת העמודים/לובי) נדרשים לעמוד ברוחב המינימלי הנדרש בהתאם לתקנות החוק. - יצירת פתרון של גישה/מעבר לחצר המשותפת הצמודה ליחידה הצפונית ישירות מהשטח המשותף בקומת הקרקע ללא מעבר דרך חדר האשפה של הבניין. - לא תתאפשר בניית דלתות שיאפשרו גישה לחצרות המשותפות מתוך יחידות הדיור.	חסימת גישה לחצרות - סגירת קומת העמודים עבור בניית יחידות הדיור עלולה לחסום את הגישה לחלקים מהרכוש המשותף (החצרות). המתנגדים דורשים כי תתאפשר גישה למערכות המצויות בחצרות המשותפות שנסגרו (לרבות מערכת הניקוז/ביוב). יצוין, כי לאחר קבלת ההתנגדות הוגשה הודעה בהסכמה (להלן: "הודעה בהסכמה") מטעם מגישי התכנית והמתנגדים על הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות ליחידות הדיור החדשות והותרתן כרכוש משותף, כך שתישמר הגישה אליהן שלא דרך יחידות הדיור עצמן.
לדחות את הטענה	שטחי הממ"דים המתוכננים ביחידות הדיור החדשות ממוקמים, בהתאם לנספח הבינוי, על גבי שטח פרי אזור המרתף של הבניין. בשל מיקום זה, ניתן לכך מראש מענה בהוראות התכנית בסעיף 6.2.1, הקובע כי מתן פתרון אזור המרתפים במגרש המקבל יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. אין צורך בשינוי המבוקש ביחס לסעיף 6.2.1, שכן כפי שנקבע בתקנון - כל עוד לא יוצג פתרון אזור הולם לאזור המרתפים לא יינתן היתר בניה ליחידות הדיור המתוכננות מכח תכנית זו.	פגיעה באיזור חניון הבניין – סגירת קומת העמודים ובניית יחידות הדיור מובילה לחסימת נקודות האזור של חניון הבניין. סעיף 6.2.1 בתקנון התכנית קובע כי תנאי להגשת בקשה להיתר הינו מתן פתרון לביטול איזור המרתפים במגרש המקבל. מבקשים להוסיף כי כל שינוי בהוראות סעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

התוכן 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון נוסף	מס' החלטה 02/09/2026 13 - 26-0017
--	--

לדחות את הטענה	סוגיית הניקוז אינה דורשת התייחסות בתקנון התכנית, שכן מענה מקצועי לסוגיה זו, ככל שיידרש, יינתן בשלב הבקשה להיתר בניה במסגרת הבדיקות הסטנדרטיות הנדרשות באופן מובנה בהליך הרישוי.	פתרון הניקוז – פתח הניקוז של הבניין ממוקם מעל שטח יחידות הדיוור החדשות, ולכן מבוקש לתת במסגרת התכנית פתרון לנקודת הניקוז כך שמי הניקוז לא יישפכו ליחידות הדיוור המתוכננות.
לדחות את הטענה	עיקרי הוראות התכנית מבהירים מפורשות כי תוספת שטחי הבניה המנויידים מיועדים לסגירת קומת העמודים המפולשת לטובת תוספת שתי יחידות דיוור חדשות. יתרה מכך, גם בסעיף ההוראות (ס"ק 4.1.2) מצוין כי זכויות הבניה יישארו כפי שנקבעו בתכניות הראשיות, למעט תוספת מוגדרת של 100.33 מ"ר המיועדת לטובת סגירת קומת העמודים לצורך תוספת שתי יחידות דיוור למגורים, כאשר מימוש זכויות הבניה המתווספות כאמור יהיה במיקום ספציפי ומחייב בהתאם לנספח הבינוי. לפיכך, לא ניתן במסגרת היתר בניה שיוצא מכח תכנית זו לנצל זכויות בניה שהן אינן תוספת השטחים המנויידים המיועדת אך ורק להקמת שתי יחידות הדיוור בקומת הקרקע.	פגיעה בזכויות הבניה של המתנגדים – המתנגדים חוששים כי זכויות הבניה שלהם עשויות להיות מנוצלות במסגרת בקשה עתידית להיתר בניה אשר תצא מכח תכנית זו.
לדחות את הטענה	השטחים בקומת העמודים המפולשת המיועדים לסגירה לצורך תוספת שתי יחידות דיוור הינם שטחים אשר הוצמדו לדירה של פרי ביטון (מגישת התכנית) בהתאם לאישור וכתב התחייבות עליו חתומים כל בעלי הדירות בבניין באמצעות מיופה כוח. מאחר ואין בסגירת הפתחים הקיימים כדי לפגוע בתיפקודו התקין של הלובי המשותף, אין מקום למנוע מבעלת המקרקעין לעשות שימוש בשטח המוצמד ליחידת הדיוור המצויה בבעלותה הפרטית, לרבות סגירת הפתחים המהווים חלק מגבולות המקרקעין הפרטיים שלה.	חסימת חלונות – מבוקש כי לא תותר חסימת חלונות בלובי הבניין המשיקות לקומת העמודים המפולשת.
לדחות את הטענה	מטרתה של תכנית זו מוגדרת ומצומצמת אך ורק להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ ברחוב החשמל 4 למגרש המקבל עבור תוספת שתי יחידות דיוור בקומת הקרקע. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע או את השימושים המותרים במגרשים ואלו יותרו בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי, כפי שנקבע בסעיף 4.1.1 בתכנית. הוספת ההוראה כי כל שימוש אחר ביחידות הדיוור החדשות מלבד מגורים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית מהווה כשלעצמה שינוי בשימושים לפי התכנית התקפות, בעוד שמהות התכנית כאמור לעיל היא ניווד זכויות בלבד לצורך תוספת יחידות הדיוור במגרש המקבל.	קיבוע שימוש למגורים בלבד ביחידות הדיוור החדשות – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי כל שימוש אחר מלבד מגורים ביחידות הדיוור החדשות בקומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
לדחות את הטענה	בהתאם לנספח הבינוי בתכנית מיקום תוספת	אי-פגיעה בקונטור

התוכן 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון נוסף	מס' החלטה 02/09/2026 13 - 26-0017
---	--

	השטחים המנויידים לסגירת קומת העמודים עבור שתי יחידות הדיור החדשות אינו חורג מקווי הבניין ואינו משנה את קונטור הבניין. אין צורך להוסיף בהוראות התכנית כי קונטור הבניין לא ישתנה וכי קירות יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין מאחר ומיקום היחידות החדשות הינו מחייב בהתאם לנספח הבינוי.	הבניין – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ישתנה קונטור הבניה של הבניין וכי הקירות החיצוניים של יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין.
--	---	---

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבלים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג, אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : תא/5101 היא תוכנית שמניידת זכויות מהמגרש המוסר שהוא בהגבלות מחמירות למגרש המקבל בלוי אשכול 57ג. השטחים המנויידים הם עבור תוספת של שתי יחידות דיור בקומת העמודים המפולשת בתוספת ממ"דים והצמדה של החצרות בקומת הקרקע ליחידות הדיור החדשות. לדיון הוגשה התנגדות אחת מטעם שישה מבעלי הדירות בבניין אך הבוקר התקבלה מטעם בא כוח המתנגדים הודעה על הסרת ההתנגדות ומשכך אנחנו לא נדון בהתנגדות. עם זאת, וכפי שצינו גם בדפוס, במהלך העבודה על המענה להתנגדות מצאנו שקיימת בנייה שאינה בהיתר, כלומר חריגות בנייה בשטח שאליו מייעדת התוכנית שטחים לניוד. נבקש להדגיש כי המטרה של תוכניות לניוד זכויות לשימור היא עידוד שימור מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות של העירייה תוכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בנייה במגרשים המקבלים ואין לעשות בהם שימוש למטרה זו. משגילנו חריגות בנייה משמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך הצוות ממליץ שלא לאשר את התוכנית.

רון אשר עו"ד : מייצג את הבעלים של המגרש וגם את הבעלים של המגרש המקבל. לפני שנה הגענו להסדר ביחד עם המתנגדים. כל ההתנגדות התייחסה לחצרות ויצרנו פתרון תכנוני שהיה מקובל גם על השכנים ועלינו. בהמלצת הצוות נכתב שלמרות ההסדר הדיון נדרש כי ההסדר לא מתייחס לכלל הטענות שהועלו בהתנגדות ואשר לא הוסרה בפועל ולכן על הוועדה לדון ולהכריע בהן. בעקבות השיחה שהיתה לי עם הצוות עו"ד פירון שלח מכתב שהוא מסיר את כל הטענות ונימוקי ההתנגדות. חברי הוועדה ראו את הפרסום שהיה בעיתון כלכליסט שאין להכשיר ניוד זכויות בחריגות. אני רוצה להגיד לוועדה שזה לא המקרה, הבניה נעשתה במקור לפני 20 שנה במסגרת של פיר ממ"דים, במקום שמסומן בהיתר הבניה בחלל יצקו רצפה, צורף מכתב של מהנדס הבניין שאמר שזה חלק מהבנין. הבנין הזה קיבל טופס 4. למרות זאת החליטו להעלות את התיק לדגל כדי לא לאפשר את זכויות הבניה. הבעלים של הבניין סיים את השימור מ-2018, מאז הוא מנסה לנייד זכויות ולא מצליח. כבר 5 שנים הוא מנסה לנייד את הזכויות בלוי אשכול תכנית שעברה הפקדה וכעת ברגע האישור נאמר שיש חריגת בניה ולכן לא מוכנים לאשר התכנית. התמריץ של תוכנית השימור, לבוא ולהראות שבעלים של בניין לשימור לא מצליחים לנייד את הזכויות זה לא הגיוני. הוועדה גילתה יצירתיות במקרים אחרים כמו עזריאלי בשרונה שידעתם לתת היתר בניה תוך איטום שטחים וציינתם בהיתר שבמסגרת ההיתר תאפשרו את פתיחת השטחים האלה, במגדלי U נתתם יותר מ-400 מטר לצורך הכשרת גלריה, גם ברחוב משמר הגבול ידעו לנייד זכויות למרות שבנו את המרתף וקומת הקרקע בחריגות בניה. יש לנו גברת שמנסה לנייד זכויות 2 ליחידות, ובעלים של מבנה לשימור שמנסה לקבל תמריץ מהוועדה אני מראה על איזו חריגת בניה (מציג במצגת) מדובר בחלקי ממ"ד שלשם אף לא מניידים זכויות. הקומה המפולשת הייתה פרוצה, היו נכנסים חתולים דיירי רחוב מהחצר לתוך הלובי ולכן לא היתה ברירה ונעשתה דלת.

מדובר בבניה שנעשתה כחלק המקורי של השלד. הגברת לא יכולה להכשיר את החריגה, איך ניתן לנסר תיקרה בבטון יצוק? זה לא אפשרי, מישוהו בדק זו קונסטרוקטיבית? הרצפה שנבנתה היא החריגה שעליה מדברים. התוכנית לניוד הופכת את האיזור הזה לממ"ד של היחידה הניסור של התקרה יכול להרוס את כל פיר הממ"דים.

חיים גורן : ליחידה הזו אין כיום ממ"ד?

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 דיון נוסף	13 - - 26-0017
---	---

רונן אשר עו"ד: זו קומה מפולשת, אין יחידת דיור זה מגדל ממ"דים של הבניין, בהיתר הבניה היה צריך להיות חלל כפול. נבנתה רצפה ויצקו את הרצפה וזה מאפשר את הממ"ד בקומת הקרקע, יש אישור של המהנדס פנט שמאשר שיש רצפת ביטון בפיר הממ"דים. טופס 4 התקבל ב2007. הבאנו אישור של מאיר לוסקי המהנדס שאישר שבוצע בבניין אוורור מאולץ. היעוד העיקרי שהיה לפיר הוא לא משמש לצורך האוורור מציג את פיר הממ"דים שנשתמש בו במידה והתכנית תאושר לממ"ד ל-2 הדירות. אין חריגה בפועל. הדרישה להריסה ולהכשיר את הדבר הזה אנו לא רואים בה הצדק אמיתי. למול האינטרס של אי עבריינות הבניה קיים האינטרס שבעידוד השימור וקידום התכנית במיוחד שאין מניעה לאשר את הניוד. משפט העליון קבע במספר פס"ד שאין מניעה מלדון בבקשה לאישור התכנית אך ורק בשל העובדה שמדובר בתכנית להכשרת בניה לא חוקית

אלחנן זבולון: מה עם הסיפור של המתפרה
עו"ד רונן אשר: הגב' ביטון לא גרה שם שנים, כשהיא ראתה שחלק מהדיירים משתמשים לאחסון ובחלק מהשטחים נעשה שימוש לא תקין מיד פנתה ונעשה סיור עם הפיקוח וראו שאין שם כלום.
אודי כרמלי: היתה מתפרה פעילה?

עו"ד רונן אשר: לא היתה מתפרה פעילה, הוועדה יכולה ללכת ולהסתכל.
הקביעה שלא תאשר את התוכנית אז מה הוועדה תחליט על הריסת פיר הממ"דים
אלחנן זבולון: לוועדה הזו יש יו"ר שמאד חשוב שהוא יראה את הדבר הזה ולעשות חשיבה מחודשת, לכן לא תתקבל היום החלטה ובדיקות נוספות, אולי נצטרך לעשות סיור במקום
עו"ד רונן אשר: אני חושב שזה נכון

אלחנן זבולון: נחכה לעמדת יו"ר הוועדה ונצא לסיור המקום. אם יש לך מסמכים נוספים אנא תדאג להציגם

חיים גורן: הדוגמא שציינת עם הקונסטרוקציה בטון אנא הצג חוות דעת
יעל שטופלמן: התוספות בניה שלא תואמות היתר הן לא רק הרצפה אלא גם פתיחת פתח לדלתות בפיר הממ"ד וגם סגירת קומת העמודים באמצעות סגירת פתחים. לא מדובר רק על פיר הממ"ד.
אודי כרמלי: יש פה ממצאים של דו"ח פיקוח שנולדו בעקבות ההתנגדות ושלא הובאו בפני הצוות המקצועי שלא ידע על כך. נכון לברר את הדברים לאשר אי אפשר להכיל כאן כשר ולוודא שאף אחד לא עושה טעויות. אין כוונה לאשר עבירות חריגות ובוודאי שאין כוונה לפגוע בבניין ובשימור. ראינו עבירות בניה מובהקות שחלקן הוסרו וצריך לבדוק זאת בשטח
אלחנן זבולון: במיוחד כשיו"ר הוועדה לא נמצא וחשובה לנו עמדתו.
עו"ד רונן אשר: נקיים סיור ותוכלו לראות את הדברים בעין
אלחנן זבולון: החלטה לשוב לדון.

בישיבתה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב לדון לאחר סיור במקום

משתתפים: אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי

חוות דעת בעקבות הסיור:

בעקבות הסיור, שבו הובהר כי נעשה שימוש שלא כדין בחלל בקומת העמודים המפולשת שהכניסה אליו דרך הלובי ובו בנייה שאינה תואמת להיתר, המלצתנו היא שלא לאשר ניוד שטחים משימור לטובת תוספת יחידת דיור בחלק הצפוני. ניתן יהיה לנייד אך ורק ליחידת דיור אחת בחלק הדרומי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: דיון נוסף בתכנית לניוד זכויות משימור מהחשמל 4 ללוי אשכול 57, התכנית אושרה להפקדה בוועדה באפריל 2024, בעקבות התנגדות שהוגשה לתכנית נערך סיור בשטח של הצוות המקצועי ולאחר מכן נערכו שתי ביקורות מטעם הפיקוח על הבניה.
מהביקורות עלה כי בשטח קומת העמודים המפולשת קיימת בנייה שאינה תואמת את היתרי הבניה שיצאו לבניין. בבוקר הדיון בהתנגדויות הוסרה ההתנגדות לתכנית ובמסגרת הדיון הוועדה עודכנה בחריגות הבניה שנמצאו בשטח אליו מייעדת התכנית שטחים לניוד. בסיום הדיון הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר סיור במקום. ביום 21.7.2026 נערך סיור בהשתתפות יו"ר הוועדה והצוות המקצועי ובו הובהר כי נעשה שימוש שלא כדין בחלל קומת העמודים המפולשת, שהכניסה אליו דרך הלובי, ובו בנייה שאינה תואמת להיתר. בעקבות הסיור ההמלצה שלנו היא שלא לאשר ניוד שטחים משימור לטובת תוספת

התוכן 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון נוסף	מס' החלטה 02/09/2026 13 - 0017-26
--	--

יחידות דיור בחלק הצפוני. ניתן יהיה לנייד אך ורק ליחידת דיור בחלק הדרומי ולתקן בהתאם לכך את מסמכי התוכנית.

ליאור שפירא: הכרת את חוות דעת הצוות בטרם הדיון?

עו"ד רונן אשר: כן. אנו עשר שנים בהליך

ליאור שפירא: אתם בניתם ללא היתר

עו"ד רונן אשר: כשהיינו ביחד בסיור לא היו דירות

עו"ד ליאור שפירא: לא ראית בעבר בניה ללא היתר?

עו"ד רונן אשר: מעולם לא היה דוח פיקוח של דירה אלא של מתפרה. בצד הדרומי לא היתה שום בניה

בצד הצפוני היתה סגירה שבעלי הנכס לא קשורים אליה

עו"ד ליאור שפירא: מה זאת אומרת לא קשורים? מישהו עשה זאת על דעת עצמו מתפרה?

עו"ד רונן אשר: אני לא ראיתי שום דוח פיקוח שמדבר על דירה לא חוקית

אמיר בדראן: כששואלים שאלה יש לתת תשובה ישירה

עו"ד רונן אשר: לא הוצגו בפנינו דוח פיקוח על הבניה. מבחינה תכנונית יש הצדק תכנוני לנייד את

הזכויות, אנו מבקשים שהוועדה תפעיל את המבחנים שהיא קבעה בעצמה ביחס לתכנית תא/מק/5138

ששם דובר על הכשרה בדיעבד של קונסטרוקציות פלדה בשטח של 401 מ"ר שחילקה דירה לשני מפלסים.

אם לוקחים את כל המבחנים שהוועדה שקלה שם ושמים אותם כאן אחד לאחד זה המקרה.

אמרה הוועדה בהתאם להלכה הפסוקה בבוא מוסד תכנון לבחון קידומה של תוכנית עליו לבחון את כלל

השיקולים הרלוונטיים, לרבות אינטרס השמירה על שלטון החוק אל מול השיקולים התכנוניים רלוונטיים

ואז באותו מקרה קבעה הוועדה: במקרה הנדון הקונסטרוקציה שנעשתה ללא היתר עוד בשלב הקמת

הבניין, חמש עשרה שנה לפני כן. לא הוגשו הליכים פליליים כנגד הקמת הקונסטרוקציה ודבר הקמתה

נודע לוועדה במסגרת קידום התוכנית הנדונה. יזמית התוכנית ניסתה ביוזמתה לפרק את הבנייה הלא

חוקית, ואולם על פי חוות דעת קונסטרוקטיבית של המהנדס שניר פירוק הקונסטרוקציה במשקל 33 טון,

אינו ישים. במהלך חודש אוגוסט 2023 אטמה את יתרת הבנייה שלא נהרסה והיא ללא שימוש ואז קובעת

הוועדה שבנסיבות האלה שלא מגיש התוכנית ביצע את העבירה, לא הוגשו הליכים וניסו להסדיר את

העניינים, האינטרס בניוד הזכויות ובשימור מקום שבפועל היום אין שום חריגה היינו ביחד עם יושב ראש

הוועדה.

ליאור שפירא: מדהים אותי מה שאתה אומר, איך בא מישהו אלמוני ופתח מתפרה ללא אישור המבקשת?

עו"ד רונן אשר: דיירים הגיעו וישמו שם חפצים, כולל מטבח, מרשתי לא עשתה זאת חד משמעית, היא לא

זו שסגרה ובנתה

ליאור שפירא: אז מישהו בא לשטח והשתלט ובנה?

עו"ד רונן אשר: חד משמעית זה לא מרשתי

פרי ביטון בעלת הנכס: אני לא גרה בנכס כבר יותר מ-16 שנים, התחלנו את הניסיון לנייד זכויות לפני

יותר מ-15 שנה, לא ביקרתי בנכס מאז. לאחר קבלת הדוח מהפיקוח שילמתי עשרות אלפי שקלים כדי

לפנות את המחסן ולפנות את כל מה שהיה שם. לאחר ששילמתי אלפי שקלים אני מבקשת היום

ולתחשב ולהבין שלא היינו חלק בדבר הזה. כן, אנו הרכבנו את הדלת בעוד בימים הראשונים של הבניין

כי זה הכניס ללובי עכברים וחתולים ומכאן התחילה הטעות שלנו, לולא הרכבת הדלת הדיירים היו רואים

מי נכנס לשם, המקום הפך להיות מחסן, ניסיון לדירה.

ליאור שפירא: את מדברת על הצד הצפוני או הדרומי?

פרי ביטון בעלת הנכס: הצפוני, איפה שנמצא הפח

ליאור שפירא: ומה קרה בצד השני?

פרי ביטון בעלת הנכס: כלום. בקומת המפולשת לא קרה כלום כי אין שם דלת. איפה ששמנו דלת זה בא

לרעתי

ליאור שפירא: זה שטח משותף?

פרי ביטון בעלת הנכס: אני בעלת דירת הגן אבל בגלל שיש לנו הסכם שיתוף הקומות המפולשות הן שלי

זאב צנין: בעל הנכס לשימור מחמיר מרחוב החשמל, משנת 2019 מנסה הלוך ושוב למכור את הזכויות

לניוד, כבר פעמיים זה בוטל, אני מבקש לאשר את הניוד

ליאור שפירא: אם יש משהו שמבחינה תכנונית לא נכון לעשות אנו נאשר זאת?

זאב צנין: אפשר להתחשב בהליך שלקח הרבה זמן, זה זמנים לא הגיוניים

ליאור שפירא: מאז סיימת את השימור?

זאב צנין: משנת 2019

ליאור שפירא: כמה זכויות יש לך לניוד?

שרון טריגר: התכנית מלכתחילה עם עוד מגרשים מקבלים לכן היא מקודמת די הרבה זמן, מסיבות

שאינן תלויות בנו ובו, הוא אמור היה לנייד הרבה יותר זכויות אבל לפני משורת הדין הסכמנו להעלות

אותו לדיון עם התכנית

ליאור שפירא: נאמץ את חוות דעת הצוות כפי שמופיעה בעמ' 178

הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה: בסיור שהתקיים עלה כי קיימת בניה שלא תואמת את

היתר הבניה בקומת העמודים המפולשת ולכן הועדה מחליטה לא לאשר ניוד שטחים מהמבנה לשימור

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
13 - 0017-26ב'	דיון נוסף

לטובת תוספת יחידת דיור בחלק הצפוני של קומת העמודים המפולשת ולאשר את הניוד אך ורק ליחידת דיור אחת בחלק הדרומי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.
חן אריאלי : מאושר

בישיבתה מספר 0017-26ב' מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בסיור שהתקיים עלה כי קיימת בניה שלא תואמת את היתר הבניה בקומת העמודים המפולשת ולכן הועדה מחליטה לא לאשר ניווד שטחים מהמבנה לשימור לטובת תוספת יחידת דיור בחלק הצפוני של קומת העמודים המפולשת ולאשר את הניוד אך ורק ליחידת דיור אחת בחלק הדרומי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - - 0017-26

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

תכנית העיצוב מציעה שני מבנים לשימוש מעונות סטודנטים. המבנים בני 7 ו-8 קומות וכוללים כ-200 יחידת דיור לסטודנטים ועד 270 מיטות, שטחי מסחר נלווים, חללים משותפים לשימוש הדיירים ופיתוח השטח לטובת שימוש הציבור והסטודנטים, התכנית כוללת חניון תת קרקעי. התכנית כוללת הנחיות ליצירת שבילי הליכה לציבור ומעבר מונגש אל מעונות הסטודנטים בתחום השפ"פ.

1.2. מיקום:

יפו, שכונת צהלון ושיכוני חסכון, ת"א-יפו.



1.3. כתובת: רחוב אבינרי יצחק 3

1.4. גושים וחלקות בתכנית: גוש 7023 / חלק מחלקה 151, מגרשים 2313 ו 2314

1.5. שטח התכנית: כ- 6.054 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית:	פיק אדריכלים, ניצה ויונתן פיק
מתכנן פיתוח ונוף:	בהא מילחם אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה:	נתנאל הרשקו
יועץ תנועה:	אינג' יעקב מרגלית

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם התכנית: חברת אסקרין
בעלות: הכנסיה הקופטית ובחכירת חברת אסקרין

מצב השטח בפועל: שטח פתוח, בפיתוח אקסטנסיבי, חורשת עצים, במדרון טופוגרפי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2570 מ.ב.מ/43 - "דנטה" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש בייעוד בנין ציבורי מיוחד.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מעונות סטודנטים בשני מבנים בני 7 ו-8 קומות ומרתפים, ובהם כ-200 יחידות דיור קטנות להשכרה ולא יותר מ-270 מיטות, שטחי מסחר וחללים משותפים לשימושי הסטודנטים. העמדת המבנים וצורתם נקבעה תוך שמירה מרבית על עצים בוגרים. התכנית כוללת חצר פעילה בין המבנים ובהתאם לטופוגרפיה באתר (הפרש כ-5 מ' גובה בין צידי המגרש). התכנית מאפשרת הנגשת מבני המעונות באמצעות הקמת שבילים בשפ"פ הסמוך המאפשרים חיבור להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רח' אבינרי לבין רח' קיוסו דרך החורשה הקיימת, וכן חיבורים לכניסות המבנים ולחצר. במבנה הדרומי יוקמו 3 קומות מרתף הכוללות שטחים משותפים לסטודנטים כגון קפיטריה, מועדון, ח. כביסה, ח. אופניים וכיו"ב, חניון, שטחים טכניים ואחסנה. תחת המבנה הצפוני יוקמו 2 קומות מרתף עבור שטחים משותפים לסטודנטים, שטח טכני ואחסנה. עיצוב המבנים בהתאם להנחיות עיצוב יפו, בנפח מורפולוגי פשוט, מרפסות גזוטרסה ופתחים אנכיים. במסגרת תכנית זו, יוסדרו שבילים ומעברים מונגשים להולכי רגל דרך מגרש השפ"פ הסמוך ממזרח למגרש בייעוד בניין ציבורי מיוחד. כמו כן, תתאפשר הקמת שטחים בשפ"פ לרווחת הציבור לרבות גינת כלים, גינת משחקים והצבת ריהוט רחוב ותאורה, הכל בכפוף לתיאום ואישור גופי העירייה הרלוונטיים. דרכי הגישה בשפ"פ מוצגים במסגרת תכנית העיצוב.

תמהיל הדירות:

דירות יחיד (כ-21 מ"ר) - 70%
 דירות זוג (כ-32 מ"ר) - 15%
 דירות שותפים (כ-44 מ"ר) - 10%
 דירות משפחה (כ-67 מ"ר) - 5%
 תיתכן סטייה של עד 5% בין הקטגוריות.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מבנה דרומי: 7 קומות, מבנה צפוני: 8 קומות
 גובה: כ-25-28 מטר
 תכסית: כ-1,350 מ"ר, כולל מרפסות.
 קווי בניין:
 קו בניין קדמי דרומי - לכיוון רח' אבינרי: 0 מטר
 קו בניין צדי מזרחי - לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 3 מ' לבנין, 1.5 מ' למרפסות
 קו בניין צדי מערבי - לכיוון "מגרש מיוחד" ומגרש מגורים: 2 מ' לבנין, 0.5 מ' למרפסות
 קו בניין אחורי צפוני - לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 6 מ' לבנין, 4.5 מ' למרפסות

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - - 0017-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הדמית המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – בניה קונבנציונלית קירות בטון ובלוקים, חיפוי טיח בגוון בהיר, שילוב משרביות במסדרונות, קורות מרפסות במתכת, מעקות מסגרות ממתכת, פתחים באלומיניום וזכוכית.
- ב. **מרפסות** – מרפסות גזוזטרה מנותקות עם רווחים ביניהן, מעקות מסגרות ממתכת.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - מרפסת גג בקומה עליונה נסוגה-גג מפותח-מרוצף ומגונן באדניות.
 - מעקה גג עליון בנוי להסתרת מערכות, בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
 - גג עליון גוון בהיר, מערכות מוסתרות.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - 126-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- התקנת תאים פוטו-וולטאיים בפריסה מקסימלית בשטח פנוי ממערכות בגג עליון.
- גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת הולכי הרגל אל המבנה הדרומי מרחוב אבינרי מצד דרום. הכניסה לבמנה הצפונית מצד מזרח, דרך שביל העבור בשפ"פ מכיוון רח' קיוסו. הכניסה לחניון מרחוב אבינרי.
- בין המבנים חצר פעילה אשר אליה פונות הפונקציות השיתופיות לסטודנטים.
- המגרש ללא גדרות כלפי השפ"פ. גדר קיימת מצד מערב כלפי הכניסה, בית הספר ומבני המגורים מצפון.
- כלל השטחים שאינם מבונים במגרש בייעוד בניין ציבורי מיוחד וכל מגרש השפ"פ יהיו בזיקת הנאה להולכי רגל ויאפשרו מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה.

2.3 אצירת אשפה:

- לכל מבנה חדר אצירה משני בקומת הקרקע. פינוי האשפה נעשה מהחדר לרחוב.

2.4 תנועה וחניה:

- כניסת כלי רכב מרחוב אבינרי, הרמפה בתוך הבינוי במבנה הדרומי. 3 קומות חניון עבור 28 מקומות חניה. תקן החניה מופחת: לפי תקן ארצי 1:10 מיטות (270 מיטות = 27 חניות+חניה נגישה). חניה לאופנועים 1:7.5 = 36 מק' לאופנועים בתת הקרקע. חניה לאופניים 1:3 = 90 מק' לאופניים (חצי מהם בבנין א' חצי בבנין ב', בכל מבנה חצי מהאופניים בחדר נגיש וחצי בפיתוח). גישה לרכב חירום: למבנה דרומי מרח' אבינרי, מבנה צפוני על סמך שביל בשפ"פ מרח' קיוסו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. עצים וצמחיה:
- א.1. סקר עצים: בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני: במגרש 78 עצים, מתוכם 56 לשימור, 18 להעתקה, 4 לכריתה.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ג. הצללות הפיתוח: יוקמו אלמנטי הצללה קלים בחצר הפתוחה בין המבנים.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :

- נערך נספח ניקוז ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ של 1,000:1. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים. המסמך הוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון - נספח ניקוז ודו"ח הידרולוג הוגש ואושר
 - ה. **תכסית :** 40% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול והשהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק.
 - ו. **תחזוקה :** ביצוע עבודות הפיתוח ותחזוקתו בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין בעל הקרקע ע"פ סעיף 3.9.3 בתכנית הראשית תא/2570. הסדרת נושא התחזוקה תהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר. אישור המחלקה לתכנון כלכלי באגף ההכנסות מבנייה יהווה תנאי לתעודת גמר.
- מתווה התחזוקה יהיה בהתאם לתשריט המצורף.

תשריט זיקות הנאה :

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/52570 - מעונות סטודנטים אבינרי	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 0017-26



4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** חדרי שנאים פרטיים, חדר מיתוג של חברת חשמל, חדר מתח גבוה ומתח נמוך בתת הקרקע: מרתף 1-2. גנרטור לחירום מתוכנן בגג המבנה מושתק בחופה. כלל המערכות ימוקמו בפנים המבנה.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, ביק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים עמודים בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג או בחימום מים תרמו סולרי כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
התקנת תאים פוטו-וולטאיים תעשה בצורה מקסימלית בשטח פנוי ממערכות בגג עליון.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא. עמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת 2023.

א. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הבניין יעמוד בדירוג אנרגטי B לכל הפחות לצורך כך כלל החתכים יעמדו בשיפור ראשוני של 20 אחוז לפחות מדרישות תקן 1045 לבידוד תרמי למגורים.

