

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0017-25 מיום 06/08/2025

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 06/08/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה

Invite Link
 Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/86083067692>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/86083067692>

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 23/07/2025 מיום 25-0016			
10:00	רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 2021-01764 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'		1	.1
	רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 2019-13661 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית 3729 א', תא/ 5000 ו- תת"ל 70 א' תשרי מערב דיון בסעיף 77 + 78		10	.2
		0	22	.3
	העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12 דיון בהפקדה	507-0879411	26	.4
10:45	תכנית עיצוב טבנקין 34-38 מגורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		39	.5
	התחדשות עירונית מרחב אלמגור דיון בעיצוב ארכיטקטוני		57	.6
	שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני		73	.7
11:30	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) דיון בהתנגדויות	507-1137553	94	.8
12:00	רה פרצלציה 31,32,29-27/6135 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106 ב'	507-0924282	119	.9

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

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0016
כ"ז תמוז תשפ"ה 23/07/2025 08:15 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 08:35
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דיסטניק, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 25-0011 מיום 04/06/2025			
אישור פרוטוקול 25-0015 מיום 09/07/2025			
התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	507-0733741	1	.1
יום טוב 31-35 - שינוי ייעוד דיון בסעיף 77	_____0	41	.2
מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני		44	.3
תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)		66	.4

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א'3616	06/08/2025 1 - 0017-25

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל .
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 18/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א'3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6902 חלקה: 209 תת חלקה: 12
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 22
תובע: קטרי אברהם
בא כוח התובע: עו"ד צאל אהרון

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תכנית א'3616 – 300,800 ₪.

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

תא/א'3616 – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית וביטול האפשרות לתוספת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12	06/08/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א/3616	1 - 0017-25

מרפסת לדירה התובעת.

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תמ"א 38 אינה זכות מוקנית, היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם.

עפ"י שומה מכרעת בחלקה שנערכה ע"י השמאי אייל יצחקי נקבע שחלה השבחה, הן בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם והן כאשר מביאים בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.

בהתאם לשומה מכרעת נוספת שנערכה לדירה אחרת בבניין הנישום, השמאי המכריע ארז כהן פסק כי בהתעלם מתמ"א 38 תכנית א/3616 הינה תכנית משביחה.

שמאי התובע מציין (במסגרת "תיקון תביעה") כי קיימת ירידת ערך נוספת עקב ביטול האפשרות לתוספת מרפסות לכל אחת מהדירות הנפגעות (דירות חזיתיות בלבד).

ואולם, בהתאם לשומה המכרעת שנערכה בבניין הנידון, נקבע כי במצב החדש מתאפשרת בניה של מרפסות זיי בגמישות תכנונית רבה יותר.

שמאי התובעים טוען כי השווי נמוך יותר בשל הסמיכות לתוואי הרכבת הקלה. טענה זאת יש לדחות, ראשית משום שלא הוגשה תביעה בגין תוכנית הרכבת הקלה ושנית מהסיבה שהטענה אינה נכונה - תוואי הרכבת הקלה משביח את הבנין, וזאת בהתאם לקביעות שמאים מכריעים.

הריני להפנות להחלטת השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, שניתנה על ידה בערר תא/92009/0622 לנכס בגוש 7078 חלקה 9, בהתייחס להשפעת תת"ל/70 א' לשווי מקרקעין בהם עוברת הרכבת הקלה. השמאית המייעצת הגיעה השמאית המכריעה למסקנה חד משמעית לפיה קיימת עליית שווי של 15.5% בגין תת"ל/70א.

לאור האמור לא חלה ירידת ערך.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי אברהם קטרי ת.ז. 041416686, בעלת הזכויות בדירה בקומה הרביעית, במקרקעין הידועים כחלקה 209 בגוש 6902 תת-חלקה 12, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 22, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע", "המקרקעין" ו-"הנכס" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכניתתא/3616 א - "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 300,800 ₪ (נכון למועד הקובע של התכנית) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין - אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, על חוות דעת פרטנית לנכס מיום 14.2.2021 וכן על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 15.2.2021. (להלן: שמאי התובע"; שלוש חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע"; חוות הדעת הפרטנית תכונה "חוות דעת מעודכנת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 -

תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם - על פי תכנית מ' ותמ"א 38 - הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 5 לחוות הדעת הפרטנית). שמאי התובע טוען כי הנכס

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 17-0017-25 - 1	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א'3616

נפגע מאישור תכנית רובע 3 עקב צמצום זכויות הבנייה לעומת המצב הקודם. על רקע קביעה זו מחשב שמאי התובע את שווי זכויות הבניה הנוספות לכל הבניין במצב הקודם ולאחר מכן מחשב את שיעור הפגיעה משווי זכויות הבנייה במצב הקודם וקובע כי תכנית רובע 3 גרמה לירידת ערך המקרקעין המוערכת בסך כולל של 261,000 ₪ (עמ' 6 לחוות הדעת הפרטנית).

בנוסף, בהתאם לעדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 14.2.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם בנוי בניין בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים. הבניין כולל שטח המיועד לחניית 7 מכוניות וכולל מעלית.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

יצוין כי התובע הגיש בביום 24.1.2021 בקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים בגין תכנית תא"5000 ובגין תכנית תת"ל 70/א'. בקשה זאת נדחתה ביום 28.6.2023.

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 17-00125 - 1	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב תא/5000 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעת תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70/א - תכנית הקו הסגול - בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

במצב החדש

תכנית רובע 3 -, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובע. מטרותיה של תכנית זו הן:

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

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

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

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003). לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 125-0017 - 1	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

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

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

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

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

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי"). רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12	06/08/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'	1 - 0017-25

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

היעדר תשתית ראייתית להוכחת ירידת הערך – הימנעות מהצגת עסקאות השוואה

בהתאם להלכה הפסוקה, לצורך הוכחת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק, אין די בהצגת מודלים תיאורטיים או אומדניים שמאיים ביחס לשווי היפותטי של הזכויות. על התובע להוכיח את ירידת הערך על ידי הצגת עסקאות השוואה לפני אישורה של התכנית ולאחר אישורה של התכנית, המשקפות את ירידת הערך בגין אישורה של התכנית.

כך נפסק בפסק דין שניתן לאחרונה בבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לת"ב ת"א ואח' נ' בלו מרב'ל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרב'ל").

בעניינו, לא הציג התובע כל עסקאות השוואה המאפשרות בחינת ירידת הערך בפועל של המקרקעין אשר בוחנות את שווי הנכס לפני אישורה של התכנית לעומת שווי הנכס לאחר אישורה של התכנית.

במקום זאת, חישב שמאי המכריע את כמות הזכויות המתקבלות (לשיטתו המוכחשת) במצב הקודם וסה"כ שווי זכויות הבנייה במצב הקודם. לאחר מכן קבע כי שיעור הפגיעה הינו 44% משווי זכויות הבנייה במצב הקודם והכפיל בדחייה (85%) וכך הגיעה למסקנה כי סך ירידת הערך עקב אישור התכנית הוא 261,000 ₪ (ראו עמ' 21-22 בשומת הוועדה המקומית המפרטים את חישוב שמאי התובע).

גם בעת חישוב הפגיעה לכאורה עקב ביטול האפשרות להקמת מרפסות, לא הציג השמאי המכריע כל עסקאות השוואה הבוחנות את המצב הקודם (עם מרפסת) לבין המצב החדש (ללא מרפסת).

משכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, ברי כי התובע לא עמד בנטל ההוכחה להוכחת ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק. היעדר הסתמכות על עסקאות השוואה יש בו די כדי לשלול את עצם קיומה של ירידת ערך שנגרמה כתוצאה מאישור התכנית.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

אין להתחשב בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם

ראשית לכל יש לדחות את הדרך בשומת התובע לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובע – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובע ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובע, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 18-11-9504 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו (נבו, 31.5.2020), והאסמכתאות המפורטות שם.

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

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021¹, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 16-01-26388 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור. עוד רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (נבו) 15.07.2014; [עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד \(פורסם בנבו, 30.10.2016\)](#); ערר (ת"א) 10/85064 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (נבו) 17.01.2013;

¹למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12	06/08/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	1 - 0017-25ב'

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 לזיתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) ("להלן: "ערר לזיתן") בהקשר של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 מהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגינן מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א) 18618-12-22 לזיתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לזיתן"), במסגרתו קבע בית המשפט כי לצורך שומת ההשבחה בגין תכנית רובע 3 יש לבחון את עליית השווי שנגרמה במצב הקודם בשל השפעת תמ"א 38, תוך שהוא מבטל את קביעת ועדת הערר הנכבדה בערר לזיתן בעניין זה. על פסה"ד הגישה הוועדה המקומית בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, וזאת לאור פגמים חמורים שנפלו בפסה"ד – בר"מ 1975/24 (להלן: "בר"מ לזיתן"). על כן, פסה"ד אינו חלוט.

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

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

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לאמור לעיל, הרי שיש גם לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעת – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם.

אל מסקנה זו הגיעה ועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג', ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

במצב זה, ברי כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין, שכן תכנית רובע 3 הוסיפה זכויות בניה בהשוואה לבינוי הקיים.

שומה מכריעה שניתנה במקרקעין – מוכיחה כי תכנית רובע 3 משביחה

בחלקה הנדונה, בתת חלקה 7 נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי, אשר ניתנה ביום 19.3.2020 (להלן: "שומת יצחקי"). במסגרת השומה המכרעת קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12	06/08/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א'3616	1 - 0017-25ב'

בהמשך לכך הציג השמאי המכריע שתי חלופות לקביעת שיעור ההשבחה בגין אישור תכנית רובע 3 :

חלופה ראשונה – במסגרתה הביא השמאי המכריע בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. לפי שיטה זו, קבע כי שווי ההשבחה בעקבות אישור תכנית רובע 3 עומד על סך של 142,800 ₪.

חלופה שנייה – במסגרתה לא הביא השמאי המכריע בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. לפי שיטה זו, קבע כי שווי ההשבחה בעקבות אישור תכנית רובע 3 עומד על סך של 428,400 ₪.

מכאן עולה באופן חד משמעי כי בשתי החלופות שנבחנו- הן בגישה שמחשיבה את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם והן בגישה שאינה מביאה אותן בחשבון – כי תכנית רובע 3 משביחה את המקרקעין.

הוועדה המקומית תציין כי אף שהגישה ערר, התלוי ועומד, על שומת יצחקי – וזאת כנגד החלופה הראשונה לפי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שלא הוגש כל ערר על עצם קביעתו של השמאי המכריע כי המקרקעין הושבחו עקב אישורה של תכנית רובע 3.

למרות זאת, שומת התובע מתעלמת לחלוטין מקיומה של שומה מכרעת זו ומהקביעות הברורות שנקבעו בה. תחת זאת, שמאי התובע מציג גישה הפוכה- וללא הנמקה מספקת כפי שפורט בפרק ד' – לפיה תכנית רובע 3 דווקא פגעה במקרקעין. עמדה זו עומדת בסתירה ישירה לקביעה המקצועית אשר ניתנה על ידי שמאי המכריע בשומת יצחקי.

יתרה מכך, גם השומה המכרעת הנוספת שנערכה בחלקה – על ידי השמאי המכריע מר ארז כהן ביום 27.6.2022 (להלן: "שומת ארז כהן") – מחזקת את מסקנת ההשבחה, ולו בעקיפין. אף שהשמאי המכריע נקט בגישה שונה משומת יצחקי ולא קבע שימוש מיטבי, ואף שבחר להציג גישה שלפיו בהתחשב שהיקף הזכויות האפשרי לפי תמ"א 38 עולה על היקף הזכויות האפשרי מכוח תכנית רובע 3, כל ההשבחה נובעת מהשפעת תמ"א 38 – הרי שמשמע מדבריו כי בהיעדר אותן זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, הייתה תכנית רובע 3 מביאה להשבחה.

על שומת ארז כהן הגישה הוועדה המקומית ערר במסגרתו טענה כנגד קביעותיו של השמאי המכריע בנוגע להתחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

מן האמור לעיל, עולה תמונה ברורה כי תכנית רובע 3 הביאה להשבחה של המקרקעין. עצם קיומה של שומת יצחקי מפריך את הבסיס לטענותיו של התובע בדבר פגיעה במקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית רובע 3. שומת התובע, מתעלמת כליל מקיומה של השומה המכרעת וממצאה ופוגעת באמינות שומת התובע, ולאור כך, יש לקבוע כי טענת הפגיעה שהעלה התובע אינה מבוססת ואין לקבל את טענותיו.

דחיית טענות התובע לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית נזכיר בקצרה כי התובע טוען לפגיעה עקב הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר לטענתו פוגעת בזכותו להקים מרפסת.

שמאי התובע במסגרת חוות הדעת המעודכנת קובע כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא תוספת בניה לבניין הקיים ומציין במפורש בסעיף 3 לחוות דעת המעודכנת כי חלה ירידת הערך רק באותם בניינים בהם השימוש המיטבי הוא תוספת בנייה.

הוועדה המקומית תטען כי אין לקבל את טענת התובע.

טענת התובע מעלמת באופן מוחלט מהקביעה המפורשת שניתנה במסגרת שומת יצחקי, שם קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה. כך קבע השמאי המכריע בלשונו: "תוספת בניה על הבניין הקיים מורכבת כל כך, שספק רב אם תתבצע. לכן, אני סבור שסביר יותר שזכויות תכנית א'3616 יתממשו בחלקה שבנדון במבנה חדש [...]"

הוועדה המקומית לא ערערה על קביעה זו ומשכך מדובר בקביעה שמאית חלוטה אשר לא הופרכה או נסתרה.

משכך, קביעת השמאי המכריע בשומת יצחקי לפיה השימוש הטוב והיעיל בעניינו הוא הריסה ובנייה - שומטת את הבסיס מטענת התובע לפגיעה בזכות להקמת מרפסות שכן המגבלה בהוראות התכנית הפוגעת בזכות להקמת מרפסת אינה רלוונטית בחלופת הריסה ובנייה.

הוועדה המקומית תציין שגם שמאי התובע מודע לכך וכתב זאת במפורש בסעיף 3 לחוות הדעת המעודכנת.

בנוסף, ואף למעלה מן הצורך, תציין הוועדה המקומית כי השמאי המכריע בשומת יצחקי קבע שבמצב

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 01764-2021 - תת חלקה 12
1 - 0017-25ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

החדש (לאחר אישורה של תכנית רובע 3) מתאפשרת בניה של מרפסות זיז בגמישות תכנונית רבה יותר (ראו סעיף 15.3 לשומת הוועדה המקומית). קביעה זו שוללת אף היא את טענת התובע לפגיעה בזכות הקמת המרפסת, ומלמדת כי ניתן לבנות מרפסות זיז.

לסיום, הטענה לפגיעה בזכות להקמת מרפסת נסמכת על קביעה שגויה לפיה השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא תוספת בנייה. ברם, קביעה שמאית חלוטה קובעת מפורשות כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה. קביעה זו, אשר לא נסתרה – מפריכה את טענת התובע מיסודה.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - 0017-25

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'
רחוב ארלוזורוב מס' 155 – תיק 13661-2019 - תת חלקה 4

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון גלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 12/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה הן תכניות תא/ 5000, תת"ל 70א' ו-א'3729.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6108 חלקה: 599 תת חלקה: 4
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 155
תובעים: אריאלה בירק ועזבון שלמה בירק ז"ל
בא כוח התובעים: עו"ד עמית בירק

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תא 5000 - 320,800 ₪.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70'	06/08/2025 2 - 0017-25'

תת"ל/70 – 184,100 ₪.
תא/3729 א – 75,700 ₪.

סענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

- תכנית כוללנית תא/5000 - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווים של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.
- תת"ל/70' – התכנית משנה את קביעות תמ"א 23' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונית ברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלה של רכבת תחתית.
- תכנית א'3729 – צמצום בזכויות הבניה ביחס למצב הקודם.

כתב השיפוי:

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תכנית 5000

תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לאמור, תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

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

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטריות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין,

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4
2 - - 0017-025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 3729א', תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'

אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה

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

יובהר בעניין זה, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים בקומת הקרקע מכוחה של תכנית 5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

נבהיר בעניין זה, כי יש לדחות את סקר המחירים אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים הכולל השוואה בין מחירי עסקאות ברח' ז'בוטינסקי לעומת רח' ארלוזורוב וטענה כי קצת עליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי גבוה יותר מאשר ברח' ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות.

שמאי התובעים לא מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר בלבד. יתרה מזו, לעמדתו, תוצאות הסקר אינן מייצגות את רמת המחירים ברח' ארלוזורוב ורח' ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ב"ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברח' ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ב"ציר מעורב".

ממצאי הסקר, כפי שיוצגו ויפורטו להלן, הינם כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברח' ארלוזורוב ב"ציר מעורב" וכי השוק אדיש ל"ציר מעורב" במסגרת תכנית תא/5000 וכי קצב עליית המחירים בין הרחובות זהה. להלן טבלה מסכמת של הסקר – ממוצע מ"ר בנוי ברח' ארלוזורוב וברח' ז'בוטינסקי במבנים ותיקים בשנים 2014-2017:

מועד	רחוב ארלוזורוב	רחוב ז'בוטינסקי
2014	31,415 ש"ח	31,246 ש"ח
2015	36,347 ש"ח	36,667 ש"ח
2016	38,662 ש"ח	38,843 ש"ח
2017	42,364 ש"ח	42,016 ש"ח

הטענה כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23א' על שינוייה:

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירת התובעים. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בדירת התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל. מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט. לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

תכנית 3729א' ותמ"א 38 במצב קודם

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729', תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - - 0017-25

בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל ובמספר עררים נוספים (9503-18-10 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצויים."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינים של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנוכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעת הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאיות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 4 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות א'3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - - 0017-25

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 4 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 4 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית א'3729 כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות, זמניות של תמ"א 38, תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש מעבר לתכנית המתאר הקיימת.

תכנית א'3729 מאפשרת בחלופה של תוספת בניה וכן בחלופה של הריסה ובניה מחדש בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית בגובה ברטו של 4.5 מ', לעומת תכנית ג' החלה במצב תכנוני קודם המגבילה את גובה קומת הגג עד 2.5 מ'. כמו כן מאפשרת תכנית א'3729 בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' וכן אפשרה גמישות תכנונית בבניית מרפסות שמש (חריגה של 1.6 מ' בחזית ובעורף).

תכנית א'3729 כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.

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

יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.

התביעה ביחס לחלקת משנה 4 במקרקעין הוגשה על ידי אריאלה בירק בעלת מחצית זכויות הבעלות ועזבון המנוח שלמה בירק ז"ל שעודנו בעל מחצית מזכויות הבעלות בחלקת המשנה, כדלקמן (בהתאם לנסח הרישום אשר צורף לתביעה):

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
30023/2008/1	15/07/2008	מסר	בירק שלמה	ת.ז.	3252541
				תחלק בנכס	1 / 2
30023/2008/1	15/07/2008	מסר	בירק אריאלה	ת.ז.	0690016
				תחלק בנכס	1 / 2

אלא שלתביעה לא צורפו מסמכים בכל הנוגע לעזבונו של המנוח המעיד על זהות היורשים ופרטיהם, כך שהתובעים למעשה לא הוכיחו את זכות התביעה ביחס לחלקו של המנוח בנכס, קרי ביחס למחצית הזכויות בו. משאלו פני הדברים, בכל הנוגע למחצית הזכויות בנכס, זהות התובעים/יורשים אינה ידועה ולפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלק זה. למען הזהירות, בכפוף לקבלת מסמך תקין כאמור לעיל, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - - '25-0017

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

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

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

לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' כדלקמן:

תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 23/4א' אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט. כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'. משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.

שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעויות התכנוניות. נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.

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

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4
2 - 0017-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א70, תא/ 5000 ו- תת"ל 'א70

קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כמת קרקעי.

טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.

הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.

משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 'א70.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 'א70

שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23, הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 'א70, אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו. יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 'א70, נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.

נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 'א70 ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מזרקות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 'א70 והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 'א70, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 'א70.
מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 'א70 על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/ 5000, תת"ל 'א70 ותא/ 3729-א.

תכנית כוללנית תא/ 5000

יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/ 5000. תכנית תא/ 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729', תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - '25-0017

מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם. משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000. כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה לאחרונה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטיה במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.

לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירה והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכה. בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.

כן יפה לענייננו במדויק היא החלטת ועדת הערר הנכבדה בראשותה של עו"ד סילביה רביד מיום 21.12.2021, במסגרת ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור"), במסגרתה נקבע כי תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית, אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה. ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה. בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעים במקרקעין ובהתאם לתכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק. לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירת התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.

מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000. יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.

יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות דירת התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שוים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכה.

על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729', תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - 0017-25ב'

ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו. זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.

כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000. יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3729א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירה על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעים במקרקעין.

תת"ל 70א'

יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעים בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב. זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.

לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.

יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.

במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי. תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט. נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 'א3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - - '25-0017

משכך, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א'.

לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.

מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

נבקש להפנות בעניין זה גם לשומה המייעצת של השמאי המכריע דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס להשפעתה של תת"ל 70א' על נכס סמוך ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, אשר אומצה על ידי ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה מיום 6.11.2022 בעניין פרימור, הנ"ל, כדלקמן:

רוצה לומר, כי קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי ההשבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה.

אותרו על ידי מחקרים נוספים שנערכו בעולם מהם עולה כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה¹⁸.

סיכום ירידת הערך במקרקעין:

מכל האמור לעיל, התרשמתי שגם מבלי לקבוע מסמרות ולהצביע על שיעור השבחה ספציפי ומדויק שנוצר בנכס המקרקעין המסחרי נשוא החלטה כתוצאה מאישור התת"ל וקרבת הנכס תבנוי לקו מתווה הרכבת ולתחנת הרכבת הצפויה העתידית, אשר סביר כי תגביר את תנועת הולכי הרכב בסביבת הנכס, תשפר את נגישותו וחשיפתו ותעלה את שווי, ובהתבסס על שיעור ירידת הערך הנמוך שנקבע על ידי לעיל, זאת בהתאם לכלל ההנחיות של ועדת הערר הנכבדת, ניתן לומר ברמת ודאות טובה כי לא חלה ירידת ערך בגין אישור התת"ל אשר ראוי להביא בחשבון במסגרת סעיף 197¹⁸.

על כן ולאור כל המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין, הנכללת בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירת התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

תא/3729א'

לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/3729א', תת"ל 70א' ותא/3729א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של **תמ"א 38 על תיקוניה**. בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (ודירת התובע בהתאמה, בהתאם לחלקה היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובע למסקנה, כי אישור תכנית תא/3729א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה.

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 3729א', תא/ 5000 ו-1 תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - 0017-25

שהם ברחבי המדינה).

נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן. נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.

כן נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר הנכבדה אשר ניתנה ממש לאחרונה מיום 30.4.2023, במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין יערי"), במסגרתה נקבע מפורשות כי אין להביא בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בבחינת תביעה לירידת ערך מכוחה סעיף 197 לחוק, את הזכויות ומסמכי המדיניות מכוחה של תמ"א. קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.

נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729 אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38. משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3729 להידחות. מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3729 ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3729, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעים.

דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14), בו נקבע, בין השאר, כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א. משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 13661-2019 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות א'3729, תא/ 5000 ו- תת"ל 70א'	06/08/2025 2 - - 0017-025

דירת התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/א'3729.

לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/א'3729 ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/א'3729 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/א'3729 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/א'3729 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב. לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/א'3729, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/א'3729 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.

מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/א'3729 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעים במקרקעין.

סוף דבר

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

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/א'5000, תת"ל 70א' ותא/א'3729, כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4830 - תשרי מערב	06/08/2025
דיון בסעיף 77 + 78	3 - 0017-25

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מערב שכונת עזרא

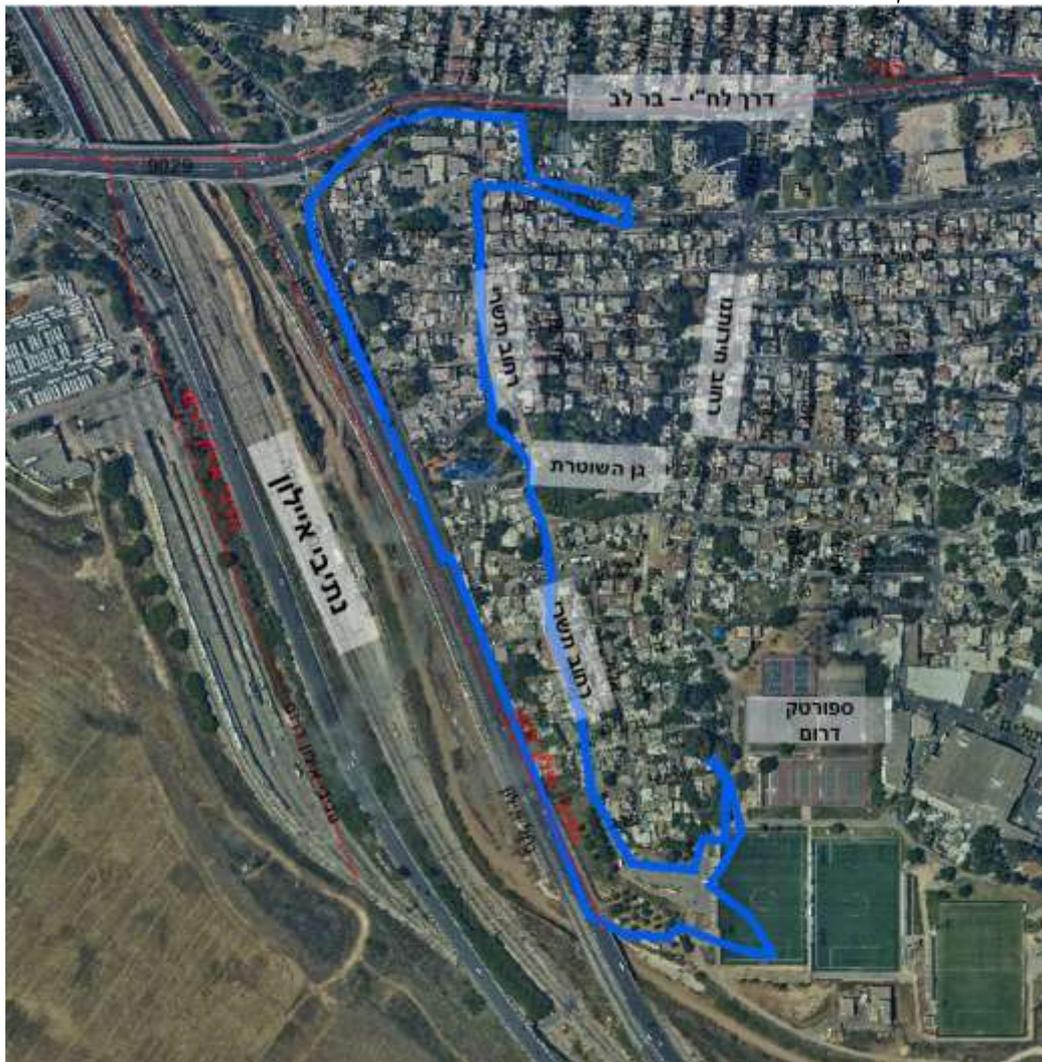
כתובת:

מצפון: רח' לח"י

מדרום: פארק בגין ונתיבי איילון.

