

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0019-25 מיום 10/09/2025

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 10/09/2025 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/81677180440>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81677180440>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 0017-25 מיום 06/08/2025	
			אישור פרוטוקול 0018-25 מיום 13/08/2025	
1.	1		רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78 - תיק 08003 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	10:00
2.	5		רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025 דירה בקומה השלישית (משפחת עמר) דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א/תא 5000/תא 3616 א	
3.	19		רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 דירה בקומה השנייה (משפחת מאירי) דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א/תא 5000/תא 3616 א	
4.	33		רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א/תא 5000/תא 3616 א	
5.	46		רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א/תא 5000/תא 3616 א	
6.	60		רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א/תא 5000/תא 3616 א	
7.	73		שטחי ציבור - גוש 7116, תחום תב"ע תא/2660 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
8.	74		הציר הירוק - רח' יפת 206, 208, 210 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
9.	76		תכנית מתאר תל-אביב - יפו הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70 לתקופת הביניים עד אישור מתן תוקף לת"א 5500.	
10.	88		יהודה הלוי 33 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	
11.	90	507-0828376	רוטשילד 68 - 70 דיון נוסף - אישור החלטה	
12.	99	507-0720755	רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	
13.	108	507-0726562	הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	

מינהל הנדסה

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	507-0724013	116	14.
	לה גווארדיה 35-45 דיון בהתנגדויות 106ב' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70	507-0601443	125	15.
	התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	507-0626317	199	16.
11:00	הפלך דיון בעיצוב ארכיטקטוני		256	17.
	יחידת תכנון 5 (מגרש 106) דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)		279	18.
	תא/תעא/צ/3700 (1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט דיון בעיצוב ארכיטקטוני		302	19.
	דובנוב 4-6 תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		316	20.
	הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים דיון בהפקדה		334	21.
13:00	הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים דיון באישור מדיניות		341	22.
	מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים דיון באישור מדיניות		352	23.
	מסחר ועסקי אוכל בשוק הכרמל וכרם התימנים דיון בסעיף 77	___0-	361	24.

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 25-0017**י"ב אב תשפ"ה 06/08/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

הישיבה נפתחה בשעה: 10:19

בנוכחות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דייב דיסטניק ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תיק 2021-01764 - תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'
2.	10		רחוב ארלוזורוב מס' 155 - תיק 2019-13661 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכניות 3729 א', תא/ 5000 ו- תת"ל 70 א'
3.	22	0 -	תשרי מערב דיון בסעיף 77 + 78
4.	26	507-0879411	העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12 דיון בהפקדה
5.	39		תכנית עיצוב טבנקין 34-38 מגורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	57		התחדשות עירונית מרחב אלמגור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	74		שמחה הולצברג יפו ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	96	507-1137553	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) דיון בהתנגדויות
9.	120	507-0924282	רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בהתנגדויות 106 ב'

פרוטוקול החלטות מספר 25-0018**י"ט אב תשפ"ה 13/08/2025 12:00 - 16:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

בהמשך לישיבה של רישוי ובניה שנפתחה בשעה: 10:34

בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0016 מיום 23/07/2025
1.	1		תכנית כוללת להתחדשות עירונית המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה
2.	42	507-0924282	רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25
		507-0909853	תא/מק/2/4321 השומרון מתחם 3- בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106 ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית 30 יום נוספים עד 30.9.25
		507-0909861	תא/מק/3/4321 השומרון מתחם 3- בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106 ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית 30 יום נוספים עד 30.9.25
		50-0909879	השומרון מתחם 4- השומרון מתחם 4 - בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106 ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית 30 יום נוספים עד 30.9.25

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78 - תיק 2025-08003
1 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדברט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ואופק מישקין.
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 31/01/2021 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 3616א'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 435 (בחלק)
כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78
תובעים: אליה קלמי, ולברום רחל ו- לבקוביץ ורדה.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תכנית 3616א' – 39,800 ₪.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78 - תיק 2025-08003 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

תכנית 3616א' קובעת כי בחלופה של תוספת בניה לבניינים קיימים בתחום אזור ההכרזה לא תותר תוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק").

הוגש "עדכון" חוות דעת מומחה ביום 31.01.2021 (להלן: "עדכון חוות דעת") במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3 – ניתן היה מכוח תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתירים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

בעדכון חוות הדעת מפרט שמאי המקרקעין את שמות הרחובות אשר לטענתו נפגעו בעלי הזכויות עקב ביטול האפשרות לתוספת המרפסות. בין היתר מפנה שמאי התובעים למקרקעין דן – חלקה 3 בגוש 6215 חלקה 435, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 78.

על כן, לאור עדכון חוות הדעת התובעים לכאורה הם בעלי הזכויות במקרקעין, אליה קלימי, וולברוס רחל, לבקוביץ ורדה (להלן: "התובעים"). אולם, במקרה דנן לא התקבל טופס תביעה כנדרש בדין וכן לא התקבלה חוות דעת שמאית הנדרשת כדין במסגרת תביעות לפי סעיף 197 לחוק – ועל כן, לדעתנו, יש לדחות את התביעה על הסף; וזאת מטעמי זהירות בלבד, שכן כפי שיפורט להלן, הלכה למעשה לא הוגשה תביעה כלל, אלא רק "עדכון" (לתביעה שלא הוגשה).

התובעים לא עמדו בדרישות הסף הפורמליות להגשת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק

היעדר חוות דעת שמאית תקינה – כשל ראייתי המונע את בירור התביעה

הוועדה המקומית תצביע על כשל מהותי בהגשת התביעה – היעדר חוות דעת שמאית תקינה. בהתאם להוראות הדין, תקנה 3 לתקנות, נקבע במפורש חובת צירוף חוות דעת שמאית

הפסיקה עיגנה חובה זו באופן חד משמעי, תוך שעמדה על כך שתובע המבקש לפצותו לפי סעיף 197 לחוק נושא בנטל הראשוני להוכיח, באמצעות חוות דעת שמאית מבוססת, את עצם קיומה של פגיעה תכנונית במקרקעין, כמו כן גם את היקפה ואת שוויה הכספי. על חוות הדעת להיות מבוססת, מנומקת, סדורה לפי כללי התקינה השמאית, ולא כעמדה כללית או מסמך חסר.

כך נקבע, בין היתר בהחלטת ועדת הערר בערר (ועדות ערר – תכנון ובניה ירושלים) 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (נבו 5.11.2020).

בעניינו, עדכון חוות הדעת אינו מהווה "הערכה של שמאי מקרקעין" כהגדרתה בתקנות שכן אינו עומד בדרישות הדין או בתקני השמאות (תקן 14).

ראשית, עדכון חוות הדעת אינו כולל כל תיאור פרטני של הנכס מושא התביעה – לרבות מצבו הפיזי והתכנוני, גיל הבניין, מספר הקומות, מספר הבעלים בבניין, שיעור חלקו היחסי של התובעים, שטח הדירה, מצבו של הנכס במועד הקובע ועוד. מדובר במידע בסיסי והכרחי, אשר בהיעדרו לא ניתן להעריך את מהות הפגיעה ואף לא לעמוד על עצם זיקתו של התובע לנכס.

שנית, בעדכון חוות הדעת מצוין כי השמאי נסמך על ממצאים מתוך חוות דעת שמאית אחרת – אשר במסגרתה נקבע כי השימוש המיטבי בנכס הוא תוספת בנייה על הקיים. ואולם, חוות דעת זו לא צורפה ולא ניתן לבדוק את תוכנה ואת טענותיהם של התובעים.

שלישית, אין כל נימוק אובייקטיבי או כלים שמאיים ברורים, אשר באמצעותם הסביר השמאי כיצד הגיע להערכתו. כך למשל, קבע השמאי כי שווי מ"ר בנוי עומד על 13,000 ₪ – מבלי לציין עסקאות השוואה, מקורות מידע, ניתוח שוק, חוות דעת שמאיות קודמות וכו'. הדברים נכונים גם באשר לקביעותיו באשר למקדמי דחייה למימוש זכויות או מקדם שווי אקווי' למרפסות – כולם נותרו קביעות ערטילאיות וחסרות הנמקה.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78 - תיק 2025-08003 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לבסוף, תדגיש הוועדה המקומית כי בהתאם להלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה על פי סעיף 197 לחוק יש לבחון האם התכנית בכללותה – השפעתם המצטברת של כל הגורמים בתכנית – פוגעת בנכס או שמא התכנית בכללותה משביחה את הנכס. בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין על ידי בדיקת סעיף אחד בלבד מתוך מכלול של הוראות אינה נכונה ואף לא ראויה. רא' לעניין זה למשל ערר ת"א 51885/04 זוהרה חינאווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו: 6.10.2020).

היינו, היה על השמאי לבחון את כלל מרכיביה של תכנית רובע 3 לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה, דבר אשר לא נעשה כלל בעדכון חוות הדעת.

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

מכל האמור עולה בבירור כי עדכון חוות הדעת איננו חוות דעת שמאית כדן, אינו מבוסס, ואינו עומד ברף הראייתי הנדרש להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

לאור כל האמור, התובעים לא הגישו חוות דעת שמאית מבוססת ומנומקת כדן, ובהתאם לכך יש לקבוע כי בעניינו לא הוגשו ראיות שמאיות לטענות התובעים, ומשכך דין ההליך כולו להידחות על הסף.

התובעים לא הגישו טופס תביעה כנדרש בדן

בהתאם להוראות תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "תקנות") – תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק תוגש על גבי טופס תביעה, בנוסח הקבוע בתוספת לתקנות.

הפסיקה והחלטות ועדות הערר שבו והדגישו את חיוניותו של טופס התביעה, כמרכיב אינהרנטי ונחוץ במסגרת הגשת תביעה לפיצויים. עוד, הדגישה כי אף אם הוגשו מסמכים נוספים הנדרשים אין בכך בכדי "לרפא" את אי הגשת טופס התביעה. כך למשל, נקבע בוועדת הערר בערר (מרכז) 9001/14 דורון איריס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (נבו 17.5.2018).

כאמור, טופס התביעה אינו דרישה טכנית בלבד. מדובר במסמך יסודי, המרכז בתוכו נתונים מהותיים הנוגעים לזכויות במקרקעין, פרטי זיהוי התובעים, מהות הפגיעה הנטענת וכדומה. ההגשה של טופס התביעה מהווה, הלכה למעשה, את המסגרת הראשונית והבסיסית של ההליך, בה נדרש התובע להגדיר את תביעתו כנדרש לפי הדין.

בעניינו, לא הוגש כל טופס תביעה על ידי התובעים. תחת זאת, צורף עדכון חוות דעת אך הוא לא כולל את הפרטים האמורים להימצא בטופס התביעה, שכן נעדר את פרטי הזיהוי המלאים של כל אחד מהתובעים הנטענים, אינו כולל פירוט של הזכויות הקנייניות של כל אחד מהם במקרקעים, נעדר ציון של חלקם היחסי בזכויות.

יצוין כי גם אם חלק מפרטים אלו היו מצוינים בעדכון חוות הדעת, כאמור לעיל, אין בכך "לרפא" את אי הגשת טופס התביעה.

זאת ועוד, לטופס התביעה לא צורף נסח רישום מקרקעין, אשר היה על התובעים לצרף כתנאי בסיסי להוכחת זכות במקרקעין. כמו כן, לא צורפו ייפוי כוח, ולא הובאה כל אינדיקציה לפיה מי מהתובעים פעל להגיש את התביעה.

לאור כל האמור לעיל, ברי כי בהיעדר טופס תביעה כדרישת תקנה 2 לתקנות, לא ניתן לראות במסמכים שהוגשו משום "הגשת תביעה" כמשמעה בדן. בהתאם להלכה שנפסקה לעיל, ולאור ההבחנה בין מקרים של טעות קולמוס לבין היעדר מוחלט של טופס תביעה, יש לקבוע כי בעניינו לא הוגשה תביעה כלל, ומשכך דין ההליך כולו להידחות על הסף.

סוף דבר

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

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

חו"ד מה"ע:

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שלמה המלך מס' 100 פינת ארלוזורוב 78 - תיק 2025-08003 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאית הוועדה גב' גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) 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:

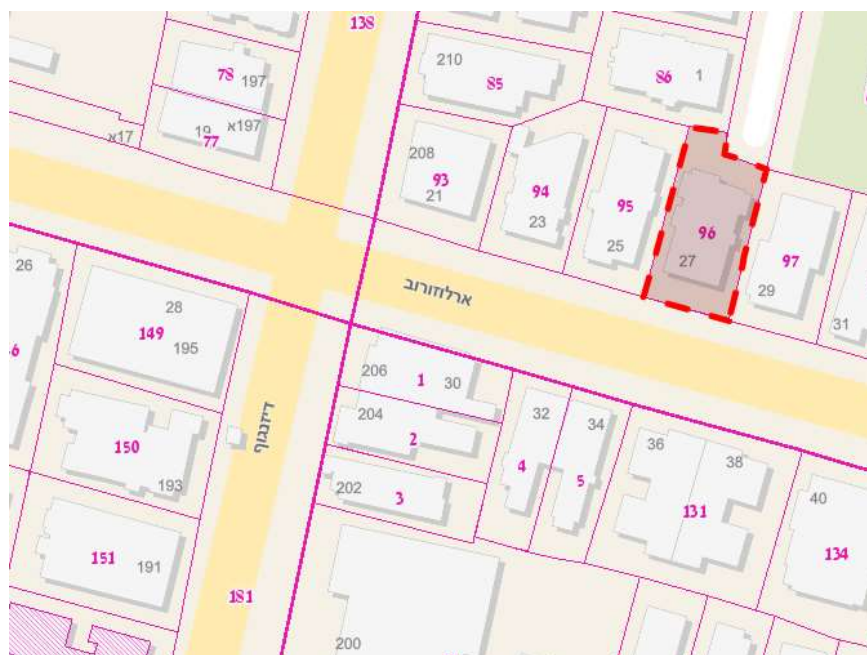
גוש: 6955 חלקה: 96 (בחלק)

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 27

תובעים: משפחת עמר מסעוד ו- עמר אסתר.

בא כוח התובעים: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 323,200 ₪.

תת"ל 70א' – 403,600 ₪.

תא/3616א' – 990,200 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- תכנית 5000- שינוי יעוד קומת הקרקע בבניין- התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).

- תת"ל 70א' :

1. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 27 מ"ר.
2. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.

- תכנית 3616א' - אבדן זכויות בניה- התכנית מגבילה את גובה הבניינים משני עברי הרחוב ובכך מקטינה את זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית וזאת בהתחשב בתמ"א 38 על תיקוניה.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תא 5000 חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה גב' גלית אציל - לדור :

תכנית 5000

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

- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללנית בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה."

השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החוזי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- 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 4/א/23 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 4/א/23 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).
- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א, הינו המבנה הקיים

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית, בשטח של 27 מ"ר לרוחב חזית החלקה, אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.
- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית על 1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית על 1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.
- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. כפי שפורט לעיל, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין והפסיקה, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לנקיטת הליך לפי ס' 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, הוראותיה של תמ"א 38 (ס' 29) הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

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

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו, 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 עמר מסעוד, ת.ז. 7927543 ועמר אסתר, ת.ז. 0734990 בעלי הזכויות בדירה בקומה השלישית, בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 96 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 27 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 1,717,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 323,200 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 27 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 (עמ' 6 לשומת התובעים);

בדומה, בשל ההפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח של 54 מ"ר בשתי קומות מרתף (שם, בעמ' 7).

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (שם).

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך 403,600 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת
2 - 2019-0019	עמר)
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 4 לשומת התובעים). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רבע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית 5000 הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה או הריסת המבנה והקמתו מחדש בשוויון, קרי אין עדיפות מובהקת לחלופה מסוימת – שם, בעמ' 9) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 990,200 ₪ (שם, בעמ' 10).

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכנוני ועליהם קיים בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה 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 לתכנוני החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראי' שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם

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

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי 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%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

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

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכנוני עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

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

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה 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 בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' 197 קובע:

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.

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. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

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

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

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 2025-0019

להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה 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 הנובעת בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 25-0019

5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

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

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

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

רא' בנוסף החלטות ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקרי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 13 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 14.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)	10/09/2025
דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 25-0019

שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.18) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (בעמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

ראי' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליות והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

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

יש לדחות את טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל, לדעתנו, יש לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שורשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א 9504-11-18) ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

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

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021 (למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה). 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 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

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

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א 8290-11-18 לוינתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות 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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)
2 - 2025-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מכוחה.

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א (18618-12-22 לויטן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לויטן"), 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 לויטן 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 לויטן"). 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' הש' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבבל"), 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 לויטן.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכנית – 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 התכנית – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לאמור לעיל, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) 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 התובעים – 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 ולבנייה 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 ובנייה הרצליה.

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 27 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 54 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 2025-0019

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2.10), בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול. על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים. ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים - הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית), הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 91-4809 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחשוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית.

ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות - הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן - ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 - לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה - ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו - לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה - מבוססת על השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה באובדן 1.5 מקומות חניה במרתף - וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין.

לצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 08166-2025-דירה בקומה השלישית (משפחת עמר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 25-0019

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 ע"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7085/15/1,2,3,5 ברח' אבן גבירול 11 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 71/ב' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוושאה למצב הקודם שכלל את תמ"א 4/א/23).

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

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

כל הנתען 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 מההטענות המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 2025-08166-דירה בקומה השלישית (משפחת
2019-0019ב' - - 2	עמר)
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאירי)
3 - 0019-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפות חוות דעתם של שמאית הוועדה גב' גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן: תא/5000, תת"ל 70א' ו- תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) 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: 6955 חלקה: 96 (בחלק)

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 27

תובעים: מאירי עליזה, מאירי אבגד ו- מאירי מידד.

בא כוח התובעים: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 323,200 ₪.

תת"ל 70 א' – 403,600 ₪.

תא/3616א' – 990,200 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)
3 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- תכנית 5000- שינוי יעוד קומת הקרקע בבניין- התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
- תת"ל 70א':
 3. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 27 מ"ר.
 4. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תכנית 3616א' - אובדן זכויות בניה- התכנית מגבילה את גובה הבניינים משני עברי הרחוב ובכך מקטינה את זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית וזאת בהתחשב בתמ"א 38 על תיקוניה.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/תא 5000 חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה גב' גלית אציל - לדור:

תכנית 5000

- 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.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)
3 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה."

השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בעניין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית "LRT" אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- 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).
- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	3 - 0019-25

- המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית, בשטח של 27 מ"ר לרוחב חזית החלקה, אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.
- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.
- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. כפי שפורט לעיל, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין והפסיקה, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לנקיטת הליך לפי ס' 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, הוראותיה של תמ"א 38 (ס' 29) הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

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

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאירי)
3 - 0019-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו, 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 מאירי עליזה, ת.ז. 5877182; מאירי אבגד, ת.ז. 5976473 ו-מאירי מידד, ת.ז. 2369482 בעלי הזכויות בדירה בקומה השנייה, בחלק מהקרקעין הידועים כחלקה 96 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 27 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");
תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופוליטית תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").
תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(שלוש התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").
התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 1,717,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובניה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 323,200 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
לטענת התובעים, לנוכח הפקעת 27 מ"ר מהחלקה צומצמו זכויות הבניה מכוח תכנית מ' שחלה על המקרקעין במועד הקובע וכן זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 (עמ' 6 לשומת התובעים);

בדומה, בשל ההפקעה, נגרעו גם שטחי חניה בשטח של 54 מ"ר בשתי קומות מרתף (שם, בעמ' 7).