■ בתכנית מעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הבניין יעמוד בדירוג אנרגטי B לכל הפחות לצורך כך כלל החתכים יעמדו בשיפור ראשוני של 20 אחוז לפחות מדרישות תקן 1045 לבידוד תרמי למגורים מצורף דוח תרמי ראשוני.

ב. **איוורור החדרים:** חללי פנים המבנה לשהיה ולינה יהיו מאווררים באופן טבעי, חדרי רחצה פנימיים יהיו מאווררים באמצעים מכניים-ונטה לג המבנה. בכל חדר יש חלון לאוורר טבעי וכן ונטה במקלחות/שירותים

ג. **דו"ח תרמי עקרוני:** במסגרת היתר הבניה יוגש דו"ח תרמי המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ד. **ריצוף חוץ:** ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (Solar Reflecting Index)** מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים. ריצוף החוץ יהיה בגוונים המופיעים באיור, בעלי מקדמי sri גבוה.

ה. **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

ו. **חימום מים:** ייעשה שימוש במערכת מרכזית באמצעות השבת חום

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים, במסגרת מערך הנגישות אל המגרש יכלל הסכם בין העירייה לבין הבעל הקרקע בנושא הקמה ואחזקת דרכי הגישה המונגשות בשפ"פ.

7. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

8. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי לרבות שטחים לרווחת הציבור כגון גינת כלבים, גינת משחקים, ריהוט רחוב ותאורה, או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר דרום ויפו)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 ב' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

נעמה רבן: תכנית העיצוב של מעונות הסטודנטים ברחוב אבינרי מובאת לאישור הוועדה. מדובר במגרש חום ושפ"פ בבעלות הכנסייה הקופטית בחכירה פרטית

אד' יוני פיק: מציג את תכנית העיצוב ממצגת

אמיר בדראן: תכנית מאוד יפה, האם יש העדפה לבעלי המקום במסגרת ההסכם? האם סטודנטים זה באופן כללי או שיש הגדרה יותר מצומצמת?

יותם יעקב: הנושאים הללו לא קשורים לתכנית העיצוב אלא בהסכם שנחתם בין רשות הדיור לבין היזם. עיקרי הזכאות הם: סטודנט בהיקף שלא יפחת מ-65 אחוז, לפחות לשנה ולהוכיח שאין בעלות על דירה. לעניין העדפה לבני מקום זה לא קיים בהסכם. מאחר והמגרש ציבורי יהיה פיקוח על שכר דירה שיהיה דומה למוסדות להשכלה גבוהה כמו במקומות אחרים בעיר שנותנים שכירות מסובסדת

אמיר בדראן: זו הזדמנות טובה לייצור העדפה מתקנת וגם תמריץ לבעלי האוכלוסייה הערבית, זה ימשוך לנו אוכלוסייה מסוימת שאנו רוצים שתהיה ביפו

ענת רודניצקי: נכון להיום יש איסור אפליה ואין באמת העדפה, העדפה קיימת בדיור בהישג יד בבעלות עירייה בקרקע לא סחירה

אמיר בדראן: זו הזדמנות לחזק את אוכלוסיית המקום, צריך לייצר אותה ולנצל אותה, אני מציע להוסיף סעיף על כך בהחלטה, אנו מכירים את האוכלוסייה המוחלשת במקום וזו הזדמנות לחזק אותה.

ליאור שפירא: מה לטענתך לא ניתן לעשות זאת?

ענת רודניצקי: יש הגדרה בחוק מי הוא סטודנט

ליאור שפירא: אמיר לא מלין על זה

ענת רודניצקי: כתב ההתחייבות חתום, צריך לבחון זאת

אודי כרמלי: תכנית העיצוב לא מדברת על כך, זו תכנית עיצוב למעונות סטודנטים מכח צ'.

ליאור שפירא: אבקש לקיים דיון פנימי ולהפסיק הקלטה

*****ליאור שפירא:** אבקש לחזור לדיון, אבקש את היזם

אסף לב: אבא שלי יעקב לב הבעלים ואני מייצג אותו

ליאור שפירא: היינו רוצים שתהיה העדפה לבני המקום, היינו שמחים אם לפי ההסכם היתה העדפה לעשרה אחוז מהסטודנטים שיהיו בני המקום, כלומר מיפו.

אסף לב: אצטרך להתייעץ על כך עם אבי

ליאור שפירא: לאחר שתשוחח איתו נמשיך בדיון, דודו לניאדו הצטרף לדיון

אסף לב: לאחר התייעצות עם אבי זה מקובל עלינו אין לנו התנגדות

נעמה רבן: מקריאה הצעת החלטה לעניין נושא החניה

הראלה אברהם אוזן: הועדה רשמה בפניה את הסכמת היזם לתת העדפה לבני המקום ביפו בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור לסטודנטים וכי כתב ההתחייבות שנחתם ב 3 בנובמבר 2025 יעודכן בהתאם.

אמיר בדראן: אנו מכוונים למקום שבו תינתן העדפה לאוכלוסייה מהחברה הערבית במקום וזה צעד מבורך. התושבים במקום רוצים את הפרויקט ורוצים לראות איך הוא משתלב ומשלב את החברה הערבית במקום, עשרה אחוז זה יפה והייתי רוצה שיהיה מצוין שלפחות 10 אחוז מבני המקום יפו או 10 מבני האוכלוסייה הערבית, יכול להיות סטודנט שיגיע מכל מקום אחר, האם זה בסדר מבחינתך?

הראלה אברהם אוזן: בסופו של דבר הוא מחויב לפי חוק בנושא שלא תהיה אפליה

אמיר בדראן: אפשר לעשות זאת בצורה נכונה

ליאור שפירא: איזה אינטרס יש לעיריית ת"א יפו לאפשר העדפה למי שאינו תושב העיר?

אמיר בדראן: צריך לתת ביטוי מסוים

ליאור שפירא: אנא הקריאו את ההחלטה

הראלה אברהם אוזן: לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף ובכפוף לתיקונים הבאים בדראפט. בסעיף 2.4 ייכתב:

כניסת כלי רכב מרחוב אבינרי, הרמפה בתוך הבינוי במבנה הדרומי. 3 קומות חניון עבור 28 מקומות חניה. תקן החניה הינו מירבי: לפי תקן ארצי 1: 10 מיטות (270 מיטות = 27 חניות+חניה נגישה). חניה לאופנועים לפי תקן ארצי (תקן טווח) 1: 7.5 = 36 מק' לאופנועים בתת הקרקע. חניה לאופניים לפי מדיניות עירונית תקפה 1: 3 = 90 מק' לאופניים. שאר הסעיף ללא שינוי.

הועדה רשמה בפניה את הסכמת היזם לתת העדפה לבני המקום ביפו בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור לסטודנטים וכי כתב ההתחייבות שנחתם ב 3 בנובמבר 2025 יעודכן בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/2570(5) - מעונות סטודנטים אבינרי
14 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ליאור שפירא : מאשרים את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף ובכפוף לתיקונים הבאים בדראפט בסעיף 2.4 : במקום "תקן חניה מופחת" לשנות ל- "תקן חניה מירבי" אחרי "חניה לאופנועים" להוסיף "לפי תקן ארצי (תקן טווח)" אחרי "חניה לאופניים" להוסיף "לפי מדיניות עירונית תקפה" הועדה רשמה בפניה את הסכמת היזם לתת העדפה לבני המקום ביפו בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור לסטודנטים וכי כתב ההתחייבות שנחתם ב 3 בנובמבר 2025 יעודכן בהתאם.

משתתפים : ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

הוועדה המחוזית תל אביב

הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחוף)

2. פרטים כלליים

2.1. הסבר כללי:

תכנית העיצוב מקודמת בהתאם לתכנית תקפה תא/4140 – "רוקח אבן גבירול" (בתוקף מ- 2.6.2022). התוכנית כוללת שימוש מחדש בשלושת מיכלי הדלק הגדולים (תאי שטח 401, 402, 403), ובמבנים ואלמנטים קיימים נוספים. בנוסף, התכנית כוללת פיתוח נופי ובו שימושים ציבוריים משלימים וכן איזורי טבע עירוני וטיילת (בתאי שטח 601, 608, 609).

2.2. מיקום:

מצפון- רחוב רחבעם זאבי

ממערב- נחל הירקון

מדרום- שדרות רוקח

ממזרח- רחוב 2 המתוכננת מתוקף תכנית תא/4140.



2.3. כתובת: רחוב 2, רחבעם זאבי, שדרות ישראל רוקח

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 17-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.4. גושים וחלקות בתכנית:

מגרשים 401,402,403 בייעוד מוסדות ומבני ציבור ו-601,608,609 בייעוד שטח ציבורי פתוח

גוש	חלקות שנכנסות בשלמותן	חלק מחלקות
6634	48-51, 42-44	31, 40-41, 45-47, 52, 55, 319
6635	17, 37-43, 224-247, 249, 250, 251	3, 248, 252-255, 285-286
6900		23, 25

2.5. שטח התכנית : כ-88 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית : אורית מילבאואר, מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף : ליטל סמוק פביאן, ת.מ.א תכנון מרחב אורבני

תנועה ותחבורה	מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה
בטיחות	ברקן יועצי בטיחות בע"מ
בניה ירוקה	ויטל-הררי מתכננים ויועצים בע"מ
הידרולוגיה וניקוז	לביא נטיף מהנדסים ויועצים בע"מ
אגרונום	פתילת המדבר
אקולוג	ליאב שלם
קונסטרוקטור	לבני מהנדסים
מערכות רטובות	ח.ג.מ יועצים מהנדסים ומתכננים
נגישות	ורשבסקי נגישות בע"מ
חשמל	טיקטין תכנון חשמל בע"מ
אקוסטיקה	ECO
מיגון	נביקה
מיזוג אויר	נעם הררי

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו וחברת חשמל

מצב השטח בפועל:

אתר מיכלי הדלק בשפך הירקון (אתר דלק 4) הוא אחד מתוך מספר אתרים בסביבה זו אשר שימשו את תחנת הכוח רידינג.

המרחב מהווה חלק מהמערך התפעולי ההיסטורי של חברת החשמל, וכיום הוא מתחם מגודר וסגור לציבור. בתחום המרחב מצויים מבנים תעשייתיים, מכלי דלק, מיכל מים, חדר משאבות, חדר טרנספורמציה, מערכות צנרת ומתקני תשתית נוספים. בתחום התכנון, קיימים שלושה מבני פלדה עגולים גדולים ששימשו כמיכלי דלק של חח"י, שניים מהם בקוטר 37 מ' ובשטח של כ-דונם כל אחד, והשלישי בקוטר 50 מ' ובשטח של כ-2 דונם, וכן 3

התוכן תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 15 - 26-0017
---	---

מיכלים קטנים נוספים. מכלי הדלק מוקפים במבני מאפרות מבטון, שנועדו להכיל דליפות במקרה של כשל במכלים. המאפרות והמכלים כוללים גשרי שירות, מדרגות גישה ואלמנטים תפעוליים נוספים. המבנים, המתקנים והתשתיות הרוסים בחלקם ונדרשים בשיקום והשמשה מחדש.

לאורך גבולו המזרחי של המרחב עוברת דרך השירות של חברת החשמל. לאתר הדלק (אתר דלק 4) נערך תיק תיעוד ע"י משרד מילבאואר אדריכלים, כמסמך רקע עבור תכנית תא/4140.

שטח התכנון כולל בחלקו הדרומי חניונים עיליים, מסוף אוטובוסים, ושטחי תפעול של עיריית תל אביב-יפו.

בחלקו הצפוני של שטח התכנון קיים המשך רחוב רחבעם זאבי ובו מיסעה, מדרכות, מקומות חניה, ומעגל תנועה בקצה המערבי.

בשטח קיימת צמחייה בוגרת הכוללת עצים ממינים שונים. קיימים כ-245 עצים בשטח התוכנית.

השטח כולל את גדת נחל הירקון, הממוקמת בגבולו הדרום-מערבי של המרחב, וכוללת טיילת להולכי רגל ושביל אופניים. בקצהו הצפון-מערבי של המרחב קיים פיתוח זמני של שטח ציבורי פתוח: "הפארק הזמני" בשטח של 12 דונם, הכולל מדשאה, שמשיות וספסלי ישיבה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4140 – "רוקח אבן גבירול" – קובעת בתאי השטח 401-403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שימושי ציבור של תרבות, ספורט, פנאי ונופש. בקומת הקרקע מותרים שימושי מסחר כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות ושימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. סקר העצים במסגרת התכנית קבע את כל 245 העצים בשטח התכנית לשימור. התכנית מאפשרת שינוי ייעוד של עד 15% מסך כל העצים.
- בתאי השטח 601,068,609 ביעוד שצ"פ קובעת התכנית את השימושים: שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים. שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שימושים למטרות תרבות, מתקני שירות קטנים, כגון מבני תפעול וביתני שומר. סימון בתשריט "עיצוב מיוחד" בתאי השטח 608,609 מאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק הקיימים ובמתקנים נוספים באתר דלק 4. יותר מתקנים ומבנים במתחם ויותר מבני שירות ומתקנים הנדסיים לצורך השמשת ותפעול המיכלים והמתקנים הקיימים. בנוסף יותר: גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקני ספורט ונופש, קיוסקים, בתי קפה ומסעדות, בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון, קווי תשתית ומתקני תשתית, שבילים ורחבות להולכי רגל ואופניים, חניות אופניים, דרכים לא סלולות לצורך תחזוקה או נגישות, אזורי השחיית נגר בהתאם לנספח הנופי. כל המבנים הקיימים יהרסו ויפונו, מלבד מבנים ומתקנים

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בתחום המסומן ב"נספח המשולב" כ: "תחום חיפוש לבחינת אלמנטים תעשייתיים לשימוש מחדש".

בתא שטח 601 תישמר רצועה למעבר כלי רכב, שתאפשר גישה למתקני חברת חשמל ולמעגנת רדינג, עבור רכב חירום, תפעול, גישה לנכים והסעות.

▪ תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (חלה בשינוי)

▪ תכניות גובלות - התכניות התקפות והמתוכננות בסביבה הקרובה הן תא/4140 רוקח-אבן גבירול, תמ"ל 3001 - שדה דב אשכול, תא/4564 מעגנת רידינג, תמ"א 10/א/3 תחנת הכוח רידינג, תא/4444/1 מרכז רובע שדה דב.

מצב תכנוני מוצע:

שימור המורשת התעשייתית הייחודית של האתר והפיכתה למרחב ציבורי פתוח, פעיל ונגיש, המשולב במערכת השטחים הפתוחים של מטרופולין תל אביב. שימוש מחדש במכלי הדלק, המבנים והמתקנים התעשייתיים והסבתם לשימוש ציבורי של תרבות, ספורט, פנאי ונופש.

במסגרת תכנית העיצוב מוצע סל שימושים למיכלים:

שימושי ספורט – תנועה, ספורט, ריפוי ונופש, מרחצאות (יום ולילה)

שימושי תרבות – תערוכות, חללי יצירה, מוזיאון, ספרייה, קהילה, מועדון (יום ולילה)

שימושי פנאי ונופש – בלילה: הופעות, מועדון, מוסיקה. ביום: סדנאות, אירועים, כנסים, הופעות

בבינוי הנוסף הקיים (מיכלים קטנים, בית איתות וכדו') מוצעים שימושים של מסחר, הסעדה ומערכות טכניות (כדוגמת מאגר מים, חדר טרפו וכדו') חדר המשאבות ההיסטורי יוכל לשמש כמרכז מבקרים או שימוש ציבורי דומה.

מבנים חדשים:

תוספת הבינוי (עד 500 מ"ר) תשמש עבור מערכות טכניות (כדוגמת חדרי אשפה, חדר טרפו וכדו') וכן עבור שימושי מסחר והסעדה.

במסגרת התכנית ייעשה שימוש חלקי וישוקמו המאצרות, גשרי השירות, המדרגות ויתר האלמנטים התעשייתיים, תוך הדגשת אופיו וזהותו ההיסטורית של המרחב. המרחב הפתוח המקיף את המיכלים ועד המאצרות יהווה מרחב עירוני משלים ברמה התפקודית לשימושים הציבוריים שבתוך המבנים. מרחב התכנון כולו יתפקד כחלק מהרקמה העירונית הסובבת הקיימת והעתידית תוך פתיחות והבטחת קישוריות ומעברים בין המרחבים הסובבים.

סביב מרחב המיכלים יפותח פארק מטרופוליני שיחבר בין הפיתוח העירוני מצפון לבין המרקם העירוני הקיים מדרום וממזרח, וייצור רצף של שטחים ציבוריים פתוחים לאורך נחל הירקון.

התוכן תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 02/09/2026 15 - 0017-26
---	--

במסגרת התכנית מתוכננת הסטת הטיילת ושבילי הולכי הרגל והאופניים משפת הנחל לכיוון מזרח (אל מכלי הדלק), לטובת הרחבת גדת הנחל ושיקומה האקולוגי. השיקום יושלם באמצעות חיזוק הצמחייה המקומית ושימור בתי הגידול הטבעיים, תוך שמירה על מבנה הנחל והגדות בהתאם להנחיות רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ונחלים ירקון. בחלקו הצפוני של המרחב, בסמוך לתחנת הכוח רידינג, מוצעת גבעה נופית המחברת בין המפלס העירוני למפלס המאצרות, מנגישה את המרחב ומשמשת כתצפית אל שפך הירקון, הים ותחנת הכוח.

בשטח בו ניצב בעבר המיכל הרביעי מוצע להקים אזור להשהיית נגר בתחום פשט ההצפה של הנחל בהתאם להנחיות התב"ע וכחלק ממערך ניהול הנגר בתחומי הפארק.. במרכזו ישוחזר תוואי המיכל ההיסטורי באמצעות אי נופי, שישמר את זיכרון המקום וישלב בין ערכי מורשת, נוף ותשתיות כחולות.

בחלקו הדרומי של המרחב מוצע לפתח פארק מטרופוליני שימשיך את השפה הנופית, השימושים והאופי הציבורי של פארק הירקון, וישלים את הרצף הירוק לאורך הנחל.

33 עצים בערכיות גבוהה, כולם מיועדים לשימור במסגרת תכנית העיצוב.

212 עצים בערכיות נמוכה, מתוכם כ- 22 עצים מיועדים לכריתה/העתקה (מתוכם 6 לכריתה בגלל קונפליקט עם מובל הניקוז החדש בצפון התוכנית).

סה"כ לשינוי הגדרה פחות מ- 10% מתוך 245 העצים שבסקר בכפוף לאישור והוראות פקיד היערות העירוני לעת פתיחת בקשה להיתר.

נתונים נפחיים :

תכנית העיצוב כוללת שמירה על המיכלים הקיימים ומאפשרת חלוקה פנימית למפלסים בהתאם להוראות התכנית הראשית.

בשטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות התכנית הראשית, יוקמו מבני שירות ומתקנים הנדסיים לצורך השמשת ותפעול המיכלים והמתקנים הקיים

מבנים לשמירה :

מיכל 44 (צפוני) תא שטח 403 - שטח : כ- 1080 מ"ר, גובה : כ- 10.5 מ'

מיכל 43 (מרכזי) תא שטח 402 - שטח : כ- 1080 מ"ר, גובה : כ- 10.5 מ'

מיכל 42 (דרומי) תא שטח 401 - שטח ברוטו : כ- 1900 מ"ר, גובה : כ- 14.5 מ'

מבנים נוספים בתחום השצ"פ :

בית המשאבות – כ- 280 מ"ר, כ- 6 מ' גובה

מיכלים קטנים יותר – כ- 200-50 מ"ר למיכל ובסה"כ כ- 450-500 מ"ר

מבנים נוספים – כ- 150 מ"ר

*גובה מוערך לפני הגבהת מפלס הכניסה בכ- 1 מ' לטובת עמידה בהצפה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 17-0026 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בנייה חדשה בתחום השצ"פ:

תוספת בניה ושטחים בתוך המיכלים ובמבנים הקיימים בהתאם למותר בתב"ע ובנוסף בניה של 500 מ"ר בחלוקה למבנים עד 100 מ"ר ליחידה בהתאם לתב"ע.

בנייה מוצעת במיכלים:

עד 15,703 מ"ר ברוטו + 10% מסחר = סה"כ 17,273 מ"ר.
חלוקת הגובה הקיים (כ-15 מ') לעד כ-4 מפלסים בתוך המיכלים

תכסית במ"ר:

תכסית הבינוי הקיים (כ-5000 מ"ר) + תוספת של כ-500 מ"ר = סה"כ כ-5500 מ"ר תכסית.

הדמיה

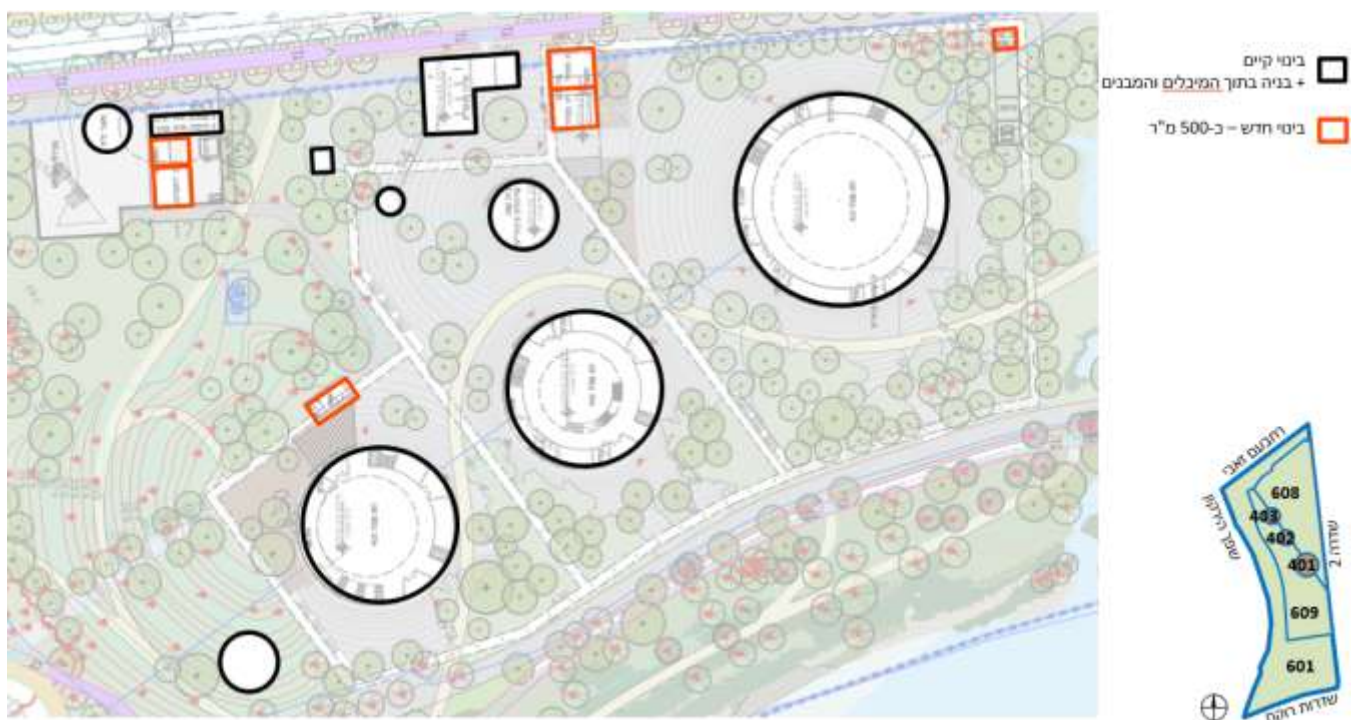


תכנית פיתוח השטח



בינוי קיים + בינוי חדש

* במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לקבוע את המיקום הסופי של מבנים חדשים באישור מה"ע.



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

שימור האופי התעשייתי של חוות המיכלים תוך התאמת המרחב לשימושים החדשים. שמירה על הערכים ההיסטוריים והחוויה המרחבית, תוך התאמה להנחיות ותקנים נדרשים.

שימוש במיכלים ובמבנים הקיימים. שימוש בחומרים ובקונסטרוקציה הקיימים ככל הניתן תוך התאמה לדרישות התקנים, הקונסטרוקציה והמערכות. חלוקה פנימית למפלסים בתוך המיכלים, טיפול ופתיחת פתחים במעטפת ובגגות המיכלים והמבנים.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- לכל מיכל יתאפשרו מספר כניסות מהשצ"פ בהיקפו בהתאם לתכנון המפורט.
- מפלסי הכניסות יתוכננו בהתאם למפלס ההצפה הקובע, אשר לא יפחת מ-4.50+ מ' ובהתאמה למפלסי הפיתוח המתחברים לדרכים המתוכננות בהיקף.

2.3 אצירת אשפה:

- בתוך או בסביבת כל מיכל תרוכז אשפה. משם יתבצע פינוי אל דחסניות שימוקמו באזור תפעולי בסמוך לרחוב 2.

2.4 תנועה וחניה:

- תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.
- תקן חניה מזערי לאופניים 1:50 מ"ר, וייקבע בהתאם לשימושים בעת הוצאת היתרי הבנייה למבנים ובהתאם לשימושים בשצ"פ ויחושב בהתאם לשטחי רצפה בנויים ובהתאם לשימושים המוצעים.
- מיקום חניות האופניים יהיה בסמוך למיכלי הדלק ובכניסות לפארק כחלק מתכנית הפיתוח. ככל ותהיה הטמעת מתקנים / מוקדי עניין בתכנית הפיתוח בשטח הפארק יתואמו עמדות חניה נוספות במיקום אסטרטגי אליהם.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי (אופנועים) יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה או לפי תקן בתיאום אגף התנועה ויחושב בהתאם לשטחי הבניה ובהתאם לשימושים במיכלים. עמדות החניה לאופנועים יהיו ברחובות הגובלים מחוץ לתחום הפארק.
- מחוץ לתחום התכנית, לאורך רחוב 2 מתוכננים מפרצי חניה לרכב פרטי, והסדרה של עמדות לפריקה וטעינה.
- תתאפשר תנועת כלי רכב קטנים תפעוליים בשטח התכנית לטובת אספקה ופינוי אשפה מהאזור התפעולי אל המיכלים.
- יתוכנן שביל אופניים לאורך גדת הירקון.
- תחבורה ציבורית מחוץ לגבולות התכנית:
 - במצב הקיים קיים מסוף אוטובוסים בסמוך לפארק, מצידו הדרומי.
 - בשלב הסופי מתוכננת תחנת אוטובוס ברחוב 2 בסמוך לפארק.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0017-26

- בשלב הסופי מתוכנן מסוף אוטובוסים חדש (על פי התב"ע המאושרת), שיחליף את המסוף הקיים. מרחק ההליכה מהפארק למסוף החדש יהיה כ-200 מ'.
- מתוכננת תחנת רק"ל של הקו הירוק, במרחק הליכה של כ-300 מ' מהפארק.

10. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ז. מטרות תוכנית פיתוח הנוף

- פיתוח פארק מטרופוליני ציבורי המשולב במערך השטחים הפתוחים של מטרופולין תל אביב ובמערכת האקולוגית של שפך הירקון וחוף הים.
- הפיתוח הסביבתי ייצור רצף וקישוריות למרחבים הציבוריים הסובבים את התוכנית, באמצעות מערכת שבילים, צירים ומוקדי כניסה, תוך חיבור צפונה ומערבה למתחם תחנת הכוח רידינג, למעגנה העתידית ולפארק החופי, דרומה לפארק הירקון ולגני יהושע, ומזרחה לרחוב 2 העתידית ולרשת הרחובות המחוברת אליה.
- יצירת רצף נופי, אקולוגי ותנועתי בין נחל הירקון, תחנת הכוח רידינג, חוף הים והמרחב העירוני הסמוך. שיקום נופי ואקולוגי של שטחים שהושפעו מפעילות תעשייתית קודמת.
- שילוב ערכי המורשת התעשייתית במרחב הציבורי תוך התאמתם לשימושים עתידיים.
- התאמת הפיתוח לתנאי הצפה, שינויי אקלים ועליית מפלסי מים.
- יצירת מערכת שטחים פתוחים איכותית, נגישה ובת קיימא, המשלבת ערכי טבע, נוף, פנאי והמורשת התעשייתית הבנויה.
- פיתוח הרחובות הגובלים בפארק הכלולים בתחום התכנית – רחוב רחבעם זאבי מצפון והדופן הדרומית לאורך שדרות רוקח מדרום לפארק. במסגרת זו יוסדרו מדרכות, שבילי אופניים, רצועות שירות, נטיעות עצים וריהוט רחוב, בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו ובתיאום עם אגף דרכים ומאור.

ח. טופוגרפיה ועבודות עפר

- מפלסי הפיתוח יתוכננו בהתאם למפלס ההצפה הקובע, אשר לא יפחת מ+4.50 מ'.
- הגבהת הקרקע תבוצע באמצעות חומרי מילוי מאושרים ונקיים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
- עבודות העפר יבוצעו תוך יצירת טופוגרפיה המשתלבת במערך הנופי, במערכת הניקוז ובמאפייני האתר
- יש לצמצם ככל הניתן עבודות עפר מיותרות ופגיעה במרכיבים קיימים בעלי ערך נופי, סביבתי או היסטורי.
- בוצעו חפירה ופינוי של קרקעות מזוהמות, בעיקר בדלקים ובמתכות, ולאחר מכן דיגומי וידוא ניקיון ומילוי בקרקע נקייה. העבודות בוצעו בסוף שנת 2022 והתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0017-26

- תנאי להיתר יהיה השלמת סקר קרקע מלא למיכלים וסביבתם ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

ט. שבילים, רחבות ומשטחי פיתוח

- מערך השבילים ייצור רציפות תנועתית מלאה בין מוקדי הפארק, הנחל, הטיילת, המיכלים והמרחב העירוני הסובב.

- מערכת הכניסות והמבואות לפארק תוכננה בהתאם להוראות התב"ע והנספח המשולב לעיצוב פיתוח ובינוי, וכוללת מבואה ראשית בכניסה לחוות המכלים מול שצ"פ 602, מבואת כניסה בפינת כביש 2 ושדרות רוקח, וכן מבואות באזורי הנחיתה של גשרי חציית הירקון – גשר ווקופ וגשר התערוכה. בנוסף, הפארק מקושר לרשת המרחב הציבורי באמצעות כניסות וחיבורים מצפון לכיוון מעגנת רידינג ומדרום לכיוון פארק גני יהושע, וכן באמצעות מערכת שבילים המחברת את הרחובות הסמוכים ואת רחוב 2 אל תוך הפארק.

- במסגרת העבודות על שימור גשר ווקופ נעשו בדיקות והוחלט להרחיב את גשר כדי לתת מענה לנפחי התנועה שעוברת בו.

- תינתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשים באמצעי ניידות אישית.

- חומרי הגמר יהיו עמידים לתנאי סביבה ימית, הצפה ושחיקה.

- ככל הניתן יועדפו משטחים מחלחלים או חדירים למים.

- מערכת השבילים תשתלב במערך התנועה הקיים והמתוכנן לאורך הירקון ובחזית הים.

- צמחייה, בתי גידול ושיקים אקולוגי

- צמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- הצמחייה תתבסס בעיקר על מינים מקומיים ומותאמים לתנאי חוף, מליחות, רוחות והצפה.

- יש לשלב בתי גידול מגוונים התומכים במערכות אקולוגיות מקומיות ובמגוון הביולוגי.

- יש להימנע משימוש במינים פולשים ובצמחייה עתירת תחזוקה או השקיה.

- יש לשלב אזורי צומח טבעי, אחו, חורש חופי ובתי גידול נוספים בהתאם לתנאי האתר.

- תכנון הצמחייה יתחשב בהתפתחות ארוכת הטווח של המערכת האקולוגית וביכולת התחזוקה שלה.

- במסגרת עבודות הפיתוח יבוצע איתור, טיפול והסרה של מיני צומח פולשים בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.

- לא תותר שתילה של מני צומח המוגדרים כמינים פולשים.

י. ריהוט חוץ תאורה ושילוט

- החומרים יהיו עמידים לסביבה ימית ולתנאי שחיקה מוגברים.