ממזרח: רחוב תשרי, הספורטק.

ממערב: נתיבי איילון



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק/כל בגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק	1-6,16,18	7-9,17,19-23
6136	מוסדר	חלק	3, 94	1
6013	מוסדר	חלק		4

שטח התכנית: כ-75 דונם.

מתכנן: אדריכל אנטון סנדלר (סנדלר אדריכלים).

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4830 - תשרי מערב דיון בסעיף 77 + 78	06/08/2025 3 - - '25-0017

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה, נתיבי איילון.

מצב השטח בפועל:

החלקות בשטח התכנית הינן חלקות מושע כאשר הבעלות בשטחה הינה בעלות המורכבת מבעלים פרטיים בעלות עירייה, בעלות מדינה ונתיבי איילון. בשטח התכנית קיימים כ-100 מבנים המשמשים למגורים. רוב המבנים הם לצורך בניה פרטית צמודת קרקע, כאשר חלק ניכר מבניה זו הוא בינוי ארעי בן קומה אחת. בתחום התכנית מצויה גם בנייה רוויה נמוכה עד לגובה 2 קומות. בשטח התכנית קיימים שני ריכוזים של מבני ציבור הכוללים מוסדות חינוך ומבני דת, ובלב השכונה קיים שצ"פ המצוי בהמשך לגן השוטר. במקביל לעבודות הסקר והמדדה המצויות לקראת סיומן, התרבו בעת האחרונה פניות למחלקת התכנון מצד יזמים ותושבים, במטרה לקדם תכניות נקודתיות בשטח התכנית המקודמת שבנדון. עבודות הסקר והמדדה הם התשתית לתכנית זו והבנת אופן קידומה למתווה אפשרי.

אופי מרחב התכנון והרחובות: מתחם "תשרי מערב" מוקף מצפון וממערב בצירי תנועה ראשיים. מערך הרחובות מהווה המשך לגריד הרחובות הקיים בשכונת עזרא, והוא מהווה חלק מהרצף השכונתי שלה. רח' תשרי הוא הציר העיקרי של תחום התכנית, והיחיד בכיוון צפון-דרום. לרחוב זה ניצבים הרחובות המקומיים בתחום התכנית. רחובות אלה מקיימים מרחב משותף להולכי רגל, כלי רכב וחניות מזדמנות. רחוב תשרי מסתיים בכניסה המערבית למערך השטחים הפתוחים של דרום מזרח העיר: ספורטק דרום ופארק בגין. בשטח התכנית קיימים שטחים לא מבונים ונגישים המשמשים כמגרשי חניה וגינה. לשטחים אלו מתווספים שטחים לא מבונים מוחזקים שמוקפים בגדרות.

ייעודי הקרקע ברוב שטח התכנית נקבעו בתכנית ג/2215. רוב שטח התכנית מיועד למגורים כאשר יתר השטח מיועד למבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.

מדיניות קיימת:

חלקות המושע יצרו קשיים רבים לבעלים במימוש זכויותיהם ומימוש התחדשות האזור, ולכן מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו תוכנית להסדרת הבעלויות בתחום השכונה. התכנית מסדירה את חלקות המושע ויוצרת שיוך לבעלים הרשומים ובכך מאפשרת התחדשות עצמית לבעלים היושבים בתחומה ואלו שאינם מתגוררים ואינם יכולים לממש את זכויותיהם במצב הנוכחי. לאורך השנים אושרו מספר תכניות לפרוק חלקות המושע בשכונת עזרא מרביתן קיבלו תוקף/בשלבם סטטוטוריים מתקדמים. בתחום התכנית קיימת מורכבות הן בשל ריבוי בנייה לא מוסדרת המצויה בעיקר בסמוך לציר האיילון והן בשל ריבוי בעלויות בתחום התכנית (בעלים פרטיים, בעלות עירייה, בעלות מדינה, נתיבי איילון).

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: תמ"א 70 (2025)
תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.
תא/5000 - תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו (2016) - שכונת עזרא, אזור תכנון 906א, מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, הבניה המותרת היא עד ל-8 קומות.
ציר לח"י בר לב מוגדר כציר מעורב וכדרך עורקית רב עירונית, על דרך האיילון מתכוון ציר אופניים.
תכנית המתאר מגדירה את רחוב שתולים העובר בחלקה הדרומי של התכנית כציר ירוק.
על פי נספח פיתוח התשתיות, התכנית שבנדון גובלת מדרום וממערב בקו השפד"ן.
תא/מק/במ/2215 ג (1990) - מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בנייה - עבור תוספות בנייה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולא יחוד חלקות.

התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה ללא הסדרת הפרצלציה בהליך של "הגדרת מגרש משני" לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי, אחוזי בניה, הפרשת שטח המיועד לשטחי ציבור בהתאם, והוראות לתכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרשים משניים שיאושרו לשטח הגדול מדונם, באישור הועדה המקומית. במסגרת כל בקשה להיתר תשלחנה הודעות לכלל הבעלים במושע ותאפשר זכות להתנגדות.

תא/1ג(2007)-

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תא/1ע(2003)-

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/מק/9099 מדיניות לחי בר לב (2020)

מדיניות החלה על חלקה הצפוני של התכנית שבנידון אשר מטרתה הינה גיבוש תפיסת עולם תכנונית אשר תסייע בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני" תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימוש תפקידו כאחת הכניסות הראשיות לעיר תל אביב-יפו.

תת"ל 200 הקו הצהוב-קו המתע"נ הקו הצהוב מתוכנן לעבור בגבולה הצפוני של תכנית "תשרי מערב".

שכונת עזרא – סטטוס תכנית רה-פרצלציה



מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

1. הסדרת חלקת המושע, תוך קביעת מתווה תכנוני וקנייני, הסדרת הבעלויות ומתן פתרון תכנוני לכלל הבעלים לצורך מיצוי זכויותיהם בתחום התכנית.
2. פיתוח של מערב שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
3. בחינת מרכיבי תכנון, בתחום תכנית המשתרעת על גבי 75 דונם סמוך לפארק דרום ונתיבי איילון.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4830 - תשרי מערב	06/08/2025
דיון בסעיף 77 + 78	3 - 0017-25

- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**
1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ובשטחים ריקים.
 2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים וכן תוספת ממ"דים ("מבנה קיים" - בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג). זאת, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני והמלצתו.
 3. תותר הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני והמלצתו.

התייעצות עם הציבור:

מתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור, בהתאם לקידום התכנית.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

התוכן	מס' החלטה
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12 דיון בהפקדה	06/08/2025 4 - - '25-0017

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה לתכנון ובניה

כתובת:

שלמה המלך 27 - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 החשמל 4 - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 סמולנסקין 16 - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 ביאליק 19 - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 ארתור רובינשטיין 12 - מגרש מקבל

מיקום:

מגרשים מוסרים:



שלמה המלך 27
גוש 6903 חלקה 88



החשמל 4
גוש 7443 חלקה 2

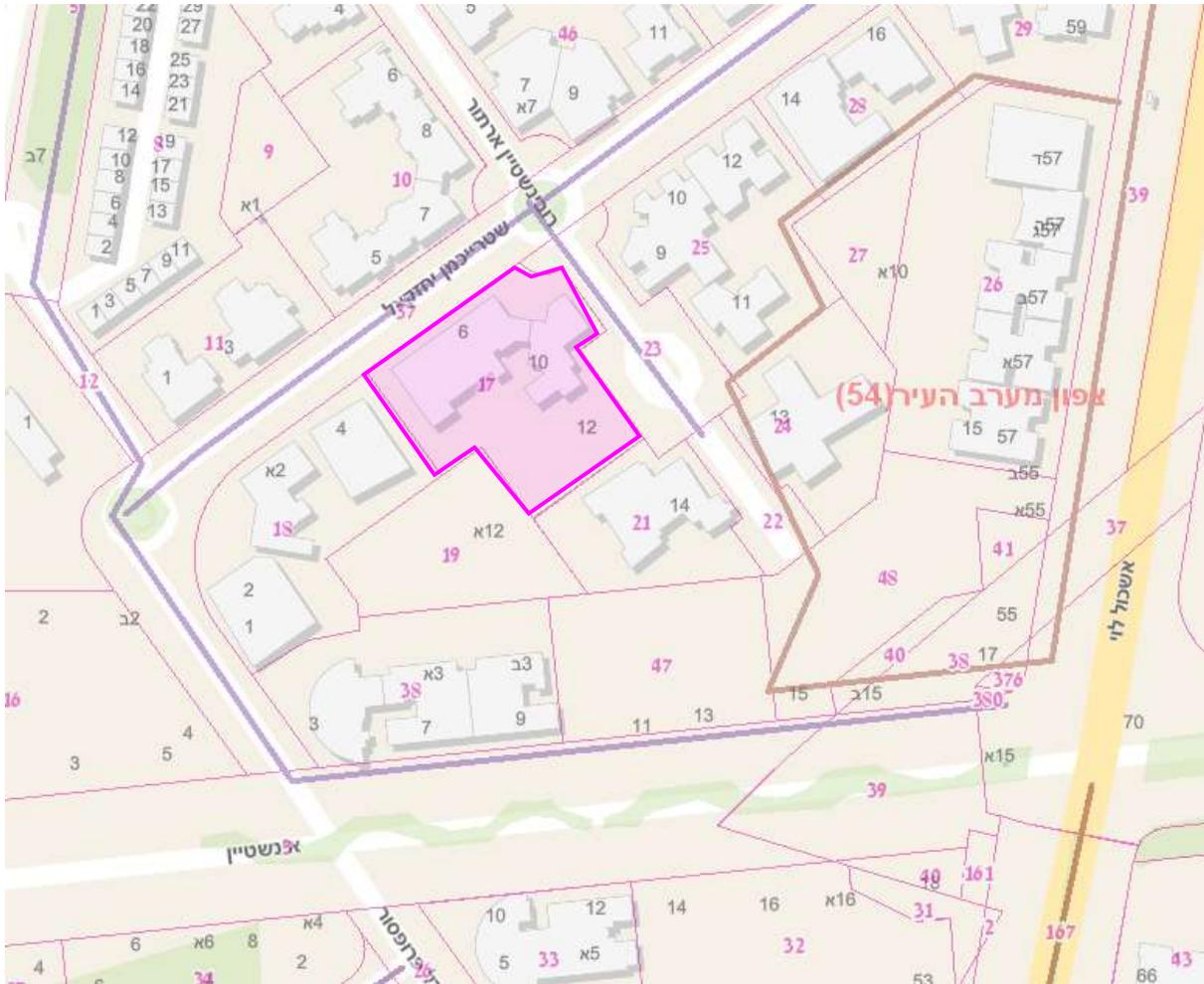


סמולנסקין 16
גוש 7113, חלקה 31



ביאליק 19
גוש 6913, חלקה 40

מגרש מקבל:



רובינשטיין ארתור 12
גוש 6884, חלקה 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
-	88	חלק מגוש	מוסדר	6903
-	104	חלק מגוש	מוסדר	7111
-	40	חלק מגוש	מוסדר	6913
-	2	חלק מגוש	מוסדר	7443
17	-	חלק מגוש	מוסדר	6884

שטח התכנית:

- שלמה המלך 27: 477 מ"ר.
- החשמל 4: 390 מ"ר.
- סמולנסקין 16: 468 מ"ר.
- ביאליק 19: 1,118 מ"ר.
- ארתור רובינשטיין: 4,357 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12 דיון בהפקדה	06/08/2025 4 - - '25-0017

מתכנן: אדר' יאיר זיק, רוטשילד 31 ת"א.

יזם:

רובינשטיין 12, שלמה המלך 27 - משה חמי ת.ז. 058872482

בעלות:

מגרשים מוסרים:

שלמה המלך 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

א. בעלי הנכס והמקרקעין: פרטיים.
ב. הבעלות על הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש: משה חמי.

החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות:

א. בעלי הנכס והמקרקעין והזכויות להעברה: חברת צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053.

סמולנסקין 16 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות:

קרן לשימור.

ביאליק 19 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות:

קרן לשימור.

מגרש מקבל:

ארתור רובינשטיין 12 (בניין 56)

משה חמי + פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שלמה המלך 27:

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומסחר. טרם בוצע שימור במבנה.

החשמל 4:

בחלקה קיימים שני מבנים.

מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.

השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.2019.

בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

סמולנסקין 16:

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

עבודות השימור במבנה בוצעו והסתיימו וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 26.2.2024.

ביאליק 19:

מבנה מגורים בן 2 קומות ומרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בהתאם להיתר מס' 18-0141 משנת 2018.

ארתור רובינשטיין 12:

ארתור רובינשטיין 12 (בניין מס' 56) הינו חלק ממגרש 12 במבן מספר 4 ואשר מיועד להקמת 4 בניינים נפרדים בקיר משותף (בניינים מס' 56-59), הבנויים בצורת "ר" ובמרכזה שטח פתוח פרטי הכולל זיקות הנאה למעבר.

התוכן	מס' החלטה
12 רובינשטיין - העברת זכויות לארתור רובינשטיין	06/08/2025
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין	4 - 0017-25
דיון בהפקדה	

כיום בנויים שלושה מתוך ארבעת המבנים בקיר משותף (שטריכמן יחזקאל 6-8), כאשר הבניין בארתור רובינשטיין 12 הוא הבניין האחרון שנותר במבנן ומצוי כיום בהליכי תכנון (בקשה להיתר בניה מס' 24-1740 נמצאת בשלב תשלום אגרות).
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בכתובת ארתור רובינשטיין 12 (בנין 56).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

שלמה המלך 27:

תכניות תקפות: 4571, 2650 ב', 58

ייעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 477 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 הינם 170.02 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 23.06.2025, לשווי קרקע 39,000 ₪ למטר רבוע.
***בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי הקרקע.**

החשמל 4:

תכניות תקפות: 219, 44, 2650 ב'

ייעוד קיים: אזור מסחרי

שטח המגרש: 390 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב החשמל 4 הם 365.11 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 23.06.2025, לשווי קרקע 33,000 ₪.

סמולנסקין 16:

תכניות תקפות: 58, 5132, 2650 ב'.

ייעוד קיים: אזור מגורים א'.

שטח המגרש: 468 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר ברחוב סמולנסקין 16 הם 258.30 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 11.07.2024, לשווי קרקע 40,000 ₪ למטר רבוע.

ביאליק 19:

תכניות תקפות: 44, 5064, 5216, 2650 ב', תמ"א 70

ייעוד קיים: אזור מגורים א'.

שטח המגרש: 468 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר ברחוב ביאליק 19 הם 156.78 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 06.03.2025, לשווי קרקע 41,000 ₪ למטר רבוע.

* יצוין, כי ביאליק 19 נמצא ביעוד אזור שימור מקומי בהתאם להוראות תמ"א 70, יעוד שנקבע בתכנית קודמות לשימור ובשל איכויותיו לא חלות לגביו חלק מהוראות תכנית תמ"א 70 ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים.

ארתור רובינשטיין 12:

תכניות תקפות: 4571, 1111א, ל, ג1, ע1.

ייעוד קיים: מגורים

שטח חלקה: 4,357 מ"ר.

זכויות בניה: שטחים עיקריים: 3,008.4 מ"ר (כולל ג/1) + שטחי שירות מכח ל/1.

התוכן	מס' החלטה
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12 דיון בהפקדה	06/08/2025 4 - - '25-0017

גובה : 40.90 מ' (חתך של 12 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)
סך יח"ד : 32 יח"ד
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד : 95 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27, החשמל 4, סמולנסקין 16 וביאליק 19, באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב רובינשטיין 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בהם.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 818.6 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12 הותאמו לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.05.2025, למגרש המוסר בשלמה המלך 27 מתאריך 04.06.2025, למגרש המוסר סמולנסקין 16 מתאריך 27.4.2024, למגרש המוסר בהחשמל 4 מתאריך 02.03.2025, ולמגרש המוסר בביאליק 19 מתאריך 06.03.2025 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב שלמה המלך 27 שווה ל-1.39 מטר רבוע ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12.

1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל-1.18 מטר רבוע ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12.

1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב סמולנסקין 16 שווה ל-1.43 מטר רבוע ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב רובינשטיין 12.

1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב ביאליק 19 שווה ל-1.46 מטר רבוע ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב רובינשטיין 12.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12, כמפורט להלן :

1.1. מחיקת 170.02 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27.

1.2. מחיקת 258.30 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב סמולנסקין 16.

1.3. מחיקת 150 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.

1.4. מחיקת 24.59 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19.

1.5. תוספת 818.6 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.

1.6. תוספת שטחי שרות במגרש המקבל בהתאם לקבוע בתכנית ל/1 מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 לנספח ה' בתכנית השימור.

2. הבטחת שימור המבנים לשימור במגרשים המוסרים בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650ב כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.

3. בינוי במגרש המקבל :

3.1 תוספת 3 קומות לבניין כך שהמספר הכולל של הקומות מעל פני הקרקע יעמוד על 15 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית).

3.2 תוספת קומת מרתף שלישית ותוספת שטחי שירות תת-קרקעיים.

3.3 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :

3.3.1 גובה הבניין הכולל, עד לגובה מעקה עליון יהיה 52.90 מטר.

3.3.2 גובה קומות טיפוסיות לא יפחת מ- 3.20 מטר ולא יעלה על 3.80 מטר.

התוכן	מס' החלטה
12 רובינשטיין - העברת זכויות לארתור רובינשטיין	06/08/2025
5004/מק/תא/507-0879411	4 - - '25-0017
דיון בהפקדה	

- 3.3.3 גובה קומת הגג החלקית (קומה 14) לא יעלה על 4.4 מטר ממפלס רצפת הקומה ועד מפלס רצפת הגג העליון ומעקה גג בגובה של עד 1.30 מטר.
- 3.3.4 קביעת הוראות בינוי לקומת הגג החלקית.
- 3.3.5 תכנית הבניין תעמוד על 40% משטח המגרש.
- 3.3.6 שטח ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-87.98 מטר רבוע ליחידת דיור.
- 3.4 תוספת של 10 יחידות דיור למגרש, סך הכל בבניין יהיו 42 יחידות דיור.
- 3.5 תותר הקמת שתי בריכות - במרפסת הגג בקומת הגג החלקית ובגג העליון.
- 3.6 קביעת תקן חניה לתוספת יחידות הדיור שנעשית מכח תוכנית זו.
- 3.7 קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בחזית הבניין, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- 3.8 הרחבת זיקת ההנאה הקיימת מכח תכניות תקפות למעבר הולכי רגל בשביל המעבר המקשר בין רחוב ארתור רובינשטיין לשפ"פ, מבלי לפגוע בזיקת ההנאה הקיימת, ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

מרתפים:

- ביחס למגרש המקבל:
1. תוספת קומת מרתף שלישית ותוספת שטחי שירות תת-קרקעיים, כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5 של תכנית זו.
2. שתי קומות המרתף העליונות יחוברו לקומות המרתף הקיימות בבניינים 57, 58, 59 (בכתובת ארתור רובינשטיין 10 ושטרייכמן יחזקאל 6) ללא חיבור לבניין מספר 55 (בכתובת ארתור רובינשטיין 14).

חניה:

- ביחס למגרש המקבל:
1. הגישה לחניון המשותף של בניינים 56-59 מכיוון ארתור רובינשטיין תהיה באמצעות רמפה חד נתיבית ותכלול זיקת הנאה החדית לכלי רכב עבור מבנים מס' 56-59, ללא חיבור לרמפה הקיימת בבניין מספר 55 (בכתובת ארתור רובינשטיין 14). הרמפה תמוקם במרווח הצידי הדרומי של המגרש, ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בגין בכך.
2. תקן החניה המקסימלי לרכב פרטי עבור תוספת יחידות הדיור שמתווספת בתכנית זו יהיה 1:0.7.
3. תקן החניה לרכב דו-גלגלי יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
4. תקן החניה לאופניים ליחידות הדיור המתווספות מכח תכנית זו יהיה בהתאם למדיניות העירונית או לתקן התקף, הגבוה מבין השניים.

שימור:

שימור המבנים במגרשים המוסרים יהיו על פי תיק התיעוד המאושר של המבנים ובהתאם להוראות תוכנית השימור ובכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.

זכות מעבר:

1. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בחזית הבניין, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
2. הרחבת זיקת ההנאה לציבור הקיימת מכח תכניות תקפות למעבר הולכי רגל בשביל המקשר בין רחוב ארתור רובינשטיין לשפ"פ, מבלי לפגוע בזיקת ההנאה הקיימת.
- שטח זיקת ההנאה המתווסף כאמור יהא כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- רוחב זיקת ההנאה המורחבת לא יפחת מהמידות הקבועות בנספח הבינוי, אשר יהיה מחייב לעניין זה.

תנאים בהליך הרישוי:

1. התנאים לפתיחת בקשה להיתר במגרש המקבל הינם:
- 1.1 מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בחזית הבניין, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- 1.2 מתן התחייבות לרישום שטח זיקת ההנאה להולכי רגל המתווסף לזיקת ההנאה להולכי רגל הקיימת מתכניות תקפות בשביל המעבר המקשר בין רחוב ארתור רובינשטיין לשפ"פ, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- 1.3 הצגת פתרונות לנושא איכות אויר: הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור.
- 1.4 חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.

התוכן	מס' החלטה
12 רובינשטיין - העברת זכויות לארתור רובינשטיין	06/08/2025
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין	4 - 0017-25
דיון בהפקדה	

1.5. ביצוע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ומקורות החשמל שבסביבת התכנית ובמבנה עצמו ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

1.6. עמידה במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, מיקרו אקלים, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

2. התנאים לאיכלוס במגרש המקבל הינם:

2.1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב שלמה המלך 27 על פי הנחיות מחלקת השימור.

2.2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

2.3. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO.

2.4. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך המבנה לאיתור קרינה מכל מקורות החשמל וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.

2.5. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.

2.6. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

2.7. רישום בפועל של זיקות ההנאה המפורטות בסעיף 1 לעיל.

רישום:

הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע					מצב קיים					נתונים
ארתור רובינשטיין 12	ביאליק 19	סמולנסקי 16	החשמל 4	שלמה המלך 27	ארתור רובינשטיין 12	ביאליק 19	סמולנסקי 16	החשמל 4	שלמה המלך 27	
<p>תוספת שטח עיקרי : תוספת מניוד של 818.6 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים : 3,827 מ"ר.</p> <p>סה"כ תוספת שטחי שירות : מכח תוכנית ל/1 ושטחי ממ"דים בהתאם לתקנות : 2,207.17 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחי שירות תת-קרקעיים : 3,144 מ"ר</p>		<p>הפחתה של 258.30 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>הפחתה של 177.93 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>הפחתה של 216.8 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>סה"כ שטח עיקרי : 3,008.4 מ"ר</p> <p>שטחי שירות מכח ל/1</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לע"פ תחשיב מתאריך 06.03.25</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לע"פ תחשיב מתאריך 27.04.24</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לע"פ תחשיב מתאריך 02.03.25</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לע"פ תחשיב מתאריך 04.06.25</p>	<p>סה"כ זכויות בניה על-קרקעיות (מ"ר)</p>
					<p>סה"כ שטחי שירות תת-קרקעיים : 2,465.16</p>					<p>סה"כ זכויות בניה תת-קרקעיות</p>
42 יח"ד		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	32 יח"ד (כולל יח"ד בגג)		כקיים	כקיים	כקיים	מספר יח"ד (יח')
		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	91 מ"ר		כקיים	כקיים	כקיים	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)
<p>תוספת 3 קומות טיפוסיות (סה"כ 15 קומות כולל קרקע וק.ג. חלקית) ותוספת קומה מרתף שלישית (סה"כ 3 קומות מרתף)</p>		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	12 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)		כקיים	כקיים	כקיים	גובה (קומות)
		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	קו בניין צדי דרום-מזרחי : 6.0 מ' כל שאר קווי הבניין : 4 מ'		כקיים	כקיים	כקיים	קווי בניין (מ')
<p>תקן החניה המקסימלי לרכב פרטי עבור תוספת יח"ד המתווספת יהיה 1 : 0.7</p>		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים (44 חניות למגורים, 2 נכים, סה"כ 46 חניות)		כקיים	כקיים	כקיים	חניה

התוכן	מס' החלטה
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12	06/08/2025
דיון בהפקדה	4 - - '25-0017

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל ובעלי המגרשים המוסרים על כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.
- ב. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתבי התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.

2. תנאים בהליך הרישוי :

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב שלמה המלך 27 על פי הנחיות מחלקת השימור.

3. רישום הערה :

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית ועמדת זכויות לארתור רובינשטיין 12	מגיש התכנית משה חמי ליר בראונשטיין	שרך התכנית אדריכל שאיר ויק	מספר התכנית הא/מק-5004 507-0879411
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' השיעוף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז השיעוף בחוק
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בתכנון מחמיר ברחוב שלמה הנולך 27, החשמל 4, סמולנסקיין 16 וביאליק 19 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש סוקבל ברחוב רובינשטיין 12 וקביעת תנאים חמורים לשם הבטחת ביצוע השימור בהם.	62,75(א)א(6), 62(א)א(9), 62(א)א(19), 62(א)א(19), 62(א)א(22)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מיוחדת כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תור"א רלבנטית בתוכנית המתאר
סעיף 5.4 תנאים מיוחדות	נספח אזורי תכנון אזור 103	אזור תכנון 103 אזור מגורים בבניה עירונית - לא תוודע תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי העשוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו תנאים סעיף 3.1.6.
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת במגרשים
		המספרים, ליר במגרש המקביל תור"א סעיף 5.4 באזור תכנון 103 אינה רלוונטית שכן ההנחה מנויחסת לשטחים תוספתיים על-קרקעיים בלבד.