בנוסף, לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (שם).

בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך 403,600 ₪.

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 25-0019
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 4 לשומת התובעים). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רבע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית 5000 הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רבע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק והרחבה או הריסת המבנה והקמתו מחדש בשוויון, קרי אין עדיפות מובהקת לחלופה מסוימת – שם, בעמ' 9) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 990,200 ₪ (שם, בעמ' 10).

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

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

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

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

תמ"א 38 (על תיקוניה) - 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 יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

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

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

במצב החדש
תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 25-0019
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

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

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעים. מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה 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 בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

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

תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה ב.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף ב.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 שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' 197 קובע:

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.

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. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

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

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

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים 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)

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 0019-25
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

(להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה 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 (פורסם בנבו, 12.5.2020).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 25-0019
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

תכנית 5000 נשוא התביעה.

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

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין פרימור").

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 13 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "למסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 14.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 25-0019
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.18) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.24) על כך שהשומות המכריות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (בעמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

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

יש לדחות את טענת התובעים לשימוש מיטבי להריסת המבנה והקמתו מחדש – ובהתאמה יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

כהתייחסות מקדימה לטענות התובעים לפגיעה בגין אישורן של תכנית הקו הסגול ותכנית רובע 3 – ראשית לכל, לדעתנו, יש לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שורשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

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

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021 (למען הסדר הטוב נציין כי כנגד פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם התבררה). 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 חזר ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

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

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

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 המהוות 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.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - זירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	3 - 0019

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א (18618-12-22) לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לויתן"), 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 לויתן 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 לויתן"). 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' השופט גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבב"), 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 לויתן.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכנית – 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 התכנית – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

בהמשך ישיר לאמור לעיל, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) 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 התובעים – 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 ולבנייה 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 (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין נוצלו כל זכויות הבניה המאושרות – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם (לכל אחת מהתכניות) הוא המבנה הקיים.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתם (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: צמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' (ומכוח תמ"א 38), בגין הפקעה בשטח של 27 מ"ר; אובדן מקומות חניה בשטח של 54 מ"ר בשתי קומות מרתף; מפגעים סביבתיים הנובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית הקו הסגול לעומת המצב הקודם.

לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן. מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 1925-0019 - 3
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

התביעה מכל וכל.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2.10), בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול. על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים. ממילא, וכפי שיפורט בהמשך - הלכה למעשה - תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

צמצום זכויות בניה

כפי שפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים - הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה לצמצום זכויות בניה מכוח תכנית מ' - ודין הטענה לדחייה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואפילו היה ממש בבחירת השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים (ואין כמפורט לעיל בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית), הרי שממילא אין בסיס לטענה לצמצום זכויות בניה - וזאת לאור הוראותיה של התכנית המשלימה, הקובעות הוראות לשמירה על זכויות בניה תקפות ומאושרות במגרשים בהם נקבעו הוראות להפקעה ע"פ תכניות מתע"ן (לרבות תכנית הקו הסגול).

בהלכת בית המשפט העליון ב-ע"א 4809-91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190, במסגרתה נקבע כי מקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת אותה פגיעה, אזי יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין היות וחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה בלבד יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון הקופה הציבורית. ביישום הלכה זו לענייננו, וכאשר לא יכול להיות חולק כי בין תכנית הקו הסגול לבין התכנית המשלימה מתקיים קשר הדוק, ובהתחשב בעובדה כי התכנית המשלימה קובעת הוראות למניעת פגיעה בדמות צמצום זכויות בניה מאושרות - הרי שהיא מאיינת את הטענה לצמצום זכויות בניה. גם לפיכך יש לדחות את הטענה לגופה. יפים לעניין זה קביעות וועדת הערר בעניין פרימור, אשר עסקה בתביעת לפי ס' 197 ברח' ארלוזורוב 170, קרי בסביבת הנכס נשוא התביעה ובה נידונה התכנית המשלימה (כהגדרתה לעיל).

הנה כי כן - ובין היתר בהינתן העובדה כי גם בענייננו הודעה לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 28.11.2017 - לעמדתנו, ובדיוק כפי שנקבע בעניין פרימור (בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין קהתי), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקבוע כי לא נגרמה כל פגיעה בדמות אובדן או צמצום זכויות מכוח תכנית מ'; ועל כן יש לדחות את התביעה בגין פגיעה נטענת זו (המוכחשת כאמור).

לצד דברים אלה נציין כי הן בחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב והן בשומת התובעים אין כל התייחסות לתכנית המשלימה - ולעמדתנו מדובר בפגם חמור שנפל בשומת התובעים, אשר לא כללה את כלל המצב התכנוני הרלוונטי הנדרש לשם בירור התביעה. לדעתנו, פגם זה מצדיק לכשעצמו, ולמצער מחזק, את דחיית התביעה בעניין זה.

אובדן מקומות חניה

נזכיר כי במצבו הפיזי של הבניין נשוא התביעה, אין מרתפי חניה. משמע, גם טענה זו - לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה - מבוססת על השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים, קרי הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, לכאורה תוך מיצוי זכויות בניה לפי תכנית מ' ולפי תמ"א 38.

גם בעניין זה וכיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה באובדן 1.5 מקומות חניה במרתף - וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין.

לצד דברים אלה נוסף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בעניין מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ודוק! תכנית ע'1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת בס' 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23א'. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לאובדן שטחי חניה במרתפי חניה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאיר)	10/09/2025 3 - 0019-25
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הני"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה). כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7085/15/1,2,3,5 ברח' אבן גבירול 11 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 71/ב' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהושאה למצב הקודם שכלל את תמ"א 4/א/23).

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

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 27 תיק 13653-2019 - דירה בקומה השנייה (משפחת מאירי)	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	3 - - 25-0019

מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א
רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 – גפני יאיר

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תתל 70א', תא 5000 ו-תא 3616א'. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6902 חלקה: 118 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 20
תובע: גפני יאיר
בא כוח התובע: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 248,300 ₪.
תת"ל/70א' – 150,700 ₪.
תא/3616א' – 480,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- **תכנית 5000** – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי בחלקה (חלופת הריסה ובניה) שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר.
- **תתל 70א'** - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית).
- לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).
- **תכנית 3616א'** - הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

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

חוו"ד שמאית הוועדה גלית אציל:

תכנית 5000

- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
4 - - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים. נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן: "עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה." השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בעניין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיול בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית "LRT" אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- 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 שיתנה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- תמ"א 4/23א' שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/23א' 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 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

עמדה זו התקבלה ע"י השמאית המייעצת גב' רמה מאור.

- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. כפי שפורט לעיל, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין והפסיקה, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לנקיטת הליך לפי ס' 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, הוראותיה של תמ"א 38 (ס' 29) הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

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

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין –

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - - 2019-0025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת מיום 20/01/2022 ע"י השמאי אלי כהן השמאי המכריע קבע שתוכנית 3616/א הינה תוכנית משביחה. כמו כן, קבע השמאי המכריע קבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בנייה.

חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו 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 גפני יאיר, ת.ז. 032226540 בעל הזכויות בחלקת משנה 3 במקרקעין הידועים כחלקה 118 בגוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 20 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 879,200 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובע שווי הדירות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 248,300 ₪ (עמ' 6 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - 225-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

סקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (שם, בעמ' 7).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 150,700 ₪.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5 לשומת התובע). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית 5000 הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש – שם, בעמ' 9) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל של 480,200 ₪ (שם, בעמ' 10).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע מלאה.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
25-0019 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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 התוואי קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"מ 23א'.

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 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 התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

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

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, 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"מ 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"מ 38;

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: 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; 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. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה ראי' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - 225-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

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

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

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

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

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

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת 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 הנתען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019).

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85).

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכס.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליו – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.19 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (עמ' 47) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.19) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס (עמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.20) – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0025 - 4

פרוסט"י).

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, 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) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74,76,80,83,90 ו-93).

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

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

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א 18618-12-22 לויטן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לויטן"), 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 לויטן 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 לויטן"). 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 מרביל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרביל"), 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 לויטן.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר שומת התובע 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 התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשל 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 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) 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 התובע – 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 וועדת 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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08497 - גפני יאיר
4 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפסק הדין בעניין דלי דליה.

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

יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 20.1.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע אלי כהן בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר במסגרתה קבע השמאי המכריע השבחה הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 בשימוש הטוב והיעיל של תוספת בנייה על הקיים. יצוין כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, הרחבת הפטור הקבוע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק גם על מימוש זכויות הקבועות בתכנית על פי ס' 23 לתמ"א 38 בדרך של מכר; קביעת מקדם דחייה זהה בשני מצבי התכנון; וכן, קביעת שווי קומת הגג החלקית במצב החדש.

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתו נובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם (עמ' 7 לשומת התובע).

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.9-13.2.7), הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.11), בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08497-2025 - גפני יאיר
4 - - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לצייץ בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7085/15/1,2,3,5 ברח' אבן גבירול 11 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 71/ב' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'4).

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

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו
5 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדריפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה חש"ב 1965

הבקשה נגד התוכנית 6901/תא 5000/תא 3616א וועדת התכנון וועדת המ"מ "לאור הא"מ הוועדה

פר (3) דנה

על ידי



פרטי הנ

גוש: 902

כתובת: ו

תובע: גפ

בא כוח ה

תשריט

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 695,200 ₪.

תתל/70א' – 422,000 ₪.

תא/3616א' – 1,344,700 ₪.

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

- **תכנית 5000** – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי בחלקה (חלופת הריסה ובניה) שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר.

- **תתל/70א' - התכנית** משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית).

לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו
5 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- **תכנית 3616א - הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.**

כתב השיפוי:

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

חו"ד שמאית הוועדה גלית אציל:

תכנית 5000

- 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.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:
- "עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	5 - 0019-25

פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה. השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.

- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א

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

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

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

- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

- 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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	5 - 25-0019

המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.

- במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

- לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

עמדה זו התקבלה ע"י השמאית המייעצת גב' רמה מאור.

- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. כפי שפורט לעיל, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין והפסיקה, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לנקיטת הליך לפי ס' 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצה התכנוני הקודם. כמו כן, הוראותיה של תמ"א 38 (ס' 29) הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

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

תכנית 3616א'

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0019-25 - 5

- לפיכך, 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.
- בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת מיום 20/01/2022 ע"י השמאי אלי כהן השמאי המכריע קבע שתוכנית 3616/א הינה תוכנית משביחה. כמו כן, קבע השמאי המכריע קבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בנייה.

חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו 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 גפני אליהו, ת.ז. 4096087 בעל הזכויות בחלקות משנה 1 ו-2 במקרקעין הידועים כחלקה 118 בגוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 20 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 703,400 ₪ בגין תת"ל 1 ו-1,758,500 ₪ בגין תת"ל 2 (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובע שווי הדירות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכסים של התובע בסך של 198,600 ₪ בגין תת"ל 1 ובסך של 496,600 ₪ בגין תת"ל 2 (עמ' 6 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפופים, כריזות וכו') (שם, בעמ' 7).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכסים בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0019-25 - 5

120,600 ₪ בתת"ח 1 ובסך של 301,400 ₪ בתת"ח 2.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5 לשומת התובע). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית 5000 הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש – שם, בעמ' 9) מוערכת הפגיעה בנכסים בסך כולל של 384,200 ₪ בתת"ח 1 ובסך כולל של 960,500 ₪ בתת"ח 2 (שם, בעמ' 10).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע מלאה.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0025-ב' - 5

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 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 התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכסים.

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

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובע. מטרתיה 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 בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: 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; 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 לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 10/09/2025 19-0019-25 - 5

התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

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

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו 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 ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

ראו 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. ראו 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").

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי 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' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0019-25 - 5

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019).

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85).

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

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

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

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

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

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

יוזכר כי לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 10/09/2025 5 - 25-0019

איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליות מחירים "איטיות" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליו – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.19 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישא – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' עמ' 47) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.19) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס (עמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.20) – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בעירוב שימושים.

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

יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל א'70/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 10/09/2025 5 - 25-0019

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, 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) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74, 76, 80, 83, 90 ו-93)

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

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

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א 18618-12-22 לויטן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לויטן"), 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 לויטן 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 לויטן"). 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 לת"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 לויטן;

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר שומת התובע ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכניות – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-מותנות הכלול בתמ"א 38. לעומתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשל בהוכחת ירידת ערך.

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 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) 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 התובע – 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 וועדת 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.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 08498-2025 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-00125 - 5

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

יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 20.1.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע אלי כהן בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר במסגרתה קבע השמאי המכריע השבחה הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 בשימוש הטוב והיעיל של תוספת בנייה על הקיים. יצוין כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, הרחבת הפטור הקבוע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק גם על מימוש זכויות הקבועות בתכנית על פי ס' 23 לתמ"א 38 בדרך של מכר; קביעת מקדם דחייה זהה בשני מצבי התכנון; וכן, קביעת שווי קומת הגג החלקית במצב החדש.

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתו נובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם (עמ' 7 לשומת התובע).

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.7-13.2.9), הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.11), בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה נקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 20 תיק 2025-08498 - גפני אליהו	10/09/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	19-0025-ב' - 5

2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7085/15/1,2,3,5 ברח' אבן גבירול 11 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 71/ב' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'4).

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

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 0019-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא/5000 תא/3616א

לדפוט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תתל 70א', תא/5000 ו-תא/3616א'.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6902 חלקה: 118 תתי חלקה: 7-8
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 20 פינת רנ"ק 25
תובע: בן-ש"ך אהוד
בא כוח התובע: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 1,514,700 ₪.
תתל 70א' – 919,300 ₪.
תא/3616א' – 2,929,400 ₪.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

- **תכנית 5000** – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי בחלקה (חלופת הריסה ובניה) שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר.
- **תתל 70א/** - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית).
- לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).
- **תכנית 3616א** - הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל 70א/תא 5000 חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם. חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חוו"ד שמאית הוועדה גלית אציל:

תכנית 5000

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים. נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן: "עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה." השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בעניין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבזזין או בזיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית "LRT" אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- 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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 0019-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23א' צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/23א' אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ר. 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 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 70 א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.
- לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א' התאינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

עמדה זו התקבלה ע"י השמאית המייעצת גב' רמה מאור.

- מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מבסס את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. כפי שפורט לעיל, הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין והפסיקה, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לנקיטת הליך לפי ס' 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך, אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. כמו כן, הוראותיה של תמ"א 38 (ס' 29) הינן בתוקף לחמש שנים בלבד.

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

תכנית 3616א'

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי 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).

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- לפיכך, 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.
- בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת מיום 20/01/2022 ע"י השמאי אלי כהן השמאי המכריע קבע שתוכנית 3616/א הינה תוכנית משביחה. כמו כן, קבע השמאי המכריע קבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בנייה.

חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו 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 בן ש"ך אהוד, ת.ז. 5202856 בעל הזכויות בחלקות משנה 8,7 ובדירת הגג במקרקעין הידועים כחלקה 118 בגוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 20 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,341,200 ₪ בגין תת"ח 7; 879,200 ₪ בגין תת"ח 8; וכן, 1,143,000 ₪ בגין דירת הגג (נכון למועדים הקובעים של התכניות) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובע שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכסים של התובע בסך של 943,600 ₪ בגין תת"ח 7, בסך של 248,300 ₪ בגין תת"ח 8, וכן בסך של 322,800 ₪ בגין דירת הגג (עמ' 6 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובע, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (שם, בעמ' 7).

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכסים בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך של 572,700 ₪ בתת"ח 7, בסך של 150,700 ₪ בתת"ח 8, ובסך של 195,900 ₪ בדירת הגג.

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 להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (עמ' 5 לשומת התובע). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בן שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית 5000 הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא הריסת המבנה והקמתו מחדש – שם, בעמ' 9) מוערכת הפגיעה בנכסים בסך כולל של 1,824,900 ₪ בתת"ח 7, בסך כולל של 480,200 ₪ בתת"ח 8 ובסך כולל של 624,300 ₪ בדירת הגג (שם, בעמ' 10).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע מלאה.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחובר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחר - 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%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 (על תיקוניה) - 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 יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

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

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תקוף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוויית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 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 התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכסים.

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

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, 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 נושאיות קודמות.

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: 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; 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. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 10/09/2025 6 - 25-0019

מיכאלי").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 25-0019	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019).

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85).

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 10/09/2025 6 - 25-0019

ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובע כשל בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליו – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובע כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.19 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' עמ' 47) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.19) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובע להתבסס (עמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.20) – יש לדחות את ניסיון התובע לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

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

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025 6 - 25-0019	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

פרוסט"י).

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, 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) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74,76,80,83,90 ו-93).

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

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

יצוין כי ביום 8.1.2024 ניתן פסה"ד בעמ"נ מינהליים ת"א 18618-12-22 לויטן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024) (להלן: "עמ"נ לויטן"), 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 לויטן 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 לויטן"). 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 לת"ב-ת"א ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבבל"), 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 לויטן.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר בשומת התובע 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 התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשל 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 (לאחר השפעת תכנית הקו הסגול) 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 התובע – 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 וועדת 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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
625-0019 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מפסק הדין בעניין דלי דליה.

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

יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 20.1.2022 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע אלי כהן בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר במסגרתה קבע השמאי המכריע השבחה הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 בשימוש הטוב והיעיל של תוספת בנייה על הקיים. יצוין כי על שומה מכרעת זו הגישה הוועדה המקומית ערר בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, הרחבת הפטור הקבוע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק גם על מימוש זכויות הקבועות בתכנית על פי ס' 23 לתמ"א 38 בדרך של מכר; קביעת מקדם דחייה זהה בשני מצבי התכנון; וכן, קביעת שווי קומת הגג החלקית במצב החדש.

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתו נובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם (עמ' 7 לשומת התובע).

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

מפגעים סביבתיים

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.9-13.2.7), הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.11), בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב – שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- רחוב ארלוזורוב מס' 20 - תיק 13652-2019 - בן-ש"ך אהוד
6 - 0019-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7085/15/1,2,3,5 ברח' אבן גבירול 11 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 71/ב' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4).