- התאורה תספק בטיחות והתמצאות תוך צמצום זיהום אור ומניעת פגיעה במערכות אקולוגיות.

- השילוט יכלול מידע התמצאותי, סביבתי, נופי, אקולוגי והיסטורי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0017-26

- מתקני ישיבה, הצללה ושירות ישולבו באופן שאינו פוגע ברציפות הנופית והאקולוגית.

יא. שיקום גדת הנחל ופיתוח המערכת הנחלית

- פיתוח גדת הירקון יבוצע בהתאם לעקרונות השיקום, הפיתוח והניהול של רשות נחל הירקון ורשות ניקוז נחל הירקון ועיריית תל אביב-יפו
- תכנון הגדה יושלב בין מקטעי גדה טבעית לבין מקטעי גדה בנויה, כולל מסלעות, טריבונוט ישיבה וקירות תמך, בהתאם לצורכי ייצוב, תחזוקה, נגישות ושימוש ציבורי.
- יש להעדיף פתרונות מבוססי טבע לשיקום, ייצוב וחיזוק הגדה.
- הפיתוח יאפשר קשר פיזי וחזותי בין המשתמשים לבין הנחל תוך שמירה על ערכי הטבע ובתי הגידול. אזורי תחזוקה ותפעול לאורך הנחל ישולבו כחלק מהמרחב הציבורי והנופי.
- לאורך הגדה ישולבו בתי גידול המותאמים למשטרי הצפה ולחות שונים, לרבות בתי גידול מימיים, לחים, לחים למחצה ואזורי הצפה עונתיים.
- בתחום המיכל הרביעי יתאפשר שילוב אגמון השהיה למי נגר, אזור ניהול נגר ופתרונות הידרולוגיים אחרים כנדרש בתוכנית בניין העיר התקפה, בהתאם לתכנון המפורט ולמצאים הסביבתיים שיאושרו.
- תכנון אגמון ההשהיה יעשה בהתאם לממצאי סקרי הקרקע והטיפול הסביבתי המאושר.
- הצמחייה בתחום הגדה ואגן ההשהיה תתבסס ככל האפשר על מינים מקומיים האופייניים למערכת האקולוגית של הירקון.
- יש ליצור רצף אקולוגי בין מערכת הנחל, אגן ההשהיה, שטחי הפארק והמרחבים הפתוחים הסמוכים.
- מתקני ישיבה, תצפית, שהייה ולימוד ישולבו לאורך הגדה באופן שאינו פוגע בתפקוד האקולוגי של המערכת.

יב. פיתוח המרחב סביב המיכלים, המאצרות והמורשת התעשייתית

- פיתוח השטח סביב המיכלים, המאצרות והשרידים התעשייתיים ישמר ויחזק את אופיו התעשייתי וההיסטורי של האתר.
- סביבת המיכלים, קירות המאצרות, גשרי ההליכה ואלמנטים הנדסיים נלווים ייבחנו לשמירה, לשילוב ולשימוש חוזר כחלק ממערך הפיתוח הנופי והמרחב הציבורי, בהתאם למצבם הפיזי ולתכנון המפורט.
- המאצרות יהיו מרכיב נופי ותכנוני מרכזי בפיתוח הפארק וישולבו או יאוזכרו במערכת השבילים, אזורי השהייה והתצפיות.
- ככל הניתן יישמרו אלמנטים תעשייתיים קיימים בעלי ערך נופי, הנדסי או היסטורי.
- ניתן יהיה לפרק, לבצע פתחים ומעברים במאצרות.
- התערבויות במאצרות ובקירות ההיקף יבוצעו באופן מובחן, קריא ומכבד את המבנה המקורי.
- ככל הניתן תישמר רוח המקום עם גשרי ההליכה, המדרגות והמעברים על גבי המאצרות או בצמוד להן כחלק ממערך הפיתוח של הפארק בכפוף לשיקולים תכנוניים ותקינה קיימת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	02/09/2026 15 - 0017-26ב'

- במקומות בהם לא ניתן לשמר את גשרי ההליכה הקיימים, ניתן יהיה לשחזרם, להתאימם או להקים מחדש בהתאם לדרישות הבטיחות, הנגישות והתחזוקה.
- המרחב סביב המיכלים והמאצרות יתוכנן כמרחב ציבורי פעיל, נגיש ורציף.
- חומרי הפיתוח, המעקות, הגשרים ופרטי הפיתוח הנלווים ישתלבו בשפה התעשייתית של האתר.
- יש לעודד שימוש חוזר במרכיבים ובחומרים הקיימים באתר ככל שהדבר אפשרי ובהתאם לדרישות הבטיחות.
- ניתן לשלב אמצעי פרשנות והנגשת מידע אודות תולדות האתר, תחנת הכוח רידינג, מערך המיכלים והמאצרות.
- עבודות הבנייה ופיתוח יבוצעו תוך התאמה למערכות הקיימות ובמטרה לצמצם ככל הניתן פירוק והריסה של אלמנטים בעלי ערך.

יג. עצים וצמחיה :

א.1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר הטמעו במסמכי התכנית.

א.2. הוראות לעצים במגרש: בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי.

בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".

- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0017-26

- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

יד. נטיעת עצים בריצופים קשים :

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

טו. נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

טז. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

יז. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

יח. הצללות הפיתוח:

הצללת שטחי הפארק תתבסס בעיקר על נטיעת עצים נותני צל, תוך שילוב עצים מקומיים תומכי מגוון ביולוגי ככל הניתן. בתחום חוות המכלים יסופק צל נוסף באמצעות העצים הנטועים, מבני המכלים וקירות המאצרה. במבואת הכניסה בפינת כביש 2 ושדרות רוקח ובמבואות הסמוכות לאזורי נחיתת הגשרים החוצים את

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק	02/09/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - 0017-26

הירקון, יתוכננו הצללות בנויות, אשר ישלימו את מערך ההצללה במוקדי הכניסה המרכזיים לפארק.

יט. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- נערך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 250:1. תכנית העיצוב כוללת אמצעים למניעת הצפה: הסטת טיילת הנחל לדופן המיכלים והגבהתה, הרחבת חתך הנחל והנמכתו ופיתוח אגמון השהייה מדרום למיכלים ובדופן הפארק הצפון מערבית.
- מפלס הכניסה למבנים נקבע כ-4.5-5 מ' בהתאם לנתונים עדכניים הנוגעים לרום פשט ההצפה, ובהתאם להתייעצות עם רשות הניקוז ועם רשות נחל הירקון.
- נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שהגדירה התב"ע. המסמך נערך על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות יחידת התיעול העירונית.
- מערכת הניקוז תתבסס ככל האפשר על פתרונות ניהול נגר מבוססי טבע.
- ניתן לשלב מתקני השהייה, חלחול, איגום והחדרה כחלק ממערכת הפיתוח הנופי.
- נגר עילי ינותב באופן המפחית עומסים על מערכות הניקוז העירוניות ותורם להשהיית מים ולהחדרתם במקומות המתאימים.
- פתרונות הניקוז ישולבו בפיתוח הנופי ויהיו חלק ממערכת בתי הגידול והשטחים הפתוחים.
- תכנון הניקוז יבטיח את עמידות הפארק באירועי גשם והצפה בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.
- מערכת הניקוז תתואם עם תכנון האגמון והשהייה, אזורי ההצפה ומערכת גדת הנחל.

כ. **תכסית:** מגרשי המיכלים מוגדרים בשטח המיכלים הקיימים עצמם ולכן בנויים בתכסית מלאה.

כ-50% מסך כל שטח המגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח יהיה מחלחל, לפי הפירוט להלן:

לפי הנספח המשולב בתב"ע, השטח הפתוח בתוך חוות המיכלים יתוכנן עם כ-5 דונם המיועדים לאזורי התכנסות (כלומר נגישים ומרוצפים). כמו כן, הנספח מגדיר מבואות כניסה מול הגשרים, כיכר בפינת רוקח ורחוב 2 ורחבה בכניסה לחוות המיכלים מול שצ"פ בתא שטח 602 ובנוסף שבילי הליכה ושבילי אופניים.

שטח השצ"פ בתא שטח 608 הוא 21.6 דונם ומתוכם כ-10 דונם מרוצפים ולכן לא נחשבים מחלחלים, כלומר רק כ-50 אחוז מגוון מחלחל.

שטח השצ"פ בתא שטח 609 הוא 19.4 דונם ומתוכם כ-5 דונם מרוצף, כלומר 70 אחוז מגוון ומחלחל.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 0017-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בשצ"פ בתא שטח 601 כלול רחוב רחבעם זאבי ועוברת בו טיילת הנחל, ושבילים נוספים. הוא בשטח של 43 דונם, מתוכם כ-16 דונם מרוצפים. כלומר כ-37 אחוז. אזור זה מיועד לשימושים אינטנסיביים לפי התב"ע ויוכל לכלול בעתיד מגרשי ספורט, לכן ייתכן ועוד שטחים בו ירוצפו. לפיכך גם תא שטח זה יכלול כ-50 אחוז שטחי חלחול.

11. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- כנפי דלתות ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי ככל הניתן.
- פתחים של מערכות טכניות יהיו מוצנעים.
- **מתקני חשמל:** בשטחי השצ"פ ובסמיכות לרחוב 2 יתוכננו חדרי שנאים וחדרי חשמל הנותנים מענה למבני הציבור.
- **מתקני תשתית קיימים:**
- יעשה שימוש במבני תשתית קיימים לשימוש בתשתיות החדשות, כדוגמת חדר טרפו.
- מתוכננים 2 אזורי תפעול בסמוך לרחוב 2, בהם ירכוזו מרבית המערכות הטכניות הגדולות הנותנות שירות לפארק ולמבנים: חדר דחסניות אשפה, מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרפו, חצר תפעולית ובה מערכות מיזוג, גנרטור, גז וכדו', יעשה שימוש במבנים קיימים. תוגדר רחבה מוצנעת עבור המתקנים הטכניים.

12. מאפייני בניה ירוקה

- א.** תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה במדיניות תא/ק/9144 לבניה בת קיימא, לרבות עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שלשה כוכבים (75 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.
- ב.** תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה במדיניות העירונית לבנייה מאופסת אנרגיה (המהווה נספח במסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא- תא/9144). גגות המבנים ישמשו לייצור אנרגיה באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות במבני ציבור. פריסת המערכות תבוצע בכל שטחי הגגות הפנויים ותובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

13. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה

לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

- כלל שטחי הפיתוח יהיו נגישים בהתאם להוראות הדין.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/צ/4140(1) - מרחב מיכלי הדלק
15 - 2017-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תכנון השבילים, הגשרים והמעברים יתבצע בהתאם לדרישות הבטיחות והנגישות התקפות.
- תישמר רציפות תנועתית מלאה להולכי רגל בין מוקדי הפארק, הנחל, המיכלים, המאצרות, הטיילת והמרחב העירוני הסובב.
- הפרשי גובה ייפתרו באמצעות שבילים מתונים, רמפות ואמצעי נגישות נוספים.
- מערכת התנועה תאפשר נגישות מלאה למוקדי הפעילות המרכזיים, למערכת הגשרים ולמוקדי התצפית. לא תותר כניסת רכבים או חנייה בשטח הפארק למעט רכבי חרום ותפעול

14. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

15. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המיכלים והמאצרות יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדות.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים להעביר את התכנית לאישור הוועדה המחוזית והוולחון"ף, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

יואב דוד: מובאת בפני הוועדה תכנית עיצוב פיתוח של פארק מיכלי דלק, שטח של למעלה מ-180 דונם במקום אסטרטגי בעיר, במפגש עם שפך הירקון. מצפון לירקון מקודמות עבודות תכנון וביצוע לרובע שדה דב, ובמקביל- תכנון למעגנה חדשה וחידוש גשר ווקאף המקשר אל שטחי הנמל. איזור שהיה טכני ומגודר בבעלות חברת החשמל, ייפתח לטובת הולכי הרגל והציבור. השימושים בשטח המיכלים נקבעו בתב"ע וכוללים שימושי בילוי, פנאי וספורט. התכנון שיוצג הוא תוצר של עבודה משותפת של מילבאואר אדריכלים ותמא אדריכלי הנוף, שזכו בתחרות שנוהלה בשיתוף עם חברת אתרים. מדובר במשאב חשוב מאוד לעיר, חוליה מאוד משמעותית בפיתוח המרחב הציבורי, הממשק בין העיר לים ודגש חדש על פיתוח הגדה של נחל הירקון בהתאם לערכים שלפיהם אנו מפתחים מרחב ציבורי בעיר.

אורית מילבאואר: מציגה את תכנית העיצוב ממצגת.
ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות ומעבירים את התכנית לאישור הוועדה המחוזית והולחוף
בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את התכנית לאישור הוועדה המחוזית והולחוף"ף, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/תעא/2/4444(3205) - מגרש 3205, צפון הרובע שדה דב
16 - 26-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2/4444/ (3205)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב



יזם: אביב-מליסרון בשדה דב בע"מ | עורכי התוכנית: מילוסלבסקי אדריכלים
ניהול פרויקט: מסד-עוז | קונסטרוקציה: דוד מהנדסים | אדריכלות נוף: בהא מילחם
תנועה: קראוס | חשמל: רפי כהן | מיזוג אויר: הרואק | אינסטלציה: בים טק
בטיחות אש: י.פרידמן | מיגון: קאמן | אשפה: KVS | מעליות: לוסטיג
בנייה בת קיימא ואיכות סביבה: WAWA | נגישות: ערן סויקה | אקוסטיקה: ע.ליבני

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3205 צפון רובע שדה דב (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/תעא/2/4444 (3205)
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1

שם השכונה: צפון רובע שדה דב

תיאור מקום: גבול בצפון: מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 678); בדרום: שדרה מספר 9; במזרח: רחוב אבן גבירול; במערב: רחוב מספר 9.
רשימת גושים וחלקות: גוש: 6896 | חלקה 204
שטח התוכנית: 6,064 מ"ר

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
 (1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 22 עמודים.
 (2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [להשלים: תאריך, מהדורה, מס' עמודים בחוברת]

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: אביב מליסרון בשדה דב בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

(יש לציין את כל היועצים שלקחו חלק בהכנת תכנית העיצוב)

מקצוע אדריכל	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	בן גוריון 59,	03-7316888	office@milosarc.co.il
קונסטרוציה	מתכנן שלד	דוד מהנדסים	בני ברק גוש עציון 7, גבעת שמואל	073-2709700	office@davideng.co.il
נוף	אדריכל נוף	בהא מילחם	פנחס בן יאיר 9,	050-8580067	baha@bahamilhem.com
תנועה	יועץ תנועה	קראוס חן	תל אביב יגאל אלון 65,	03-3735400	kcroads@kcroads.co.il
חשמל	יועץ חשמל	רפי כהן	תל אביב הירקון 5,	03-6124888	yinon@rcohen.com
אינסטלציה	יועץ אינסטלציה	בים-טק	בני ברק הירקון 5,	03-7550901	bimtech@bimtech.co.il
מיזוג אוויר	יועץ מיזוג אוויר	ה.ר.ו.א.ק	בני ברק הירקון 5,	03-5618087	hrvacta@hrvac.co.il
אשפה	יועץ אשפה	KVS	הרכב 4, תל אביב	03-9172202	info@kvs.co.il
מיגון	יועץ מיגון	ק.א.מ.ן	עליית הנוער 42, תל אביב	03-670-0199	mark@kamnltd.com
בנייה בת קיימא ואיכות סביבה	יועצי בנייה בת קיימא ואיכות סביבה	WAWA	קרליבך 27, תל אביב	03-7325126	office@gbwawa.com
בטיחות אש	יועץ בטיחות אש	י.פרידמן	הדובדבן 9,	03-7369772	jfpe5@jfpe.com
מעליות	יועץ מעליות	לוסטינג	קריית אונו	03-523-6633	doron@lustig.co.il
אקוסטיקה	יועץ אקוסטיקה	ע.ליבני	היצירה 3, רמת גן יצחק רבין 1,	03-634-6771	info@livni.co.il
נגישות	יועץ נגישות	ערן סויקה	פתח תקווה החשמל 8, עפולה	0546727035	soika35@gmail.com

1.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנות תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ממוקם בחלקה צפוני של שכונת שדה דב, לאורך המשכו העתידי של רחוב אבן גבירול, באתר שדה התעופה שדה דב שנהרס. המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים, ללא תשתיות וללא עצים בוגרים.

2.2 תיאור כללי

מגרש 3205 נמצא בחלקה המרכזי של תוכנית "צפון רובע שדה דב". המתחם כולל סה"כ 320 יח"ד, 220 בבינוי מגדלי ו-100 בבינוי מרקמי, סה"כ 3800 מ"ר שטחי תעסוקה בבינוי מרקמי בשילוב שטחים לרווחת הדיירים וסך 1,000 מ"ר שטחי מסחר, הממוקמים במפלס הרחוב במבנים השונים. הבינוי סביב חצר פנימית המקושרת במעברים בזיקת הנאה אל הרחובות הסובבים, ומורכב משני טיפוסים מבניים : בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה 9 קומות (בניינים C, B ו-D) ובנייה מגדלית נקודתית בגובה 40 קומות (בניין A). הבינוי המרקמי מלווה את רח' אבן גבירול בפאה המזרחית, שדרה 9 בפאה הדרומית, רח' 9 בפאה המערבית ושצ"פ בפאה הצפונית. הבינוי המגדלי ממוקם במפגש רח' אבן גבירול ושדרה 9. קומת הקרקע מאופיינת בחזית פעילה מסחרית וכניסות ללובאי המבנים, תוך שמירה על קו בנין 0 או קולונדה בעומק 5 מ' בהתאם לסימון בתשריט התכנית הראשית. מבנים מרקמיים B ו-C הינם בנייני מגורים בני 9 קומות, אשר כלפי הרחובות הסובבים נסוגים בקומות הגג מעל הקומה השביעית באגפים מלאים וכלפי החצר הפנימית נסוגים במספר דירוגים לצורך פתיחת החלל והמרחב. מבנה D הינו בניין תעסוקה הכולל 5 קומות תעסוקה מעל קומת הקרקע, 2 קומות בנויות וקומת גג פעילה, הכוללות פונקציות לרווחת דיירי המגורים בכלל המתחם. תהיינה 2 בריכות לשימוש ורווחת כלל דיירי המגורים, במרפסת גג ו/או בקומת הגג הפעילה. הקומות לרווחת הדיירים נמצאות בנסיגה של 2.5 מ' כלפי רחוב אבן גבירול מגובה 29 מ' ביחס למפלס הכניסה. הכניסה אל מרתפי החנייה ממוקמת בשדרה 9 באמצעות רמפה הנמצאת בתחום הבינוי של בניין B. המבנים מעוצבים בפינות רכות בשילוב מרפסות בתחום נפחי הבינוי, תוך שמירה על מאפיינים עיצוביים יחודיים לכל מבנה. מגדל המגורים (בניין A) מכיל גריעות במרכז הפאה הדרומית והצפונית, המחלקות את הנפח ומדגישות את התמירות. וכולל בכל קומה אלמנטים אופקיים בעובי משתנה. בנייני המגורים המרקמיים (בניינים B ו-C) כוללים אלמנטים אופקיים עבים ופנלים אנכיים אטומים, אשר מדלגים בין הקומות ומציירים דינמיות. בניין התעסוקה (מבנה D) כולל חזית שקופה עם אלמנטים אופקיים אחידים וחלוקות אנכיות דקות.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדלי	מרקמי	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	40	9	9	9
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	159 מ'	36.5 מ'	36.5 מ'	43 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	809 מ"ר	650 מ"ר	800 מ"ר	744 מ"ר
יחס תכסית / גובה	0.197	0.056	0.046	0.058
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	לא	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	בינוי בגובה 29 מ' + מעקה קל 1.2 מ'
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	לא	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

חצר פנימית ומעברים בזיקת הנאה:

הבינוי סביב חצר פנימית משותפת בזיקת הנאה לציבור המקושרת דרך מעברים בזיקת הנאה מהרחובות הסובבים.

מיקום מבואות הכניסה למגורים:

בניין A: המבואה פונה לשדרה 9, מעבר לחצר הפנימית ולחצר הפנימית.

בניין B: המבואה פונה לשדרה 9.

בניין C: המבואה פונה לרחוב 9.

בניין D: המבואה לקומות לרווחת הדיירים פונה לחצר הפנימית.

מיקום מבואת הכניסה לתעסוקה:

בניין D: המבואה פונה לרחוב אבן גבירול ושצ"פ בפאה הצפונית.

חדרי אופניים:

בתחום הפיתוח כ-8.5%, בקומת הקרקע בתחום בינוי בניין C עם ציר גישה מרחוב 9 ורחוב אבן גבירול דרך שצ"פ גובל מצפון כ-50% ובקומת מרתף 1- עם גישה דרך מעלית יעודית הממוקמת בחזית שדרה 9 כ-41.5%.

חללים משותפים לרווחת הדיירים:

בבניין D: קומות 6, 7 וקומת גג פעילה. תהיינה 2 בריכות לשימוש ורווחת כלל דיירי המגורים, במרפסת גג ו/או בקומת הגג הפעילה.

חללים טכניים קומתיים:

בבניין A: חדר השלכת אשפה פניאומטי, פירים, ארונות מערכות וחדר טכני פנימי ללא חזית חוץ. גג עליון טכני.

בבניין B: חדר השלכת אשפה פניאומטי, פירים וארונות מערכות. גג עליון טכני.

בבנין C : חדר השלכת אשפה פניאומטי, פירים וארונות מערכות. גג עליון טכני.
בבנין D : חדר השלכת אשפה פניאומטי, פירים וארונות מערכות. גג עליון טכני.

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה א1 - יחידות דיור בייעוד מגורים ותעסוקה							
שטח ממוצע (מ"ר) ³	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
	ב-2 %	סה"כ	בנין C	בנין B	בנין A		
52	25%	80	19	12	49	25%	60 - 30
72	25%	79	9	11	59	25%	85 - 61
130	50%	161	23	15	53	50%	120 - 86
			4	7	59		מעל 121
	100%	320	55	45	220		סה"כ

הערות לטבלה א1

- ¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
³ שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)					
[להשלים נתון מתוך טבלה א1 או ב1 לעיל]					סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט
סה"כ ב-25% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בנין C	בנין B	בנין A	
25%	18	2	2	14	כמות
-	-	1-8	1-8	20-39	מיקום בבנין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין בניין מגדלי A לבניין מרקמי D : 13.40 מ' או 12.35 מ' לאחר הגדלת מרפסות בתב"ע ניווד שטחים מכח תכנית השימור מרחק בין בניין מגדלי A לבניין מרקמי B : 12.35 מ' מרחק בין בניין מרקמי B לבניין מרקמי C : 8.15 מ' מרחק בין בניין מרקמי C לבניין מרקמי D : 8.05 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין בניין C לבינוי מרקמי במגרש 3401 : 23 מ' מרחק בין בניין D לבינוי מרקמי במגרש 3401 : 18 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	מרחק בין בניין A לבינוי מגדלי במגרש 3204 : כ-40 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	בליטה לתוך תחום ה-6 מ' גמישות המוגדר בתב"ע. התרחקות מפינת מגרש מעוגלת לצורך תכנון מגדל בתצורה אורטוגונית והתרחקות של 12 מ' לפחות מבניין מרקמי D הבנוי לאורך דופן אבן גבירול. אין השפעה על מגרשים גובלים.
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	רחוב אבן גבירול : 75.3% שדרה 9 : 75% רחוב 9 : 80.47%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן הדרומית של המגרש, כניסה משדרה 9, בתחום נפח בניין B, בהתאם לנספח התנועה בתב"ע
מיקום חניות לאופנועים	מפוזרות בקומות המרתף
מספר קומות חניון	4
תכסית קומות חניון (מקס')	78.6% משטח המגרש (4,769 מ"ר)

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
מרתף 4- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-0.40	+2.20	+2.60	+3.60
מרתף 3- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+4.10	+5.10	+5.50	+6.50

	מגרשים				
	מרתף 2-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+7.10	+8.00	+8.40
	מרתף 1-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+10.40	+11.70	+11.70
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש	(תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	+16.13	+15.18	+15.43
גובה קומות	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש		+16.15	+15.20	+15.45
	מרתף 4-		4.5	2.90	2.90
	מרתף 3-		3	2.90	2.90
	מרתף 2-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.30	3.70	3.30
	מרתף 1-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	5.75	3.50	3.75
	סטיו/קולונדה	(4.5 מטר נטו מיני) לפרט גובה מינימלי ומקסימלי	6	5.2	ל.ר
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה	(6 מ' מקס')	6	5.2	5.2
	מסחר ו/או תעסוקה	(4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	מלונאות	(4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	מגורים	(3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס')	3.40/3.80/4	3.40	3.40
	קומות טכניות		1.2 מ' מתחת לגג טכני ובריכות במרפסות גג קומות עליונות	ל.ר	ל.ר
	שטחים ציבוריים בנויים	(מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')	ל.ר	ל.ר	ל.ר
			ל.ר	ל.ר	ל.ר
			ל.ר	ל.ר	ל.ר

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1 (לא)		
הסבר	תת-סעיף	
ממוצע דירות קטנות גדול מ-45 מ"ר בשל הגדלת שטחי מיגון בהתאם לתיקון 163 לחוק	1.9	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
ממוצע דירות בינוניות קטן ב-1 מ"ר מ-73 מ"ר	1.10	

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	75.3%
רחוב שדרה 9	כן	75%

2.2 ח

ז
י

ת פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 40% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3 לא		
הסבר	תת-סעיף	
הגדלת רוחב חזית לובי תעסוקה לרחוב אבן גבירול לרוחב של 8 מ'. בשל צורך במיקום חדר אשפה פניאומטי בקומת הקרקע בהתאמה לחיבור עירוני בתת הקרקע ודרישה לעומק חזית מסחרית מינימלי 5 מ'.	2.2	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה ימית ופגעי מזג האוויר. רפלקטיביות החומרים בהתאם לדרישות עיריית ת"א.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי-מגורים	מרקמי-מגורים	מרקמי-תעסוקה
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	אלומיניום ו/או חומרים מורכבים בגוון בהיר	טיח	טיח	אלומיניום ו/או חומרים מורכבים בגוון בהיר
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף)	אלומיניום בגוון כהה BIPV	אלומיניום בגוון כהה (פרופילים)/בהיר ו/או	אלומיניום בגוון כהה (פרופילים)/בהיר ו/או	אלומיניום בגוון בהיר BIPV

של כ-10%)	חומרים מורכבים בגוון בהיר	חומרים מורכבים בגוון כהיר	גג טכני כחיפוי שאר הבניין בשילוב רפפות אלומיניום
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת/ רוחב מקסימלי בחזית)	גג טכני כחיפוי שאר הבניין בשילוב רפפות אלומיניום	גג טכני כחיפוי שאר הבניין בשילוב רפפות אלומיניום	גג טכני כחיפוי שאר הבניין בשילוב רפפות אלומיניום
יש	אין	אין	יש
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	אין	אין	אין
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	אין	אין	אין
שילוט (לא/כן+תיאור)	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
-------------------------------------	----

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/100%]
בניין A	100%	-	100%
בניין B	30%	70%	100%
בניין C	30%	70%	100%
בניין D	-	100%	100%

• "אחר" – מרפסת גג פרטית.

4.2 כ-50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

מתקן יעודי לתליית כביסה ימוקם במרפסות השמש/גג לפי הנחיות עירוניות.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולות ממתכת או מבטון בחיפוי טיח/אלומיניום. בזהה לחומרי גמר המבנים.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
בבינוי המרקמי מבוקשות בחלק מהדירות שתי מרפסות ששטחן הכולל גודל מ-16 מ"ר. גודל מרפסת בודדת ביחידה לא יעלה על 16 מ"ר. לפחות מרפסת אחת ביחידה תהיה בגודל מינימלי של 10 מ"ר. סך שטחי המרפסות במסגרת השטחים המותרים על-פי התב"ע.	6.3	
תכנית עיצוב כוללת חלופה להגדלת מרפסות במגדל בלבד, בהתאם לתכנית ניווד המקודמת במקביל. בחלופה זו שטח מרפסת יעלה על 16 מ"ר. בליטות גזוזטראות תהיינה עד 2 מ' ממישור חזית הבניין.	6.3	
בבינוי מרקמי של בניין התעסוקה ורווחת הדיירים מבוקש מעקה זכוכית	6.5	

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	לא	הסבר
7. א , כ	תת-סעיף	לא מתוכננים מסתורי כביסה.
	8.1	מתוכננות מערכות מרכזיות לכלל המבנים הממוקמות על הגגות. פיתרון לתליית כביסה כמפורט בסעיף 5.1.

ות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדוף לגג עליון באמצעות פיר בגרעין	תעלות יורדות למרתף ומתחברות לפיר בגרעין המגדל אל גג עליון	תעלות יורדות למרתף ומתחברות לפיר בגרעין המגדל אל גג עליון	תעלות יורדות למרתף ומתחברות לפיר בגרעין המגדל אל גג עליון
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	מרוחק 50 מ' משימוש רגיש	ללא מנדוף	ללא מנדוף	ללא מנדוף
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	מערכת מרכזית בגג טכני מגדל. חדר טכני קומתי	מערכת מרכזית בגג טכני מגדל. מתקני עיבוי בתקרת מרתף עליון.	מערכת מרכזית בגג טכני מגדל. מתקני עיבוי בתקרת חדר אופניים בקומת הקרקע.	מערכת מרכזית בגג טכני מגדל.
הנחיות אקוסטיות	בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	ל.ר	ל.ר	בריכות שחייה פתוחה לרווחת כלל דיירי המגורים במרפסת גג ו/או גג עליון פעיל. פרגולה בהתאם להנחיות עיצוב
בריכת שחייה מוצמדת ליחיד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בריכת שחייה או ג'קוזי במרפסות הגג. פרגולה בהתאם להנחיות עיצוב	בריכת שחייה או ג'קוזי במרפסות הגג. פרגולה בהתאם להנחיות עיצוב	ל.ר

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

שטחים ציבוריים בנויים

8.3 אפיון כללי

לא קיימים במגרש שימושים ציבוריים בנויים.

8.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 10 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

לר.

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

במרחב החצר הפנימית, התכנית מציעה מרחב הליכה ושהיה, רציף ללא הפרשי גבהים, ו/או קירות ומעקות. מרחב זה מתחבר לצירי ההליכה במדרכות העירוניות, ובקולונדה לאורך רחוב אבן גבירול ושדרה 9. בנוסף, מתוכננים צירי הליכה דרך החצר הפנימית אשר מחברים את החצר לשצ"פ שנמצא בדופן הצפונית (מגרש 678). יחדיו מייצרים רצף הליכה לכוון צפון/דרום ומזרח/מערב דרך מרחב החצר. כלל המרחב לרבות צירי ההליכה מוצלים על ידי עצים מתוכננים. מרחב זה כולל שטחי ישיבה עבור מסחר, שבילי הליכה, תאורה, ספסלי ישיבה ומתקני חניה לאופניים, רחבה מרוצפת וכניסות נוספות ללובאי המגורים, שטחי המסחר ולשאר השימושים בקומת הקרקע, שטחי גינון, מדשאות ונטיעות.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
6067.5 = 100%	שטח המגרש
4854	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3403.4	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
1213 = 20%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל ריצוף אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
303 = 5%	חיפוי צף ומחלחל
630.4	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
919	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
0	קירוי מצללות
74 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
0	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן
---	----

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	37
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')	18
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן
---	----

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזורי חדרי שנאים
בנפח הבינוי, הפנייה לכיוון רמפת כניסה למרתפים	גמלי מים
בנפח בינוי בניין C, לאורך מעבר בין בניינים B ו-C, בקרבה לרחוב 9	פתחי אזורי חניונים (כניסה ופליטה)
הכנסת אוויר דרך בפתחים בקומת הקרקע בנפח בינוי בניין A ובניין D. פליטת אוויר דרך פירים אל גג עליון של בניינים B ו-C בהתאם לדרישות איכות סביבה.	ארונות תשתית
ככל ויהיו יוצגו בנפח הבינוי	מזגנים
ראה פיתרון בסעיף 7	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
אין	אחר
אזורי חדרי גנרטור בנפח בניין A	

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	חניות אופניים בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
		כניסה ישירה למעלית יעודית לאופניים מהרחוב (כך/לא+איפה)	כן, בחזית דרומית, בתחום בניין B	חלל אופניים משותף לבניין A ו-B בקומת מרתף 1-. גישה ישירה למבואת גרעין. שימוש בחדר אופניים בקומת הקרקע בבניין C	חדר אופניים בקומת הקרקע גישה ישירה ללובי	חדר אופניים נפרד בקומת הקרקע בבניין C
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	74 חניות מפוזרות בפיתוח	74 חניות מפוזרות בפיתוח	74 חניות מפוזרות בפיתוח	74 חניות מפוזרות בפיתוח	74 חניות מפוזרות בפיתוח

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
--------------------------------------	----

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים
1	מיקום (שם רחוב/ות)
רחוב 9	

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
-------	--

רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	אין
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	קיים בחניון תת קרקעי עליון
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה	אין			
מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום	מעלית פנימית באזור שירות מסחר	בבניין B, מעלית פנימית משותפת באזור שירות מסחר		מעלית פנימית באזור שירות מסחר
חדרי מחזור	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	1 מסחר + 1 מגורים	1 מסחר משותף למסחר בבניין C + 1 מגורים + קרטונים	1 מגורים	1 משותף למסחר, תעסוקה ורווחה מגורים
חדר אצירה מרכזי	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	בבניין B			
מעלית פינוי פסולת מחזור	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית בגודל 4X3 מ' נמצאת בבניין B פינוי בין בניינים B ו-C			
נקודת גישה לפינוי גזם	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	ברחבה במעבר בין בניין B ל-C.			