<p>התכנית מניידת שטחי בניה תקפים מבחינת תכנית השימור ומסופח שטחי בניה בתת הקרקע בלבד מבחינת סעיף 3.1.5</p>	<p>הגדרת שטחי בניה - יישומי המגורים... מעל למפלס הכניסה הקובעת כמו שהיה לארבע הבנייה... סעיף 3.1.5</p>			<p>התוכנית מניידת שטחי בניה תקפים מבחינת תכנית השימור ומסופח שטחי בניה בתת הקרקע בלבד מבחינת סעיף 3.1.5</p>
<p>במגרשים המוסדרים: ליר במגרש המקביל: ליר התכנית אינה מוסיפה רחיים</p>	<p>סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית</p>	<p>תשריט יסודי קרקע</p>	<p>קביעת שטחי בניה עד לרחיים המירבוי - סעיף 3.1.3</p>	
<p>במגרשים המוסדרים: ליר במגרש המקביל: לפי סעיף 3.1.4 התכנית מניידת זכויות בניה ממבנים לשימור</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ג) זכויות ממבנים לשימור</p>		<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המירבוי - 3.1.4 - והעדרה רשאית למבצע שטחי בניה השלים על שטח הבניה המירבוי הקבוע באזור הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.</p>	
<p>במגרשים המוסדרים: ליר במגרש המקביל: שטחי תמיה ממגרש המקביל מותרת לקרקע יהיו עד 50% מהרחיים המירבוי.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה יהיו לפי תקנות תקנות או 50% רחיים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת-קרקעיים (סעיף 3.1.5)</p>	
<p>במגרשים המוסדרים: ליר במגרש המקביל: תוספת של 3 קומות (מעל 12 קומות סאטורות מהבניות תקנות בארבעה רוג'ושטיין 12 + סה"כ 15 קומות (כולל קומת בג חלקית)</p>	<p>בתחום לסמך העיצוב העירוני ובמסגרת לעיצובים 4.2.4-1-4.2.2 בתכנית המתאר.</p>	<p>מספר קומות מירבוי: לפי נתנת העיצוב העירוני 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנתנת העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.6)</p>	<p>התוכנית מניידת שטחי בניה תקפים מבחינת תכנית השימור ומסופח שטחי בניה בתת הקרקע בלבד מבחינת סעיף 3.1.5</p>
<p>במגרשים המוסדרים: ליר במגרש המקביל: 1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור: מבנים ברח שלטון המסל 4, 27, החשטק 16 סמולנסקין וביאליק 19 למגרש מקביל בחיי ארתור רובינשטיין 12, 12 ומיקום ופרות בניה מהמבנים לשימור: מבנים שימור ביוצו בחזב"מ מתחם</p>	<p>לפי סעיף 2.3.3 (ב) התכנית יכולת להכיל הוראות תוכנית נושאית קודמת (תא/2650) בתבנית המפרטת ופירושה ובתחום להוראות סעיף 1.3 (א) (4)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברישומי השימור העירוני או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתבנית המוסדרת או בתבנית סאטורית</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0879411 תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12	06/08/2025
דיון בהפקדה	4 - - 0017-25

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל ובעלי המגרשים המוסרים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתבי התחייבות לשימור ושיפוף בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.
6. המלצה על אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 15% למבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27, שכן עבודות השימור במבנה טרם הסתיימו וכי במסגרת התכנית הנוכחית ינוידו כלל זכויות הבניה לניוד השייכות למבנה ובזאת יסתיימו זכויותיו של המבנה.
7. סיום תיאומים עם מחלקת ייעודי קרקע, צוות התכנון ומחלקת הרישוי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2025
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/07/2025

תא/תעא/מק/5050 - תכנית מספר 507-0955930 - טבנקין 34-38

דרפט לועדה מקומית - תכנית עיצוב ופיתוח

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

תכנית העיצוב חלה על תא שטח 100 בתכנית תא/5050, מגרש ביעוד למגורים. התכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין הרחובות יצחק טבנקין מצפון, תירוש ממזרח והזז חיים ממערב.

כתובת:

תל אביב יפו
רח' טבנקין 34-38



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	279,280	281,282,283 ,

שטח התכנית:

2.99 דונם

מתכננים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכלות נוף: איזנברג רם עיצוב סביבה

יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון בעמ
יועץ סביבתי: יוזמות למען הסביבה בעמ
זים: אביב בטבנקין בע"מ
בעלות: אביב בטבנקין בע"מ

מצב השטח בפועל:

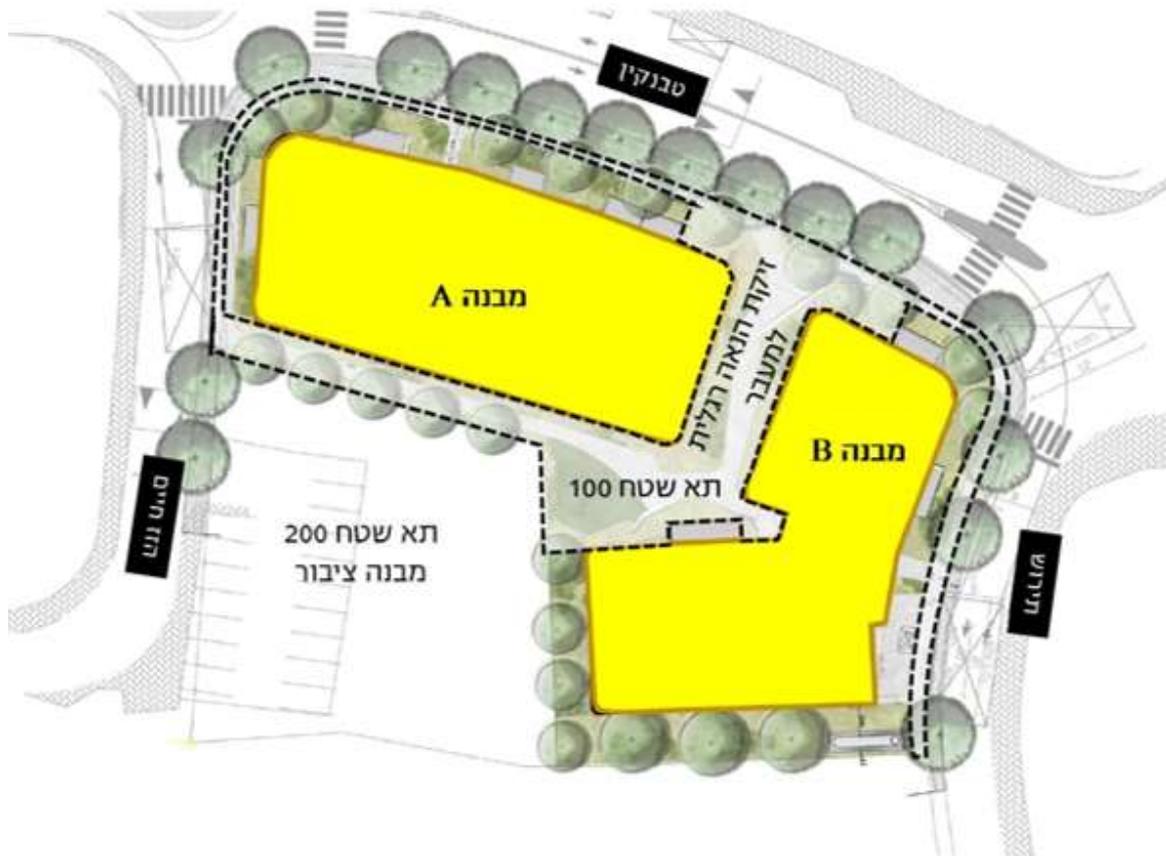
תחום התכנית הינו מגרש ריק מבנייה וכולל עצים בוגרים.

מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה הרלוונטית הינה תכנית תא/מק/5050 טבנקין 34-38. התכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בשכונת רביבים בשטח 4.1 דונם. התכנית אושרה ב24.07.2024 והיא קובעת מגרש ביעוד מגורים ד' ועליו בינוי של מבנים בני עד 8 קומות הכוללים עד 120 יח"ד, הכל בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן התכנית קובעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 1.145 דונם וכן הוראות בעניין: זכויות בניה ושימושים במבנה ציבור. בנוסף קובעת התכנית זיקות הנאה לטובת הציבור, למעבר ושהיית הולכי רגל ולמעבר כלי רכב. התכנית קובעת את שטחי הבניה, הוראות הבינוי והעיצוב, מספר קומות, מספר יח"ד, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.

בכפוף לסעיף 6.1 לתכנית תא/מק/5050 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. יצוין כי עבור המגרש הציבורי תקודם תכנית עיצוב נפרדת שתהווה תנאי להיתר בניה.

מצב תכנוני מוצע:



התכנון המוצע תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתכנית הראשית. במסגרת התב"ע שטח המגרש חולק לשני תאי שטח: תא שטח 100 לשימוש מגורים ותא שטח 200 נפרד ביעוד מבנה ציבור.

בתא שטח 100 הנפח הבנוי מחולק ל 2 בניינים (B+A) בני 8 קומות כל אחד, גובה זה כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה. על פי חלוקת תאי השטח בתב"ע מבני המגורים פונים לרחוב טבנקין יצחק מצפון, רחוב תירוש ממזרח ורחוב הזז חיים ממערב. המבנים פונים לחצר פנימית - בה נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור ומעבר תשתיות בזיקת הנאה כמסומן בתשריטת התכנית. עיצוב ומידות זיקת הנאה בתכנית העיצוב נקבעו בתיאום מול מחלקת עיצוב ופיתוח באגף אדריכל העיר ואינן מפחיתות משטח זיקת הנאה המאושר בתכנית המפורטת.

מתחת לשני הבניינים חניון משותף בן 3 קומות. הכניסה לחניון הינה מרחוב תירוש בחלק הדרומי של המגרש ברמפה דו סטרית המוכללת בנפח הבניין. במרתף מתוכננת אופציה לחיבור עתידי עם תא שטח 200 (מבנה הציבור) בצלע המערבית של המרתף, שירשם כזיקת הנאה על פי הנדרש בהוראות התכנית בסעיף 4.1 ה' (2).

קווי הבניין על פי המפורט בסעיף 2.1.1 בפרק תכנית פיתוח השטח התכסית העל קרקעית המתוכננת הינה 53%. כמו כן, 20% משטח המגרש בתא שטח 100 ישמרו פנויים מכל תכסית בינוי תת קרקעית ועל קרקעית ומתוכם 15% פנוי מכל חיפוי אטום ופנוי לחלחול מי נגר לגינון ונטיעת עצים מעל אדמה.

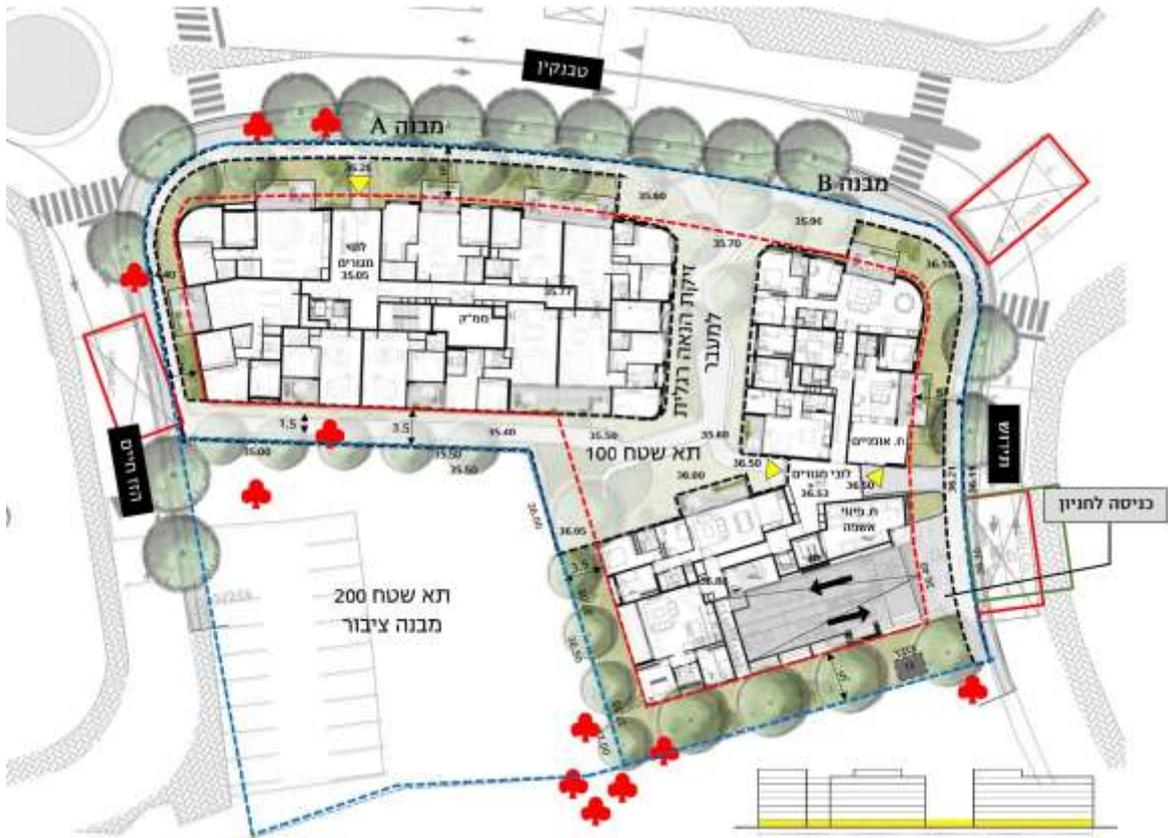
בבניין A הצפון מערבי מוצעות 73 יח"ד ובבניין B הדרום מזרחי מוצעות 46 יח"ד. סך הכל יח"ד מוצעות: 119. (מותרות 120 יח"ד על פי התב"ע). בכפוף לתמהיל בסעיף 4.1 ו' בתכנית ובכפוף לאישור היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב.

בבניין A גרעין מגורים אחד ולו כניסה מצפון (דרך רחוב טבנקין יצחק), בבניין B שני גרעיני מגורים המחוברים בכניסה משותפת ממזרח (דרך רחוב תירוש) וממערב (דרך החצר הפנימית בזיקת הנאה).

הדמיות המבנים







העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – הפרויקט מהווה בלוק עירוני המוקף בשלושה רחובות וגובל בחצר פנימית המהווה זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור. הבינוי עצמו מחולק לשני מבנים (B+A) בעלי 8 קומות העוקבים אחר צורת המגרש ומלווים את הרחובות הגובלים בדופן בנויה ורציפה. לחצר הפנימית גישה והפניית מבטים מכל שלושת הרחובות הסובבים באמצעות יצירת פיתוח נגיש המלווה אזורי שהייה בלב הפרויקט.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבני המגורים בעלי 8 קומות מתוכן קומת הגג בנסיגה.
- גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מטרים ברוטו על פי הקבוע בהוראות התכנית.
- גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה גג הינו 5.5 מטרים ברוטו על פי הקבוע בהוראות התכנית.
- גובה קומת הקרקע בבניין B הינו 3.8 מטרים ברוטו. בבניין A גובה קומת הקרקע בחלק המערבי הינו 4.00 מטרים ברוטו ובחלקו המזרחי 3.3 מטרים ברוטו על מנת לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הגובלים בהתאם להוראות התכנית.
- מפלס הכניסה לקומת הקרקע יהיה המשכי למפלס הרחוב הסמוך לו ככל הניתן.

ג. קווי בניין –

קווי הבניין על פי טבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5) בהוראות התכנית המפורטת
תא/מק/5050/ טבנקין 34-38
תא שטח 100:
קדמי רחוב טבנקין- 5 מטרים.
קדמי רחוב תירוש- 5 מטרים.
קדמי רחוב חיים הזז- 3 מטרים.
צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מטרים.
צידי דרומי ומערבי לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל וגודל יחידות הדיור בהתאם לחלוקת הקטגוריות ובסטייה המותרת של 5% לכל קטגוריה, תואם את התמהיל המחייב בהוראות התכנית. התמהיל אושר על ידי המחלקה האסטרטגית.

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה	35-65	1-2	31	26%
דירה בינונית	66-85	2-3	28	24%
דירה בינונית גדולה	86-110	3-4	37	31%
דירה גדולה	111+	4-5	23	19%

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

אין בתכנית זו הקצאות לדיור בר השגה.
שטחים ציבוריים- בהוראות תכנית תא/5050 נקבע תא שטח 200 בייעוד מבנה ציבור אשר אינו כלול בקו הכחול של תכנית עיצוב זו, למגרש זה תקודם תכנית עיצוב נפרדת.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – חזיתות המבנים יחופו בטיח בהיר/ וואשפון. מסביב לפתחים מוצעים סכיני אלומיניום.

- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית 14%. זכוכית הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

ב. **מרפסות** –

- מרפסות בולטות ב-1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזיתות לכיוון הרחובות תירוש והזז וב-2 מטרים לכיוון רחוב טבנקין ולכיוון החצרות הפנימיות. המרחק בין מרפסות הבניינים בתחום החצר הפנימית לא יפחת מ-7.5 מטרים. הבלטת מרפסות מקסימאלית מחזית הבניין- 2 מ'.

ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין מערבי כלפי תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (המרפסות כלפי מבנה הציבור הינן בנפח הבניין).

- יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכנית המרפסות בקומה מעל ובלבד שיוקם מעקה בנוי המפריד בינהן לחצר המשותפת או לרחוב. המרפסות המבוקשות בקומת הקרקע יותרו רק כמסומן בתכנית הפיתוח.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג למעט השלמת מרפסות גג מעל מרפסת אחרונה להשלמת הנפח הבנוי בלבד ועל חשבון שטחים עיקריים בהתאם לחוק התכנון והבניה. לא תותר השלמת מרפסת גג מעל גזוזטראות.

ג. קומה טיפוסית-

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. מסתורי כביסה-

- לכל הדירות יתוכנן מסתור כביסה בהתאם להנחיות מרחביות. בחזית מסתורי הכביסה יהיה מעקה מסגרות מצופף לשמירה על חזית עיצובית אחידה.
- ה. בדירות קטנות (עד 65 מ"ר) וכן לדירות בהן קיים כיוון אוויר אחד יותרו מתקנים קבועים לתליית כביסה אשר ימוקמו באופן נסתר במרפסות מאחורי מעקה מסגרות מצופף בתחום המתקן לטובת הצנעתו..

חזית חמישית-

- קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של 1.2 מטרים מקו בניין קדמי לרחובות תירוש, טבנקין יצחק והזו חיים.
- תכנית קומת הגג החלקית תהיה עד 75% מתכנית הקומה שמתחת.
- מעל קומת הגג החלקית ימוקם גג עליון משותף אשר ישמש למיקום מערכות טכניות, בכל מקרה לא יבלטו המערכות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מגונן "ירוק" או מעכב נגר "כחול" בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגג העליון כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש, מערכות אוורור וכ"עפ"י מדיניות בניה ירוקה 9144 התקפה לפרויקט זה. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבי נגר.

ו. תאורה אדריכלית-

- לא תותר תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע-

- לבניין A כניסה ללובי המגורים מרחוב טבנקין יצחק. לבניין B שתי כניסות ללובי המגורים – אחת נגישה מהרחוב ואחת מהחצר הפנימית.
- תכסית הבינוי מעל הקרקע הינה 53% (לא כולל היטלי המרפסות).

ב. שטחים משותפים בניינים

- יותרו בקומת הקרקע שטחי שירות למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים משותפים, חדרים ומתקני טכניים, שטחים מפולשים וחדר פינוי אשפה.
- חדרי אשפה ימוקמו בקומות המרתף בצמוד לכל גרעין ויפונו דרך ח. פינוי אשפה בקומת הקרקע הפונה לרחוב תירוש ומתוכנן בנפח הבניין כפי שסוכם ואושר מול מחלקת תברואה.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

- הכניסת לחניון התת קרקעי תתאפשר מרחוב תירוש בלבד באמצעות רמפה זו סיטרית בנפח הבניין.
- מתוכנן חניון תת קרקעי בן 3 קומות.
- בהתאם להוראות התב"ע תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בקומת הקרקע, בפיתוח השטח ובחדרי אופניים ייעודיים בקומות המרתף.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה את התקן המרבי.
- בחניון תשולב מערכת לניהול טעינה.
- פתרון חניית אופניים ואופנועים יהיה בהתאם למדיניות העירונית ויתבסס על חניות אופניים בפיתוח השטח ליד הכניסות לבניינים וכפי שמסומן בתכנית הפיתוח ובחדרי אופניים בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
- בפרויקט מתוכננות 238 חניות אופניים.
- 10% מהחניות ימוקמו בפיתוח
- 10% בחדרי אופניים בקומת הקרקע
- 80% ימוקמו במרתפים
- לא יותרו חניות אופניים בתליה.

מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולריות, ארובות אוורור, מתקני תקשורת וכל מתקן שידרש על פי דין בקומת הגג העליון.
- פתחי הורדת ציוד חח"י ישולבו בשטחים מרוצפים בפיתוח כמסומן בתכנית הפיתוח.
- חדרים ומתקנים טכניים יותרו גם בקומת המרתף.
- צובר גז יתוכנן באופן מוצנע בפיתוח השטח וכמסומן בתכנית הפיתוח בחלק הדרומי של המגרש ולא יחרוג מקו הבניין לרחוב.
- חדרי גז במידה וידרשו יתוכננו בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, תקשורת, מ"א, גז, אינסטלציה, שחרור עשן קומתי ואוורור מאולץ המשרתים את הדירות. חדרי טרפו ימוקמו במפלס מרתף 1- במרחק שלא ייקטן מ-5 מ' מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לשלב היתר הבנייה.
- מיקום גנרטור לחירום יהיה על גג בניין A ויחובר לבניין B באמצעות פיר ייעודי.

- ב. **מערכות מיזוג אוויר –**
- מעבי מיזוג אוויר ימוקמו בגג העליון של כל בניין ויוסותרו על ידי מעקות הגגות.
- ג. **איוורור חניונים-**
- שחרור עשן והוצאת אוויר מקומות המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, הכנסת אוויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. חדרי טרפו יתאוווררו לרמפות הכניסה לרכבים.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**
- חדרי אצירת האשפה והמחזור ימוקמו בתת הקרקע והגישה אליהם תעשה באמצעות לובי המגורים הראשי היורד לקומות החניון בשני הבניינים.
 - עגלות האשפה יפוננו לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע באמצעות חברת הניהול של הבניינים דרך מעלית ייעודית לשימוש זה בלבד.
 - עגלות האשפה יפוננו על ידי מחלקת תברואה דרך חדר פינוי האשפה לו גישה מרחוב תירוש בסמוך לכניסת הרמפה לתת הקרקע.
- ה. **הנחיות אקוסטיות –**
- כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ו. **בריכות שחיה –**

- מבוקשת בריכות שחיה במרפסות גג על פי הוראות התכניות.
- הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. גובה המעקה המבוקש הינו 1.1 מ'.

ז. כיבוי אש –

- רחבות כיבוי אש ממוקמות ברחוב הזז חיים מחוץ לגבול המגרש, בפיתת הרחובות טבנקין יצחק ותירוש וברחוב תירוש על רמפת הכניסה לחניון, הכל כמסומן בתכנית הפיתוח.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים –

- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים, בתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

2.7 בניה בשלבים:

- הפרויקט כולו (תת הקרקע ובניה על קרקעית) בתא שטח 100 יוקם בהינף אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- התכנית קובעת זיקת הנאה ברוחב משתנה ביחס לקווי מגרש המוצגים בתשריט התכנית, לאורך הרחובות אשר תתוחזק על ידי עיריית תל אביב. שטח זיקת ההנאה הינו 157 מ"ר.
- רוחב זיקת ההנאה לרחוב רחוב תירוש הינו 1.8 מ', לרחוב טבנקין 1 מ', לרחוב חיים הזז 1 מ'.
- בחצר הפנימית תקבע זיקת הנאה כמופיע במסמכי תכנית העיצוב – אשר תתוחזק על ידי דיירי הבניין, שטחה הינו XXX בהתאם לשטח זיקת ההנאה בתשריט התכנית המפורטת.
- זיקת ההנאה תהא פתוחה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים. למעט הפרשים טופוגרפיים טבעיים לגישור בין הרחובות.
- תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- בתחום זיקת ההנאה יתאפשרו בתי גידול רציפים לצמחיה בהתאם לתכנית הפיתוח, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות ואחרות כנדרש במדרכות עירוניות.

3.2 פיתוח השטח



א. הוראות הכוללות :

- הפיתוח הנופי יאפשר ניהול מי נגר בשטחי הגינון וקליטתם באזורי חלחול מוגשים להשהייה בתחום המגרש. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

- פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הסביבה הגובלת ככל הניתן.

- לא יותרו גדרות ושערים בקומת הקרקע למעט :

1. מעקה בנוי למרפסות בקומת הקרקע בתכסית מרפסת הקומה הטיפוסית.

2. גידור זמני למגרש 200 – יותר לעירייה לפרק גדר זו כתלות בשימוש בשטח הציבורי.

3. תותר הקמת גדר בקו המגרש הדרומי לפי הנחיות מרחביות

- **שטח פנוי מבנייה-20%** משטח המגרש בתא שטח 100 יהיה נקי מכל תכסית תת קרקעית ועל קרקעית ומתוכם 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר למעט אם מדובר בשטח חלחול שמשיק לדרך או מגרש שכן. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם בממשק שבין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -**
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) לפי מדיניות 9144. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם על פי הקבוע בתכנית.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז). מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעף בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט נטיעות לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :**
- ריצוף בפיתוח יהיה בגוון בהיר עפ"י הנחיות מדיניות בניה ירוקה 9144. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- ריצוף זיקת ההנאה המרחיבה מדרכות תעשה בפרטים סטנדרטיים המשכיים למדרכה הקיימת.
- **רוחב השבילים בחצר הפנימית לא יפחת מ-1.55 מ'**

4. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

א. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. ניהול אנרגיה

1. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ממערכת פוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
2. חימום מים לשימוש סניטרי יבוצע באופן הבא :
- בדירות שלהן מסתור כביסה, יותקנו משאבות חום לחימום מים. משאבות החום יוצבו במסתורי הכביסה. בדירות ללא מסתור, תותקן מערכת תרמו סולרית והפנלים יוצבו על גג המבנה.
3. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
4. עמדות טעינה לרכב חשמלי: תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ג. ניהול מי נגר

1.1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.2. ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.

1.3. -בשטח התכנית תוכננו 3 קידוחי החדרה בעומק של 24 מ' אשר מחדירים את הנגר לתווך הלא רווי. כל קידוח יחובר לשוחת סינון קדם אשר תקבל את הנגר המושהה מגגות המבנים. -בשטח התכנית ישנם 15% שטחים מחלחלים אשר יונמכו ב-5 ס"מ מסביבתם ומאפשרים את קליטת וחלחול הנגר הנוצר בשטחי הפיתוח.

-עודפי הנגר מקידוחי ההחדרה יועברו לכביש ומשם לקולטני הניקוז העירוניים באמצעות תעלה כפולה מתחת לאבן השפה במדרכה.