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

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- שטחי ציבור - גוש 7116, תחום תב"ע תא/2660
725-0019 - 7	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

מיקום:

חלקות בתחום גוש 7116, הכלולות בתכנית תא/2660, שכונת עג'מי וגבעת עליה, מדרום לר' הדודאים, ממזרח לרח' שריד מצפון לרח' בצרה וממערב לרח' יפת



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7116	18	מדינת ישראל	322	95	דרך	פנוי
7116	28	מדינת ישראל	348	348	מבנים ומוסדות ציבור	מגרש חניה פתוח
7116	30	מדינת ישראל	236	236	דרך	מגרש חניה פתוח
7116	53	מדינת ישראל	586	113	דרך	תפוס בחלקו, סככה כחולה

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולמבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

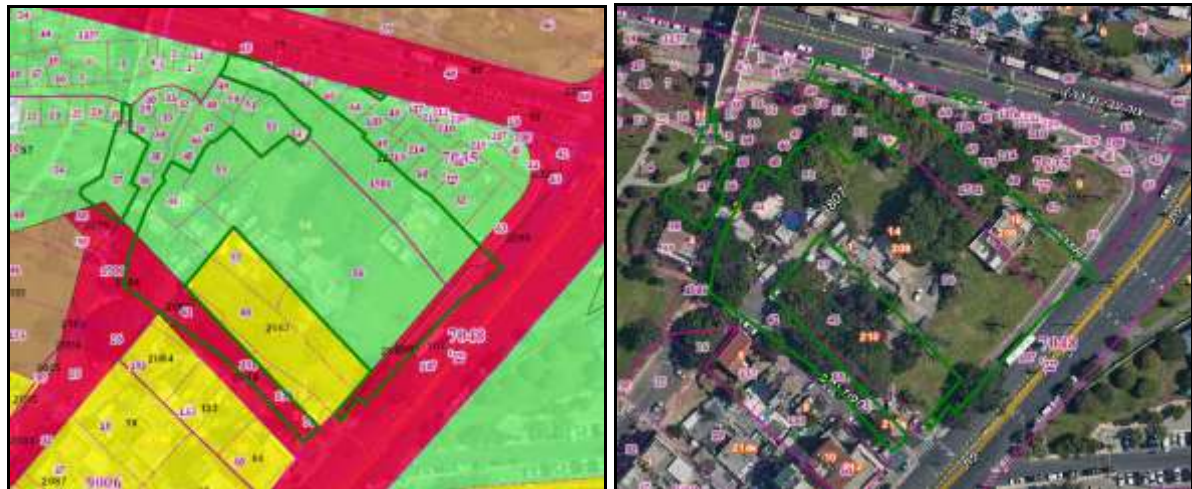
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 18, 28, 30, 53 בגוש 7116 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

התוכן	מס' החלטה
- הציר הירוק - רח' יפת 206, 208, 210	10/09/2025
דיון בהפקעה - דיון רגיל	8 - 25-0019

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

מיקום:

שטח ההפקעה ממערב לרח' יפת מדרום לרח' צור צבי (צ'רה) ממזרח רח' לרח' קדם ומצפון לרח' מחפוז נגיב, שכונת עגימי וגבעת עליה, תל אביב - יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש שומה	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7035	77	מדינת ישראל	10	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
	1501	מדינת ישראל	1,300	בשלמות (כולל הפקעות עבר)	דרך ושטח ציבורי פתוח	יפת 206, מבנה מגורים
	37	מדינת ישראל	281	בשלמות כולל הפקעות עבר	דרך ושטח ציבורי פתוח	פנוי
7044	42	מדינת ישראל	3,516 (החלקות רשומות במשותף)	כ - 406 (כולל הפקעות עבר)	דרך	פנוי
	43	מדינת ישראל		כ - 336 (כולל הפקעות עבר)	דרך ושטח ציבורי פתוח	פנוי בחלקו ובחלקו הצפוני מהווה שביל גישה למבנים בחלקה 44
	44	מדינת ישראל		כ - 187 (כולל הפקעות עבר)	שטח ציבורי פתוח	תפוס ע"י מבנים וסככות
	57	מדינת ישראל		כ - 158 (כולל הפקעות עבר)	שטח ציבורי פתוח	תפוס ע"י סככות וחניה לא מוסדרת של משאיות
	53	מדינת ישראל	320	בשלמות (כולל הפקעות עבר)	שטח ציבורי פתוח	ברובו פנוי ובחלקו תפוס ע"י המבנה הבנוי ברובו בחלקה 44
	56	מדינת ישראל	3,412	כ-2,826	דרך ושטח ציבורי פתוח	יפת 208, מבנה מגורים וסככות
	58	מדינת ישראל	145	כ - 59 (כולל הפקעות עבר)	דרך	פנוי
	130	מדינת ישראל	244	כ - 93 (כולל הפקעות עבר)	דרך	פנוי
	131	מדינת ישראל	80	כ - 62 (כולל הפקעות עבר)	דרך	פנוי
	205	מדינת ישראל	28	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- הציר הירוק - רח' יפת 206, 208, 210
825-0019 - 8	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב

מצב חוקי:

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

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 77, 1501 בגוש 7035, חלקות 37, 42, 43, 44, 53, 56, 57, 58, 130, 131, 205, 1506 בגוש 7044 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו
925-0019 - 9	הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70 לתקופת הביניים עד אישור מתן תוקף לת"א 5500.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, רמ"י

מטרת הדיון: הסדרת מעמדה של תא/5000 בתחום תמ"א 70 לתקופת הביניים עד אישור מתן תוקף לתא/5500.

רקע כללי

1. תא/5000 אושרה למתן תוקף -12/2016 ומכוחה נגזרו סמכויות הוועדה המקומית לאישור תכניות מפורטות.
2. תמ"א 70, תכנית משלימה למרחב מערכת המטרו, אושרה ב-5/2025 וחלה על כ-40% משטח העיר.
3. תמ"א 70, כתכנית בהיררכיה גבוהה יותר, גוברת על הוראות תכנית המתאר העירונית. יחד עם זאת, התמ"א מאפשרת המשך עבודה עם תכנית כוללת מאושרת גם אם אינה תואמת לתמ"א, בכפוף לאישור מסמך מדיניות.
4. ביום 24.2.2025, במסגרת החלטת הוועדה המחוזית להפקדה תא/5500 אושר מסמך התאמה לתמ"א 70.
5. מצורפת החלטת הוועדה המחוזית הכוללת פירוט של ההתאמות הנדרשות במסמכי תא/5500 שהומלצו על ידי הוועדה המקומית.
6. מטרת דיון זה היא להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את החלטתה כמדיניות ובכך לאפשר המשך אישור תכניות מפורטות מכוח תא/5000 בתחום תמ"א 70 בסמכות הוועדה המקומית.

מתוך החלטת הוועדה המחוזית מיום 24.2.2025:

1. התכנית מהווה "תכנון כולל" בהתאם להגדרות סעיף 8.2 בתמ"א 70.
5. שינויים פרטניים כמתואר בטבלה הבאה ביחס לכל תחנה:

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	
הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
1	רמת החייל – הארד	אזור תכנון 212 מתחם מס' 86	7		ל"ר	הגדלת רח"ק: מ-7 ל- 12.8 שינוי יעוד: יעוד מעורב עדכון קומות בנייה: עד 45, קביעת 'בניה נקודתית חריגה. התחום המסומן בצרופה שאינו בתחום תמ"א 70, פורט לעיל.
2	קרית שאול	אזור תכנון 211 בין רח' דבורה הנביאה, ולנברג ובין מתחם מס' 85	6		ל"ר	הגדלת רח"ק: מ- 5 ל- 8 שינוי יעוד: מ'אזור תעסוקה מקומי' ל'אזור תעסוקה עירוני' שינוי מס' קומות: מעד 20 לעד 45
		כלל התחנה - טבעת 1+2	6	4	ל"ר	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה בהיקף מצומצם נוכח תיקון רח"ק באיזור תכנון 211. שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25% שימושים בטבעת 2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-15% ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 15%-30% על מנת לאפשר תוספת מגורים נוספת באזור סמוך למגורים
		אזור תכנון 205 מתחם מס' 30	5		ל"ר	שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות שינוי תמהיל שימושים: לפחות 75% מגורים
		אזור תכנון 202+201+206	6	4	ל"ר	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה,

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	
הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
		טבעת 1+2 בהתאם לסימון			עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' משה סנה).	
		אזור תכנון 201	6		שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות הגדלת רח"ק: מ-4 ל-6	
		אזור תכנון 206	6		שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות עדכון קומות בנייה: עד 20	
		אזור תכנון 202+201+206	ל"ר	שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים, קביעת תמהיל השימושים הנוספים של 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%*	
3	פנחס רוזן	אזור תכנון 209	4.5			הגדלת רח"ק: מ-3 ל-4 שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית עדכון קומות בנייה: עד 9 קומות
בסמיכות לדופן מזרחית של ציר פנחס רוזן - משה סנה וברחוב דבורה הנביאה בטבעת 1						

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500		רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
		מס' מתחם תמ"א 70 / יעוד מוטה מטרו / פיתוח / מס' טבעת / מרחב הליכה		למתחם פרטני, או			
				טבעת 1	טבעת 2		
		אזור תכנון 202		4.5			הגדלת רח"ק: מ-1 ל- 3 שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עדכון קומות בנייה: עד 9 קומות
		מתחם שבין הרחובות גליקסברג-מנורה-רוממה בטבעת 1					
		אזור תכנון 202+209		4.5			
		טבעת 1+2 בהתאם לסימון		3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצירופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים ולאורך הצירים הראשיים (רח' משה סנה, פנחס רוזן, דבורה הנביאה). רוב השימוש במנגנון הגמישות בטבעת 2, הרחק מתחנת המטרו	ל"ר	
		אזור תכנון 202+209		ל"ר		שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
4	גלילות	אזור תכנון 102		6			הגדלת רח"ק: מ-5 ל- 6 דיוק מתחמי הבינוי בהתאם לתמ"ל 3007 תמהיל השימושים הנוספים יהיה בין 15-25%.
		מתחם מס' 40					
5	רמת אביב	אזור תכנון 102,105		4.5	3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצירופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' אחימאיר, רקנאטי). רוב השימוש במנגנון הגמישות בטבעת 2, הרחק מתחנת	
		טבעת 1+2 בהתאם לסימון					

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו
	הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500		רח"ק לפי תמ"א 70		שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
		מס' מתחם תמ"א 70 / יעוד מוטה מטרו / פיתוח / מס' טבעת / מרחב הליכה		למתחם פרטני, או		
				טבעת 1	טבעת 2	
					המטרו	
6	אוניברסיטת ת"א	אזור תכנון 104		4.5	3	הגדלת רח"ק: מ-4 ל-5 שינוי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות
		אזור תכנון 102,104,105		ל"ר		שינוי תמהיל שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25% שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
		אזור תכנון 104		4.5	3	הגדלת רח"ק: מ-4 ל-5 (ראסטר אזור התחדשות עירונית עם התנית תוספת 1 רח"ק לעניין שימור ועירוב שימושים) עדכון קומות בנייה: עד 9 קומות, קביעת 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'
		כלל התחנה - טבעת 1+2		4.5	3	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל התייחסות לתבנית ותיקה מיוחדת, אשר חוצה טבעות תמ"א 70 באזור נוה אביבים ובהתאם למדיניות התחדשות עירונית מאושרת לשכונה, אשר מתייחסת באופן זהה לתבנית בשתי הטבעות.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500		רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
		מס' מתחם תמ"א 70 / יעוד מוטת מסר / פיתוח / מס' טבעת / מרחב הליכה		למתחם פרטני, או			
		טבעת 1	טבעת 2				
		אזור תכנון 104,105,106		ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים קביעת תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%.	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%*
		טבעת 2 בהתאם לסימון				שימושים בטבעת 1 ו-2: ביעוד תעסוקה תמהיל המגורים יהיה 30%-70%***	
		אזור תכנון 105,106		4.5	3	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה נמוכה (אזור 105) ומעונות קיימים של אוני' תל אביב (אזור 106).	
		טבעת 1+2 בהתאם לסימון				כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (רח' חיים לבנון, איינשטיין). למעט תחום המעונות המצומצם, כל השימוש במנגנון הגמישות נעשה בטבעת 2, הרחק מתחנת המסר.	
7	מחנה אביב	אזור תכנון 107		6	4		דיוק השטח הבינוי, כך שיכלול את כל השטחים דרומית לגשר הרק"ל הירוק, בין דרך ארצית מס' 20 לרח' משל (תחום מתח"ם האוניברסיטה).
		מתחם מס' 42					
		כלל התחנה - טבעת 1+2		4.5	3	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל התייחסות לתבנית ותיקה מיוחדת בשכונת רמת אביב אשר חוצה טבעות תמ"א 70, מערבית לרח' חיים לבנון בתחום הטבעת הראשונה. בשל התפרסות יעודים ציבוריים בדופן המזרחית של חיים לבנון, השטח הסחיר המצומצם אינו מאפשר איזון בתוך הטבעת הראשונה.	ל"ר
		אזור תכנון 102,104,105		ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
		טבעת 2 בהתאם לסימון					
8	נחל הירקון	כלל התחנה - טבעת 1+2		6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל מגבלת שטח מצומצם של הטבעת הראשונה, כפי	ל"ר

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו
	הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70: 8.2.5, 11.6, לוח מס' 1 טבלה ב, ג, ונימוק לשימוש	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
					שנקבע בתמ"א 70, אשר חופף במלואו לתכנית מאושרת עם רח"ק 5.	
		אזור תכנון 103,401,402 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
9	נמיר פנקס	כלל התחנה - טבעת 1+2	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. השימוש נדרש בשל בינוי מגדלי קיים במרבית שטח הטבעת הראשונה (פארק צמרת, דרום בבלי, אקירוב) ברח"ק 5, הנמוך מהקבוע בתמ"א 70 לטבעת הראשונה.	ל"ר
		אזור תכנון 401,402 טבעת 2 בהתאם לסימון	ל"ר		שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%*
10	סבידור	אזור תכנון 401 טבעת 1, 2	ל"ר		שימושים בטבעת 1+2 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%**	
11	השלום	אזור תכנון 901-2, 601-3 טבעת 1, 2	ל"ר		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת ראשונה לשנייה על מנת לשמור על רצף בינוי מרקמי בשכונת ביצרון. שימושים בטבעת 1+2 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%* ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-30%***	
12	החשמונאים	אזור תכנון 601,602 טבעת 1, 2	ל"ר		שימושים בטבעת 1+2 : ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 5%-30%*** שימושים בטבעת 2 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	
הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
13	כרמלית	כלל התחנה - טבעת 1	7.5	5	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה עבור נפח בנייה זניח, הנובעים משטח מצומצם מאד שנקבע ליעוד מוטה מטרו עבור תחנה זו בתמ"א 70.	
		אזור תכנון 502	ל"ר		שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 15%.
		טבעת 2 בהתאם לסימון				
14	יצחק שדה	אזור תכנון 902,903	9	6	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה, כדי לשמור על רצף הבניה המרקמית המאפיין את שכונת יד אליהו	
		טבעת 1 + 2				
		אזור תכנון 902,903	ל"ר		שימושים בטבעת 1 : ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2 : בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
		טבעת 2 בהתאם לסימון			שימושים בטבעת 1+2 : ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%**	
15	ההגנה	אזור תכנון 802	9	6		שינוי תמהיל שימושים
		מתחם מס' 36 - טבעת 1				בטבעת 1 : תעסוקה ומסחר בלבד
		מתחם מס' 36 - טבעת 2				בטבעת 2 : תמהיל המגורים לא יעלה על 20%
		אזור תכנון 802,803	9			שינוי תמהיל שימושים: תעסוקה בלבד
		מתחם מס' 38				
		אזור תכנון 802,803,903,905	ל"ר		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שניה לראשונה על מנת לשמור על רצף בינוי מרקמי בשכונת התקווה.	
		טבעת 2 בהתאם לסימון				

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	
הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70: 8.2.5, 11.6, לוח מס' 1 טבלה ב, ג, ונימוק לשימוש	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
					שימושים בטבעת 1+2 : ביעוד מגורים תמהיל התעסוקה יהיה 0-25%*	
					שימושים בטבעת 1 : באיזור תעסוקה תמהיל המגורים יהיה 25%-60% ***	
					שימושים בטבעת 2 : באיזור תעסוקה תמהיל המגורים יהיה 10%-30% ***	
16	קרית שלום	אזור תכנון 804 מתחם מס' 32	9			שינוי תמהיל שימושים: תעסוקה 85%-100%, מגורים 0-15%
		אזור תכנון 803,804 טבעת 1+2 בהתאם לסימון	6	4	קביעת "אזור להמשכיות מרקמית" בהתאם לסימון שבצרופה, עבור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה ותיקה נמוכה של שכונת קרית שלום ושפירא. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (דופן מזרחית של ציר חיל השריון). מדובר במרקם אורבני וחברתי בעל זהות ייחודית שאינו מתאים להעצמה בהתאם לתמ"א 70.	
17	צומת חולון	אזור תכנון 707 מתחם מס' 13	9	6		מתח"ם צומת חולון (מצפון לרחוב עירוני מוצע מס' 6 ומזרחית לדרך ארצית מס' 20): שינוי יעוד: מאיזור תעסוקה מטרופוליני לאיזור עירוני מעורב תמהיל שימושים בהתאם: לא פחות מ-40% מגורים, לא

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
						פחות מ-40% תעסוקה רח"ק בהתאם: מ-14 ל-10 אזור פנורמה-מכון פתולוגי אבו כביר: שינוי יעוד: אזור תעסוקה מקומי שינוי תמהיל שימושים: תעסוקה בלבד שינוי רח"ק: מ-14 ל-6 ובהתאמה שינוי מס' קומות ממעל 45 ל-25. מצפון לדרך איילון ומדרום לרחוב 6: שינוי תמהיל שימושים ל-50% מגורים, 50% תעסוקה
		אזור תכנון 804 טבעת 2 בהתאם לסימון	5		שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת ראשונה לשניה על מנת לשמור מרקם בנוי פנים שכונתי עם מאפייני בנייה ותיקה נמוכה של שכונת קרית שלום. כל זאת תוך שמירה על פוטנציאל העצמה באזורים הסמוכים למתע"ן ולאורך הצירים הראשיים (דופן דרומית של ציר בן צבי).	
18	שליבים	אזור תכנון 703 מרחב הליכה בלבד	7.5	5		הגדלת רח"ק מ-6 ל-7.5 בתחום שבין רח' סלמה לקיבוץ גלויות בסמיכות לציר שליבים.
		כלל התחנה - טבעת 1+2	7.5	5	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה. לאחר הגדלת רח"ק במרחב הליכה, מדובר באיזון לא משמעותי במרחב מעורב שימושים ובעל רציפות, החוצה טבעות תמ"א 70.	