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

בניין D	בניין C	בניין B	בניין A	כמות דרושה	
1	1	1	1		רחבת היערכות
בפינת רחוב אבן גבירול ושדרה 9 חלקה בתחום המגרש הפרטי וחלקה בתחום המדרכה	על רחוב 9 בפינה הצפונית מערבית. בתחום המדרכה.	על שדרה 9 מול הכניסה לרמפת החניון. חלקה בתחום המדרכה וחלקה בתחום נתיב הנסיעה.	בפינת רחוב אבן גבירול ושדרה 9. חלקה בתחום המגרש הפרטי וחלקה בתחום המדרכה	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן + כמות)	
אין השפעה	כן, עץ אחד על שדרה 9	אין השפעה	אין השפעה	השפעה על נטיות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן + תיאור)	ברזי סניקה
ישולבו במעטפת קומת הקרקע בנישה יעודית				מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	- דו"ח מאושר - מבנה הפרויקט עומד בדרישות התקן חשיפת גגות מבנים סמוכים. - מבנה הפרויקט לא עומד בדרישות התקן לחשיפת חזיתות דרומיות של מבנים סמוכים לקרינה ישירה. - מבנה הפרויקט עומד בדרישות זכויות שמש של שטחים פתוחים סמוכים. - מבנה הפרויקט לא עומד בדרישות התקן לחשיפת השטח הפתוח הפנימי לשמש – בשל העמדה מגדלית שנקבעה בתב"ע.	דוח הצללות
כן	- דו"ח מאושר, אין חריגות	דוח רוחות טורדניות
כן	בתהליך	דוח סנוור, בוחק וחוס

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר

1.3 גג כחול / ירוק

שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
598	483	509	220	
שטח גג ירוק (במ"ר)	0	0	0	0
שטח גג כחול (במ"ר)	299	242	255	110
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	299	242	255	110

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

לא יהיה שימוש במי עיבוי מזגנים (יש אישור מפטור משימוש חוזר למגורים ובתעסוקה השימוש הוא זניח).

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותרות

- עורך התכנית:
- יוזם התכנית:
- בעל הקרקע:
- אדריכל נוף:
- יועצים מקצועיים רלוונטיים:

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

עינב זיו: מציגה את תכנית העיצוב ממצגת
ליאור שפירא: יופי של פרויקט, אנחנו מאשרים את התכנית.

בישיבתה מספר 0017-26' מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	



שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000 :
אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
לפי נספח אזורי תכנון : תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות :
צפון מערב העיר תכנית 3700.
נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות :
תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים : מלונאות ונופש

שטח התכנון : 1.85 דונם

זכויות בניה :
תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש
זכויות : שטח עיקרי 3000 מ"ר , שטח שירות 1500 מ"ר
קווי בניין "ס" (עד גבול המגרש)
גובה : עד 4 קומות
תכסית : 100%
מרתפים : 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונית אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף 17 - - 1726-0017	
---	--

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללתית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התב"ע באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללתית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר
	לפי תכנית ע-1	37	2000			לפי תכנית ע-1	292	5400	מלונאות ונופש

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם) :

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 – מגורים.

גובה: 59.00+, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט
תכנית: 100%,

קווי בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קווי בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע	אחוזים	162%	3000	תוספת	סה"כ
	מ"ר			+2400	292% 5400
סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע	אחוזים	81%	1500	+500	108%
	מ"ר				2000
סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע	אחוזים	300%	5500	לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1
	מ"ר				
גובה מעל מפלס הכניסה	קומות	4		15	
	מטר			+59.0 (בכפוף לאישורים)	

התוכן	מס' החלטה
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	02/09/2026
דיון נוסף	17 - 26-0017

	100%	100%	תכנית
	32 + 3 חניות לשטח הציבורי		מקומות חניה

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לבינוי. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 5:1 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב: התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית: במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

התייעצות עם הציבור:

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש ידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

זמן ביצוע:

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו

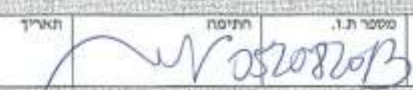
חוות דעת מהדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוספריטי בניימ	עורך התכנית פייגין אדריכלים
זיהוי הרשות המועצה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (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 לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מציעה תוספת זכויות עד ארבעה חדרים על סוף חלקה מס' 2566 קומות ותוספת שימוש למגורים. בחניון של עד 25% ממופרטת חבליה וזאת על מטע לחסור את חסמת המלון. התכנית מתיימרת לשמש ציבורי כשטח של 2566 מ"ר בסמכות הראשונה.	82 א (ג) חק הח"ב התכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהחלטה לתכנית תא/מק/5000 וסמן תח"י 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המותרת	זיהוי השטח בתוכנית המותרת	הוראה רלבנטית בתכנית המותרת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	1101 צמון מערב העיר (תכנית 3700)	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/3700 חלל מבניסחה לחוק, יגברו הוראות תכנית 3700.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566 למלונאות וזנפס - בהתאם לס' 103.1.1 לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע הסתיר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הקבועים בסעיף

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם לטקסטי השימושים באזור הייעודי (פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית.	מסבך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעודי (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעודי. פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התכנית	שימוש למלונאות +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.	מגורים ומסילות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/מק/5000.	תוספת שימוש למגורים בשיעור של עד 25% (1850 מ"ר) עיקרי ושירותי ושטחי ציבור בשיעור עיקרי 250 מ"ר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעודי	רחיק מים - 2.5 רחיק מרבי - 4.0 שטח מרבי - 1.8 (דונם)	רחיק מוצע 4.0 +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למטר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייה	בהתאם לפי 1 +
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנכס העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נכס העיצוב העירוני עד 15 קומות.	ל	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	שינוי קווי בנין לתוספת הבניה ל
הקצאת לרכיב ציבורי - סעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חזרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא מתוך של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית.	בהתאם לסעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים שחורים מעבר לשטחים לייעודים שחורים המותרים על פי תכנית קודמת או חזרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא מתוך של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... מגרשים המיועדים לשימושים שחורים שאינם למגורים לחלוק את הקצאה של שטח לבניין ציבורי, כולל או חלקה, בשטחים מוויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים שחורים.	הקצאה של 250 מתוך מספר חלקי מהקצאה לעורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות +

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (64), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחות הסעיף
	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (5א)	שינוי חוראת כדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר והתייגות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיוות) כמסומן בסעיף (ג) בלמס וז.			
מחנפס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עוזד בביל, אדרי	052082013		25/7/18
הוועד המטלפני לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, שיידי	2438746-9		24.7.2018

ח' ט"ז | 2018

הערתים
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפוף)

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
17 - 0017-26	דיון נוסף

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התב"ע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדרי' העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעיות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
ליאור שפירא : מי היזם?
ערן וקסלר : מלונות אורכדיאה.
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2019 הארץ
18/04/2019 ישראל היום
18/04/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

זאב בוטוניק רחוב 2380 4 תל אביב - יפו 6960003
עו"ד נתן מינקוביץ רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מספר	מתנגד	מייצג	טענה	מענה	המלצת הצוות
1	נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12	עו"ד פרח רוסלר	התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה.	התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה.	לדחות את ההתנגדות.
			1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק.	התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים.	
			2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש ביעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה.	השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו במסגרת היתר הבניה.	
			3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).	בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית.	
			4. קיים חוסר מדובר במסחר		

מס' החלטה 02/09/2026 1726-0017 - 17	התוכן מלון במתחם קאנטרי גלילות 507-0468058 תא/מק/4797 - דיון נוסף
---	--

			בהירות "מסחר מוטה תירות"	קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	
			5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	
2	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים :		
			2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב- 100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.	
			3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הועדה המקומית.	ראו חו"ד יועמ"ש הועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	לדחות את ההתנגדות.
			4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בנין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.	אין מניעה לבנות בקו בנין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	לדחות את ההתנגדות.
			5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיצוץ שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר ולא 1850 מ"ר)	לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל- 1768 מ"ר ברוטו.	
			6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתיך 1-16 קומות.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתיך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.	
			7. להבהיר בכל	לקבל את	

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	17 - 0017-26
---	---

ההתנגדות		המקומות שנשפח הבינוי מחייב.			
לקבל את ההתנגדות	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרט גם בנספח הבינוי המחייב.	8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.			
לדחות את ההתנגדות	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה.	9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.			
לקבל את ההתנגדות.		10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.			

סיכום חו"ד צוות :

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- 1) צמצום שטח ביעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
 - 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
 - 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
 - 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
 - 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר : קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן : באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק : 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן : טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ושיש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות

עו"ד אייל מאמו : התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתיחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות. אהוד כרמלי : אז ההתנגדות הוסרה או לא? חן אריאלי : מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי? ערן וקסלר : אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'. אורלי אראל : ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי. דורון ספיר : התנגדות אחת הוסרה של חב' פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם. עו"ד אייל מאמו בשם היזם : אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	17 - 0017-26
---	---

ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב

תגובת הצוות

ערן וקסלר: לגבי השימושים הציבוריים בתכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.

אסף הראל: הבונגלוס כבר בנויים? הגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי: לא, הוא לא חדש.

מיטל להבי: מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד.

ערן וקסלר: מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.

מיטל: תציג לנו את זה.

יואל פייגין: מציג במצגת את המלון והשימושים.

מיטל להבי: אני רוצה לראות רח' תל אביבי להבין איך הרח' עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות. אודי כרמלי: הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.

מיטל להבי: אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.

אסף הראל: ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.

מיטל להבי: אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?

אסף הראל: כן, צריך להכפיל את העיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. הועדה רשמה לפניה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
 2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
 3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ': שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר

התקבלה הודעה מהועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):

הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 1540-13 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידיה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	17 - 0017-26
---	---

- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.

יחד עם זאת, לאור הסתייגות הועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות. הראלה אברהם אוזן : המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הועדה אישרה ניווד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית. אסף הראל : מדוע הועדה המחוזית לא אישרה? הראלה אברהם אוזן : למעשה מבקשים מהועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לוועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות. אסף הראל : איך השר נכנס כאן? הראלה : לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בועדה המחוזית ובודקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לוועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו. דורון ספיר : נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה. הראלה אברהם אוזן : מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף
--	--

עדכון בהצעה להעביר המלצה למשרד הפנים לאשר את התכנית

רקע כללי

תא/מק/4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, חלה על מגרש ביעוד מלונאות ונופש במרחב שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב גלילות. התכנית מרחיבה את בית המלון שתוכנן להיבנות לפי תכנית מאושרת במקרקעין (תא/2566) ושביטתו נעצרה בשנת 2015 בסיום חפירה ודיפון ותחילת בניית מרתפים, לאור פקיעת תוקף היתר הבנייה. תא/4797 מציעה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים, שטח ציבורי בנוי, תוספת קומות למבנה לעד 15 קומות סה"כ (קרקע עד קומה 7- מלון הכולל 90 יח"ד מלונאות, קומות 8-15 מגורים הכוללים 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר) בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

הליך קידום התכנית

ביום 11.9.2019 תא/4797 **אושרה על ידי הועדה המקומית** כאשר במסגרת אישור התכנית, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (סעיף 3.1.1(ד)) אושרה תוספת של 25% עבור שימוש למגורים. סעיף 3.1.1(ד) קובע "היקף שטחי בנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית".

התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 על ידי הועדה המחוזית ביום 11.7.2019, וזאת נוכח חריגה של כ-460 מ"ר מהרח"ק המותר בתכנית המתאר שניתנו כבר בהיתר הבניה בצורת הקלה. לאחר הקביעה של סעיף 109 יזם התכנית ביקש דיון מקדמי בועדה המחוזית לצורך העברת התכנית לסמכותה של הועדה המחוזית בחריגה מהרח"ק לפי תכנית המתאר. הועדה המחוזית בדיון הבהירה שקיים קושי לשיטתה לאשר תוספת מגורים במגרש ביעוד מלונאי. יזם התכנית משך את בקשתו להעברת התכנית לוועדה המחוזית והסכים להפחית את הזכויות שניתנו מעבר לרח"ק המרבי (כ-460 מ"ר). נוכח זאת, אישרה הועדה המקומית את התכנית לפרסום למתן תוקף בכפוף לאישור השר לפי סעיף 109(ב) לחוק.

בהתאם, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, החליטה לפי סמכות שהוצלה לה בהתאם לסעיף 109 לחוק שלא לאשר את התכנית (החלטה מיום 10.11.2021). מגישי התכנית הגישו ערר על החלטת הועדה המחוזית לשר הפנים מכוח סעיף 269 לחוק ושר הפנים דחה את הערר בטענה שהוספה של 25% למגורים בשטח המלונאות אינה עומדת בהוראת סעיף 7.2 לתמ"א 12/1 – "התכנית הנדונה אינה עומדת בפרשנות המקובלת להוראות סעיף 7.2 לתמ"א". עוד נימק שר הפנים את החלטתו שאין בהוראת סעיף 3.1.1(ד) לתכנית המתאר שקובעת שניתן להוסיף 25% שימושים נוספים, כדי לגרוע מהוראה ספציפית הקבועה בתמ"א 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות) והוספת השימוש למגורים מהווה שינוי יעוד של המלונאות.

יצוין עוד, כי בטרם אושרה התכנית עמדת משרד התיירות הייתה שלא לאשר את תוספת המגורים אך לאחר שהוגשה לו תכנית עסקית על ידי מגיש התכנית ולאחר שקילה נוספת של הנושא הוחלט על ידי משרד התיירות ביום 8.11.2023 שנכון יהיה לאשר תוספת מגורים של עד 20% מתוך כלל הזכויות. על אף השינוי בעמדת משרד התיירות, הועדה המחוזית נותרה על דעתה ולא אישרה את התכנית לאור תוספת המגורים שאושרה בוועדה המקומית. יצוין בהקשר זה, כי שר הפנים קיבל את עמדת הועדה המחוזית ולא את עמדת משרד התיירות.

ביום 29.2.2023 הוגש על ידי מגישי התכנית בג"ץ לבית המשפט העליון בו עתרו כנגד החלטת הועדה המחוזית ושר הפנים שלא לאשר את התכנית, שכן החלטתם סותרת את הוראות תכנית המתאר וכן את עמדת שר התיירות ולטענתם אין בתוספת המגורים כדי להוות שינוי יעוד ולכן סעיף 7.2 לתמ"א 12 כלל אינו חל. טרם התקיים דיון בבג"ץ וטרם הוגשו מענים על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, משרד התיירות ושר הפנים.

במקביל להליך הבג"ץ, המועצה הארצית מקדמת את תמ"א 1 שינוי מספר 25 שנועד לשנות את תמ"א 12. בין השינויים של תמ"א 1, נעשה שינוי לסעיף 7.2 לתמ"א 12, כך שתתאפשר הוספת זכויות בנייה לשימושים נוספים עד 25% (תוספת שתמ"א 12 לא מאפשרת בנוסחה הנוכחית)

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	מלון במתחם קאנטרי גלילות
17 - 0017-26	507-0468058 תא/מק/4797 - דיון נוסף

מהות הדיווח והמלצת הגורמים המקצועיים

לשיטת הועדה המקומית, התכנית אושרה כדין ובהתאם להוראות תכנית המתאר ואין בתוספת המגורים לשנות את הייעוד. עמדה זו גם מתחזקת לאור עמדת משרד התיירות שהמליץ גם הוא על תוספת המגורים בהתאם לתכנית העסקית שהוצגה לו.

עם זאת ולאור כך שהועדה המקומית רואה חשיבות באישור וקידום התכנית (בין היתר לאור כך שכיום יש בור בשטח והאינטרס העירוני הוא לקדם את הבניה ולא לעכבה ולהמתין לאישורה של תמ"א 1) מוצע לעשות שימוש בסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו "רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו.

לתפיסת הגורמים המקצועיים בעת"א- יפו, בהתאם לתנאי מס' 2, החשיבות התכנונית המיוחדת מורכבת ממספר טעמים

- מדובר במלון ראשון וחלוץ בהיבט התיירותי במרחב מתפתח המצריך התייחסות תכנונית ייחודית.
- **שיקול ציבורי** - התכנית מוסיפה כ- 15% זכויות בניה למלונאות וכוללת הקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות התחתונות של המבנה אשר ירשם על שם עיריית ת"א, ובכללם שטח לשימוש מסחרי. יצוין כי בסעיף 4 בהחלטת משרד התיירות לאישור התכנית (הוועדה לבדיקת תכניות מיום 8.11.2023) שיקול זה נלקח בחשבון כאמת מידה לבחינת חריגה מתמ"א 1/12: "תרומה ממשית לצרכי ציבור".
- **שיקול תכנוני** - בסביבת הפרויקט המלונאי המוצע בתכנית ישנה שכונת מגורים קיימת (בלו) ובסמוך למתחם מקודמת תכנית לשכונה נוספת (תא/4787 – שדרת הקאנטרי). בנוסף, בצמוד לפרויקט, הושק לאחרונה מתחם תעסוקה גדול (WIX). לכן, הפרויקט המוצע במסגרת תא/4797, ישלים את מגוון השימושים במרחב.
- **שיקול בטיחותי-בריאותי** - הבור המצוי בלב השכונה מזה שנים מהווה סכנה בטיחותית. קירות הדיפון, ללא חיזוקים של תקרות מרתף, עומדים בפני סכנת תזוזה. היזם מבצע תמיכות זמניות בעלות ניכרת בשל עצירת הבניה ואי קידום התכנית. כמו כן, במקום נותר מפגע תברואתי בשל היקוות מים המהווים כר פורה ליתושים ומזיקים לשכונה הסמוכה (היזם, בתיאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ת"א מרסס את המתחם בכל שבועיים).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

על מנת לממש את התכנית ולהקים את הבינוי הרצוי מבחינה תכנונית ואורבנית וזאת מבלי להמתין עד לאישור של תמ"א 1 (תהליך שעלול לקחת זמן רב), **מוצע להעביר את המלצת הועדה המקומית למועצה הארצית לאשר את התכנית באמצעות סעיף 7.2.2 לתמ"א 12.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מלון קאנטרי קלאב גלילות להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התוכנית.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	17 - - 0017-26
---	---

מציג במצגת את ההליכים שהיו בתוכנית.

מיטל להבי : ב 2011 קודמה תכנית, אנחנו לא נותנים לעשות בור ללא תוכנית. הצגתם לנו תוכנית, למה אתם לא פועלים לפי התוכנית? אודי כרמלי : הועדה המחוזית באה בטענה שלא התקבל אישור של משרד התיירות. הועדה המחוזית לא נתנה המלצה. ענת הדני : היתר הבניה יצא לפי תוכנית תקפה. רבקה פרחי : הבור שקיים שם הוא לפי תוכנית מתאר. מיטל להבי : תפעלו לפי התוכנית התקפה, מדוע מגיעים עכשיו עם הבור? אורלי אראל : זו לא הסיטואציה, הוא לא קנה מגרש. התבע בתוקף וחשב שזה נכון לעשות עירוב שימושים של מלונאות ומגורים במגרש ולעמדתנו זה תאם את תמ"א 12. מיטל להבי : האם נתנו היתר דיפון וחפירה מתוקף תמ"א 12? אורלי אראל : לא. אלא מתוקף תב"ע תקפה. חיים גורן : מה הפרקטיקה של ההליך למועצה ארצית. אורלי אראל : יש ויכוח בין רשויות של מדינה משרד התיירות שתומך בתוכנית הזו לבין ועדה מחוזית משרד הפנים שלא תומכים בתוכנית. נמצא פתח סטטוטורי לפתור את הבעיה דרך המועצה הארצית לפי תמ"א 12. רבקה פרחי : תמא 12 סעיף 7.2.2 מאפשר למועצה הארצית שיקול דעת. וכדי להגיע למועצה הארצית שתפעיל את סעיף 7.2.2 בתמא 12, אנחנו צריכים שהועדה תמליץ על כך. לכן פירטנו את השיקולים שעובדים כאן וחלים על המגרש הזה. שיקול ציבורי התוכנית מוסיפה זכויות בניה של מלונאות, שטחים ציבוריים ושיקול מסחרי. אודי כרמלי : התוכנית כבר הופקדה נדונה בהתנגדויות וקיבלה שבחים. התוכנית נתקעה בפרשנות משפטית במחוז ואנחנו רוצים להוציא את הערמונים מהאש. המחוז שמח על הפרשנות הזו והפרשנות מאפשרת למועצה הארצית להפעיל שיקול דעת כדי לאפשר ע"פ תמא 12. לדעתנו משכו אותנו ואת היזמים למסע מיותר ולוויכוחים מיותרים וזאת על כך שאנחנו דורשים עירוב שימושים שיהיו שימושי מלונאות מסחריים וציבוריים כדי שנוכל לעשות משהו טוב. כאן מדברים על מה הנימוקים הערכים שיש להציב למועצה הארצית שנכון להציג לה מדוע אנחנו חושבים כך ע"פ תמא 12. רבקה פרחי : זה ניסיון. ככל שהמועצה תסכים, הבג"ץ התייתר והתוכנית תואמת תא 5000 היא לא בחריגה. רועי אלקבץ : צריך לפרש כל תרומה לצורכי ציבור. צריך לפרט אותו. אודי כרמלי : אנחנו כן מפרטים. 15% למלונאות 350 שטח מבונה שימוש מסחרי אנחנו נעבה זאת. מיטל להבי : יש לתקן טעות סופר בעמ 171 תועלת ציבורית שמדובר 350 מ'. אורלי אראל : יש נקודות בדפוט שהם היסטוריה צריך לראות מול תוכניות שהופקדו לא מול דרפטים ישנים. רבקה פרחי : אנחנו נבדוק את עצמנו מיטל להבי : כמה נתנו מטרים תוספת מגורים בתקנון? חייב להיות קריטריונים לתועלת ציבורית אורלי אראל : לא. התבע אושרה למתן תוקף בה יש הקצאה לתוספת מגורים הקצאה לתוספת שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה שטחי מסחר זה מה שאושר למתן תוקף. עכשיו לצורך אישור התוכנית במועצה ארצית מתוקף תמא 12, אנחנו צריכים לתת את השיקול הציבורי. זה לא תועלת ציבורית או הקצאה לצורכי ציבור. אלו מונחים שונים. הבקשות שלכם זה לא בסמכות מקומית. אודי כרמלי : המחוז הוציא 109 אם הוא חושב שהחלטת המקומית שנעשתה שלא בסמכות. לדעתנו יצאה החלטה של המחוזית שהיא שגויה וכתוצאה מכך אנחנו מבקשים מכם על ההמלצה שנרחיב אותה ואיזה סוג שימושים ציבוריים יכולים להיות פה. מלי פולישוק : ההתנגדות של המחוזית היא עקב סמכות של המקומית. אודי כרמלי : ההתנגדות של המחוזית היא עקב פרשנות שעניין מלונאי לא יכול להכיל מגורים. זו פרשנות של פעם ולא רלוונטית. הפרדוקס הוא שמשרד התיירות מצטרף לדעתנו. חיים גורן : מה מיוחד במרחב הזה שהוא ראשון וחלוץ? רבקה : הוא ראשוני המתחם הזה. היום יש את וויקס ותוספת מלונאות כאן היא נכונה. חן אריאלי : מלון ייחודי במתחם. חיים גורן : השיקול הבטיחותי בריאותי צריך להיות ראשון. חן אריאלי : גם חיים וגם רועי מציעים שהשיקול הבריאותי יהיה ראשון בהצעה. מקריאה את החלטת הועדה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

בישיבתה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהשיקולים שפורטו בחוו"ד הועדה מחליטה כי התוכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת וממליצה להביא את הוספת שטחי המגורים התואמת את תא/מק/5000 לאישור המועצה הארצית. ככל שהמועצה הארצית תאשר את התוספת תאושר התוכנית למתן תוקף.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן
עדכון על משיכת בקשה לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת". הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית.

בהמשך לפנייה זו, התקבלה התייחסות נציגת הולנת"ע, לפיה הטיעונים המפורטים אינם חזקים דיים, וכפי הנראה יידחו ע"י הולנת"ע והתכנית תבוטל. בשיחה טלפונית עם יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הרב נתן אלנתן, הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

בתאריך 1.4.25 הוצגו במועצה הארצית הוראות תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד לבטל את תמ"א 1/12. בדיון זה הועדה החליטה להעביר את התכנית להשגות ותיקונים של הוועדות המחוזיות לתקופה של חודשיים. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בשוב עירוני. בסעיף 8ב (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: דיווח על משיכת בקשה לדיון בתוכנית מהולנת"ע. תכנית באיזור צומת גלילות. בשנת 2019 הוועדה המקומית אישרה לתת תוקף לתכנית, היה לפי סעיף 109 טעון אישור השר זה הגיע למחוז. טענו לאי תאימות לתמ"א 12 לפי הוועדה המחוזית, הגיע לערר ולבג"ץ. בשנת 2024 פנינו לוולנת"ע בבקשה להמליץ. לאחר את תוספת שטחי המגורים בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 ופרטנו, קיבלנו התייחסות מהולנת"ע שממליצים לנו למשוך מאחר שמקודם כיום תיקון 25 לתמ"א אחת שיאפשר את תוספת השימוש הזו ויחליף את תמ"א 12 ולכן אנחנו מבקשים בעצם לעדכן שאנחנו מושכים את הבקשה מהולנת"ע.

ליאור שפירא: מי היזם?

עתליה רזניק: פורספרטי

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

עדכון על הגשת בקשה מחודשת לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת". הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית. בטרם הדיון הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

מאז משיכת הבקשה, מקודם תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד להחליף את תמ"א 1/12. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בישוב עירוני. בסעיף 8ב (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים. לאור התקדמות התיקון לתמ"א מבקש היזם לשוב ולהגיש את התכנית בפני הולנת"ע, כאשר הזכויות לייעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתוכנית בקיזוז השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם להחלטת הועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להביא את התכנית לדיון בולנת"ע לאישור של תוספת שימוש למגורים עד 20% מתוך כלל הזכויות בתכנון בקיזוז השטחים לצורכי ציבור לצורך אישורה, אשר לאחר מכן תתאשר התכנית למתן תוקף בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 11.9.2019.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

עדכון על הגשת בקשה מחודשת לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת". הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם: **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית. בטרם הדיון הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

התוכן מס' החלטה 02/09/2026 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון נוסף	17 - 0017-26
---	---

מאז משיכת הבקשה, מקודם תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד להחליף את תמ"א 1/12. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי ביישוב עירוני. בסעיף 8 (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים. לאור התקדמות התיקון לתמ"א מבקש היזם לשוב ולהגיש את התכנית בפני הולנת"ע, כאשר הזכויות לייעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתוכנית בקיזוז השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם להחלטת הועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להביא את התכנית לדיון בולנת"ע לאישור של תוספת שימוש למגורים עד 20% מתוך כלל הזכויות בתכנון בקיזוז השטחים לצורכי ציבור לצורך אישורה, אשר לאחר מכן תתאשר התכנית למתן תוקף בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 11.9.2019.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

עדכון ואישור הוועדה לצורך התאמה לתיקון 25 לתמ"א 1

סקירת ההחלטות שהתקבלו בעניין התכנית :

החלטת הפקדה : ביום 8.8.2018 נדונה התכנית בפני ועדת המשנה לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי ת"א- יפ, אשר החליטה על הפקדת התכנית בתנאים. התכנית הופקדה ביום 15.4.2019, ביום 17.4.2019 פורסמה ההפקדה ברשומות. **אישור התכנית :** ביום 11.9.2019 **התכנית אושרה בהחלטת הוועדה המקומית.** לתכנית הוגשו מספר התנגדויות מצד בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים. בהחלטת הוועדה המקומית נרשמה הסרת התנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ' וכן נרשמה הודעת נציג פרויקט "בלו", מר ישראל קוגן, שהתנגדות נותרה על כנה ונדחתה על-ידי הוועדה המקומית בהחלטתה. הוועדה המקומית החליטה לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הצוות. **ועדה מחוזית :** ביום 11.7.2019 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א כי התכנית טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה בשל שני נושאים : (1) הרח"ק המקסימלי לפי תא/5000, (2) קירוי בריכת השחיה; נושאים אלו הוסדרו בתכנית בהתאם להערות הוועדה המחוזית. ביום 22.12.2020 נדונה התכנית בוועדה המחוזית והומלצה לאימוץ ע"י הוועדה המקומית ביום 13.1.2021.

ביום 28.2.2021 התקיימה מכינה בוועדה המחוזית, במסגרתה הוחלט כי יש לערוך התייעצות עם משרד התיירות טרם הדיון במליאת הוועדה המחוזית, בין היתר ביחס לתמ"א 12 – תכנית המתאר הארצית למלונאות שינוי מס' 1 (תמ"א 1/12), במיוחד לעניין תוספת השימוש למגורים. ביום 25.4.2021 התקיים דיון בוועדה לבדיקת תכניות במשרד התיירות, במסגרתו הוחלט כי הוועדה מתנגדת לתכנית, בין היתר בשל סתירה לתפיסתה להוראותיה של תמ"א 1/12, מאחר שלפי הפרשנות (המרחיבה) של סעיף 7 לתמ"א 1/12, הוספת שימוש לקרקע בייעוד מלונאי מהווה "צמצום מלונאות", על אף שבפועל הזכויות למלונאות נשמרו ואף הוגדלו במסגרת התכנון. ביום 23.5.2021 התקיימה מכינה נוספת בוועדה המחוזית, לאחר קבלת עמדת משרד התיירות, במסגרתה הוחלט כי התכנית תשובץ לדיון בפני הוועדה. ביום 31.5.2021 הוחלט להוריד את התכנית מסדר היום של הוועדה המחוזית, בשל פניית יוזמת התכנית, ולהעבירה לטיפול הוועדה המקומית. בהתאם לכך, מסמכי התכנית תוקנו, הופחתו כ-460 מ"ר על מנת שהתכנית תתאם לסמכות מקומית, והוצאו סטים מתוקנים של התכנית לאישור ולפרסום למתן תוקף. בעקבות הפחתה זו שטח זכויות הבניה למגורים עומד על 2,000 מ"ר ברוטו (1,850 מ"ר עילי) שהם 18.6% מכלל השטחים הסחירים מעל ומתחת לקרקע (להוציא את השטח ציבורי מבונה).