1.4. על גבי הגג העליון של המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ד. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהשטחים המשותפים והציבוריים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ה. איוורור הדירות

בוצע דו"ח איוורור עקרוני לפרויקט. דירות אשר לא זוכות לאיוורור מפולש, יותקן להן מאוורר תקרה בחדרי המגורים בקוטר 52'.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים בהליך הרישוי:

א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- הסכם הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.

ב. תנאים להיתר בניה: (בתא שטח 100) יהיו בכפוף לסעיף 6.4 בתב"ע וכן:

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1 סעיף קטן ה' בתב"ע.
2. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורת ואישור אגף תברואה לפתרונות.
3. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, ימוקמו בתת הקרקע ובמרחק מאזורי שהייה ממושכת.
4. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
5. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז.
6. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, בריכות שחייה, השפעות הדדיות בין השימושים וכו'. מתקנים טכניים על הגג יטופלו כחזית חמישית
7. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל וההולכה.
8. פתרונות להוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור לחרום.
9. זיהום קרקע: ביצוע תוכנית דיגום גזי קרקע.
10. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
11. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
12. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
13. חתימה הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.
- 14- תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר-
15. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

16. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
17. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
18. הצגת דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע בשל ריכוזים החורגים מערכי מטרה

8. תנאים לתחילת עבודה

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך המדיניות.
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), או בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. הבטחת מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.
4. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר)
5. השפלת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת מרתפים

9. תנאי למתן היתרי אכלוס:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור לשהיה ולטובת מעבר לכלי רכב.
4. גמר עבודות הפיתוח בהתאם להנחיות תכנית עיצוב אדריכלית.
5. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.
6. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר).
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידות התכנון בתדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין C1 לפחות לכל יחידת דיור. או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED V4 ברמת GOLD לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין אתר מורשה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסט' מהנדס ביסוס.
9. הצגת היתר רעלים\ פטור לבריכות שחיה.
10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתר הבניה.
11. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.
12. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שידרש.
13. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
16. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
17. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
18. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
19. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
20. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ויחידת אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

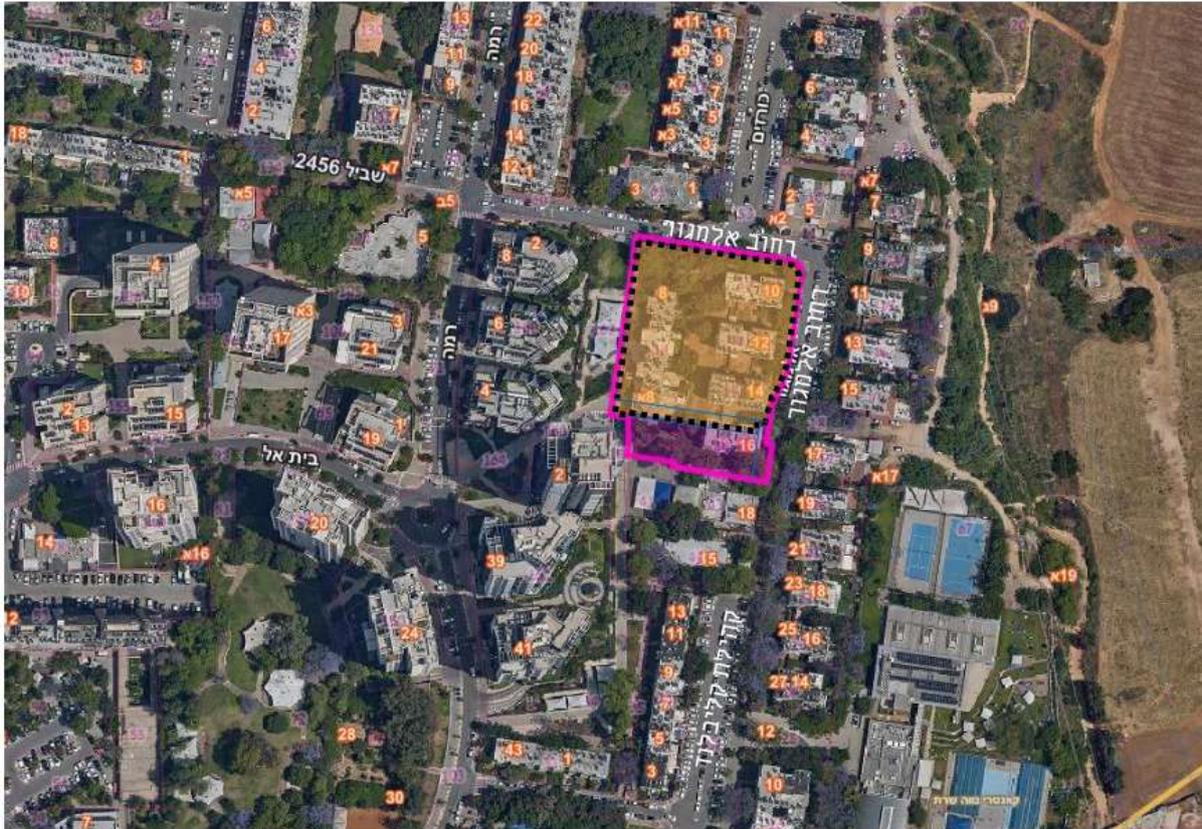
1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע
2. סיום תאום מול אגף תנועה
3. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
4. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
5. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
8. אישור אגף מבני ציבור לתכנית העיצוב ותאום הכניסה התת קרקעית
9. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, הינה תנאי למתן תוקף לתוכנית העיצוב

דרפט עדה - תכנית עיצוב ופיתוח

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

שכונת נוה שרת, בין הרחובות אלמגור מצפון וממזרח, שטח למבנה ציבורי מדרום ושטח ציבורי פתוח ממערב.
רחוב אלמגור 8 / 10 / 12 / 14 / 16



בורוד- גבול תכנית תא/5058.
שחור מקווקו- גבול תכנית עיצוב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	87, 44-48	158, 53, 41

שטח התכנית:

6.449 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: כנען שנהב אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם, אדריכל נוף
יועץ בנייה ירוקה: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 6 - - '25-0017	תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם : אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין

בעלות : פרטיים שונים

תנועה : דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ

מצב השטח בפועל : הבינוי הקיים כולל 104 יחידות דיור ב-5 מבני מגורים בני 4 קומות על עמודים עצים בוגרים ותשתיות שונות.

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/5058 – התכנית הראשית. תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית. תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המגורים תכנית עיצוב עבור המגרש הציבורי אינה כוללה בתע"א זו. מתן תוקף מאי 2024.

מצב תכנוני מוצע :

הריסת 5 מבנים קיימים הכוללים סה"כ 104 יח"ד. הקמת 3 מבני מגורים מרקמיים בני 9 קומות ומגדל בן 30 קומות הכוללים סה"כ 260 יח"ד ומתוכן 39 יח"ד (15%) בהישג יד בבעלות פרטית להשכרה בהנחה ממחיר השוק למשך 25 שנה. התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח ושטחים מגוונים לאורך הרחובות.

התכנית כוללת שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי פתיחת רחוב אלמגור כדרך חדשה המובילה דרומה וחיבור עתידי עם רחוב קליבלנד. התכנית כוללת שביל להולכי רגל לחיבור בין רחוב אלמגור לבין השצ"פ ממערב לתכנית

מטרות התכנון :

1. פינוי 104 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-260 יח"ד במבנים חדשים. מבנים מרקמיים בני כ- 29-40 יח"ד ומגדל בן כ- 155 יח"ד.
2. יצירת חזית עירונית בבניה מרקמית לאורך רחוב אלמגור מצפון וממזרח. מגדל בעורף המגרש.
3. שטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור למעבר ושהיה במפלס הפיתוח.
4. תכנית הפיתוח מציגה שבילים המקשרים בין רחוב אלמגור לכניסות הראשיות לבניינים ומקשרים לשצ"פ הקיים ממערב והשביל להולכי רגל.
5. שימור של 3 עצים מצפון לאורך רחוב אלמגור.
6. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים.

התכנית תואמת להוראות תכנית תא/5058.

הדמיות המבנים

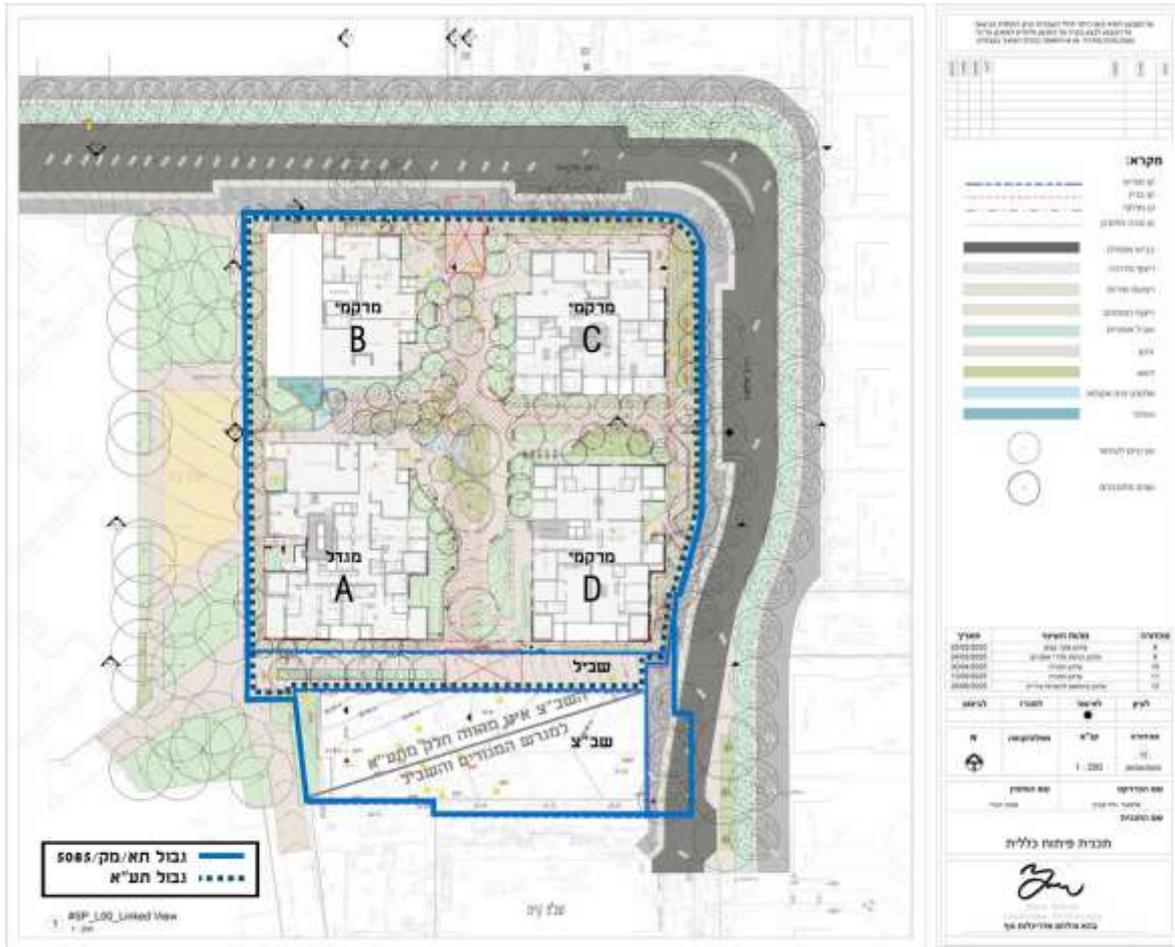


מבט מרחוב אלמגור לכיוון דרום-מערב



תכנית פיתוח השטח

.1



העיצוב האדריכלי

2.2 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – התכנית כוללת 3 מבנים בבנייה מרקמית בגובה 9 קומות לאורך הרחובות ומגדל בעורף המגרש בגובה 30 קומות. הפיתוח הנופי שומר על חיבור מפלסי הרחובות הקיימים ולשצ"פ ומלווה בזיקות הנאה מגוננות ונגישות לרווחת הציבור בהיקף הרחובות ובפנים הפיתוח. גיאומטרית נפחי הבניה והעיצוב כוללים קווים נקיים תוך שילוב עם אלמנטים ארכיטקטונים תל אביבים כמו מעקות מרפסות עשויים מתכת, שילוב אלמנטים בטיח בבניה המרקמית וחיפויים קשיחים במגדל.

1. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 6 - - '0017-25

- בנייה מרקמית לאורך רחוב אלמגור מצפון וממזרח בגובה 9 קומות: קומת קרקע + 7 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית בנסיגה בהתאם לתכנית ג'1.
 - מגדל בגובה כולל של 30 קומות: קומת קרקע + 28 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית משולבת עם קומה טכנית.
 - מפלס הכניסה הקובעת בכל מבנה נקבעה בתכנית הפיתוח.
 - גובה קומה טיפוסית במגדל עד 3.8 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
 - גובה קומות פנטהאוז במגדל עד 4.1 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
 - בניית 3 קומות מרתף בתכנית עד 85% משטח המגרש.
 - מרתף עליון בגובה מיני 4.20 מ' נטו באזור מעבר משאיות לפינוי דחסני אשפה ומיני 5 מ' נטו באזור פינוי הדחסנים.
 - גובה קומות הקרקע 4.90 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
- ז. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/5058 – "התחדשות עירונית מתחם אלמגור".

ח. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- 10% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות מאוד 0 עד 50 מ"ר (פלדלת).
 - 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות (75-51 מ"ר).
 - 50% מסה"כ הדירות יהיו גדולות (100-76 מ"ר).
 - 20% מסה"כ הדירות יהיו גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר).
- בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ 5% בכל פלח.
התמהיל עומד בהוראות התב"ע.

סה"כ דב"י	סה"כ יח"ד	תמהיל מוצע	מס' חדרים	מ"ר	תמהיל תב"ע
6	21	8.1%	2	עד 50	10% דירה קטנה מאוד
10	51	19.6%	2 - 3	51-75	20% דירה קטנה
23	137	52.7%	3 - 4	76-100	50% דירה גדולה
0	51	19.6%	4 - 5	מעל 100	20% דירה גדולה מאוד
39	260	100%			סה"כ

ט. התייחסות לדיור בר השגה-

- 39 יחידות דיור (15%) בבעלות פרטית להשכרה בהנחה ממחיר השוק למשך 25 שנה.
- יח"ד אלו בבעלות אחודה ומחולקות לשני מקבצים במבנים המרקמיים המזרחיים C ו-D.
- הדירות ממוקמות בין קומת הקרקע ועד לקומה השביעית. תמהיל הדירות מגוון בהתאם לתכנית הראשית ועד 100 מ"ר פלדלת ליחידת דיור. דירות בהפניות שונות לכל הכיוונים.

	125		130			120		108		
	131		76	110	100	115		122	144	
	49	76	76	110	100	103	95	68	98	
	49	76	76	110	100	103	89	72	104	
	49	76	76	110	100	61	89	72	53	88
	49	76	76	110	100	61	89	72	53	88
	49	76	76	110	100	61	94	72	53	88
	49	76	76	110	100	61	94	72	53	88
ff	D בניין	76	76	85	95	C בניין		68	53	64

*דיון בהישג יד בצבע אדום בטבלה.

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חומרי הגמר למבנים המרקמיים בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב וכמודגם בהדמיות. המגדל מחופה חומרים קשיחים בגוון בהיר והדגשות עיצוביות כמופיע במסמכי התכנית בגוון כהה.

המבנים המרקמיים מחופים בטיח בשילוב הדגשות עיצוביות מחומר קשיח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב..

ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- המרפסות תהיינה חזרתיות.
 - לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
 - לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת מעקה הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
 - מרפסות בקומת הקרקע לא יפנו לרחוב.
 - מרפסת חיצונית עבור דירות בקומת הקרקע תהיינה בקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות
- ג. **קומה טיפוסית:**

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ה. **מסתורי כביסה**-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ז. **הצללות**-

יותרו פרגולות בגגות המבנים ולמרפסות שאינן מקורות בקונטור המרפסת או בנסיגה חלקית. השימוש בקורות דקורטיביות יעשה במשורה כאלמנטים עיצוביים מקומיים להגדרת מסות המבנים. במבנים המרקמים יותרו קורות בקונטור המרפסת האחורנה בלבד ובמגדל בקומות העליונות כפי שמופיע במסמכי תכנית העיצוב.

ח. **שילוט**-

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 6 - - 25-0017

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ט. חזית חמישית

יתוכן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

י. תאורה אדריכלית

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה
לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
תאורה בפיתוח, בשטחים בתחזוקה פרטית, יוצגו במסמכי הרישוי.

יא. יחס להנחיות מרחביות:

המבנים המרקמיים יעמדו בהנחיות מרחביות לנושאי עיצוב המבנה והפיתוח. המגדל כמפורט במסמכי תכנית העיצוב.

- הפניית שני מסתורי כביסה לרחוב אלמגור (מזרח).
- פתח מספר חלונות ממ"ד לחזית הרחוב (צפון ומזרח). הפתחים משולבים כאלמנטים בעיצוב החזית.

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ג. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים כפי שמצויין בתכנית תא/מק/5058: מגורים, מערכות טכניות ושימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- זיקות הנאה למעבר ושהיה לציבור יהיו פתוחים לציבור ונגישים בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה. תתאפשר חציה בין צפון לשביל מדרום ובהינתן תנאי תכנון המאפשרים חציה צולבת ונגישה, בין מזרח לשצ"פ ממערב.
- מרפסות דירות קרקע לא יפנו לחזית ראשית ורחובות, לא יותרו דירות גן, מרפסת דירת הקרקע תהא בתכנית המרפסת בקומה טיפוסית, מעקה מרפסת קומת הקרקע יהיה מעקה בנוי.

ד. כניסות המבנים

מפלסי הכניסה למבנים המרקמיים מרחוב אלמגור מצפון וממזרח. כניסה למגדל ממרחב הפיתוח המרכזי בלב הפרויקט.

0.00=29.95	בניין A דרום-מערבי (מגדל)
0.00=29.25	בניין B צפון-מערבי (מרקמי)
0.00=28.90	בניין C צפון-מזרחי (מרקמי)
0.00=28.75	בניין D דרום-מזרחי (מרקמי)

מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מרחוב אלמגור מצפון בהתאם לנספח התנועה של תכנית תא/מק/5058.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0017-25ב'

- פרגולות להצללה במבנים יהיו בחיפוי גמר טיח / אלומיניום / חומרי גמר קשיחים ובהתאם לחומרי הגמר של הבניין.

ה. שטחים משותפים בנויים

- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובחדרי אופניים בשני מקבצים בקומת מרתף 3-. גישה לאזור אחסנת האופניים בתת הקרקע במעלית יעודית בתחום בניין מרקמי C מצפון-מזרח עם גישה ישירה מהרחוב ואזור נוסף בצמוד לגרעין מגדל A.

- חניון תת קרקעי משותף הכולל שימושים בהתאם לתכנית הראשית ותכנית תא/ע'1.
- תותר בניית חללים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.

2.8 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0017-25

2.9 תנועה

- מתחם זה ממוקם באזור ב' מבחינת מרחק ממתע"ן, קו רק"ל ירוק.
- התכנון כולל 3 מרתפים תת קרקעיים לחניות רכבים, אופנועים, מחסני אופניים, מחסנים דירתיים ומערכות טכניות.
- תקן החניה לרכב פרטי למגורים רגיל יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר- הנמוך מביניהם.
- סה"כ בפרויקט מוצעות 177 חניות לרכב פרטי עבור 260 יח"ד : מגורים + דב"י.
- פינוי אשפה יהיה מתת הקרקע.
- מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק בנוסף לתקן החניה.
- תמוקם רמפה אחת דו נתיבית מרחוב אלמגור, צד צפון-מערב. רמפת הירידה מתוכננת בתחום הנפח הבנוי.
- היקף החניון ישמור על שטחי החילחול הנדרשים.
- הסדרי התנועה וחתך הרחוב הינם מוצעים בלבד וייקבעו באופן סופי על ידי אגף התנועה.
- מתוכנן שביל אופניים רציף ברחוב אלמגור בהתאם להרחבות עתידיות בתב"ע.

אופנועים:

- כמות עמדות לאופנועים לא תפחת מעמדה אחת לכל 5 יח"ד.
- כל עמדות האופנועים ימוקמו בחניון התת-קרקעי בהתאם לתקנות וההנחיות המעודכנות.

אופניים:

- כמות עמדות לאופניים לא תפחת מ- 1.5 עמדות לכל יח"ד. כ-10% מעמדות החנייה ימוקמו בפיתוח, כ- 40% במחסנים ייעודיים מוסדרים בקומת הקרקע, כ- 50% במרתפים.
- עמדות האופניים במרתף ישתמשו במעליות מותאמות באורך 2.0 מטר נטו לפחות.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי מדיניות עירונית רלוונטית והנחיות מרחביות תקפות.
- הגישה למתקני החניה במרתף תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
- אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדיניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב.

רכבים חשמליים:

- בכל החניות תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על תקן 9144 של העירייה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

מרחק מצירי מתע"ן:

- המתחם תחום ברחוב אלמגור בצידו הצפוני והמזרחי ונמצא במרחק כ- 3,000 מ' מתחנת הקו האדום. בנוסף, תחנת המטרו העתידית M2 מתוכננת במרחק כ- 5,000 מ' מהמתחם.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - '25-0017

מערכות 2.10

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- "גמל מים" ימוקם בניצב לרחוב מוטמע בתוך הנפח הבנוי.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בין מבנים C ו-D.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- **גנרטור חירום** – גנרטור החירום ימוקם במרתף 1- בבניין D ואגוזו הפליטה שלו יעלה לגג מגדל A ע"י פיר שיעבור בתקרת קומת מרתף 1- עד גג מגדל A וארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים.
- **חדרי שנאים** – חדרי השנאים ממוקמים בקומת מרתף 1- ורחוקים מאזורי שהייה רציפה 6 מ' לפחות. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף.
- מיקום חדרי הטרפו יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשל טווח השפעה של חדר הטרפו על אזורי זיקת הנאה/שפ"פ לא תותר הצבת ספסלים/ריהוט רחוב/מתקני משחק ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב היתר הבנייה פתח הכנסת ציוד לחדר הטרנספורמציה ישולב בשביל מרוצף.

ב. תאים פוטוולטאים:

בשטחים פנויים בגגות יותקנו תאי PV לייצור אנרגיה, תכנון מפורט של מיקום התאים יבוצע לקראת קבלת היתר הבניה לפני מדיניות 9144.

ג. מערכות מיזוג אויר -

- יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בשטח יעודי במסתור כביסה בדירה / בגגות המבנים.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
- יבוצעו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

ד. איורור חניונים -

- איורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר. פליטות אוויר מחניונים עולות לגג מבנים A ו-D במרחק 5 מטרים מכל מקום שיכול להוות מטרד כגון: חלונות/מרפסות/כניסות למבנה וכדומה.
- כניסת אויר חניונים מתבצעת מהרמפה ומקומת הקרקע ברפפות המשולבות בנפח הבינוי.
- פליטת אגוזו חדר גנרטור במרתף יהיה בגג העליון של מגדל A הדרום-מערבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0017-25

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

- פינוי האשפה יתבצע מתת הקרקע, חדרי האשפה, המחזור והדחסניות ממקמים בתת הקרקע במרתף העליון.
- נפח הדחסניות ומספר פחי האשפה והמחזור בהתאם להנחיות המרתביות לאישור מחלקת התברואה העירונית.

ה. **הנחיות אקוסטיות** – נספח אקוסטי לשלב תכנית העיצוב אושר ביחידה לאיכות הסביבה. לשבל היתר הבנייה תועבר חו"ד אקוסטית מפורטת לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ט. **כיבוי אש** –

מיקום רחבות כיבוי אש:

רחבה מצפון בין מבנים B ו-C ורחבה נוספת בתחום השביל מדרום בין מבנים D ו-A אשר תיתן מענה גם למגרש הציבורי. גישה לרחבות מרחוב אלמגור צפון ומזרח. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

י. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- פיתוח השטח יהיה מישורי ככל הניתן, לא יותר כל גידור או חסימה בשטחים הפתוחים למעט קירות פיתוח שלא יעלו על גובה 60 סמ' וכן מעקב בנוי למרפסות דירות קומת הקרקע.
- ישמר מעבר נגיש דרך מרכז הפרוייקט אל השצ"פ ממערב בין המגדל למבנה הצפון מערבי.
- זיקות הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בהיקף מגרש המגורים וחוצים את לב מרחב הפיתוח מצפון לדרום וממזרח למערב (שצ"פ). זיקות הנאה מסומנות בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- שינוי קל בגבולות ותוואי זיקות הנאה לא יהוו שינוי לתכנית ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות הנאה יישמר ולא יקטן ובאישור אדריכל העיר.
- תחזוקת השטחים הפתוחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי ומעברים לציבור, יתופעלו על ידי חברת הניהול בהתאם לסעיף 6.17.5 בהוראות התכנית.
- רוחב השבילים לא יפחת מ 2 מ'.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית. כ-13.4% מהשטחים ללא חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים למעט האזור המסומן בכחול בו יינתנו פתרונות נקודתיים לשתילת עצים.



ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 0017-25

- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בנייה תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובהתאם לדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ז. דו"ח רוחות

בנקודות העניין שנבדקו במודל הרוחות שנערך עבור הפרויקט, מוצג כי לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרוגל רוחות בהסתברות חורגת מהקריטריונים במהירויות 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש ו-20 מ"ש. מבני הפרויקט עומדים בדרישת ת"י 5281 לנושא התפתחות רוחות בסביבת הפרויקט.

ח. דו"ח הצללות והעמדת המבנים בוצע ניתוח הצללות לפרויקט במסכרתו נבחנה רמת הקרינה המתקבלת על גגות וחזיתות דרומיות של מבני הפרויקט. נמצא כי מגדל A מטיל צל על מבנה B, כך שהוא אינו מקבל את רמת הקרינה הנדרשת בגג ובחזיתו הדרומית. השטח הפתוח לרווחת המשתמשים במגרש חשוף לשמש בעונת החורף בהתאם לדרישת התקן. לגבי השפעת מבני הפרויקט על המבנים הסמוכים, כלל הגגות במניפת הצל של הפרויקט מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת; מספר מצומצם של חזיתות דרומיות של מבנים במניפת הצל אינם מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת; שטח פתוח סמוך לפרויקט מקבל את רמת הקרינה הנדרשת.

ט. יעילות אנרגטית

- כל מבנה בתחום התכנית יעמוד בדרישות ת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, כך שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-B, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- כלל יחידות מיזוג האוויר יהיו בעלות דירוג אנרגטי A לפחות.
- מערכת חימום המים תעמוד ביעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP 3.25.

י. ניהול מי נגר

- 1.5. 15% משטח המגרש יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.
- 13.5% משטח המגרש ישמר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ללא חיפוי אטום לטובת שטחי חלחול וגיבון.
- 1.6. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - '25-0017

1.7. יתוכנן גג סופח נגר על שטח שלא יפחת מ- 50% משטחי הגגות, בעל יכולת אצירת מים שלא תפחת מ- 42 ליטר למ"ר.