מס' החלטה	התוכן
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	
הסדרת מעמדה של ת"א 5000 בתחום תמ"א 70	

מס'	שם התחנה	אזור תכנון תא 5500	רח"ק לפי תמ"א 70		שימוש במנגנון הגמישות בהתאם לסעיפי תמ"א 70:	שינויים נדרשים בתכנית לצורך עמידה בהוראות תמ"א 70
			למתחם פרטני, או			
			טבעת 1	טבעת 2		
		אזור תכנון 502	ל"ר		שימושים בטבעת 1: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	שינוי תמהיל שימושים בטבעת 2: בתחום המסומן ביעוד מגורים, תמהיל השימושים הנוספים לא יעלה על 20%.
		טבעת 2 בהתאם לסימון			שימושים בטבעת 1+2: ביעוד תעסוקה תמהיל השימושים הנוספים יהיה 30%-60%***	
19	נס לגויים	אזור תכנון 706,707	ל"ר		שימושים בטבעת 1+2: ביעוד מגורים תמהיל השימושים הנוספים יהיה 0-25%*	
		טבעת 1,2 בהתאם לסימון				
20	בי"ח וולפסון	אזור תכנון 704,707	6	4	שימוש באיזון היקפי בניה מטבעת שנייה לראשונה על מנת לאפשר שימור על רצף בניה מרקמי בשכונת יפו ד'.	
		טבעת ראשונה				

מס' החלטה	התוכן
	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו

(*) מתחם זה הינו אזור מגורים קיים אשר הוועדה סבורה כי יש לאפשר בו גמישות רבה יותר בתמהיל בין מגורים לשימושים נוספים.
 (***) מתחם זה הינו חלק מהמע"ר שבו סבורה הוועדה כי ראוי רוחבית להגיע לעד 25% של שימושי מגורים בהתאם לתכנית המאושרת תא/5000.
 (***) במתחם זה סבורה הוועדה כי ראוי לעודד אופי עירוני מעורב ללא שימוש מוביל מובהק.

- (1) תתווסף הוראה בסעיף 3.8.5 (ג) : ככל הניתן, התכנית תכלול את המרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת המתע"ן בשלמותו.
- (2) תתווסף הוראה בסעיף 3.6.13 (ב) : ככל הניתן, רוחב ציר ירוק ראשי ומטרופוליני לא יקטן מ-12 מ'.
- (3) יש להוסיף סיפא בסעיף 3.8.4 (ג) : כך שהמרחקים בין צירי ההליכה לא יעלו על 100 מ', ככל הניתן.
- (4) בתשריט אזורי יעוד, יש להוסיף סימון "תחום קירוי מעל דרך פרברית מהירה" במחלף וולפסון, קרית שלום-רח' חיל השריון, דרומית למחלף קיבוץ גלויות.
- (5) לנושא עמידת התכנית בתקן החניה – ראה סעיף תחבורה בהחלטה זו.
- (6) השלמה והטמעת הוראות ותיקונים לעת פרסום נוסח תמ"א 70 לאישור הממשלה, בתיאום עם לשכת התכנון.

המלצה (היחידה לתכנון אסטרטגי)

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר החלטת הוועדה המקומית להכיר ב'תכנון הכולל' כמדיניות התאמה לתמ"א 70 ובכך לאפשר המשך אישור תכניות מפורטות מכוח תא/5000 בתחום תמ"א 70 בסמכות הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- יהודה הלוי 33 - הגדרת מגרש
10 - 0019-25	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

מטרת הבקשה:
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול חלק מההפקעה וביצוע יתרת ההפקעה.

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6924	7	פרטית	585	85	דרך מוצעת	תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה

שטח הקרקע:
585 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:
85 מ"ר

בעלות:
פרטית

מצב השטח בפועל:
תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה.

מצב תכנוני קיים:
תכנית 1945 סימנה את המבנה ביהודה הלוי 33 להריסה ואת חלק משטח המגרש בחזיתו (85 מ"ר) כשטח להפקעה המיועד לדרך מוצעת. בהתאם להוראות תכנית 1945, הועדה המקומית לתחייב להרוס את הבית בהתאם לנספח 3 לתכנית ולהרחיב את רחוב יהודה הלוי.

מבנה המגורים ביהודה הלוי 33 הוכרז לשימור במסגרת תכנית השימור תא/22650.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	- יהודה הלוי 33 - הגדרת מגרש
10 - 25-0019	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

בית פבזנר שברח' יהודה הלוי 33 הוא מבנה בעל ערך היסטורי רב להבנת התפתחות העיר תל אביב בראשית ימיה. המבנה עבר שינויים ותוספות לאורך השנים, כשהמשמעותית שבהם היא הוספת 2 קומות בסגנון בניה אקלקטי בשנת 1925 וגג רעפים משופע. מרפסות החזית שנבנו גם הן כחלק מתוספת זו הן מרפסות קונזוליות הבנויות מזיזי בטון דקורטיביים היושבים על קורות פלדה.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית השימור תא/2650 המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו ליעודם המקורי, והוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

חו"ד שימור:

ממליצים על צמצום ההפקעה לטובת דרך המסומנת על-פי תכנית 1945 כך שגבול קו ההפקעה יהיה לפי הארקר בחזית המבנה לשימור, מבלי להתייחס לבליטת המדרגות הקיימות בקומת הקרקע בחזית הבניין, אשר נקבע לגביהן כי ייהרסו שכן המדרגות המקוריות לא השתמרו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול שטח ההפקעה עד גבול הארקר בחזית המבנה לשימור (49 מ"ר) בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650. זאת, על-מנת לשמור על המבנה לשימור ועל האלמנטים המקוריים של המבנה בחזית המהווים חלק מערכיו השימוריים, ובמקביל לשמור על רצף הבינוי הקיים, המדרגות וביטול גדרות, ככל שקיימות, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל רציף.
2. השטח הנותר (36 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה, כולל בליטת המדרגות הקיימות בקומת הקרקע בחזית הבניין אשר יומלץ על הריסתן. זאת, במטרה לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל רציף.
3. רוחב המדרכה שיוותר לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה כאמור הינו 4.5 מטרים.
4. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה (49 מ"ר) יהיה 549 מ"ר.
5. תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו. רישום התצ"ר יאושר רק לאחר הוצאת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	70 - 68 - רוטשילד 4663/מק/תא - 507-0828376
11 - 25-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

רחוב רוטשילד 68-70 מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות
רחוב יהודה הלוי 79-81 מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות



כתובת:

תל אביב - יפו
שדרות רוטשילד 68-70, יהודה הלוי 79-81

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7457	מוסדר	חלק מהגוש	15, 12-13	

שטח התכנית: 2.065 דונם

מתכנן: אבנר שהין-א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ

יזם: יורם פלדמן ואחרים

בעלות: יורם פלדמן, טל פלדמן, אהוד פלדמן, ישעיהו תהבלוס, רם יעקובוביץ, עינת יעקובוביץ, תמר שדה.

מצב הבינוי בפועל:

רוטשילד 68-70:
מבנה לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
11 - 25-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

המבנה בנוי בצורת האות "L", עם שתי כניסות ושני חדרי מדרגות הבנוי במפלסים שונים: אגף דרומי - 3 קומות קיימות על קומת מרתף גלויה. אגף צפוני בנוי ב-3 קומות קיימות. שטחי בניה קיימים: שלוש קומות בשטח כולל של 1,494 מ"ר + קומת מרתף גלויה בשטח 137 מ"ר.

יהודה הלוי 79-81:
מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מדיניות קיימות: עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 68-70:

תכניות תקפות: 44, מ', ע', 2650

יעוד: אזור מגורים א'.

שטח המגרשים: חלקה 12 – 577 מ"ר, חלקה 15 – 420 מ"ר (סה"כ 977 מ"ר).

זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות: 126% (בהתאם לתכניות 44 ו-מ') + תמריצי תכנית השימור – קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הרחוב ובניה מתחת למפלס הכניסה לרחוב בשטח תכנית המבנה הקיים כשטח עיקרי.
גובה: 3 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת תכנית זו הינה עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברוטשילד 68-70, הסדרת המגרשים עליהם בנוי המבנה וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בניה על המבנה הקיים בחדך כולל של 4 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה ובתוספת קומת מרתף חלקית והקמת מפלסי מרתף לחניה בתת הקרקע. כל זאת, באמצעות החלת תכנית מ' על המגרש המאוחד על-ידי ביטול הוראת עיצוב לחובת קומת עמודים מפולשת, מימוש תמריצי תכנית השימור וניוד שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה מכח תמריץ תכנית השימור אל קומת הגג.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד חלקות 12 ו-15 בגוש 7457 בכתובת רוטשילד 68-70 למגרש אחד, המסומן כתא שטח 1 בתשריט, לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
2. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברוטשילד 68-70 בהתאם לתכנית השימור תא/2650' ולהנחיות מחלקת השימור.
3. החלת זכויות בניה על תא שטח 1 מכח תכנית מ' למגרש מאוחד (168%) באמצעות ביטול חובת קומת עמודים, וכן תוספת תמריצי תכנית השימור והקלות להעלאת שטחים מתת-הקרקע לעל-הקרקע והקלה כמותית 6%.
4. מימוש תמריץ הבניה מתחת למפלס הכניסה מכח תכנית השימור בקומת המרתף הגלויה.
5. תוספת קומה מכח החלת תוכנית מ' ותוספת קומת גג בנסיגה וקומת מרתף חלקית מכח תמריצי תוכנית השימור.
6. קביעת קווי בנין לפי הבנוי בפועל בהתאם לסעיף 62.א.(4) לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	70 - 68 - 507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד
11 - 125-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לביטול ההוראה המחייבת לקומת עמודים מפולשת ע"פ תכנית מ', בהתאם לסעיף 62.א.(א)(5) לחוק התכנון והבניה וכן שינוי הוראת עיצוב למספר קומות המרתף לתוספת 2 קומות מרתף נוספות ובסך הכל 5 קומות מרתף לחניה מתחת קומת המרתף העליונה.
8. תוספת 12 יח"ד בהתאם להוראות החוק 62.א.(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
9. קביעת הוראות לתקן חניה עבור רוטשילד 70-68 (תא שטח 1) ועבור יהודה הלוי 81-79 (תא שטח 2) בתת-הקרקע בתא שטח 1.
10. ניווד 222 מ"ר שטח עיקרי מכח תמריץ בניה מכח תכנית השימור ממתחת למפלס הכניסה אל קומת הגג בנסיגה.
11. קביעת זיקת הנאה פרטית הדדית למעבר הולכי רגל בין תא 1 לתא שטח 2.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על-קרקעי	אחוזים	126% שטח עיקרי (תכנית 44 ו-מ') + תמריץ קומת גג בנסיגה מתכנית השימור + שטחי שירות – 20 מ"ר לכל חדר מדרגות בקומה כולל מבואות.	168% + 6% = 174% (מכח החלת תכנית מ' באמצעות ביטול חובה קומת עמודים והקלה כמותית, בקיזוז 48 מ"ר חדרי מדרגות)
	מ"ר	שטחים עיקריים: 1,231 מ"ר + תמריץ קומת גג בנסיגה – 350 מ"ר שטחי שירות: בהתאם למס' החלטה 183-ב'2-פרוטוקול תוספת שטחי שירות למבנים לשימור סה"כ שטח עיקרי+שירות: 1,581 מ"ר כולל. סה"כ בנוי בפועל: 1,494 מ"ר	שטח עיקרי: 1,687 מ"ר + 350 מ"ר תמריץ קומת הגג + 222 מ"ר שטח עיקרי מתמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה המנויידים לקומת הגג שטחי שירות: 79 מ"ר שטחי שירות בהתאם להחלטה 183-ב'2-פרוטוקול תוספת שטחי שירות למבנים לשימור. סה"כ שטח עיקרי+שירות: סה"כ שטח עיקרי: 2,259 מ"ר סה"כ שטח שירות: 79 מ"ר
סה"כ זכויות בניה תת-קרקעי	מ"ר	תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה – 498 מ"ר	276 מ"ר שטח עיקרי – תמריץ הבניה מתחת למפלס הכניסה 1,050 מ"ר שטחי שירות למרתפי חניה + 30 מ"ר שטחי שירות למתקני עזר = סה"כ 1,080 מ"ר
מספר יחידות דיור		12	24
קווי בניין		כקיים	בהתאם לבנוי בפועל
גובה	קומות	3 קומות + קומת גג בנסיגה ע"פ 2650ב'	4 קומות + קומת גג בנסיגה ע"פ 2650ב'
תכסית		50% תכסית המבנה הקיים	ללא שינוי

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
11 - 25-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

חניה	כקיים	רוטשילד 68-70 : 12 יח"ד קיימות – בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. 12 יח"ד חדשות – תקן חניה 1: 0.5 (6 מקומות חניה) יהודה הלוי 79-81 : 18 יח"ד קיימות - בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

החלטות ועדת שימור:

בישיבתה מיום 6.12.2020 המליצה וועדת השימור על קידום התכנית לוועדה המקומית, תוך דרישה להסרת התביעה בגין תכנית השימור. בישיבת הוועדה מיום 7.2.2021 הוצגו החלופות התכנוניות והעיצוביות לתוספת הבניה על שני המבנים, והומלץ על קידום התכנית המוצעת עם חלופת העיצוב המעודכנת שהוצגה בדיון.

חניה:

- הגישה לחניה התת-קרקעית תהא באמצעות מעלית חניה אשר תמוקם בתיאום עם מחלקת השימור.
- החניון התת-קרקעי אשר יוקם בתחום תא שטח 1 יכיל מקומות חניה לרכב פרטי עבור רוטשילד 68-70 וכן עבור יחידות הדירור הקיימות ביהודה הלוי 79-81, בהתאם למפורט כדלקמן:
 - רוטשילד 68-70 - תקן החניה לרכב פרטי עבור 12 יחידות הדירור הקיימות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. תקן החנייה עבור 12 יחידות הדירור המתווספות בתכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליחידת דירור.
 - יהודה הלוי 79-81 – תקן החניה לרכב פרטי עבור 18 יחידות הדירור הקיימות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
 - תקני החנייה יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם.
 - בנוסף יינתנו חניות נכים בהתאם לתקן.
- התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים תבחן בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ובכפוף לשמירה על ערכי השימור במבנה, לרבות החצר, בכפוף לשיקולי השימור ובהתאם לתקנה 2(ז) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

תנאים בהליך הרישוי:

- התנאים הבאים לצורך הגשת בקשה להיתר ברוטשילד 68-70 הינם:
 - הבטחת ביצוע שימור המבנה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להוראות תכנית השימור ותיק תיעוד מלא מאושר על-ידי מחלקת השימור, לרבות עיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי הגמר.
 - איחוד חלקות 12 +15 בגוש 7457 למגרש אחד אשר יבוצע לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
 - הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית דיגומים לגזי קרקע וביצוע על-פי הנחיותיהם.
 - אישור חוות דעת אקוסטית סביבתית, אשר תבוצע על-פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותתייחס לנושא רעש תחבורה, מתקנים טכניים וכו'.
 - פתרונות איכות אוויר לנושא פליטות אגוז גנרטור, ככל שיתוכנן, הוצאת אוויר מחניונים וכו'.
 - אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט על-ידי סוקר אסבסט מוסמך לחלקי מבנה המיועדים להריסה לשלב תחילת העבודות.
 - פיתוח השימור בשטח שבין המבנה לגבולות המגרש (כולל חצר, גדרות, צמחיה, מתקנים טכניים, מתקני עזר ומתקני חניה) יתואמו עם מחלקת השימור לעת הוצאת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	70 - 68 - 507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד
11 - 125-0019 ב' -	דיון נוסף - אישור החלטה

2. התנאים הבאים למתן תעודת גמר ברוטשילד 68-70 הינם :

- 2.1. תנאי למתן תעודת גמר הינו סיום עבודות השימור של המבנה הקיים על-פי הנחיות יחידת השימור ובהתאם לתיק תיעוד מלא ומאושר.
- 2.2. אישור פינוי של אסבסט ופסולת בניין לאתרים מורשים.
- 2.3. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
- 2.4. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש.
- 2.5. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

שמירה על עצים בוגרים :

- התכנית כוללת נספח שמירה על עצים בוגרים, הכולל יעודי "עצים לשימור" ויעודי "עצים לכריתה".
1. יש לשלב "עצים לשימור" בתכנון היתרי הבניה ולקבוע בבקשה להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.
 2. במקרה בו נדרש שינוי סיווג של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

ניהול מי נגר :

תיוותר תכסית על-קרקעית ותת-קרקעית חופפת פנויה מכל בינוי לצורך חילחול בשיעור של 15% משטח המגרש.

איחוד וחלוקה :

איחוד חלקות 15+12 בגוש 7457 יבוצע בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה.

זכות מעבר :

תקבע זיקת הנאה פרטית הדדית למעבר הולכי רגל בין תא 1 לתא שטח 2.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
11 - 25-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0828376 תא/מק/4663	שם התכנית רוטשילד 68-70	מגיש התכנית הוועדה המקומית	עורך התכנית אדרי אבנר שהין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' תעריף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז תעריף בחוק
תכנית לאיחוד לשני מגרשים ברוטשילד 68-70 לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965, הכוללים מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. למבנה זה התכנית מסיפה זכויות בניה כחלקם לתכניות הקפות. תכנית זו ותכנית השימור 2650 ב' וחסמעת הקלה, שיעני הנוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ושימור המבנה. בקו תכנון כלול גם המגרש ביהודה הלוי 79-81 ובו מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות, תקן חתונה עבורו יסופק במגרש ברחוב רוטשילד.	62 א-ג) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה מקומית עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתירה) לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישובים וישובים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א8)	הגדלת מספר יחידות דיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודן ברמלי, אדרי הנדס	014849517		9.10.2024
הנדס המשרד לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עריד	2438976-9		8.10.2024

10 ספטמבר 2024

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

תנאים להפקדת התכנית:

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
11 - 125-0019	דיון נוסף - אישור החלטה

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. צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:
 - א. בשל חשיבותה העירונית של התכנית לערכי השימור בעיר, הנובעת מהתחייבותה לביצוע שימור ושיפוף המבנה הקיים בהתאם לרוח תכנית השימור.
 - ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.
5. חתימת בעלי הזכויות במגרשים ברוטשילד 68-70 ובעלי הזכויות במגרש ביהודה הלוי 79-81 על כתב שיפוי על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן ועל כתב התחייבות להסרת הערעור המנהלי אשר הוגש לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
6. סיום תיאומים עם המחלקות השונות: ייעודי קרקע, תנועה, שימור ורישוי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תוכנית ת.א. 4663 תכנית לשימור ושיפוף מבנה לשימור רוטשילד 68-70, מציגה את עיקרי התוכנית.

ליאור שפירא: עקרונות השימור כאן יש כאן דוגמא שפה פחות רואים בין הישן לחדש.

יעל שטופלמן: מבקשים מהועדה המקומית להצטרף כמגישת התוכנית בשל חשיבותה העירונית של התוכנית לערכי השימור בעיר. שימור ושיפוף הבנין מהווה תרומה לשימור הערכים התרבותיים וההיסטוריים בעיר. הסיבה השניה בגלל הקושי של בעל הענין בקרקע בשל מס' רב של בעלויות בקרקע.

