

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

דיון בהתנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106'ב

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

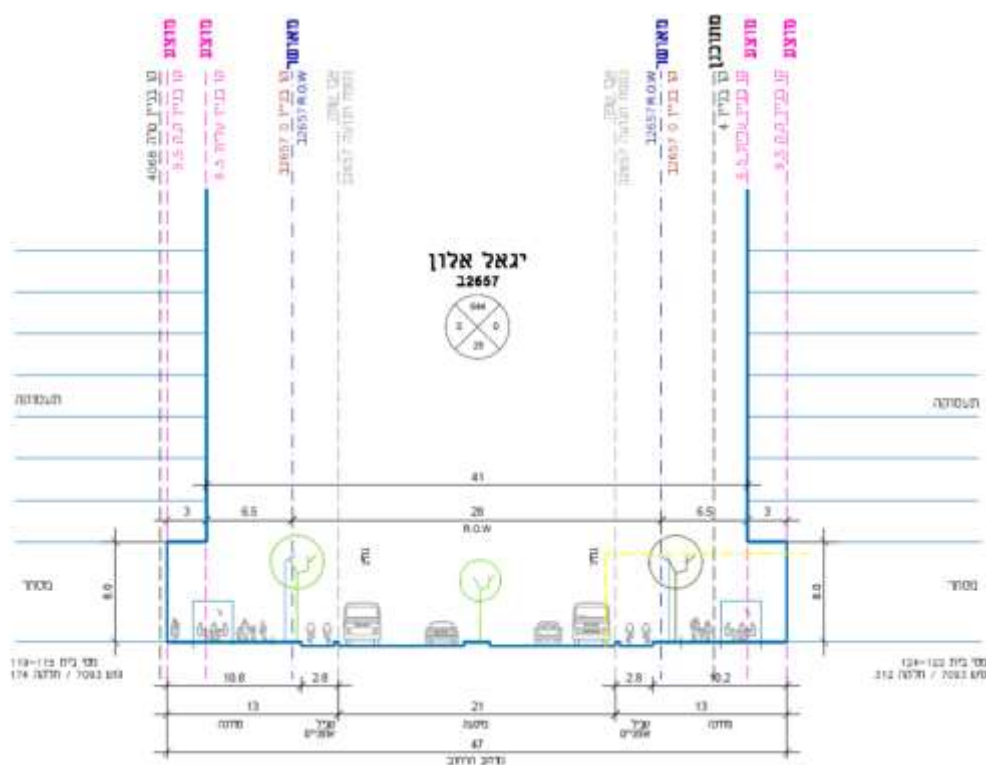
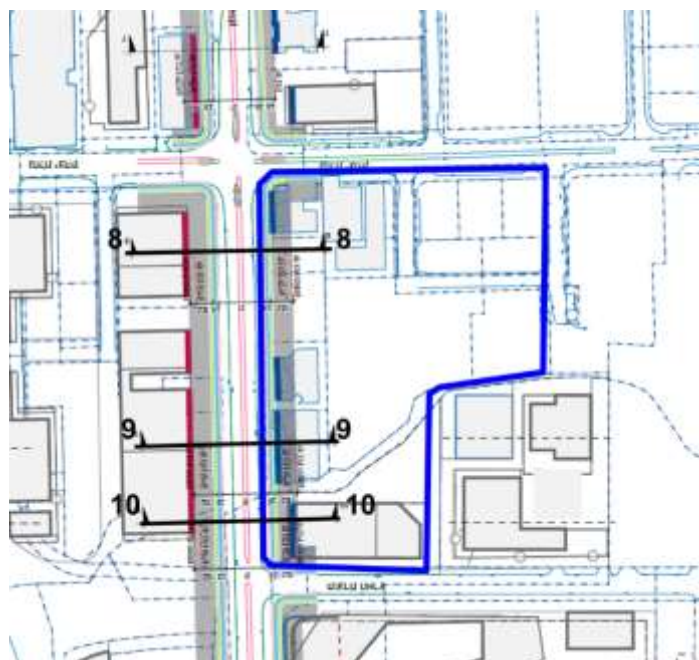
1. מטרות התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 17 - 106-0009	
---	--

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.
- 3. שטחים פתוחים:
 - רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
 - פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
 - יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
 - פיתוח מוקדים לאורך הציר.
- 4. תחבורה
 - יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
 - הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 1009-226	דיון בהתנגדויות 106'ב'

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-

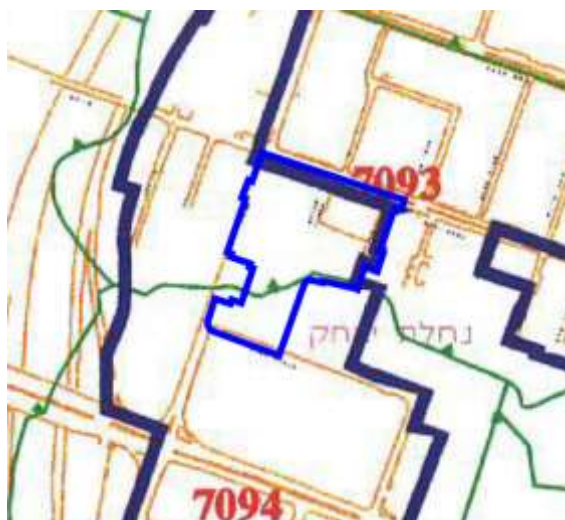


• תא/2034

- תא/2034 – פרצה דרך חדשה המחברת בין מנורת המאור לעין זיתים



- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



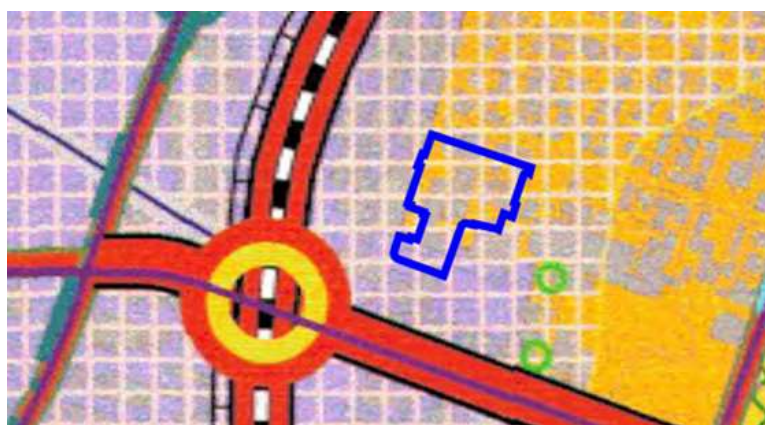
- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את רח' יגאל אלון



תכנית
בול גוש



- תממ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת

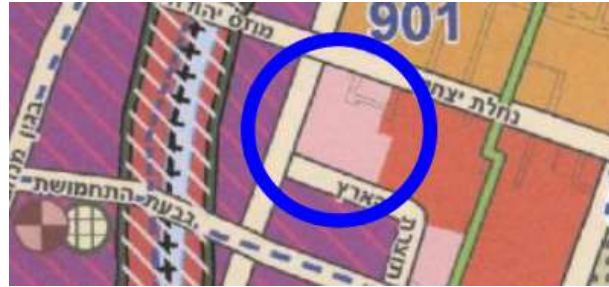


מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 26-0009	דיון בהתנגדויות 106ב'

• תא/5000 (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים) שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. שימושים משניים – מסחר 2

אזור מעורב תעסוקה ומגורים
רחוב עירוני
ציר ירוק



נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

ומעל 40 קומות



נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.

דרך עורקית עירונית
שביל אופניים
דרך פרברית מהירה
רכבת ישראל
מחלף
מפרידן
מחלף/מפרידן קיים/מאושר
מתח"ם עירוני



קומפילציית מצב מאושר:

דרך קיימת
דרך מוצעת
אזור תעסוקה



ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	100%

תכניות בהכנה:

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומם.

ייעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת
תחנת תחבורה ציבורית
דרך מוצעת
דרך מאושרת
הנחיות מיוחדות ב
רצועת מתע"ן תת-קרקעית
להריסה



התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' 17 - - 0009-226	
---	--

מצב תכנוני מוצע :

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול נופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		
ציבורי	שצ"פ	201	756	7,829	41.8%
		202	504		
	שב"צ + שצ"פ	301	4,291		
	דרך ו/או טיפול נופי	401	674		
	שביל	501	235		
	דרך מאושרת	601	1,369		
סה"כ			18,733	18,733	100%



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית :

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית :

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות ליעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחדים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	17 - 0009-26'ב'

- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
 - א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.
 - ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C:
 - משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.
 - ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 17 - 0009-226ב'
---	--

ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי גר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה. בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.
- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101A:

- **מספר קומות:**

תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.

סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-26

ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.

המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

• גובה קומות:

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים. ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

• תכסית:

תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

• קווי בניין:

- א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
- ב. קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
- ג. קו בניין תחתית למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
- ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
- ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
- ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
- ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

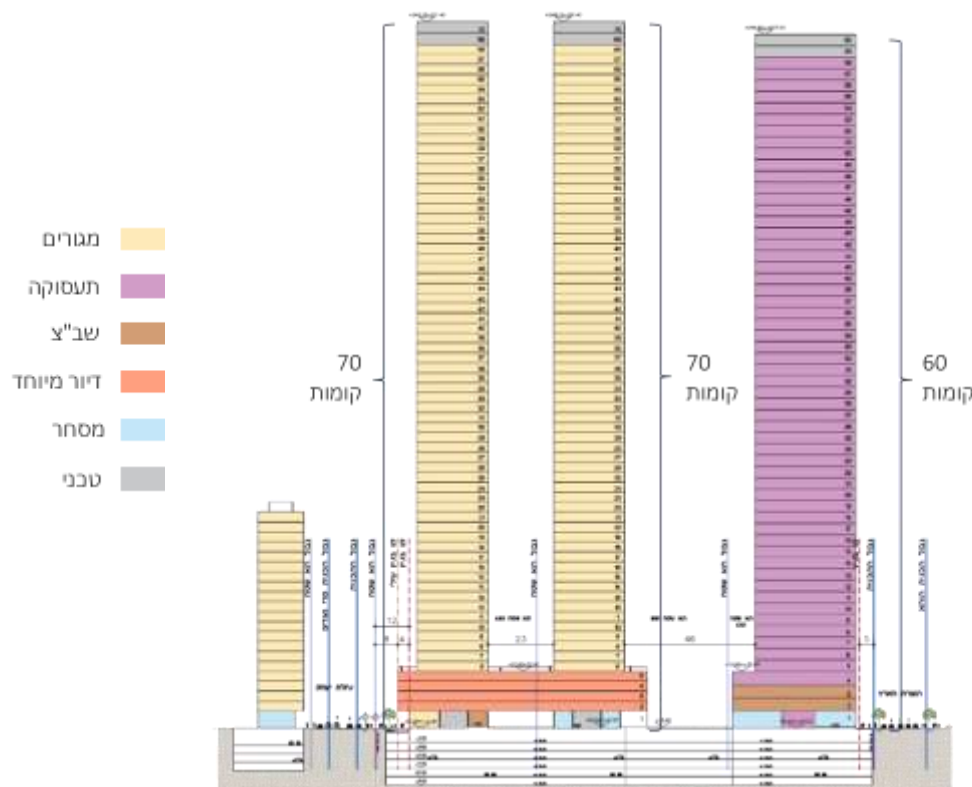
• מרפסות:

- א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-226ב'

שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

- ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
- ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית.
- המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.
- ה. לא תותר סגירת מרפסות.
- ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.
- תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.
- תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
- מגורים להשכרה ("דיור מיוחד"):
 - א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.
 - ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.
 - ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.
 - ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.
 - ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 1009-0009	דיון בהתנגדויות 106ב'

• דיון בהישג יד (דב"י):

- א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות ממוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
- ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.
- ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.
- ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה:

- א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.
- ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.
- ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.
- ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.
- ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.
- ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
- ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
- ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

התוכן מס' החלטה 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	20/05/2026 17 - 0009-26
--	---

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב. יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים: מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני). שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש). עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה. המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל – כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור. כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'	17 - 0009-26

כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.

8. **שימושים חורגים**: יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדן, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. רישום שטחים ציבוריים:

- א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

10. **מלונאות**: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:
 - היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.

- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הוועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים ביעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-26ב'
---	---

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. 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.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C38 ו C39.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

• רחוב נחלת יצחק

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

• רחוב יגאל אלון

ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.

חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'17	17 - 0009-26

חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.

קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39. הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.

הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

• מסקנות:

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש. ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים. לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן. החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד. פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.
- התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטרו M1.
- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.
- הוראות נוספות לחניית רכבים:
- א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706'	מס' החלטה 20/05/2026 17 - 0009-26'
---	--

- ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
- ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- ד. במסגרת תוכנית העיצוב ינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
- ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
- ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
- ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.
- ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

• תקני חנייה לרכבים:

- א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

• תקני חנייה לאופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• הוראות נוספות לחניות אופניים:

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודיות, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה)

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106'

תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.

ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.
השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חוו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממושרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

• רקע

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
מצפון - רחוב נחלת יצחק.
ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ
מדרום - רחוב תוצרת הארץ.
ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.
ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.
נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.
- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
מגורים 315 יח"ד רגילות 47 יח"ד להשכרה לצמיתות	מגורים 315 יח"ד רגילות, 38 יח"ד להשכרה לצמיתות	משרדים 43,500 מ"ר
מסחר 450 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 1,080 מ"ר
מבני ציבור 315 מ"ר		מבני ציבור 3,285 מ"ר

• תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
------------	------------	------------	------------

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	17 - 0009-26
--	---

158	158 חניות	1: 0.5 חניה ליחיד רגילות
125		1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים
22	15	1: 50 חניות לכל מ"ר מסחר
14	---	1: 240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור
161	173	סה"כ חניות רכב פרטי - 501

• הולכי רגל

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק. רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר. רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

• רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

• תחבורה ציבורית

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים. במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום. ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטר של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

• נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות. אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

• מערך תנועה היקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ. עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	17 - 0009-26

• סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

- איכות אוויר - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור - יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה - יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.
 - רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990
 - תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחרים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.
- ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706'	מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17
--	--

בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

• סקר אנרגיה

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת. ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.

ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ-3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

• מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.

• קרינה - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.

• פסולת - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.

• **אסבסט** - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

17. תחזוקה: השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	1280%, רח"ק 12.8
	מ"ר	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר	מגורים – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) - סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) - יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) - בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד) מסחר – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) תעסוקה - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) שטחי ציבור בנויים – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)
גובה	קומות	5 ק'	מגדלי מגורים – 70 קומות מגדלי תעסוקה – 60 קומות
	מטר	17 מ'	מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		40%	60%

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

מקומות חניה	כ-791	500 רכב פרטי
		2,727 חניות לאופניים
		331 חניות לאופנועים

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
פרטי חשבות ורשומה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ 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	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מסומנת	מחוז הסעיף בחוק	תואר כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
62 א-1 (ג) חוק התכנון חשבוני	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בתחילת תכנית תא/5000 מתן חוק 22.12.2016)	תכנית בעטח"ש 18:5 ד' המציעה שימור גורם עד 70 קומות ו-730 יחיד ימגדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מכוניות רחוב עם מסדר בקומת הקרקע ושימור גורמים. התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבורי וכן שטחים ציבוריים גורמים מטרת התכנית היא פיתוח אזור מורכב שימשים במשותף נרחב למעורבות חסעת המונים ופיתוח תנועה ראשית חקצות משרדים, תעסוקה, גורמים, מסחר שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי ושימורים ציבוריים גורמים, תוך שימור ופיתוח חקצות הציבורי על ידי תכנית המתאר העירונית תא/5000	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן			
הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיקה השטחית בתכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – שבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח חקצות בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	901 – אזור מעורב – יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת חמונים בתאי של עמידה בחוראות ס' 3.1.3. (ד). 2. תמחיל של 40% תעסוקה לכל חפחות.	1. רח"ק מצע 12.6 (שטחי ציבור מבנים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצות בקרקע לצרכי ציבור). 2. 50% תעסוקה
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות תכנון לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות	חוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.	אזור יעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מדרג.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1	ייעודי קרקע בתכנית: עירוני מעורב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	עמידה בסעיף 3.4.1 (א), (ב) שימוש חמותר בייעוד ציר מעורב.	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 2
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	שימושים נוספים מסחר 2	שימושים נוספים מסחר 2

תעסוקה וכניסות לבתים מגורים. +	שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד		
+	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מסורפוליני, בסמוך לחשעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים הציבוריים.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים למיתם חוועזח רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי חיועד.
+	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע, לפי תנבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד חבניה.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בחונאם לנספח העיצוב העירוני ובכסוף לשעיתים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובת בינוי גובל קיים או מתוכנן	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	קביעת גובה חבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	עד 70 קומות למנדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.		

+	4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמשים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב צדורי פתוח, בינוי, מאפייני סביבה, מצבות, חומרי בניח וגמר. (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. + בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי תועדה בבסוף לביקשה תכנית מוקדמת...למפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ חוראות בינוי לפי צ' זכויות בנייה לפי סי 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.3 + (1)(ג)3.5.4 (ג)(2) גובה תכנית עד 15 קומות	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות

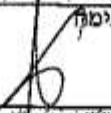
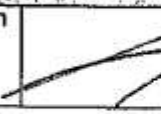
חונכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נולת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ' ומרחיבה את רח' תוצרת תארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל. בחנתם לסעיף 3.6.1.(ג) מסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	בכל שטח חתכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חנוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)
--	---	--	--

חוו"ד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה - במסגרת חוו"ד תנועתית. + יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו תבנין ליגאל אלון הוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). + התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור + התכנית צמודה לתחנת השלום של מטרו M1. התכנית תואמה עם נתייע. התכנית במרחב כ- 250 מ' מסימבול מתח"ם מטרופוליני (חשלוס) ואינה כוללת אותו בשטחה. תקני חנייה: למגורים - 0.5:1 יחיד לתעסוקת - 1:350 למסחר - 1:50 לשטחי ציבור - 1:100	סעיפים 3.8.1(ג) תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1(ד) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1(ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יחיד - חוו"ד תחבורתית, 3.8.2(א) קווי בניין, 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2(ה) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מפלסיות (3.8.4) קווי מתע"ן (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית,	תכנית בעלת חשפעה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ח' ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפיקה (4.4.5) חסימות לסטות מחוראות סעיף 4.4

נספח מיקור אקלים וסקר אנרגיה. +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים לחפדח		
+	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חסימות לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל		
+	חתימות כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)		

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - '226-0009	דיון בהתנגדויות 106'ב'

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(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 (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	62(א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מחנות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה לא בחסכת
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות בדבר הריסה, זיקת הנאה, פינויים, חפקה ושימושים זמניים

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס חרוערת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חתימת המעטף לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם ארון, ער"ד	2439976-9		14.11.2022

ח ברעם | 2017

חשקנים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

חור"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחדים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיר, 15% מיחידות הדיר שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה.
- מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת הערייה.
 - תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	17 - - 26-0009

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.

רחל פללר: מציגה את התוכנית.

אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.

מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העירייה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.

רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.

אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.

אופירה יוחנן וולף: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות. חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.

אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.

אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.

זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.

אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.

אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

רוני קינסברנר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17
--	---

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח. מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח?

אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדירור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכחה. מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות". מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי. אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות.

מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות. אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

רוני קינסברנר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים. 10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנותרים ו-15% מהיחידות הנותרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשנייה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.

אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים. אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו. אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיוצרת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.

ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן. ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור. אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך חניות המתוכננות.

אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים? אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.

ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7? אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת. אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה. ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך
נגד: אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 0009-226ב'	דיון בהתנגדויות 106ב'

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה
- משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- 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 :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	הארץ

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706-0009 - 17	
--	--

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

מס' התנגדות	מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ממשרד אגמון ושות'	בשם חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316)
2	עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות'	בשם חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476)
3	עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון, תדמור-לוי	בשם חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520)
4	עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'	בשם סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526)
5	עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרב זליגמן	בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה 105)
6	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'	בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)
7	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'	בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)
8	נגה בר	התנגדות חברת נת"ע
9	אדרי' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו	1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה: 1. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 34-42 בגוף ההתנגדות במקור). 2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס: א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 59-64 בגוף ההתנגדות במקור). ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 65-70 בגוף ההתנגדות במקור). 3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא: א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלואות). (ס' 53 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"ב השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים. שמאי התכנית קבע שווי מ"ר מבונה למגורים עפ"י עסקאות בסביבה. השווי הינו שווי ממוצע למגורים המגלם את כלל מרכיבי ומאפייני הפרויקט לרבות המפורט בעיקרי ההתנגדות.	לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

התוכן 5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 17 - 1009-0009-26
--	---

		ההתנגדות במקור; הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס' 73-79 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית נערך עפ"י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה.	ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס' 80-83 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס' 84-86 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. לכן, בהתאם להערה 5 ל"טבלת הזכויות" (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה "על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון". משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי.	ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס' 10.7 ו- 11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליח"ד אינם מאפשרים את גודל היח"ד המוצע בתכנית: א. מחסור בשטחי שירות (ס' 43-50 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון "מעל 40 קומות", כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי	ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יח"ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס' 51-52	

	בגוף ההתנגדות במקור). ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה. בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמירים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האיכויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים. לכן נקבעה למגדלים תכנית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכנית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופע העירוני הרצוי, תוך אפשרור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית. תכנית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדירה הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים.		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגיה בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממש. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות	5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	
--	--

	– על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	1 להתנגדות - חוות הדעת (השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא": א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 1.1.18, בגוף ההתנגדות במקור).	2 חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"ד שלמה כהן ואח'
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 1.2, 1.18, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות	ג. יש צורך להפחית קומות ממניין	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17
---	--

ההתנגדות.	העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות.	השטחים הסחירים לצורך קומות טכניות. (ס' 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה.	ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ"ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס' 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס.	ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס' 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק. כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ"ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ"ר ועל כן הגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך לשיטתו.	ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס' 1.3, 18.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי יחיד לדב"י ע"ב שווי מ"ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י.	ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב"י). (ס' 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי.	ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס' 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס' 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט. חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים. בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות, ההבדל בין מגדלים בגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות	י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס' 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	
--	--

	מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי.		
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי.	2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס": א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה.	ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C. בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד.	3. חסמים במימוש התכנית: א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכנית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות נתפשת נמוכה יותר וריווח.	ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור).	

לדחות את ההתנגדות.	התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור. קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור. רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכנו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	4. חלופה תכנונית מוצעת: תוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.1-3.2, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה).	
לדחות את ההתנגדות.	רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האיילון (דרך גשר יהודה ונח מוזס) אל המע"ר הצפוני. הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון). מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית	5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 24-31, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706
--	---

	ויתפסו כבעלי שייכות "מתחמית". לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה. מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול ויבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך.		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לסעיף 6.א.	6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס' 4.1-4.3, 41-32, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס' 4.4-4.5, 46-42, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטחה. המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל.	8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס' 5.1, 52, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000. השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית. לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס"ק א.3. וס"ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים.	10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס' 5.3, 53, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית	11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס')	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706
--	---

	ולחיתור חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ולתקן את תחשיב המצב היוצא בהתאם. ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.	5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים. ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית. שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", לעומת "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתיהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה"כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן. שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח"ק בתכנית טרה – אינם נכונים. לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח"ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות ברח"ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה.	12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח"ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס' 9.א. בגוף ההתנגדות במקור).	3 חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520) ע"י עו"ד אבישי אוברמן ואח'
לקבל חלקית את ההתנגדות.	היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.	ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס' 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס' 10.א. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב	ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס' 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706
--	---

לקבל חלקית את ההתנגדות.	משלושה תאי שטח. ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.ז.	ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס' 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס' 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס' 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה.	3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו- 6.13 בהוראות התכנית (ס' 12-14 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד. הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022. כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה. לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה.	4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים ישמשו כיח"ד להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך היח"ד לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס' 15-20 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס' 37-17 בגוף ההתנגדות במקור).	4 סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח'
לדחות את ההתנגדות.	לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א.	ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הוואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם	

		חלוקה נפרד (ס' 38-39 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	שווי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשווי החלקה. הנושא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה.	ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופי חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והנ"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 40-47 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5.	ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093.		
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 57-62 בהתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 63-67 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 68-77 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו ביעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול.	3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 48-53 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישומם נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה. למען הסדר הטוב, בסעיף ההפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה.	4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבוריים המבונים בתאי שטח 101A ו-101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה, ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו	1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 11-35 בגוף ההתנגדות במקור).	רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה	5

	בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר.		105 ע"י עו"ד אייל שקיב
לדחות את ההתנגדות.	טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג. חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון. בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום. לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני. ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות. לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת.	2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תוצרת הארץ (צורפה חו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'. לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באיילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התכנונית בתכנית המופקדת. מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות.	3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 68-52 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים. לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות. אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב	4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטרד עתידי זה (ס' 78-69 בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	
--	--

לדחות את ההתנגדות.	היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח. במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.	1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).	נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	לדחות את ההתנגדות.	טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.	1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תני החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). 2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). 3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בניה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג). 4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	לקבל את ההתנגדות.	תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החניה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.	1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי	חברת נת"ע	מבא"ת ספטמבר 2007 עמ' 227
---	--	---	--	---	---	--	---	--	---	--	------------------	--

		יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדברפס זה, בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה.	2. עפ"י סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה (בייעוד "עירוני מעורב"). סעיף 6.10.2 להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית. על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס' 4.1 ד' בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת"ק לכניסה/יציאה לתחנת המטרו, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שינוי ייעודי תת"ל 101 ב' לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה.	3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת"ל 101 ב' ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם "רצועת מתע"ן תת"ק" ליעודים אחרים ("עירוני מעורב"). בהתאם להוראות תת"ל 101 ב' – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת"ע והוות"ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו. בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן: א. תשריט מצב מאושר: יש לסמן את תת"ל 101 ב' באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית וגבול התכנית. (ס' 9.1 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ב. תשריט מצב מוצע: יש להוסיף סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון יעוד "דרך" מאושרת" בהתאם לסימון בתת"ל 101 ב'. (ס' 9.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ג. הוראות התכנית:	

		1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. 2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב". 3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. 4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". 5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". 6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי להליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ד. נספח בינוי: 1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. 2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב'	ה. נספח תנועה:	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17
--	---

ההתנגדות.	(מאושרת).	ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו. ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.5. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ו. נספח נופי: ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ץ התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון להוראות לדיור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	1. דיור בהישג יד: מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיור בהישג יד (דב"י)": "גודל יחיד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)".	9 מהנדס העיר תל אביב יפו
לקבל את ההתנגדות.	בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו.	2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N: מבוקש למחוק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות.	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9). מוצע לכן לשנות את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן: 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי. 2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. 3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר.	3. תנועה וחניה א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים": - הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישה לאופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף. - במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש. - גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17
--	---

		הייעודית, ככל הניתן. - חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..."	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה. על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא. הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא.	4. איחוד וחלוקה: א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא. בעת רישום טבלת האיזון וההקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד). כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו".	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים".	
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר : 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101. הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ובהתאמה תיקון הטבלאות.	ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1.ג. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. 2.ג. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.	5. מים, ביוב וניקוז: מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני: - נספח מים – מספר גיליון "1"	

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 26-0009	דיון בהתנגדויות 106ב'

		מתוך 3, מתאריך 10.11.2022 - נספח ביוב – מספר גיליון 2 מתוך 3, מתאריך 10.11.2022 - נספח ניקוז – מספר גיליון 3 מתוך 3, מתאריך 27.11.2022		
--	--	--	--	--

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

- עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
- תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחק באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
- הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
- תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
- טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו-101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

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

- ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:

לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – ג.3, ד.3, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – ט.1, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, ב.3, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – א.1, ב.2, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – ז.1, ב.2, 3.א, 7, 9, 11, הסעיפים בהתנגדות מס' 3 – 1.א, 1.ב, ג.2, ד.2, ה.2, 4, הסעיפים בהתנגדות מס' 4 – 1.א, 2.ב, ג.2, הסעיפים בהתנגדות מס' 5 – 3, הסעיפים בהתנגדות מס' 7 – 2, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 3.א, ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית.

לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט.
- ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית, ולפרסם את טבלאות האו"ח המתוקנות להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק תו"ב.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-26 - 17	דיון בהתנגדויות 106'ב'

בישיבתה מספר 0022-24'ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד בתאריך 4.12.24 בשעה 11:30.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון וחיים גורן.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24'ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

רועי אלקבץ : המונח שמאי חיצוני הוא בעייתי.
ליאור שפירא : השמאים נבחרים מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה וכולם צריכים לעמוד במגבלות שלא יכולים לעבוד בתיקים מול עיריית ת"א. למצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית ת"א לא פשוט.

בדיון הקודם עצרנו לכמה סוגיות שהיה צורך לתקף אותן. אחד עניין השמאות על חלק מהדברים שראינו שיש בעייתיות בעניין. שתיים שינוי מדיניות השווי שהחלטנו להעביר את כל בעלי הזכויות למגדלים ספציפיים לרבות עיריית תל אביב שהיא במגדל ספציפי אחד ולבדוק בהתאם כך מה השמאות או מה השווי כי כל אחד ואחד מבעלי הזכויות. עברתי עם גורמי המקצוע, ועם עם אלי מנכסים. קיבלנו תקצוב לקחת שמאי מטעם העירייה. בדומה למה שעשינו בזמנו בכיכר אתרים על מנת שיעבור על כמה מהנקודות שאנחנו סברנו שיש לתת להם דגש. הנקודות הם תחנת הדלק, מקדם של הדב"י ושלוש השווי של כל בעלי הזכויות בתוך כל אחד ואחד מהמגדלים. התיקונים הם :
בסעיף 1 תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התוכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד ומורכב משלושה תאי שטח זה השני. הוועדה מנחה את שמאי התוכנית את ארז כהן, נכון זה לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים ובהתאמה למאפייני תאי השטח, כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל ניתן בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. זו הייתה ההחלטה שהיתה אז. התוספת היא - בשל חלוף הזמן ממועד הכנת טבלאות ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה לפי מועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.

אודי כרמלי : שמאי מבקר.

ליאור שפירא : היו לנו חילוקי דעות בין השמאי שהציג בפנינו בין דני שמייצג אותנו לעניין שווי תחנת הדלק ולכן אנחנו רוצים שדני ייקח משהו מטעמנו ויבדוק את הנושאים.

חיים גורן : היזמים יכולים לערער על החלטה כזאת.

ליאור שפירא : אנחנו נפגוש אותם 106'ב' על החלטה של שמאי חיצוני? לא.

אודי כרמלי : אבל הם יכולים לערער על השווי ויגישו התנגדויות אם תהיה להם איזו בעיה.

ליאור שפירא : בנוגע לתחנת דלק אני מציע בסעיף שש(6) זה סעיף שלא הכרתם כי לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 זו תחנת דלק לפי יעוד הקרקע ביעוד תעסוקה על פי התב"ע התקפה עליה ניצבת תחנת דלק פעילה בהיתר שווי הקרקע ייבחן על ידי השמאי החיצוני אותו שמאי טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.

סעיף 7 שמאי התוכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדבי כי כפי שייקבע על ידי שמאי הוועדה.

רועי אלקבץ : הביטוי שמאי חיצוני הוא בעייתי. לדעתי צריך תיאור של איכותו של אותו שמאי שיבדיל מהשמאים האחרים.

ליאור שפירא : השמאים נבחרים הם מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה. כולם עמדו בתקנים ובמגבלות של התיקים מול עיריית תל אביב. נאמר ע"י סגנית מהנדס העיר שלמצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית תל אביב זה לא סיפור פשוט.

חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה

חיים גורן : כן

אלחנן זבולון : כן

ליאור שפירא : רועי אתה מקבל את ההמלצה

רועי אלקבץ : כן

ליאור שפירא : אז אנחנו פה אחד מאשרים את ההחלטה, ומאחלים בהצלחה. לכולם.

בישיבתה מספר 0023-24'ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - - 0009-26

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט בחו"ד הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התכנית בהקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106(ב) לחוק:

1. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופי הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.
2. תיקון תקנון התכנית באופן הבא: להוסיף בתנאים בהליך רישוי שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C; בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל; בהוראות לנושא חנייה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה; בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, יחד אך בנפרד מ-101C.
3. תיקון תקנון התכנית ומחיקת חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי אילון ממסמכי התכנית והותרת חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. בהתאם הוספת הוראות לתא שטח A101, בדבר הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר. שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.
4. תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדיון" יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.
5. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש במצב היוצא בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.
6. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.
7. שמאי התכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י כפי שייקבע על ידי שמאי הועדה.
8. שמאי התכנית יעדכן את מקדם המושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.
9. שמאי התכנית יבחן בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 7093.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-226 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106ב':

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה, כמפורט להלן:

מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן ממשרד אגמון עם טולצ'ינסקי, שמאי אלי סידאווי
2	עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשטיין ממשרד ש. הורוביץ ושות', שמאי יצחק שפיגל
3	עו"ד קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות', שמאי אלי יהל
4	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'

המלצת מנהל יחידת המקרקעין ביחס לדו"ח השמאי המייעץ:

השמאי המייעץ מטעם הוועדה, מר יונתן לוי, בחן את טבלת ההקצאה והאיזון לאחר פרסומה העדכני לפי ס' 106ב' בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מספר 24-0023 ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10). בבדיקתו זו מפרט השמאי המייעץ כי הוא קרא גם את ההתנגדויות שהוגשו והתייחס להשפעתן הרלוונטית על האיזון.

ניתן לראות בבדיקה התייחסות לכל אחד ממקדמי השווי במצב הנכנס והיוצא לצד בחינה עדכנית של ערכי השווי שעודכנו ע"י שמאי התכנית.

המסקנה אליה הגיע השמאי המייעץ הינה כי הטבלה משקפת איזון ראוי והוגן בין כל בעלי הזכויות בתכנית.

אף על פי שהשמאי המייעץ כתב כי קיים צורך לעדכן ערכי שווי מסויימים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, שכן כלל ערכי השווי בתכנית נקבעו בסכומים נמוכים מערך השוק (כגון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נכנס ויוצא) ושווי מ"ר מבונה למגורים במצב היוצא), הרי שעל פי בדיקתו תיקון השוויים יביא ממילא להקצאה זהה פחות או יותר לזו שנקבעה ע"י שמאי התכנית. בנסיבות אלו ומשקובע השמאי המייעץ כי הטבלה משקפת הקצאה סבירה וכי תיתכנה הערכות שונות ע"י שמאים שונים, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונתה.

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן (שמאי אלי סידאווי)	1. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב הנכנס: א. הפחתה שלא לצורך בגין מקדם מושע – כל בעלי הזכויות במקרקעין למעט חברת כרם נכסים בע"מ הם בני משפחה אחת אשר מתנהלים במקרקעין תוך הקניית זכות ניהול בלעדית לגורם אחד מזה שנים, ולפיכך אין מקום לקבוע מקדם הפחתה למושע במצב הנכנס. (סעי' 15-29 בגוף ההתנגדות במקור)	יתר החלקות בתחום התוכנית נכנסות בבעלות יחיד או עם הסכם שיתוף רשום בטאבו. חלקת המתנגדים, חלקה 316, היא החלקה היחידה בתחום התוכנית הכוללת מספר בעלים ללא הסכם שיתוף רשום בטאבו, לכן ניתן מקדם הפחתה של 0.95.	לדחות את ההתנגדות.
		ב. מקדם מיקום במצב הנכנס – מבוקש כי יילקח בחשבון מקדם מיקום חיובי של 10% בחלקת המתנגדים, ולחילופין לכל הפחות יופחת מקדם המיקום בחלקה 214 ל-7.5% בדומה לחלקת	חלקה 214 שציינו המתנגדים קיבלה מקדם תוספת בשל מיקום בשיעור 10%, כאשר חלקת המתנגדים קיבלה מקדם מיקום בשיעור של 7.5%. הפער בין מקדמי המיקום של החלקות נובע מתרומת המיקום של חלקה 214 לשימוש	לדחות את ההתנגדות.