יא. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

יב. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. בדירות עם כיוון אוויר אחד, יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו, בצירוף רשימת יחידות הדיור.

יג. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים. כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

יד. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים.
3. העברת סקר עצים ותכנית מרתפים להתייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. אישור היחידה הסביבתית בתל אביב.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0017-25

- תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
9. ביצוע סימולצית שט, מגנטי לכלל מקורות החשמל בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

9. תנאי לתעודת גמר:

21. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
22. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
23. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
24. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
25. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
26. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
27. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
28. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5058(1) - התחדשות עירונית מרחב אלמגור	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0017-25

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע לרבות נושאי עומק נטיעות ושתילת עצים בחצר הפנימית, גובה קירות פיתוח ואלמנטי המים.
- 2- סיום תאום מרפסות בדירות קומת הקרקע.
- 3- סיום תאום מול אגף תנועה
- 4- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 5- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 6- אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
- 7- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
- 8- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

מיקום:



כתובת:

תל אביב-יפו

מייזל זלמן 2, 4-12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

קרוא ברוך 4-7, 9, 11, 14, 16, 18, 20, 22, 24

גושים וחלקות בתכנית:

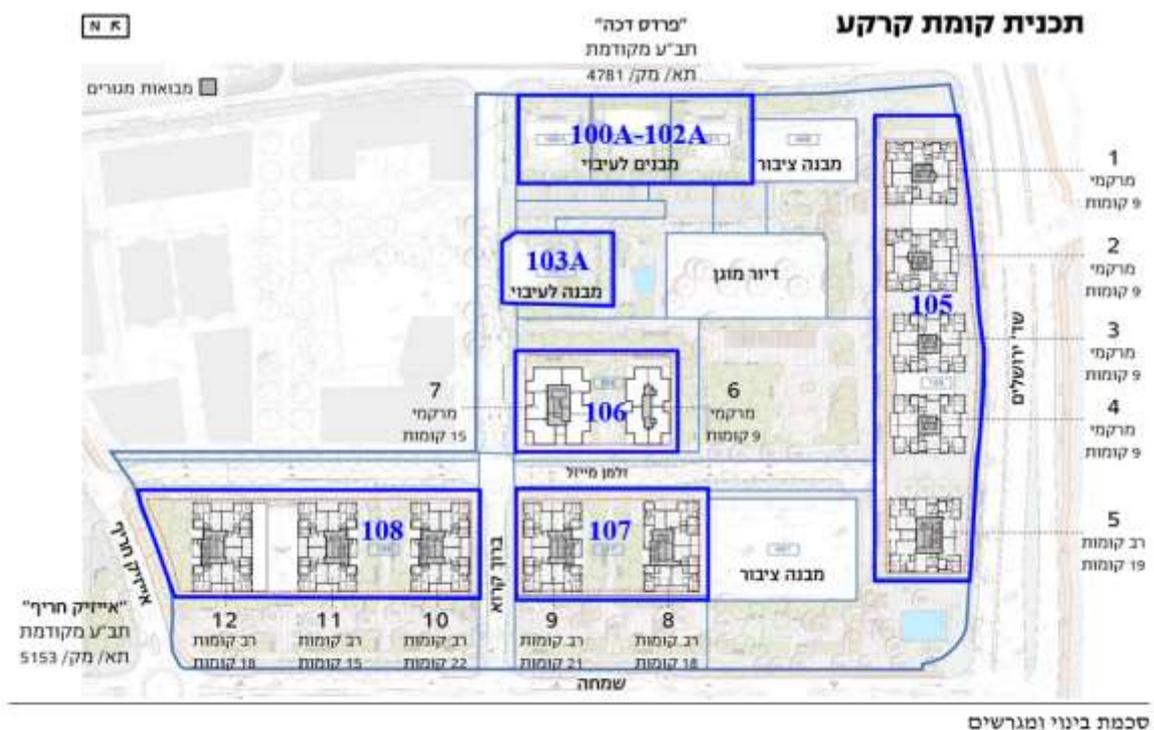
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	127, 130, 136-142, 144-164	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	חלק	144	139-140, 142
7050	מוסדר	חלק		139
7153	מוסדר	חלק	72, 383, 385, 392, 394, 396, 399, 401, 404-407	74-75, 78, 111-113, 124, 169, 174, 363, 389, 393, 409

שד' ירושלים לשכונה, הבטחת מעברי הולכי רגל, חיזוק ההליכתיות בצירי צפון-דרום, קביעת קולונדה כחזית מסחרית לאורך שד' ירושלים, וכן תוספת של שטחים למבני ציבור ושצ"פים. הבינוי לאורך שדרות ירושלים מאופיין בבנייה מרקמית עם חזית מסחרית רציפה לרחוב, בעוד המבנים הפונים לשצ"פ ורחוב שמחה הולצברג הם בבנייה מגדלית.

סה"כ שטחי הבניה המוצעים בתכנית בתאי השטח הפרטיים הם 102,835 מ"ר, מתוכם 2500 מ"ר מיועדים למבני ציבור מבונים, זאת בנוסף להקצאת שטחים בהיקף של 2.89 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, 15.82 דונם בייעוד שצ"פ ו 1.46 דונם בייעוד שפ"פ.

התכנית קובעת כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, ובמסגרתה ייקבעו העמדת המבנים, פרישת השימושים, חזיתות וחומרי גמר, פיתוח הנוף ונטיעות, תמהיל יח"ד ועוד.

מצב תכנוני מוצע:



תאור הבינוי

- תא שטח 105 – לאורך שד' ירושלים מוצעים 5 מבנים (מבנים 1-5) הבנויים ברצף ליצירת דופן רחוב ויוצרים קולונדה בעומק 4 מ' הכוללת חזית מסחרית. 4 מהמבנים מרקמיים עד 9 קומות (קרקע+7+ק.ג), ובחלק הדרומי על פינת הרחובות שמחה הולצברג ושד' ירושלים מבנה בן 19 קומות (קרקע+17+ק.ג). בתא שטח זה מתוכנן מרתף בן 3 קומות לחניה, איסוף אשפה, שטחים טכניים ושרות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 7 - - 7 - 0017

- תאי שטח 107-108 – בחזית לאורך רח' שמחה הולצברג צפונית לשצ"פ הקיים, שורה של 5 מבנים (מבנים 8 ו 9 בתא שטח 107 ו 10-12 בתא שטח 108) בני 15-22 קומות (קרקע+20-13+ק.ג). בתא שטח זה מתוכנן מרתף בן 3 קומות לחניה, שטחים טכניים ושירות.
- תא שטח 106 – לאורך רחוב זלמן מייזל מוצעים 2 מבנים (מבנים 6-7) בני 9 ו 15 קומות (קרקע+7/13+ק.ג). בתא שטח זה מתוכנן מרתף בן 3 קומות מרתף לחניה, שטחים טכניים ושירות.

פרישת השימושים

- תאי שטח 100A-103A - שימושי מגורים (128 יח"ד) בהתאם למצב הקיים.
- תא שטח 105 - בקומות הקרקע לאורך שד' ירושלים - מסחר לאורך קולונדה בעומק שלא יפחת מ 4 מ' ולאורך לפחות 70% מאורך החזית המסחרית, מבואות מגורים, וחדרי אופניים. בקומות הטיפוסיות שימוש מגורים (281 יח"ד).
- תאי שטח 107-108 – בקומות הקרקע לאורך רחוב זלמן מייזל - מסחר, מבואות מגורים, שטחים משותפים לדיירים וחדרי אופניים. במבנה המערבי בתא שטח 108 משולבות 4 קומות לשטחים ציבוריים בשטח של 2,500 מ"ר עבור מעונות יום והקצאה עבור תכנית "נתיבים להורות" ותכנית "שחקים", מבואות מגורים, שטחים משותפים לדיירים וחדרי אופניים. בקומות הטיפוסיות שימוש מגורים (209 יח"ד בתא שטח 107 ו 276 יח"ד בתא שטח 108)
- תא שטח 106 - בקומות הקרקע לאורך הרחובות זלמן מייזל וברוך קרוא - מסחר, מבואות מגורים, שטחים משותפים לדיירים וחדרי אופניים. בקומות הטיפוסיות שימוש מגורים (108 יח"ד).

פיתוח נוף ותנועה

המרחב הציבורי סביב הבינוי מאופיין בפתיחות וקישוריות מירבית להולכי רגל. זיקות הנאה בין המבנים ולאורך הרחובות, היקף והעמדת השצ"פים, הקולונדה המסחרית, היעדר גדרות ומחסומים, שמירה על שיפועים מתונים והסטת התנועה ברחוב ברוך קרוא מלב התכנית למערבה, מייצרים מרחב תנועה חופשי וגמיש עבור הולכי רגל המאפשר תנועה נעימה, בטוחה ומלווה בצמחייה עשירה של הולכי רגל בכל המרחב. ע"י חיבור המרתפים בתת הקרקע בתוך ובין תאי השטח, צומצמו מס' הכניסות לרכב ל 3 בלבד (תאי שטח 105,106,108) המשרתות את כל 12 המבנים החדשים, כשרק כניסה אחת (תא שטח 105) מהווה גם כניסה למשאיות איסוף אשפה מנק' איסוף אחת מרכזית בלבד, ובכך ממוזערת ההפרעה למרחב הציבורי ולמדרכות.

מרתף החניה בתא שטח 107 יחובר במעבר תת קרקעי למרתף בתא שטח 108. חיבור זה יתאפשר לצורך מעבר רכב הולכי רגל בלבד.

שבילי האופניים הקיימים והעתידיים המתוכננים מחוץ לקו הכחול לאורך הרחובות שמחה הולצברג, אייזיק חריף, שד' ירושלים ומדרום לתכנית "פרדס דכה" מהווים רשת מספקת לרוכבי האופניים ולכן לא נדרשים שבילים נוספים בתחום התכנית ונשמרת עדיפות להולכי הרגל במרחב.

טבלת השוואה :

בהתאם למאושר בתכנית תא/ 4814	נתונים	
73,980 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
28,855 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליח"ד.		מרפסות
32 יח"ד (ללא שינוי מקיים)	תא שטח 100A	כמות יח"ד
32 יח"ד (ללא שינוי מקיים)	תא שטח 101A	
32 יח"ד (ללא שינוי מקיים)	תא שטח 102A	
32 יח"ד (ללא שינוי מקיים)	תא שטח 103A	
281 יח"ד	תא שטח 105	
108 יח"ד	תא שטח 106	
209 יח"ד	תא שטח 107	
276 יח"ד	תא שטח 108	
8 קומות מעל הקרקע (ע"פ הקיים ללא תוספת קומות)	מבנים לשיפוץ 100A - 103A	
9 קומות מעל הקרקע - 34.1 מ'	מבנים 1-4 ו 6	
19 קומות מעל הקרקע - 68.1 מ'	מבנה 5	
15 קומות מעל הקרקע - 54.9 מ'	מבנים 7 ו 11	
18 קומות מעל הקרקע - 64.8 מ'	מבנה 8	
21 קומות מעל הקרקע - 74.7 מ'	מבנה 9	
22 קומות מעל הקרקע - 78 מ'	מבנה 10	
18 קומות מעל הקרקע - 71.4 מ' (גובה סופי לפי שימוש מבנה הציבור בהיתר הבניה)	מבנה 12	
	תאי שטח 103A-100A	תכסית (% מתא השטח)
60% (65% ע"פ תכנית מאושרת)	תא שטח 105	
55% (65% ע"פ תכנית מאושרת)	תא שטח 106	
55% (65% ע"פ תכנית מאושרת)	תא שטח 107	
55% (65% ע"פ תכנית מאושרת)	תא שטח 108	
מקסי' 700 מ"ר לכל מגדל	תכסית קומה מגדלים	
עד 85% משטח כל אחד מתאי השטח הסחירים (105-108)		תכסית מרתפים

הדמיות המבנים :



מבט מדרום-מזרח (פינת הרחובות ירושלים ושמחה הולצברג)



מבט ממזרח על חזית לרח' ירושלים

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 7 - - '0017-25	תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ברבי הקומות של 15-22 קומות למגורים בלבד (מבנים 5, 11-7) גובה קומת הקרקע עד 6 מ' ברוטו, גובה קומות טיפוסיות עד 3.3 מ' ברוטו וגובה קומת גג מריצפה עד קצה מעקה גג עליון הוא עד 6 מ'.
- ברב הקומות הכולל שימושים ציבוריים (מבנה 12) גובה קומת הקרקע עד 6 מ' ברוטו, גובה קומות למבני הציבור הוא 4.5 מ' ברוטו מינימום (בהתאם לתכנית מאושרת, גובה סופי נקבע בתכנית עיצוב אדריכלי זו ביחס לשימוש המוצע), גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מ' ברוטו, וגובה קומת גג מריצפה עד קצה מעקה גג עליון הוא עד 6 מ'.
- גובה קומות המרתף העליון משתנה בהתאם לגבהי ה 0.0 של המבנים כך שישמר עומק שתילה מספק לצמחייה ועצים מעל תקרת המרתף ובכל מקרה לא יעבור את ה 7 מ' ברוטו בהתאם לתכנית מאושרת.
- גובה שאר קומות המרתף ע"פ ע"1.

יב. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/ 4814 - "שמחה הולצברג – יפו ג"'.
 המרווחים בין המבנים החדשים מעל הקרקע בתוך תאי השטח לא יפחתו מהנדרש בתכנית המאושרת (לא פחות מ 8 מ' בין מבנים מרקמיים (עד 9 קומות) ולא פחות מ 12 מ' בין רבי הקומות):
 תא שטח 105 - בין המבנים המרקמיים (מבנים 1-4) המרווח שנשמר הוא 8 מ' לפחות.
 בין מבנה 4 המרקמי למגדל 5 נשמר מרווח של 16 מ' בזיקת הנאה להולכי רגל לצורך חיבור המשכי לרחוב זלמן מייזל.
 תא שטח 106 – יישמר מרווח של 12 מ' לפחות בין מבנה 6 המרקמי למגדל 7 הסמוך לו.
 תא שטח 107 – המרווח שנשמר בין מגדלים 8 ו 9 הוא 22 מ'.
 תא שטח 108 – המרווח שנשמר בין מגדל 10 למגדל 11 הוא 19 מ', ובין מגדל 11 למגדל 12 הוא 16.5 מ' בקומות הטיפוסיות ו 12 מ' בקומות הציבוריות.

יג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:

תמהיל הדירות המוצע מגוון ותואם לדרישות התכנית המאושרת תא/ 4814:

הוראות התכנית	סה"כ			שטחי דירות (עיקרי + ממ"ד)		
	אחוזים	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	קטגוריות גדול - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריות גדול - מדיניות הדיר
מקס' 35% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן), מתוכן לפחות 15% בשטח של עד 55 מ"ר.	27%	11715	237	45-55	2	דירה קטנה מאוד מ"ר 45-55
	7%	3608	59	56-65	2	דירה קטנה מ"ר 56-65
	1%	372	5	66-75	2.5-3.5	דירה בינונית מ"ר 66-84
	15%	9760	132	76-85	2.5-3.5	
לפחות 15% מיח"ד יהיו בשטח שבין 85-110 מ"ר	41%	33010	361	86-95	3.5-4	דירה בינונית גדולה מ"ר 85-110
	5%	4599	47	96-110	3.5-4	
	4%	4472	33	110+	4-5	דירות גדולות מעל 110 מ"ר
	100%		874			

יד. שטחים ציבוריים:

תכנית תא/ 4814 מקצה שני מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (תאי שטח 400 ו 401) בשטח כולל של 2.87 דונם. מגרשים אלו אינם נכללים בתכנית העיצוב ויקודמו בתכנית עיצוב נפרדת ע"י העירייה.

בנוסף לכך, מקצה התכנית שטח בנוי במגרש סחיר בתא שטח 108 (מבנה 12) בארבעת הקומות הראשונות, בשטח כולל של 2,500 מ"ר, לשימושי מעונות יום (6 כיתות מעון), תכנית "נתיבים להורות" ותכנית "שחקים", לרבות שטח חצרות/מרפסות גג צמודות בהיקף של 900 מ"ר.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- מבנים מרקמיים בתא שטח 105 - חיפוי טיח בהיר עם שילוב של חיפוי קשיח אפור בהיר כדוגמת אלוקובונד או "דקטון" להדגשת הפתחים. ניתן יהיה לשלב קורות פלדה בחזיתות להדגשת קו המרפסות.
- מבנים רבי קומות בתאי שטח 105, 107-108 - חיפוי קשיח בהיר כדוגמת אלוקובונד או "דקטון" עם שילוב של חיפוי קשיח אפור בהיר דומה להדגשת הפתחים. ניתן יהיה לשלב קורות פלדה בחזיתות להדגשת קו המרפסות.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות היחידה לבניה ירוקה.
- בכל המבנים ישולבו מעקות מסגרות.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו ובאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מרפסות:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' - דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 7 - - 0017-25

- בתא שטח 105, תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות לשדרות ירושלים עד 1.6 מ' ממישור חזית המבנה ובכל מקרה לא מעבר ל 1.2 מ' מקו הבניין. קו בניין אחורי – תותר הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין אחורי.
 - במבנים בתאי שטח 106-108 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
 - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
 - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי המגרש.
 - בחזית הפונה למרווח בין בניינים חדשים או כלפי קו בניין צידי, תתאפשר פתיחת מרפסות, ללא הבלטתן
- ו. קומה טיפוסית:**
לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
- ז. מסתורי כביסה:**
- לכל דירה בשטח התכנית יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.
 - לעד 30% מיחיד יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 60 ס"מ במרפסות המבנים.
- יב. הצללות וסגירות חורף:**
סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
- יג. שילוט:**
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- יד. חזית חמישית:**
- קומות הגג במבנים החדשים יהיו קומות חלקיות בנסיגה בתכנית שלא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה ולא פחות מ 2 מ' מחזית המבנה הפונה לרחוב.
 - מערכות טכניות ימוקמו בגג העליון ויוסותרו ע"י אלמנטים קלים ו/או מעקה הגג בכפוף לחווי"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות הנדרשים.
 - גגות המבנים יתוכננו כגג מועיל מסוג גג ירוק או כחול בשטח שלא יקטן מ 50% משטח הגג.
 - הגג הכחול יתוכנן עם משטחים סופחים אשר יותקנו על 80% משטח הגג הטכני.
 - המערכות הטכניות יוסותרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
 - המערכות הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון למעט ארובות שניתן שיבלטו עד 2 מ' נוספים.
- טו. תאורה אדריכלית:**
תאורה אדריכלית תהיה ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.
אלמנטי תאורה יהיו מותאמים לאדריכלות המבנה.
לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- טז. יחס להנחיות מרחביות:**
לא מבוקשות חריגה מההנחיות המרחביות שאינן מפורטות במסגרת התכנית המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' / דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025
	7 - - 7 - 0017

2.11 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ו. קומת הקרקע:

- בקומת הקרקע הפונה לשד' ירושלים תהיה חזית מסחרית מלווה קולונדה בעומק של 4 מ' לפחות מחזיתות המבנים.
- החזיתות המסחריות תהיינה בהיקף של לפחות 70% מאורך החזית לרחוב ובעומק של 4 מ' לפחות. לא ימוקמו מתקנים טכניים בחזית זו.
- לאורך רחוב זלמן מייזל מתוכננים שטחי מסחר (מבנים 8-10) ומבואות כניסה הפונות לרחוב, ובמבנה 12 על פינת הרחובות זלמן מייזל ואייזיק חריף תוכננו 4 הקומות הראשונות כקומות בהקצאה ציבורית מבונה.
- השימושים בקומות הקרקע יהיו מסחר ושטחים נלווים למגורים כגון לובי מגורים, מועדון דיירים, חדרי אופניים וכדומה, וכן שימושים ציבוריים במבנה 12.
- אין יח"ד מתוכננות בקומת הקרקע.

ז. כניסות המבנים

- לכל מבנה תהיה כניסה נפרדת מהרחובות הגובלים.
- יותרו כניסות נוספות משניות מהשצ"פים הסמוכים, למבנים 1-4 מתאי שטח גובלים 301-302, למבנה 5 מתא שטח גובל 303, למבנים 6-7 מתא שטח גובל 307, למבנים 8-9 מתא שטח גובל 304, ולמבנים 10-12 מתא שטח גובל 306.
- כניסת רכבים ומשאיות פינוי אשפה לתא שטח 105 יהיו מרח' זלמן מייזל.
- כניסת רכבים לתא שטח 106 תהיה מהכביש החדש בתא שטח 500 או מרחוב זלמן מייזל.
- כניסת רכבים לתא שטח 108 תהיה מרח' זלמן מייזל.
- כניסת רכבים לתא שטח 107 תהיה דרך חיבור תת קרקעי למעבר רכב והולכי רגל בין תאי השטח 107 ו 108 מתחת לזכות הדרך בתא השטח 502.
- כניסה למבנה הציבור במבנה 12 בתא שטח 108 תהיה נפרדת מלובי המגורים ותהיה מהרחוב והשצ"פ מדרום בתא שטח 306.
- גבהי הכניסות למבנים יותאמו לגבהי הרחובות הסמוכים ללא הגבהות או הנמכות משמעותיות ביחס לרחוב ובכל מקרה לא יותרו מדרגות ורמפות בכניסות.

ח. שטחים משותפים בנויים

- בקומות הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מבואות כניסה, מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וחדרי אשפה.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וחדרי אופניים ועגלות וכן אחסנה ושטחים טכניים כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מגופי אשפה וכל חלל טכני אחר שנדרש לתפעול השימושים המותרים בתכנית המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 7 - - '25-0017

2.12 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.13 תנועה

- תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתכנית הראשית – סעיף 6.2. ד'.
- עבור השימושים הציבוריים, הסדרי התנועה יתואמו ויאושרו באגף התנועה טרם קבלת היתר.
- תקן חניה למנה הציבור ייקע בעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניה לאופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
- מתקני אופניים ימוקמו בפיתוח בקומת הקרקע, בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובחדרים במרתפים בהתאם למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא.
- תקן חניה לאופנועים יהיה לפי ההנחיות התקפות לעת הוצאת היתר.
- חניות אופנועים ישולבו לאורך המיסעות במרתפים.
- פתרון חנייה באמצעות מתקני חניה יבחן לעת הוצאת היתר בנייה. לא יותר מעליות חניה.
- תותר רמת שירות 2 בחניון.
- פינוי אשפה באמצעות דחסניות יתבצע ממרתפים בתא שטח 105 ויתאפשר בנוסף גם מתא שטח 106. הכל בכפוף לאישור מחלקת תברואה.

2.14 מערכות

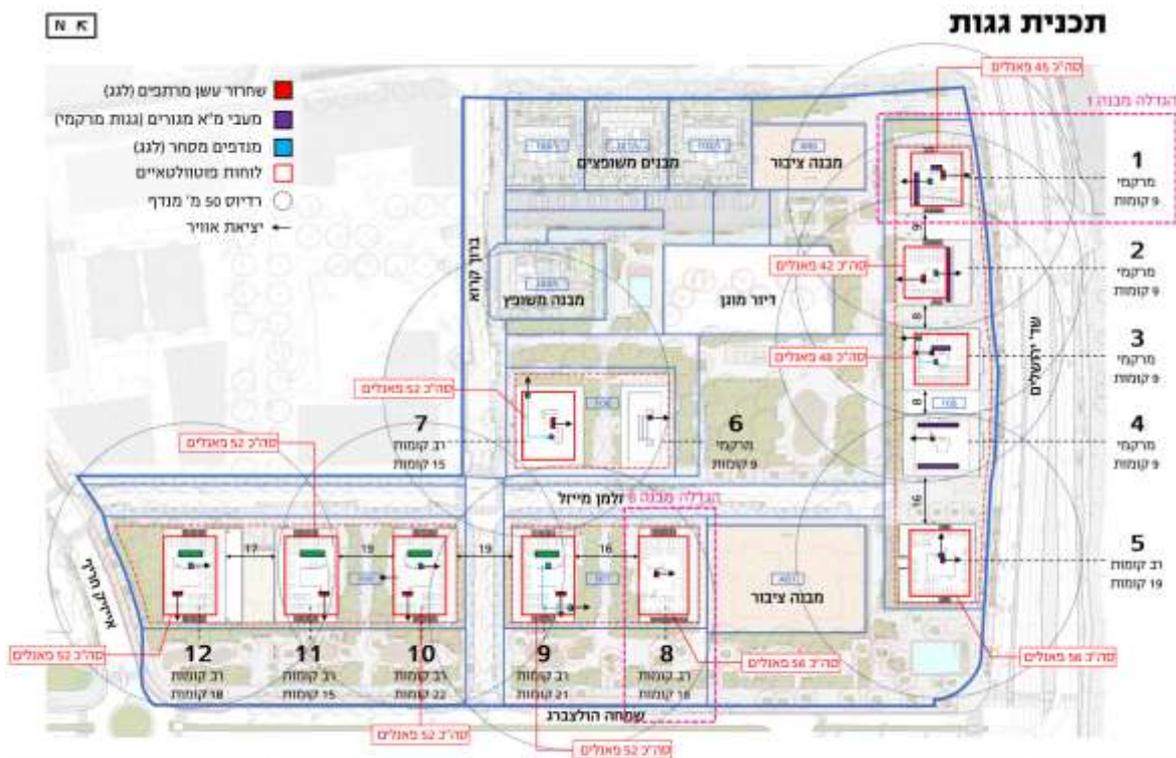
א. מתקנים טכניים והנדסיים

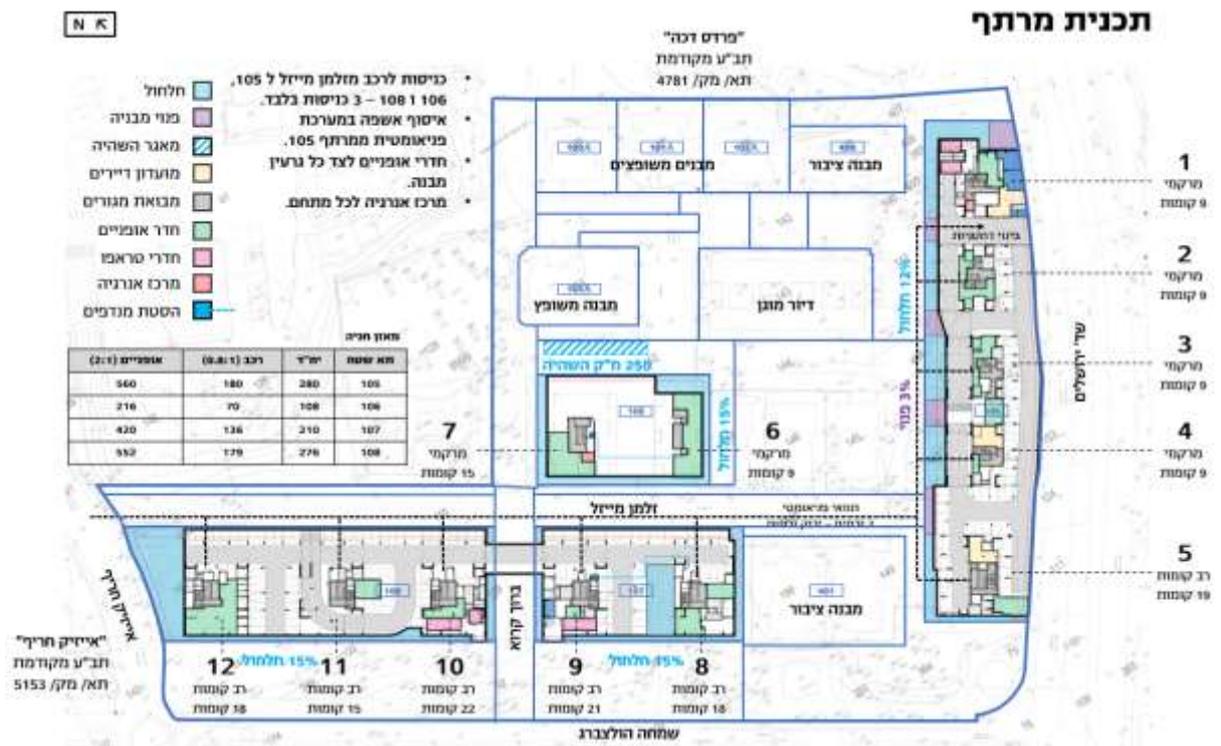
- מתקנים טכניים לרבות חדרי משאבות, מאגרים, חדרי חשמל וטרנספורמציה וכדומה ימוקמו בתת הקרקע.
- באזורי שהייה וזיקת הנאה בתחום רדיוס קרינה של חדרי הטרפו – יישמרו מרחקים נדרשים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה משימושים עם שהיית אנשים לרבות מסחר, מב"צ ומגורים. כמו כן, לא יוצבו ספסלים או ריהוט רחוב לשהייה של אנשים בתחום זה בכפוף לסימולציית שטף מגנטי שתוגש לשלב היתר הבנייה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי השנאים. לא תתאפשר מגבלת שהייה באזורים המסומנים בזיקת הנאה המיועדים לשהייה ולא רק למעבר.
- פירי מערכות ותשתיות לדירות לרבות שוט אשפה ימוקמות במבואות הקומתיות.
- צוברי גז ישולבו בפיתוח ויסומנו בתכנית הפיתוח מחוץ לשטחים המסומנים בזיקות הנאה.
- בלוני גז ימוקמו בחדרים או נישות ייעודיות בקומת הקרקע במסגרת מעטפת הבניין.
- חדרי אשפה ומטבחים ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.