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד התכנית בתנאים 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. צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:
 - א. בשל חשיבותה העירונית של התכנית לערכי השימור בעיר, הנובעת מהתחייבותה לביצוע שימור ושיפוף המבנה הקיים בהתאם לרוח תכנית השימור.
 - ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.
5. חתימת בעלי הזכויות במגרשים ברוטשילד 68-70 ובעלי הזכויות במגרש ביהודה הלוי 79-81 על כתב שיפוי על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן ועל כתב התחייבות להסרת הערעור המנהלי אשר הוגש לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
11 - 125-0019 ב' -	דיון נוסף - אישרור החלטה

6. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הסרה בפועל של הערעור המינהלי אשר הוגש לפי סעיף 197.

7. סיום תיאומים עם המחלקות השונות: ייעודי קרקע, תנועה, שימור ורישוי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

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

דיון נוסף :

התכנית מובאת לוועדה לדיון נוסף לצורך אישרור החלטת הוועדה מיום 30.10.2024 (להלן: "ההחלטה"), הנדרשת לאור הימשכות הליכים אשר הובילו לעיכוב במילוי תנאי ההפקדה שנקבעו בסעיף 5 להחלטה וכתוצאה מכך לפקיעת תוקף מועד הפקדת התכנית.

בנוסף לאמור, נדרש להוסיף תיקון טכני במספר מבא"ת של התכנית, כך שיוחלף מספר התכנית הנוכחי (507-0440362) במספר 507-0828376.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
12 - 0019-25ב'	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון: דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

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

מיקום: צפון מרכז שכונת התקווה, ממערב לגן התקווה וממזרח לחלקו הצפוני של רחוב האצ"ל

כתובת:
 צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון: דרך ההגנה/רחוב רשף
 ממזרח: גן התקווה
 מדרום: רחוב מושיע
 ממערב: רחוב שלמון/האצ"ל

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	3	

שטח התכנית: 37.471 דונם

מתכנן:
 מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
 ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
 עורכי התכנית- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
 שמאות מקרקעין- גלית אציל
 מדידות- עיריית תל אביב-יפו
 שיתוף ציבור- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
125-0019' - 12	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

יזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו

בעלות:

פרטיים, רשות הפיתוח, חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה. דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים (קו סגול). רחוב מושע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קריית (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה. גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם, אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

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

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

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

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

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

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
125-0019 - 12	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוח משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת.	-
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	

זמן ביצוע:

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

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	12 - - 19-00125 ב' -

אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?

טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיא את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכי עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם משהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה.

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם משהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאי: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת.

התוכן 507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	מס' החלטה 10/09/2025 12 - 0019-25

במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטניים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים ניצרו בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים וירוקים בשכונת התקווה. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה. אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
125-0019 - 12	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות
החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
 6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
 7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
 8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
 9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצלציה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766, 4691, 4692.

בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
125-0019' - 12	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות.
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

בת אל אונגר: שכונת התקווה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)
125-0019 - 12	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנתיים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

ביום 16.02.2020 פרסמה הוועדה המקומית את עדכון התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

ביום 21.08.2022 פרסמה הוועדה המקומית קביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.2022.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה, הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בהתאם לסקר מצב קיים וקידום מסמכי התכנית שונה הקו הכחול של התכנית וצורפה חלקה 4 הסמוכה בבעלות עיריית ת"א-יפו.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנתיים מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנם שנתיים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש ב-2 תוכניות בשכונת התקווה הארכת של תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה לשנתיים נוספות.
דורון ספיר: הארכת תוקף של תנאים מגבילים כבר אישרנו לשנה, מדובר בנושאים שקשורים גם לקנין וגם לתכנון נושאים מורכבים גם באיתור מחזיקים.
מלי פולישוק: מכיוון שמדובר על 37 דונם למה לא מחלקים את זה וכך חלק ישוחרר
אורלי אראל: שכונת התקווה מחולקת ל-12 תוכניות אלו 2 תוכניות מתוכם. תוכניות מוקדמות אחת אחת לאתר אלפי בעלים ומחזיקים זו עבודה קשה.
דורון ספיר: מאושר ל-2 התוכניות הארכה.
מיכל שרון: מבקשת לתקן טעות סופר בכותרת הדרפט ולא בתוכן.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

מטרת הדיון:

דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל, מיום 13.07.2025, להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

בתאריך 30.08.2025 יפוגו התנאים המגבילים אשר אינם מאפשרים את הוצאתם של היתרים בתחום התוכנית ומאחר וחלפו שש השנים בהן יש לוועדה סמכות לקבוע תנאים מגבילים פנה יו"ר הוועדה המקומית ב-24.04.2025 לשר הפנים בבקשה להארכתם של התנאים המגבילים לתקופה של חצי שנה. הבקשה להארכת התנאים המגבילים מעבר לתקופת שש השנים נבעה בין היתר מהסיבות הבאות:

- הגדלת תחום התוכנית- בתחילת קידומה כללה אך ורק את חלקה 3. בעקבות פגישות והחלטות תכנוניות הוחלט להגדיל את תחומה כך שיכלול גם חלק מחלקה 4 בה מבני מגורים שיושבים על שתי החלקות. החלטה זו הביאה לשינויים של כלל המסמכים וחידושו של סקר בעלויות שבוצע, הרחבת מדידות והכנת מסמכי תוכנית בהתאם.
- קביעת מתווה לרחוב מושיע- בתוכנית המאושרת תא/2215 קיימת הפקעה להרחבתו של רחוב מושיע באופן משמעותי. בתחום הדרך קיימים מבנים בזיקות משתנות לבעליהם (כולל מחזיקים ללא רישום בטאבו). מכיוון שתוכניות אלה אינן מוסיפות זכויות קיים צורך ליצור מתווה תכנוני קנייני אשר יאפשר את מימושה של הדרך המאושרת ללא פגיעה בשאר הבעלים.
- קביעת מתווה תכנוני חדש לאורך גן התקווה ואפיון מגרשי ההשלמה.
- כל שינוי וחלופה זמן מצריך עדכון מדידה, סקר בעלויות וכלל המסמכים שגובשו עד לשלב זה. סקר בעלויות התקיים בשנת 2023, ב-2024 וסקר נוסף הושלם השנה. כמו כן המדידות התקיימו ב-2021, 2022 ו-2024.
- כעת אנו לאחר דיוקו של סקר נוסף בתחום התוכנית ולאחר קיומו של מפגש ציבור נוסף לדיוק השינויים (23.07.2025) וגיבושם של מסמכים לפני העלתה של התוכנית לדיון בהפקדה.

לאחר הבהרות נוספות שנמסרו למנהל התכנון החליט שר הפנים בתאריך 13.07.2025 להאריך את התנאים ממועד פקיעתם בחצי שנה תוך החרגה של מתן היתרים בנושאים הבאים:

1. היתרים לפי תמ"א 40/א/1- תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן)
2. היתרים לפי תמ"א 40/ג- תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק בפני רעידות אדמה
3. היתרים לצורכי נגישות ובלבד והתקבל אישור הוועדה המקומית כי לא יהיה בהם כדי לסכל את התכנית המקודמת.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

פרסום התנאים המגבילים בהתאם להחלטת שר הפנים בתאריך 13.07.2025.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78)
13 - 25-0019	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון: דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

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

מיקום: צפון – מערב שכונת התקווה בגבולות:
כתובת: שכונת התקווה.

מצפון – דרך ההגנה
ממערב – גבול גו"ח 6079/1
ממזרח – שוק התקווה
מדרום – רחוב חנוך

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6079		חלק		10

שטח התכנית: כ-47 דונם

מתכנן:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
ניהול פרויקטים- חושן, ברכת קלימשטיין לוי.

שמאות – דליה אביב
מדידות- עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור- דפנה כרמון

יזם: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78) דין בדיווח הארכת תנאים מגבילים	13 - 0019-25

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה, התקפה בשטח. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

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

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

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

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78)
13 - 25-0019	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מצב תכנוני מוצע:

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

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
- הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

- לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
- לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
- לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
- תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
- התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות וידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לוי"ז משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	במהלך 2.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טייטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטייטא

זמן ביצוע:

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

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

התוכן 507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	מס' החלטה 10/09/2025 13 - 0019-25

דורון ספיר : סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל : מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק : האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל : התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק : בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

טלי ברגל : במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן : הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק : כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן 77-78?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם משהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מדי.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם משהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו : יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78)
13 - 0019-25ב'	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

3. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

15. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
16. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
17. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

4. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אפשר פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותר הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק : לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר : מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4692, 4691.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים : אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78)
13 - 25-0019	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשלוש שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019. ביום 4.12.2019 עדכנה הוועדה המקומית את התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

נכון למועד זה, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בתחום תכנית תא/מק/4763 קיים קושי בהשלמת סקר הבעלויות בתכנית, שעומד כרגע על 84% איתורים (סה"כ 1005 רשומות ו-16% לא מאותרים (158 בעלים פרטיים שטרם אותרו, מתוכם, בעלים אחד שלא אותר, חסר ת.ז. ויש בבעלותו 11.209 דונם – עלי חסן אשיך עלי) ואנו פועלים במרץ לאיתור מסמכים נדרשים לצורך השלמת הסקרים.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את סקרי הבעלות וטבלאות האיזון, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשלוש שנים עד ליום 17.6.2025 או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-222' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

תוכנית 4763 מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים ולפרסם בהתאם זו תוכנית מורכבת יותר. נעשתה עבודה גדולה יותר של סקר הבעלויות ויש להשלימה. אנחנו נזקקים למגרשים הריקים כדי לתת מענה לכל כמות הבעלים הגדולים שעדיין לא אותרו ועושים מאמצים לאתר אותם. 158 בעלים פרטיים שעדיין לא אותרו ומתוכם יש בעל 1 שבבעלותו עלי חסן אשיך עם 11 דונם. כאן אנחנו מבקשים להאריך את התנאים המגבילים שפורסמו בהחלטה הקודמת.

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום התוכנית
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו במבנים וביעוד שצ"פים

חיים גורן: מה עם שאר התוכניות
אורלי אראל: הן בהפקדה.
חיים גורן: מאושר

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה (77-78)
13 - 0019-25	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקפם של התנאים בשלוש שנים עד ליום 17.6.2025 או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מטרת הדיון:

דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל, מיום 13.07.2025, להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

בתאריך 17.06.2025 פגו התנאים המגבילים אשר אינם מאפשרים את הוצאתם של היתרים במגרשים ריקים בתחום התוכנית ומאחר וחלפו שש השנים בהן יש לוועדה סמכות לקבוע תנאים מגבילים פנה יו"ר הוועדה המקומית ב-24.04.2025 לשר הפנים בבקשה להארכתם של התנאים המגבילים לתקופה של שנתיים נוספות.

- הבקשה להארכת התנאים המגבילים מעבר לתקופת שש השנים נבעה בין היתר מהסיבות הבאות:
- חזרה על סקר בעלויות - נערך סקר בעלויות בקרקע מספר פעמים בתקווה כי בחלוף השנים בעלי זכויות בלתי נוכחים יסדירו את מעמדם בקרקע ויאותרו. סקר התבצע בספטמבר 2019 ושני עדכונים נוספים בשנת 2022. מאחר ובן השנים 2022-2025 ניתנו היתרים בתחום התוכנית ובוצעו עסקאות מבוצע היום עדכון סקר בעלויות ומדידה בהתאם.
- בתוכנית הנדונה קיים שטח של כ-1 דונם של מגרשים ריקים לעומת כ-13 דונם בידי בעלי זכויות שאינם מאותרים. מצב זה, המלווה באי שיתוף פעולה מצד חלק מהבעלים והחלטות וועדת המשנה בתוכניות סמוכות, הביאו לפיתוחו של מתווה שיגשר על פערים אלה וזאת על ידי לימוד השטח, ההיסטוריה והכרעות משפטיות.
- מצב נכנס ביעודים שונים - תוכנית זו כוללת במצב נכנס חלק מחלקה שהינו ללא זכויות (תכנון בעתיד). מדובר במצב מורכב נוסף בו קיים שוני בין הסטטוטוריקה (התכניות החלות) לבין זכות הקניין בחלקה במושע בה כולם שותפים וזה הצריך הכרעות שמאיות ומשפטיות בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לקידום תוכנית בהתאם לתוכנית תא/5000.
- כמו כן, התגלו פערים מהותיים בין התפיסות בשטח לבין הסטטוטוריקה המאושרת (התכניות החלות) אשר חייבו איזונים כך שלא תחול פגיעה בבעלים.

לאחר הבהרות נוספות שנמסרו למנהל התכנון החליט שר הפנים בתאריך 13.07.2025 להאריך את התנאים ממועד פקיעתם בחצי שנה

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

פרסום התנאים המגבילים בהתאם להחלטת שר הפנים בתאריך 13.07.2025.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
14 - 0019-25ב'	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון: דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

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

מיקום: מרכז שכונת התקווה
כתובת: צפון - רח' חנוך
דרום - רח' הלח"י
מזרח - קצה חלקה 48 (בין רח' רוני לרח' קמואל)
מערב - רח' התקווה

מפת מיקום:



גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,50,51,53,68,69		

שטח התכנית: 75.6 דונם
צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקט: אתוס
עורכי התכנית: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית דלית איטקין
שמאות: ארז כהן
שיתוף ציבור: אמנון אליאן

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה -
14 - 25-0019	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו
בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

גבול התכנית נמצא במרכז שכונת התקווה תחום מצפון ברח' חנוך, מדרום - רח' הלח"י, ממזרח - חלקה 48 וממערב - רח' התקווה, שטחה כ-75 דונם. שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת - מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר. לשכונה נגישות גבוהה, קירבה רבה למוקדי מסחר ותעסוקה, היא מתאפיינת במרקם שכונתי נעים, בינוי של 2-3 קומות, סמטאות צרות, קו 0 לרחוב, קנ"מ ידידותי ומעורבות קהילתית. ייעוד השטח הינו בעיקר מגורים. כמות מבנים קיים: כ 430 כמות בעלים לפי טאבו: 1,347 רוב הבניינים במצב פיזי הדורש התחדשות ושיפוץ.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

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

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

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

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

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

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
- הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-
14 - 19-0025	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

19. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
20. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
21. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
22. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
23. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	תוכן	מטרה	לוח"ז משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	30/12/2018
	מפגש הצגת תשריט בעלויות	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	
טיוטת תכנית	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	
תכנית לפני הפקדה	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	

זמן ביצוע:

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

חל"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19'ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

התוכן 507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	מס' החלטה 10/09/2025 14 - 25-0019

טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידי וקבלו מידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

התוכן 507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים	מס' החלטה 10/09/2025 14 - 25-0019

ראובן לדיאנסקי : כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.

מיטל להבי : אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה.

דורון ספיר : כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.

גל שרעבי : בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.

דורון ספיר : יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי : מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים ניצרו בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות.

מלי פולישוק : יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן : בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל : כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.

ראובן לדיאנסקי : בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים

אסף הראל : עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים וירוקים בשכונת התקווה.

גל שרעבי דמאיו : יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה

אורלי אראל : אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.

לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.

עודד גבולי : אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.

אסף הראל : הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?

אורלי אראל : המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.

עמי אלמוג(ממ"י) : לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.

אסף הראל : אז תעלו לגובה ?

איל רונן : היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק : בניה על הגג אתה מאפשר

דורון ספיר : הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי : נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.

דורון ספיר : בכמה אנשים מדובר

איל רונן : עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י) : אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025 14 - 0019-25ב'	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

החלטה:

5. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
24. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
25. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
26. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
27. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
6. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4692, 4691.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-
14 - - 25-0019	חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78)
	דיון בדיווח הארכת תנאים מגבילים

מטרת הדיון: בקשת קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית

בתאריך 06.06.19 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 78 בתחום התכנית בהחלטת הוועדה המקומית. 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון. בשלב זה הוצאת היתרים במקביל מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה ולכן מבקשים לקבוע תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק הת"ב הקובעים כי לא יומלצו לאישור בקשות חדשות להגדרת מגרש למעט בקשות שהתקבלו בתקופת תנאים מגבילים קודמת.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים ובסך הכל לא תעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 06.06.19 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון בגין ניגוד עניינים

אודי כרמלי: מאושרת הארכה של 77 78.
מלי פולישוק: לא כתוב הארכה בדרפט
אודי כרמלי: לא צריך 77 רק הארכה של 78.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 06.06.23 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון

מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנתיים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

ביום 17.02.2020 פרסמה הוועדה המקומית את עדכון התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

ביום 30.08.2022 פרסמה הוועדה המקומית קביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27.07.2022.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה, הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון ומסמכי התכנית.

בהתאם לסקר מצב קיים הגענו למתווה עירוני מוסכם לגבי חלקה הדרומי של התכנית שם הייתה סוגיית בעלויות מורכבת.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנתיים מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנם שנתיים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש ב-2 תוכניות בשכונת התקווה הארכת של תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה לשנתיים נוספות.
דורון ספיר: הארכת תוקף של תנאים מגבילים כבר אישרנו לשנה, מדובר בנושאים שקשורים גם לקנין וגם לתכנון נושאים מורכבים גם באיתור מחזיקים.
מלי פולישוק: מכיוון שמדובר על 37 דונם למה לא מחלקים את זה וכך חלק ישוחרר
אורלי אראל: שכונת התקווה מחולקת ל-12 תוכניות אלו 2 תוכניות מתוכם. תוכניות מוקדמות אחת אחת לאתר אלפי בעלים ומחזיקים זו עבודה קשה.
דורון ספיר: מאושר ל-2 התוכניות הארכה.
מיכל שרון: מבקשת לתקן טעות סופר בכותרת הדרפט ולא בתוכן.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

מטרת הדיון:

דיווח לוועדה על החלטת שר הפנים ח"כ משה ארבל, מיום 13.07.2025, להארכתם של תנאים מגבילים לתוכנית בהתאם לסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה.

בתאריך 30.08.2025 יפוגו התנאים המגבילים אשר אינם מאפשרים את הוצאתם של היתרים בתחום התוכנית ומאחר וחלפו שש השנים בהן יש לוועדה סמכות לקבוע תנאים מגבילים פנה יו"ר הוועדה המקומית ב-24.04.2025 לשר הפנים בבקשה להארכתם של התנאים המגבילים לתקופה של שנתיים נוספות.