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

	מסחרי בקומת הקרקע ומכאן השוני בין המקדמים. חלקה 214 היא חלקה פינתית בצומת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק שהינם רחובות מסחריים מרכזיים ולכן ניתן לה מקדם של 10%. חלקת המתנגדים היא חלקה פינתית בצומת הרחובות נחלת יצחק ועין זיתים. עין זיתים אינו רחוב מסחרי ולכן אין מקום להגדיל את המקדם.	המתנגדים. (סעי' 30-36 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	נושא פינוי וטיפול בזיהום לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סעי' 5 בעמ' 42 לפרוטוקול).	ג. תחנת הדלק – מבוקש לקבוע מקדם הפחתה לתחנת הדלק בגין עלויות הכשרת, פינוי וטיהור הקרקע לצרכי בניה חדשה. (סעי' 37-42 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	כפי שנרשם בהחלטת הוועדה בהתנגדויות, שמאי התכנית ביצע עדכון לערכי השווי בתכנית, כאשר הערכת השווי במצב היוצא נערכה על בסיס עסקאות למועד הקובע המעודכן כאמור, ובהתאם למאפייני הנכס. יודגש, כי ערכי השווי נבדקו גם ע"י שמאי הוועדה ונמצאו סבירים.	2. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב היוצא: א. הערכת שווי שגויה של נכסים – שמאי התוכנית העריך באופן שגוי הן את שטחי המגורים והן את שטחי התעסוקה בתוכנית במצב היוצא, כך שיש הערכת חסר במצב היוצא לתעסוקה והערכת יתר למגורים ולכן נוצר עיוות ביחסיות הזכויות במצב היוצא – קיטון זכויות המתנגדים וגידול זכויות חלק מבעלי המקרקעין להם הוקצו זכויות תעסוקה. (סעי' 43-45 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בטבלת ההקצאות לא ניתנו מקדמי התאמה בין תאי השטח למגורים, שכן לא קיים הפרש בשווי מ"ר מבונה ביניהם. ההסבר בעקרונות השומה מקובל על שמאי הוועדה ולפיו תא שטח A101 ממוקם על צומת הרחובות, ומאידך במגרש A 101 ממוקמת רמפת כניסה לחניון המשותף לתאי שטח A 101 ו-B101. ביחס למיקום – תא שטח A 101 ממוקם בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון, כאשר מולו מכיוון מערב מגדל מתוכנן בתוכנית טרה (תא/4068) וממזרח מתוכננים מגדל פרי מגדים (תא/5110). שני מגדלי המגורים ממוקמים על רח' יגאל אלון והמרחק ביניהם זניח. לכן אין כלל שוני במאפייניהם ומיקומם. ראו מענה להתנגדות זו בסעיף ב2. לעיל. בנוסף, נושא זה נבדק על ידי שמאי התוכנית ולא נמצא כי צמידות שטחי המגורים לשטחי ציבור בנויים ולשטחי התעסוקה משפיעה על השווי בתוכנית. ראו מענה להתנגדות זו בסעי' ב2. ו- ג2.	ב. שוני מהותי בין תאי השטח שלא בא לידי ביטוי במצב היוצא – לטענת המתנגדת מאפייני הבינוי במגרשים A101 ו-B101 אינם הומוגניים מבחינת שווי כלכלי. שוני זה לא בא לידי ביטוי במסגרת עקרונות השומה וטבלאות ההקצאה. ג. שווי הזכויות במגרש B101 בו הוקצו זכויות למתנגדת הוערך ביתר: מגרש B101 גובל במגרש C101 בו רוכזו שטחי ציבור ותעסוקה, צמידות זו לשטחי הציבור והשטחים הסחירים מחייבת מקדם הפחתה לזכויות מבנה המגורים המיועד בחלקת המתנגדים. (סעי' 59-60 בגוף ההתנגדות במקור); ד. תחשיב השווי של מגרש המתנגדים לא הביא בחשבון	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

לדחות את ההתנגדות.	לעיל.	התאמה בגין דירות המגורים אשר ימוקמו במבנה צמוד לשטחי ציבור שמתאפיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה וייקור עלויות לצורך ההתאמה לשימוש הנוסף. (סעי' 61 בגוף ההתנגדות במקור) (סעי' 46-65 בגוף ההתנגדות במקור)	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	יובהר כי טענת המתנגד אינה תכנונית, אלא שמאית, קרי כי שווי שטחי המגורים בבינוי המגדלי במצב היוצא הוערכו ביתר לאור ניצול לא יעיל של זכויות הבניה (שכן לטענתו היקף שטחי השירות יחייב בהכרח דירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד, וכאלה שלא בהכרח כוללות פתרון מיגון דירתי (ממ"ד), אלא לעתים פתרונות אחרים (דוגמת ממ"ק). לטענה השמאית ראו מענה להתנגדות זו בסעי' 2.א. לעיל. בנוסף יובהר, כי במסגרת תיקון המסמכים לפי החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לא נכללו שינויים בתכנון המגורים לרבות שינוי בגודל שטחי השירות, תכנית וכדומה, לעומת התוכנית המופקדת ועל כן אין מקום להשמעת טענות בנושא זה במסגרת ההתנגדויות לפרסום שנעשה לפי 106(ב). ובכל מקרה טענות אלה נדונו בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחות. מכל מקום, לאחר ההפקדה אושר תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 אשר לפיו היתרי בניה לבניה חדשה ייעשו בשטח כולל. משום כך מומלץ לתקן את מסמכי התכנית כך שתימחק ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. וזאת ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה. כמו כן, תיקבע הוראה שהשטח הכולל יכלול מרחבים מוגנים.	ה. הערכת יתר למגורים מביאה להקצאה לא מאוזנת בטבלת האיזון: היקף שטחי השירות המוצעים אינם משקפים את שטחי השירות המינימליים הנדרשים לפרויקט בסדר גודל כמוצע הדורש ריבוי מערכות משותפות, מורכבות ויקרות. מיעוט שטחי השירות משפיע על היקף גודלי יח"ד המתאפשרות להקמה ביחס לתכנית המוצעת. בהינתן התכנית המרבית המוצעת, לא יתאפשר ניצול באופן יעיל של מלוא זכויות הבניה שהוקצו לשימושי מגורים. (סעי' 52-56 בגוף ההתנגדות במקור) הבינוי המתקבל במגרשי המגורים יוצר בהכרח בינוי הכולל דירות עם כיוון אוויר אחר ולעתים ללא יכולת להקים שטחי ממ"דים והדבר לא נלקח בחשבון במצב היוצא. (סעי' 57-58 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בהתאם לסעי' 5 להחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות הביא שמאי התוכנית בחשבון בטבלה העדכנית שנעשתה לאחר הדיון בהתנגדויות את האפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה לשטח מסחרי בהתאם לקונטור קומת המסחר האחדה בתא שטח C101.	ו. הערכת חסר לתעסוקה: ערך שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הוערך בחסר ע"י שמאי התכנית מכיוון שלא לקח בחשבון אפשרות המרת שטחי התעסוקה למסחר. (סעי' 62 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית הביא בחשבון בחישוב שווי תא שטח C101 את כל השטחים הכלכליים של השימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית, כאשר מעליהן עוד 2 קומות מסחריות באותה תכנית מותרת כתוצאה מהמרת שטחי התעסוקה כאמור לעיל, ואת כל יתרת שטחי התעסוקה המותרים על פי הוראות התכנית.	ז. שמאי התכנית ביחס לשטחי התעסוקה התייחס לתכנית נמוכה מזו המותרת בתכנית כאשר בקומת הקרקע מותרת תכנית מוגדלת. (סעי' 64 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית העריך את שווי תא שטח C101 עפ"י השימוש היעיל והטוב שבמקרה עסקינן הוא חנייה ולא מסחר תת קרקעי, והביא זאת בחשבון בשווי המרתף.	ח. לפי שמאי התכנית לא ניתן לנצל את כלל שטחי המסחר ולטענת המתנגדים זו טעות שנובעת מהתעלמות מהאפשרות להקמת שתי קומות מרתף וקומת גלריה. (סעי' 63 בגוף ההתנגדות במקור)	

לדחות את ההתנגדות.	טענות המתנגדים בענין סעיף 6.12 נדונו בהרחבה בדיון בהתנגדויות והוועדה המקומית מצאה לתקן את נוסח הסעיף, באופן המיטיב עם המתנגדים, בכך שהוסף מנגנון המאפשר בתנאים מסוימים להאריך את תקופת השימושים הקיימים. במסגרת ההתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק לא הציגו המתנגדים טענה חדשה ביחס לפגיעה מהשינוי אלא חזרו על עמדתם בהתנגדות הראשית שהתקבלה חלקית. בנסיבות אלה, לא עומדת למתנגדים הזכות לשוב ולהעלות את הטענה במסגרת 106(ב). למעלה מן הצורך, יש לדחות את הטענה גם לגופה, כמפורט להלן. הנושא של שימושים חורגים מכוח תוכנית קודמת לאחר אישור תוכנית חדשה מוסדר בפרק ז' (סעיפים 178-187) לחוק התכנון והבניה. ההסדר שנקבע בתוכנית דנן, לאחר הדיון בהתנגדויות, מיטיב עם בעלי הזכויות לעומת ההסדר הבסיסי בחוק, שכן הוא מאפשר מראש וללא צורך בהחלטה נוספת את המשך השימושים הקיימים למשך 7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית, דבר המקנה לבעלי זכויות וודאות לגבי השימוש בנכסים הקיימים לתקופה האמורה. יתרה מזו, גם לאחר תום התקופה של 7 השנים, ניתנת האפשרות לבעלי הזכויות להגיש בקשה לוועדה המקומית להמשך השימושים הקיימים, שתבחן את הבקשה בהתאם לשיקול דעתה. האינטרס הראשון במעלה הינו כי התכנית תתממש מהר ככל הניתן ובהתחשב בכך מדובר בהסדר המאזן בצורה מיטבית בין האינטרס הציבורי למימוש התוכנית לבין הצורך של בעלי הזכויות להמשיך לעשות שימוש בנכסיהם עד למימושה של התוכנית, לנוכח מורכבותה.	3. המשך שימושים סחירים שאינם תואמים את השימושים המוגדרים בתוכנית החדשה: נוסחו של סעיף 6.12 אמנם שונה בעקבות ההתנגדויות, כך שניתן שיקול דעת לוועדה המקומית להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, מעבר ל- 7 שנים לפי שיקול דעתה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התוכנית ובכפוף לפרסום. ברם, שינוי זה עדיין אינו מספק וודאות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית. כמו כן, מתן שיקול הדעת לוועדה יוצר ניגוד אינטרסים לאור השטחים הנרחבים המיועדים לוועדה ולשימושים ציבוריים. לפיכך גם הסעיף בנוסחו המתוקן אינו מידתי ופוגע בכל בעלי הנכסים בתחום התוכנית ובמיוחד באלו החוכרים את המגרשים המשמשים כיום לשימושים שאינם תואמים את התוכנית החדשה, למשל ייעודים ציבוריים, שכן יכול להיווצר מצב שבו יופקעו המקרקעין שברשותם עקב נסיבות שלא קשורות בהם, שכן במצב המוצע בניין המתנגדת ממוקם בייעוד ציבורי. (סעי' 66-80 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בהחלטת הוועדה בהתנגדויות נקבע כי "שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון". השמאי המייעץ שמונה קבע שווי הקרקע לחלקה 471 (תחנת התדלוק) כאשר השווי האמור נבדק ואושר הן ע"י שמאי הוועדה ובהתאם גם ע"י שמאי התכנית. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית שמאי התוכנית הטמיע את המסקנות והעקרונות מתוך חוות דעת השמאי המייעץ בתוך מסמך עקרונות השומה. ומשכך בפני המתנגדים עמדו כל הנתונים הנדרשים לצורך בחינת טבלאות האיזון המתוקנות.	1. פגיעה בזכות העיון והפרה של כללי הצדק הטבעי – על הוועדה לפרסם את חוות הדעת של השמאי החיצוני. (סעי' 6-1 בגוף ההתנגדות במקור)	2 חברת ח.מ.ש.ק. – נכסים והשקעות בע"מ (גוש 7093 חלקה 471) ע"י עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשט יין (שמאי יצחק שפיגל)
לדחות את ההתנגדות.	שווי הקרקע של חלקה 471 (תחנת התדלוק) נאמד על בסיס עקרונות של קו מנחה כ' של אגף שומת מקרקעין (עדכון 1 - 02/2022), על פיו יש לאמוד שווי קרקע לתחנת תדלוק בגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר שהינה גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות כנגזרת מכמות הדלקים הנמכרים, כאשר חוות הדעת נערכה על בסיס נתוני מכירות שהציגו	2. פגמים שמאיים בקביעת השווי במצב הנכנס: א. שגיאה יסודית בזניחת גישת ההשוואה לצורך קביעת שווי חלקה 471 (תחנת הדלק) והערכת חסר לשווי תחנת הדלק. (סעי' 7-19 בגוף ההתנגדות במקור)	

מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17	התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
---	---

	המתנגדים בפני שמאי התכנית ונבחן בהתאם על ידי שמאי בוחן מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, נרשם בקו המנחה, כי תוקף גישת ההשוואה נמוך, וודאי ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו.			
לדחות את ההתנגדות.	בקו המנחה האמור, שולבה הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, ולא בכדי, בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו ההכנסות בסיכון גבוהה יותר בתוספת 1% לפרמיית הסיכון וכך בוצע בקביעת השווי. כמו כן, ההנחה של אגף שומת מקרקעין הינה שבמדרגת מכירות הנעה בין 500-600 ק"ל כמו בתחנה הנדונה, דמ"ש הראויים לקרקע הינם 120 שו"ק/ל/חודש, כך שלפנים משורת הדין היות ותחנת התדלוק שבנדון מוכרת קצת מעל הממוצע במדרגה זו, נקבע שווי הקרקע שלה לפי 130 שו"ק/ל/חודש שהינו גבוה יותר, ותואם את עמדת שמאי הוועדה והשמאי המייעץ.	ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע. (סעי' 20-22 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	מקדמי המיקום ניתנו לחלקות בעלות זכויות למסחר ותעסוקה. לעומת זאת, לחלקה 471 לא ניתן מקדם מיקום, משום שבהתאם לקווים המנחים של פרק כ' של מועצת שמאי המקרקעין הוערכה כתחנת דלק בהתאם לכמויות הדלק הנמכרות וכתוצאה מכך נקבע גם שוויה.	ג. אפליה בקביעת מקדם המיקום – בטבלת השווי למצב נכנס נקבע כי חלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון יקבלו מקדם מיקום של 107.5%, בעוד שחלקות עורפיות יקבלו מקדם של 100%. אלא ששווי הבסיס למ"ר תעסוקה (100%) נקבע על בסיס עסקאות השוואה במיקומי פריים כמו על יגאל אלון לפיכך שווי זה משקף ממילא את המיקום הטוב ביותר והוא אמור להיות בסיס ההשוואה (100%) בעוד שהחלקות העורפיות אמורות לקבל מקדם מופחת. מקרקעין המתנגדים הממוקם במיקום הפריים על ציר יגאל אלון, קיבל מקדם של 100% מאחר ששווי נקבע באופן חיצוני לטבלה. שילוב הדברים יוצר עיוות ואפליה המפחיתים את השווי היחסי ביחס לחלקות האחרות בתכנית. (סעי' 23-24 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	3. סעיף 6.12 שימושים חורגים – ההוראה אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף כך שיותר להמשיך בשימושים הסחירים עד למתן היתר הבנייה הראשון במתחם המאפשר את הריסת המבנים הקיימים בלבד. (סעי' 25 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	קביעת השווי לחלקה 471, נערכה לפי ייעוד של תחנת דלק, על פי הקווים המנחים, נבחנה על ידי השמאי המייעץ ואושרה על ידי שמאי הוועדה.	4. השימוש הקיים במקרקעין הינו השימוש החוקי והמיטבי – השימוש המיטבי בקרקע (חלקה 471) הוא השימוש לתחנת תדלוק ולכן יש לשום את המקרקעין לפי שימוש זה ולא כקרקע לתעסוקה בלבד. (סעי' 26 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	1. התיקון המוצע בסעיף 6.12 אין בו	חברת	3

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706
--	---

ההתנגדות.		כדי לתקן את המצב הבעייתי מאוד שבו עשויים להימצא המתנגדים עם אישור התוכנית. לפיכך המתנגדים מבקשים כי החלקה שלהם תוצא מתחום התוכנית או לחלופין יותר להם לעשות שימוש במקרקעין שלהם עד לקבלת היתר האכלוס למגדלי המגורים. (סעי' 13-25 בגוף ההתנגדות במקור)	יעקבי – ברזל לבטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזנר (שמאי אלי יהל)
לדחות את ההתנגדות.	לאחר בחינת מאפייני הבינוי בשני תאי השטח נמצא כי לא ניתן להבטיח לכל תא שטח עצמאות מימוש מכיוון שהמערכת התפקודית של שני תאי השטח משותפת כך שתכנון תת הקרקע והחניונים וכן תפקודם לאחר מכן – משותף ולא ניתן לייצר הפרדה אשר תאפשר מימוש כל בניין בנפרד.	2. מניעת תלות רישוית בין תאי השטח של מגדלי המגורים – בניגוד לתא שטח C101 (תעסוקה) שביחס אליו ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ללא כל תלות בתאי השטח האחרים, תאי שטח A101 ו-B101 (מגורים) יהיו תלויים אחד בשני וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה אך ורק ביחס לשניהם יחדיו. התלות בין תאי השטח A101 ו-B101 (כאשר בין בעליהם לא הייתה תלות קודמת) תהפוך את אפשרות הקמת מגדלי המגורים ותפעולם לקשה שבעתיים. בכך טמונה פגיעה חמורה בשוויון, והחלטה לא צודקת לא הוגנת ובניגוד עניינים מובנה של העירייה בכובעה כבעלים של חלק מהקרקע בתחום התכנית, כך שתהנה מהקצאה נפרדת ועצמאית של מגדל עתיר זכויות ללא כל שותף אחר וללא תלות בצד שלישי, לרבות באפשרות להגשת וקבלת בקשה למתן היתר בנייה. א. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ביחס לכל אחד מתאי השטח A101 ו-B101 בנפרד (תוך תכנון מחדש שטחי תת-הקרקע והחניונים). (סעי' 26-28 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	העירייה תממש את זכויותיה בתא שטח C101 בהתאם לשיקולים ותקציבים עירוניים ואין כל הצדקה לפגוע בבעלים הפרטיים ולקשור את מימוש תא השטח העירוני למימוש תאי השטח הפרטיים ובכך ליצור פוטנציאל של עיכוב תאי השטח הפרטיים. מדובר בתכנית בהיקף משמעותי. לכן, באיזון בין רצון לתכנון כולל ובין ריאליות המימוש, נמצא שנכון לקבוע כפי שנעשה בהוראות התכנית.	ב. לחילופין, כדי למנוע את הפגיעה בשוויון בין בעלי הזכויות הפרטיים בתכנית לבין העירייה, מבוקש לקבוע בתכנית כי היא תמומש 'בהינף אחד' כך שמתן היתר בנייה לתא השטח C101 יותנה במתן היתר בנייה לתאי השטח A101 ו-B101. (סעי' 29 בגוף ההתנגדות במקור)	
		3. קירוי איילון שינוי במיקום השטחים המומרים – לא סביר שכל שטחי המגורים שיומרו לשטחי המבנים ומוסדות הציבור (חלף השתתפות בקרן קירוי איילון) יהיו בתא שטח A101 בלבד. במסגרת הנוסח המופקד	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - - 0009-226
---	--