- פילרים לתשתיות כגון גמל מים, חשמל, תקשורת וכדומה ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ימוקם מרכז אנרגיה אחד בכל תא שטח. מרכזי האנרגיה ימוקמו במרתף 1-.

ב. תאים פוטוולטאים

- במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל 7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף הפנוי. הגדול מביניהם.
- סה"כ ייצור אנרגיה על גגות המבנים יהיה כ 433,992 קילו וואט/שנה. מיקום וגודל מערכת על כל גג, לפי התכנון הסכמטי בסקר האנרגיה. החישוב לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יעודכן לאחר תכנון מפורט.
- לעת הוצאת היתר בניה, יש לבחון היתכנות להתקנת פאנלים בטכנולוגיית PVT המשלבים ייצור חשמל וחימום מים במקביל.





ג. מערכות מיזוג אוויר

- מערכות מיזוג האוויר ימוקמו בגג העליון, במסתורי כביסה או בחדרים ייעודיים בתחום מעטפת המבנה. חימום מים ע"י משאבות חום עם $COP < 3.25$ לכל יח"ד.
- תכנון מערכות מיזוג אוויר בדירוג אנרגטי A.
- מי מזגנים לא יזרמו בשפיקה חופשית אלא בצינורות בתת הקרקע לכיוון מערכת הניקוז או לשימוש חוזר לצורכי גיבון.

ד. איזורר חניונים ושטחים מסחריים

- שחרור עשן מהחניונים יהיה דרך פירים לגג העליון. המרחק בין פתח הוצאת האוויר על הגג לבין פתחי הדירות הסמוכות במבנה לא יפחת מ- 5 מ'. באישור הרשות לאיכות הסביבה ניתן יהיה להציע פתרון שונה בשלב היתר הבניה בתנאי שלא ייווצר מטרד ובכל מקרה לא יופנו תריסי האזורר לכיוון אזורי שהיית אנשים, מעברים ציבוריים, ומבני ציבור סמוכים.
- כניסת אוויר למרתפים תתאפשר דרך רמפות הכניסה לרכב ובצמוד לתקרת קומת הקרקע באופן שיהיה גבוה מאזור שהיית אנשים וישמר מרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מפתחי המבנים, אזורי שהייה ומעבר וכו'.
- כל שטחי המסחר יחויבו בחיבור לפיר וארובה בגובה של 2 מטרים מעל הגג העליון או מעקה הגג ויעמדו בדרישה המרחק של ארובה בגובה 2 מ' מעל הבניין הגבוה ברדיוס של 50 מ'. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה בשלב היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
06/08/2025 7 - - 7 - 0017	תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- שטחי המסחר מבנים 4, 6 ו 8 שאינם עומדים בדרישת רדיוס 50 מ' ממבנים שכנים למנדפים, יקבלו מענה ע"י הסטה בתקרת הקרקע/המרתף וחיבור לפירי מנדפים במבנים 3, 7 ו 9 הסמוכים בהתאמה.
- אוורור של חדרי הטרנספורמציה יתאפשר בצמוד לתקרת קומת הקרקע באופן שיהיה גבוה מאזור שהיית אנשים ולא יהווה מטרד.
- אגוז גנרטור יעלה לגובה של 2 מטרים מעל מפלס הגג העליון. יקבע משטר הפעלה בעת הפעלות תחזוקה והודעה לדיירים.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- במבנים החדשים פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פניאומטית בשני זרמים שתחבר את כל המבנים בתחום התכנית.
- פינוי האשפה יתבצע ע"י כניסת רכב פינוי אשפה לאזור אצירת אשפה בדחסניות במרתף תא שטח 105.
- בתא שטח 106 יותר פינוי אשפה באמצעות מיכלים עם חדר אצירה בתת הקרקע וחדר פינוי בקרקע, דחסנית בתת הקרקע או חיבור למערכת פנאומטית, הכל בכפוף לאישור מח' תברואה.

ו. הנחיות אקוסטיות

בשלב היתר הבניה תוגש חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: מערכות מכניות, רעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.

ז. כיבוי אש –

- רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מהפיתוח או מחזיתות המבנה.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג'	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '25-0017

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

- הבנייה תיעשה ב 4 שלבים שונים:
 1. תאי שטח 100A-103A - שיפוץ המבנים הקיימים.
 2. תא שטח 105
 3. תאי שטח 107-108
 4. תא שטח 106
- ניתן לבצע שלבים שונים במקביל.
- ניתן לשנות סדר שלביות בתאום מול מה"ע או מי מטעמו.
- סכמת שלביות מוצעת:



שלביות ביצוע



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 7 - - '25-0017

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- מיקום השצ"פים והשפ"פים בהתאם לתשריט מצב מוצע בתכנית מאושרת.
- שימושים מותרים בהתאם לתכנית מאושרת לרבות נטיעות וגינות, מתקני ספורט, פנאי ומשחק, אלמנטי מים, הצללות, שבילים ומדרכות וכ"ו.
- נשמר השצ"פ הליניארי לאורך רח' שמחה הולצברג ומוצע שצ"פ חדש בלב התכנית בתא שטח 302.
- זיקות ההנאה בהתאם לתשריט לצורך הרחבת מדרכות לאורך הרחובות ויצירת מעברי הולכי רגל בין המבנים.
- תחזוקת שטחי זיקת ההנאה והשפ"פים תיעשה בהתאם להסכם תחזוקה שייחתם בין יזם התכנית לעיריית תל אביב-יפו.

3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה**
 - תאי שטח 106-108 - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינות ולנטיעת עצים כמסומן.
 - תא שטח 105 - 12% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינות ולנטיעת עצים כמסומן.
 - בנוסף, 3% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וניתן שיהיו מרוצפים בריצוף מחלחל או צף המאפשר מעבר מים לאדמה.
 - חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
 - טיפול בעצים קיימים ייעשה בהתאם לסקר עצים מאושר ע"י אגרונום העירייה בלבד והוראות התכנית המאושרת.
 - יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליווי ממונה על העצים.
 - לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבניית תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
 - באזורי שתילת עצים עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) יהיה בעומק של לפחות 1.5 מ'.
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג'	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0017-25

- כל מערכות ניהול הנגר יתוכננו בהתאם להנחיות ובתאום עם מחלקת בניה ברת קיימא, תאגיד המים העירוני ובהתאם להנחיות הדו"ח ההידרולוגי.
- גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית מועילה מסוג גג ירוק או גג כחול בהתאם להוראות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר הבניה.

טו. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

טז. איורור הדירות

ע"פ תקן 5281 נדרשת עמידה ב 50 חילופי אוויר לשעה ב 50% לפחות מהחללים. בהתאם לנספח בניה ירוקה, קיימת עמידה בתקן, והחללים הפונים לחזיתות מערביות וצפוניות במיוחד מקבלות אוורור מפולש ואיכותי. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ('דירות כלואות') יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדיור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינץ'.

יז. דו"ח תרמי עקרוני

- נספח בניה ירוקה מפרטת את חתכי הקיר הנדרשים לעמידה בתקן לבידוד תרמי.
- כל יחידות הדיור החדשות והממ"דים ליחידות קיימות משופצות יקבלו מענה מלא ועמידה בדרישות התקן ת"י 1045.
- במבנים המשופצים ניתן לשדרג מעטפת חיצונית באמצעות יישום בידוד חיצוני בדמות טיח תרמי. ע"מ לשפר את הבידוד, מקום עובי מערכת טיח תרמי 4 ס"מ ברוטו, תבוצע מערכת טיח תרמי בעובי 5 ס"מ ברוטו.
- גג עליון וטיפל בהתאם לדרישות התקן.

יח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/08/2025 7 - - '25-0017

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה

תנאים להגשת היתר הבניה בהתאם להוראות התכנית המאושרת, ובנוסף:

1. אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. סימולצית שטף מגנטי לכלל מקורות החשמל בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי השנאים.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות העירונית תא/9144 (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתחילת עבודות

1. הריסת/פירוק אסבסט יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאי לתעודת גמר

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. ביצוע סעיפים 3-6 ייעשה בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע מול העירייה.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. מדידות קרינה בפועל לאחר חישמול המבנים ובשעת שיא הצריכה.

התוכן	מס' החלטה
____ - תא/תעא/ 4814 - שמחה הולצברג יפו ג'	06/08/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0017-25

8. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך.
9. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בהתאם לדרישות המדיניות העירונית תא/9144 ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, B-ו לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
10. אישור ביצוע הגגות המועילים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' תכנון דרום ויפו ואדריכל העיר)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

1. אדריכל העיר לעיצוב המבנים וחומרי הגמר
2. אדריכל העיר אגף שפע לתכנית הפיתוח
3. אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים במסגרת התכנית ושלביות פיננסי המגרשים הציבוריים
4. אגרונום העירוני לסקר העצים ומפרט שימור והעתקת עצים קיימים
5. אגף התנועה כולל התייחסות לתוספת שביל אופניים בשד ירושלים ועדכון הפיתוח בהתאם
6. חברת חלמיש לתכנון המפלסים בבינוי, בפיתוח ומיקום המבנים ביחס לרחובות הסובבים, מיקום מאגרי מים תת קרקעיים וכו'
7. אגף הכנסות למתווה הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
8. אגף תברואה

התוכן	מס' החלטה
507-1137553 תא/מק/5171 - הר ציון 71-59 (אי זוגיים) דיון בהתנגדויות	06/08/2025 8 - - '25-0017

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

מרחב תכנון א' - הר ציון

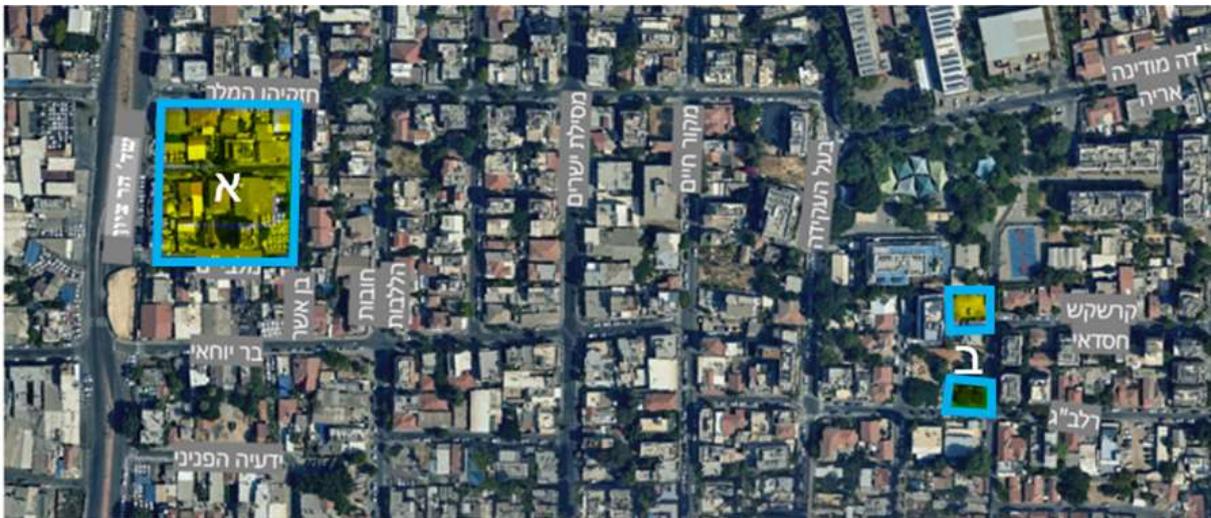
מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).

מרחב תכנון ב' - לב השכונה

מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.

תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבונים ממזרח.
תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

מרחבי התכנון- תצלום אוויר



מרחבי תכנון- ייעודי קרקע



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	318, 192-194, 172-189	302
6973	מוסדר	חלק	112-113, 103	

שטח התכנית: 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)
 מרחב תכנון א' - הר ציון: כ-6.043 ד', מרחב תכנון ב' - לב השכונה: כ-0.618 ד'
מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ.
 מגיש התכנית: קרוון אחזקות בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
יזם: קרוון אחזקות בע"מ.

בעלות: קרוון אחזקות בע"מ ופרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

קיימים כ-11 בנייני מגורים בגובה של קומה 1 עד 3 קומות הכוללים כ-40 יחידות דיור קיימות.
 (72 יחידות מאושרות לפי תא\2472). כ-5 מגרשים בשימוש חניה עילית שאינה מוסדרת.
 במרכז מרחב התכנון רחוב קיים (חיוג יהודה) החוצה את מרחב התכנון לשניים.
 בוצעו הפקעות עבור הרחבת דרך לשדרות הר ציון מתוקף תכנית תא\1127 (1967).

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שלושה מגרשי מגורים, נושאי זכויות שבנייתם לא מומשה, בפועל שניים בשימוש חניה ואחד כשטח פתוח
 מגוון המשמש את באי בית הקפה הסמוך והשכונה כחלק ממרחב מגוון ציבורי פעיל.

מדיניות קיימת:

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)



- **נספח אזורי תכנון:** אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון בדופן המערבית. תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים. (ר-84 הר ציון) **התכנון מציע להתאים את גובה הבינוי בדופן המזרחית של הר ציון ל10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות מותרות בדופן הר ציון.** בלב השכונה גובה בניה עד 4 קומות.
- **תשריט ייעודי קרקע:**
אזור מגורים בבניה עירונית- (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4),
"ציר מעורב" בדופן הר ציון. קומת קרקע מסחרית, **אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה** בלב השכונה - רח"ק 1 ועד רח"ק 3 (למגרשים מעל 1.5 דונם) **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות)**, בדופן הרחוב **הר ציון** יותר רח"ק **מרבני 5**, לאור מיקום מרחב התכנון א' בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות: אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא-9142 אושרה בשנת 2022).**
- **נספח תחבורה- סמיכות לדרך עורקית עירונית:** שדרות הר ציון עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן: רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק- הקבוע בתשריט הייעוד.** התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת ליצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל. המשך הציר הירוק בדופן המערבית של הר ציון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב-מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022). הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, שימושי קרקע, תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

תא/מק/5171 - הר ציון 59-71 (אי-זוגיים)	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 6, 7 ו-10.	מרחב בנוי : תוספת בניה למגורים וחדוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 15% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	תמהיל דירות : המלצה על תמהיל דוור מגוון ושילוב דוור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב חיזקיהו המלך ושצ"פ בלב המתחם. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה תוספת שב"צ להרחבת שב"צ קיים ושטח ציבורי פתוח לגינת כיס.	תוספת שימושים : תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ ו-768 מ"ר שטחי ציבור מבונים. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה כ-0.3 שצ"פ וכ-0.3 דונם שב"צ בלב השכונה בסמיכות למוקד השכונתי. (סה"כ כ-1.4 דונם + 768 מ"ר)	מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי : קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

מצב תכנוני קיים:

- תא/590 (13/11/67)**

יעוד מאושר: מגורים ב1, שביל, הרחבת דרך קיימת בדופן שדרות הר ציון, שטח למוסדות ציבור.

זכויות: בהתאם לגודל מגרשים (1.25 דונם-1.75 דונם), בין 20%-33% לקומה, שתי קומות.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש.

פרוטוקול שטחי שירות לתב"ע תא/590
(תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)
- תא/2472 (09/01/1991)**

עיקרי התכנית: קביעת הוראות לעידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים ומתן תמריצים לאיחוד חלקות.

מצב מוצע:

בתחום מרחב א' הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד על כל שטח התכנית, "חיוג יהודה" כדרך מוצעת.

בתחום מרחב ב' לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש

עד 0.2 דונם - 10 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 90%, 2 קומות.

0.2-0.5 דונם - 12 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 110%, 3 קומות.

מעל 0.5 דונם - 14 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 130%, 3 קומות.

מתוקף תכנית זו, מאושרות 72 יח"ד.
- תא/מק/2707 (29/10/1997)**

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

ייעוד מאושר:

בתחום מרחב הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד, חיוג יהודה כדרך מאושרת.

בתחום מרחב לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע

התכנון כולל שני מרחבי תכנון, בחלוקה ל- 3 קווים כחולים. התחדשות מרחב המגורים בדופן הר ציון (מרחב תכנון א') על ידי הריסה והקמת חמישה מבני מגורים במדרג גבהים בסמיכות ללב השכונה (6 קומות כולל קומת קרקע) ובדופן הר ציון (עד 10 קומות כולל קומת קרקע) הכוללים כ-180 יחידות דיור. התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי השכונתי תוך תוספת שימושי מסחר ושטח למוסדות ציבור. תוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה בשני מרחבי התכנון ותוספת שטח ציבורי בנוי במרחב תכנון א'.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגנינות ציבוריות.

תכנית זו (הקו הכחול) מקודמת בשלושה מרחבי תכנון שכונתיים הנמצאים בבעלות פרטית משותפת על מנת לאפשר המרת שטחי מגורים בליבת השכונה לשטחים ציבוריים וכן הקצאת שטחים נוספים לרווחת התושבים בדפנותיה. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל אליה שואפת מדיניות השכונה (שאושרה ב-2022) והוא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופייה היחודי.

כמו כן, התכנית קובעת מדרג גבהים בהתאם לעקרונות תכנית מדיניות שפירא. גובה המבנים בתכנית הוא של 6, 7 ו-10 קומות, כאשר הפניית המבנים בעלי 6 ו-7 קומות היא לדופן הגובלת בבנייה הנמוכה בשכונה.

מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 11 מבני מגורים קיימים והקמת 5 מבני מגורים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת חלק מהבעלים.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתא 5000.
4. תכנון כ-180 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון הכוללות 15% יחידות דיור בהישג יד עפ"י מדיניות עירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. **הקצאת כ-0.8 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' (הר ציון) **והקצאת כ-0.3 ד'** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' (לב השכונה).
6. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' (לב השכונה) כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים.
7. הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' (הר ציון).
8. צמצום כניסת רכבים לשביל "חיוג יהודה" לטובת חיזוק המרחב הציבורי ויצירת עתודת קרקע איכותית מגוננת לרווחת התושבים. תוך שמירת מעבר הולכי רגל לכיוון מזרח - מערב בין שדרות הר ציון ופנים השכונה.
9. תכנון שטחי מסחר בשטח כ-640 מ"ר בקומת הקרקע בדופן הפונה לשד' הר ציון. יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע.
10. הקמת חניון תת קרקעי למרחב תכנון א' לכלל השימושים.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע, תוך הרחבת מדרכות הרחובות חזקיהו המלך, בן אשר ומלבי"ם אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב הציבורי תוך תוספת גינון, נטיעות.

מרחב תכנון א' - תכנון מוצע

תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



מרחב תכנון ב' - לב השכונה



תשריט מצב מוצע:
מרחב תכנון א' - הר ציון



טבלת השוואה :

פירוט יעודי קרקע:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

מגורים ד' - 4.26 דונם, שביל - 0.58 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.82 דונם, דרך מאושרת - 0.39 דונם.

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שטח למבנים ומוסדות ציבור - 0.3 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.31 דונם.

יח"ד מוצע: כ-180

צפיפות: 42 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 67-88 מ"ר בהתאם לפתרון המיגון.

תמהיל דירות:

היקף יחידות דיור בשטח 45-65 מטר רבוע לא יפחת מ-30%.

היקף יחידות דיור בשטח 66-80 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 81-105 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 106 מטר רבוע ומעלה לא יפחת מ-10%.

תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

דיור בהישג יד: התכנית מקצה 15% דיור בהשג יד (כ-27 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה במחיר שכירות מופחת בכ-40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

שני מבנים של 6 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית), מבנה אחד של 7 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+2 גג חלקיות) ושני מבנים של 10 קומות (קומת קרקע+8 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית)

גובה: כ-21 מ' עד 35 מטר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר. גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות.

תכסית:

עד 75%

קווי בניין:

שדרות הר ציון – 0 מ' (חזית מסחרית)*

רחוב חזקיהו המלך – 2 מ'

רחוב בן אשר ורחוב מלב"ים – 2.5 מ'

מרחק בין שני בניינים ואגפי בניין לא יפחת מ-6 מטרים.

* קו הבנין לרחוב הר ציון - קטן מ-5 מטר ל-0 מ' (רחוב מסחרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

הבלטת מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות לאורך חזית שדרות הר ציון.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.

בתא שטח 1 תותר הבלטת מרפסות של 1.2 מטר מעבר לקו הבניין כלפי הרחוב חזקיהו המלך ושביל חיוג

יהודה. בתא שטח 2 תותר הבלטת מרפסות של 1 מטר מעבר לקו הבניין המזרחי והצפוני הפונה לשטח הציבורי הפתוח. המרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות בינוי:

- לא יותרו מגורים בקומת הקרקע למעט בבניה הנמצאת בסמיכות למגורים צמודי קרקע בדופן לרחוב בן אשר. ככל שיתאפשר מימוש דירות אלו, הן לא יכללו הצמדת גינה. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי בהיטל הקומה שמעליה.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב "חזקיהו המלך" אשר הינו ציר שכונתי בעל חשיבות, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו"ד היחידה האסטטוטגית:

בהתאם למדיניות **שכונת שפירא תא"9142(2022)** אשר סקרה את הצרכים הפרוגרמטיים בשכונה, כתנאי לקידום תכנית התחדשות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך השטח הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה יינתן כשטח קרקע. בהתאם לתכנון מיטבי יתאפשר כי יתרת ההקצאה תינתן כשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (1: 2.7). התכנית מקצה כ-0.8 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' - הר ציון והקצאת כ-0.3 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' - לב השכונה. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' - לב השכונה, כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים. אלה מהווים 25% הקצאת קרקע.

הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' - הר ציון הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת. בתת הקרקע, יוקצו 115 מ"ר (15% מסך שטחי הציבור הבנויים) כשימוש נלווה למבני הציבור.

תחבורה, תנועה:

- הוכנה חוו"ד תנועתית שאושרה ע"י אגף תכנון תנועה ארוך טווח. במסגרת חוו"ד נבחן שינוי ייעוד רחוב יהודה חיוג מדרך לשביל. שינוי זה מאפשר מרחב הליכתי רצוף במרחב התכנון המתחבר לשטח הציבורי הפתוח והמבונה בתכנית. שביל זה מחזק את הקישוריות בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על שדרות הר ציון.
- שבילי אופניים – ברחובות קיבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים, כאשר בשדרות הר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- הולכי רגל – רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים: שד' הר ציון: 6 מ' מדרכה מערבית, רחוב חזקיהו המלך 4.85 מ' מדרכה צפונית, רחוב בן אשר: 3 מ' מדרכה מזרחית ורחוב מלב"יים 3.85 מ' מדרכה דרומית. בנוסף התכנית משפרת את החיבור ההליכתי שהתכנית מציעה בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- חניה - החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. יתאפשר מעבר תת קרקעי מתחת לשביל חיוג יהודה בהתאם לסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות מ-50 מטר רבוע (פלדלת) או דיור בהישג יד אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. תקן חניה למסחר יהיה 0, עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון, מיקום רמפת החניה המוצע הינה מרחוב מלב"יים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרפולונית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן הר ציון לפני השכונה ומדופן צפון דרום ברחובות הגובלים ומיעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

בקרבת מרחב תכנון א' - הר ציון ממזרח לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. בסמיכות מרחב תכנון ב' - לב השכונה ישנם גני ילדים, מגרשי ספורט, שצ"פ ושבת צופים היוצרים מוקד שכונתי ציבורי המחזק את השלד השכונתי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית כוללת נספח סביבתי אשר כולל התייחסות לנושאים הבאים :
1. חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בדגש על השימושים הרגישים : מגורים ושטחי ציבור בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים בחזית לרח' שדרות הר ציון כ- 75 דציבל.
 2. התייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל.
 3. סקר אסבסט לכל המבנים/חלקי מבנים להריסה.
 4. תכנית דיגום לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה (שתתייחס גם למתחם תכנון ב').
 5. חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים לנושא פתרונות לנגר עילי, שכן האזור מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, ובכפוף לחקירה הסביבתית.

גנים ונוף:

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בסיוור שנערך במרחבי התכנון א' ו-ב'.