- הבקשה להארכת התנאים המגבילים מעבר לתקופת שש השנים נבעה בין היתר מהסיבות הבאות :
- הגדלת תחום התוכנית- הוספת אזור "קהילת מקסיקו" בשטח של כ-9 דונם. אזור זה אינו כלול בתחום התוכנית המאושרת תא/2215. שטח זה הוסף לתוכנית על מנת שתכלול את כל המרחב ועל כן דרש חזרה נוספת על סקר הבעלויות ופיתוחו של מתווה משולב לאזור.
 - פער בין זכות הקניין (חלק מחלקות) לבין הסטטוטוריקה (התכניות החלות) המגדירה אזור זה באופן שונה משאר היעודים המוגדרים. לאור זאת המתווה שנרקם היה צריך לגשר ולאפשר את מימושו התכנוני ומבלי לפגוע בזכויות הקנייניות.
 - חזרה על סקר בעלויות – נדרש לטובת צמצום אי הוודאות בתחום התוכנית, אשר נערך מספר פעמים, כולל פגישות פרטניות ועדכוני ארנונה וכעת תידרש התכנית לעדכון נוסף של סקר הבעלויות. סקר בעלויות נעשה ב-2021, בסוף 2022 וכעת נעשה שוב (כולל ארנונה והצלבת נתונים). כמו כן, מפגשי ציבור התרחשו בדצמבר 2020, שניים נוספים במרץ 2022 ומענים פרטניים לאורך כל התהליך.
 - בתוכנית זו כמות הבעלים הפרטיים הרשומים היא הרבה ביותר (כ-1,300 בעלי זכויות) כמו גם המחזיקים ללא רישום בנסחי הטאבו. לאור כך התקיימו פניות לאפטרופוס הכללי, שינויים בעקרונות השומה ופגישות לקבלת הכרעות משפטיות.
 - בנסחי הטאבו כ-148 בעלי זכויות בלתי נוכחים להם כ-8 דונם, כשבפועל קיימים מגרשים פנויים מעטים בתחום התוכנית שיש בהם אפשרות לתת מענה לבלתי נוכחים אלה, ומכאן החשיבות שלא לפגוע בהם. שטחם של המגרשים הפנויים כ-4 דונם.

- לאחר הבהרות נוספות שנמסרו למנהל התכנון החליט שר הפנים בתאריך 13.07.2025 להאריך את התנאים ממועד פקיעתם בחצי שנה תוך החרגה של מתן היתרים בנושאים הבאים :
4. היתרים לפי תמ"א 40/א/1-1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן)
 5. היתרים לפי תמ"א 40/ג- תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק בפני רעידות אדמה
 6. היתרים לצורכי נגישות ובלבד והתקבל אישור הוועדה המקומית כי לא יהיה בהם כדי לסכל את התכנית המקודמת.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

פרסום התנאים המגבילים בהתאם להחלטת שר הפנים בתאריך 13.07.2025.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	35-45 - לה גווארדיה 507-0601443 תא/מק/4575 -
15 - 25-0019	דיון בהתנגדויות 106' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70

מטרת הדיון:

דיווח לאחר פרסום 106' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה ועדכון לאחר תקופת ההתנגדויות עדכון בטעות סופר בנושא מצללות דיון ביחס לתמ"א 70

הנושאים מובאים בסוף הדראפט.

מטרת הדיון:

דיווח לועדה לגבי פרסום 106' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה וקביעת לוח זמנים להתנגדויות

התכנית הופקדה בדצמבר 2019, לאחר דיון בהתנגדויות התקבלה ביוני 2020 החלטה למתן תוקף תוך בקשה להגדלת שטחי הציבור הפתוחים. על ההחלטה למתן תוקף הוגשו עררים על ידי חוכרים פרטיים.

במסגרת הכנת המענה לעררים, הובן כי לא מולאו החלטות הועדה המקומית (סעיף 8) לגבי המרחב הציבורי ולכן ביקשנו לחזור לדיון בועדה המקומית ולפרסם 106' (ב) לנושא.

לתכנון שעודכן ופורסם במאי 2021 לא הוגשו התנגדויות.

באוגוסט 2022 ניתנה החלטה ע"י ועדת הערר לנושא שווי יחסי של כלל הדירות. בשל קושי ביישום ההחלטה, הועדה המקומית ביקשה לחזור לדיון בועדת הערר במסגרתו הוגשה על ידינו הצעה למסמך עקרונות לעריכת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להבהרות שהתבקשו על ידי ועדת הערר.

מסמך העקרונות אושר בהחלטה מינואר 2024.

בהחלטה זו, ועדת הערר הנחתה כי על הועדה המקומית לבצע פרסום 106' לטבלאות המתוקנות לפי מסמך העקרונות המאושר. כמו כן, ועדת הערר ביקשה מהועדה המקומית לקבוע מועד לתקופת ההתנגדויות שכן מועד כזה אינו קבוע בחוק.

חו"ד הצוות לנושא מובאת בסוף הדראפט.

עדכון לרקע מדיונים קודמים:

לאחר פרסום התכנון העדכני במאי 2021 נעשו העדכונים הבאים:

1. עדכון מפת מדידה ועדכון מצב קיים לפי רישומים ל- 112 יח"ד במצב נכנס
2. מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד וחלוקה ועדכון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם.

הסבר על מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

עיקרי הערר שהוגש לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

בערר נטען כי בבניינים בהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התכנית, לא קיימים בתכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם. לפיכך - לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב נכנס, ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא.

עיקרי החלטת ועדת הערר לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

ועדת הערר אישרה את הצעת הועדה המקומית לנושא תיקון טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית המופקדת. להלן עיקרי ההחלטה בערר:

- כל שורה בטבלת תיוחד לדירה אחת, תכלול פירוט בעלות וחכירה.
- במידה ולא ניתן לשייך חוכר לדירה - יצוין החוכר ללא שיוך.
- יסומן כל חוכר שרשאי להירשם כבעלים מכוח ההסכם.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	35-45 לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
15 - - 0019-25	דיון בהתנגדויות 106ב' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70

- הטבלה תכיל פירוט של כלל הדירות במתחם – על פי ת"ח בבית משותף או על פי חוזה חכירה, שלא בבית משותף.
- הצגת שווי יחסי של כלל הדירות באופן פרטני.
- שטח הדירות במצב נכנס ייקבע על פי תשריטים המופיעים בכרטיס המבנה.
- הטבלה תוכן בהתאם לעקרונות תקן 15, לרבות סעיף 8.1 – אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס.
- בהתאם להנחיות ס' 8.1 לתקן 15 - ההערכה תבוצע לשווי מרכיב הקרקע של כ"א מהדירות במתחם ולא לשווי הדירה הבנויה.
- שווי מרכיב הקרקע יכלול אפשרות הרחבה על פי תכניות מאושרות.
- בדירות בהן בוצעו תוספות בניה בהיתר- יתווספו השטחים הנוספים לשטח הדירה.
- הזכויות המוערכות- זכות הבעלות.
- הטבלה אינה משנה את המצב המשפטי והיחסים החוזיים בין הבעלים והחוכרים ביחס לזכויות בדירות אלו.
- שווי הדירות ייקבע כשווי בעלות, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים בסיכום השמאי הממשלתי הראשי.
- הטבלה תיתן ביטוי לכל דירה בנפרד בהתאם למופיע במרשם המקרקעין.
- פרסום הטבלה המתוקנת בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.
- קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית לאישור הטבלאות המעודכנות.

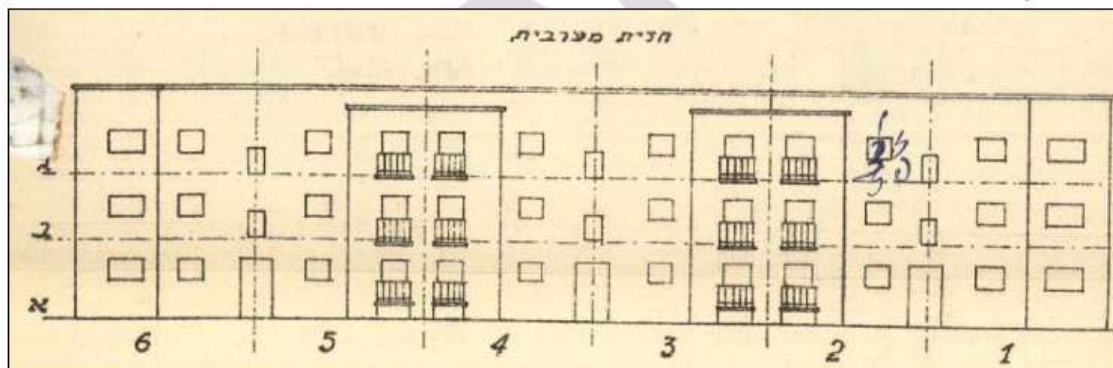
מתוך עבודת השיוך ספציפי לבעלי הזכויות:

לצורך סיווג הדירות בחלקות שאינן רשומות כבית משותף, הוצאו כלל השטרות מהטאבו ונעשה זיהוי החוכרים על סמך השטר, באופן בו נרשמו בשמם בטבלאות.

להלן תשריט חתך עם מספור הדירות על פי מיקומן -

רחוב הנגיד	רחוב לה גוארדיה						ק"ב
	דירה מס' ג/1 -						ק"א
	דירה מס' ג/2 -						ק"א
	דירה מס' ג/3 -						ק"א
	דירה מס' ג/4 -						ק"א
	דירה מס' ג/5 -						ק"א
דירה מס' ג/6 -						ק"א	
דירה מס' ב/1 -						ק"ק	
דירה מס' ב/2 -						ק"ק	
דירה מס' ב/3 -						ק"ק	
דירה מס' ב/4 -						ק"ק	
דירה מס' ב/5 -						ק"ק	
דירה מס' ב/6 -						ק"ק	
דירה מס' א/1 -						ק"ק	
דירה מס' א/2 -						ק"ק	
דירה מס' א/3 -						ק"ק	
דירה מס' א/4 -						ק"ק	
דירה מס' א/5 -						ק"ק	
דירה מס' א/6 -						ק"ק	
כניסה א'						ק"ק	
אגף 1						ק"ק	
אגף 2						ק"ק	
כניסה ב'						ק"ק	
אגף 3						ק"ק	
אגף 4						ק"ק	
כניסה ג'						ק"ק	
אגף 5						ק"ק	
אגף 6						ק"ק	

קטע מתוך חוזה חכירה של דירה ג/2 (חלקה 7 בגוש 7098) -



דוגמה להטמעת השינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה:

התוכן 35-45 לה גווארדיה 4575/מק/תא - 507-0601443 דיון בהתנגדויות 106ב' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70	מס' החלטה 10/09/2025 15 - 25-0019

חלקה 7 – מצב קודם (תת חלקה אינה מפורטת) אל מול מצב חדש (פירוט תת חלקה חוכר ושייך לכל דירה)

מצב נכנס										נתוני המקרקעין	
שטח יחסי מצב נכנס	שטח נכנס (במקדונות)	החלק ברכוש המשותף או בזכויות	חלק בתת החלקה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אזהרה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר הממשנה הרשום	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	תת חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה
16.0793200	1,909.50	1 / 1	1/1	ראה נספח חוכרים	-	ראה נספח חוכרים		עיריית תל-אביב יפו	לא קיים רישום בית משותף	2,146	7

מצב נכנס										נתוני המקרקעין	
שטח יחסי	שטח נכנס	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד (3)	שם חוכר הממשנה הרשום	שם החוכר הרשום (2)	שם הבעלים הרשום	תת חלקה (1)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכולל בחלקה (במ"ר)	חלקה	גוש
0.88%	100%					עיריית תל-אביב יפו	א/1	2,146	2,146	7	7098
0.89%	100%					עיריית תל-אביב יפו	ב/1			7	7098
0.88%	100%					עיריית תל-אביב יפו	ג/1			7	7098
0.88%	100%					עיריית תל-אביב יפו	א/2			7	7098

רקע ודיונים קודמים:

ביום 10.6.20 החליטה הוועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/מק 4575 לה גווארדיה 35-45. במסגרת החלטה זו קבעה הוועדה המקומית, בין היתר, את השינויים הבאים בסעיפים 8, 9 ו-12:

8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גווארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.

9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גווארדיה ו-וינגייט.

12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.

במקביל להחלטת הוועדה המקומית, הוגש ערר מס' 1084/0720 ע"י שלוש מתנגדות (הגב' סטלה אבידן, הגב' שרה מילוא והגב' רותי שני) שעוסק בכל סעיפי ההתנגדות. הדיון בערר נערך יום 4.1.21.

בשלב הביניים טרם מועד הדיון, הציגו עורכי התכנית חלופת בינוי שהטמיעה את החלטות הוועדה. במועד הדיון בערר ביום 4.1.20 הובהר לוועדת הערר שאת חלופת הבינוי יש להציג לוועדה המקומית, קודם הדיון בערר בסוגיה זו. ועדת הערר קבעה שאין מקום לדון לאור עדכון התכנית בטענות נוספות בשלב זה ונתנה

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	35-45 - לה גוארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
19-0019-25 - 15	דיון בהתנגדויות 106'ב' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70

החלטה כי הוועדה המקומית תשוב ותעדכן בהחלטתה בתוך 60 יום, תוך שהערר בשלב זה נשאר תלוי ועומד.

עיקרי העדכון:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 10.06.20 להלן ריכוז השינויים בחלופת בינוי המוצעת:

1. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
2. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
3. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
4. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
5. גובה המבנים – בשל צמצום התכנית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבנייה ומספר יח"ד הדיוור כפי שאושר להפקדה מובאות בפניהם שתי חלופות:
 - a. נוספת קומה על שורת המבנים בוינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
 - b. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש חובת את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

רקע: ב-18.05.16 דנה הוועדה ואישרה פרוסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-01.08.18 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדיון נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדיון.

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

מטרת התכנית: פרוסום סעיף 77 + 78 לחוק. המלצה על פרוסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

מיקום:

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גוארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גווארדיה 35-55

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

שטח התכנית: 27.2327 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים

נחלקים ל-2 קבוצות אופיניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	35-45 לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
15 - - 25-0019	דיון בהתנגדויות 106' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70

גוורדיה 53, 51, 49, 47). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ- 94-97 מ"ר עיקרי.

מדיניות קיימת: בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדר' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים).
על-פי **התכנית המתאר** מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). ביספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות.
בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הוועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 18.05.16 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.
יעוד קיים : מגורים א4, מגרש מיוחד
שטח התכנון : 27.2327 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה.
על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר.
כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית 'ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית 'ע-1' (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע :

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 0015-14' מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלביות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דיירי (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה :

- פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
- קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב :
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן :
א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

תוקף התנאים : 3 שנים

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא/507-0601443
15 - 0019-25	דיון בהתנגדויות 106'ב' לנושא טבלאות או"ח והתאמה לתמ"א 70

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
ממליצים על פרסום לפי סעיפים 77+78 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

בישיבתה מספר 0012-16'ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

שמואל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

מהלך הדיון:

איל רונן : אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים.

כרמלה עוזרי : ללא זכויות?

איל רונן : ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם : בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים. מיטל להבי : האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון?

איל רונן : כן.

ארנון גלעדי : הפרויקט חשוב מאוד.

נתן אלנתן : הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן :

3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.

4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב :

בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן :

ג. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ד. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

***** התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות*****

דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גליפולי ממזרח.



כתובת:

תל אביב-יפו
שכונת יד אליהו
רח' לה גוארדיה 35-45, רח' וינגייט 24-34

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו

בעלות: עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח
עיריית ת"א- יפו

רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות,

שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדר' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/ 5000 מיועד האזור לאזור מגורים בבניה עירונית הכוללת חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/ 5000
- תכניות תקפות: 2324, 2323, K, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1 (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/ 5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע. התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור. התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש ביעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוננים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוננים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוננים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.
- תמורות לבעלי הזכויות: 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

זכויות בניה:

שטח עיקרי		שטחי שירות		ייעוד	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
37,800	282.2	14,540	108.5	34,158	255
960	7.2	320	2.4		
900	6.7	300	2.2		

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	104	296		
	מ"ר	13,426	39,660	מ"ר עיקרי	
זכויות בניה לקומה	אחוזים				
	מ"ר				
גובה	קומות	3.5	בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה		
	מטר	14	מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה		
תכסית		30%	55-60%		
מקומות חניה		אין	498		

נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור:

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

גמישות:

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנון מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות הנאה.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחבות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	5.3.2 ס' (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר 1
- מתחם התחדשות עירונית		הרצ"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הוועדה רשאית

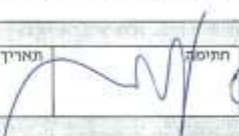
ל- אשר תוספת 5.0 הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ו-4.166 +	רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני	בבניה עירונית + חזית מסחרית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	- הוראות לעיצוב רחובות
הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +	מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
צפיפות מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם קיימת חו"ד יחידה אסטרטגית +	מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4 (ג)(2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חו"ד יחידה אסטרטגית.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1	שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(5)-(3) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית להתחדשות עירונית לאחר תוספת ל-5.0 +	ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ו-4.166 +	ס' 5.3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים	מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

			1 רח"ק נוסף למצללות או ססכות צל	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע - 54,820 מ"ר. +	
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 ק' +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. סי' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות). סי' 4.2.6 (ב)	התכנית המוצעת מתווה: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה בנינים בגובה קרקע+6 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' וינגייט בניין בגובה קרקע+ 14 קומות + ק' גג חלקית בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	הבלטות מרפסות עד קווי מגרש +	
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפו רט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+	התכנית תציע 1,600 מ"ר שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור

הוראות גובה ועיצוב

קיימות חו"ד מח' תכנון מורח	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות' ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+ מומלץ שפ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.	4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
קיים נספח תנועה. תקן חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חנייה	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי גור בחוראות נוספות.	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.6 – 4.6.3	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הסבורים בסעיף קטן 2X1א), וכן בסעיף קטן (א) לפעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבז.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שינוי בניית בריכות עירוניות	סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	סעיף קטן (א4)
קומה בחקלה	כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן (א4)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת חנאה	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א4)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחזקו את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	057087013		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2457916		19.7.2018

ח' ברחש | 2017

העמקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

מבנים ומוסדות ציבור

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

תנועה וחניה

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

קרון תחזוקה

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרון הונית").

כתב שיפוי

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

כללי

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

תנאים להיתר בנייה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
 3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלכיות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת
הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש. ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התוכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפתרונות שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018. נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר. דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 35-55, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן בתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות. מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בוועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א מבא"ת ספטמבר 2007

ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי.

מלי פולישוק : הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את ההרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית?

עודד גבולי : זה אפשרי זה התב"ע.

מלי פולישוק : יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

מענה:

גיל שנהב : תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו.

לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפינת הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות.

לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-3-2 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונית ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין.

נעמה בן זאב : יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל : לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס פינני בינוי של 1:1.8 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 1:3.7 זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1:1.8 ל-1:3.7? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית.

רוני קינסברנר : קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית.

אהרון מדואל : הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח.

גל שרעבי דמאיו : יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחר הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול.

עירא רוזן : תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו : במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי : מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רונן : אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדברפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את ההחלטה ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רון : מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רונן : ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן : אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר : זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן : כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי : אני מוחה על כך.

נתן אלנתן : אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי : מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק : הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן : צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר : נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל : יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי : מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123
 בעד : אהרון מדואל מיטל להבי
 נגד : דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,
 נמנע : גפן שמואל, נתן אלנתן

הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר ובדברפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן
נגד : מדואל אהרון מיטל להבי
 התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.
2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדברפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.
3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח:

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.

2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.

3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חוו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח:
"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".