ביום 10.11.2021 החליטה הוועדה המחוזית, שלא לאשר את התכנית בהתאם לסמכותה לפי ס' 109.

אישור משרד התיירות: ביום 8.11.2023 התקיים דיון בוועדה לבדיקת תכניות במשרד התיירות, והוחלט כי התכנית המוצעת עומדת באמות המידה של מסמך המדיניות לעירוב שימושים הכולל מגורים² ולכן הוועדה ממליצה כי הזכויות ליעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתכנית (בקיצור השטחים המיועדים לצרכי ציבור), תוך קביעת תנאים ובהם הפרדה תפקודית בין השימושים, בניה בהינף אחד ועוד. תוקף החלטה זו נקבע לשלוש שנים, עד ליום 11.8.2026.

על אף אישור משרד התיירות (שניתן לאחר שיח ארוך שנערך למעלה משנתיים, כולל חוות-דעת שמאיות שתמכו בתכנית³) ביום 18.12.2023 ניתנה החלטת שר הפנים לפיה הערר נדחה, בשל כך שהתכנית סותרת את הוראות תמ"א 1/12 וכן נקבע שאין חריגה מלוח הזמנים הקבוע בסעיף 109(ב) לחוק. בשל החלטת שר הפנים הגישה יוזמת התכנית עתירה לבג"ץ בהליך שעודנו מתנהל (בג"ץ 1745/24), כאשר המועד להגשת תשובות מקדמיות מטעם המשיבות נקבע ליום 31.10.2026. במקביל אושר ביום 15.2.2026 תיקון 25 לתמ"א 1, אשר מחליף את תמ"א 1/12 ובו נקבעו הוראות לגבי תוספת שימושים לתכנית למלונאות אשר לפיהן מוסמכת הוועדה המקומית לאשר את התכנית במתכונתה המוצעת.

התאמת התכנית לתמ"א 25/1:

סעיף 9.ב.2 לפרק המלונאות בתמ"א 1:

על אף האמור בס"ק (1) לעיל, במגרש המיועד לאכסון מלונאי ביישוב עירוני, שטרם ניתן לגביו אישור תחילת עבודה, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה שימושים אחרים, בהתקיים כל התנאים הבאים:

2.1 השטח הכולל המותר לבנייה לשימושים האחרים לא יעלה על 49% מסך השטח הכולל

המותר לבנייה במגרש.

השטח הכולל המותר לבנייה הינו 12,850 מ"ר, השטח העילי הכולל המותר לבניה הינו 7,400 מ"ר. השטח הכולל למגורים הינו 1,850 מ"ר המהווים 25% משטחי הבניה העיליים הכוללים במגרש. וכ-14% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

תכנית מס': 507-0468058 - שם התכנית: תא/מק/4797 - מלון קאנטרי קלאב גלילות, תל אביב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תא' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	קו ביד (מטר)			
				שטח הבנייה הקבועה	שטח הבנייה הזמנית	שטח הבנייה הזמנית	שטח הבנייה הזמנית			מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מלונאות (אכסון) (מלונאי)	מלונאות (אכסון) (מלונאי)	1	1850	3700	1500	(1)	5450	100	(2)	15	(3)	3	0
מלונאות (אכסון) (מלונאי)	מלונאות (אכסון) (מלונאי)	1	1850	1650	200	(1)	(1)	20		15	(3)	3	39
מלונאות (אכסון) (מלונאי)	מלונאות (אכסון) (מלונאי)	1	1850	250	100							0	0

2.2 השטח הכולל המותר לבניה לאכסון מלונאי לא יופחת.

להלן טבלת השוואה בין מצב מוצע למאוסר. כפי שניתן לראות השטח הכולל המותר לבניה לאכסון מלונאי גדל.

² בקשות לעירוב שימושים הכולל מגורים במקרים חריגים בתכניות עבור שטחים ביעוד מלונאי – הוראות שעה (מסמך המדיניות)

³ דו"ח שמאי – בפניי הוועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות הוצגה חו"ד שמאית מטעם השמאי אוהד דנוס אשר העריך את הרווח היזמי הצפוי מהפרויקט עם וללא עירוב שימושים (16% לעומת 9.6% בהתאמה). הרווח היזמי ללא עירוב שימושים אינו מספק ואינו כדאי כלכלית לזרם, כאשר הרווח עם תוספת השימושים, בהינתן סביבת הריבית הגבוהה במשק והסיכונים הקיימים בשוק המלונאות בתקופה זו הינה בתחום הסביר.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה עיקרי	3000	5400+זכויות לפי ע'1
סה"כ זכויות בניה שירות	300	7450 זכויות לפי ע'1
זכויות בניה לקומה	5550	
גובה	4 מעל מפלס כניסה + 3 בהקלה	15
	קומות	+59.0
	מטר	
תכנית מקומות חניה		52 כולל 2 חניות נכים

זמן ביצוע: בהנף אחד.

2.3 תוספת שימוש למגורים לא תתאפשר בחזית המגרש הפונה לים ומצויה בקו הבינוי הראשון לים כהגדרתו בפרק החופים או בחזית המגרש הפונה לנוף מיוחד. המגרש אינו נושק לחוף הים או לנוף מיוחד ובכל מקרה המגורים אינם פוגעים באיכויות הנופיות של המלון. להלן תרשים ותצלום אוויר המציגים את מיקום הפרויקט במרחב:



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
1726-0017 - 17	דיון נוסף

2.4 מוסד התכנון שוכנע כי תוספת השימושים האחרים לא תפגע בתפקוד האכסון המלונאי והוראות התכנית יבטיחו כי מימוש הבנייה למלונאות יהיה קודם למימוש השימושים האחרים או שהבנייה תהיה בהינף אחד.

בהתאם לחוות דעת משרד התיירות מיום 8.11.2023, בה נקבע שתהיה הפרדה תפקודית בין השימוש המלונאי לשימוש המגורים וכן כי הבניה של השימושים השונים תתבצע בהינף אחד הוטמעו בתכנית הסעיפים הבאים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה:
הפרדת הכניסות והלובאים למעשה מייצרת הפרדה תפקודית בין השימושים כיוון שכל התנועה הורטיקלית נעשית ממקומות שונים ובאופן נפרד בין השימושים השונים
ההפרדה באה לידי ביטוי גם בנספח הבינוי בחתך ובתכנית מפלס הכניסה בו ניתן לראות כניסה ומבואה לכל שימוש בנפרד ובאיזור שונה. ע"ע הגדלות בהמשך המסמך העונות לסעיף 2.6.

- סעיפים 7.1 ו-7.2 כי מימוש התכנית יהיה בהינף אחד ומימושה יהיה מיידי.
- סעיף 6.6 א. כי תנאי לאכלוס המגורים יהיה אכלוס המלון במלואו.
- סעיף 6.5 ג. קובע כי תנאי להיתר בניה יהיה "אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת."

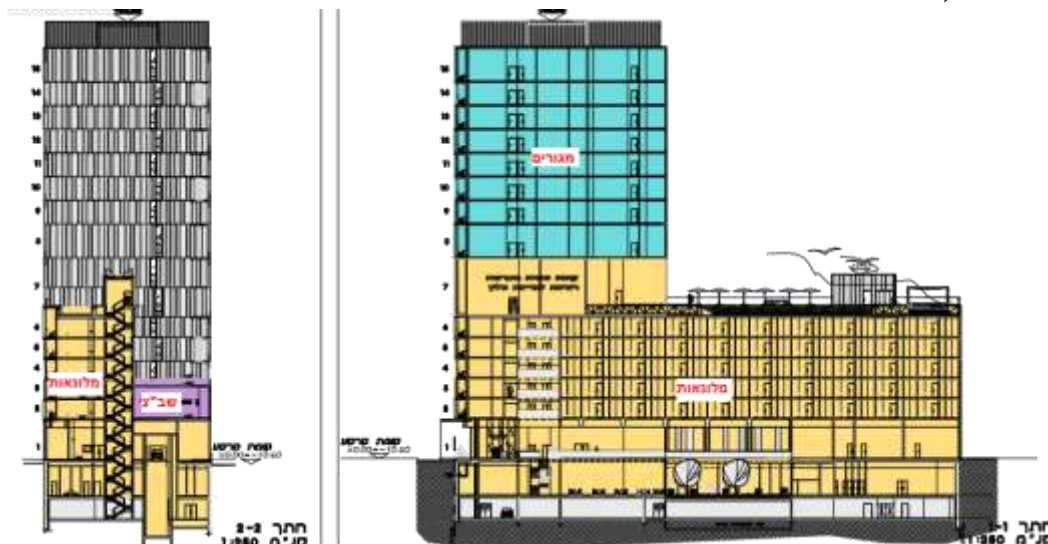
2.5 מוסד תכנון בחן את פריסת השימושים בתכנית והשתכנע כי מיקום האכסון המלונאי הינו המיקום המיטבי בהתייחס, בין היתר, לנוף ולנצפות.

אישור משרד התיירות שהתקבל לתכנית התייחס לנושא המרחב התכנוני בו מצויה התכנית וקבע כי המרחב הינו מרחב חלוץ שכן לא קיימים במרחב זה בתי מלון וההיצע המלונאי בו טרם התפתח. התכנון המוצע בנספח הבינוי מציע הקמת מלון בוטיק אשר יכלול שטחי ציבור איכותיים כגון, לובי, מסעדה, מתחם WELLNES בריכה ו ROOFTOP על הגג.
מוסד התכנון בחן ואישר את חלוקת המבנה באופן שבו המבנה מתוכנן עונה על הצורך הראשוני בהפרדת שימושים, שכן מערכות התנועה הורטיקליות במבנה מופרדות בין שימושי המלונאות, המגורים ושטחי הציבור.

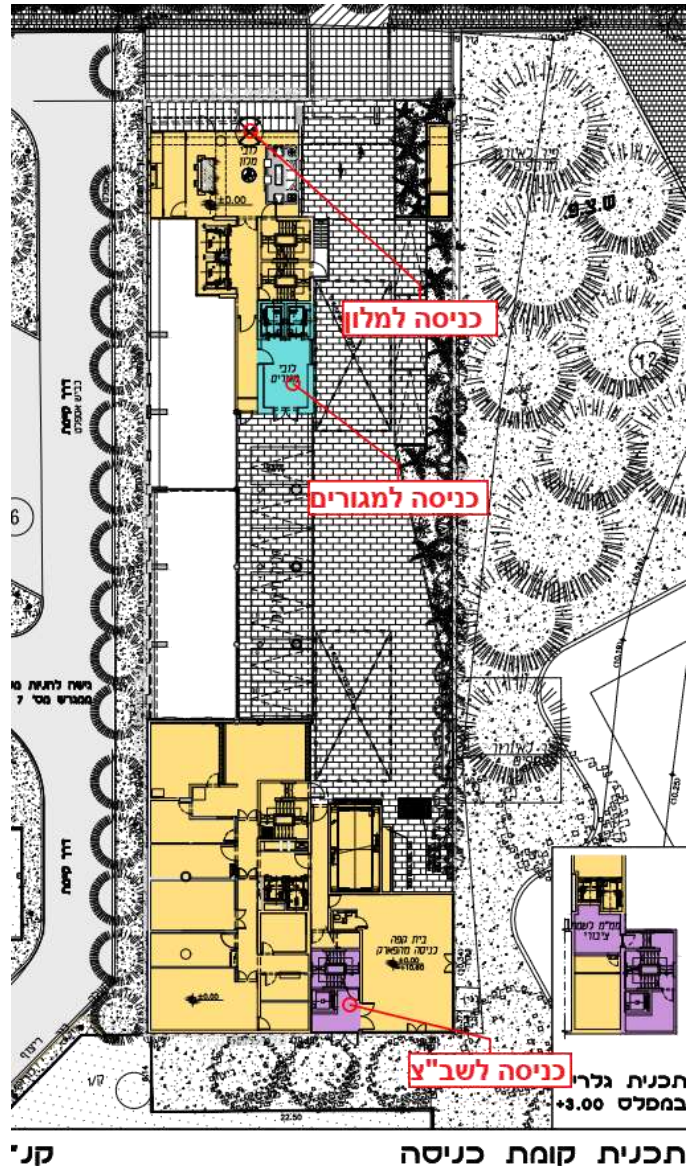
כל חדרי המלון פונים לכיוון מערב שהוא כמובן הכיוון המיטבי במגרש. זאת ועוד, אופן פריסתו של המלון לרוחב המגרש נועד לאפשר תכנית גדולה לשטחי הציבור הנדרשים לתפקוד המלון כגון בריכה על הגג, ומרכז בריאות (ספא וולנס) בתת הקרקע.

2.6 התכנית תיקבע חובת הפרדה פיזית ותפקודית בין השימוש המלונאי לשימושים האחרים ותינתן עדיפות להפרדה כאמור באמצעות מבנים נפרדים.

הפרדת שימושים בחתך



הפרדת כניסות במפלס הקרקע



2.7 מוסד התכנון יבחן וישקול, בין היתר, את הנושאים והשיקולים הבאים:
א. האפשרות להגדלת השטח הכולל המותר לבניה לאכסון מלונאי.

נוספו 700 מ"ר עיקרי למלונאות

ב. הביקוש לתיירות באזור וכן מצאי המלונאות הקיים, המאושר והמתוכנן ביישוב העירוני.
להלן סקירה של מצב ענף המלונאות ותפרוסת החדרים בתל אביב-יפו, לצד המענה התכנוני המוצע
במסגרת עדכון תכנית המתאר הכוללנית תא/5500 (נוסח להפקדה):

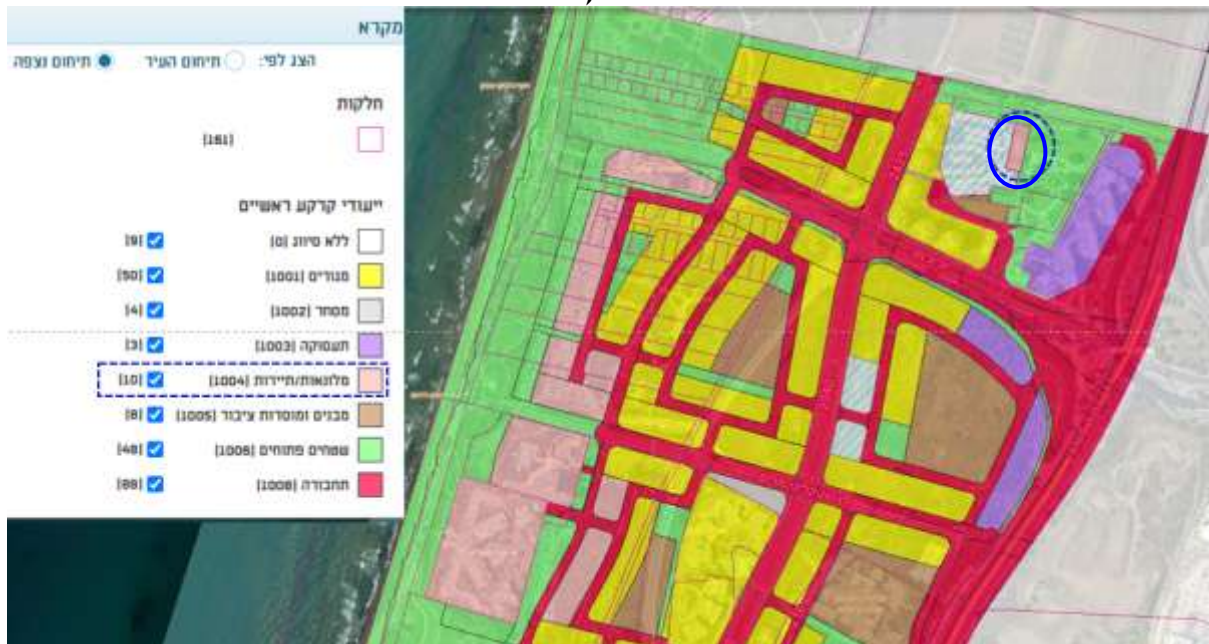
1. כמות חדרי המלון הקיימים ופריסתם בעיר (לפי משרד התיירות ונתוני הרשות)
 - היקף החדרים הקיים: נכון לשנים האחרונות, כמות חדרי המלון הרשמיים בעיר תל אביב-יפו עומדת על כ-10,500 חדרי מלון (כאשר במטרופולין כולו, הכולל את רמת גן, הרצליה ובת ים, המספר מגיע לכ-12,700 חדרים)⁴
 - תפרוסת החדרים הקיימת*: מרבית המלונות וחדרי האירוח מרוכזים לאורך רצועת החוף של העיר ובסמוך לה (מערבית לרחוב הירקון, ברובע 3 וברובע 5), וכן באזורי המרכז ההיסטורי והרובעים המרכזיים של העיר (כגון רובע 3, רובע 5 ורובע 6 המאופיינים בתערוכת שימושים אינטנסיבית).

⁴ הנתונים הללו מופיעים במסמכי המדיניות הרשמיים, וההתייחסות המדויקת להפרדה זו (10,500 מול 12,700) נלקחה מתוך מסמך חזון ותוכנית האב המשותפת.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
17 - 26-0017	דיון נוסף

- לאורך השנים שמרה תל אביב על נתח משמעותי של חדרי מלון יקרים (בדרגות הגבוהות) באזורי הביקוש הללו, בעוד שחלה ירידה מסוימת בחדרים בדרגות הנמוכות לצד עלייה בכמות ההוסטלים.
- העיר מתמודדת גם עם היצע נרחב של אכסון אלטרנטיבי (דירות לטווח קצר כגון Airbnb), אשר באזורים מסוימים אף עקף את כמות חדרי המלון הממוסדים.

2. שטחי המלונאות והמענה התכנוני בתכנית המתאר תא/5500 עדכון תכנית המתאר תא/5500 אינו מגדיר בהכרח מספר חדרים אבסולוטי סופי (מכיוון שמדובר בתכנית כוללת המתווה זכויות ומדיניות, ולא תכנית מפורטת לביצוע), אך הוא מקצה פוטנציאל שטחי בנייה נרחב מאוד למלונאות ומגדיר אזורים בעלי עדיפות מלונאית מובהקת: א. קיבולת שטחי בנייה למלונאות, תעסוקה ומסחר (לפי הנספח הפרוגרמטי) לפי הנספח הפרוגרמטי של התכנית, שטחי המלונאות מחושבים יחד עם שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מהקיבולת הריאלית והנומנלית של העיר. סך שטחי הבנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות במצב הקיים בעיר עומד על כ-11.38 מיליון מ"ר, והתכנית מציעה תוספת מתארית של כ-6.41 מיליון מ"ר וקיבולת ריאלית כוללת שתגיע לכ-18.38 מיליון מ"ר עבור שימושים אלו. במפת ייעודי הקרקע באיזור ניתן לראות כי המגרש הנדון הינו מגרש בודד בייעוד מלונאות בסביבתו הקרובה בין רחובות יוניצ'מן ו2425. ככל שמתקרבים מערבה אל קו החוף מגרשי המלונאות מתרבים, במספרם ובגודלם, יחד עם זאת ישנו רק מלון אחד בנוי (מלון ווסט) בקרבת חוף הצוק. על כן נאמר על המיזם הזה כי הינו מיזם חלוצי בתחום התיירות במיקום בו הוא נמצא.



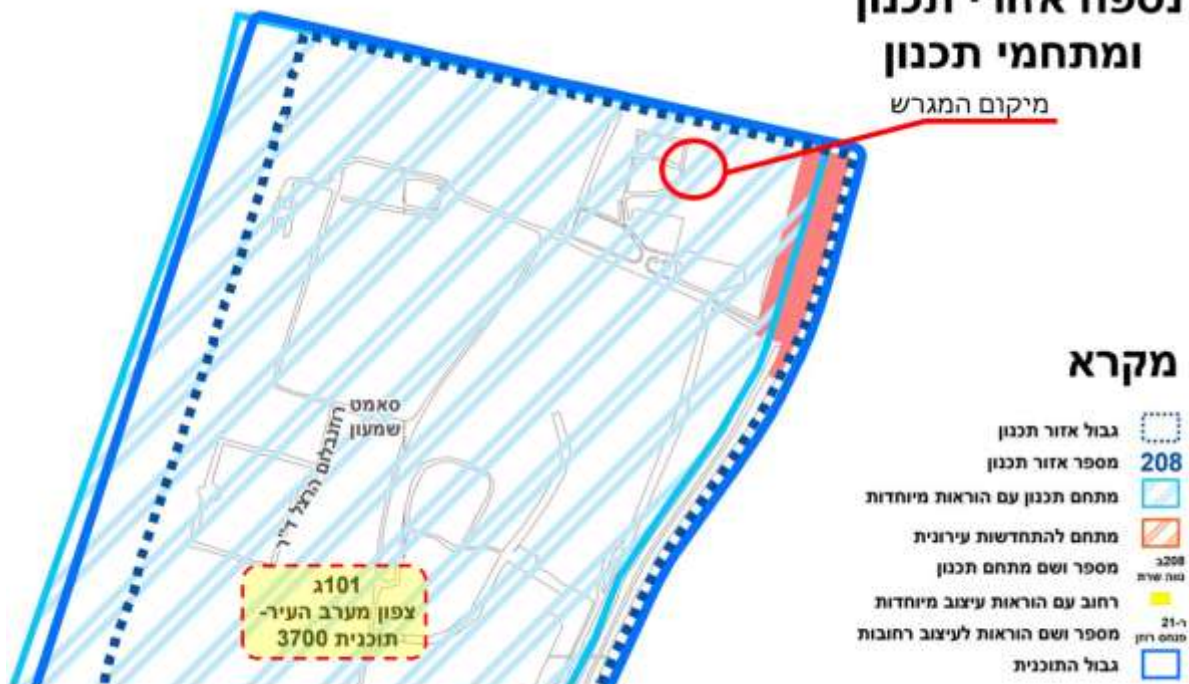
בהתאם לייעודי הקרקע בתכניות תקפות ייעוד קרקע מלונאות ונופש עפ"י תכנית תקפה 2566א. הקמה של מלונית בשטח עיקרי עילי של 3000 מ"ר. עפ"י תא/5000 בתשריט ייעודי קרקע שטח התכנית מסומן בייעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית", ובנספח איזורי התכנון שטח התכנית מסומן בייעוד "מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות".

תשריט אזורי יעוד



נספח אזורי תכנון

ומתחמי תכנון



עפ"י תא/5500 בגרסא המופקדת בתשריט אזורי יעוד המתחם בו נמצא המגרש הינו אזור 101, ביעוד מעורב בקרב מוקד תעסוקה חדש, ועל פי תשריט עיצוב עירוני המגרש נמצא במתחם ללא מגבלת קומות.

במסגרת תוכנית המתאר הכוללת תא/5500 (נוסח להפקדה), רובע 1 בצפון העיר (הכולל את אזור רמת אביב, תוכניות צפון-מערב העיר וחוף הצוק) זוכה להתייחסות נקודתית משמעותית המגדירה את הפיתוח התיירותי והמלונאי העתידי שלו.

1. המצב הקיים ברובע 1 (אזור חוף הצוק וצפון העיר)

התוכן	מס' החלטה
507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות	02/09/2026
דיון נוסף	17 - 0017-26

ג.

עמדה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית שנערכה על פי מסמך קווים מנחים לעריכת שומות לבתי מלון של השמאי הממשלתי התומכת בצורך להוספת שימושים אחרים במגרש.
דו"ח שמאי – בפניי הוועדה לבדיקת תכניות של משרד התיירות הוצגה חו"ד שמאית מטעם השמאי אוהד דנוס אשר העריך את הרווח היזמי הצפוי מהפרויקט עם וללא עירוב שימושים (16% לעומת 9.6% בהתאמה). הרווח היזמי ללא עירוב שימושים אינו מספק ואינו כדאי כלכלית לזם, כאשר הרווח עם תוספת השימושים, בהינתן סביבת הריבית הגבוהה במשק והסיכונים הקיימים בשוק המלונאות בתקופה זו הינה בתחום הסביר.

ד. אם מדובר בתוספת שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, לא תידרש חוות דעת כאמור בסעיף ג'.

ה. קביעת הוראה לעניין פקיעת התכנית בתוך תקופה שתיקבע בתכנית, על מנת לתמרץ את הקמת המלונאות בתכנית.

ישנה הוראה למימוש בהינף אחד, תתווסף לתכנית הוראה לפקיעת תוקף בתום 10 שנים מאישור התכנית. סעיף 7.

2.8 הוספת שטחי בניה לשימושים אחרים בהיקף העולה על 25 % תידרש לאישור המועצה הארצית. תכנית הטעונה אישור של הוועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית לפי סעיף זה.

התכנית מוסיפה 25% שטחי בנייה למגורים. להלן התחשיב:

סה"כ שטחי בנייה במגרש 7400 מ"ר

שטחי בנייה לשימוש הציבורי: 350 מ"ר = 5%

שטחי בנייה למלונאות: 5,200 מ"ר = 70%

שטחי בנייה למגורים: 1850 מ"ר = 25%

כלומר תוספת שאינה טעונה אישור המועצה הארצית.

נספח 17



מינהל פיתוח והשקעות
תכנון פיזי



אגף תכנון פיזי
כ"ד בחשוון תשפ"ד
08 בנובמבר 2023
1100-0005-2023-052173
תיק מס' 207-2011

תכנית מס' 507-0468058 תא/מק/4797 מלון קאנטרי קלאב גלילות, תל אביב
סיכום דיון הוועדה לבדיקת תכניות

קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 5.2 לנוהל: עבודת הוועדה לבדיקת תכניות מיוני 2023.
מועד הישיבה: 10.9.2023

מיקומה: היוועצות חזותית באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

סיגל גבאי	מנהלת אגף תכנון סטטוטורי ויזמות	יו"ר הוועדה
משה צימרמן	מ"מ נציגת השר בוועדה המחוזית תל-אביב	חבר
אדם ארבל	נציג אגף אסטרטגיה	חבר
מורן בנימין	נציגת מינהל חזותית התייר	חברה

נוכחים ומשתתפים נוספים ותפקידיהם:

עו"ד יעל הריס	נציגת הלשכה המשפטית	משרד התיירות
עו"ד עלמה אבידן זקן	נציגת הלשכה המשפטית	משרד התיירות
עו"ד שחר דפני	נציגת הלשכה המשפטית	משרד התיירות
אבי חיימוב	כלכלן	משרד התיירות
מיכל מגולי	אגף תכנון	משרד התיירות
שרונה יעקב	מרכזת הוועדה	משרד התיירות
אלי אגם	מנכ"ל אמפא ישראל	
אבי חורמרו	מנכ"ל גירדאש ישראל	
רן בלבוס	סמנכ"ל גירדאש ישראל	
יואל פיגין	עורך הבקשה	
יעל בראונר	אדריכלית	
אייל ממו	ב"כ היזם	
טל ברקת	ב"כ היזם	
עופר פופס	יועץ תיירות	

מהות הבקשה: בקשה להמלצה על תכנית מפורטת

שטח התכנית: 2.1 דונם

פרטי המקרקעין: גוש: 7224 חלקה: 13 וחלק מחלקה: 29 מגרש: 6

תיאור המקום: מגרש בסמוך למחלף גלילות בתל אביב. בסמיכות למגרש מבני מגורים, ומשרדי הייטק.

זיקה קניינית של היזם לקרקע: בעלות פרטית

שם היזם: חברת פרוספריטי בע"מ

מטרת התכנית: התכנית מוסיפה זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים ושטח ציבורי בנוי, תוספת גובה ותוספת קומות למבנה בייעוד מלונאות וזאת לפי תכנית המתאר הכוללת תא/5000.

רקע סטטוטורי: התכנית החלה במקום תכנית מס' 2566 א' המייעדת את השטח למלונאות. **עיקרי הוראות התכנית המוצעת (כפי שמופיע בתקנון):**

- תוספת שימושים עבור מגורים ומבנה ציבורי וכן התרת הקמת בריכת שחיה.
- תוספת זכויות בניה למלונאות בשטח של 700 מ"ר עיקרי ושירות.
- תוספת זכויות בניה למגורים בשטח של 1850 מ"ר עיקרי ושירות.
- תוספת זכויות בניה לשימושים ציבוריים בשטח של 250 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות וקביעות הוראות לגביהם.
- תוספת קומות עד ל-15 קומות, הכוללות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית.
- קביעת קווי בניין.
- הגדלת תכנית המרתף לכל שטח המגרש.
- פתיחת פתחים לכיוון השצ"פ בבניה בקו בניין 0.
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.



בנק ישראל, ת.ד. 1018 ירושלים 9100900 | טל. 02 666 4372 | פקס 02 666 4445

159@ronaY@tourism.gov.il | www.tourism.gov.il



תיאור המיזם התיירותי:

חברת פרוספריטי בע"מ (חברת מלוונות אורכידאה) מבקשת להקים מלון סוויטות בן כ- 100 יחידות אירוח במתחם הקאנטרי קלאב הישן בתי"א. החברה מעוניינת להגדיל את המלון ולהוסיף שימוש של מגורים על מנת לשפר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. המגורים ימוקמו מעל מבנה למלון.

במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת של:

- א. תוספת זכויות בניה עבור מלוונות של 700 מ"ר ועבור מגורים 1850 מ"ר עיקרי ושרות.
- ב. תוספת ייעוד למגורים והגדרת זכויות בניה.
- ג. תוספת של 250 מ"ר נטו לתועלת ציבורית.
- ד. תוספת 8 קומות חלקיות + קומה טכנית למגורים.

טבלת זכויות והוראות בניה למתקן אכסון מלונאי – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל המגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				מס' קומות
				מלל הכניסה הקובעת		מלל הכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	1,850	3,700	1,500	(1)	5,450 (1)	100 (2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים	1	1,850	1,650	200	(1)	(1)	20
3	(3) 15	3	(3) 15	3	(3) 15	3	(3) 15	3

- (1) לפי תכנית ע" 1.
- (2) תוטר תוספת חדרי מלון באזור (ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה).
- (3) כולל קומת קרקע, קומות גג וקומה טכנית ובסמף למגבלות הגובה ולא יותר מ- 62 מ'. קומות 7-1 מלוונות וקומות 8-15 מגורים או מלוונות.

התכנית נדונה בוועדה לבדיקת תכנית בתאריך 25.4.2021 ולהלן החלטתה:

"הוועדה מתנגדת לתכנית המוצעת המוסיפה שימוש מגורים לייעוד המלוונות והנופש מהנימוקים הבאים:

- א. כאמור לעיל תיקון 107 לחוק פג תוקפו ויתרה מכך לא חל בתל אביב.
- ב. העיר ת"א נהנית מביקוש גבוה הן ללינות והן להקמת מתקני אכסון מלונאי. מבחינת היקף היצע של יחידות האירוח והשטחים בייעוד אכסון מלונאי, קיים מחסור רב ולפיכך בקרקע המיועדת למלוונות יש לנצל את האפשרות של הגדלת הרח"ק לטובת תוספת זכויות בניה למלוונות וכפועל יוצא מזה, הגדלת מספר יחידות האירוח.
- ג. לא הוצגו נתונים התומכים באי הכלכליות של הקמת הפרויקט לאכסון מלונאי בתל-אביב.
- ד. התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 1/12 סעיף 7.2."

לא הוגשה השגה על החלטת הוועדה לבדיקת תכניות.

בפרק הזמן שחלף, היזם נפגש עם מנכ"ל המשרד והציג בפניו נתונים חדשים, מנכ"ל המשרד הנחה את אגף אסטרטגיה לפעול לבחינת הנתונים ולהלן התייחסות אגף אסטרטגיה לתכנית:

רקע - ביצוע בדיקה של תכנית עסקית להקמת בית מלון בפרויקט הידוע בשם 'הקאנטרי' בצפון תל אביב, בו לטענת היזם אין כדאיות כלכלית להקמת בית מלון ללא עירוב שימושים.

המתחם - המגרש נרכש בשנת 1991 והינו בשטח של 1850 מ"ר, בייעוד מלונאי, ממוקם באזור מחלף גלילות וואינו בקו ראשון הגובל בתחום חוף הים. הבעלים הנוכחי הינו המחזיק במגרש מאז מועד הרכישה. היתר הבנייה המקורי מאפשר לבנות 90 חדרים. היזם מבקש להרחיב את מספר חדרי המלון וכן להוסיף דירות מגורים.