לדחות את ההתנגדות.	שטחי הציבור נקבעו מלכתחילה בתא שטח A101 ו- C101 כאשר רוב שטחי הציבור מצויים בתא שטח C101. כאשר הפיצול בין שני תאי השטח מבטיח מימוש של שטחי ציבור בכל בניה חדשה שתעשה במגרש. שטחי הציבור מוקמו במגרש A101 ולא ב- B101 הואיל וזה המיקום המיטבי מבחינה תכנונית. מכל מקום, התוכנית הינה תוכנית או"ח כך שההקצאות והתועלות בתוכנית נעשו בצורה מאוזנת.	הוקצו זה מכבר שטחים למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח A101 אך שיעורם ביחס למגורים היה באופן יחסי זעום, ולא צפוי היה להשפיע באופן ממשי על אופי המבנה ועל ערך שטחי המגורים. המרת השטחים תשווה למגדל שיוקם אופי של מבנה דו-שימושי אשר יפגום בערך שטחי המגורים הנותרים. א. מבוקש לקבוע כי המרת השטחים תתבצע במבנה שיוקם בתא שטח C101 בלבד, כהמרה של שטחי תעסוקה. זאת מהטעמים הבאים: ראשית, תא שטח C101 מתוכנן להיות בבעלות העירייה קרי בעלות ציבורית ולכן זה מתאים. שנית, לפי הנוסח המופקד בתא שטח זה שטחים ציבוריים בהיקף נרחב ולכן אין בזה כדי לשנות באופן משמעותי את היחס בין שטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים כתוצאה מההמרה. (סעי' 34-30 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות זו בסעי' 3.א. לעיל.	ב. למצער, מבוקש שההמרה תתחלק בין כלל תאי השטח, ולכל הפחות בין תא שטח A101 לתא השטח B101. (סעי' 35 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	חלקה 6 בגוש 7094 הינה בבעלות עיריית תל אביב יפו בשלמות ועל כן לא יוחס לחלקה זו מקדם הפחתה למושע. חלקות אחרות עם למעלה מבעלים אחד קיבלו מקדם הפחתה מושע.	4. עדכון שווי השטחים <u>במצב הנכנס</u>: א. עדכון מקדם מושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד – יש לקבוע מקדם מושע לזכויות העירייה במצב הנכנס בבית קליפורניה. (סעי' 37-36 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	במצב היוצא מתקבל מגרש אחד (מגרש 101) שעתיד להירשם כחלקה אחת ועל כן לא ניתן מקדם התאמה למושע.	לחילופין, על שמאי הוועדה להגדיל את שווי זכויות העירייה בתא שטח C101 <u>במצב היוצא</u> עת שהעירייה תהא בעלת הזכויות היחידה בו.	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א. בנוסף, יחידות הדב"י והדירור להשכרה שווים נבדק ואושר ע"י השמאי הבודק ושמאי הוועדה.	5. פגמים שמאיים <u>במצב היוצא</u>: א. הערכת יתר של שווי שטחי המגורים ובקשה לעדכון שווי השטחים במצב היוצא – שווי שטחי המגורים הרגילים הוא 15,400 ₪ בלבד ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. בהתאמה מבוקש לעדכן גם את שווי יחידות הדב"י ויחידות הדירור המיוחד להשכרה ששווין נגזר משווי שטחי המגורים ה"רגילים". (סעי' 38 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.ב.	ב. בנוסף ואם לא תתקבל הבקשה כי המרת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תהיה בתא שטח C101	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

		בלבד, מבוקש להפחית הפחתה נוספת של שווי שטחי המגורים, מאחר ובמקרה זה המגדל שיוקם בתא שטח A101 יכלול שטחי ציבור גדולים במפלסים התחתונים ויהיה בעל אופי דו-שימושי שיגרע מערך שטחי המגורים (ככל וההמרה תתחלק בין תאי השטח A101 ו-B101, אזי מידת ההפחתה תהא נמוכה יותר). (סעי' 38.5 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה ובקשה לעדכון שווי השטחים במצב היוצא – שווי שטחי התעסוקה הוא 7,750 ₪ ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. (סעי' 39 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א.	ד. עדכון שווי שטחי החניה – הפחתה של שווי מ"ר לחניה הינה דרסטית ולא סבירה, ויש להגדיל את שווי המ"ר של שטח חניה. (סעי' 40 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טענת המתנגדים נבדקה על ידי שמאי הוועדה ונמצא שלא הייתה טעות בהערכת חלקם היחסי של המתנגדים. שמאי המתנגדים העריך את שווי המצב הנכנס של החלקה לשיטתו וקבע שווי יחסי של חלקת המתנגדים וכן העריך את שווי המצב היוצא הכולל, וממנו גזר את השווי היחסי שמגיע לכאורה למתנגדים. הטבלה שנערכה על ידי שמאי התכנית התבססה על ערכי שווי בהתאם לסקר עסקאות השוואה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא, ובהתאם נקבע שווים היחסי בשני מצבי התכנון של המתנגדים.	ה. תיקון סך חלקם של המתנגדים בתא השטח A101 – בעוד שלשיטת שמאי הוועדה שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים במלוא המקרקעין הכלולים בתוכנית "במצב היוצא" כולל התייחסות לשווי המחוברים – הוא 9.7% הרי שבהתאם לחוות הדעת של המתנגדים השיעור הנכון הוא 11% ובהתאם לכך חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא שטח A101 – מבלי להתייחס לשווי המחוברים הוא 30.38% כולל התייחסות לשווי המחוברים הוא 34.64%. (סעי' 41-42 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בתא שטח A101 קיימים שטחים למבני ציבור שיעברו לבעלות עיריית תל אביב יפו וישנרשמו מתחת לקו בטבלה. כתוצאה מהקצאה של חלקים יחסיים מתא שטח זה לבעלות עיריית תל אביב יפו, החלק היחסי של כל בעלי הזכויות יורד בהתאמה. יודגש, כי הנ"ל אינו מהווה פגיעה בשווי זכויות הבעלים הפרטיים בתכנית, שכן שווי המגרשים נקבעו אך ורק על הבסיס השטחים הסחירים בו ללא שטח מבונה ציבורי כאשר כל בעלים קיבל הקצאה המשקפת את שווי היחסי במצב הנכנס והיוצא כולל תרומת מחוברים.	ו. תיקון אחוז החלקים בתא השטח A101 – מעיון בטבלת האיזון וההקצאה נראה כי נפלה שגיאה בשיעור חלקם היחסי של המתנגדים בתא השטח A101 במצב היוצא – בעוד ששכום אחוזי השטח המצוינים בטבלה הוא 24.11% (2.59%*6 + 8.57%) הרי שלפי המסמכים המוצעים שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא השטח הנ"ל הוא 25.73%. (סעי' 43-46 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה המעודכנת נבחנה בהתאם להחלטת הוועדה על ידי שמאי מייעץ במסגרת חוות דעתו מיום 13.3.2025 ומיום 21.4.2025. על-פיהן ההקצאה והאיזון שנעשו במסגרת טבלת האיזון על-ידי שמאי התוכנית מקובלת על השמאי המייעץ.	6. המתנגדת מבקשת כי הטבלה תועבר לבחינת שמאי חיצוני בהתאם להחלטת הוועדה. (סעי' 47-50 בגוף ההתנגדות במקור)	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	17 - 0009-26
--	---

	חוות הדעת של השמאי המייעץ מצורפות למען הסדר הטוב לסדר היום שפורסם באתר העירייה.			
לדחות את ההתנגדות.	ההתנגדות לא נכללת בסעיפים נשואי 106 ב'. בנספח עקרונות השומה צוין כי יצורף נספח ב' לפירוט החוכרים הרשומים. הואיל והתווספה לטבלה עמודת רשימת החוכרים, אין צורך לצרף נספח רשימת החוכרים, כך שמדובר בטעות סופר. בכל מקרה הטענה נדונה במסגרת הדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותה.	1. השמטת נספח ב' למסמך העקרונות ממסמכי התוכנית – נספח ב' למסמך העקרונות אינו מצורף למסמכי התוכנית. מפאת זאת לטענת המתנגדים נוכח העדר תימוכין קנייניים ושעל פניו אין למגישות התכנית את הזכויות הקנייניות הדרושות למימושה, מבוקש לדחות את התכנית או למצער לעכב את הדיון בה. (סעי' 9.16-2 בגוף ההתנגדות במקור)	אשל נכסים (1992) בע"מ ונכסי ד.ק.א. בע"מ (חוכרים בבית קליפורני ה, גוש 7094 חלקה 6) ע"י עו"ד רם קוסובסקי-י-שחור	4
לדחות את ההתנגדות.	טענה זו המופיעה בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שאול רוזנברג עלתה מפי המתנגדת במסגרת ההתנגדויות לתוכנית והתקבלה באופן זה ששווי תחנת הדלק הוערך שלא בשילוב בין שיטת ההשוואה לשיטת היוון ההכנסות מדמי שכירות, אלא רק בשיטת חישוב דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע והיוון דמי השכירות לרכיב הקרקע ובהתאמה לפרק כ' לקווים המנחים – עריכת שומות לתחנת תדלוק, כמפורט בחוות דעתו של השמאי המייעץ המצורפת לסדר היום.	2. שווי תחנת הדלק – יש להפחית את שווי תחנת התדלוק בחלקה 471 (כמפורט בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג) ולתקן בהתאם את השווי היחסי של יתר מגרשי הבנייה בתכנית. (סעי' 9-10 בגוף ההתנגדות במקור בעמ' 7)		

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית:

פניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, הינה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית בטענה כי לא נעשה פרסום כדין לתכנית שכן הוועדה המקומית הייתה לטענתם מחויבת לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות המתנגדים.

לגופו של עניין, טוענים הפונים כי יש מקום להרחיב את תחום התכנית (הקו הכחול) כך שישלול את חלקותיהם שכן לטענתם קיימת לחלקות זיקה ישירה לתחום התכנית, והותרתם מחוץ לגבול התכנית פוגעת בהם ומותירה אותם כמובלעת שלא ניתן יהיה לתכנן.

מענה והמלצה:

הפנייה התקבלה בחודש אוגוסט 2025, כשלוש שנים לאחר פרסום הפקדתה של התוכנית ביום 15.12.2022, וכשמונה חודשים לאחר הדיון בהתנגדויות לתוכנית המופקדת וההחלטה על פרסום לפי סעיף 106(ב).

אמנם פניית המבקשים הוגשה במסגרת המועדים להגשת התנגדויות לתיקונים שנעשו במסגרת הפרסום שנעשה לפי סעיף 106(ב) לחוק, אולם, הלכה למעשה, אינה נובעת מהשינויים שנעשו בעקבות ההתנגדויות, אלא שהיא במהותה פניה לוועדה המקומית בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדות של מספר שנים לנוסח המופקד לתוכנית, אשר המועד האחרון להגשה היה בחודש מרץ 2022, נוכח פרסום התוכנית להפקדה, כדין, ביום 15.12.2022.

בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, לא נכללו בתחום הקו הכחול של התוכנית ועל כן הוועדה המקומית לא נדרשה לשלוח להם הודעות אישיות על הפקדת התוכנית בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 ולפיכך פרסום התוכנית להפקדה היה כדין.

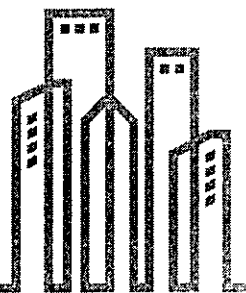
לגוף הטענות, חלקות 312 ו-314 בשלמותן כלולות בתחום תת"ל 101/ב כחלק מתחנת המטרו (בייעוד תחנת תחבורה ציבורית), ומיועדות להפקעה עפ"י תוכנית זו (תת"ל 101/ב). יתרה מכך, הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות פורסמו ביחס למלוא שטח חלקות אלו ובכך נכנס הייעוד הציבורי לתוקפו עפ"י תת"ל 101/ב ואף עבר לידי הרשות המפקיעה, ולכן אין מקום להכליל בתחום הקו הכחול של התוכנית.

מטעמים אלו אין כל הצדקה למתן הארכת מועד להגשת ההתנגדות לתוכנית המופקדת.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

1. לפניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד.
2. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 106ב' מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט: לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט. לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3, את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5, את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט.
3. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבנייה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה: לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב' בדרפט. ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב'.
4. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן:
 6. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת הנאה, יש לציין כי "זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
 7. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - ו. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ז. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ח. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ט. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - י. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 8. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - ו. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ז. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ח. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - ט. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - י. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
 9. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייעץ חיצוני, מקובלת על שמאי הוועדה ומומלץ לאשרה במתכונתה.
6. ממליצים לתת תוקף לתכנית.



תאריך: 13/03/2025
מספרינו: 19152

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור הי"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

התייחסות שמאית לשווי מצב נכנס, חלקה 471, תכנית בהכנה מספר 507-1068436 תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון תל אביב - יפו

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יזום תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"מ שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקנה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

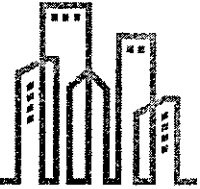
למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית/או שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקנה. מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצא"ב. התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן.

הוצג בפניי מסמך "דיון בהתנגדויות" מתאריך 04/12/2024 המציין עמדתם של 9 מתנגדים שונים, חלקם מלווים בחוות דעת שמאיות. כמפורט במסמך, הועדה המקומית בישיבה מס' 24-0022 מתאריך 27/11/2024 החליטה להורות על מספר תיקונים בטבלת האיזון. בין היתר נקבע כי ההקצאה במצב היוצא תהיה למגרש אחד. כמו כן, הורתה לשמאי התכנית לעדכן את ערכי שווי החלקות והמגרשים, לתקן ערכי שווי שטחי תעסוקה במצב היוצא בהתאם לחלופת שימוש מיטבי ולהעביר את הטבלאות לשמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית. בנוסף, שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את שווי המצב הנכנס לחלקה 471 שיעודה תעסוקה ע"פ תב"ע, עליה ניצבת תחנת דלק, טרם תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון.

2. פרטי השומה הנסקרת:

3. תיאור המתחם והסביבה (תמצית):

- 2 -



4. רקע תכנוני ורישוי:

אין מחלוקות בין שמאי התכנית וכלל המתנגדים לעניין רצף התכניות החלות על המקרקעין. למרות זאת, לצורך השלמת התמונה במלואה, רצי"ב סקירת עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין. נדגיש כי סקירתנו דלעיל מהווה תמצית המציגה להמחשה בלבד את התכניות המאושרות החלות על המקרקעין, נשוא חו"ד, ואין בה בכדי להחליף את התמונה המלאה כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות הדעת הנסקרת ובהתנגדויות:

א. תכנית 1043 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 בתאריך 20/03/1969:

התכנית קובעת את ייעוד החלקות לתעשייה קלה, בהם יותרו זכויות הבניה הבאות:

זכויות בניה: 200%

אחוז בניה לקומה: 40%.

מס' קומות: 5 קומות ולא מעל 17 מ'.

באזור התעשייה לא יותר השימוש של בתי משרדים.

התכנית קובעת הוראות ותקני חנייה לשימוש הקרקע ביעודים השונים.

ב. תכנית 618 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1772 בתאריך 04/11/1971:

התכנית קובעת את ייעוד המתחם לתעשייה, זכויות הבניה הינם 40% לקומה וגובה המבנה יהיה עד 15 מ'.

ג. תכנית 1043' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 בתאריך 20/12/2001:

התכנית מסווגת את המתחם שבנדון לאזור תעסוקה א', ללא שינוי בז"ב שנקבעו בתכניות. התכנית מתירה שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, מרחיבה את רשימת השימושים **ומתירה גם שימוש למשרדים בכל הקומות ושימושי מסחר**. בהתאם להוראות התכנית עולה כי התכליות והשימושים הינם:

- משרדים: בכל הקומות.

- תעשייה: יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, מלאכה ותעשייה אחרת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

- מסחר סיטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים ועוד.

ד. תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016:

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית, בבואה לאשר תכניות מפורטות. למען הסר ספק – לא ניתן להנפיק היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תישאר בתוקף. במסגרת התוכנית, מסווגים החלקות במתחם 901, איזור מעורב לתעסוקה ומגורים, בניה של עד 40 קומות.

ה. הערות הח"מ: ברצף התכנוני בנספח לטבלאות האיחוי"ח לא פורטו הוראות תמ"א 18 הרלוונטיות. היות וסוגיית הוראותיה של תמ"א 18 בעלת השפעה על אופן האיזון במקרקעין שבנדון, יש לפרט תיקוניה ולהביאם לידי ביטוי גם בהוראות המצב התכנוני.

1. רישוי מאושר בחלקה 471:

בחלקה נמצאו מספר היתרי בניה. להלן היתרי הבניה הרלוונטיים:

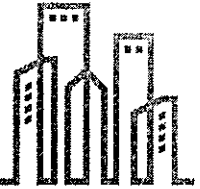
- היתר בניה מספר 230149 שניתן בתאריך 20/11/2002 היתר זה מאפשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות לתעשייה מעל תחנת דלק בקומת הקרקע ו- 2 קומות מרתף.
- היתר בניה מספר 250223 שניתן בתאריך 31/03/2005 ממנו עולה כי מותר שינויים כלפי היתרים קודמים לרבות ביטול המרתפים, הקמת תחנת דלק בת 3 קומות, הכללות בקומת הקרקע גג מעל משאבות דלק, בקומה א' חדר מדרגות, ממ"מ, משרד + תא שירותים וחדר מתדלקים, בקומה ב' מותר חדר מדרגות, משרד מנהל תחנה, תא שירותים וחדר ישיבות.
- היתר לשימוש חורג מספר 12-5085 מתאריך 05/08/2012 ממנו עולה כי הותר שימוש חורג לחנות נוחות עד לתאריך 31/12/2022. **הערת הח"מ:** בבדיקה שערכנו לא נמצא בקשה להארכת השימוש החורג.

5. נספח העקרונות – שווי תחנת התדלוק:

כמפורט דלעיל, הונח בפנינו נספח עקרונות ערוך מתאריך 17/11/2022 באמצעות חברי, השמאי ארז כהן (להלן: "שמאי התכנית"). עמדת שמאי התכנית כי לטובת שווי המצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יש לקבוע את כלל החלקות בתחום התכנית, **למעט תחנת התדלוק**, בייעוד תעסוקה, וזאת ע"פ הוראותיה של תכנית 1043 א', המאפשרת שילוב שימושי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. כמשתמע בטבלאות שווי המצב הנכנס, עמוד 34 לנספח, ערכי השווי שנקבעו לכלל הקרקעות בייעודי התעסוקה נעים בין 14,850 ₪ למ"ר קרקע ועד 16,350 ₪ למ"ר קרקע. חלקה 471 המהווה את תחנת התדלוק, נשוא חוות דעת זו, **הוערכה בשווי כולל של 21,426,763 ₪**. היות ושטח התחנה הינו 770 מ"ר סחיר, הרי ששוויים אלו מייחסים שווי מ"ר קרקע גבוהה יותר, בסך של כ- 28,000 ₪ למ"ר.

נספח העקרונות מציג את שווי הקרקע לתחנת התדלוק בהישען על 2 מודלים כלכליים שונים, וזאת בהישען על עדכון מספר 1 לפרק כ' לתקינה השמאית. **חלופה א'** קובעת את שווי הקרקע ע"פ הקווים המנחים ומציבה את שווי הקרקע (ללא חנות הנוחות) בסך של כ- 14,100,000 ₪. **חלופה ב'** נשענת על עסקאות השוואה לתחנת תדלוק אחרות, ובהתאם למודל שהוטמע בקווים המנחים, מציגה שווי קרקע כפול (ללא חנות נוחות) בסך של כ- 28,760,000 ₪. כבר עתה נדגיש כי קיים קושי לקבל פערי שווי כה מהותיים בין 2 גישות שומה לגיטימיות, אשר תוצאותיהם מציבות נורת אזהרה בפני הבודק.

בסיכום החלופות השונות קובע שמאי התכנית כי שווי השוק המשקף את היקפי המכירות הממוצעים, 567 ק"ל בשנים 2021 ו- 2022, ייקבע כממוצע משוקלל בין גישות השומה השונות, בערכים של כ- 21,400,000 ₪, כמפורט דלעיל.