תברואה:

הפתרון מתבצע בתת קרקע ע"י חדרי אשפה מאספים שחברת הניהול מתפעלת אותם לצורך העלאה לקומת הקרקע ע"י חדרי העלאה הכוללים במות הרמה.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב מאושר	נתונים	
450%	90-110% למגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,200 מ"ר		מ"ר	
17,792 מ"ר (עיקרי ושירות)		מגורים	
768 מ"ר (עיקרי ושירות) *לשטח זה יתווסף עוד כ-100 מ"ר עבור שטח מקורה שנחשב במניין השטחים בעבור שטח חוץ מוצמד.	0	מבנים ומוסדות ציבור	
640** (עיקרי ושירות)	0	מסחר	
4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום מרחב התכנון א' בין אזור רח"ק)		רח"ק	
-	45%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-		מ"ר	
5 מבנים : 2 בניינים בני 10 קומות, בניין אחד בן 7 קומות, שני בניינים בני 6 קומות	1-3	קומות	גובה
כ-35 מטר גובה ק. טיפוסית עד 3.3 מ' גובה ק. קרקע מסחרית עד 4.5 מ' גבה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר	כ-8 מ'	מטר	
תא שטח 1 : 75% תא שטח 2 : 65%			תכסית (כולל מרפסות)
עד 139 חניות תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם קידום הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן			מקומות חניה

התקף - הנמוך מביניהם.		
-----------------------	--	--

*יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע בשטח של עד 500 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמת חברת קרוון אחזקות בע"מ (קרסו ו־VENN) בשיתוף פעולה של מרבית בעלי הנכסים במרחב התכנון. בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית עד כה יש במרחב התכנון כ-87% הסכמות מכלל התכנית.

מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). במסגרת ובהצאם למתווה הוצגו לתושבי השכונה כלל התכניות (תב"ע) המקודמות במרחב השכונתי לעת מועד המפגש.

בתאריך 11.09.22 התקיים מפגש שיתוף ציבור עירוני שאורגן ע"י עת"א על מנת להציג לתושבים את מדיניות שכונת שפירא שאושרה ביולי 2022 ותכניות מקודמות בשכונת שפירא. התכנית הוצגה במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: הוצגו עקרונות התכנון, סמיכות התכנית לתחנת רק"ל בחזית רחוב שד' הר ציון, סך הזכויות המוצעות ומספר היח"ד, הקצאות לשטחי ציבור מבונים ופתוחים במרחב הר ציון ובלב השכונה.

זמן ביצוע: ל"ר.

הדמיה - מבט משדרות הר ציון מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח



המלצת הצוות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5171, תאמ"ק 507-1137553	שם התכנית הר ציון 59-71 ת"א זוגיים	מגיש התכנית קרובי אחזקות בע"מ הועדה המקומית ת"א- יפו	עורך התכנית חמלסמורמה העירונית בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת והמוצעת	מחוז הסעיף בחוק	
א62 (ג) א62 (ד), א62 (ה), א62 (ו), א62 (ז), א62 (ח), א62 (ט)	התכנית חתך תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-4.4 ד' המיועדת בסכנת שמרא בשלושה מרחבי תכנון התכנית כוללת אחת (החוקה לא הסמכת בעלים הואת לשווקת הישנה 222 מבנים נמוכים והקמת ארבעה בנייני מגורים במ"ר 10-17 קומות כוללים חוות מסחריות ושטחי גינה מגורים (מגורים 1- מגורים להקצאת קרקע של כ-1.4 דומם לשטחי גינה ושינוי מגורי מגורים לשטחי גינה (מגורי 1-1)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתי"חס לתוכנית ת"א/5000 (מתי' חוקה 2016-22-12)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת ות"א/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יחוי חששת בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
5.4 טבלת סעיף 5.4	אזור תכנון 803 שכונת שפירא. -אזורי המגורים	אזור מגורים - תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שימייחם להיבטים השונים.	תכנית האב (2006) ת"א/8026 הנצירה מתווה התחדשות כולל לשכונה הריבט תכנוני-חברתי ותוך התייחסות לשימושי קרקע,

<p>גובה, חנות, שטחי ציבור, תמחול דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.</p> <p>מרחב תכנון וח נקבע כשטח לתכנון ממירט ללא החזות מיוחדות.</p> <p>בוטאריך 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תמ"א 9142) אשר מעדינת תכנון האב (2004) בהתאם להנחיות המטאלי בסעיף 5.4 תוך התייחסות לשימוש קרקע, גובה, חנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>רחק מרבי 5</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p> <p>חזית משתרת</p>	
<p>אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התכנית מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמיקת תוך התייחסות לממשק המסמיק המסויגות של תרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהו, חזית מסחרית ועיצובו. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מטלס חליכת, פיתוח וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות ותייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: קביעת הנחיות לעיצוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות תוכנית לבנין: 3.3.5-הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>יעדי מנאות, מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך שאושרת</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מגורים בבניה עירונית- (3.2.4) סעיף 3.1.1 (ג)- שימושים כללים- מבנים ומסודות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 1-5 תאי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.</p>
<p>יעדי מנאות: שטח ציבורי פתוח מבנים ומשולות ציבור</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3) סעיף 3.1.1 (ג)- שימושים כללים- מבנים ומסודות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	
<p>כולל דיוור בהשג יד</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי-מגורים</p> <p>3.2.1(א)(2)-הודעה תחילת על המקדחה של הבניה המסויגת 100 יחידות דיוור חרשות ומעלה, כמפוף לבדיקה תכנונית מקומות בהתאם להוראות הסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2-ציר מערב (חר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה, לא יתורו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: תאי שטח: 1-5 אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבני השימושים באזור הייעוד. נדרט מקבני השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>לא מתוכננת בניה עמידית למגורים במגורים אלו (שטחים למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.2.3(1)-ראשי-מגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p>	
<p>תוספת שטחי מסור בקומת הקרקע (שאוט מסודי, כמפוף לחיודי חרשות ליכתיים)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>תאי שטח: 1-5</p> <p>3.2.4(א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר</p> <p>שימושים כללים-3.1.1(ג)- תוספת שימוש כללי-מסודות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד, שימושים כללים, תשתיות וכלוים - בכל אזורי הייעוד</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) נדרט מקבני השימושים: סעיף 1.6</p>

שימושים

		בכפף להחזיות המפורטות.	ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית כוללת מקבצי שימושי מרחב ציבורי: שטח ציבורי בנוי ודרכים.
			תאי שטח 6-7. שימושים כללים 3.1.1(נ)- תוספת שימוש כללי-מסודות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	התכנית קובעת את מגרש 7 לשטח ציבורי מתוח ואות מגרש 6 למבנים ומסודות ציבור כהרחבה למגרש ציבורי קיים.
		לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיוס 2.5 רחיק מרבי 4 3.2.4 (ג) - צפיפות מגיסלית 18 יחידות (נטו)	+
			הוראות מיוחדות: ר-84 הר גיון רחק מרבי 5	מגורים-צפיפות 45 יחידות + התמלית מקומות הון הרווחות לרחק מקסימלי ממוקם למטרות מיוחדות (רחק מקסימלי 6.5) דיוור בחישוד 15%
		תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.2.3 (ב)-רחיק בסיוס 1, רחק מרבי 3	ליך מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי מתוח (רחיק בתחום לתכנית צנ
		תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.4 (ה)-מספחות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)	+
		תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)	מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי מתוח
		בכל שטח העיר	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	מבח תכנית ע"י התכנית כוללת שימושים שחורים עצמאיים בתת הקרקע (3.1.5)
		מספר קומות מרבי: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות	בהתאם לגובה העיבוד העירוני ובמספר לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 4א(א) (לחוק מס 10 קומות. קומת ציבורית מבונה לא תחשב כקומת סיפוסית
		תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה-עד 4 קומות	4.2.2(1)-גובה הבניה גובה קומת סיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	מגרש למבנים ומסודות ציבור מסגרי קומות וחניית במבנה ציבור בתחום לתכנית צנ
		כלל שטח התוכנית	4.2.1-כללי סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרחחים 6.2.4-הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנויים.	+
		לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	6.1.1-הקצאות לצרכי ציבור מהות התקצאות לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידו התודה במספר לבדיקה התכנית מוקדמת. 4.1.1(1)-הקצאות שטחי קרקע ציבוריים סעיף 4.1.1(2)-הקצאות שטח ציבורי מבונה	עפ"י תווידי יהודה אסטרטגית
		קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיפוט' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בשטח העיבוד. (4.2.2, 4.2.5-6.2.6)	
		קביעת שטחי בניה תת קרקעיים 3.1.5 -		
		קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.		
		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ואו מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.		

תוכן תכנית

הוראות בניה עירונית

<p>+ הוראות כינוי ונפחי בניה בהתאם לתכנית צי + + + +</p>	<p>בהתאם לסעיף 2.5.3 ובהתאם לסעיף 3.5.1 3.5.1-א) שימוש 3.5.1-ב) שטחי בניה 3.5.1-ג) חוראות 3.5.1-ד) מנבלות בדבר שינוי יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+ קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב טיפי + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנייה מבנייה ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושולי אופניים. קו בניין 0 ע"ס נסילה של 2 מ' נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקפיל + תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום הותלייל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בתואם לגבולותיו הסטטוטוריים (תתייל).</p>	<p>3.6.1-ככללי סעיף 3.6 – ירחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים א, ט, שטחי בנייה (ב) וחוראות מוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.11-ספת מתוח מקומי 3.6.13-ג) (2)-ציר ירוק עירוני הועדה תחליט על המקרה הכניית רק בכסוף לבדיקה תכנית מוקדמת בנוגע האפשרות לתכנית רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשולי אופניים. 3.6.13-ג) (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים או לתת את פיצולו מיטווקים שירשמו ובכפוף לחוראות תמי"ם 5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, כנספת העיצוב העירוני ו/או כנספת התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על חייכדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קניעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אוריים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p>	<p>3.6.11-תא ספת 7-ספת מתוח מקומי 3.6.1-כללי</p>		

הוראות ציבור

<p>3.8.1</p> <p>3.8.2 (ד) (5) - דרך ערוקית עירונית-קו בנין שלא יפחת 50 מטר מזכות הדרך. הוצעה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.2 (ה) (2) - דרך מקומית (יחודה חיה)</p> <p>3.8.4 - קווי מתעין סימון תוואי קווי המתעין במסמכי התכנית בהתאם לתחילת התאמה להוראות קו המתעין</p> <p>3.8.7 - תקן חיה</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חיים (3.8.7)</p>	<p>נספח החבורה</p>	<p>תווי תחבורתית</p> <p>לרחוב הר ציון - קו בנין קטן מ 5 מטר ל 5 (רחוב מסתרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולודנה). קו הבנין נקבע על מנת ליצור חזית מסתרת, במשק רציף למדרגות, המותאמות במסגרת עבודת הרקיי.</p> <p>התכנית כוללת שטח ניעוד "דרך" ללא שינוי בצורתו או היקפו אך משנה את יעדו ליישבילי, תוך אמפרות ליקת מעבר פרטית בתת הקרקע לגורך היובר חיוני תת קרקעי. קיימת חוייך תושפת לטשא שינוי הייעוד.</p> <p>בהתאם למדיניות האו 91.30 תקן חיה מוקדמי לטשאים 0.8 לוחיד או התקן התקן לטח הוצאת היתר, תמוך מבינים תקן חיה 0 למסחר תקן חיה לבוכרי לטח התקן בעת הוצאת היתר</p> <p>מתוכנן במסגרת הרקיי</p>
<p>4.3.4 - אתר עתיקות התחזות רשות העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>אתר עתיקות: נעל מי נספר העתיקות</p>	<p>חלק מתחום התכנון כלול באתר עתיקות סוכר- (878.0) יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל. חוסמט החזית רשות העתיקות בתקנון</p>
<p>4.4.1 סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 - גובל בזכות דרך ערוקית עירונית 4.4.1 - שימוש רישום בסמוך לזכות דרך</p> <p>4.4.1 (א) - חשד לקרקע מווחמת</p> <p>4.4.2 - חווד סביבתית</p> <p>4.4.3 - בניח ירוקה</p> <p>4.4.4 - החזית מרחבית</p> <p>4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הוצרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) החזית מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>במסגרת האקוסטי יש חיזוי לטורים נעיבורי בסמך לזכות חדר. חוסמט האקוסטי נמצא כחלק מהסמך הסביבתי</p> <p>בוצע סקר גוי קרקע</p> <p>קיימת חיי סביבתית התכנית כוללת נסמט סביבתית</p>
<p>4.6.2 - החזית כללית</p>	<p>תשתיות - סעיף 6.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש המונע לתשתיות (4.6.1)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>בהתאם לנסמט התשתיות של תאו 5000 תחום התכנון (מגרש 1-6) מצויים בדרכים אזור מגן ב' לאתר קידוח מים מושבת) (סמיות לוצועת מים</p>

תוכנית מתאר מס' 1000/תש"פ - תכנון תשתיות מים ומשקל מים לטשאים 0.8 לוחיד או התקן התקן לטח הוצאת היתר, תמוך מבינים תקן חיה 0 למסחר תקן חיה לבוכרי לטח התקן בעת הוצאת היתר

הוראות כלליות לטשאים 0.8 לוחיד או התקן התקן לטח הוצאת היתר, תמוך מבינים תקן חיה 0 למסחר תקן חיה לבוכרי לטח התקן בעת הוצאת היתר

תנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)	סי 4.6.4-ניקוו-שטח פני לחלחול	טרסמש תנחיות בתנאים במסמכי תשתיות + תכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. + קיים נטפח מים, ביוב, ניקוו
	סי 4.6.5-ביוב	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטיייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים מסודרים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי נובד וקומות, (6) - שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	אחוד וחלוקת של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות כדבר בינו או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 147
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחניכה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בתנאים למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את הפיתור) כמסמכן בסעיף 88 בטופס זה.			
מחוקס הוועדה			
שם ועם משמחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ו. 02000245	חתימה	תאריך 1.9.2024
חיוקי המשמחי לוועדה			
שם ועם משמחה הראלה אברהם ארן, ע"ד	מספר ת.ו. 2938976-9	חתימה	תאריך 19.2.24

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. התרת פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.
6. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון :

עדן בר - נוי : תוכנית הר ציון 71-59 היא תוכנית ראשונה שמתממשת במרחב הר ציון מתוקף מדיניות לשכונת שפירא שאושרה ב2022.

אדר סקר : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : כמה דירות בכל קומה? מה אחוז שטחי החלחול? למה לא עשו באמצע שטח עם דשא כדי שיהיה שטח יותר נעים לבילוי כך זה נראה על פניו שהכל מרוצף.

רועי אלקבץ : שיתוף ציבור היה ב11.9.22 לא צויין בדרפט כמה אנשים היו בשיתוף ציבור/יידוע ציבור איפה? מה היקף? אין פירוט.

אדר סקר : בשני המבנים המרקמיים מתוכננות 4 יח"ד בקומה. כלפי שד' הר ציון יש 6 דירות בקומה במבנה הצפוני ו-8 דירות במבנה הדרומי. באופן עקרוני יש 2 מעליות בכל צד ואפשר גם מעלית שלישית סה"כ 4 מעליות בכל גרעין 2 מעליות.

חלחול – אנחנו נמצאים ב15% חלחול. לגבי כמות הדשא - אנחנו פתוחים לדיון. אם תעלה דרישה מהתושבים שהם רוצים יותר ירוק תהיה לנו אוזן קשבת.

עדי בסיס : הפולגון באמצע הוא שצ"פ הוא מתוחזק, מפותח ומנוהל ע"י העיריה ואנחנו רוצים שהוא יהיה שטח מגונן. זה יבוא בצורה אחרת בתוכנית העיצוב. לגבי אחוז הריצוף זהו שטח בזיקת הנאה למרות שאין חניונים וזה השטח המחלחל העיקרי שלהם. אלו הדפנות של הבינוי יהיה יותר מרוצף.

לגבי שיתוף הציבור בשכונת שפירא במסגרת תהליך שיתוף הציבור של תכנית המדיניות ראינו נוכחות מאד דלה של תושבים על כל פרויקט. לכן בנינו מתווה שונה והצגנו את כל התוכניות המקודמות בו זמנית במרחב במרכז הקהילתי. השתתפו כ-40 תושבים עם שולחנות עגולים ואת המסקנות הטמענו במדיניות. במסגרת המפגש הזה עלה כל אחד מהאדריכלים והציג את הפרויקט הפרטני. יש צוות תכנון ויזם שהם בקשר עם הדיירים. חסר את ההיקף של השיתוף יש לנו את המיידע ונוסיף.

עדן בר נוי : תיקון טעות סופר : נבקש לעדכן בתיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא : "שיעור יחידות דיור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".

עדן בר - נוי : לגבי הציר הירוק שתכנית המתאר קובעת ציר ירוק ברוחב של 20 מ', נבקש להבהיר שבהר ציון מתוכנן הקו הירוק והתכנון נעשה על ידי נת"ע בדופן שלנו שהיא הדופן המזרחית יש לנו 12.5 מ' שכוללים מדרכה ושביל אופנים. הרוחב נועד לייצר חזית מזרחית רציפה שתתחבר עם התכנון המפורט של הרק"ל.

עדי בסיס : תכנית המתאר דורשת רוחב מסוים של 20 מ' ולא מתייחסת באיזה צד. המחלקה המשפטית בקשה שנבהיר בדרפט שאנחנו מתייחסים להנחיות הללו כאל חצי וחצי. ראובן לדיאנסקי : אם תוכנית המתאר שזה צריך להיות 20 מ' במקטע אחד והפרשנו הם מחלקים ל 2 מקטעים. צריך לשמור על זה.

הראלה אברהם אוזן : זה לשיקול דעת של הועדה בתוך ה20 מ'.

ליאור שפירא : אנחנו לא משנים אנחנו רוצים את ה20 מ'

מלי פולישוק : איפה יהיה שאר ה8

עדי בסיס : אנחנו מבהירים שה20 הוא לשני הצדדים.

רועי אלקבץ : חלק מהדברים אנחנו לא יודעים על כך את הפרטים צריך להיות יותר מפורט.

ליאור שפירא : לכן צריך להגיד את הדברים הללו לפני הדיון על התוכנית.

בישיבתה מספר 0017-24 ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. להיכנס כמגישת התכנית.
2. לקבל את ההבהרה לעניין סעיף תשריט ייעודי קרקע- ציר ירוק : להתיר פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות :

3. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
4. תיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא : "שיעור יחידות דיור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דיבי דיסטניק

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 13222 בעמוד 3811 בתאריך 26/02/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר 27/02/2025

מעריב 27/02/2025

מקומון ת"א 28/02/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד סלאם חאמד
 2. שחר פטל עו"ד

ראול ולנברג 18, בנין D, תל אביב 6971915
 מרמורק 4 תל אביב 6425404

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

1. עו"ד סלאם חאמד בשם קרוון אחזקות

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1.1 תיקון ההוראה הקובעת כי תמהיל שטח יח"ד המיועדות להשכרה יהיה זהה לתמהיל שטח כלל יחידות הדיור בתכנית, וזאת באופן שלא תהיה חובה להקצות יח"ד לדב"י בשטח של מעל 100 מ"ר.	ע"פ מדיניות הדב"י העירונית תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר, לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד). מאחר ודירות גדולות במיוחד בתכנית מוגדרות כדירות בגודל של למעלה מ-106 מ"ר, לסעיף 4.1.2 (א) (9) תתוסף התוספת המודגשת מטה : תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (7) לעיל, למעט דירות גדולות במיוחד (בגודל 106 מ"ר ומעלה). שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהה לכלל יחידות הדיור בתכנית.	לקבל את ההתנגדות חלקית
1.2 לשנות את סעיף 6.1.2 (4) תוך ביטול ההפניה למדיניות העירונית לתקן החנייה ולהשאיר את ההפניה לתקן הארצי בלבד, זאת מאחר וניסוח המפנה למדיניות העירוני או ע"פ התקן הארצי, הנמוך מביניהם, מונע ודאות. לאפשר הקצאת מקומות חנייה עבור יחידות הדב"י ששטחן מעל 50 מ"ר (כ8 יח"ד)	תקן החנייה יהיה 0.8 לכל החניות לפי המדיניות העירונית. הוראה 6.1.2 (4) תתוקן בהתאם.	לדחות את ההתנגדות
1.3 הבהרה כי ניוד יח"ד בין תאי שטח למגורים (הערה ד' לטבלה 5) או ניוד שטחי מסחר עיקריים בין תאי השטח התת"ק (הערה 2 לטבלה 5) לא יצריך פרסום נוסף לפי סעיף 149	ניוד של יח"ד בין תאי השטח סחירים ע"פ הערה 2 לטבלה 5 וניוד של שטחי מסחר עיקריים בתת"ק, ע"פ הערה ד' לטבלה 5, והחלטה על מיקומם הסופי, יאושרו במסגרת תכנית העיצוב, ומכאן שידרש עבורם פרסום נוסף. לצורך הבהרת הנושא הוראה ד' והערה 2 לטבלה 5 תתוקן באופן הבא : ד. ניוד יחידות דיור ו/או זכויות הבנייה (עיקרי/שירות) מתא שטח אחד לשני עבור שימושי מגורים (שטחי מרפסות בהתאמה) בהיקף של עד 5% וללא תוספת לסך יחידות הדיור וזכויות הבנייה הקיימות בכלל התכנית, כפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב ובכל מקרה כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק שיעשה כתנאי להוצאת היתר בנייה. לא יתאפשר ניוד זכויות מקומות המרתף אל המפלסים מעל קומת הקרקע.	לדחות את ההתנגדות

	<p>2. שטח עיקרי מקסימלי בתת הקרקע עבור שימוש מסחר. ניתן יהיה לנייד בין תאי השטח בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך השטח. זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב. בכל מקרה אישור הועדה המקומית מותנה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
לדחות את ההתנגדות	אופן חישוב השטחים מוגדר בתקנות חישוב שטחים. ע"פ נוהל תכנון חושב רישוי אין צורך להפנות לסעיפי חוק.	1.4 הוספת הערה כי שטח מסתורי הכביסה לא יחשב במניין השטחים
לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההבהרה כי מדובר באחוז המתייחס לאורך החזית. סעיף 4.1.2 א' 8 יתוקן באופן הבא: "בקומת הקרקע כלפי שדרות הר ציון תתוכנן חזית פעילה עבור שימושי מסחר באופן שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. ככל שיקבעו שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב') 10 ניתן להכלילם בשיעור החזית הפעילה כאמור.	1.5 להבהיר כי ההוראה המחייבת 60% חזית פעילה מתייחסת לאורך החזית וכוללת גם את השימושים הציבוריים
לקבל את ההתנגדות	<p>1. בהוראות התכנית תתווסף הגדרה "מעבר מקורה- מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ' ללא הורדת עמודים (מעבר שהוא נסיגה זיזית)"</p> <p>2. שינוי סעיף 6.3.3.4 באופן הבא: "... לא תותר בנייה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותר קולונדות כאמור בסעיף 4.1.2 (א) 8) במקום המחוק יכתב: שם יותרו מעברים מקורים".</p> <p>3. שינוי הערה ז' לטבלה 5 כך שירשם "מעבר מקורה" במקום "קולונדה".</p>	1.6 קיימת הוראה האוסרת הורדת עמודים לשטח זיקת ההנאה והוראה אחרת שמאפשרת הורדת עמודים. מציעים לבטל את הסעיפים הנ"ל ולהכניס במקומם: "מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ', ללא הורדת עמודים" (מעבר שהוא נסיגה זיזית), ותיקון המינוח בטבלה 5.
לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תוספת הוראה לקביעת דיריות.	לצורך שמירה על איכות והיקף יחידות הדיור הגדולות בתכנית ובהתחשב בצפיפות יחידות הדיור ביחס לקומה וביחס לשטח התכנית, יתאפשר שילוב דיריות באופן מוגבל בתכנית בתנאים הבאים:	1.7 לאפשר הוספת דיריות ל-10% מיח"ד בתכנית (עד 18 יח"ד) ולקבוע הוראות רלוונטיות.
לקבל את ההתנגדות בכפוף להמצאת נסחי טאבו עדכניים.	<p>1. ע"פ המדריך העירוני להטמעת דיריות בתב"עות ככל ויקבעו דירות גדולות מ-110 מ"ר, יתאפשר לקבוע דיריות בהיקף של עד 25% מדירות אלה. על מנת לשמור על היקף מינימלי של דירות גדולות בתכנית, בכל מקרה לא יותר לקבוע יותר מ-10 דיריות.</p> <p>2. יוטמעו בתקנון התכנית הוראות גנריות לשילוב דיריות בתכנית בהתאם למדריך העירוני להטמעת דיריות בתב"עות -היחידה האסטרטגית.</p>	1.8 עדכון בטבלאות האיזון וההקצאה של שלוש העברות בעלים שבוצעו מאז נערכו הטבלאות בכתובות יהודה חיוג 4,6,8.

2. שחר פטל- עו"ד בשם צבי דהאן- בעל קרקע ברח' הרציון 63-61.