מתכונת הבדיקה - ראשית התבקש היזם להעביר תכנית עסקית מטעמו, אשר מתייחסת לשני תרחישים: עם, וללא עירוב שימושים. היזם התבקש להתייחס, בין היתר, לרכיבים הבאים: תיאור הסביבה העסקית, מחירים, שיעורי תפוסה, מבנה הוצאות, שיעורי היוון וכו'.

העבודה שהוכנה על ידי השמאי מטעם היזם התייחסה לשני תרחישים כמפורט להלן:

שטח מלוונות	חדרי מלון	שטח מגורים	חדרי מגורים	רווח יזמי
5,350	130			-11.2%
5,200	100	1,850	20	9.3%



מינהל פיתוח והשקעות
תכנון פיזי



ביצוע הבדיקה - לצורך ביצוע בדיקה מקיפה ומהימנה פנה מינהל אסטרטגיה לסגן השמאי הממשלתי, לקבלת חוות דעת על העבודה שהוצגה למשרד. בהתאם להנחייתו הופניו לשני שמאים, הנמצאים במאגר השמאים והעובדים עם יחידת השמאי הממשלתי, ואשר עוסקים בעריכת שמאות למלונות. היות והשמאי הראשון אליו פנה המשרד הצהיר שהוא עומד בניגוד עניינים עם היום, התקשר המשרד עם מר אוהד דנוס (לשעבר יו"ר לשכת השמאים) לעריכת שמאות למיזם.

מר דנוס ערך שמאות בה העריך כי שיעורי התפוסה והמחיר לחדר שהוערכו על ידי החברה הוערכו בחסר. כמו כן תיקן דנוס חלק מעלויות הבנייה. בהתאם לחו"ד של דנוס, נמצא כי הפרויקט הינו רווחי בשני התרחישים:

- ללא עירוב שימושים - רווח יזמי של 9.6%.
- עם עירוב שימושים - רווח יזמי של 16%.

הוועדה לאחר ששמעה מנציג אגף אסטרטגיה סקירה אודות תהליך הבדיקה ושמעה את היזמים, להלן החלטה:

הוועדה בחנה את התוכנית בהתאם למדיניות ובחינת **בקשות לעירוב שימושים הכולל מגורים במקרים חריגים בתכנית עבור שטחים ביעוד מלונאי - הוראת שעה** (להלן: "מסמך המדיניות") שאושרה על ידי הנהלת המשרד.

ע"פ מסמך המדיניות על הוועדה לבדיקת תכניות לבחון מספר שלבים בטרם קבלת החלטה בבקשה לתכנית הכוללת עירוב שימושים.

1. האם מדובר במקרה חריג המצריך חריגה מהוראות תמ"א 12 לפי מסמך המדיניות?
התכנית המובאת בפנינו מבקשת להוסיף ייעוד לשימוש מגורים. הוראות תמ"א 1/12 מתייחסות למצב בו מבוקש צמצום שטח ביעוד מלונאי או גריעת שטח ביעוד מלונאי. פרשנות משרד המשפטים ומנהל התכנון לעניין גריעת שטח או צמצום שטח מלונאי היא שתוכנית המבקשת הוספת זכויות ביעוד אחר היא למעשה תכנית המצמצמת את השטח המיועד למלונאות. כך גם פרשנות משרד התיירות לעניין זה. למעשה, הוספת שימוש נוסף משמעותו צמצום השטח הנוסף הפוטנציאלי למלונאות.

במקרה שלפנינו – בשנת 2010 הגישו היזמים בקשה להיתר בניה לבית מלון בהיקף של 90 חדרי מלון. בקשה זו אושרה על ידי הרשות המקומית. כנגד בקשה זו הוגשו התנגדויות, לאחר מכן עררים 5335/11 ו- 5330/10 ולאחר מכן הוגשה גם עתירה מינהלית - **עת"מ 34782-10 און ואח' ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'**. טענות העותרים התמקדו בטענה לפיה הוראות התוכנית התקפה קובעות כי ניתן לבנות "מלונות בלבד". בהקשר זה נטען כי מאחר שהתוכנית לא מגדירה מה היא "מלונות בלבד", היה מקום להחיל את הנחיות משרד התיירות כפי שפורסמו בחוברת "תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותיים, בהתאם לחוזר מנכ"ל 3/2004". זאת, בשים לב כי תקני משרד התיירות קובעים כי היקף החדרים במלונות יהיה עד 24 חדרים. משכך, העותרים ביקשו להגביל את היקף חדרי האירוח ל- 24 חדרים. העתירה המנהלית נדחתה ובשנת 2014 קיבלו היזמים היתר בניה ל 97 חדרי מלון.

בסמוך לקבלת ההיתר, אושרה תכנית מתאר תל אביב, תא/5000, אשר מאפשרת העצמת זכויות, בין היתר, גם במתחם התוכנית שבעניינו ועל כן ביקשו היזמים לקדם תכנית מפורטת חדשה להוספת זכויות בניה. יודגש, כי התכנית המפורטת המוצעת כפופה להוראות תכנית המתאר הארצית לתיירות, תמ"א 1/12 אשר מגבילה בהוראותיה גריעת או צמצום שטח ביעוד מלונאי.¹ תכנית זו בהיותה "דבר חקיקה", מצויה במדרג נורמטיבי גבוה. תכניות כוללניות ותכניות מפורטות שאושרו לאחר כניסת תמ"א 1/12 לתוקף - כפופות לה. תכליתה של תמ"א 1/12 היא להבטיח עתודות קרקע לתיירות, לקבוע תנאים לפיתוח המלונאות כבסיס מרכזי לפיתוח ענף התיירות, לחזק את התיירות העירונית והכל תוך שמירה על רציפות שטחים פתוחים וערכי הטבע, הנוף והמורשת שמהווים כולם תשתית לתיירות בישראל.

כפי שהוסבר לעיל, כנגד היקף הבניה המלונאית במגרש דגן התקיימו מספר הליכים. התוכנית החלה במקום הגדירה בהוראותיה כי המגרש הוא ביעוד מלונאי ומאפשרת להקים "מלונות", וזאת בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית לוועדה המקומית

¹ תמ"א 1/12 הינה תכנית מתאר ארצית למלונאות (2010);



מינהל פיתוח והשקעות
תכנון פיזי



לפיה בעת ביצוע ההליך התכנוני הראשוני בתכנית 2566 הכוונה הייתה לאשר מלון קטן, אשר שונה באופיו מהמבוקש בתכנית המוצעת כעת:

"על המתחם חלה תוכנית 2566 שפורסמה למתן תוקף במרץ 2007, כשהליכי התכנון החלו בשנת 2003. בשלב מסוים בהליך התכנוני כלל התוכנית מלון, אולם ייעוד זה שונה למלונות, מבלי להגדיר את המונח מלונות. הכוונה הייתה לאשר מלון קטן, כאשר לא נקבעה בתוכנית מספר החדרים ולא אופיים. התוכנית קבעה שטח עיקרי מרבי למלונות 3,000 מ' ובנוסף 1500 מ' שטחי שירות עיליים."

בשים לב לתכנית דנן, הוועדה לבדיקת תכניות סבורה כי מימוש הפוטנציאל התיירותי של התכנית החלה על השטח מוטל בספק לאור השנים הרבות בהן המגרש עומד ריק, הקשיים וההתנגדויות שהיו סביב התכנית בעבר. בהתחשב ברצון ובצורך לקיים תכנון מיטבי ולאשר תוכנית המאפשרת ניצול של מלוא זכויות הבניה המתאפשרות מכוח התוכנית השונות החלות על השטח, תוך הלימה ושמירה על הוראות תמ"א 1/12, יש לבחון את התכנית המוצעת כמקרה חריג ויוצא דופן לפי מסמך המדיניות המבקש לתת מענה עבור מקרים חריגים של בקשות עירוב שימושים הכולל מגורים בקרקע ביעוד מלונאי כאשר שימוש המגורים הכרחי למימוש הפוטנציאל התיירותי הגלום בתכנית.

2. תנאי סף מצטברים הנדרשים לפי סעיף ד' למסמך המדיניות:

- היקף זכויות הבניה למלונאות בתכנית התקפה ובתכנית המוצעת ליעוד מלונאי, לא יפחת מ-4,000 מ"ר שטח עיקרי או 100 חדרי מלון.
- התוכנית דנן מציעה 4,530 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
- התוכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה הן למגורים והן למלונאות. יודגש כי התוכנית המוצעת מבקשת להוסיף זכויות בניה עבור שימוש מגורים מעבר לשימוש המלונאי המאושר בתוכנית.

3. בחינת כדאיות כלכלית עבור התכנית החלה על השטח ועבור התכנית המוצעת:

היזמים העבירו מסמך בדיקת כדאיות כלכלית. המסמך כלל שני תרחישים.

א. **תרחיש ראשון** – נבחנה הכדאיות הכלכלית של התוכנית ללא עירוב שימושים וניצול מלוא זכויות הבניה המאפשרות למלונאות – לפי תרחיש זה ליוזם צפוי הפסד מהותי בשיעור כ-11%.

בדיקה זו הועברה על ידי נציגי משרד התיירות אל השמאי אוהד דנוס שנבחר באמצעות יחידת השמאי הממשלתי אשר בחן את ההנחות ואת הנתונים. ולגישתו, בתרחיש זה ליוזם צפוי רווח יזמי בשיעור של כ-9.6%. בעניין זה יובהר, כי לעמדתו, רווח יזמי של 9.6% למלונאות בלבד, אינו מספק ואינו כדאי כלכלית ליוזם.

ב. **תרחיש שני** – נבחנה הכדאיות הכלכלית של התוכנית הכוללת עירוב שימושים וניצול מלוא זכויות הבניה המאפשרות והפוטנציאליות בחלוקה לפיה הזכויות למלונאות נשמרות ומתווספות עליהן זכויות נוספות בהיקף 700 מ"ר למלונאות ו-1850 מ"ר למגורים בהתאם לתוכנית המוצעת (תכנית מספר 507-0468058), כאשר לפי תרחיש זה ליוזם צפוי רווח יזמי בשיעור 9.3%. **בדיקה זו הועברה על ידי נציגי משרד התיירות אל השמאי אוהד דנוס שנבחר באמצעות יחידת השמאי הממשלתי אשר בחן את ההנחות ואת הנתונים.** ולגישתו בתרחיש זה ליוזם צפוי רווח יזמי בשיעור כ-16%. בעניין זה יובהר, כי לעמדתו, בהינתן סביבת הריבית הגבוהה במשק והסיכונים הקיימים בשוק המלונאות בתקופה זו מדובר ברווחיות שהינה בתחום הסביר.

לאור האמור לעיל ובהינתן חוות הדעת לפיה הרווח היזמי ללא עירוב שימושים אינו כדאי להקמה, מסמך המדיניות מנחה לעבור ל שלב בחינת אמות המידה המפורטות בטרם קבלת החלטה האם התכנית עומדת בגדרי מקרה בו אישור עירוב שימושים הכולל מגורים הכרחי לשם מימוש הפוטנציאל התיירותי של התכנית.

4. בחינת אמות המידה עבור התכנית דנן:

- מרחב התכנון בו מצויה התוכנית חלוץ בהיבט התיירות – מעיון בתוכנית האב של תל אביב עולה כי במרחב התוכנית לא קיימים בתי מלון לפיכך, לדעת הוועדה ניתן לקבוע כי מדובר במרחב חלוץ אשר ביחס אליו טרם התפתח ההיצע המלונאי.
- תרומה ממשית לצרכי ציבור – התוכנית במצב המוצע מוסיפה 30% זכויות בניה נוספות למלונאות. בהתאם לתוכנית התקפה, שטחי הבניה למלונאות הינם 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,500 מ"ר שירות. התכנית החדשה מציעה 4,350 מ"ר עיקרי ו-3,181 מ"ר שירות. לפיכך התוכנית החדשה מבקשת להוסיף 30% זכויות בניה נוספות למלונאות.



מינהל פיתוח והשקעות
תכנון פיזי



5. **לסיכום**, לאור כל האמור, התוכנית המוצעת עומדת בשתי אמות מידה המפורטות במסמך המדיניות ולכן הוועדה ממליצה כי הזכויות לייעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתוכנית בקיזוז השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- התוכנית תכלול הוראות כדלקמן:
- (1) הפרדה תפקודית בין השימוש המלונאי שימוש המגורים.
 - (2) חיוב ברישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969;
 - (3) הבניה תהיה בהינף אחד של השימושים השונים, ותקבע התניה במסמכי התכנית לפיה מתן היתר בניה לשימוש המגורים לא יינתן לפני מתן היתר בניה לשימוש התיירותי וכי תנאי למתן טופס אכלוס (טופס 4) לשימוש המגורים הוא מתן טופס אכלוס לשימוש התיירותי;
 - (4) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר בניה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות;
 - (5) לא יתאפשר נידוד זכויות מהשימוש המלונאי לשימושים אחרים.

ההחלטה התקבלה כה אחד.

אין באמור בסיכום זה התחייבות כלשהי או מתן סיוע כלשהו מטעם משרד התיירות או מדינת ישראל.

תוקף החלטה זו 3 שנים.

לאחר שלוש שנים תבוטל אוטומטית החלטת הוועדה ולא תוארך עוד.

סיגל גבאי
יו"ר הוועדה

העתק:

משתתפים

מר ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב, לשכת התכנון המחוזית



מינהל סיתוח והשקעות
תכנון פיזי



לשכת סמנכ"ל בכיר

אגף תכנון פיזי

י' בתמוז תשפ"ו

25 ביוני 2026

1100-0005-2026-014085

הנדון: תוכנית מס' 507-0468058 תא/מק/4797 מלון קאנטרי קלאב גלילות, תל אביב

לפי החלטת הוועדה לבדיקת תכניות מיום 08.11.2023 בעניין תכנית מס' 507-0468058 תא/מק/4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, תל אביב, זכויות לייעוד המגורים יהיו עד 20% מתוך כלל הזכויות בתוכנית בקיזוז השטחים המיועדים לשטחי ציבור.

לאחר בחינת מסמכי התוכנית שלפיהם זכויות הבנייה למגורים מעל הכניסה הקובעת עוברות את מגבלת ה-20%, מובהר כי באופן חריג לתוכנית זו, מגבלת ה-20% תחושב ביחס למכלול זכויות הבנייה בתכנית, הן מעל הכניסה הקובעת והן מתחת לכניסה הקובעת, ולא תחול בנפרד על הזכויות שמעל הכניסה הקובעת.

לפיכך, סך זכויות הבנייה לייעוד מגורים מעל הכניסה הקובעת יכול לעלות על 20% מסך הזכויות שמעל הכניסה הקובעת בקיזוז השטחים המיועדים לשטחי ציבור מעל הכניסה הקובעת, ובלבד שסך זכויות הבנייה לייעוד מגורים בכלל התכנית, מעל ומתחת לכניסה הקובעת גם יחד, לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה בתכנית, בקיזוז השטחים המיועדים לצורכי ציבור.

בכבוד רב,

דוד גורבאכי

מנהל תחום תכנון וקידום יזמות ברחבי הארץ

העתקים:

מר ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב, לשכת התכנון המחוזית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית כתכנית העומדת בתנאים הנקובים בתיקון 25 לתמ"א 1.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 1726-0017 מיום 02/09/2026 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: המכשלה שהיתה לפני כן הוסרה היות ותמ"א 1/25 אושרה ובמסגרת התמ"א הזו התמהיל שהוצג בתכנית הזו תואם ולכן אין מניעה לוועדה לאשר את התכנית. המחוז הוציא 109 בגלל חוסר ההתאמה לתמ"א 12 לתיירות, ברגע שהנושא נפתר על ידי תמ"א 1/25 אין יותר צורך באישור המחוז ותואם לסמכויות הועדה המקומית.
הראלה אברהם אוזן: אנו אישרנו את התכנית לפני חמש שנים

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
17 - 0017-26ב'	דיון נוסף

אודי כרמלי: כרגע אנו מאשרים מכח תמ"א 1/25 ולא מתוך הפרשנות של תמא 12.
ענת הדני: בדרפט מצוינים כל הפרמטרים של תמא 1/25 שמאפשרים לנו לאשר את התוכנית ועברתם עליהם בועדה הקודמת וזה כתוב בדרפט.
הראלה אברהם און: לאשר את התכנית למתן תוקף כתכנית העומדת בתנאים הנקובים בתיקון 25 לתמ"א 1.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0017-26ב' מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית למתן תוקף כתכנית העומדת בתנאים הנקובים בתיקון 25 לתמ"א 1.
משתתפים: ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו

מסמך מדיניות נאות אפקה ב'



מיקום: שכונת נאות אפקה ב'

כתובת:

צפון ומערב: רח' בני אפרים
מזרח: רח' משה סנה ופנחס רוזן
דרום: רח' אברהם שלונסקי

שטח: 330.00 דונם

צוות התכנון:

תכנון ואדריכלות – מסטר גל אדריכלים בע"מ
יעוץ נוף – טל רוסמן
יעוץ תנועה – אופיר הילברט-אורן דביר
יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – סטריטלייט
הדמיות – ליאור אוסליק

מצב קיים:

שכונת נאות אפקה ב', המשולבת ברצף שכונות עבר הירקון אשר מאופיינות בחתך חברתי-כלכלי גבוה יחסית לאזורים אחרים בעיר ובאופי שכונתי-פרברי, תחומה על ידי רחובות ראשיים, מאופיינת בטופוגרפיה משמעותית, שלד ירוק דומיננטי, ובינוי בעל עושר וגיוון טיפולוגי. השכונה מתפרסת על שטח של כ-300 דונם ומתאפיינת בבינוי מגוון, בטיפוסי בניה רבים ושונים – בעיקר בניה רוויה במספר קומות משתנה משנות ה-70, ה-80 וה-90, וצמודי קרקע וותיקים בשיכון הצי"י. בימים אלו השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים, ומקודמים בה כ-40 היתרי בניה מכח תמ"א 38. רבים מבינוי המגורים בה עתידיים להיהרס ולהיבנות מחדש בשנים הקרובות ובכך לשנות את פני השכונה וגודל האוכלוסייה. נכון לשנת 2025, השכונה כוללת אוכלוסייה של כ-5,240 תושבים, המתגוררים בכ-1,900 יחידות דיור. היא מאופיינת במשקי בית בינוניים, כ-2.7 נפשות בממוצע, הגדולים יחסית לממוצע העירוני העומד על 2.3 נפשות בממוצע. בשכונה יש אחוזים גבוהים של משפחות עם ילדים, וכן אוכלוסיית אזרחים ותיקים. גודל הדירה הממוצע הוא 113 מ"ר לעומת הממוצע העירוני העומד על 87 מ"ר.

מוסדות הציבור המשרתים את השכונה נמצאים מחוצה לה, בעיקר בקרית החינוך בנאות אפקה א' שם ממוקם בית הספר התיכון, ובבית ספר יסודי אחרוזי בתל ברוך, ומוקדי המסחר העיקריים המשמשים את התושבים נמצאים בנאות אפקה א' (גולף כיתן) ומיקאדו-סנטר בתל-ברוך צפון. התסקיר החברתי שנערך במאי 2025 עבור היחידה לתכנון אסטרטגי לצורך איפיון המצב הקיים בשכונה, וכלל פגישת היכרות והתנעה עם ועד השכונה, סיור של הצוות עם תושבות בשכונה, כ-15 ראיונות אישיים עם תושבים ותושבות, שאלון דיגיטלי על עמדות וצרכים עליו ענו כ-300 משיבים, סיור צוות מקצועי (כלל היועצים, וגורמים עירוניים) עם חבר ועד השכונה, קבוצות מיקוד (זום), אזרחים ותיקים בשכונה (פרונטלי), עמדת שיתוף ציבור במרכז המסחרי, צפיה בפעילות בגינה קהילתית, וצפייה בכינוס תושבים רחב לשיתוף ציבור עבור תכנית תא/5555 – העלה את הצרכים והחוסרים שהתושבים חשים, בעיקר בהיעדר שירותים מספקים בשכונה בדגש על מרכז קהילתי ובית ספר יסודי, היעדר תחושה של עירוניות וחשש מתהליכי החידוש המתרחשים בקצב מואץ.

השכונה מהווה כעין "איי" התחום בדפנות חיצוניות מוגדרות, כשרשת הרחובות העורקיים העוטפת אותה, ממסגרת ותוחמת את שכונת המגורים השקטה:

- * מדרום: רחוב אברהם שלונסקי, המקשר מערבה לנתיבי איילון (כביש 20) דרך שדרות קק"ל.
- * ממערב: דרך בני אפרים, עורק קישור מרכזי לצפון העיר ולמרכז.

* ממזרח: ציר פנחס רוזן/משה שנה, המהווה ציר תנועה ארצי (כביש 482) המחבר את תל אביב להרצליה, רמת השרון וכביש 5.

השכונה קרובה למוקדי תעסוקה כגון עתידים, ולמוקדי פנאי וראות ירוקות כגון פארק הירקון הממוקם מדרום לה. השכונות הגובלות וסמוכות הן נאות אפקה א', רביבים, צהלה, תל ברוך ותל ברוך צפון. התכנון הפנימי של נאות אפקה ב' מבוסס על שלד נופי מרכזי, המהווה את עמוד השדרה הציבורי של השכונה ומגדיר את תחושת הקהילתיות והביטחון במרחב. רחוב לאה גולדברג הוא השדרה המרכזית אליה מתנקזים שטחי הציבור והמסחר. בנקודת המפגש עם בני אפרים ניצב המרכז המסחרי הברוטליסטי – מבנה המהווה מוקד עירוני-קהילתי אהוב וכעין שער כניסה לשכונה.

אופייה המתכנס של השכונה נובע מגישת התכנון שעמדה בבסיסה, 'יחידת השכונות', שיצרה סביבת מגורים מוגדרת עם גבולות ברורים, שמכילה את הקהילה ומספקת מענה לצרכי הציבור בתוכה. מאחר והדרכים המקיפות הפכו יותר ויותר עמוסות במשך השנים ומצד שני שטחי הציבור לא מומשו ברובם – התקבלה תבנית של שכונת "בלון" שמנותקת מהסביבה אבל לא מספקת די שירותים ציבוריים לקהילה. רבים ממגרשי הציבור בשכונה כוללים בניה מעטה ומתפקדים הלכה למעשה כריאות ירוקות. לשכונה יש ייחודיות פיזית הנובעת מהטופוגרפיה המשמעותית שלה, הכוללת הפרשי גובה משמעותיים, מאפיין חריג בנוף התל-אביבי המישורי ברובו. השכונה והשלד הציבורי שלה מתוכננים באופן התואם את שיפועי הטופוגרפיה הטבעית בשטח. הדופן המזרחית של השכונה מוגדרת על ידי רכס עם דופן תלולה יחסית כלפי דרך משה שנה.

מבחינה אורבנית זיהינו מספר מרכיבי זהות ייחודיים לשכונה – המרכז המסחרי, החורשה לאורך רח' לאה גולדברג, גן וויץ, הגינה הקהילתית בשב' צ' לאה גולדברג, גבעת הפרחים, "המרפסת" בקצה רח' רוממה ובאר המים בכניסה לאותו הרחוב.



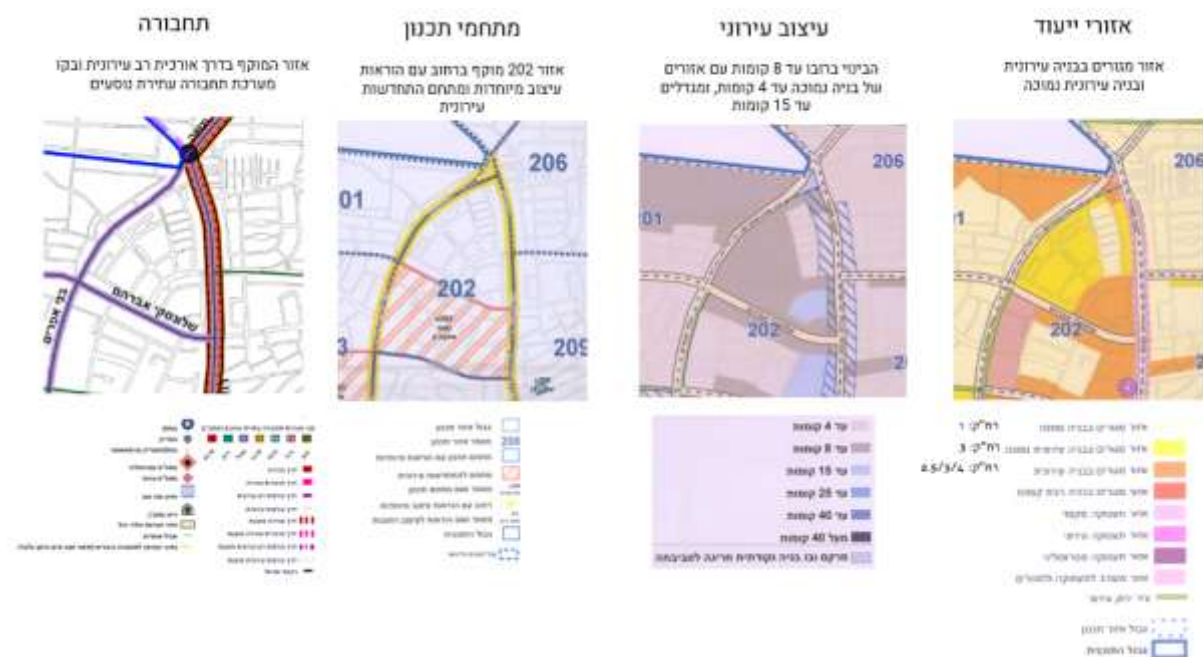
מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא/5000

התכנית הכוללת מגדירה את רוב השכונה כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה – רח"ק 3. שיכון צמודי הקרקע שכונה בסמוך להקמתו כשיכון לעולי צי'כה, מוגדר כבניה נמוכה עד רח"ק 1 וגבעת הפרחים והמגרשים הסמוכים לצומת הפיל כבניה עירונית עד רח"ק 4.

בפנים השכונה ובדפנות החיצוניות, מלבד חלק מדרך משה סנה, מספר הקומות המירבי הוא עד 8 קומות. המגרשים הצפוניים והדרומיים שעל משה סנה גם הם עד 8 קומות אך עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות. במרכז משה סנה הגובה המירבי הוא עד 4 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 8 קומות.

לאורך משה סנה מסומן ציר מעורב הכולל קומת מסחר ומעליה מגורים ותעסוקה, ומתאפשרת תוספת זכויות של עד 1 רח"ק, בכפוף להכנת מסמך מדיניות.



תכנית המתאר העירונית תא/5500

תכנית המתאר המופקדת המהווה עדכון לתא/5000, קובעת 3 סוגי מרקמים בשכונה. שיכון צמודי-הקרקע נשמר כמרחב מגורים בבניה נמוכה. הדופן המזרחית, גבעת הפרחים וחלק מדופן בני אפרים מוגדרים כאזור מגורים בבניה עירונית עם אפשרות לבניה חריגה לסביבתה ושאר השכונה כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם אפשרות לבניה חריגה לסביבתה לאורך שלונסקי והחלק הדרומי של בני אפרים.



התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר כוללת 2 תיקונים טכניים של התייחסות לשכונת נאות אפקה ב' (213) כאזור תכנון נפרד משכונת נאות אפקה א' (202) והשלמת ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן. כמו כן ההתנגדות מציעה 2 שינויים של עדכון הייעוד, הרח"ק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני – הגדרת הגובה המירבי לכל אורך דופן משה סנה עד 9 קומות עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה רק בצמתים עד 20 קומות. שינוי מבוקש נוסף בגובה המירבי לאורך הרחובות בני אפרים ושלונסקי - עד 10 קומות והסרת בניה נקודתית חריגה, וכן הוספת חזית מסחרית ברחוב שלונסקי. מוצע גם לשנות את החלק הדרומי של רחוב רוממה ומנורה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה בגובה מירבי של 9 קומות.

213 - נאות אפקה ב

הסרת סימון בניה נקודתית ועידכון גובה לאורך בני אפרים ושלונסקי ובמשה סנה ליצירת רציפות תכנונית. הוספת חזית פעילה ברחוב שלונסקי.

תא/5500 מופקדת		תיקון מוצע
יגור	שימושים	ללא שינוי
	רחיק מירבי	ללא שינוי
הערות	מס' קומות מירבי	רוא הערות
	הערות (נוסף להחלטה 15.4)	גובה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - בדצמבר 2017 הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. אזור מגורים בבניה עירונית - בדצמבר 2017 הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות. - במסגרת תהליך המעבר לרשת אופניים ראשית, הוחלט על גובה הבנייה עד 8 קומות.



ערכון היעוד, הרחיק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני.

תיקון מוצע	הוגש תא/5500	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נאות אפקה א' (2016)

גובל בשכונה מדרום, קבע מתחמי מימוש להתחדשות עירונית כולל לאורך רח' שלונסקי טבעת ירוקה ופריסת שטחים ציבוריים.

מסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן תא/9051 (2015)

מסמך המדיניות הגדיר את רח' פנחס רוזן ואת המשכו צפונה, רחוב משה סנה, כרחוב עירוני עם שימושים מגוונים ומתווה מדיניות להתחדשות הבינוי לאורכו. המסמך מציע חתך רחוב מחודש ובמרכזו שדרה עם ציר רק"ל לקו הצהוב שבוטל מאז וחזר לאחרונה בצורת מערכת אוטובוסים מהירים. ביחס לשכונה עצמה יש התייחסות רק לגבעת הפרחים ולדופן החיצונית של השכונה ברח' משה סנה. בגבעת הפרחים לא מציע מסמך המדיניות כל שינוי בבינוי, אך בדרך משה סנה המדיניות מעודדת הגדלת צפיפות, בניה לגובה והתחדשות עירונית. בנוגע למיקום מומלץ עבור כניסת כלי רכב למרחב, לגבי רח' משה סנה לא נמצאה במדיניות התייחסות לכך, ולגבי רח' פנחס רוזן המדיניות ממליצה על כניסה מהעורף ולא מרח' פנחס רוזן.

תת"ל 103 (2022) ותמ"א 70 (2025)

קו המטרו M3 עובר בגבולה המזרחי של השכונה ברחוב פנחס רוזן/משה סנה. תחנת פנחס רוזן מתוכננת בצומת הרחובות גליקסברג, משה סנה, פנחס רוזן ודבורה הנביאה, כשהכניסות לתחנה ממוקמות על פנחס רוזן ממזרח לגבעת הפרחים ומצפון לה בחיבור בין רח' משה סנה לרח' גליקסברג. תחנה נוספת מתוכננת מצפון לשכונה, בקרית שאול. כל השכונה נכללת בתחום טבעות תחנת פנחס רוזן, והוראות תמ"א 70 מוטמעות בתכנית המתאר תא/5500.

תת"ל 200 – מתע"ן קו צהוב (2026) – סעיף 77-

78

תכנית לקו BRT (אוטובוסים מהירים) מחולק ועד מחלף גלילות, אמורה לעבור ברחוב משה סנה ופנחס רוזן ולהשפיע על חתך הרחוב. בתאריך 19/01/2026 נערך פרסום לפי סעיף 77-78 ובו הודעה על הכנת תכנית והגבלת היתרים (הקו הכחול אינו חודר למגרשי הבניה לאורך רח' משה סנה ולכן נראה שאין הגבלה על המבנים עצמם).