6. סקירת ההתנגדויות:

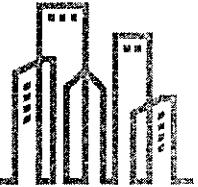
לתכנית הנדונה הוגשו מספר התנגדויות, אשר עסקו במנעד רחב של טיעונים. כלל ההתנגדויות הנ"ל נשמעו ונידונו במסגרת ישיבת ועדת המשנה לתו"ב המוזכרת דלעיל. כפי שניתן לקרוא בנוסח ההחלטה, חלק מההתנגדויות התקבלו ומחייבות את צוות התכנון להטמיע שינויים, וחלקן נדחו. השינויים שנקבעו כתוצאה מהחלטת הועדה המקומית בהכרח יחייבו שינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה. דגש ניתן בהחלטה לאומדן שוויה הנכנס של חלקה 471, אשר נקבע כי זה יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון. **בנסיבות אלו ובטרם תיבחן הטבלה במלואה, סקירה זו מתמקדת במבוקש, שווי המקרקעין הראוי לחלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה.**

יודגש, במסגרת עבודתנו זו נשלחו לעיונו מספר רב של התנגדויות שונות ע"י בעלי עניין שונים בתחום התכנית ובמקרקעין גובלים. עמדות המתנגדים נפרסה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, **בחוות דעת זו יוצגו עיקרי טענות הצדדים הרלוונטיות לשווי חלקה 471 בלבד.** עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בתמצית בלבד, להמחשת עיקרי הטיעונים. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות, ואין בתמצית זו בכדי להביע דעה לעניין כל יתר הטענות מלבד זו אליה נדרשנו בשלב זה.** להלן עיקרי ההתנגדויות שהוגשו, תוך ציון החלקים הרלוונטיים בהם נדרש התייחסותנו בחוות דעת זו. לצורך הנוחות, סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

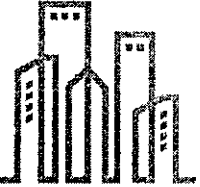
א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו והשמאיות מיכל שימקביץ ושרית אלוני):** המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 65 – 70 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות.

בנספח השמאי, סעיף 10.3 מצביעות השמאיות על שיעור דמ"ש שונה לרכיב הקרקע בהישען על הקווים המנחים, באופן שאמור לצמצם את השווי שנקבע בחלופה א' בנספח העקרונות. לשמאיות טענות גם לאופן ההשוואה לתחנות התדלוק במרכז הירידים (חלופה ב' בנספח העקרונות), אשר הובילו לתוצאת שווי כפולה לרכיב הקרקע. בסיכום הנסיבות טוענים המתנגדים כי יש לאמץ את חלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,500,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק.**

ב. **התנגדות מס' 2, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד שלמה כהן, קרן קמחי נדולני והשמאי אלי יהל):** המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 19.2 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי לא נכון היה לזקוף משקל כלשהו לאומדן שווי הקרקע בחלופה ב', המהווה תחשיב תיאורטי. בנספח השמאי, סעיף 17 קובע כי בהתאמה כי את אומדן השווי הנכנס יש לבסס על ערכי השווי שנתקבלו בחלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,563,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק.**



- ג. **התנגדות מס' 3, חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (באמצעות עו"ד ענר חפץ והשמאי עודד האושנר):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 520 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 9 (א) טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי ערכי השווי שנקבעו לחלקה זו גבוהים מהנדרש. בנספח השמאי שולבו טענות רבות בדבר אופן עריכת שווי הקרקע לתחנת התדלוק. לטענת שמאי המתנגדים היוון דמ"ש מהפדיון נדרש לבטא בריבית 6% (ולא 8% כפי שחושב), יש לתת ביטוי לתוס תוקף השימוש החורג בחנות הנוחות, יש לקבוע את דמי השכירות לק"ל בחודש בהתאם לקווים המנחים, באופן שונה משמאי התכנית, ובחלופה ב' דמי השכירות שהובאו בחשבון בשיטת "עסק חי" גבוהים מידי ואינם תואמים נתוני תפעול אמיתיים. כל אלו הובילו את המתנגד למסקנה כי שווי ייחסי לרכיב הקרקע מתקבל בשיעור ממוצע של כ- 13,000,000 ₪ לחלקה 471 בכללותה.
- ד. **התנגדות מס' 4, חברת סניף אחזקות ואחרים (באמצעות עו"ד אלי וילצ'קי, אריאל פל והשמאי אהוד המאירי):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 526 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 17 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. לעמדת המתנגדים, הוראות החוק והתקינה מחייבות לנטרל את תרומת המחברים ע"מ שלא להקנות בגינם פיצוי "כפול, משולש, או למעלה מכך". ההתנגדות פורסת פסיקה ענפה התומכת בנטרול המחברים, ולעמדתה אומדן השווי הראוי יעשה על בסיס זכויות תביעות למקרקעין כריקים ופנויים. באופן הנ"ל נדרש לקבוע את שוויה של חלקה 471 בהלימה ליתר החלקות המשתתפות בתחום התכנית, כקרקע לתעסוקה. ההתנגדות פורסת טענה נוספת כנגד שווי תחנת התדלוק בכך שהיא מטילה עלות כלכלית לטיפול ושיקום הקרקע, הליך המטיל עלויות ומורכבות לכלל בעלי הזכויות בתכנית. הנספח השמאי טוען אף לאופן קביעת שוויה של תחנת התדלוק באופן דומה לטענות דלעיל. חוות הדעת מפנה להוראות התקן לעניין דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע, מתייחסת לדיפרנציאציה נדרשת בריבית להיוון הכנסות בתחנת תדלוק בעתיד (בשל מעבר מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת), ומגיעה למסקנה כי שווי רכיב הקרקע הינו 10,430,000 ₪. ככל ועמדתם לעניין ערכי השווי תתקבלנה, הרי שזו מצביעה על שווי נמוך מערכי שווי התעסוקה, ומחייבת נטרול תרומה נוספת בגין המחברים.
- ה. **התנגדות מס' 5 - חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, סופרין וויסבר תוצרת הארץ ו - ג'י.אפ תוצרת הארץ בע"מ:**
המתנגדים מיוצגים ע"י עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרג זליגמן. המתנגדים הינם בעלי זכויות בגוש 7094 חלקה 105. המתנגדים אינם חלק מהקו הכחול של התכנית. ההתנגדות אינה כוללת טענות ביחס לשוויה במצב הנכנס של חלקה 471 ולכן אינה מעניינה של חו"ד זו.



1. התנגדות מס' 7+6 חברת נכסי ד.ק.א ו-1 – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):

המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. גם במקרה הנ"ל ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בנספח השמאי.

לגופו של עניין טוען שמאי המתנגדים בסעיף 8.2 כי שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות, גבוהה מדי. גם השמאי רוזנברג מצביע על שיעור דמ"ש שונה מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי התכנית, צורך בשילוב דיפרנציאציה בריבית להיוון פרמיית הסיכון, ומגיע למסקנה כי שווי הקרקע לתחנת תדלוק הינו 11,900,000 ₪, והשווי הנכנס של חלקה 471, כולל חנות הנוחות הינו 13,400,000 ₪.

2. התנגדות מספר 8 - חברת נת"ע:

ההתנגדות מוגש ע"י נגה בר, מנהלת מחלקת סטטוטוריקה מטרו מטעם חברת נת"ע. ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים בלבד שאינם בתחום מומחיותו של הח"מ.

ח. התנגדות מספר 9 – מהנדס העיר:

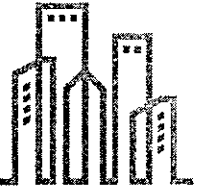
ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים ושמאים ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר להם לא נדרשנו להתייחס במסגרת חוות דעת זו, בשלב זה.

7. מענה להתנגדויות מטעם שמאי התכנית:

הוצג בפניי מסמך מתאריך 30/06/2024 אשר הוגש באמצעות שמאי התכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו. לעניין ערכי השווי הראויים במצב הנכנס עבור חלקה 471 משיב שמאי התכנית כדלקמן:

- א. השמאי טוען כי קיים הבדל סטטוטורי מובהק במצב הנכנס בין החלקות בתחום התכנית. לתחנת הדלק קיים היתר שניתן מכוח תמ"א 18/2 ההיתר ניתן בשנת 2002 ובמועדים מאוחרים יותר הופקו 2 היתרי בניה נוספים.
- ב. היתר בניה 230149 משנת 2002 שניתן במקרקעין (ולא מומש, י.ל.) מתיר הקמת 2 קומות מרתפים ו- 3 קומות אולמות שמחה, ממחיש כי השימוש לתחנת תדלוק הינו בנוסף לאפשרויות מימוש התעסוקה.
- ג. השימוש לתחנת תדלוק שהותר במקרקעין משנת 2002 לווה בשומת היטל השבחה המוכיחה עליית שווי מקרקעין.
- ד. תיקון מספר 4 לתמ"א 18 שאושר בשנת 2006 צמצם והגביל את ההתכנות לשלב תחנות תדלוק. משכך, ביטולו של סעיף 9.2 (א) בתמ"א 18/2 מציב תנאי סף וקריטריונים מחמירים אשר מאיינים את סבירות מימושים של תחנות דלק אחרות בתחום התכנית. שמאי התכנית מדגיש כי הוראות תמ"א 18/4 לא חלות רטרואקטיבית על תחנות דלק קיימות, ומשכך נוצרת דיפרנציאציה טכנונית בין חלקה שהותר בה תחנת תדלוק לבין חלקה אחרת.
- ה. הסכמי רכישה היסטוריים מהשנים 2003 – 2004 מוכיחים תמורה גבוהה יותר עבור חלקה 471 מחלקה 168 הסמוכה, בשל התחייבות המוכר לאשר הקמתה של תחנת תדלוק. פער השווי מעיד על תמורה גובה "פי 3" לטובת הקרקע בייעוד תחנת התדלוק.

הערת הח"מ: עיקרי התגובה הנ"ל משלבים טענות על אופן חישוב שווי המקרקעין כתחנת תדלוק. לא נמצא במענה הנ"ל תשובות רלוונטיות על שווי המקרקעין. כמפורט דלעיל, טענות המתנגדים המצביעות על פערי קיצון בתשיבי החלופות השונים אליהם הגיע שמאי התכנית, וטוענות לחוסר התאמה לתקינה השמאית, נותרו ללא מענה.



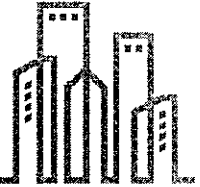
8. חוו"ד משפטית מטעם בעלי הזכויות בחלקה 471 (באמצעות עוה"ד ארז קמיניץ):

הוצג לעיוני מענה קצר וממוקד מתאריך 15/01/2015, המופנה לשמאי התכנית, אשר עוסק באופן הערכת שווייה הנכנס של החלקה, בין אם כקרקע ביעוד תעסוקה ובין אם כקרקע ביעוד תחנת תדלוק. חוו"ד זו כוללת מענה לטענות שעלו בהתנגדות מספר 4, ומשיבה כדלקמן:

- א. אין להביא בחשבון השווי הנכנס את תרומת הבינוי, אולם יש לשום את הקרקע לפי יעודה כתחנת תדלוק.
- ב. השוני הנ"ל ביחס ליתר המגרשים מוצדק ונכון, נוכח העובדה כי למקרקעין ניתן היתר מכוחה של תמ"א 18/2, ולא ניתן להפיק היתרים אחרים בסביבה כתוצאה מהשינוי בתמ"א 18/4, לה תנאים מחמירים יותר להוצאת היתר.
- ג. מימוש הבניה בהיתר מקנה יעוד קרקע נוסף, מעבר לכלל התכניות המפורטות לתעסוקה.
- ד. העמדת תחנת תדלוק למכירה תציב גם כיום מחיר גבוה לאין שיעור ממחיר מגרשי התעשייה והתעסוקה בתחום התכנית, בין היתר בשל העבודה שלא ניתן עוד להנפיק היתרים לתחנת דלק מתחרות בסביבה.
- ה. קבלת היתר לוותה בדרישה לתשלום היטל השבחה וזאת בשל עליית שוויים של המקרקעין בשל אישור התחנה.
- ו. הוראות תמ"א 18/4 הינן פרוספקטיביות ולא בעלות תחולה רטרואקטיבית, כך שחלקות שמומש בהן יעוד לתחנה ונבנתה בהן תחנה, אינן נפגעות מהוראותיה.

9. חוו"ד אדריכלית (באמצעות האדריכל אשכר גולדברג ממשד יסקי. מור. סיון אדריכלים ומתכנני ערים):

- המסמך מיום 02/06/2024. מופנה לשמאי התכנית ומונה את הסיבות בגינם לא תותר הקמתה של תחנת תדלוק אלטרנטיבית לצד או במקום התחנה הפעילה בחלקה 471. בין היתר נכתב כדלקמן:
- א. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 לעניין מרחק מינימלי בהתחברות והתקרבות לדרך, לא ניתן להקים בתחום התכנית תחנת דלק חדשה.
 - ב. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 נקבע מרחק מינימלי של תחנת דלק משימושים רגישים. משכך, בכל החלקות בתחום התכנית לא ניתן להקים תחנת דלק חדשה.
 - ג. בהתאם למסמך מדיניות להקמת תחנות דלק של עיריית תל אביב, כל החלקות בתחום התכנית נמצאות באזור מגבלות א'. אזור זה הוא בעל אופי מגורים, מלונאות, מוסדות ומבני ציבור וכיוצ"ב ולכן מוטלות מגבלות מחמירות להקמת תחנת דלק חדשה.
 - ד. בהתאם למסמך המדיניות תותר הקמת של תחנה זעירה ותחנה לצריכה עצמית במגרשים ספציפיים.
 - ה. לסיכום ציין כי אף אחת מהחלקות בתחום מרחב יגאל אלון אינה עומדת בתנאים המצרפיים הדרושים להקמת תחנת דלק חדשה.



10. עמדתנו לשווי המקרקעין הראוי לחלקה 471:

א. כמפורט לעיל, מרבית המתנגדים טענו, בין היתר, כנגד ערכי השווי שיחסו לחלקה 471 (תחנת התדלוק) במצב הנכס. בעניין ספציפי זה עלו שתי טענות בלבד. **הטענה הראשונה** נאחזת בהתנגדות מספר 4 בלבד, הטוענת כי בהיות ייעוד הקרקע התבייעי של כלל החלקות המשתתפות בתחום התכנית, (זהה (ייעוד תעסוקה, י.ל.), הרי שאומדן שווי הנכס כקרקע ריקה ופנויה זהה. כלומר, לעמדת המתנגדת, לטובת אומדן שווי השוק הנכנס לטבלאות האיחוד אין לתת ביטוי כלשהו לבינוי הקיים, יהיה אשר יהיה. **הטענה השנייה**, בה אוחזים מרבית המתנגדים הינה כי שווי השוק המיוחס לקרקע שבה ניתן לממש תחנת תדלוק נמוך באופן משמעותי מזה שחושב בנספח העקרונות והוטמע בטבלאות האיחוד והחלוקה.

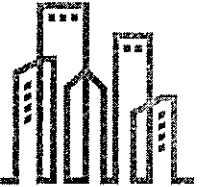
ב. נדגיש, **הטענה הראשונה** מציבה את המענה בבקרה זו בפני אתגר לא פשוט. ספק אם תשובה נחרצת בשאלה זו קיימת בחוק או בהוראותיו של תקן 15. ככל שהעמקנו בסוגיה וליקטנו דעות שונות של קולגות, בניהם כאלו שעד לאחרונה היתנו מדיניות בענף, כך גברו המחלוקות. בנסיבות אלו, ובניסיון לתת מענה הולם לסוגיה, אין לנו אלא לשוב להוראותיו של סעיף 122 לחוק התו"ב. סעיף זה, נזכיר, קובע כדלקמן:

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".

ג. נזכיר. הוראות החוק, אלו הקובעות "שווי של המגרש", הציבו את ציבור השמאים והמשפטנים במחלוקת ארוכת שנים. שווי שוק של מגרש מורכב משווי הקרקע בתוספת כל הבנוי והנטוע עליה. לכאורה ניתן לפרש את הוראות החוק באופן שמנחה את השמאי לאמוד את "שווי של המגרש" בשווי המלא, כשווי בנוי, כפי שהיה מתקבל במכירתו בשוק החופשי.

ד. עם זאת, שילובם בתכנית של חלקות מגורים בשוויים הבנוי, לצד חלקות מגורים זהות שנותנו ריקות ופנויות, עתיד להציג פערי שווי תהומיים. אופן ההקצאה בשיטה הנ"ל, במיוחד בתכניות שמבטאות העצמת זכויות תוך מתן מכפיל שווי משמעותי, תטה את האיזון לטובת צד מסוים באופן קיצוני. למעשה, הדעה הרווחת כיום הינה שהאלמנט המשביח העיקרי הוא משאב הקרקע, והוא זה שצריך לקבל את עיקר המשקל באיזון בין שותפים. תרומת המחברים תובא גם היא בחשבון כמובן, אולם עליה לא יינתן מכפיל שווי כלשהו, והיא תינתן לכל משתתף בערכה הריאלי בלבד. לפחות נכון לימי כתיבתם של שורות אלו, אין עוד מחלוקות בפני מוסדות התכנון השונים, אשר אימצו כולם את הוראותיו הברורות של תקן 15, המנחות את שמאי המקרקעין לאמוד את השווי הנכנס של רכיב הקרקע, בנטרול תרומת המחברים.

ה. לרוב אותו הליך נדרש של נטרול המחברים, מהווה סוגיה טכנית ופשוטה אשר נעשית מידי יום בתכניות רבות. במקרה דנן ניצבת שאלה מורכבת יותר, כיצד יש לאמוד את שוויה של אותה קרקע כריקה ופנויה. האם אומדן השווי הנדרש הינו בהתייחס לזכויותיה התביייעות של כל חלקה כאילו המבנה נהרס? או שמא העובדה שניתן היתר בניה מכח תמ"א 18 ומכוחה נבנתה תחנת תדלוק משפיע בדרך כלשהי על שווי המקרקעין גם כמגרש ריק ופנוי?



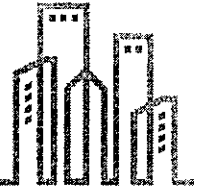
ו. לאחר שקראנו את המפורט בהתנגדות מספר 4, אכן נראה כי לכאורה, סעיף 8.1 להוראותיו של תקן 15, מנחה את השמאי עורך התכנית לשום את כלל החלקות כבלתי בנויות, באופן שלא מאפשר לבטא את תרומתו של הבינוי. באופן הנ"ל, בהעדר בינוי כלשהו על המקרקעין, מוטל ספק אם ניתן לבטא תרומה כלשהי להיתרי בניה שניתנו בעבר. אין מחלוקת כי בתחשיב תיאורטי זה, לו נמחקת תחנת התדלוק והקרקע נותרת "עירומה" ללא תחנת התדלוק וללא הבינוי הקיים כיום, לא נותרת כל תרומה לעובדה שעל חלקה זו, בעברה, ניצבה בעבר תחנת תדלוק.