4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו עזרה ובכרון	שורר התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התוכנית הוצגה עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת תחנת 6 מבני מגורים טוריים וחלקם מבני מגורים חדשים כולל ערוג שמושים של מרחק ומבני ציבור וכן ויסות המרחק מרחק התכנית יעשה באיחוד וחלוקה	62 א. (ג) חוק הת"ב תתשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	5.3.2 (ג) כתכנית (תחדישות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי
- מתחם התחדישות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות		הרח"ק המרבי הסותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית לאשר תוספת ל- 5.0

נכס מח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרום ובו בניה נקודתית חריגת לסביבתה נכס מח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססח העיצוב העירוני	הרחיק המוצע 4.095 בין 4.166 +
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומות הקרקע- מסחר 1	היעודים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומסדות ציבור +
לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)1) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4, (ג)2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חז"ד יחידה אסטרטגית.	צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם קיימת חז"ד יחידה אסטרטגית +
שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית סי 3.2.4 (א) (3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע 3.2.4 (א)4- (5) מסחר 1	+
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית	סי 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4	הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +
מתחם להתחדשות עירונית	סי 5.3.2 (ג) סי 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל	הרחיק המוצע 4.095 בין 4.166 +

קביעת שטחי בנייה ותת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) יישטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מכניהם"	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המהווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע - 54,820 מ"ר. +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מיורבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 ק' + מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' : אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. ס' 4.2.5 תועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דחינו 15 קומות). ס' 4.2.6 (ב)	התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' לה גוארדית בנינים בגובה קרקע+6 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' וינגייט בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + ק' גג חלקית במיתג חרחובות לה גוארדית ויטאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	הכללת מרפסות עד קווי מגרש +
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליועד למגורים, יק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	התכנית תציע + 1,600 מ"ר טה"כ שטחים בנויים למבנים ומסודות ציבור לפי החלוקה הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201 +

קיימת חו"ד מוח' תכנון מורח	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+ מומלץ שפ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.	4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפ"פ עם זיקת הטאה לציבור.	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מטורפוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטורפולינית קיימת – עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) מפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי ותחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) תחבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.	4.4.1 תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) נמאים להפקדה (4.4.5) חשפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשפול (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המסודרים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (1א8), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	62א(א) למעט: (1א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שאינם, (6) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה ברשות עירונית	
	מהות הסעיף	סעיף קטן (1א)(1)
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	סעיף קטן (1א)(4)
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקטע בתכנית	סעיף קטן (1א)(9)
קומה בחקלה	כל ענין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן (1א)(19)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצברת... ולענין חפיקת קרקע הודרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/משונית, (מחקר את המיתות) כמסומן בסעיף (3) בטאם זה.			
מתגים הועד:			
שם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
הראל אברהם אודן, עו"ד	241876-5		13.5.19

תאריך: 2017

הערת
נבא איכות סולמ - ראש ענף (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון- דיון פנימי

עירא רוזן : מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 35-45 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברג : יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן : חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

הועדה מחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים :

ישראל היום 5.12.19

הארץ 5.12.19

מקומון ת"א 12.12.19

הוגשו 4 התנגדויות לתכנית כלהלן :

דיון בהתנגדויות

התנגדות מס' 1
יד אליהו הירוקה (ע"ר)
ע"י סטלה אבידן ושרה מילוא

1	עיקרי ההתנגדות	מענה:
1.	ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.	התכנית המופקדת הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ולא מכח תא/4123. עם זאת, היחס בין התכנית המופקדת ל-4123 הוא יחס של החלפה, שכן תחום התכנית המופקדת חופף חלק מתחום תכנית 4123 ומחליף את ההוראות אשר חלות בו. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2.	ס' 1.8.1 מציין כי הוועדה המקומית היא מגישת התכנית ואילו ס' 1.8.2 מונה את חברת עזרה וביצרון כיזמת התכנית בנוסף לוועדה המקומית.	אין כל סתירה בין המצוין בסעיפי התכנית המצוינים בהתנגדות. במקרה הנ"ל הוועדה המקומית, מכח סמכותה החוקית כמוסד תכנון, החליטה להצטרף כמגישת התכנית – כדי לסייע לבעלי הזכויות ולתמוך ברצונם להתחדשות עירונית בתחום התכנית. חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 61א (ב) "מגיש תכנית" יכול שיהיה ועדה מקומית, בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע. לפי נוהל מבא"ת, בתכניות שבהן קיים גורם שיזם בפועל את התב"ע , בנוסף על מגיש התכנית הסטטוטורי – דוגמת עזרה וביצרון – יש להוסיף גם את פרטיו. משמעות ההגדרה בתב"ע אינה "יזם פרטי" כמשמעותו המסחרית/חוזית, כפי שצינו המתנגדים, אלא מי שיזם את קידום התב"ע ועריכתה. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות
3.	קיים ניגוד עניינים מובנה מעצם היותה של חברת עזרה וביצרון תאגיד בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו. היא פועלת כמארגנת במקרה של תכנית זו, אך באותה העת מבקשת החזר הוצאות לטובת מימון פעילותה השוטפת. עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.	קידום תכניות התחדשות עירונית ע"י חברת עזרה וביצרון הוא אחד המסלולים להתחדשות עירונית שמציעה עיריית ת"א-יפו לבעלי הזכויות בעיר. מסלול זה, דומה במהותו לקידום יוזמה להתחדשות ע"י מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה. במקרה הנ"ל, עזרה וביצרון פעלה בהתאם להוראות חוק המארגנים ו הבהירה בכל הזדמנות, לרבות במסגרת כתבי הרשאה עליהם חתומים בעלי הדירות בתחום התכנית, כי היא חברת בת של העירייה ובנוסף כי היא בעלת זכויות במתחם (כלומר בעלים של דירות) – כל בעלי הזכויות החתומים עמה מודעים לכך (וממילא בעלי דירות רבים בתחום התכנית מודעים לכך עוד קודם לכן מעצם היותם חוכרים מאת עזרה וביצרון את הדירות בחכירת משנה, מזה שנים רבות). כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה

וביצרון פועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. לא משולם לה שכר טרחה כלשהו או מימון של שכר העובדים. המלצה: לדחות את סעיפי ההתנגדות	
בהזמנה להציע הצעות שפורסמה חברת עזרה וביצרון נדרש כי הזוכה במכרז יעביר 6 דירות מתוך דירות היזם לידי עיריית ת"א-יפו, דבר המוכיח את הרצון לעשיית רווח נדל"ני בשונה מהצהרות החברה והעירייה. ככלל, אין ביכולתה של התנגדות לתכנית להתייחס להזמנה להציע הצעות שפורסמה בנפרד ואינה מהווה חלק ממסמכי התכנית או נספחיה. עם זאת, ומלפנים משורת הדין, להלן התייחסות אגף נכסי העירייה לנושא הנ"ל: העירייה כבעלת זכויות הבעלות בבניינים בתחום התכנון, הכולל זכויות ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, זכאית לקבלת תמורה מהיזם במסגרת מימוש התכנית. הזכויות הנוספות שבתכנית המופקדת שייכות ברובן לעירייה, כאשר למרבית הדיירים בפרויקט (מתוקף חוזי החכירה), קיימות זכויות בדירה עצמה בלבד (בקונטור הדירה) ולא בזכויות המשבחות מתוקף התכנית. שש הדירות החדשות (הרגילות) שימסרו לעירייה במסגרת הפרויקט, משקפות רק חלק קטן מזכויות העירייה בפרויקט עפ"י התב"ע, אך העירייה נכונה לוותר על מרבית זכויותיה לטובת הדיירים והיזם במסגרת התכנית וזאת עבור התועלת הציבורית שביציאת הפרויקט לפועל לטובת ורווחת הדיירים שיזכו לדירות חדשות ופיתוח הסביבה. העירייה תפעל לעריכת חוות דעת שתעריך את שווי כלל הזכויות שלה בתחום התכנית. כמו כן, תעריך העירייה את שווי התמורות הראויות שלהן היא זכאית במסגרת הפרויקט. חשוב לציין כי, כוונת העירייה היא שדירות העירייה החדשות יהיו לטובת ורווחת הציבור וישמשו לפעילות ציבורית לטובת תושבי העיר. כמו כן, במסגרת הפרויקט הדיירים זכאים מהיזם לדירה חדשה בתוספת שטח המוגדר בחוק (שלא ניתן לסטות ממנו), כך שתמורת העירייה בפרויקט אינה פוגעת כלל בזכויות הדיירים. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	4.
תגובת אגף נכסי העירייה: מתוך המבנים בתחום התכנון, רק המבנים	5. מתוך 6 המבנים הכלולים בתכנית עדיין רשומים ברשם המקרקעין כחכירה עירונית בעוד המצב בפועל הוא כי למעלה מ-50% מבעלי

ברח' לה גוארדיה 35, 37, 39, 41 השתתפו במבצע "בעל הבית" לרכישת זכויות הבעלות מהעירייה (יתר הבניינים בתחום התכנית הינם בחכירה ראשית של עזרה ובצרון והדיירים הינם חוכרי משנה), כאשר רק חלק מסוים מהדיירים בבניינים אלו רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות. לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים, נדרש רישום הבניינים תחילה כבתים משותפים. בפועל בניין מס' 39 נרשם ע"י העירייה כבית משותף וכך כלל הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות נרשמו כבעלים. יחד עם זאת, העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את יתר הבניינים כבתים משותפים, אך לרישום הבתים המשותפים נדרשות הסכמות של כלל הדיירים (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן של רוכשי דירות בחכירה שטרם הסדירו ברישום את זכויותיהם. העירייה פנתה מספר פעמים לכל הדיירים בבניינים אלו לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתו. יחד עם זאת, לקראת אישור התכנית, תפעל העירייה ותפנה פעם נוספת לכלל הדיירים שטרם חתמו על מסמכי הרישום לצורך הסדרת זכויות הרוכשים. לאור האמור, התייחס שמאי התכנית בלוחות ההקצאות לרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	הזכויות רכשו את דירותיהם במסגרת מבצע "בעל הבית" והם כעת בעלים של דירותיהם ואינם חוכרים.
אופן כתיבת בעלי הזכויות מוכתב ע"י המערכת המקוונת של מינהל התכנון ונגזר מנוהל מבא"ת. ככל שניתן לפרט את מעמד עו"ד נבו בהוראות התכנית, כך שיהיה ברור שהוא בא כח הבעלים הפרטיים, אין לנו כל התנגדות לכך. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות	ס' 1.8.3 – בסעיף שעניינו בעל עניין בקרקע נכתב בבירור כי עיריית ת"א-יפו היא בעלת עניין, אך לא נכתב בבירור כי עו"ד גיל נבו הוא בא כח הבעלים. הוא מסווג תחת הכותרת אחר וזה נראה ע"י בעלי הזכויות האחרים אינם מוצגים בתכנית.
הכוונה היא לבניינים חדשים המאובזרים במערכות מיכון ומתקנים טכניים מודרניים העומדים בכל דרישות התקנים העדכניים לצורך בטיחותם ונוחיותם של דיירי הבניינים. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות	ס' 2.1 ס"ק 1 – מה משמעות הביטוי בניינים מאובזרים?
אין ספק כי סוגיית אוורור החניונים, בדומה לסוגיות נוספות של מערכות של מבנים מורכבים, היא סוגיה חשובה בבנייה חדשה כמו זו המוצעת בתכנית. עם זאת, הוראות התכנית קובעות במפורש כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית (ס' 6.6) שבמסגרתה יהיה חובה לבחון את סוגיית האוורור ביתר פירוט ולאשר אותה	ס' 4.1.2. א' – ס"ק 3 (הנחיות לכלל השטח בייעוד מגורים). ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על הגג מתאפשרים גגות ירוקים ובכל מקום אחר יהיו מעברים ואזורי שהייה.

		לשביעות רצון גורמי המקצוע הרלוונטיים. כמו כן, מצוין במפורש בסעיף 6.3 ס"ק 4, כי פתרון האוורור יהיה בתיאום עם הרשות העירונית לאיכה"ס – כך שלא יאושר פתרון אוורור שפוגע באיכות האוויר בסביבת הפרויקט. לנושא הגגות הירוקים, זו אינה חובה בתכנית, אלא רק אפשרות נוספת לניצול שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בכל מקרה, ככל שתנוצל אפשרות זאת במסגרת היתר הבניה, גם פתרון האוורור יצטרך להציג מענה מתאים למצב הנ"ל. <u>מענה הרשות העירונית לאיכה"ס :</u> אוורור החניונים לגגות הוא הפתרון המועדף. ככל שהמרחק שעובר האוויר היוצא מהחניונים גדול יותר כך הוא מדולל יותר והזיהום פוחת. ככל שיהיה צורך, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון פתרונות נוספים. המלצה : לדחות את הסעיפים בהתנגדות
9.	ס' 4.1.1 שימושים – ס"ק 6 וס"ק 8 זהים וחוזרים על עצמם.	אכן. נפלה טעות הגהה. יש למחוק את סעיף קטן 8 שחוזר על סעיף קטן 6. המלצה : לקבל את סעיף ההתנגדות ביחס לכפילות המיותרת בס"ק 6 ו-8 ולמחוק את האחרון.
10.	החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.	התכנית המופקדת היא מכח תא/5000 ולא מכח תא/תק/4123, כפי שנטען. התכנית המופקדת מציעה לסובב את החזית המסחרית צפונה על דופן רח' יגאל אלון כפי שמאפשרת תכנית המתאר וכן כדי להדגיש את צומת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון כנקודה עירונית משמעותית במרחב. בנוסף, כפי שניתן לראות, התכנית מציעה חזית מסחרית לרח' יגאל אלון, רק על כשליש מאורך החזית הכולל של התכנית לרחוב, כך שהמסחר לא מתקרב לפינת רח' וינגייט, השקט יותר, ומתאפשרת הפרדה טובה ביניהם. המלצה : לדחות את סעיף ההתנגדות
11.	ביד אליהו יש די והותר שטחי מסחר בעבור שכונת מגורים וכל נסיון לכפות תוספת שטחי מסחר ושימושים נוספים, הוא מלאכותי ונדון לכישלון. ההחלטה העירונית לחייב עירוב שימושים וקביעת חובת קומת קרקע מסחרית לא נבחנה כלכלית וההשוואות בין לה גוארדיה לרח' אבן גבירול משוללות יסוד.	המחלוקת בין קובעי המדיניות העירונית לבין המתנגדים בנושא הנ"ל, נדונה פה ובערכאות אחרות פעמים רבות. אין ספק כי בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ושינוי תמהיל שימושי קרקע, הנסיון המצטבר בישראל הוא מצומצם. עם זאת, ההחלטה להגדיר את רחוב לה גוארדיה כעמוד השדרה של התחדשות השכונה אינה שרירותית והיא נדונה ונבחנה במספר מסמכי תכנון, החל במסמך המדיניות למרכז רובע 9 (2010) וכלה בתכנית המתאר תא/5000 (2016). איננו יודעים עדיין כיצד תראה המציאות בשכונה לאחר מימוש הפוטנציאל התכנוני ביד אליהו שעשוי יותר מלהכפיל את האוכלוסייה בשכונה, אבל לתפיסתנו עירוב

		שימושים ויצירת חזית פעילה לאורך רח' לה גוארדיה, במקביל לעיבוי מוקדי פעילות קיימים במרחב, ייצרו חיים עירוניים טובים, תוססים ונגישים יותר לתושבים הוותיקים והחדשים של השכונה. אין ספק שמחובת העירייה להמשיך לעקוב ולבחון את תוצרי התכנון עם התקדמות המימושים – מבחינות רבות ככל הניתן, לרבות מהיבטים כלכליים – לעדכן, לחדש ולדייק את התפיסות התכנוניות בהתאם לממצאים – וכך אנו מקפידים לעשות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
12.	ס' 4.1.2. א' ס"ק 2 בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" – לא מקובל שהחצרות יוצמדו למבני הציבור ללא הותרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים.	המתנגדות מתייחסת לחלק אחד קטן בתחום תכנית, בלי להתייחס לתמונה המלאה. בסעיף הנ"ל מדובר על החלק בתחום התכנית המסומן ב"הנחיות מיוחדות" שבתחומו יקומו מבנה/מבנים שבהם יהיו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 1,600 מ"ר. בתחום הזה בלבד, יוצמדו שטחי החצר לטובת השימושים הציבוריים שיהיו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר תחום התכנית, שלא מסומן ב"הנחיות מיוחדות" השטחים שאינם מבונים, יהיו לרווחת כלל התושבים. עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הגדרת כלל השטח שאינו מבונה לטובת רווחת התושבים. מלבד המעברים שכבר מוגדרים בתכנית, יש לקבוע כי כלל השטח מעל הקרקע שאינו מבונה בתחום התכנית יהיה לרווחת כלל תושבי התכנית וכי לא ניתן יהיה להצמיד חצרות פרטיות לדירות, אלא מרפסות בקומת הקרקע שיהיו במתאר המרפסות של הקומות שמעליהן. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו לנושא הבטחת השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ואיסור הצמדת חצרות פרטיות בתחום התכנית.
13.	התנגדויות לטבלה מס' 5 והערות לטבלה: 1. אין התאמה בין הגדרת תכנית של 60% מעל הקרקע לבין האפשרות לבניה בקו בניין 0 והדרישה להותיר 15% פנויים מבניה בתת הקרקע. ככלל, יש סתירות פנימיות בטבלה. 2. תוספת השטחים לצורך הקמת גגות ירוקים משותפים המצוינת בהערה ו' לטבלה, לא מוצגת במניין שטחי הבנייה בתכנית ומהווים חריגה מסך השטחים הקבוע בתכנית תא/מק/4123 ומסך השטחים הקבועים בתכנית זו.	1. אין סתירה בין קביעת תכנית על קרקעית של עד 60% לבין קביעה של קווי בניין, לרבות קו בניין 0 במקומות מסוימים. בכל מקרה, בתכנית המוצעת התכנית לא עוברת את המצוין בטבלה 5 ואין סתירה בין הנתונים האלה. כמו כן, יש חובה על שמירת 15% לפחות מתת הקרקע פנויים מכל בניה. חובה זו תיאכף גם במקרה זה. עם זאת, מומלץ לבחון את צמצום התכנית מעל הקרקע עד כמה שניתן כדי לאפשר שמירה על עצים בוגרים. יש לציין במפורש בהוראות התכנית, כי בכל מקרה, תכנית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% מתחום התכנית. יש לציין בהערות לטבלה 5.