תכניות עירוניות מקודמות:

תכנית כוללת תא/5555

תכנית ההתחדשות המגרשית שמקודמת מכוח סעיף 64(ב) ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה בהלימה לתכנית המתאר העירונית חלה על חלק לא מבוטל של מגרשים בשכונה בעיקר החלק המרכזי-מערבי שלה. בדפנות השכונה התכנית מתירה עד 10 קומות עם חזית מסחרית, בלב השכונה עד 8 קומות, מלבד המגרשים ברח' רוממה 3-5-7 – בהם תותר בניה עד 6.5 קומות. יש לציין שרוב המגרשים הללו למעשה כבר נמצאים בשלב כזה או אחר של קידום התחדשות. הסכמה הבאה משקפת את מיפוי ההיתרים להתחדשות נכון ל-02.2026, על גבי המגרשים הכלולים בתכנית תא/5555:



תכנית מקומית מפורטת תא/5093

תכנית בסמכות מחוזית להתחדשות בניינים בשלונסקי 25-29, בשלב במילוי תנאים להפקדה. התכנית כוללת הריסת שני מבני מגורים בני 7 קומות עם 30 יח"ד והקמת שני מבנים חדשים בני 12 קומות הכוללים 103 יחידות דיור בהתאם להחלטה מחוזית. היא כוללת שטח ציבורי פתוח, זיקות הנאה ו-300 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

מצב תכנוני קיים:

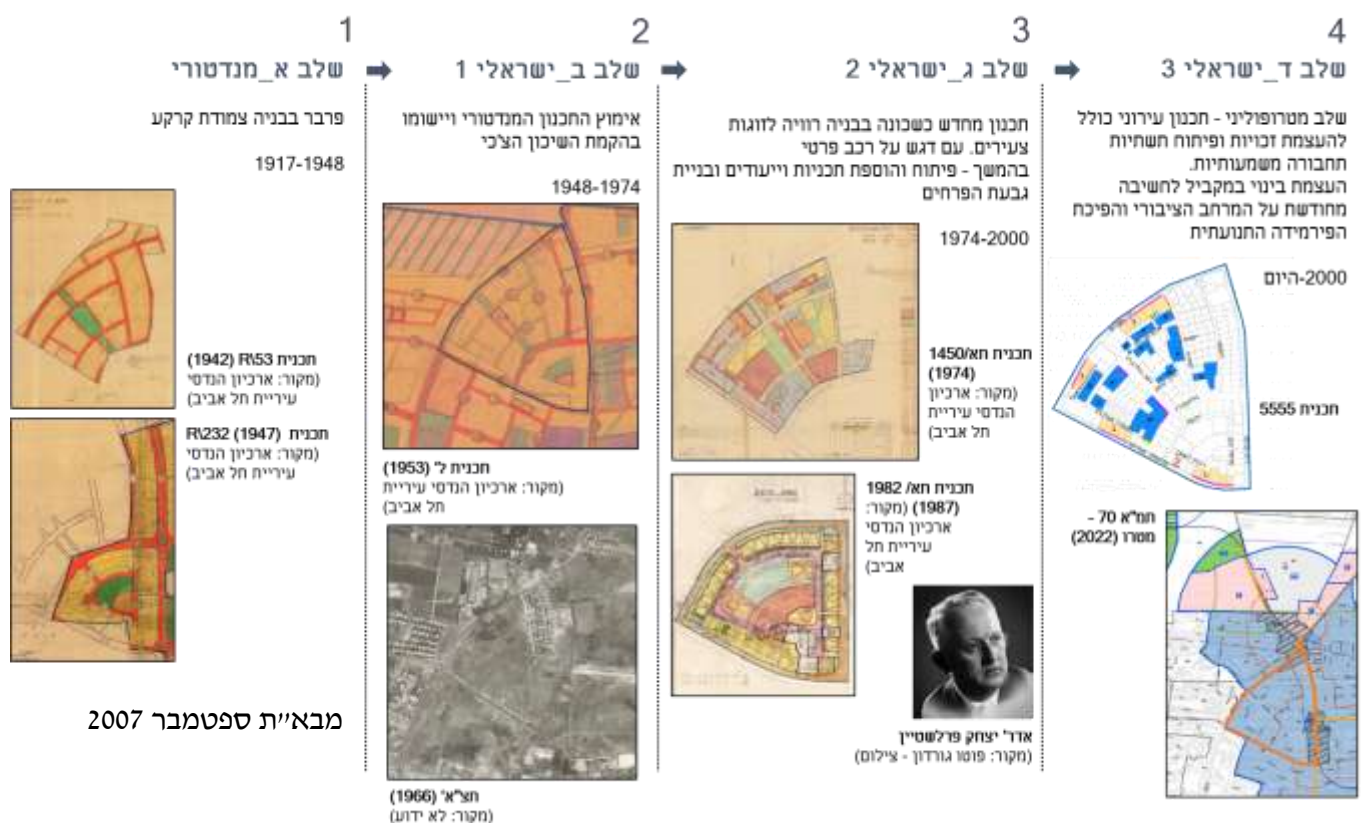
תכניות בתחום מסמך המדיניות:

- **תב"ע אר/53 (1942)** – תכנית לשכונת מגורים צמודי-קרקע חלה על רוב שטח השכונה.
- **תב"ע אר/232 (1947)** – תכנית לשכונת מגורים צמודי-קרקע חלה על החלק הדרום-מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
18 - 0017-26	דיון נוסף

- **תכנית מתאר "ל" (1953)** – תכנית מתאר לשטחי עבר הירקון הקובעת את השכונה כשכונת מגורים בבניה נמוכה, את השלד הציבורי של השכונה ואת מערך הדרכים (למעשה אימוץ של תוכניות R53+R232).
- **תכנית 234 (1953)** – תכנית מופרטת לשיכון הצ'כי – שכונה של בתים צמודי-קרקע דו-משפחתיים.
- **תב"ע תא/378 (1955)** – מהווה תיקון לתכנית אר/53 – מטרת התכנית להגדיר את מספר יחידות הדיור המותר לבניה, בחישוב של נטו לדונם.
- **תב"ע תא/1450 (1972)** – תכנית של אדר' יצחק פרלשטיין לרוב השכונה – שינוי לבניה רוויה שגבהים שונים, הוספת מרכז מסחרי בכניסה לשכונה וניתוק המגרשים מהרחוב ההיקפיים.
- **תכנית תא/1579 (1973)** – תכנית ברוח תכנית פרלשטיין לדופן שלונסקי בחלק המזרחי.
- **תכנית תא/1450א (1980)** – תיקון לתכנית 1450.
- **תכנית 2079 (1980)** – תיקון לתכנית 1450.
- **תכנית תא/1706 (1976)** – מהווה תיקון לתכנית 1450. חלה על מספר מגרשים בצפון-מזרח השכונה, אותם היא מחלקת מחדש תוך הפקעת שטח לצורך הרחבת הכביש.
- **תכנית 1892 (1987)** – תכנית של אדר' רוברט בנט לגבעת הפרחים כוללת גם מגדלי מגורים.
- **תכנית 1892א (1990)** – תיקון לתכנית תא/1892, בו נוסף פירוט על חלק מהמגרשים בתכנית, מוגדר גם עבורם תקנות ואופן בינוי, והתויות דרכים ושבילים.
- **תכנית 1893 (1992)** – תכנית לגינת ווייץ – קבעה את שורת צמודי-הקרקע ברח אביגדור המאירי.
- **תכנית 1686א (1991)** – תכנית לשני מבני מגורים בפינת בני אפרים ורוממה.
- **תכנית תא/2079א (1997)** – תכנית להרחבת דיור ברח' אלתרמן.
- **תכנית תא/3590 (2010)** – מתחם מגורים ומגרש ציבורי בפינת רוממה-בני אפרים-משה סנה.

את ההתפתחות התכנונית ניתן לסכם לארבעה שלבים עיקריים –



מצב תנועת קיים

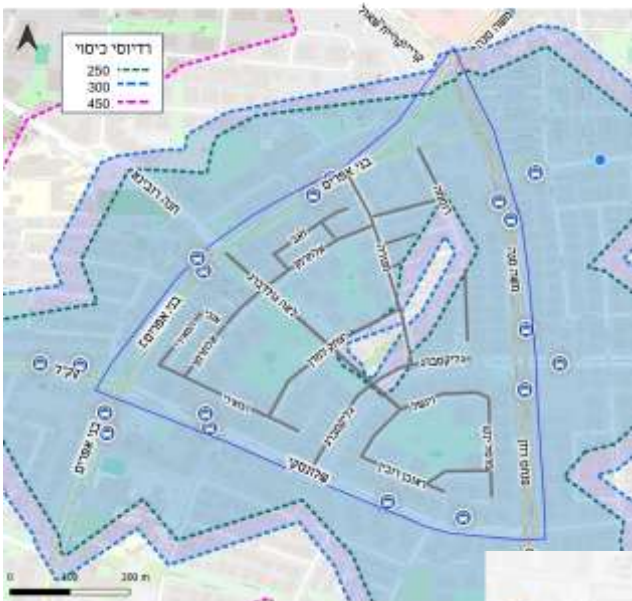
מערכת התנועה, דרכים ושבילים

שכונת נאות אפקה ב' ממוקמת על הדופן המערבית של כביש 482 – עורק תחבורה מרכזי במטרופולין גוש דן, המשמש כציר כניסה צפון-מזרחי לתל אביב. שלושה צירים משמשים כגבולות מעטפת השכונה, ומהווים צירים עורקיים עירוניים: בני אפרים, משה סנה ושלונסקי. השלד הפנימי מורכב משני צירים מרכזיים: שדרת לאה גולדברג, המהווה ציר אורך, מוצל אך נעדר שבילי הליכה מוסדרים, ורחוב גליקסברג שמתפקד כציר רוחב, מוטה רכב פרטי, וסובל מהיעדר צל וממדרכות צרות. מרבית הרחובות הפנימיים מרווחים ודו-סטריים. סמטאות השיכון הצ'כי צרות מאוד (5 מ') וסובלות מעומס תנועת המהווה מטרד ומפגע בטיחותי. בנוסף, קיימים בשכונה רחובות ללא מוצא המחוברים רגלית לשטחים פתוחים. השכונה תוכננה כ"שכונת בלון" סגורה המוקפת בכבישים עירוניים מהירים עם מספר כניסות מוגבל (מבני אפרים ושלונסקי) שמובילות, לרוב, לאותם רחובות ללא מוצא. הנתק התנועת הבולט ביותר הוא כלפי מזרח (ציר משה סנה) – דופן אטומה, מה שניכר במיוחד בצומת גליקסברג-משה סנה, שחסום לחלוטין לרכבים ומוגבל גם להולכי רגל. גם לכיוון דרום (שלונסקי) הקישוריות דלה. למרות הנתק לרכבים, קיימת רשת חלקית של שבילי הליכה פנימיים המקשרת את פנים השכונה אל צירי המעטפת (למעט הדופן המזרחית – משה סנה). במטרה לשפר את רשת ההליכה והקישוריות העתידית, אושרו בחלק מהיתרי הבניה המקודמים בשכונה זיקות הנאה להרחבת מדרכות ולהוספת מעברים להולכי רגל, אך אלו טרם בוצעו בפועל.

תחבורה ציבורית

תחנות האוטובוס ממוקמות לאורך צירי המעטפת בלבד. תוצאות בדיקת איכות כיסוי שירות התחבורה הציבורית באמצעות מדידת טווחי הליכה מהתחנות, מראות כי רשת הרחובות בשכונה מכוסה ברובה הגדול ע"י תחנות אוטובוס. כיסוי לקוי נמצא ב-2 אזורים מרכזיים:

1. רח' רוממה ומקטעים מהסמטאות שבינו לבין רח' מנורה.
 2. אזור גני הילדים שבין רחובות גליקסברג ויצחק למדן.
- בנוסף, יש תכנון לתוספות מערכות מתע"ן בסמיכות:
- **מטרו – קו M3** מתוכנן על ציר פנחס רוזן-משה סנה-קריית שאול.



ול "תל-אופן". עם זאת, מתוכננת

רחוב בני אפרים. תכנית "אופניים" שת החיצונית של השכונה באופן



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
1826-0017 - 18	דיון נוסף

חניה

בשכונה כ-3,400 חניות, חניה מבוססת תוים, כאשר מתוך כ-1,940 משקי בית ל כ-71.5% יש תו חניה וכמחצית מהם עם שני תוים. כמחצית מהתושבים בעלי 2 מכוניות ויחס רכבים/היצע חניה = כ-0.75 רכבים למקום חניה, נתונים המעידים על היצע חניה גבוה יחסית. לרוב המבנים בשכונה יש חניה במגרש, בבתים ישנים חניה עילית, ובבניה חדשה חניה תת קרקעית.

קיימות אנומליות תכנוניות נקודתיות: בגבעת הפרחים ישנן חניות רחוב הממוקמות בחלקן על שטח פרטי (בזיקת הנאה), על פי תכניות 1892 ו-1892א, ובסמוך לבנייני המגורים שבכתובות לאה גולדברג 10-12-14, קיים מגרש חניה בו החניות משויכות בהיתר לבניינים הללו, על אף שזהו שטח ציבורי וייעוד הקרקע בו הוא שטח חניה בדרכים ציבוריות.

התייעצות עם הציבור:

ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור להכנת המסמך בוצע על ידי חברת STREETLIGHT בין יולי 2024 למאי 2026.

פירוט הפעולות שבוצעו:

מתווה שיתוף ציבור למסמך המדיניות

- אשר בתת-ועדה לשיתוף ציבור ביוני 2024
- עקרונות: פגישה מוקדמת עם ועד השכונה, כתיבת נספח חברתי שכונתי בשלב ראשון, לאורך התהליך יתקיימו פגישות משני סוגים – פגישות 'פורום תושבים מלווה' שיתגבש, וכינוסים רחבים לכלל השכונה. המפגשים יהיו פיזיים.

פגישות ומידע מהציבור באפיון מצב קיים – כתיבת התסקיר החברתי השכונתי

- התנעה - יולי-אוגוסט 2024: פגישת היכרות והתנעה עם ועד השכונה; סיור של הצוות עם תושבות בשכונה
- כ-15 ראיונות אישיים עם תושבים ותושבות בשכונה
- שאלון דיגיטלי – עמדות וצרכים. כ-300 משיבים.
- סיור צוות מקצועי (כלל היועצים, וגורמים עירוניים), עם חבר ועד השכונה
- קבוצות מיקוד – משפחות צעירות בשכונה (זום), אזרחים ותיקים בשכונה (פרונטלי)
- עמדת שיתוף ציבור במרכז המסחר
- צפיה בפעילות בגינה קהילתית
- צפיה בכינוס תושבים רחב לשיתוף ציבור, תכנית תא/5555
- מאי 2025: הגשת התסקיר החברתי השכונתי (עלה לדף באתר העירוני המוקדש למדיניות)

פגישות פורום תושבים מלווה, כינוסים שכונתיים – הצגת חלופות וגיבוש חלופה נבחרת

התקיים

- 8.12.24 מפגש פורום מס' 1 – היכרות עם התהליך, התנעה
- 22.1.25 מפגש פורום מס' 2 – הצגת עיקרי מצב קיים
- 15.5.25 כינוס שכונתי רחב – הצגת מצב קיים והיוועצות עם הציבור
- 10.11.25 מפגש פורום מס' 3 – מרחבי התחדשות בשכונה
- 23.11.25 מפגש פורום מס' 4 – תנועה ותחבורה
- 10.2.26 מפגש פורום מס' 5 – מרחב ציבורי, מבני ציבור ומסחר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 20017-26

- 26.5.26 מפגש זום להצגת מסמך המדיניות לקראת ועדה מקומית

הערות-

- סיכומי כל המפגשים – בדף באתר העירוני המוקדש למדיניות
- המפגשים הראשונים עם הפורום התרחשו בחפיפה לכתיבת הנספח החברתי והלימוד על המצב הקיים, כלומר בשלבים מוקדמים טרם יצירת חלופות.
- בפועל ובניגוד לתכנון מראש - פורום התושבים לא התגבש לקבוצה מצומצמת, והמפגשים האחרונים (שאחרי הכינוס השכונתי הרחב) הוא היו למעשה כינוסי רחבים יחסית – כ – 50 משתתפים בכל מפגש.

פגישות נוספות עם תושבי מרחבים מסוימים בשכונה

- בשלב הצעת החלופות עלה צורך, בעקבות בקשות של תושבים – למפגשים ייעודיים עבור מרחבים מסוימים.
- 5.8.25 מרחב משה סנה רוממה
- 7.1.26 רוממה 3-5-7
- 14.1.26 שיכון הצ'כים בגבול בני אפרים

סקירת עמדות הציבור העיקריות עד כה:

ככלל ניכר כי קיים מתח מובנה בין ציפיות התושבים ממסמך המדיניות לציפיות העירייה. תושבי השכונה אוהבים וגאים בשכונתם וחרדים מהשינויים המאיימים עליה. הם קיוו כי מסמך המדיניות יסייע במיתון תהליכי ההתחדשות מצד אחד ומן הצד השני, ישפר את השירותים הציבוריים בשכונה מבלי לפגוע באינטימיות ובאורח החיים השקט שלה. למפגשי שיתוף הציבור בתהליך הייתה היענות גדולה יחסית והם היו מרובי משתתפים. המפגשים להצגת ההמלצות לוו בכעסים ובאמוציות ואף הובילו להתארגנויות פנים שכונתיות שמטרתן שמירה על צביון השכונה והתנגדות לחלק מההמלצות שמציע מסמך המדיניות. הצוות המקצועי היה קשוב לרחשי הציבור ובחלק מהמקרים הם הובילו לשינוי ואו לדיוק בהמלצות.

להלן הסוגיות המשמעותיות שעלו עד כה:

- מבני ציבור חסרים ומבוקשים על ידי התושבים:** בית ספר (בעיקר יסודי) בתוך השכונה, מרכז קהילתי בתוך השכונה.
- תחבורה ציבורית:** העמדה הדומיננטית מעדיפה להשאיר את המצב כמו שהוא, כלומר – תחנות בשולי שכונה וללא תחבורה ציבורית עוברת בתוך השכונה.
- קישוריות במשה סנה רוממה:** מרחב משה סנה מנותק מהשכונה, ותושביו הביעו רצון משמעותי לייצר חיבורים לשכונה, בעיקר בפרויקטי התחדשות עתידיים.
- החסימה ברח' גליקסברג:** ישנה התנגדות שכונתית רחבה לפתיחת צומת גליקסברג משה סנה. גם החלופה שהוצגה במפגשים המצמצמת מהותית את התנועה העוברת בשכונה נענתה בהתנגדות.
- השמת מבנים שאינם בשימוש:** כמענה זמני לצרכים קהילתיים – תושבי השכונה הצביעו על כמה מבנים רלוונטיים כגון – בנק הפועלים הסגור במרכז המסחרי, וגני ילדים שאינם בשימוש. בתוך תקופת הכנת המדיניות הוסב אחד מגני הילדים בשכונה לשימוש קהילתי, בגינת הפרחים.
- פונקציות חסרות במרחב הפתוח:** מגרשי ספורט, תמהיל נכון יותר של סוגי המתקנים הפרוסים בפארקים.
- מכרז מסחרי באלתרמן:** מהווה מוקד קהילתי משמעותי, אך נתפס כמוזנח ודורש התערבות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 26-0017

- **בינוי**: קיימים מאבקים שכונתיים נגד בינוי גבוה הפורץ את הבינוי המרקמי בשכונה. נושא זה לא עלה באופן משמעותי בהצגת החלופות, בין השאר כי המדיניות עוסקת במרחב התחדשות בעיקר בשולי השכונה ולא במרכזה.
- **חניה**: חשש מאי-פתרון של העירייה למצוקת החניה, ובפרט לאור הצטופפות השכונה הצפויה. הועלו רעיונות לחניונים שכונתיים מרוכזים, וניצול טוב יותר של תת הקרקע.
- **גינה קהילתית**: קיימת בשכונה, בשטח ביעוד למבני ציבור. נחשבת בעיני התושבים כנכס קהילתי חשוב לשימור.

נושאים מרכזיים לגבי מרחבים ספציפיים:

- **רוממה 3-5-7**: הוצע לשלב את המגרש יחד עם מרחב ההתחדשות של רוממה הזוגיים ומשה סנה. הובעה התנגדות משמעותית של בעלי הדירות מבניינים אלו לרעיון, והעדפה להיכלל בתכנית תא/5555 להתחדשות בניינית.
- **שיכון הצ'כים גבול בני אפרים**: הוצע לשלב חלק ממבני שיכון הצ'כים עם מרחב התחדשות שנמצא על רחוב בני אפרים. הובעה התנגדות משמעותית של בעלי דירות משיכון הצ'כים לחיבור זה. הן בעלי דירות מן הבתים המוצעים לחיבור והן בעלי דירות בבתי סמוכים.
- **רוממה משה סנה**: הובעה התנגדות משמעותית להצעת הכניסה לחניונים בפרויקטים עתידיים דרך רח' גליקסברג או רוממה, ולא דרך משה סנה. מחשש מעומס מהותי על התנועה באזור זה שכונה.

מצב תכנוני מוצע:

1. חזון תכנוני ודרכים למימוש

1.1. על רקע מגמות הפיתוח העירוניות וקידום מסמכי מדיניות בשכונות הסמוכות, נוכח תהליכי ההתחדשות העירונית הצפויים בשכונה ולאור בקשות של התושבים, אגף תכנון העיר יזם את מסמך המדיניות במטרה להסדיר את תהליכי ההתחדשות בנאות אפקה ב' תוך התייחסות לשלד הציבורי ולהיצע מוסדות הציבור בשכונה. **החזון התכנוני** העומד בבסיס מסמך המדיניות הוא ליצור תמונת עתיד כוללת לשכונה כמרחב מגורים עירוני איכותי מתחדש עם מערך הולם של מבני ציבור ושטחים פתוחים ראויים ושימושיים שיענו על צרכי האוכלוסייה הגדלה, כל זאת תוך שיפור האיכויות המרחביות הקיימות, ושמירה וחיזוק של מאפייני הזהות המקומיים והאופי הקהילתי של השכונה.

1.2. הדרכים למימוש החזון

- הסדרת המענה לצרכי ציבור ומסחר בתוך השכונה.
- שיפור המרחב הציבורי – חתכי רחוב, גינות ושטחים ציבוריים בהתייחס לתפיסת "היפוך הפירמידה" - העדפת הולכי רגל תנועות רכות ותחבורה ציבורית על פני רכב פרטי.
- שיפור הקישוריות בתוך השכונה, וממנה לסביבה הגובלת.
- התווית עקרונות להתחדשות עירונית.
- התוויית עקרונות לצפיפות ותמהיל דיור לגיוון הרכב האוכלוסייה.

1.3. תמצית המדיניות

המדיניות מתרכזת בטיפול במרחב הציבורי בעיקר, מתוך הבנה שחלק ניכר מהשכונה מצוי בהליכי התחדשות כאלה ואחרים. הדבר נעשה על ידי המלצות לפיתוח ושמירה של ריאות ירוקות קיימות והמלצות והכוונה לשינוי חתכי רחוב למשל בהפיכת רח' גליקסברג לשדרה ושיפור השימושיות בשדרת

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 2017-0017

לאה גולדברג. ביחס למרחבי ההתחדשות שעדיין עתידים להיות מפותחים בהתאם לתכנית המתאר העירונית – מרחב משה סנה ומרחב בני אפרים – מעמידה המדיניות עקרונות תכנון, הכוללים בין השאר פיתוח כיכר עירונית חדשה בצומת גליקסברג ופתיחת חסימות בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת. המדיניות מציעה מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי בשכונה באמצעות זיהוי מיקומים מתאימים למגרשים ציבוריים חדשים והצעה לאופן פיזור מוסדות הציבור בשכונה, לצד גיוון תמהיל הדירות באמצעות הכוונה לתוספת דירות קטנות ובינוניות. השינוי בחתכי הרחוב, הוספת שבילי אופניים ומעברים ופתיחת רחוב גליקסברג מהווים יישום של תפיסת "היפוך הפירמידה" הבאה לתת עדיפות להולכי רגל רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי.

2. שטחי ציבור ופרוגרמה

על פי בדיקה פרוגרמטית של המחלקה לתכנון אסטרטגי, קיים היום בשכונה, סטטוטורית, מאזן חיובי של שב"צ ושל שב"פ ביחס לגודל האוכלוסייה הנוכחי בשכונה. עם זאת, מאחר וישנם שטחי שב"צ המשמשים בפועל כשטחים פתוחים, חסרים שב"צים פעילים. חסר זה של שימוש ציבורי בנוי בפועל עומד על כ-8 דונם.

שטח קיים (ייעודי קרקע)	שטח קיים בפועל – שימוש שונה מייעוד	נדרש במצב הקיים	מאזן מצב קיים ביחס לנדרש (ייעודי קרקע)	מאזן מצב קיים ביחס לנדרש (קיים בפועל)
23.5	10.7	18.8	+4.7	8.1-
21.6	34.4	15.7	+5.9	+18.7

הצפי המשוער לכמות הדירות העתידית בשכונה, לאחר מימוש מרחבי ההתחדשות האפשריים, עומד על כ-3,565 יחידות דיור וכ-9,982 תושבים (על פי ממוצע של 2.8 נפשות לדירה), ובהתאמה יגדלו הצרכים הפרוגרמטיים לשב"צ ושב"פ. במצב זה, צפוי להתקיים חסר בין השטחים הנדרשים לאלו הקיימים כעת.

שטח קיים (ייעודי קרקע)	שטח קיים בפועל - שימוש שונה מייעוד	נדרש במצב עתידי של 3,565 יח"ד	מאזן נדרש עתידי לעומת שטח קיים (ייעודי קרקע)	מאזן נדרש עתידי לעומת שטח קיים (קיים בפועל)
23.5	10.7	34.4	-10.9	-23.7
21.6	34.4	29.9	-8.3	+4.5

כדי לענות על החסר, המדיניות מציעה הוספת שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במרחבי ההתחדשות, ומסמנת מיקומים מומלצים לכך. בנוסף, נערכו בדיקות כי השירותים הנדרשים בשכונה, גם במצב של גידול משמעותי, יוכלו לקבל מענה בשטחי קרקע ציבוריים או בשטחים ציבוריים מבונים. בכך המדיניות מוודאת כי השכונה תוכל לשאת את צרכי הציבור העתידיים בעקבות הגידול הצפוי. (בעקבות דיון עם התושבים, נבחנו חלופות למיקום עתידי של בית ספר, מרכז קהילתי, ומבני ציבור נוספים. כמו כן בעקבות דיון עם התושבים הושם דגש על בחינת אפשרויות לשמירת הגינות הקיימות על אף שהן בייעוד מבני ציבור).

כדי למנוע פגיעה בעצים הוותיקים הקיימים בגינות על אף שסטטוטורית הן ביעוד שטח למבני ציבור, המדיניות ממליצה שכל פיתוח בשכונה צריך להיעשות קודם ביעול בינוי קיים, בשב"צ גולדברג, ובשטחי ציבור חדשים שיתקבלו במסגרת תכניות התחדשות עתידיות, ורק במידה ואין אפשרות לעשות זאת או שעדיין נדרש פיתוח נוסף של מבני ציבור – מוצע להרחיב את השטח המופר בגינות. במקרה כזה מומלץ לבנות בגבעת הפרחים, ואילו גן וייץ יהווה עדיפות אחרונה. מבחינת התאמת המגרשים לשימושים הנדרשים מוצעת במדיניות הפריסה הבאה המבוססת על בחינה פרוגרמטית. חשוב להדגיש כי מדובר בהמלצה בלבד. בחירת ומיקום השימושים בפועל יעשה על פי צרכי הציבור לעת הקמתם:

0) שטחי ציבור מבונים בתכנית מקודמת (מתאים לתחנה לבריאות המשפחה ולתחנת שיטור

איתור	שטח (דונם)	שימושים מומלצים
שטחי ציבור מבונים בתכנית מקודמת		תחנה לבריאות המשפחה תחנת שיטור קהילתי
שב"צ גולדברג	7.2	אשכול גנים 5 כיחות אשכול מעונות 5 כיחות בית ספר יסודי 24 כיחות
גבעת הפרחים	6.4 (מתוכם 4 אפקטיבי להוספת מבנה ציבור)	אשכול גנים 5 כיחות אשכול מעונות 5 כיחות
גן וייץ	8.7 (מתוכם 4.5 אפקטיבי להוספת מבנה ציבור)	מרכז קהילתי מועדון לקשיש - כשטח בנוי מרכז קהילתי מועדון נוער - כשטח בנוי במרכז הקהילתי
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.5	אשכול גנים 5 כיחות
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.5	אשכול מעונות 5 כיחות
שב"צ מוצע במרחב בני אפרים	1	בית כנסת
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.6	
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.6	



קהילתי.

1) שב"צ גולדברג (7.2 דונם, מתאים לאשכול גנים, אשכול מעונות, ובית ספר יסודי. במידה ותתקבל החלטה עירונית להקמת בית ספר בשכונה זה השטח המומלץ לכך, בכפוף למציאת פתרונות עבור הפונקציות הציבוריות שקיימות שם היום. מומלץ לשלב את הגינה הקהילתית בפיתוח העתידי של המגרש.

2) גבעת הפרחים (6.4 דונם, מתוכם 4 דונמים מתאימים להוספת מבנה ציבורי. מתאים לאשכול גנים ואשכול מעונות).

3) גן וייץ (8.7 דונם, מתוכם 4.5 מתאים להוספת מבנה ציבורי. בשל מיקומו המרכזי ומאחר והוא כולל ערכי נוף משמעותיים- מתאים למרכז קהילתי, מועדון לקשיש, ומועדון נוער. במידה ותתקבל החלטה עירונית להקמת מרכז קהילתי, זה השטח המומלץ לכך, בתכנון משולב עם הגינה הקיימת והעצים הוותיקים, ובכפוף למציאת פתרונות עבור גני הילדים הקיימים היום בגן).

4) שב"צ מוצע במשה סנה (1.5 דונם, מתאים להקמת אשכול מעונות / אשכול גנים).

5) שב"צ מוצע במרחב משה סנה (1.5 דונם, מתאים להקמת אשכול מעונות / אשכול גנים).

6) שב"צ מוצע בבני אפרים (1 דונם, מתאים להקמת בית כנסת).

7) שב"צ מוצע במרחב משה סנה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
18 - - 0017-226	דיון נוסף

(8) שצ"פ מוצע במרחב משה סנה.

3. מיפוי אזורי ההתערבות

לאור ריבוי תהליכי ההתחדשות העירונית שכבר מקודמים, המדיניות עוסקת באופן נרחב דווקא במרחב הציבורי כאשר מנוסחים מתווים המהווים המלצה לטיפול עתידי הן במרחב הציבורי והן במגרשים למבני ציבור. בנוסף כוללת המדיניות הנחיות לאופן התחדשות במרחבי משה סנה ובני אפרים.

(1) **שדרות גולדברג** – עיצוב המרחב כשדרה עירונית פעילה, חיבור הרחוב והחורשה שלאורכו למרחב עירוני שלם של שדרה פעילה הכוללת רצועות הליכה, שביל אופניים, ופיתוח אזורי פעילות,



שהייה, גינון ונטיעות. קיימים היום ברחוב 39 מקומות חניה, ובמצב העתידי אחרי שינוי חתך הרחוב יהיו 23 מקומות חניה.

לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך והשצ"פ אולם ידרש ביטול נתיב החניה הדרומי וידרש תכנון פסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה.

(2) **שדרת גליקסברג** – הפיכת הרחוב לשדרה, ביטול דרך השירות והחניות הניצבות והתוויית שדרה/פארק לינארי לטובת הולכי רגל ונטיעות. קיימים היום ברחוב כ-127 מקומות חניה (בחישוב גרפי ע"פ תצלום אוויר), ולאחר השינוי המוצע יופחתו ל-98 מקומות חניה המוצעים בחתך הרחוב המומלץ.

לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך אולם ידרש ביטול של מספר חניות ביחס לקיים היום וכן ידרש תכנון פסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה.