ז. חיזוקים לטענת העורר נמצאו גם בהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, כפי שפורסמה בעניין תכנית אליפלט דרום. כמפורט בפרוטוקול הדיון ובהחלטת הביניים מתאריך 25/03/2024, ניצבה בפני ועדת הערר הנכבדה התנגדותה של חברת "סונול", במסגרת ערר 1093/0823, הטוענת כי שווי הקרקע הראוי לתחנת התדלוק גבוהה משמעותית מיתר החלקות בתחום התכנית, וכי חזקה על שמאי התכנית לבחון ולקבוע את שווי רכיב הקרקע הנכנס לטבלאות בערכים גבוהים יותר, באופן משמעותי, כתחנת תדלוק. טרם ייבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה, אשר פורסמה כפסע מכתיבתם של שורות אלו, בתאריך 03/03/2025, הדוחה את טענת העוררת "סונול" וקובעת כי שווי החלקה, אף על היותה משמש בפועל כתחנת תדלוק, תיכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כמו יתר הקרקעות בתחום התכנית באופן זהה. **לכאורה, החלטה זו מאיינת כליל את השיטה בה נקט שמאי התכנית, תומכת במתנגד, וקובעת כי אומן השווי במצב הנכנס הינו ע"פ ייעוד הקרקע בלבד.**

ח. עם זאת, איננו משוכנעים שפרשנות זו בהם אוחות המתנגדת לעניין תקן 15 מתאימה למקרה הספציפי הנ"ל, ואיננו משוכנעים ששישומו של התקן באופן המוצע עומד בהלימה עם הוראות החוק. קצרה היריעה לפרוס במסמך זה דוגמאות רבות שיעידו על חוסר הסבירות, אולם להמחשה בלבד נמחיש את האבסורד שעלול להתקבל באמצעות שילובם של 2 דוגמאות:

1. תב"ע מפורטת, המתירה העצמת זכויות מ – 10 יח"ד ל – 50 יח"ד אושרה בשנת 2000 ומשלבת הוראות פקיעה, לפיה בהעדר מימוש, בחלוף 5 שנים מיום אישורה, התב"ע תפקע. על המקרקעין ניצב בניין המנצל בהיתר את מלוא זכויות הבניה. ייתכן כי קבלת עמדתו של המתנגד תכריח את שמאי התכנית לאמוד את שווייה של הקרקע בשנת 2020, ככזו בה ניתן לשלב 10 יח"ד בלבד, שכן בהתחשב תיאורטית בקרקע כריקה ופנויה, בשנת 2020, לא ניתן יהיה עוד להנפיק היתרי בניה לניצול התב"ע הפוקעת.

2. בתחום תכנית איחוי"ח ניצבות שתי חלקות מגורים זהות בשטחן, בהם ניתן לממש 10 יח"ד בכל חלקה. חלקה א' מימשה את מלוא זכויות הבניה המוקנות ע"פ תב"ע בתוקף. חלקה ב' הגדילה לעשות ובאמצעות הקלות תכנוניות הוסיפה שטחים ויח"ד, כך שעליה ניצב במועד עריכת הטבלאות בניין המשלב 12 יח"ד, שכל אחת זהה בשטחה לאלו הניצבות על מגרש א'. קבלת עמדת המתנגד תוביל למסקנה כי שווי הנכנס של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה ב' נמוך יותר, שכן בזכות ההקלות התכנוניות החלקה שנתרה באותו ייעוד תב"עי כוללת יותר משתתפים.



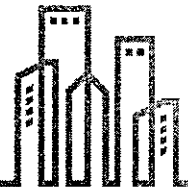
ט. כלומר, בשני מצבים אלו המוזכרים לעיל, אין ולא יכול להיות חולק כי שווי הקרקע של החלקות הנבחנו, כפי שמנחה אותנו סעיף 122 לחוק התכנון והבניה לבחון, בהכרח גבוהה משוויה של החלקה במצבן המקורי. בנסיבות אלו מתחדדת אצלנו המסקנה כי מטרתו של תקן 15, זו המנחה אותנו לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה, מטרתה לקבוע הבחנה ברורה בין ערכי שווי הקרקע שישתתפו וייהנו ממכפילי השווי התכנוני, לבין ערכי שווי המחוברים, אשר יוקצו חזרה על פי ערכם. ספק בליבנו אם נכון יהיה להרחיק לכת באופן הנטען בהתנגדות מספר 4 ולנטרל גם את תרומתה התכנונית של תחנת התדלוק על המקרקעין כאילו לא הייתה מעולם. לעמדתנו, במקרי הקיצון כמו זה הניצב בפנינו, במקרים בהם היתרי הבניה החוקיים (!) מבטאים שווי גבוהה יותר לרכיב הקרקע, מעבר לשווי הזכויות הבסיסיות המוקנה בתב"ע מאושרת, קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של ההיתר על רכיב הקרקע ולאיינו כ"שקוף" לחלוטין. התעלמות זו יכול שתהיה נכונה במקרים אחרים, למשל כאשר הבינו בהיתר מסומן להריסה בתב"ע מאוחרת, הקלה תכנונית בבניין הנמצא בסוף ימיו הכלכליים וכיוצ"ב.

י. יתרה מכך, תמ"א 18 / 2 היא שאפשרה להוציא היתר בניה בחלקה 471. בנסיבות אלו, ספק אם ניתן לדרוש את הוראותיה של תמ"א 18 ותיקונה מקומפילציית התכנון התקף, ומשכך לא לתת ביטוי כלשהו לרכיב הקרקע עבור הזכות התכנונית לשלב את תחנת התדלוק.

יא. תימוכין לגישתנו זו נמצאה באותה החלטת ועדת הערר המוזכרת לעיל בתכנית אליפלט דרום, באופן הממחיש את הקושי במציאת האיזון הראוי. אותה החלטה המוזכרת לעיל נידון גם ערר 1106/0923 שהוגש באמצעות בעלי הזכויות של חלקה 29. העוררים טענו שיש לקבוע את שווי הנכס בערך גבוהה יותר, שכן בניגוד ליתר החלקות בתחום הקו הכחול, ניצב על החלקה בניין מגורים בשטח 1,800 מ"ר. טענת העוררים, לפיה יש לאמוד את שווי המצב הנכנס לפי רכיב הקרקע לשטחי הבניה, אלו שהותרו בהיתר הבניה, התקבלה. כפי שנכתב בהחלטה "כאשר מציבים את ערכי שווי מ"ר מבונה בתחשיב זה, ניתן לראות כי שווי מרכיב הקרקע לבנוי גבוה מן השווי שנקבע לקרקע לתכנון בעתיד. ככל ששווי הקרקע מתבסס על ערכם של המקרקעין שלפי תכנית 1200, בהתייחס לחלקה 29, השתכנענו ששווי הקרקע נובע מהבינוי הקיים. יש לתקן, אפוא, את הערכים שנקבעו בהתאם".

יב. בנסיבות אלו ניתן לראות כי אופן האיזון הראוי הינה פעולה שמאית / משפטית מורכבת, שחייבת לבוא לידי ביטוי בשמרנות, במקרים נדירים, בהם התוצאה המתקבלת הינה חד ערכית ומוכחת. בטרם נבחן מהו האופן המאזן בין הפרשנות השונה במקרה פרטני זה (בין עמדת התנגדות מספר 4 מול עמדת שמאי התכנית), נבחן מהם פערי השווי המתקבלים במצב הנכנס.

יג. כבר עתה נשיב כי לא מצאנו כל קשר לטענה כי מחיר הרכישה של חלקה 471, אשר לכאורה נרכשה בשווי גבוהה יותר מחלקת תעשייה לפני כ- 20 שנה, מחייב הטמעת ערכי שווי שונים כיום. גם העובדה כי אותו המימוש בהיתר בניה גרר שומת היטל השבחה ותשלום בפועל, אינו מעיד בהכרח כי פערי שווי אלו קיימים גם במועד הקובע לחוות הדעת, שנת 2022. מימוש תחנת התדלוק בהיתר הבניה שניתן בעבר הינו שלב יזמות ממנו נהנה בעל המקרקעין ובתמורה בגין עמלו הפיק פירותיו לאורך השנים. משכך, נדרשנו ראשית לאמוד את ערך השווי המתאים למקרקעין ביעוד תחנת תדלוק:



יד. חמשת חוות הדעת השמאיות המוזכרות בנספחי ההתנגדויות דלעיל, מציגות טענות שיש לאמוד את שווייה הנכנס של חלקה 471 בסכום שנע בין 10,426,000 ₪ ועד 15,500,000 ₪. מרבית המתנגדים טוענים כי נכון יהיה להישען על הוראותיו של תקן כ' כפונקציה של דמי שכירות מקובלים למרכיב הקרקע של תחנה פעילה (עמוד 18 לתקן), שכן אלו משקפים נאמנה את השווי הנכון.

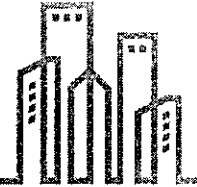
טו. שווי חלקה 471 בגישה ראשונה – כפונקציה של דמי שכירות לק"ל לרכיב הקרקע כריקה:

כמפורט בשומת הצדדים, בחודש פברואר 2022, בסמוך מאוד למועד הקובע לחוות הדעת, הונפק עדכון מספר 1 לתקן כ' לתקינה השמאית, המנחה כיצד נכון לערוך שומות לתחנות תדלוק. הצורך בעדכון התקן נבע, בין היתר, משינויים מהותיים בתחום, כגון שחיקה של מרווח השיוק, פריסת תחנות דלוק ומעבר מדורג לרכבים בהנעה חשמלית.

התקינה השמאית מבחינה בין 2 סוגיות עיקריות להם נדרשת שומת היטל השבחה, תחנה בנויה וקרקע לתחנה. לכל גישת שומה יתרונות וחסרונות. במקרה דנן, אין חולק כי המקרה הנבחן בפנינו דורש לאמוד את שווייה של הקרקע לתחנת התדלוק. אף ההסתייגות הקיימת בתקינה לעניין גישה זו, המציינת כי בשיטה זו משולב אלמנט חוסר וודאות המחייב "ניבוי" כמויות הדלקים שימכרו, מתאיין במקרה זה (שכן קיימת תחנה פעילה). כלומר, בהינתן נתוני אמת לתחנת התדלוק בשל פעילותה בתקופה זו, גישת שווי הקרקע עתידה לשקף את התמונה הנאמנה ביותר לשווי הנדרש לטבלאות האיחוד והחלוקה.

דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע: כמפורט בנספח לטבלאות האיחוד והחלוקה, היקף המכירות החודשיות בתחנה נקבע על סך 567 ק"ל. היקפי המכירות הנ"ל סביר, ולא נתקף על ידי אף אחד מהמתנגדים. כמפורט בתקינה, קיימת דיפרנציאציה מדורגת בין כמות המכירות בתחנה. ככל שכמות המכירות גדולה יותר, כך דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של שטחי התדלוק גדולה יותר. **במדרגת מכירות שנעה בין 500 ל – 600 ק"ל, כמו במקרה שבנדון, דמ"ש ראויים הינם 120 ₪.** לא מצאנו אינדיקציה ואף לא ניתן מענה הולם בתשובה להתנגדויות, מדוע בטבלאות האיחוד והחלוקה חושב שווי התחנה עם דמ"ש של 145 ₪ המתאימים לתחנה בה מדרג המכירות בק"ל גבוהה יותר (בין 600 ל – 700). ערכים אלו נכונים למועד 12/2021, סמוך מאוד למועד הקובע בחוות דעתנו. בנסיבות אלו, לא מצאנו תימוכין כי במקרה זה יש לסטות מהתקינה השמאית בעניין שבנדון. עם זאת, היות והיקף המכירות עומד על 567 ק"ל לחודש, מעבר לממוצע המדגם, **קבענו את דמ"ש ראויים בסך של 130 ₪.**

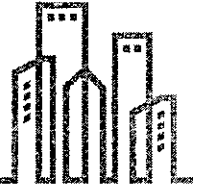
היוון דמ"ש לרכיב הקרקע: כמפורט בתקינה, שיעור ההיוון לדמ"ש לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים. בתקינה השמאית נכתב כי בהעדר סיכונים להשכרת קרקע, ללא נטילת סיכונים בבניה, תפעול, פחת, שיעור ההיוון הראוי יהיה נמוך ב – 0.75% מנכסי מסחר בנויים. בנסיבות אלו, אומדן הריבית להיוון הראוי לדמ"ש עבור רכיב הקרקע נקבע לעמדתנו בריבית 6%. תשומת הלב כי בהתאם לתקינה, שיעור ההיוון הראוי לדמ"ש לתחנת תדלוק בנויה צריך להיות גבוהה ב – 0.75% משיעור ההיוון הראוי בנכסי מסחר בנויים. כלומר, הפער בריבית להיוון בין גישות השומה השונות צריך לבטא ריבית להיוון של כ – 1.5%.



כמו כן, בתקן שולב הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, וזאת בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנועה בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו מציע התקן כי ההכנסות לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו בסיכון גבוהה יותר לכל מודל (קרקע / תחנה בנויה), בתוספת 1% לפרמיית הסיכון. לעמדתנו, פרמיית הסיכון בפועל גבוהה הרבה יותר. עם זאת, היות והקווים המנחים פורסמו בסמוך למועד הקובע לחוות דעתנו, ניתן להניח כי קביעה זו היא המתאימה ביותר להתנהגות השוק במועד הנ"ל.

שווי הקרקע לתחנת התדלוק : במכלול הנתונים הנ"ל נמצא כי שווי הקרקע לתחנת התדלוק הינו כדלקמן :

תחשיב שווי קרקע תחנת דלק	
עסקת השוואה	דמ"ש לק"ל
דמ"ש לק"ל קרקע	130 ₪
מכירות חודשיות	567 ק"ל
דמ"ש לחודש	73,710 ₪
דמ"ש לשנה	884,520 ₪
עד שנת 2030	
שיעור היוון ראוי	6.00%
תקופה (בהתאם למועד הקובע)	7
הכנסות מהוונות עד לשנת 2030	4,937,728 ₪
לאחר שנת 2030	
שיעור היוון ראוי (תוספת 1%)	7.00%
תקופה	צמיחות
הכנסות לא בדחיה	12,636,000 ₪
בדחיה (ערך נוכחי)	7,869,066 ₪
סה"כ שווי החלקה בגישה הנ"ל	
	12,806,794 ₪



טז. שווי חלקה 471 בגישה שניה – כפונקציה של דמי שכירות לתחנה בנויה:

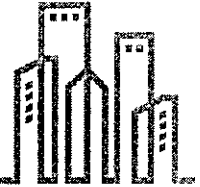
השימוש בגישה זו בנספח העקרונות מעיד על פערי שווי תהומיים בין גישות השומה השונות. עיקר הפער נובע מרכיב אחד עיקרי. דמ"ש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בנויה נקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה לפי 526 ₪ לק"ל. בתקינה השמאית נאמדו דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע למדרג מכירות בהיקף של 500 – 600 ק"ל בערך נמוך משמעותית, בסך של 250 ₪ בלבד. **שינוי הערכים הנ"ל מוביל לתוצאת שווי דומה לזו המתקבלת בתחשיב שנערך בחלופה ראשונה.**

למעשה, התימוכין לביסוס ערכי השווי בסכום כפול מהקווים המנחים נשען על כתבה בעיתון "דה מרקר" מיום 18/04/2022, המציג את תוצאות מכרז של עיריית ת"א לתחנת תדלוק קטנה וגדולה במרכז הירידים. אף על פי שבמקור מציינת הכתבה כי היקף המכירות בתחנה הגדולה הינו 750,000 ליטר לפי מקורבים לחברת פז ו – 900,000 ליטר לפי מקורבים לחברת דלק, נאמד היקף המכירות החודשי בסך של 700,000 ק"ל בלבד, בהתאם לנתונים במשרדו של שמאי התכנית, שקיים קושי לאמת.

יתרה מכך, כפי שציין שמאי המתנגדים בהתנגדות מספר 3, גם בידי הח"מ מספר חוזי שכירות לתחנת תדלוק המעידים על דמ"ש שונים ונמוכים משמעותית לק"ל לחודש. בהתאם לשונויות המתקבלות בין תחנות התדלוק השונות לא מצאנו לנכון לסטות מהנתונים שהוצבו בתקינה, ולא מצאנו את העסקאות שעליהם נשען המדגם מתחנת הדלק במכרז הירידים (התחנה הגדולה והתחנה הקטנה) כעדיפים על ממצאי התקן.

יז. זאת ועוד, בעבודתו המקיפה של שמאי התכנית שולבו מקורות מידע רבים, כולל סקירת דמ"ש לקרקע לתחנות דלק. שלושת תחנות התדלוק, הן בכפר טרומן, הן במודיעין והן על כביש החוף בסמוך לקיבוץ יקום, כולם מוכרות היקף דלקים גבוהה משמעותית מהתחנה הנבחנת בפנינו (700 ק"ל לחודש, 1,500 ק"ל לחודש ו – 800 ק"ל לחודש, בהתאמה). דמי השכירות המשולמים בכל תחנה בגין רכיב הקרקע (87,000 ₪, 120,000 ₪ ו – 110,000 ₪), רק תומכים במסקנה המתקבלת בחלופה הראשונה, לפיה שווי רכיב הקרקע הראוי, אינו נתמך בתוצאותיה של חלופה ב'.

יח. **בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון לקבוע משקל כלשהו לחלופת שווי המקרקעין כתחנה בנויה בשיטה המוצעת.**



יט. שווי חנות הנוחות :

שוויה של קרקע לחנות הנוחות נקבע כפונקציה של סך המחזור החודשי, בהתאם ל – 8% מהמכירות ובהיוון ריבית של 7%. אומדן הערכים הנייל הוביל לשווי של כ – 1,460,000 ₪ לרכיב הקרקע לתחנת התדלוק.

1. **פדיון מקובל:** בהתאם לדוחות כספים שהוצגו לעיוננו, חתומים ע"י רו"ח בן לולו נתנאל, הפדיון המתקבל בחנות הנוחות נע סביב 160,000 ₪ בכל חודש.

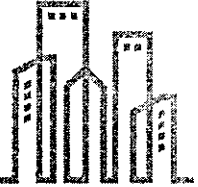
2. **אחוז שכירות:** בהתאם לקו מנחה דמי השכירות הראויים לקרקע, עבור חנות נוחות, נעים בגבולות שבין 5% ל – 6% מהפדיון הצפוי של החנות. היקף דמ"ש של 8%, כפי שהובאו בחשבון בטבלאות האיחוד והחלוקה גבוהה מהמקובל, ובנסיבות אלו העדפתי הינה להישאר בגבולות הקבועים בתקן. בהתאם למאפייני הנכס, קבעתי את אחוז השכירות ברף העליון.

3. **שיעור היוון:** שיעור היוון בריבית של 7% כפי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי מקובל גם עלינו.

כ. להלן תחשיב שווי קרקע לחנות נוחות :

תחשיב שווי קרקע חנות נוחות	
סך מחזור חודשי	160,000 ₪
אחוז לשכירות	6%
סה"כ דמ"ש	9,600 ₪
דמ"ש לשנה	115,200 ₪
שיעור היוון	7%
שווי כבנוי	1,645,714 ₪
בניכוי יזמות 15%	1,431,056 ₪
עלות בנייה (6,500 ₪ למ"ר)	487,500 ₪
יתרה לקרקע לחנות נוחות	943,556 ₪

כא. **סיכום והערות נוספות :** במכלול הערכים המתקבלים דלעיל נמצא כי שווי הקרקע המיוחס לחלקה 471 הינה בסך של 13,750,000 ₪ (במעוגל). ערכים אלו מובילים לשווי מ"ר קרקע בסך של כ – 17,850 ₪ למ"ר. כנסקר דלעיל, לו הייתה נישומה החלקה לפי ערכי השווי המיוחסים למ"ר קרקע תעסוקה, הרי שזו הייתה ניצבת בגבולות של כ – 16,000 ₪ למ"ר. במכלול העקרונות המפורטים דלעיל, עמדתנו כי במניין השיקולים הנדרשים הדין, במקרה הנייל, עם עמדת שמאי התכנית. במקרה פרטני זה נכון יהיה להתאים את שוויה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כפונקציה של קרקע לתחנת תדלוק, וזו נקבעה על ידנו על סך של 13,750,000 ₪.