לדחות את	זכויות קרוון בתחום התכנית הינן רבות באופן	2.1 הקצאה בלתי שוויונית ,
----------	---	---------------------------

<p>ההתנגדות</p>	<p>שלא ניתן לרכז במגרש אחד בלבד. יתרה מכך, יש בטענה הנ"ל ניגוד לטענה הנוספת שטוען המתנגד לגבי ההקצאה "קרוב ככל האפשר" שהרי זכויות קרוון מצויות פיזית הן בתא הצפוני והן בתא הדרומי. הקצאה של כל זכויותיה בתא אחד (הגם שאינה אפשרית) משמעותה בהכרח פגיעה בעיקרון השני- מתן תמורה במיקום הקרוב ככל הניתן לחלקה המקורית. באשר לטענה כי יש לרכז את זכויות הבעלים - כך אכן נעשה בתכנית. על פי המסמכים שהוצגו, חברת קרוון הינה בעלת הסכמות חוזיות עם בעלי קרקע רבים במתחם, ההקצאה שהוקצתה לחברה בתא שטח 1 משקפת את איחוד הבעלים המהווים מקשה אחת החתומים בהסכם בין אם בהסכם עם חברת קרוון או בין אם בבעלות אחרת המגובה בהסכם.</p>	<p>מפוצלת, ובלתי מוצדקת לטובת חברת קרוון אחזקות- בכל אחד ממתחמי התכנון קיימים בעלים פרטיים שלא מכרו לקרוון אחזקות את הזכויות באופן שמקנה לקרוון אחזקות שליטה בהליך התכנון ומפחית בשווי ערך נכסיהם של הבעלים הפרטיים וביכולתם לקדם את התכנון עצמאית.</p> <p>כמו כן באופן הנוגד את תקן 15 – שעיקרה ריכוז בעלויות בתאי שטח נפרדים ככל הניתן בעוד קרוון קיבלו הקצאה בשני תאי שטח. מבקשים לרכז את ההקצאות של קרוון בתא שטח אחד לצורך יצירת איזון תכנוני.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהמשך לאמור בסעיף 2.1 ונוכח ריבוי הזכויות הקיימות לחברת קרוון והצורך בחלוקתן על פני שני תאי השטח, ההקצאה שניתנה למתנגד בתא שטח מספר 2 ממוקמת כ- 8 מטרים מהחלקה המקורית, המהווה הקצאה הקרובה ביותר האפשרית במסגרת האילוצים.</p> <p>ההקצאה בוצעה בהתאם לכל העקרונות של תקן שמאות מס' 15, כאשר העיקרון של שמירה על ההקצאה קרובה ככל האפשר חשובה (ובוצעה פה) אך משנית לעקרונות נוספים בניהם השמירה על איזון ההקצאה, איגוד בעלים, הקצאת הזכויות בשלמות ועקרונות רבים אשר כולם נשמרו.</p>	<p>2.2 ההקצאה נעשתה רחוק מחלקת המקור של המתנגדים ובניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה- החלקות מצפון לרחוב חיוג יהודה וההקצאה שניתנה היא מדרום לרחוב זה ולא ניתן הסבר לכך וללא צורך תכנוני ממשי.</p> <p>מבקשים לתקן את הטבלאות ולקבל את ההקצאה בתא השטח 1 (הצפוני) או במיקום הקרוב ביותר האפשרי לחלקתם.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לטענת המתנגד, אין להפחית שווי במצב הנכנס לחלקות המצויות ע"ג רחוב הר ציון. הפחתה בוצעה מעצם היותו של שדרות הר ציון עורק תחבורה ראשי ובעל מפגע רעש משמעותי – בהשוואה למרכז השכונה. אבחנה זו באה לידי ביטוי גם במיפוי עוצמות הרעש התחבורתי מתוך הנספח הסביבתי לתב"ע המציג את מדרג הרעש המהותי ביותר בחלקות החזיתיות לרחוב בגובה 4 מ'. ניתן לראות לפי מיפוי זה כי אין הפחתה במפלס הרעש בחלקות המצויות על דופן הר ציון בפינות הרחובות הפנימיים.</p>	<p>2.3 יש לתקן הערכת שווי לחלקה 183 במצב הנכנס- החלקות לאורך רחוב הר ציון קיבלו מקדם הפחתה בשל העובדה שקיים בהן קושי תחבורתי- אך חלקה 183 כוללת פינה עם רחוב יהודה חיוג המאפשר נגישות אליה. כמו כן ניתן מקדם הפחתה עבור מיקומן על רחוב רועש, אך זה צפוי להשתנות בעתיד עם פתיחת הקו הירוק.</p>

		
	<p>לאור האמור לעיל, בוצעה הפחתה לחלקות הסמוכות למפגע הרעש הכוללות מגורים ולא רק לחלקת המתנגד אלא גם לחלקות היזם. לגבי הטענה לביצוע עתידי של הקו הירוק, המתנגד עצמו מציין בהתנגדות את מפגע הרעש בחלקה באומרו כי "הקו הירוק שאמור להפחית משמעותית את מפגעי הרעש". כמו כן, השמאות במצב הנכנס נקבעת בהתאם למצב הקיים, ולכן ביצוע עתידי של הקו הירוק בתוואי רחוב הר ציון, אינו בא לידי ביטוי בקביעת השומה.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מסמך המדיניות תא/9142 אינו משנה את המצב התכנוני התקף על הנכס. מכאן כי מסמך זה אינו מעניק זכויות כלל אלא רק קובע מגמה תכנונית המקובלת על הועדה המקומית שמצריכה יישום באמצעות הכנה ואישור של תכניות סטטוטוריות מפורטות. לכך קביעת השומה במצב הנכנס נעשית בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכניות תקפות.</p>	<p>2.4 לחלקה 183 ערך עודף שהתעלמו ממנו מאחר והיא כוללת זכויות גדולות יותר מהחלקות הפנימיות, זכויות שנקבעו בתכנית המדיניות תא/9144 (רח"ק 5 ובנייה עד 10 ק') ולכן יש לקבוע עבורה מקדם של 1.2</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית בדק ומצא כי יש לתת תרומת מחוברים לחלקות שקיים בהם בינוי המיועד להריסה במצב היוצא ונמצא כי הוא תורם לשווי הקרקע. לעומת זאת על חלקת המתנגדים לא ניצב מבנה התורם לשווי. תקן שמאות 15 קובע כי יש לשום את שווי זכויות הבניה ("הקרקע") ואת תרומת המחברים בנפרד – כך נעשה. הטענה כי חלקות שאינן מבונות בשלמות צריכות לשום באופן זהה לקרקע ריקה – אינה מקובלת. המתנגד לא הוכיח כי החלקות האחרות (שאינן בבעלותו) הכוללת מבנים להריסה אינן תורמות לשווי.</p>	<p>2.5 יש להפחית שווי "תרומת מחוברים" בחלקות אחרות. כאשר הבנייה הקיימת במקרקעין מהווה שימוש למגורים או לשימושים מסחריים, ללא אפשרות לתוספת בנייה משמעותית (כגון תוספת קומות או זכויות חדשות). יש להתייחס אל המגרש כאל מגרש ריק פונקציונלית מבחינת שימוש עתידי, ולפיכך תרומת המחברים תוגבל לשווי הכלכלי של הנכס ולא תזכה בזכויות בנייה נוספות. מדובר בבנייה מצומצמת שאין בה בכדי להעניק יתרון תכנוני משמעותי, יש לתקן את טבלת ההקצאה באופן שלא מבטא תרומת מחוברים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. בניית הפרויקט כולו בהינף אחד מאפשרת מימוש הקצאות לצרכי ציבור, הקצאת שטח ציבורי פתוח בלב הפרויקט בתא שטח נפרד ושטחי</p>	<p>2.6 יש לאפשר ביצוע עצמאי ונפרד של הבנייה בכל תא שטח בהתאם</p>

	<p>ציבורי מבונים הנדרשים ע"פ תכנית תא/9142.</p> <p>2. התכנון התת קרקעי מציע חניון משותף עם כניסה אחת, תכנון שני חניונים נפרדים היה בלתי יעיל ויוצר פחת תכנוני בשטחים התת קרקעיים שהיו מתקבלים. ולכן, לצורך מימוש בניית החניון נדרש לבצעו כמקשה אחת יחד עם הבנייה העילית וגרעיניה.</p>	<p>להיתכנות הפיתוח והתקדמות גיבושם של בעלי הזכויות. יש להורות על פיצולו של הביצוע בהינף אחד.</p>
--	---	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות ואו לקבל את ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענה.

סעיף	תיקון סעיף	החלטה
1.1	לסעיף 4.1.2 (א) (9) תתוסף התוספת המודגשת מטה : תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לסעיף 4.1.2(א) (7) לעיל, למעט דירות גדולות במיוחד (בגודל 106 מ"ר ומעלה) . שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהה לכלל יחידות הדיור בתכנית.	לקבל את ההתנגדות חלקית
1.5	סעיף 4.1.2 א' 8 יתוקן באופן הבא : "בקומת הקרקע כלפי שדרות הר ציון תתוכנן חזית פעילה עבור שימושי מסחר באופן שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. ככל שיקבעו שימושים ציבוריים בחזית זו כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב') 10 ניתן להכלילם בשיעור החזית הפעילה כאמור.	לקבל את ההתנגדות
1.6	4. בהוראות התכנית תתווסף הגדרה "מעבר מקורה- מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ' ללא הורדת עמודים (מעבר שהוא נסיגה זיזית)" 5. שינוי סעיף 6.3.3.4 באופן הבא : "... לא תותר בנייה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון שש יותר קולנדות כאמור בסעיף 4.1.2 (א) 8 במקום המחוקק יכתב: שם יותרו מעברים מקורים". 6. שינוי הערה ז' לטבלה 5 כך שירשם "מעבר מקורה" במקום "קולונדה".	לקבל את ההתנגדות
1.7	יתאפשר לקבוע דיוריות בהיקף של עד 25% מדירות בגודל של למעלה מ-110 מ"ר, ככל ויקבעו דירות בגודל זה. על מנת לשמור על היקף מינימלי של דירות גדולות בתכנית, בכל מקרה לא יותר לקבוע יותר מ-10 דיוריות. יוטמעו בתקנון התכנית הוראות גנריות לשילוב דיוריות בתכנית בהתאם למדריך העירוני להטמעת דיוריות בתב"עות -היחידה האסטרטגית .	לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תוספת הוראה לקביעת דיוריות
1.7	ניתן לעדכן בטבלאות האיזון וההקצאה העברות בעלים שבוצעו מאז נערכו הטבלאות, ככל והעברות הבעלות נרשמו בנסחי הטאבו, שמאי התכנית יעדכן את הטבלאות בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בכפוף להמצאת נסחי טאבו עדכניים.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

מס' החלטה 06/08/2025 9 - - '25-0017	התוכן 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 התקווה דיון בהתנגדויות 106ב'
--	--

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום 106ב.

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106ב'	06/08/2025 9 - - 25-0017

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

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

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/1א, ג3, ג3א, 1ע, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

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

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים. כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106ב'	06/08/2025 9 - - 25-0017

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

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

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

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

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

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
2,019 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
130 מ"ר	שצ"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות '106ב'	06/08/2025 9 - 0017-25ב'

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

זכויות בניה:

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

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

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

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים-הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות '106ב'	06/08/2025 9 - - '25-0017

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אורי רוזני שפירא, אורנה שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח ותכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להקדי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
הקמת רח מצולעת בשטח של כ- 432 מ"ר באמצעות איחוד וחלוקה לטובת חקלאות ומגורים בקרבת הישוב לנרשים בחלק מן חלקת 250/303 (ס"ח תתק"ח	א-62 (א) חוק החריג התשי"ח	שטחים ועדה עצמאית עם תוכנית ביטוי כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5003 (ס"ח תתק"ח 2018:12)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימושי הסעיפים הנ"ל בס"ח/מחוז התאור - לפי סעיף א-62 (א)
סעיף קטן (א) 62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקוטרו, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	התכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (א5), (א6) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) שבנו.
סעיף קטן (א) 1 (א) איחוד וחלוקה של שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב	איחוד וחלוקה של שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב
סעיף קטן (א) 2 (א) קביעת דרך לסיפול טפית	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מאוחר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר למורך גישה למגרש סטון או למורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מאוחר ארצית מחוזית.
סעיף קטן (א) 3 (א) ייטאפטר איחוד תאי שטח	שינוי חריגות בדבר בינוי או ייעוב אדריכליים
סעיף קטן (א) 4 (א) הגדלת מספר יחיד הצמיחות המתקבלות הוא בתחום	הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

לתכנית 5000 הקובעת מיינומם 12 יחיד לדונם	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)
--	---	------------------

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמוסמך בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחנכים הוועדה:			
שם וטעם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 02531475	חתימה 	תאריך 2020-12-22
חוקשן/המשפטי לוועדה:			
שם וטעם משפחה חראלה אברהם ארון, עדיד	מספר ת.ז. 2438176-9	חתימה 	תאריך 21.12.2020

ת.סימל | 017

העמקים
 נבי אילנה סולמג - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות ב'106	06/08/2025 725-0017 - 9

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

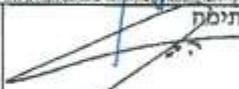
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור פירוט של הנוכחות המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (עדה מקומית)	מחוק הסעיף בחוק	
תכנון אזורי תמורה להקמת מספר מגורים קיימים והוספת מגורים חדשים (התאמת חזו' תא' לטח' וזכו' הבניה ופול' בנייה ושימור שטח הבניה הסח' וסבת מית' חונם בתא' ס' לתוראת זכו' 215/215 א' התכנית בשטח כ-12	62 א' (ג) חוק התו' התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית לתוכנית מתאר כוללת ובהתאם לתוכנית חזו' 5000/מ' (מ'ת' תמ' 27/2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המ' אור' הכוללת תא' 5000- כמפורט להלן			
הסעיף הרלו' בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הנראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמה חזו' אור' בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף. " אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לזכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בתואם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+

קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרדט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יערד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבנית המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב 5.4 אדריכלי (סעיף אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יערד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11 : שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגורת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
	תקן וניה בהתאם לתקן התקף בעת חוצאת היתר בניה.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניית (3.8.7) דרך ערקית רב עירונית (3.8.2) (ג)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6) תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1 (ב)) הכנית חקובעת בינוי הגובל בדרך ערקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א))	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק: בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א5)
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחלקת הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025339735		4.8.2021
הוועד המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	242976-9		4.8.2021

ת"ר | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

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

בישיבתה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106ב'	06/08/2025 9 - 0017-25ב'

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
22/10/2021	ישראל היום
22/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	כתובת
1	יהודית רובנשטיין	הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי	ע"י עו"ד משה שלום שדי שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור	ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם	
5	רם עודד	
6	יפתח יפת נגר	בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר	עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי	בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן	רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה	נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו	פילון 5 תל אביב

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - - '0017-25

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. (2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובתי, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : (1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. (2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. (2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 (3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. (4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248.	(1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - - 0017-25ב'

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי.</p> <p>ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר.</p> <p>צורך חוות דעת אדריכלית.</p>	<p>משה אור</p> <p>תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 17 פינת זבד 1 חלקה 28</p>	3
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.</p>	<p>שגיב רם</p> <p>תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31</p>	4
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות.</p> <p>מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.</p>	<p>המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.</p>	<p>רם עודד</p> <p>תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת</p> <p>כתובות: 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236- נדב 14 252- אבימלך 7 חלקה 31</p>	5
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - - 0017-25

<p>לקבל חלקית : (1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. (2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.</p>	<p>(1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 (2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף (3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. (4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס יהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע</p>	<p>יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	6
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם</p>			
<p>ראה התנגדות מספר 6.</p>	<p>מצטרפות להתנגדות של אביהן.</p>	<p>שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	7
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6</p>			
<p>שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.</p>	<p>בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.</p>	<p>דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת</p>	8
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.</p>	<p>צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.</p>	<p>אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת</p>	9
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - - 0017-25ב'

<p>לקבל את ההתנגדות : תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.</p>	<p>בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.</p>	<p>אבנר פוראטיאן</p> <p>כתובת נדב 38 חלקה 27</p> <p>תא שטח 202 בתכנית המופקדת</p>	9א
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
<p>המתנגדים מתגוררים בנדב ב30 תא שטח 217 לענין הרישום : המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו</p>	<p>בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2. התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3. מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.</p>	<p>יצחק ושרה סעדיה</p> <p>כתובת נדב 30 חלקה 28</p> <p>תא שטח 217 בתכנית המופקדת</p>	10
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	<p>מהנדס העיר</p>	11
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27-6135 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106'ב'	9 - - 0017-25'ב'

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)(4)</p> <p>3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. לבטל ס' 6.6 "הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.		
<p>לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון -</p> <p>- להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר).</p> <p>- תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.</p>			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

<p>לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p> <p>2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב-</p> <p>3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.</p> <p>4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת:</p> <p>יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א'1 (ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחרגת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס).</p> <p style="text-align: center;"><u>הערות טכניות:</u></p> <p>- סעי' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן.</p> <p>- נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים.</p> <p>- תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק.</p>	<p>לשכת תכנון מחוז תל אביב</p>
מומלץ לקבל את ההערות		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - 0017-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאור ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו השינויים ולתקופה של 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים :

דורון ספיר : להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות בת אל אונגר : התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדרפט. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248 יהודית רובינשטיין : היה טעות ברישום בת אל אונגר : הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם. דורון ספיר : התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי בת אל אונגר : ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה יורשי משה קוטסי : אנחנו כמו רובינשטיין בת אל אונגר : התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות. עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור : התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 ב234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל 15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפגיעה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שראינו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגג רצינו שתישאר גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקריי שאין איפה לבנות אותם. מיטל מטעם גל רוסבי : אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לגי' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכניות של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	06/08/2025
דיון בהתנגדויות 106ב'	9 - - 0017-25ב'

שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכניות אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין זכויות מעל ולהקטין שטח גג צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות.

התנגדות מס' 4 - שגיב רם: בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו.

התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד: יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבקה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הני"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים. בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו ובעלות רם עודד 236 רשמו 6 שורות 3 מול רשות הפתוח 31 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריך שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעליות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריך על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת: התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש דורון ספיר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית

בת אל אונגר: כן הם יודעים

שלי נגר: אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59. תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי 59 שרשום בשגגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס. הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות 89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מ50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר + 97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מ יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבווע 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני. התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומר חצר 248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתני ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבניין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8 - עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי: מדובר בבניין עם היתר בניה משנת 94. לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבניין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו21 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכינה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222. טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית

בת אל אונגר: אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות.

היזם: לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.

אודי כרמלי: הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106'ב'	06/08/2025 9 - - 25-0017

שחר שטצקי: אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.

עו"ד חננאל בראום: זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם

בת אל אונגר: אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1 שחר שטצקי: אלו שתי דירות

עו"ד חננאל בראום: הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל ולייליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן: רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28. דורון ספיר: לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך אבנר פורטיאן: כן מקובל

דורון ספיר: התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה - אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות שולי הבת של שרה סעדיה: כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.

בת אל אונגר: מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים:

בת אל אונגר: התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט. שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל 195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. התנגדות מס' 5 - עודד רם - הבניין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14. הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין 235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י. אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים. דליה אביב: הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף. אם רוצים לתת 236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב235 יש להם שמירה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.

בת אל אונגר: אין להם מספיק זכויות ל3 מגרשים בגודל הזה אודי כרמלי: נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.

בת אל אונגר: מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח - מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל-248. לגבי השטח הריק הוא נמצא ב248 ואתם תראו את ההיתר.

דורון ספיר: נסמך את מה"ע לגבי המגרש הנ"ל

מיטל להבי: אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.

בת אל אונגר: התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 - מגרשים שיכולנו לחלק ל2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקווה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.

התנגדות מס' 10: העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.

דליה אביב: קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעדיה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	06/08/2025
4968/מק/תא/507-0924282 - רה פרצלציה 32,31,29-6135/27 שכונת התקווה	9 - 0017-25
דיון בהתנגדויות 106ב'	

יפתח נגר : איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.

משה אור : לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה-15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.

שושנה : אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריף של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 ו-236 כתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי. דורון ספיר : יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.

שושנה : למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.

אודי כרמלי : לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם, להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה שושנה : מתוך טעות דני ארצי : היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים שושנה : אנחנו לא תפסנו אודי כרמלי : בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת מישהו שיש לו שטח X ושהוא X 2 כי זה בא ע"י מישהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי מישהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא שושנה ג'ורגי : המתווה עוד לא חתום השר לא חתם. עמי אלמוג : יש חתימה של השר. אודי כרמלי : נציג רמ"י דיווח לוועדה שןשנה : אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר. עמי אלמוג : את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל. שושנה ג'ורגי : את רשמת 20 מ"ר מהם דורון ספיר : תבררו את הדברים הללו אח"כ.

בת אל אונגר : מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום. עו"ד גל רוסבי : לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי בת אל אונגר : אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים. רות שפירא : הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כלל התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקידום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר עו"ד גל רוסבי : לא היה צריך לקטום את הפינה הזו רות שפירא : זה תואם את המצב בפועל עו"ד גל רוסבי : המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר. בת אל אונגר : (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?

אודי כרמלי : זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון ששווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם. עו"ד גל רוסבי : אין שם שום דבר חוץ ממדרכה אודי כרמלי : יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה. עו"ד גל רוסבי : תן לי להציג את הפרטים בפועל דורון ספיר : תגישה התנגדות במסגרת 106ב'

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32/27-6135 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות '106ב'	06/08/2025 9 - - '25-0017

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בנייה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 "רה-פרצלציה 27-29,31,32/6135 שכונת התקווה" הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ב- 30.12.2020. עקב השלמת מידע בסקר הבעלויות הוסף יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לתוכנית ועל כן עודכנה הוועדה כי תוכנית זו תקודם מכח תא/5000 (25.08.2021). ב-01.06.2022 התקיים בוועדה דיון ובו הושמעו התנגדויות ביניהן התייחסות לשכת תכנון מחוז תל אביב אשר הומלץ לקבלה. אחד הסעיפים בהתייחסותה היה בנושא רחוב לח"י וקביעתו כציר מעורב. " רחוב לח"י מסומן בתכנית המתאר כציר מעורב:

- יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.
- יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (רלבנטי לתאי שטח 249-251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע."

כוון שמדובר בתוכנית רה פרצלציה אשר אינה מוסיפה זכויות ומטרחה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים, ככל הניתן, סימון חובת חזית מסחרית ברחוב לח"י לא תהיה בהתאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, מומלץ לוועדה להפוך את תוכנית זו לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ובכך לאפשר את המצב הקיים. התכנון המוצע שאושר להפקדה זהה, למעט מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) אשר יהפוך ביעודו להרחבת דרך קיימת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש לדווח על שינוי סיווג התוכנית, מתכנית איחוד וחלוקה מכח ת.א 5000 לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק.
דורון ספיר: אם כך אנו מאשרים לשנות את סיווג התוכנית מיכל שרון: כמו כן לפרסם 106ב'.
דורון ספיר: מאושר

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות '106ב'	06/08/2025 9 - - '25-0017

בישיבתה מספר 0014-23'ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לשנות את סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ולא מכח ת.א. 5000.
2. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.6.2022 יש להרחיב את פרסום 106ב' כך שיתווספו תאי שטח מס' 235, 252, 242 ו-243.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן קראוס

פרטי תהליך האישור:

בהתאם להחלטת הוועדה מה-01.06.22, הערות הוועדה המחוזית והרחבת תחום פרסום 106ב (החלטת הוועדה ב-09.08.2022), עודכנו המסמכים ודואר רשום נשלח לבעלים הרלוונטיים ב-06.10.2024.

פירוט ההתנגדויות בהמשך לפרסום 106ב, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	מר משה אור	<p>התנגדות לטבלת ההקצאה והאיזון - הטבלה השמאית מתייחסת לתא שטח 231 כפנוי וריק מאדם, על אף שמדובר בתא שטח 'תפוס' שמוצבים בו רכבים, קראוון וכן הותקנה בו מצללה מבד אשר בניגוד לנאמר אינו מוחזק על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>יש להעניק למתנגד סעדים מתאימים שיאזנו כנדרש את שווי זכויותיו היחסי שיקבל במצב היוצא (צורף חוות דעת שמאית) ובכך ישמר כלל השוויון היחסי הסעדים המבוקשים הינם-</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע למתנגד תוספת זכויות של 207 מ"ר עיקרי לתא שטח 231 או שווה כסף בתשלומי איזון. • לחילופין, להוסיף הוראה לתוכנית המחייבת את הוועדה המקומית לפנות את המגרש מפולש בתוך זמן קצר. • לחילופי חילופין, לקבוע למתנגד בהסכמתו מגרש חלופי ריק מאדם בשווי תמורה מתאים. 	<p>תא שטח 231 פנוי מבנייה למעט גרוטאות, צמחיה, ללא בינוי קבע/מגורים וללא גישה מהמבנים הסמוכים.</p> <p>כמו כן, בהתאם לסקר בעלים מקיף, הכולל תיקי בנין, היתרים, נתוני ארנונה, מרשם האוכלוסין ומפגשי שיתוף ציבור רחבים ופרטניים, לא נמצאו טוענים לזיקה לשטח המדובר. על פי עקרונות השומה כלל הקרקעות נבחנות כריקות ופנויות.</p> <p>מכל מקום המתנגד הוא בעלים במושע יחד עם בעלים רבים נוספים, חלקם לא מאותרים. כיום למתנגד אין זיקה ספציפית בשטח.</p> <p>התוכנית מיטיבה מצב זה בעת שמגדירה לו מגרש ספציפי בבעלותו הבלעדית ללא שותפים ומכשירה את האפשרות לרישומו בטאבו כבעלים יחיד במגרש החדש.</p> <p>בהתאם למסמכי התוכנית ההקצאה למר משה אור במגרש 231 בשטח 219 מ"ר, עם זכויות ל- 238.1 מ"ר.</p> <p style="text-align: right;">שטח יחסי רשום: למשה אור חלק של 281 מ"ר בחלקה</p>
2		בנוסף, כמתואר בחוות הדעת	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות '106ב'	06/08/2025 9 - - '0017-25

<p>28. שטח זה הינו שטח ברוטו, ולאחר הפרשה יחסית אחידה לכלל הבעלים בהתאם לעקרונות השומה, שטח נטו 234.21 מ"ר.</p> <p><u>תוספת 40% לפי הוראות תכנית 2215:</u> הוועדה המקומית קבעה תנאים מגבילים למרחב התוכנית. תמריץ תוספת הזכויות שנקבע ב-2215 נשמר בתוכנית זו ועל כן יבחן בעת קידום ההיתר.</p>	<p>האדריכלית התומכת בהתנגדות זו, המתנגד שהחל בהליכי רישוי (קיבל תיק מידע), מבקש לקבל את תמריץ הזכויות בהתאם לתוכנית המאושרת 2215, דהיינו לקבוע למתנגד זכות מותנית בהיתר למימוש תוספת 40% שטחים עיקריים.</p>
---	---

המלצת צוות התכנון : לדחות את ההתנגדות

נימוק והמלצה	תמצית הטענה	המתנגד	2
<p>אליהו כהן אינו מופיע בנסח הטאבו וזכויותיה של חברת חלמיש ניתנו לה במרחב התוכנית ומוצו, לכן לא ניתן לשייכה לתא שטח 209.</p> <p>לחלמיש קיימות שתי רשומות בנסחי הטאבו ששויכו לכתובות בועז 21 (תא שטח 224) ביחד עם בעלים פרטיים, וזבד 6 (תא שטח 226) ללא שותפים.</p>	<p>חברת חלמיש הציגה מסמכים אשר לטענתה מוכיחים כי קנתה מכהן אליהו שטח של 150 מ"ר ברחוב רזי 6 (תא שטח 209).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>בתוכנית לאחר התנגדויות נקבעו השיוכים הבאים: תא שטח 209- בלתי מאותרים בלתי נוכחים ורשות הפיתוח.</p>	<p>חברת חלמיש</p>	

המלצת צוות התכנון : לדחות התנגדות זו

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להחלטות הוועדה ב-01.06.22 ו-09.08.2023, ולתת תוקף לתוכנית. כמו כן, במידת הנדרש:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