(3) **כיכר גליקסברג ו"המרפסת"** – בחינת הגישות לשכונה מעלה שיש חסר בכניסות ויציאות לשכונה ולכן המדיניות ממליצה על פתיחת החיבור בין רח' גליקסברג ורח' משה סנה למעבר כלי רכב במתכונת של פניה מרח' גליקסברג ימינה לכיוון רח' פנחס רוזן, ופניה מרח' משה סנה ימינה לכיוון רח' גליקסברג. בנוסף לביטול החסימות, מומלץ לפתח בצומת כיכר עירונית פעילה עם

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 0017-26

שימושים מסחריים ופיתוח נופי, שישתלבו עם תחנת המטרו המתוכננת בצומת זה ועם השצ"פ הקיים בין רחוב רוממה לרחוב גליקסברג, אותו מוצע לפתח, לשפר ולהנגיש. ההמלצה לפתיחת הצומת מבוססת על בחינה תחבורתית מקיפה שנעשתה, והעלתה כי חיבור באופן זה יאפשר הפחתת תנועה משאר הצמתים מבלי לעודד תנועה עוברת בשכונה. פתיחת הצומת, שינויים תנועתיים וכן פיתוח והנגשת שצ"פ 'המרפסת' הקיים, אינם דורשים שינוי סטטוטורי, יידרש תכנון פיסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה. אך פיתוח הכיכר במלואה מצריך אישור ומימוש תכנית בהתחדשות משה סנה עבור הדופן הצפונית שלה, וביצוע תחנת המטרו עבור הדופן הדרומית, לפיכך נראה שהיישום המלא עשוי להתממש רק באופן הדרגתי. (המלצת אגף התנועה היתה פתיחה מלאה של הצומת אבל בעקבות דיון עם התושבים, הוחלט לפתוח את הצומת באופן חלקי בלבד שלא יאפשר תנועה עוברת. מתחילת התהליך הנושא במחלוקת עם התושבים וגם לאחר הצעת הפתרון החלקי המחלוקת נותרה בעינה).

4) **גן וייץ וגבעת הפרחים** – במטרה להגן על השטחים הפתוחים המפותחים, השימושיים והאיכותיים שנמצאים בתחום השטח בייעוד מבני ציבור כולל שמירה ככל הניתן על העצים הוותיקים הקיימים, המדיניות מציעה לאמץ אסטרטגיה בה יוגדרו שטחים אלה כ"שטחי אל-געת" והבניה הציבורית במגרשים הללו תרוכז בצמוד ובהמשך לבניה הקיימת. הגדרת האזורים המתאימים לבניה ואלו המתאימים להשאר כשטח פתוח ייעשה כהמלצה ולא במסגרת שינוי סטטוטורי למגרשים והיא תדויק לעת קידום בניה בפועל. (בעקבות דיון עם התושבים, ההמלצה היא שמירת הגינה הקיימת ככל האפשר מפני בניה).

5) **"המרפסת החדשה" והשיכון הצ'כי** – מוצע לאפשר ציפוף ע"י התרת תוספת יח"ד בכל אחד מהמגרשים ברוח תפיסת ה-"BlueFields" שדוגלת בציפוף תוך שמירה על נפחי הבניה הקיימים ואופי הבניה והצמחיה הקיימת. בנוסף, מוצע שינוי חתך הרחוב בחלק הדו-מפלסי ברחוב מנורה, כולל הסטת קיר התמך לצמצום רוחב המפלס העליון (בכפוף להעתקת עמוד חשמל קיים), כך ששני כיווני התנועה יהיו במפלס התחתון של הרחוב, ותוך חסימת המפלס העליון לתנועה עוברת. בעקבות שינוי זה, המפלס העליון של רחוב מנורה ישמש כלי רכב מעטים בלבד, ויהפוך למרחב פתוח ונופי המשקיף על מערב השכונה, לשהייה ומעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים. עבור הציפוף המתון המוצע לא היה נדרש שינוי סטטוטורי לפי סעיף 147ב לחוה"ב (תיקון 155 משנת 2024) בו ניתן היה להוסיף בתנאים, יח"ד במגרשים עם צמודי קרקע. מאחר ותיקון זה חל על בקשות שהוגשו עד תאריך 1.6.2025 במידה והוא לא יוארך יהיה צורך למצוא מסלול סטטוטורי אחר. עבור השינוי המוצע בחתך רחוב מנורה לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיוון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך. במגרשים הסמוכים לכך קיימים היתרי בניה הכוללים זיקת הנאה לציבור שמאפשרת הרחבה של הדרך ומקלה על יישום ההצעה. שינוי הסדרי התנועה והפיתוח הנופי ניתנים לביצוע, בכפוף לתכנון פיזי, ואישור וביצוע על ידי גורמי העירייה. הזזת קיר התמך והקמת המרפסת החדשה, מצריכים בחינה הנדסית והערכה תקציבית כולל תיאום עם חברת החשמל כיוון שיידרש שינוי בתשתיות החשמל. (בעקבות דיון עם התושבים, מומלץ על שיפור הבטיחות בסמטאות השיכון הצ'כי באמצעים תנועתיים. בעקבות המלצת המדיניות יש חשש יהיה יותר עומס תנועה ברחובות השיכון הצ'כי שנותרו פתוחים עקב שינוי כיווני התנועה).

6) **המרכז המסחרי** – על פי תכנית המתאר תא/5500, ניתן יהיה לקדם תכנית התחדשות ותוספת בניה במרכז המסחרי ברח"ק 2.7 ועד 11 קומות, בייעוד מרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה. במידה ויווצרו התנאים לכך, מוצע לעשות זאת בהתאם לעקרונות הבאים –

- שמירת השטח הפתוח שבחזית המרכז ככיכר עירונית כולל העצים הקיימים וחיזוק הקשר לשדרת גולדברג באמצעות פיתוח חזיתות פעילות כלפיה.
- בחינת הפתרון האדריכלי שיוצע ביחס לאיכויות האדריכליות של המבנה הברוטליסטי הקיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 0017-26

- על התכנון לכלול התייחסות לחזית לבני אפרים כולל יצירת דופן פעילה .
- בחינת יצירת מעבר נוסף בין בני אפרים לאלתרמן, בעורף המגרש, במטרה לשפר את הנגישות אל תוך השכונה.
- גובה מירבי עד 10 קומות.

7) התחדשות מרחב משה סנה-רוממה – על פי תכנית תא/5500, ניתן יהיה לקדם במרחב תכניות ברח"ק מירבי 4 ועד 9 קומות מלבד בניה נקודתית של עד 20 קומות בצומת גליקסברג/משה סנה. לאורך רחוב משה סנה מסומן ציר מעורב הכולל קומת קרקע מסחרית ועירוב שימושי מגורים ותעסוקה. המדיניות מציעה כי קידום תכניות במרחב ייעשה בהתאם לעקרונות התכנון הבאים :

- מעברים – מומלץ לבחון הוספת כ- 4 מעברים רוחביים להולכי רגל שיתרמו לקישוריות השכונה לרחוב משה סנה כאשר רצוי שהמרחקים ביניהם לא יעלו על 100 מ'. רצוי שהמעברים יתוכננו כך שיהיו מוארים ונעימים להליכה. כמו כן מומלץ לבחון היתכנות להוספת צומת ברחוב משה סנה, כולל מעבר חציה שיתחבר בשביל עד רחוב מורשת והשביל המקביל לו בשכונת גני צהלה במבוא גיגור.
- מעבר פנימי – מומלץ לבחון אפשרות להוספת מעבר להולכי רגל במרווח האחורי של הבניינים, בין הבניינים שברחוב רוממה לבין הבניינים של רחוב משה סנה, בניצול הפרשי הטופוגרפיה, ליצירת קישור פנימי במרחב.
- כניסות לחניונים ושיפור תנועה – מומלץ לאחד את הכניסות לחניונים התת-קרקעיים ולמקם אותם ברחוב רוממה וברחוב גליקסברג, ולבחון אפשרות למעבר פנימי תת-קרקעי של כלי רכב בין החניונים.
- חזית פעילה – בהתאם להוראות תכנית המתאר חזית מרחב ההתחדשות לכיוון משה סנה תפותח כחזית פעילה עם שימושים מסחריים. מוצע שתעוצב כקולונדה.
- תעסוקה – לפחות 25% מהשטח הסחיר בתכנית ייועד לתעסוקה, רצוי במבני תעסוקה עצמאיים, במגרש מרכזיית בזק (קיים תעסוקה כיום), ובנוסף במגרשים שמדרום לו או לחילופין, במבנה הגבוה על כיכר גליקסברג-משה סנה.
- מוקד עירוני – מומלץ לפתח בקצה רחוב גליקסברג, בחיבור למשה סנה, כיכר עירונית פעילה עם שימושים מסחריים, פיתוח נופי, חיבור הרחובות ופיתוח תנועת, שישתלבו עם תחנת המטרו המתוכננת בצומת זה.

מלבד זאת, מומלצת יצירת רצף של בנייני מגורים עד 9 קומות (כולל קומת קרקע וגג) עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב משה סנה, ובנייני מגורים בגובה מירבי של 7 קומות (כולל קומת קרקע וגג) לכיוון רח' רוממה.

בצומת משה סנה-גליקסברג מוצע מבנה מגורים בגובה 20 קומות ופיתוח כיכר עירונית במרווח קדמי רחב לכיוון רח' גליקסברג.

תמהיל המגורים יהיה בהתאם למוצע בפרק תמהיל הדויר.

בכדי להקל על מימוש ההתחדשות, יותר לקדם תכנית אחת עם חלוקה למתחמי מימוש או מספר תכניות תוך שמירה על העקרונות המפורטים לעיל.

בצפון המרחב קיים מקבץ עצים אשר נדרש להתייחס אליו ולבחון כיצד ניתן לשלב אותו בתכנית ההתחדשות.

מבחינה עיצובית יש לייצר איפיון שונה של חזיתות בין אלו הפונות למשה סנה ואלו הפונות לפנים השכונה.

בנוסף, בהתאם לתא/9051 מוצעת הפיכת רחוב משה סנה לשדרה עירונית מרכזית, כולל שילוב נטיעות עצים לצד מערכת האוטובוסים המהירים (הקו הצהוב) ואפשרות לתוספת מעבר חציה וביטול דרכי השירות שלאורכו. השינויים בחתך הרחוב ובארגון התנועה נערכים במסגרת קידום תת"ל 200 (הקו הצהוב) הנמצאת בעבודה.

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
18 - 26-0017	דיון נוסף

(בעקבות דיון עם התושבים, נבחנה אפשרות לתוספת כניסה לחניה ממשנה סנה בשילוב צומת. הנושא ייבחן לעת הכנת תכנית).

8) **התחדשות בני אפרים 268-272** – על פי תכנית תא/5500 והתנגדות מהנדס העיר לתכנית תא/5500, ניתן יהיה לקדם במרחב תכנית ברח"ק מירבי 3 ובגובה מירבי של 10 קומות לאחר אישור תא/5500.

המדיניות מציעה כי קידום תכניות במרחב ייעשה בהתאם לעקרונות התכנון הבאים:

- הקמת שני מבני מגורים הכוללים חזית מסחרית, לצד מגרש בייעוד למבני ציבור (שב"צ). מומלץ למקם את המגרש הציבורי בחלקו הדרומי של המתחם, הרחק מהצומת עם רחוב רוממה.
- כניסת רכבים תיעשה מרחוב רוממה כולל מתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרש הציבורי דרך מגרשי המגורים שמצפון לו.
- תמהיל המגורים יהיה בהתאם למוצע בפרק תמהיל הדיור.
- יש להתייחס למקבצי עצים קיימים ולשלב בתכנית ההתחדשות.
- בשלב התכנון המפורט מוצע לבחון דירוג גובה הבינוי לצורך שיפור ההשתלבות עם הבינוי הנמוך הגובל בשיכון הצי'.
- יש לבחון אפשרות לפתח מרחב ציבורי סביב באר מי השתיה הפעילה בכניסה לרחוב רוממה. לא נדרש שינוי סטטוטורי, ייעוד הקרקע הוא שב"פ, אך במידה ויוחלט על שימושים מסחריים כגון קיוסק ידרש הליך סטטוטורי.

נ"ש לציין כי התקיימה פגישת התייעצות ושתוף עם תושבי המגרשים הגובלים בשיכון הצי' ובעקבות הפגישה הוחלט להוציא אותם מהמרחב.

4. **מסחר ותעסוקה**

מלבד מרכזי גולף-כיתן ומיקאדו שממוקמים מחוץ לשכונה, ומהווים מרכזי המסחר העיקריים עבור תושביה, קיימים בשכונה ארבעה מוקדי מסחר קטנים. מוקדים אלו פרוסים בשכונה ללא רציפות מסחרית ונגישותם להולכי רגל בתוך המרחב השכונתי אינה מספקת. המדיניות מבקשת לשפר את המאזן המסחרי של השכונה, על ידי הוספת חזיתות מסחריות חדשות ע"פ



מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
1826-0017 - 18	דיון נוסף

תכנית תא/5555 ובמיקומים אסטרטגיים במסגרת מרחבי ההתחדשות. בכך ניתן יהיה לייצר עירוניות פעילה יותר המאפשרת לתושבים תעסוקה, קניות וקבלת שירותים במרחק הליכה. ביחס לתעסוקה כיום יש מבנה משרדים בודד על רחוב משה סנה (מרכזיית בזק לשעבר) ומוצע להוסיף שטחים לתעסוקה במסגרת התחדשות מרחב משה סנה ובמידה ויתווסף בינוי על גבי המרכז המסחרי הישן לשלב גם בו שטחי תעסוקה.

(בעקבות דיון עם התושבים שהעלו את הצורך בהוספת מסחר קרוב לבית אך שואפים לשמור על אופיה השקט של השכונה, המדיניות ממליצה על הוספת מסחר בהיקף השכונה ובכניסות אליה).

5. דיון:

ניתוח תמהיל הדירות הקיים בשכונה מעלה כי יש אחוז גבוה של דירות גדולות (מעל 106 מ"ר). מגמה זו ממשיכה גם בדירות שצפויות להיבנות בשנים הקרובות מתוקף היתרים להתחדשות שכבר כעת מקודמים בשכונה. לפיכך מומלץ לאמץ תמהיל דירות שמוטה לדירות בינוניות וקטנות בכדי לגוון את אפשרויות המגורים ואת אופי התושבים בשנים הבאות. מומלץ לבחון שילוב דירות במבנים חדשים בכפוף למדיניות העירונית בנושא.

פירוט המצב הקיים –

נכון לשנת 2025 קיימות בשכונה כ-1860 יחידות דיור בניות, בגדלים שונים, כאשר רוב הדירות (כ-60%) הן דירות גדולות וגדולות מאד בגודל שעולה על 106 מ"ר.

קטגוריה – גודל דירה	106<	86-105	66-85	46-65	45>
כמות הדירות בקטגוריה זו	1,120	322	241	166	11
אחוז מכלל הדירות בשכונה	60%	17%	13%	9%	1%

צירוף נתוני דירות קיימות, דירות מתוכננות בהיתרים ודירות מתוכננות (מספר מקורב) בתוכניות עתידיות, ובהפחתת הדירות שעתידות להיהרס במסגרת תהליכים אלה, מעלה שבשכונה יש פוטנציאל של 3,565 יח"ד במצב העתידי.

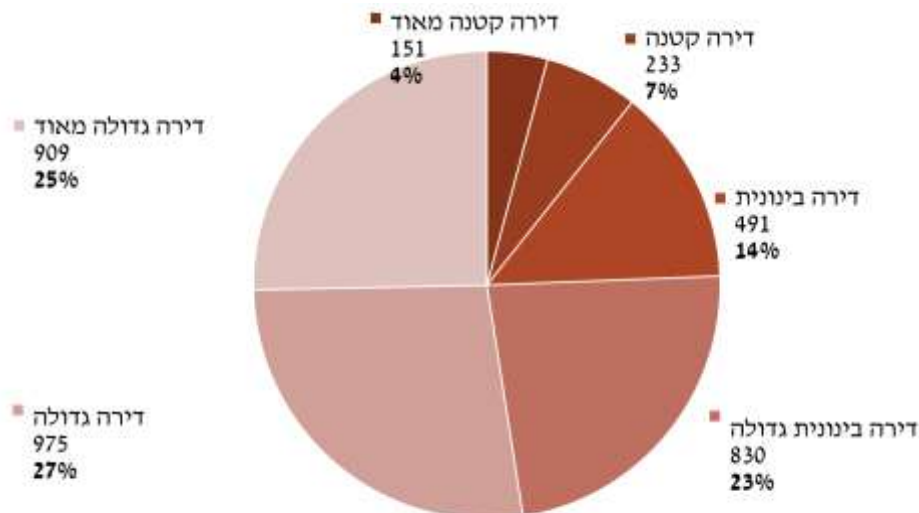
לאור המחסור בדירות קטנות ובינוניות, מוצע להחיל, הן במגרשים הכלולים בתכנית תא/5555 והן במרחבי ההתחדשות העתידיים – מרחב משה סנה ומרחב בני אפרים, את התמהיל הבא:

גודל (מ"ר)	מס' חדריים	מס' יח"ד מצב מוצע	שטח ממוצע לדירה – מ"ר
35-50	1-2	10%	42
51-65	2	15%	57
66-85	2-3	30%	70
86-105	3-4	30%	90
106-120	4-5	10%	110
+121	+5	5%	125
סה"כ		100%	78

איחוד תמהילי הדיור לתמהיל עתידי (בקירוב), המשקף את המצב העתידי בשכונה במימוש מלא:

סוג (גודל) דירה	35-50	51-65	66-85	86-105	106-120	+121
כמות דירות מסוג זה	19	23	152	214	355	355
	46	82	82	334	534	511
	86	128	257	282	86	43
סה"כ	151	233	491	830	975	909
אחוז מכלל הדירות בשכונה	4%	7%	14%	23%	27%	25%

(מאחר והנתונים הושגו ממאגרי נתונים שונים בעלי שיטות סיווג שונות, יש קושי לאחד אותם ולכס ביצענו איחוד מקורב בכדי לתת תמונת עתיד מקורבת של תמהיל הדיור העתידי בשכונה).



- **דיור בר השגה** - תמהיל הדיור בר השגה יהיה זהה לתמהיל הדיור הכללי, ללא דירות גדולות וגדולות מאוד. עדיפות במיקום הדירות בנות ההשגה במבנה עצמאי או אגף עצמאי בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- **מגורים לאנשים עם מוגבלות** עבור זכאים לדיור חוץ ביתי, יש יתרון למיקום דירות כאילו בסמוך לבית ניצן, במסגרת ההתחדשות העירונית. ככל שיוקצו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף מצומצם, שאינו מאפשר שילוב שירותי ציבור נורמטיביים, יש לפעול לשילוב דירות לאנשים עם מוגבלות בשטח זה. היקף ומיקום הדירות יקבע בתיאום עם רשות הדיור ומינהל השירותים החברתיים.

6. תנועה ותחבורה

המדיניות מציעה לשפר את מערכת התנועה בשכונה, להתאימה לנפחי הבניה העתידיים ולתפיסה העכשווית הנותנת עדיפות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל, ותנועות רכות על פני הרכב הפרטי ("היפוך הפירמידה"), על ידי שינוי חתכי הרחוב.

6.1 חתכי רחוב

השינוי המוצע ברחובות לאה גולדברג, גליקסברג, מנורה, השיכון הצ'כי ומשה סנה הוצג באזורי ההתערבות השונים לעיל. בנוסף, ברחובות הפנימים בשכונה (רחק נתן אלטרמן, זאב, אנכי, למדן, המאירי, ויינשל, מרסל ינקו, רובין) מוצע להישאר עם חתך הרחוב הקיים אך לעצבם במרחב מיתון תנועה משולב עם תנועת אופניים. לגבי רח' שלונסקי ורח' בני אפרים המדיניות אינה מציעה שינוי בחתך הרחוב.

6.2 תחבורה ציבורית

המדיניות ממליצה לבחון תוספת קו עובר בשכונה בדגש על קו מאסף שיקשר את השכונה לשכונות הגובלות ולשירותי מסחר, פנאי וחינוך. הדבר רלוונטי בייחוד לאחר חיבור רח' גליקסברג לרח' משה סנה. במידה ויוחלט להוסיף תחנת אוטובוס בתוך השכונה, המיקום המומלץ לכך הוא בסמיכות לשב"צ גולדברג, כדי להקל על ההגעה לשירותי ציבור.

6.3 אופניים

מס' החלטה	התוכן
02/09/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
18 - 0017-26	דיון נוסף

המדיניות ממליצה להרחיב את הרשת הפנימית המתוכננת, כך שלאורך רחוב גליקסברג יהיה שביל אופניים מלא. בנוסף, ממליצה המדיניות כי רשת הרחובות הפנימיים בשכונה תוגדר כמרחב מיתון תנועה עם נסיעת אופניים על גבי המיסעה.



6.4. חניה

המדיניות לא מציעה שינוי ממדיניות החניה העירונית. יחד עם זאת שינויים בחתכי הדרכים השונים גורמים להפחתה מסוימת במספר חניות הרחוב.

7. קיימות

7.1. ניהול נגר

נראה כי מערך מי הנגר בשכונה מתפקד כראוי, מותאם לטופוגרפיה הייחודית של האזור ועומד בדרישות נספח ניהול נגר (2013) של תכנית האב לניקוז של העירייה. תכנון הפיתוח ומערך השטחים הפתוחים המוצעים במדיניות אינם משנים את המערכת הקיימת, אלא משתלבים בה ומשפרים אותה. ברמת הפיתוח הפיזי של המרחב הציבורי, מוצע כי כל התערבות עתידית תשלב פתרונות לניהול מי נגר, זאת בשונה מחלק מהמצבים הקיימים כיום בשכונה (לדוגמא, במקומות רבים פזורות ערוגות מוגבהות – צורת תכנון שאינה מקובלת כיום, שכן היא מונעת זרימה וחלחול תקין של מי גשמים).

8. תמונת עתיד

לסיכום המצב התכנוני המוצע, תמונת העתיד תכלול שיפור במרחב הציבורי, חיזוק השלד הירוק והעדפת תנועות רכות. הדבר ייעשה על ידי שינוי חתכי רחוב, שילוב פתרונות קיימות לניהול נגר, ושימור ריאות ירוקות קיימות – כולל פיתוח שדרת גולדברג, הוספת שדרה ברחוב גליקסברג, שמירת עצים קיימים ככל האפשר ושיפור והנגשת שצ"פים. בנוסף, המדיניות נותנת מענה לגידול האוכלוסייה באמצעות זיהוי מיקומים למבני ציבור ולשטחים ירוקים, הרחבת מוקדי מסחר ותעסוקה, לצד גיוון התמהיל לדירות קטנות ובינוניות. יעדים אלו יתממשו במסגרת התחדשות עתידית במרחבי משה סנה, בני אפרים והמרכז המסחרי – עבורם מעמידה המדיניות עקרונות תכנון, הכוללים גם הקמת כיכר עירונית חדשה ופתיחת צירי תנועה בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-26 ב' מיום 02/09/2026 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : מדיניות נאות אפקה ב'.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - - 0017-26

דני מסטר : מציג את המדיניות ממצגת

ליאור שפירא : התושבים ואני הבנו שהכניסה מרח' משה סנה היא לדיירי הבניין בלבד?

עתליה רזניק : זה לא נאמר בשום שלב, נעשתה בדיקה באגף התנועה לגבי פתיחת רחוב גליקסברג ימינה-ימינה וזה ברור שזה לא מעודד תנועה עוברת. גליקסברג הופך להיות רחוב רציף.

דני מסטר : ממשיך בהצגת המדיניות

ליאור שפירא : התשובה לא דרך צומת הפיל זה בהחלט תנועה עוברת

אודי כרמלי : הפתרון הנכון הוא ליצור ציר ברור והמשכי, הבנו את חשש התושבים לכן עשינו סיטואציה שאין המשך ישיר מרח' דבורה הנביאה או מגליקסברג אבל כן רוצים לאפשר כניסה מגליקסברג.

ליאור שפירא : המצב עכשיו יחמיר את המצב כי מי שבא מעתידים לאן ייסע?

אודי כרמלי : אין סיטואציה שמי שבא מעתידים ייכנס לרח' גליקסברג.

ליאור שפירא : עלינו על דבורה הנביאה ופנינו ימינה לצה"ל ופנית שמאלה למשה סנה ואחכ לגליקסברג אי אפשר להגיע ממשה סנה לבני אפרים, אין שם פרסה.

אודי כרמלי : אם זו הבעיה נתקן זאת. זה מסמך מדיניות, הסוגיה המרכזית בשכונה הזו שמתחדשת מאד. לכן זה מייצר סיטואציה שלא ניתן ששכונה שלמה תישען רק על רח' גליקסברג, יהיו פה תהליכי התחדשות עירונית מסיבית. המדיניות מסתכלת על מכלול הדברים שטחים חומים שטחים ציבוריים וכד'.

יש כאן סל של עקרונות ורעיונות מתוכם קיבלנו את העיקרון שלא לייצר ציר תנועה ישיר מעתידים לשלונסקי. הפשרה שנעשתה כאן משרתת את תושבי השכונה, לאפשר להם כניסה ויציאה מצפון או מדרום של משה סנה לתוך השכונה ולשחרר תנועה. כיום אף אחד לא נכנס לשכונה הזו אם אין לו עניין בשכונה, זו הראייה האורבנית שלנו? זה החזון שלנו

אסף זמיר : תהיה פה חזית מסחרית, דבורה הנביאה איננו רחוב שאתם הופכים למסחרי.

עתליה רזניק : לא, אבל משה סנה כן כולל תחנת מטר

אסף זמיר : אם הוא לא ציר מסחרי הדבר שאתה משנה שהוא הופך לרח' פרטי. השינוי הוא שיהיה אפשר להיכנס לשכונה יותר בקלות, מי שגר בה איננו מעוניין בכך. אם רוצים שהתמורות ייצרו מדיניות שתהיה פניה ימינה העדר מסמך המדיניות מונע בעדך כניסה ימינה?

אודי כרמלי : אנשים צריכים לדעת לקראת מה הם הולכים ולכן יש את מסמך המדיניות. האזור הזה השתנה יש לזכור שזו צומת שיוורדים בה בתחנת מטר. לכן צריך לדבר על זה וליצור סכמה כמו שעשינו בכל שכונה בעיר.

אסף זמיר : אם אתה עושה כבר גריד עירוני ורוצה להביא את בשורה העירונית לצפון תל אביב, למה אתה לא מייצר עירוניות עד הסוף. אתה עושה רחוב שאתה רוצה שתהיה בו זרימה ותנועה וכד' למה אתה לא הופך אותו לרחוב שיש בו גם מסחר.

אודי כרמלי : זה לא מה שאנחנו רוצים.

אסף זמיר : אם העיקרון היחיד הוא שהגריד של הרכב הוא לא מרגש כי העובדה שיש איים בצפון שיש בהם שקט שאתה הולך בהם, בערב והם שקטים ונעימים זה לא מילת גנאי.

רבקה פרחי : אבל לא נוכל לאשר את ההתחדשות העירונית בשכונה הזו, בגלל עומסי התנועה שיהיו פה.

ליאור שפירא : השכונה השכנה שלה תל ברוך צפון

אודי כרמלי : תל ברוך יוצאת לרמת השרון

ליאור שפירא : אני מלין על הכניסה מגליקסברג למשה סנה זה יהפוך את כל האזור.

רבקה פרחי : זה אמור לשרת את השכונה בלבד

אירית לב הר גבאי : עשינו מודל תחבורתי שבדק את סך התנועות שיש והוא מודל ברמה מטרופולינית מסתכלים במיקוד על השכונה הזאת ובדקים מה ההשפעה של זה. זו הדרך בעצם לבחון שינויים תנועתיים ולבדוק מה המשמעות. אנו מנסים על סמך קיבולת הרחוב, זה לא כביש מהיר, ויכול להיות שיש ביקוש אבל הוא לא יכול לעבור דרך הקיבולת הזו. המודל מציג מספרים בין הביקוש לקיבולת.

ליאור שפירא : ברמת החייל בעתידים אני רוצה להגיע לחלק המערבי לדוגמא האם יש דרך יותר נוחה מגליסברג?

אירית לב הר גבאי : כל דרך שתעבור יהיה לך פקקים.

ליאור שפירא : אני לא מבין למה לפתוח את גליסברג?

אירית לב הר גבאי : אנחנו מסמך מדיניות אנחנו רוצים להראות שכונה שהיא מקושרת.

רבקה פרחי : יש ארבע כניסות ויציאות

עתליה רזניק : החלק המזרחי של השכונה מנותק לגמרי.

אורלי אראל : זו עיר אחת שמרושתת עם כבישים גדולים וקטנים הכל פתוח ומונגש באותה מידה.

ליאור שפירא : אז למה החלטתם לצאת מגליקסברג והחלטתם לא לצאת מדבורה הנביאה.

רבקה פרחי : זו היתה בקשת התושבים, הצגנו לתושבים צומת מלא. אנו נשמח לחלופה הזו היא החלופה המועדפת.

אודי כרמלי : התשובה הנכונה היא להוסיף עוצמות גם לגליקסברג וגם לדבורה הנביאה ואולי להפוך את לציר משמעותי בצפון. מבחינה אורבנית זו התשובה.

יש לנו כאן לא מעט בקשות ופניות שמעוכבות בגלל המסמך. המסמך הזה מקודם כבר מס' שנים בשיתוף פעולה עם הוועד כדי לייצר סיטואציה כי כל הרצועה המזרחית עומד בפני התחדשות עירונית ואנו כרגע

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	02/09/2026
דיון נוסף	18 - 0017-26

לא יודעים לייצר איזשהיא הזנה אורבנית. נכון לעכשיו יש יזמים שמראים עניין כולל תושבי השכונה ובלי הבסיס שבו אנו מייצרים משהו. אנחנו גם התפשרנו בצרכים האורבניים. אין בעיה לפתיחת הכביש בפועל יובא בפני הוועדה המקומית לתכנון מפורט, אבל צריך לאשר את מסמך המדיניות כדי להגיע למצב שהשכונה מוזנת בצורה טובה יותר.

ליאור שפירא: אתה אומר שתהיה יותר בניה ברוממה?
אודי כרמלי: לא רק, בעוד 10 שנים לא ישאר בנין אחד מקורי. יש שם עוצמות בניה גבוהות.
ליאור שפירא: החלק המזרחי עולה לגובה בעוצמות גדולות. אתם יכולים לעשות פניה עתליה רזניק: תהיה שם תחנת מטרו.

אירית לב הר גבאי: גם תחבורה ציבורית תוכל לעבור שם.
ליאור שפירא: אתם רוצים להכניס גם אוטובוסים? לא מספיק 4 כניסות ויציאות
אורלי אראל: צריך להנגיש את השכונה מבחינה תחבורתית. אם אתה רוצה לשנות את הפרמידה של תחבורה ציבורית חלק מהענין זה להנגיש את כל האזורים.

אירית לב הר גבאי: אין תחבורה ציבורית בשכונה
אודי כרמלי: אם לא נאשר את המסמך כעת זה לשלוח אותנו לעשות שוב את כל הבדיקות. יש כאן 100 רכיבים. אפשר לקבל החלטה לגבי 99 אחוז הרכיבים והרכיב הספציפי הזה אפשר לקבל החלטה שכל שינוי בצומת הרחובות דבורה הנביאה גליקסברג יובא לאישור הוועדה עם תכנון מפורט.

ליאור שפירא: למה אי אפשר לעשות שהכניסה לגליקסברג ממש שנה תהיה רק לבניין הזה? ואם אתם רוצים לעשות שינוי אז תביאו לוועדה.
אודי כרמלי: מסמך המדיניות יכול לעגן את הפניה ימינה מרח' גליקסברג למשה שנה, יכול לעגן את הפניה ימינה ממש שנה אל גליקסברג רק להזנה של האונה מזרחית של השכונה המגדל, כל המשך של יובא לידי הוועדה באופן פרטני

ליאור שפירא: מסמך המדיניות מאושר

בישיבתה מספר 0017-26 מיום 02/09/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת על כלל מרכיביה
יוער, כי הפניה ימינה מרחוב גליקסברג לרחוב משה שנה מאושרת במלואה. הפניה ימינה מרחוב משה שנה לרחוב גליקסברג מאושרת במסגרת דיון זה רק לכניסה לרצועה המזרחית של השכונה, המשך תכנון הפיתוח לרחוב גליקסברג מותנה באישור תכנוני של הוועדה המקומית עקב תוואי הקרקע, כל זה בכפוף להמלצות אגף התנועה

משתתפים: ליאור שפירא, אמיר בדראן, דודו לניאדו