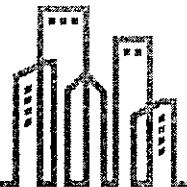
כב. במסגרת ההתנגדויות עלתה טענה כי שוויה של קרקע לתחנת תדלוק נחות ביחס לשווי תעסוקה. ככל והתוצאה השמאית המתקבלת משווי תחנת התדלוק היה נחות מ – 16,000 ₪ למ"ר קרקע, הרי שהצדק היה עם המתנגדים. בהתאם לתוצאה השמאית אליה הגענו, הרי שלמחוברים תרומה לקרקע ויש להביאם בחשבון.

כג. במסגרת ההתנגדויות שולבו טענות לעניין הפחתת שוויה הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. בהתאם למפורט בתקן, ב – 90% מתחנות התדלוק הוותיקות, שהוקמו לפני שנת 1997 מצוי זיהום בקרקע, בהיקפים משתנים. התקן מציין כי כמות הצנרת הלא אטומה קטנה לאורך הזמן, כך שיש להניח שבתחנות תדלוק חדשות, בוודאי כזו שהוקמה בתחילת שנות ה – 2000, היקף הזיהום, באם קיים, קטן יותר. עלויות שיקום קרקע עתידות לנוע בין מאות אלפי ₪ ועד מספר מיליוני שקלים, תלוי בחומרת ועומק הזיהום.

אף על פי שחלקה 471 נמצאה כחשודה בקרקע מזוהמת, וזאת בהתאם לנתונים המופיעים באתר המפות הממשלתי GOVMAP, הרי שניקיונה וטיפול בזיהום הקרקע, ככל וקיים, הינו חלק מהדרישות למימוש בינוי אלטרנטיבי חדש. במסגרת ההתנגדויות לא צוין חשד להליכים פתוחים מול המשרד להגנת הסביבה או רשות המים, ולא נמצאו על ידנו תימוכין לכך בתיק הבניין. בנסיבות אלו, ספק אם היה בחשד לקרקע מזוהמת, שכאמור קיימת במרבית תחנות התדלוק, בכדי לפגוע בשוויה של תחנת התדלוק הקיימת, לו זו הייתה ממשיכה לפעול בייעודה. לכן, לא קיבלנו את הטענה שמערכי השווי שנמצאו בהתאם לתקינה יש להפחית עלויות שיקום הקרקע.

כד. במסגרת המענה להתנגדויות השיב שמאי התכנית כי המקרקעין שבנדון נרכשו בתאריך 25/09/2003 במחיר של כ – 14,100,000 ₪. ביחס לעסקאות השוואה אחרות בסביבה, לעמדת שמאי התכנית ערכי הרכישה מעידים על תמורה גבוהה כמעט פי 3. גם טענה זו אינה מובילה לתוצאה אחרת. אכן, ניכר כי מחיר הרכישה לקרקע, 20 שנה לפני המועד הקובע, מבטא תמורה גבוהה מאוד ביחס למגרשי תעסוקה אחרים (אם כי נמוכה מ"פי 3"). **ראשית**, במסגרת שומה מוסכמת לאותה בקשה להיתר, שהופקה בחודש ינואר 2003, הוסכם כי היטל ההשבחה הראוי בגין השימוש הנוסף הינו 240,000 ₪. כלומר, יהיו הנסיבות אשר הובילו את בעל הזכויות לשלם את התמורה אשר סבר, הרי שבאמצעות השמאי מטעמו נטען כי אין כל השבחה, ובמסגרת שומה מוסכמת שולם היטל מינימלי, המשקף תמורה נוספת של 625 ₪ למ"ר קרקע.

שנית, אינני סבור כי מחיר הרכישה שנרכש 20 שנה לפני המועד הקובע, בוודאי בסכומים המצוינים בו, יש לו בכדי להעיד על שווי שונה לקרקע לתחנת תדלוק, בדגש על השינויים המהותיים שעברו בענף בתקופה החולפת.



11. לסיכום, כמפורט דלעיל, עמדתנו כי שילובה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יעשה ע"פ שווי של 13,750,000 ₪. כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, לאחר שיושלמו יתר התיקונים הנדרשים תועבר הטבלה לאישורו של הח"מ.

ולראיה באנו על החתום,

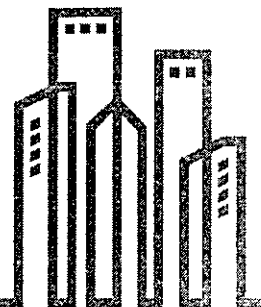
עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני שמאית מקרקעין
עמית לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
ניל בן אמו שמאי מקרקעין B.A. מנע"ס
אביבה חזקיאס שמאית מקרקעין B.A. מנע"ס
לימור קלמן שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין
ברק יחזקאל שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה וניהול

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



תאריך: 21/04/2026
מספרינו: 21286

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור ה"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

התייחסות שמאית לטבלאות איחוד וחלוקה נוספת תכנית בהכנה מספר 507-1068436 תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון תל אביב - יפו

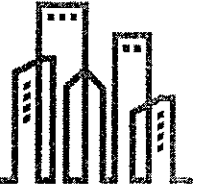
1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

בתאריך 13/03/2025 הופק על ידנו נייר עמדה, ביחס לשווייה של חלקה 471, עליה ניצבת תחנת תדלוק, במסגרת אומדן "שווי המצב הקודם" בטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית מוצעת מספר 507-1068436, תא/מק/5084 מרחב מערב יגאל אלון, תל אביב. במסגרת בדיקה זו התבקשנו לסקור את ההתנגדויות שהוגשו ביחס לשווייה של חלקה 471 (תחנת הדלק) ולהביע את דעתנו ביחס לשווייה, תוך מתן התייחסות תמציתית לטענות העלות בהתנגדויות. בתאריך 04/12/2024 קבעה ועדת המשנה לתכנון ובניה מרחב תכנון תל אביב – יפו, לאחר ששמעה את כלל ההתנגדויות, כי היא מקבלת את חלקן. עוד קבעה הועדה הנכבדה, בין היתר כדלקמן:

א. תיקון טבלת האיוון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופ הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיוון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. **שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.**

ב. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיוון. – סוגייה זו כאמור, נבחנה בחוות דעתי מיום 13/03/2025, ובעניין זה ראו גם הרחבה בהמשך סקירה זו.

בהתאם לכך התבקשנו לבחון את טבלאות האיחוד והחלוקה בשלמות, ביחס לכלל החלקות המשתתפות, ערכי השווי, מקדמי ההתאמה וכיוצ"ב. כמפורט לעיל, התייחסות שמאית לעניין עמדי ביחס לשווייה של חלקה 471 הוצג בפני הועדה הנכבדה, ומסמך זה נערך כהמשך ישיר לעמדות ולעקרונות שפורטו בו.



ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יזם תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"י מהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומות מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקנה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ו/או שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקנה. **מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב.** התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן. נייר עמדה זה נערך באופן תמציתי וסוקר את עיקרי הנקודות בטבלאות האיחוד והחלוקה ואינו מתייחס לפרטים טכניים בנספח העקרונות.

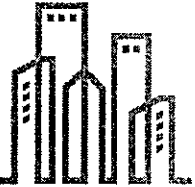
2. פרטי השומה והטבלה הנסקרות:

- א. מיקום המתחם: רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.
- ב. שטח התכנית: סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.
- ג. מועד קובע¹: 23/02/2025.
- ד. עורך חוות הדעת: השמאי ארז כהן ממשרד ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
- ה. מהות הנכס: מתחם הכולל מס' מבני תעסוקה ותחנת דלק.
- ו. מטרת חו"ד: נספח לטבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית.
- ז. היזם בחו"ד: איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. סקירת ההתנגדויות:

לאחר השינויים שהוטמעו בטבלאות האיחוד וחלוקה, במסגרת הליכי התנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, הוגשו מספר התנגדויות. על אף שהח"מ לא התבקשו להגיב או להשיב להתנגדויות אלו, למען שלמות התמונה, קראנו בחנו ולמדנו גם את הטענות השמאיות של המתנגדים כנגד האיזון בטבלה. עמדות המתנגדים נפרסה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייצל ולתמצת את המבוקש, חוות דעת זו תסקור בתמציתיות את עמדות המתנגדים. עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בלבד, להמחשת עיקרי הטיעונים, סקירה זו אינה תענה על כל התנגדות באופן ישיר, אלא תציג את עמדתנו הכללית ביחס לטבלאות. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות.** סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

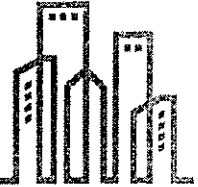
¹ מועד קובע לחו"ד - מועד הכנת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה.



- א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו ועו"ד ויקטור כהן והשמאי אלי סידאוי):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. התנגדות זו הינה התנגדות נוספת שהוגשה ע"י המתנגדים לאחר ההתנגדות שהוגשה בעת הפקדת התכנית. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:
- **מקדם מושעא:** המתנגדים טוענים כי למרות העובדה שאין הסכם רישום בטאבו, בין בעלי הזכויות קיימות הסמכות ושכן, מרביתם הינם בני אותה משפחה, ומשכך, אין להביא בחשבון מקדם הפתחה למושעא.
 - **מקדם מיקום:** המתנגדים טוענים כי מיקום החלקה שלהם עדיף על פני חלקה 214 בפרט וביחס לתכנית בכלל, ובהתאם לכך מבקשים כי לחלקת המתנגדים יותאם מקדם מיקום גבוה יותר כך שיעמוד על 110% או לחילופין להפחית את מקדם המיקום בגין חלקה 214 ל 107.5% בזהה ליתר החלקות.
 - **שווי תחנת הדלק:** למתנגדים טענות בדבר מקדם מיקום בגין תחנת הדלק, שווי תרומת המחוברים, וטענות בדבר הפחתה נדרשת בגין זיהום קרקע.
 - **הערכה שגויה של שווי נכסים:** לטענת המתנגדים שגה שמאי התכנית בערכי השווי הן במצב היוצא והן במצב הנכנס, דבר אשר הוביל לקיטון בזכויות המתנגדים.
 - **שוני בין תאי השטח:** רכיב התנגדות זו כולל מספר היבטים תכנוניים רבים אשר גורמים בין היתר בשווי של המגרש, וזאת לצד הטענה כי במצב החדש בטבלאות או"ח יש להביא בחשבון מקדם מושעא בגין ריבוי הבעלויות במגרש.

- ב. **התנגדות מס' 2, חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ (באמצעות עו"ד אמיר כספי ועו"ד מור פינקלשטיין והשמאיים יצחק שפיגל ומאיר נדלר):**
המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקה 471 בגוש 7093 (הידועה כתחנת דלק). התנגדות זו הוגשה לאחר קבלת חלק מהתנגדויות לתכנית. בין טענות המתנגדים כי לא קיבלו לעיונם את חוות דעת של השמאית החיצוני (חוות דעת הח"מ מיום 13/03/2025) וכי השווי אשר נקבע בה אומץ באופן מלא. כמו כן למתנגדים טענות ביחס לגישת השומה ופגמים ביישום הגישות. בנוסף למתנגדים טענה ביחס למקדם מיקום שכן לעמדתם עסקאות ההשוואה נלקחו מיקום עדיף, שכן במקום לתת מקדם "חיובי" לחלקות יש לתת רק מקדם "שלילי" לחלקות עורפיות.

- ג. **התנגדות מס' 3, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד קרן קמחי נדלני ויואב גלזר והשמאי אלי יהל):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת בין היתר בקשה להיגרע מהקו הכחול של התכנית לצד טענות תכנוניות נוספות. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:
- **מקדם מושעא:** המתנגדים טוענים יש להעצים את מקדם המושעא לחלקות הכוללות יותר מבעל זכות אחד, בדגש על חלקה 6 בגוש 7094 הכולל מספר רב של בעלי זכויות.
 - **ערכי שווי במצב היוצא:** לעמדת המתנגדים ערכי שווי למגורים נאמדו ביתר ואילו ערכי שווי לתעסוקה נערכו בחסר. כמו כן, יש לעדכן את שווי יחידות הדב"י ומגורים מיוחד. בנוסף, לטענת המתנגדים שווי מקום חניה במצב היוצא פחת ביחס לשווי שנקבע במסמכי התכנית המופקדת בפער של כ- 55%.
 - **טעות ביחס הקצאה:** המתנגדים טוענים כי האחוז בתכנית של המתנגדים הינו גדול יותר וזאת לאור שינוי בשווי המגרשים.
 - **טעות סופר ביחס לטבלה הקיימת:** לעמדת המתנגדים נפלה טעות סופר ביחס לאחוז המתנגדים המצרפי במצב היוצא.



ד. **התנגדות מס' 4 חברת נכסי ד.ק.א ו – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- רישום חוכרים בטבלאות או"ח: המתנגדים טוענים כי יש לרשום את החוכרים בטבלאות האו"ח ולהקנות לכל חוכר חלק בתכנית.

- שווי תחנת הדלק: המתנגדים טוענים שיש להפחית את שווייה של תחנת הדלק כך ששוויה צריך להיות 13,370,000 ₪.

כמו כן למתנגדים רכיבי התנגדות נוספים לרבות טענות משפטיות. נדגיש כי להתנגדות זו לא צורפה חוות דעת שמאית עדכנית והינה נשענת על חוות דעת לפני תיקון טבלאות או"ח ע"י שמאי התכנית.

4. **עמדתנו לנספח העקרונות והחלקות המשתתפות:**

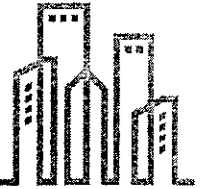
לאחר שסקרנו את נספח העקרונות מתאריך 20/05/2025 ולאחר שבחנו את טבלאות האיחוד והחלוקה החתומות, הרנו להשיב כדלקמן:

5. **מצב קודם:**

טבלת האיחוד וחלוקה משתתפים 12 חלקות שונות "מעל הקו" אשר מקבלות הקצאות של שטחים סחירים. למעט תחנת התדלוק (חלקה 471), כלל יתר החלקות נכנסו לטבלאות האיחוד והחלוקה כקרקע למשרדים בתכנון וותיק, בו ניתן לממש בניה בהיקף של 200% עיקרי ו – 35% שטחי שירות. אומדן שווי חלקות אלו נקבע כפונקציה של 4,500 ₪ מבונה לתעסוקה, לצד איזונים נוספים באמצעות מקדם התאמה למיקום ומקדם מושעא. לעניין אומדן האיזון במצב הנכנס, הרני להשיב כדלקמן:

א. **שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם:** כמפורט לעיל, שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. נדגיש, כי בין המצב הקודם למצב החדש נקבעה דיפרנציאציה בין ערכי השווי, כאשר שווי של מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 5,900 ₪. הפער בין שווי מ"ר מבונה נגזר הלכה למעשה מדמי השכירות השונים המתקבלים בבניינים חדשים המסווגים כבנייני "Class A" לעומת בנייני "Class B". למען הסר ספק, נשוב ונדגיש כי אומדן השווי במצב הנכנס (מנגנון האיזון) עוסק בשווי רכיב הקרקע בלבד, כך שזה צריך להביא לידי ביטוי קרקעות לתעסוקה בשני מצבי התכנון (תכנון מגדלי משרדים חדשים מול תכנון וותיק שהיה נהוג לפי 5 קומות תעסוקה אולם בבניה חדשה).

לעמדת הח"מ, אומדן ערכי השווי שנקבעו לייעודי התעסוקה במצב הנכנס, נמוכים מהמקובל בסביבה. בית גבאי לדוגמא, הניצב בגוש 7096 חלקות 6 ו – 7, הוערך למועד 30/09/2025 באמצעות חברתנו, השמאית רלי טרייסמן בדו"ח שפרסום בדוחות הכלכליים. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר. דמי השכירות במשרדים וותיקים ברמת גמר בסיסית הוערכו סביב 80 ₪ למ"ר וברמת גמר גבוהה בערכים גבוהים משמעותית.



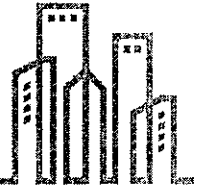
זאת ועוד, בטבלאות האו"ח הנבחנות, יוחסו למצב החדש שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 5,900 ₪ למ"ר. כלומר בין שווי התעסוקה במצב הקודם לבין שווי התעסוקה במצב החדש, ניצב פער של 25%, שלדעתנו מבטא את רף הפער המקסימלי שניתן להתאים, אולם עדיין בטווח המקובל.

עם זאת, אומדן ערכי השווי הבסיסי שיוחס למ"ר מבונה במצב החדש, בסך של 5,900 ₪ למ"ר, נמצאו לדעתנו ברף הנמוך. לדוגמא, מגדל אלקטרה (אמפא) הוערך ע"י חברנו, השמאי עדי נאור, למועד 31/12/2025. הבניין בן 15 שנה, מתנשא לגובה של מעל 40 קומות, ומושכרים בו משרדים בתמורה גבוהה מ-150 ₪ למ"ר, לחודש. ערכים אלו, הנתמכים גם בדוחות נוספים, משקפים שווי שנע בין 25,000 ₪ ל-30,000 ₪ למ"ר בנוי, ומשקפים שווי גבוהה יותר למ"ר מבונה תעסוקה במצב החדש, מזה שנקבע בדוחות הכלכליים. שינוי רכיב השווי הנ"ל (אפילו במידה שמרנית לגבולות של 7,000 ₪ למ"ר מבונה "ברוטו"), והשאר שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם בסך של 4,500 ₪ למ"ר, מציב את גובה הפער בתעסוקה בפער בלתי סביר.

עם זאת, ראוי להדגיש כי הן ערכי השווי שנקבעו ביחס לתעסוקה במגדל (במצב החדש) והן ערכי השווי שנקבעו לתעסוקה בבניה נמוכה, ניצבים אומנם ברף הנמוך של המדגם, אולם בתחום הסביר. קביעת ערכי שווי הינה סמכות הנתונה בידי שמאי התכנית. עקרונותיו ועמדותיו פורטו ונומקו בדוגמאות שניתנו בנספח העקרונות. לכן, ככל ועמדתו נותרת בעינה, אינני מוצא לנכון להתערב בשיקול דעתו.

ב. **מקדם מושעא במצב הקודם:** בהתאם להחלטת הועדה, תיקן שמאי התכנית את הטבלה והציב מקדם מושעא לחלקות בהם לא נרשם בית משותף ולא קיים הסכם שיתוף. בהתאם לכך, לחלקה 316 וחלקה 526 ניתן מקדם 95% ולחלק מחלקה 520 ניתן מקדם 97.5%. **מקדמי המושעא אשר הוצבו ע"י שמאי התכנית הינם סבירים, מידתיים וייתכן שאף מעט שמרניים.**

בקליפת האגוז מצאנו לנכון להשיב גם ביחס לטענת המתנגדים בחלקה 316 (באמצעות עו"ד אייל מאמו), אשר טוענים כי היות שבעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בני משפחה מצויים ביחסים טובים, אין מקום להתאים מקדם הפחתה למושעא, שכן בפועל לא קיים 'יחיד קנייני'. עמדתנו המוזכרת דלעיל אינה משתנה ואני סבור כי דין הטענה להידחות. לדוגמא, טרם יבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה בתכנית משולש פרנצויז פינת רח' הרבי מבכרך אשר סברה כי יש להתאים מקדם הפחתה למושעא גם לבני משפחה. נזכיר כי אומדן השווי במצב הנכנס, בטבלאות איחוד וחלוקה, מבוססת על מבחן שווי השוק עבור "הקונה הסביר". רכישת חלק הזכויות בחלקה, יבטא מגבלות וסיכונים הקיימים בבעלות משותפת. בהעדר הסכם שיתוף חתום בטאבו הרי שגם הסכמות בין שותפים קיימים משקפת מערכת יחסים סובייקטיבית בנקודת זמן ספציפית שעלולה להשתנות (ירושות, גירושין, העברות ללא תמורה וכיוצא"ב). מבחן השוק מחייב אומדן שווי אובייקטיבי ומצבו המשפטי של המקרקעין. לפיכך, העובדה שמדובר בבני משפחה אינה מבטלת את הפגם הקנייני האובייקטיבי הקיים ברישום במושעא. לאור זאת, החלטת שמאי התכנית להחיל מקדם הפחתה, קל וחומר בשיעור מינימלי ושמרני של 5%, היא נכונה, מקצועית, ותואמת את החוק והפסיקה.



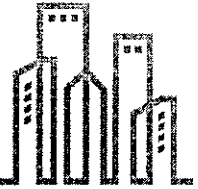
יתרה מכך, תקן 15 לתקינה השמאית קובע בסעיף 8.3 עמדה מפורשת, לפיה "שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון, וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמה: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה **במרשם**, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים)". אומדן השווי הנדרש משתקף בנתונים המופיעים במרשם. העדר הסכם שיתוף רשום ומחייב אינו מאיין את העובדה כי במקרקעין ריבוי בעלויות.

ג. **מקדם מיקום במצב הקודם**: שמאי התכנית מתאים לאומדן שווי המקרקעין במצב הנכנס מקדמי מיקום בטווח שנע בין 100% ועד 110%, בהתאם למיקום החלקה ביחס לרחובות ראשיים. בנימה אישית, בסקירה שערכנו התקשנו לאתר מובהקות המוכיחה כי אומדן ערכי השווי במשרדים בנויים בחזית רחוב ראשי משקפת בהכרח תמורה גבוה יותר. כן פגשנו דעות הסבורות כי קיים יתרון למיקום במגדל, עת ניתן להציב שלט מיתוג בראשו, אולם ספק אם השפעה זו זהה גם בבניה מרקמית נמוכה. נדגיש, ע"מ לבחון את נכונות של מקדם ההתאמה למיקום, יש צורך במחקר הבוחן קרקעות ריקות ופנויות. למצער בסביבתו של הנכס אין מספיק עסקאות, ומדגם מסביבה אחרת ספק אם רלוונטי.

אף על פי שלדעתנו מקדם המיקום אינו הכרחי, הרי שניתן לקבל עקרון המשלב מקדם יתרון למקרקעין בהם חשיפה כפולה בצומת מרומזר ומרכזי. טווח המקדמים ששולבו בטבלאות נמצא ברף סביר ביחס לטבלאות אחרות ומשכך אינו משפיע מהותית על האיזון. יתרה מכך, ייתכן ושילוב המקדמים הנ"ל מעט מרפא את ערכי השווי המיוחסים לתעסוקה במצב הקודם, עליו הערנו דלעיל (אף שהשפעתו אינה זהה בין כל חלקות התעסוקה). נעיר כי מומלץ היה לתמוך ולנמק בנספח העקרונות את גובה מקדם ההתאמה למיקום אולם כאשר דעת שמאי התכנית אינה בלתי סבירה וזו מציבה פער בין שווי תעסוקה ברחובות ראשים לבין תעסוקה בליבת השכונה, בערכים דיפרנציאלים מינימליים, הרי שאלו מקובלים גם עלינו, וככל ועמדתו נותרת בעינה בחרנו לקבלה, בנסיבות שפורטו דלעיל.

בעניין זה מצאנו לנכון להוסיף ביחס לטענת בעלי הזכויות בחלקה 471, קרי תחנת הדלק, אשר טענו להתאמת מקדם דומה גם במקרקעין שלהם. בעניין זה נשיב כי עמדתנו זהה לזו ששולבה בנספח העקרונות, שכן יתרונות מיקומה של החלקה כבר גולמו ובאו לידי ביטוי בתחשיב שווי החלקה בשימושה כתחנת תדלוק.

ד. **שווי תחנת הדלק**: שמאי התכנית אימץ באופן מוחלט את אומדן שווי תחנת התדלוק, כפי שזו נקבעה בעמדתנו מיום 13/03/2025. כנגד אומדן השווי הנ"ל הוגשה התנגדות הדורשת לקבוע את אומדן שוויה של תחנת התדלוק, בין היתר, בשילוב נתוני השוואה והצעה להשכרת התחנה בסכום של 160,000 ₪ בחודש. טענת המתנגד הינה כי ערכן של תחנות התדלוק חורג משמעותית מהפדיון התפעולי שלהן, כתוצאה ממגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק לטובת מיזמי נדל"ן.



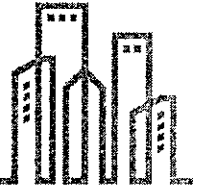
ראשית, נשוב ונפנה בעניין זה לסקירתנו מתאריך 13/03/2025 ונזכיר פעם נוספת כי ספק אם פרשנות הוראותיו של תקן 15, המנחה את השמאי לערוך את אומדן השווי כחלקה ריקה ופנויה, ניתן בכלל לזקוף יתרון כלשהו כשווי עודף לתחנת תדלוק שמומשה בהיתר על קרקע בייעוד זהה לתעסוקה. בעניין זה נשוב ונפנה פעם נוספת להחלטת ועדת הערר כמענה להתנגדותה של חברת סונול בהליך 1093/0823. למרות זאת, פרטנו ונימקנו בסקירה מדוע במקרה דנן קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של היתר הבניה לרכיב הקרקע, לאיינו ולבחננו כשקוף לחלוטין, וערכי השווי שיוחסו למקרקעין ב"מצב הנכנס" גבוהים מאלו שמיוחסים לבנייני תעסוקה.

נקדים ונאמר כי ברמה התיאורטית, עמדתנו ביחס לטענות המתנגד שונה. אנו סבורים כי ככל ויוכח כי אומדן שווי תחנות תדלוק גבוה ביחס לפדיון המתקבל בהם, נדרש לבחון את הפוטנציאל הקונקרטי להתחדשות עירונית, ובכך אין בהכרח לזקוף אותו לטובת שימושי תחנת התדלוק. כך למשל ברור כי במקרה הקונקרטי הנ"ל לא תוצע תחנת התדלוק למכירה בימים אלו, אומדן השווי לא ישקף את שווי המקרקעין ב"מצב הנכנס", אלא יישען על זכויות מוקנות במצב היוצא.

נמשיך ונדגיש כי אין כל מניעה לשיטתנו לאמוד את שוויה של תחנת התדלוק בשילוב עסקאות השוואה. אומדן השווי בסקירתנו לא קבע כי שימוש בגישת ההשוואה אינו ראוי, אלא קבע כי נתוני ההשוואה ששולבו אינם רלוונטיים לתחנה דנן. כקונטרה למקורות אלו, וכפי שנטען במס' התנגדויות כנגד שוויה של תחנת התדלוק בהליך הקודם, גם בידי הח"מ ניצבו נתוני שוק לתחנות תדלוק המעידים על ערכי שווי שונים ונמוכים מאלו שצינו בסקירה. זאת ועוד, איננו מקבלים את אומדן שוויה של תחנת התדלוק כפונקציה של דמי שכירות בהתאם למשא ומתן המשקף תמורה מוצעת של 160,000 ₪ לחודש, ובוודאי שלא בהיוון התמורה לצמיתות. לעמדתנו, אומדן שווי שוק יש לבטא בהתאם להסכמים חתומים.

נדגיש, במסגרת ההתנגדות נקבע שווי התחנה באמצעות נתון ההיצע הנ"ל (160,000 ₪ לחודש), הוצגו נתונים של תחנת התדלוק סונול שונצינו שהינם 146,000 ₪ לחודש ותחנת תדלוק ניות ירושלים הנהנית מתשלום חודשי של 381,000 ₪ לחודש. אלמנטים אלו שוקללו והניבו, לדעת המתנגדים דמי שכירות ראויים של 200,000 ₪ שהיוונו לצמיתות בשיעור ריבית להיוון של 7%. גם בנספח הנ"ל אדגיש כי איננו מקבלים את אומדן השווי בשיטה הנ"ל. ראוי להדגיש כי איננו שוללים כלל וכלל שימוש בנתוני השוואה אלטרנטיביים, אולם שימוש בנתוני השוק הגבוהים ביותר שנמצאו ככאלו המשקפים "שווי שוק" אינו תואם בעיני, והפער המתקבל בין שימוש בגישה זו לבין תוצאת הפדיון ברורה וראויה.

משכך, אומדן שווי תחנת התדלוק במצב הנכנס לאור 'הצעה' המונחת בפניו דינה להידחות. שימוש בנתוני שוק נוספים, כפי שבאו לידי ביטוי בהתנגדות מקובל, אולם יעשה רק באם יוצבו תימוכין מוכחים לאומדנים הנ"ל ושילובם יביא לידי ביטוי את העובדה שמדובר בנתוני קצה. בעניין זה נזכיר כי שוויה של החלקה נבחן זה מכבר במסגרת סקירתנו ותואם את התקינה השמאית המקובלת. עם זאת, סקירתנו זו נערכה למועד 2022 ואין מניעה לרענן את ערכי השווי למועד קובע זהה לזה שנקבע לנכסי התעסוקה, אולם מצופה כי השינוי בערכי השווי יהיה בטווח הסביר ויביא לידי ביטוי כקונטרה לטענת המתנגד להעצמת שימושים במתחם, את עמדת הקווים המנחים ביחס להתעצמות השימוש במנועי חשמל. אומדן השווי יותנה, בין היתר, בקבלת נתוני אמת מבוקרים מהמתנגד.



נשלים את המענה ביחס לשווי המצב הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה בשילובה של טענה נוספת בהתנגדויות, אשר טענה כצורך להפחתת שווי הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. לעניין זה נפנה לסעיף כג' במסמך העמדה הראשוני שערכנו מיום 13/03/2025, בה דחינו את טענה זו.

ה. **התייחסות לרישום חכירות בחלקה 6:** בטבלאות האיחוד והחלוקה בוצעה הקצאה לבעלי הזכויות הרשומים. כמו כן, שולבה עמודה נוספת המפרטת את שם החוכר הרשום, ללא הקצאת זכויות פרטניות לכל חוכר (אלא הקצאה לחלקה בשלמות). אומדן הטבלה בצורה הנ"ל, לדעתנו, נכונה ומדויקת. נשיב במענה קצר כי במסגרת התנגדותנו של עוה"ד רם קוסובסקי – שחור נטען על העדרו של נספח לצורך חלוקת זכויות החוכרים בחלקה 6, הידוע בבית קליפורניה.

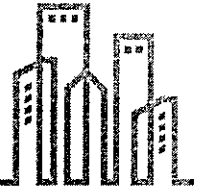
בעניין זה יש לעשות הבחנה ביחס לחוכרים של רשות עירונית. במקרים בהם הרשות המקומית (ו/או כל בעלי זכויות פרטי אחר) הינו הבעלים הרשום של המקרקעין, נדרש לבחון את הסכם החכירה. ככל וזכויות החכירה מוגבלות ומצומצמות להיקף ספציפי בחוזה המוחזק על ידי החוכר בלבד, הרי שזכויותיו מתלכדות להסכם הנ"ל. במקרים אלו, הבעלות על רכיב הקרקע ועל העצמת זכויות הבנייה הנובעת מהתכנית, נותרת במלואה בידי העירייה. יש להניח כי מימוש הזכויות יחייב את הצדדים לשבת על כס המשא ומתן אולם אלמנט זה לא נדרש לפתרון בטבלאות האיחוד והחלוקה. דרישת המתנגדים ל"פיצול" שוויה של חלקה 6 ומתן הקצאה פרטנית לכל חוכר המחזיק בתת חלקה בטבלאות האיחוד, תוך ייחוס משקל יחסי לחוכרים בקרקע מעבר לשווי המוחזק שבחזקתם, הינו שגוי. פרקטיקה זו מייצרת לחוכרים שווי כלכלי עודף (יש מאין) שאינו קנייני, וזאת תוך דילול זכויותיה ופגיעה ישירה בקניין הבעלים הרשומים. בהתאם לכך, שמאי התכנית ערך נכון את טבלאות האו"ח ברכיב זה.

6. **מצב יוצא:**

במצב היוצא מוצעים שלושה תאי שטח ביועד עירוני מעורב. תא שטח A101 הכולל שימושי מגורים דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תא שטח B101 הכולל שימושי מגורים, דיור מיוחד. ותא שטח C101 הכולל שימושי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. **ערכי שווי לתעסוקה:** ערכי השווי לתעסוקה נאמדו בסך של 5,900 ₪ למ"ר מבונה. כמפורט דלעיל, עמדתנו בעניין ערכי השווי הנ"ל, אינם משקפים שווי שוק מקובלים לבניין משרדים חדש הצפוי לשלב 60 קומות תעסוקה. בסקירה של מודעות היצע עולה כי דמ"ש מקובלים לבניינים Class A משקף גבולות של כ – 150 ₪ למ"ר, המוביל לערכי שווי מבונים גבוה יותר מאלו שנקבעו ע"י שמאי התכנית. בין היתר נטען בהתנגדויות כי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה צריך להיות גבוה יותר בשל הזכות להמיר חלק משטחי התעסוקה לשטחי מסחר. בניגוד לטענה זו, לעמדתנו שמאי התכנית הביא בחשבון שווי שטחים האלה כשווי מסחר מופחת, כנדרש. להלן על קצה המזלג סקירה של מקורות מידע נוספים בסביבת הנכס:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' בגוש 7104, חלקה 18, רחוב הארבעה ולאונדרו דה וינצי, נאמד שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 27,750 ₪ (לבניין לא מאוכלס שטרם נבנה) ו – 30,000 ₪ למ"ר בנוי לבניין מאוכלס, למועד הקובע 31/12/2024. מיקום המקרקעין הנ"ל עדיף, אולם פערי השווי בין חוות הדעת גבוהים מאוד.



- בהחלטת השמאי המכריע יעקוב הלוי בגוש 6950 חלקות 16-17, 34 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 7,400 ₪ למועד הקובע 12/01/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 7104 חלקה 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 6,600 ₪ למועד הקובע 06/03/2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרס שרת בגוש 7110, חלקה 2, רחוב יגאל אלון 161 נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 7,140 ₪ למועד הקובע 30/01/2023.

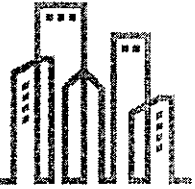
ב. **ערכי שווי למסחר:** ערכי שווי למסחר נאמדו בסך של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר לעמדתנו תואמים את מיקום המתחם. גם מקדם המסחר בקומה א' ו – ב' נמצא כראוי ותואם את עמדת הח"מ.

ג. **ערכי שווי למקום חניה:** שווי קרקע למקום חניה נאמד בסך של 17,200 ₪ למקום חניה. לעמדתנו, נתוני השוק מחייבים ערך קרקע למקום חניה בערכים גבוהים יותר. כתימוכין, ראו לדוגמא את החלטת כבוד השמאי המכריע בדימוס, שלומי יפה, בגוש 7283 חלקה 17 נקבע שווי מ"ר קרקע לחניה בסך 30,000 ₪, למועד הקובע 07/05/2023. עם זאת, שווי רכיב החניה ביחס כל כך נמוך, שערכו מתאיין ואיננו רלוונטי לטובת איוון התמורות.

ד. **ערכי שווי למגורים:** גם שווי של מ"ר מבונה בסיסי למגורים, הנאמד בשווי של 23,200 ₪ למ"ר, הינו על הצד השמרני. שילוב המגורים במגדלים חדשים יכול להניב, לעמדתנו, אומדן שוויים גבוהים יותר. עם זאת, גם במקרה דנן, השמרנות שהוטמעה באומדן השווי לרכיב זה הינה בגבולות סבירים.

ה. **תרומת המחזברים:** לדעת הח"מ, תרומת המחזברים בסך של 800 ₪ למ"ר עבור שטחי הבניה בתת הקרקע הוערכה בחסר. עם זאת, גם במקרה דנן מדובר בהיקפים שוליים ביחס להקצאה הכוללת, וככל וערכים אלו משקפים את שיקול דעתו של שמאי התכנית הרי שאלו מקובלים גם עלינו.

ו. **מקדם מיקום:** להבדיל ממקדמי מיקום שניתנו במצב התכנוני הנכנס, טבלאות ההקצאה אינן כוללות מקדמי מיקום במצב היוצא. כלומר, נספח ההקצאות קובע שווי זהה לתעסוקה בתאי השטח השונים, ושווי שונה למגורים. (תאי השטח 101B101, A ו-C101). שלושת תאי השטח מהווים יחד 'בלוק עירוני' אחד רציף ושלם, הנהנה ממאפייני מיקום דומים. כל תאי השטח ממוקמים בחזית ציר יגאל אלון וחולקים נגישות אולטימטיבית דומה לתחנות הסעת ההמונים (המטרו). בנוסף, במצב היוצא שווי המקרקעין מוערך באופן ספציפי עבור כל מגרש בהתאם לייעודו, זכויותיו והתכנון החדש שלו (למשל, שווי מ"ר מגורים במגדל לעומת שווי מ"ר תעסוקה). ערכי בסיס אלו כבר מגלמים בתוכם את איכות המיקום של המגרש החדש. הוספת מקדם מיקום בנוסף לשווי הבסיסי הספציפי תיצור עיוות ומקבולת עלי העמדה ששילובו אינו נדרש.



7. לסיכום:

הטבלה שהוצגה לבחינתנו ערוכה כדין ובהתאם להוראותיו של תקן 15. ראוי להדגיש כי אומדן שווי המקרקעין בין מצבי התכנון השונים מותנה בשיקול דעתו של שמאי התכנית. כמפורט דלעיל, עמדתו של הח"מ הינה כי אומדן השווי הראוי ביחס לתכנית בכללותה הוערך בחסר. עם זאת, התרשמנו כי נערכה עבודה מקיפה, נאמנה וטובה, המשקפת איזון ראוי והוגן. נדגיש, בתחשיב אלטרנטיבי שנערך כבקרה פנימית על ידנו, באופן המטמיע את השינויים בערכי השווי כפי שאנו מוצאים לנכון, לא נמצאו פערי הקצאה מהותיים ביחס לאלו המתקבלים בטבלה זו.

כלומר, במצב הנכנס נדרש עדכון שווי תחנת התדלוק למועד הקובע לצד שינוי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה. במצב היוצא נדרש עדכון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במגדל לצד עדכון שווי מ"ר מבונה למגורים. ערכים אלו, אשר נבחנו "ממעוף הציפור" ובקרה נוספת על ידנו, משקפים הקצאה זהה, פחות או יותר, לזו שנקבעה על ידי שמאי התכנית. בצירוף הנסיבות דלעיל, ואף על פי שעמדתנו שונה ביחס לחלק מהשוויים והמקדמים ששולבו בטבלאות דנן, הרי שדעתנו אינה בהכרח טובה מזו של שמאי התכנית. היות וטבלה זו משקפת הקצאה סבירה בעינינו, ככל ולדעת הועדה המקומית הנכבדה אין בהתנגדויות השונות בכדי להוביל לשינוי מהותי נדרש, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונת המוצעת ולתת תוקף לתכנית.

ולראיה באנו על החתום.

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