2. תוספת השטחים לטובת גגות ירוקים מיועדת למטרה זו בלבד. כדי שניתן יהיה לבנות מעט שטחי אחסנה לציוד וכיו"ב. השטחים הללו מתחלקים על פני כלל הפרויקט ומסתכמים בשיעור זניח של פחות מ-100 מ"ר לבניין. אין חובה להקים שטחים אלו, אלא זו אפשרות בלבד. כפי שצוין, תכנית זו נערכת מכח תא/5000 ואינה ממצה את מירב הזכויות האפשריות מכחה. לכן, ההשוואה ל-4123 אינה רלוונטית. המלצה: 1. לקבל בחלקו את הסעיף להתנגדות, בנוגע להבטחת שמירה על 15% לפחות מתחום התכנית פנויים מבנייה בתת-הקרע. 2. לדחות את סעיפי ההתנגדות		
ככלל, שטחי השירות והתפעול למסחר יהיו בתת-הקרע ויעוצבו באופן שאינו מהווה מטרה לתושבים ולציבור הרחב. ההתנגדות מתייחסת ללשון ס' 6.6 בתכנית שעניינו חיוב אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה. לתכניות עיצוב יש פורמט קבוע בעיריית ת"א-יפו והן מבצעות האחדה בטיפול במרחב הציבורי. במסגרת זו, מבוצע תכנון מפורט יותר של קומת הקרקע, שטחי השירות והתפעול והממשק הכולל של הפרויקט עם המרחב הציבורי. אין כל כוונה לחרוג מהנהוג בתכנית זו ולאפשר שטחי תפעול ואחסנה בקומות הקרקע. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו ולעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.	ס' 6.6 – התנגדות לתוספת שטחי אחסון מעבר למצוין בטבלה 5 ובייחוד לאחסנה במרחב הבין-בנייני.	14.
הרעיון שבאפשרות לתוספת השטחים הזעומה לטובת תפעול גגות ירוקים הוא לאפשר את השימוש בשטחי הגגות, שלרוב מוגדר במסגרת רישום הבית המשותף כשטח משותף – אך אינו מתפקד ככזה בפועל. לצורך כך, הניח צוות התכנון כי אם יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הוא יהיה בעיקר לטובת אחסנה של ציוד לפעילות המשותפת שתתקיים על הגג, עם דגש על גינון וחקלאות עירונית. שטחים למחסנים מוגדרים בחוק התו"ב כשטחי שירות. השטחים העיקריים נועדו ליצירה של חללים קטנים לפעילות התושבים (למשל בימי גשם) ולכן הם נחשבים בחוק כשטחים עיקריים. לנושא הסכנות הבריאותיות האפשריות, כפי שנכתב, כל פתרון אוורור יהיה כפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. בנוסף, המערכות היחידות שיתורו הן מערכות של תאים פוטו-וולטאיים או קולטי שמש תרמו-סולריים לחימום מים. מערכות	ס' 6.14 הנחיות מיוחדות לגגות ירוקים. לא ברור מדוע שטחי השירות המוצעים גדולים מהשטחים העיקריים פי שלושה. לא ברור איזה רווחה יכולה להיות לדיירים כאשר מעל הגג הירוק תתאפשר הקמת מערכות טכניות שעשויות להציב סכנות בריאותיות-סביבתיות למשתמשים.	15.

אלה אינן מציבות כל סכנה בריאותית לתושבים. יתר המערכות הטכניות, לרבות חדרי השנאים והמשאבות, יוסדרו בתת-הקרקע ולא יהוו מטרד למשתמשי הגגות הירוקים. <u>להלן תגובת הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> במסמכי התכנית המופקדת מצוין כי המערכות הטכניות מתוכננות להיות בתת-הקרקע (סעיף 4.1.1 ס"ק 5: "מערכות טכניות יתוכננו בתת-הקרקע או על הגג הגבוה או בחללים המיועדים לכך". ככל שמדובר בגנרטור לשעת חירום, גם אם ימוקם בתת-הקרקע, פליטת אגוז הגנרטור תעשה לגג הבניין. באשר לנידוף שטחי המסחר, בהתאם לס' 4.4.1 ס"ק 4: "לא יותרו בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל", לא אמורה להיות בעיה של מטרדים. בכל מקרה, נדרש שהפירים לארובות יגיעו עד מעל הגגות הירוקים, אל הגג הטכני והארובות תהיינה בגובה של 2 מ' מעל הגג כדי למנוע מטרד. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
1. המרחקים המוצגים בתרשים משמשים כמרחקים ממוצעים לתכנון, כאשר המרחקים הסבירים הינם כ- 600 מ' לתכנון מערכות רכבת קלה ואף יותר ככל שמדובר בתכנון רכבת כבדה ומטרו. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה. כמו כן, מתוכנן קו מטרו לאורך רחוב יגאל אלון, בסמוך לפרויקט, המרחק הצפוי לכניסות לתחנות של הקו שמיקומן טרם נקבע באופן סופי, אך צפוי להיות נמוך משמעותית מ- 600 מ'. בתרשים שבנספח התנועה סומנו המרחקים האוויריים עד לתחנת רכבת ההגנה וצירי מערכת מתע"ן, וזאת בהתאם להנחיות קביעת מרחקים כפי שהוגדרו בתקן הארצי לחניה – הגדרת אזור לקביעת התקן. 2. התקן שנקבע בתכנית הוא תקן החנייה הארצי. במסגרת תקן זה, עמדת הצוותים המקצועיים היא כי לשימוש המגורים בתכניות להתחדשות עירונית יש לקבוע תקן חניה מופחת שלא עולה על 0.8 מ"ח לכל יח"ד (0.8 : 1). יש לעגן תקן זה בתקנון ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בתקנון ושינוי נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בתקנון לנוסח הבא: "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק". לכן ל-420 יח"ד שמוצעות בתכנית צריכים	תנועה ותחבורה: 1. התרשים המוצג בנספח התנועה בנוגע למרחקים לתחנות מערכות הסעת המונים מטעה. מדובר במרחק בקו אווירי ואנחנו הולכי רגל, כך שבפועל המרחקים גדולים יותר. ולא ניתן לטעון שהאזור שלנו משורת ע"י מערכות להסעת המונים. 2. החישוב המוצג בטבלת הביקוש ובמאזן החנייה בנספח התנועה לא מדויק. בעוד מוצג צורך ב-453 מ"ח בפועל יהיה צורך בכ-500 מ"ח לצורכי תפעול ויוממות. לא ניתן לתת מענה לכ"כ הרבה מכוניות ע"י שתי רמפות קרובות מרחוב וינגייט בלבד. 3. עיריית ת"א לא ביצעה בה"ת בשכונה ואין לה תכנית אב ו/או מדיניות תחבורתית ברורה לשכונת יד אליהו ורחוב לה גוארדיה בפרט. כל זאת, על רקע קידום תכניות רבות להתחדשות עירונית והגדלה משמעותית של מספר המשתמשים במרחב. אנו דורשים הצגת פתרון כוללני ושקוף לנושא התנועה, לרבות תח"צ, שיבהיר את הקיבולות והפתרונות המתוכננים לשכונה שסובלת כבר היום מעומסי תנועה גדולים ותת-שירות בתח"צ. 16.

להיות לכל היותר 336 מ"ח. באופן זה, כלל מקומות החנייה בפרויקט, לרבות רכב תפעולי ונכים לא יעלה על 400 מ"ח. כמות כזו של כלי רכב יכולה להסתפק ברמפה בודדת – על פי כל התקנים הרלוונטיים. לעניין מיקום הרמפה ברח' וינגייט, כפי שסוכם ונבדק ע"י אגף התנועה, מיקום הכניסה והיציאה ממרתפי החנייה יהיה ברחובות האחוריים כדי למזער עד כמה שניתן את ההפרעה להולכי הרגל, משתמשי התח"צ ורוכבי האופניים ברחובות הראשיים – במקרה זה רחוב לה גוארדיה. כך הוחלט בכלל התכניות המקודמות במרחב וגם בתכנית הנ"ל. אין ספק שרמפת כניסה/יציאה מחניון היא בעלת פוטנציאל מטרדי, אך המיקום המוצע הוא הטוב ביותר האפשרי. בכל מקרה, קובעת התכנית כי כמות ומיקום הרמפות ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב. 3. רח' לה גוארדיה משמש כבר היום כציר מרכזי של תחבורה ציבורית בכיוון מז'-מערב. עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית במזרח העיר, עולה חשיבותו ברשת התחבורה הציבורית העירונית והשכונתית וכן כתוספת משמעותית לרשת שבילי האופניים בשכונה. התכנית הזו, כמו יתר התכניות לאורך הרחוב, מציגה שביל אופניים דו-סטרי בגדה הצפונית של הרחוב. כפי שצוין בדיונים רבים, כלל הפתרונות התחבורתיים לשכונה יתבססו על אמצעים חלופיים ומשלימים לרכב הפרטי. לכן, אין תכניות להרחבת הכביש והפתרונות יתבססו על חיזוק התחבורה הציבורית, עידוד הרכיבה על אופניים ע"י יצירת תשתית לרכיבה ושיפור והרחבת מרחב ההליכה ברגל. בדיקה תחבורתית כוללת למרחב יד אליהו בוצעה ע"י אגף תכנון העיר ואגף התנועה. הבדיקה התחבורתית כללה בין היתר: איסוף מידע לגבי מצב תחבורתי ותכנוני קיים ומתוכנן, איסוף ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, שימוש במודל התחבורתי המטרופוליני לצורך בדיקת חלופות ורמות שירות, מסקנות והמלצות. הבדיקה תכללה את כלל המענים המתוכננים לפיתוח המוצע באזור הבדיקה (להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ) ומצאה אותו הולם במידה סבירה. עבור רכב פרטי רמות השירות צפויות להיות נמוכות בכל מקרה, ומומלץ להשקיע בתשתיות לאמצעי תחבורה בת קיימא (הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונת"צים) על חשבון תשתיות לרכב פרטי (נתיבי נסיעה וחנייה). כמו כן המליצה הבדיקה לצמצם תקני חנייה. בנוגע לרחוב לה גוארדיה, הבדיקה המליצה על הקמת נתיבי תחבורה ציבורית ברחוב. בסיכום בין משרד התחבורה לעיריית תל	

אביב סוכס על קידום תכנון. לצערנו, טרם נקבעו לוחות זמנים למימוש. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות לעניין תרשים המרחקים. 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא צמצום תקן החניה למגורים לתקן שלא יעלה על 0.8 מ"ח ליח"ד. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 ו-6.2.1 כאמור למעלה. 3. מוצע לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית בשכונה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה ובמקביל, לדחות את הסעיף בהתנגדות לתכנית.	
על רקע משבר הדיור המתמשך, מקודמת מדיניות ארצית ועירונית לציפוף משמעותי של מרקמי מגורים קיימים, לרבות שכונת יד אליהו שהוגדרה בתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור להתחדשות עירונית. תכנית מתאר ארצית, תמ"א 38 מאפשרת הכפלת מס' יח"ד בפרויקט פי 2.5 ויותר כולל הרחבת הדירות הקיימות, אך אינה מאפשרת מתן מענה ציבורי לתוספת זו. התכנית הנוכחית מוסיפה כ-306 דירות חדשות (מעבר ל-114 הקיימות) לשכונה ומגדילה את שטחן הממוצע של הדירות ואת האפשרות למשיכת משקי בית גדולים ומשפחתיים בעלי צרכים ציבוריים נרחבים יותר. כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור ולכן התכנית אמורה לתת מענה מסוים לביקוש זה בתחומה ולא להעמיס את כל הביקוש על שטחי הציבור הקיימים. בתכניות לפינוי ובינוי קיים קושי במתן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה ולכן ההקצאות הניתנות בתכנית זו כבר מצומצמות בהיקפן ביחס לנדרש. במצב הקיים, שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית. למרות זאת, בשל תכנון היסטורי, שיעור ניכר מהמגרשים למבני ציבור משמשים למוסדות עירוניים ולא שכונתיים. בנוסף, ככל שיתממשו התכניות לתוספת יחידות דיור בשכונה, יגדל הביקוש לפתרונות עבור מוסדות ציבור שידרשו לאוכלוסייה העתידית ולכן קיימת חשיבות רבה בהקצאה של שטחי ציבור בתכניות המקודמות. בהתייחס למענה לערר - המענה כלל הצגה מפורטת מאוד של מלאי שטחי הציבור ביד אליהו – שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. אף שהערר אינו דן בתכנית המופקדת, הנושא הוא כללי ולכן	שטחי ציבור: בהתבסס על חוות הדעת הפרוגרמטית מיום 14.01.2020 שהעבירה הוועדה המקומית כמענה להחלטת ועדת הערר מיום 28.11.19 בערר תא/1070/0519 שעניינו תכנית התחדשות עירונית בלה גוארדיה 24-28, עולה כי מאזן שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בשכונת יד אליהו מצוי בגירעון ביחס לתכנית המקודמת בשכונה ותוספת האוכלוסייה הצפויה. בהתבסס על כך, אנו דורשים כי השטח הבנוי למבני ציבור בהיקף של 1,600 מ"ר שמציעה התכנית יבוטל ויומר בשצ"פ בהיקף של 1,200 מ"ר. כמו כן, אנו מוחים על אופן החישוב שטחי הציבור בחוות הדעת הנ"ל וטוענים שיש לכלול את מגרש החנייה של היכל הספורט במניין השצ"פים, שכן זה ייעוד הקרקע שלו. יש לפעול לפיתוח השטח בהתאם ליעוד בהקדם.

17.

המענה הוא רלוונטי. כפי שניתן לראות במענה לוועדת הערר (רצוף להלן), אמנם השכונה משופעת יחסית בשטחי ציבור – אך מרביתם המכרעת מבונה. בייעוד למבנים ומוסדות ציבור קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-137 דונם. בחינה מפורטת מראה כי: - כ-70 ד' משמשים בפועל מוסדות ציבור מקומיים. - כ-45 ד' משמשים מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים. - כ-16 ד' מפותחים בפועל כגינות. - כ-7 דונם בלבד פנויים או פנויים חלקית לשימוש מיידי. בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-132 דונם (לא כולל 17 ד' המשמשים את מבנה היכל הספורט והרחבה המקיפה אותו – שהוא שירות כלל עירוני ומטרופוליני. אך כולל את מגרש החניה הצמוד שייעוד הקרקע שלו הוא שצ"פ ולא כפי שנטען בהתנגדות). אין ספק שלפי תסריטי הערכת מימוש הפוטנציאל המתארי בשכונה, צפוי בעתיד מחסור בשטחי ציבור פתוחים. בעת קידום תכנית מכח תא/5000, נדרשת כל תכנית לספק מענה בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, לפחות לתוספת האוכלוסיה שהיא מייצרת. לפיכך, התכנית הנ"ל מספקת מענה בדמות שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור כחלק מהמבנים הסחיר. עם זאת, לא ניתן היה לייצר תוספת של שטחים פתוחים. לאור זאת, נראה כי בקשת המתנגדים תייצר פגיעה משמעותית בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, ולא תייצר תוספת משמעותית לתשתית השטחים הפתוחים בשכונה. המלצה: 1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 3. לנושא המרחב הציבורי בתחום התכנון, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.	
1. ככלל, בתכניות המציעות עירוב שימושים, נדרשת הפרדת מערכות בין השימושים השונים, אם לצורך תפעול, סביבתי או אחר. תכנון הפרדת המערכות מבוצע לרוב במסגרת תכנית העיצוב וביתר פירוט בהיתר הבנייה.	איכות סביבה: 1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים. 2. דורשים לצמצם את תכסית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם

בתכנית המופקדת הוטמעו בהוראות הנוסח העירוני המקובל לסעיפים בנושא תכנון שטחים למבני ציבור במבנים סחירים שעוסקים, בין היתר בהפרדת המערכות הנ"ל. ראו סעיפים 4.1.2 א' הנחיות לשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ס"ק 9-1. עם זאת, ניתן להרחיב את ההוראה ולהחיל אותה גם על שטחי המסחר 2. סעיף 6.5 בהוראות התכנית המופקדת עוסק ישירות בנושא ניהול מי הנגר ומבטיח את הצורך באישור תאגיד המים לפתרונות הניקוז, ההשקיה והחלחול. כמו כן, סעיף 6.6 ס"ק 6 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא החדרת מי הנגר. עם זאת ולמען הסר ספק, בהתאם לכתוב בסעיף 13 במענה זה, יש לציין בהוראות התכנית במפורש כי תכנית הבניה בתת הקרקע בתחום התכנית לא תעלה על 85%. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לדחות את הסעיף בהתנגדות, בכפוף לביצוע סעיף 13 במענה לעיל.	להוראות תמ"א 34/ ב' 4/ וכן להציג את מנגנוני החדרת מי הנגר למי התהום.
1. שני המבנים אכן נפגעים בזכויות השמש. מבנה מס' 23 אינו חשוף ל-4 שעות שמש ב-50% משטחו ולכן אינו עומד בקריטריון לגגות. כמו כן, שיעור ההפחתה בקרינה במצב המוצע גבוה משמעותית מ-20%. מבנה מס' 25 גם נפגע, על אף שלא בשטח גדול יותר ממה שמצוין בדו"ח, כפי שנטען בהתנגדות. בדיקה נוספת מעלה כי המבנה חשוף כמעט ב-50% מגגו ל-4 שעות שמש ישירות ביום הקצר בשנה. יחד עם זאת, על אף הפגיעות בזכויות השמש, יש לציין כי מדובר במבנים צמודי קרקע, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול המבנים מסוג זה, הפגיעה היא מידתית. 2. החצר הצפונית אינה עומדת ביעדי חשיפה לשמש ביום הקצר בשנה, בשל שיעור החמרה הגבוה מ-20%. יחד עם זאת, שיעור ההחמרה הוא 25% - חריגה לא משמעותית. כמו כן, החצר עדיין זוכה לשמש מספקת ב-21% משטחה (לעומת 30% משטחה כנדרש בקריטריון). לכן, על אף הפגיעות בזכויות השמש, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול השצ"פ, הפגיעה היא מידתית. על אף האמור לעיל, לצורך יצירת שטחים	הצללה ובניה ירוקה 1. הצללה על גגות - המבנים ברח' וינגייט 23 ו-25 נפגעים בזכויות השמש שלהם. לגבי המבנה במס' 25 ניתן לראות בתרשימים כי הפגיעה בו גדולה ממה שמצוין בדו"ח. 2. החצר הצפונית של גן הילדים בשטח החום ברח' וינגייט 25, שמצפון לתכנית, אינה עומדת ביעדי הצללה ומוצלת מעבר לקריטריון. 3. התכנית המאושרת תא/מק/4123 מאפשרת בניה של עד 8 קומות בדופן הדרומית של רח' לה גוארדיה, מול החזית הדרומית של התכנית המופקדת. מן הסתם, לעת מימושה, הבניה הזו תצל משמעותית על התכנית המוצעת. 4. המבנים הצפוניים בפרויקט ומרבית החזיתות הפונות למרחב הפנימי של התכנית מוצלים מעבר לקריטריון – נתון זה לצד ריבוי דירות בעלות כיוון אוויר אחד חורג משמעותית מהדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה שקובעת התכנית. 19.

פתוחים איכותיים בתחום התכנית ובקרבנות, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי שימוש בחזית חמישית – גגות פעילים ו/או ירוקים. 3.א. לפי מדיניות הוועדה המקומית, התכנית המאושרת תא/מק/4123 אינה מחוייבת בהגשת נספח מיקרו אקלים משום שהיא מציעה בינוי נמוך ל-15 קומות ו/או 45 מ'. ב. הצללה של מבנים בגובה של עד 8 קומות תפגע בסביבתה פגיעה מידתית בהתאם למדיניות העירונית לציפוף השכונה. יש לציין כי עיקר ההצללה היא בקומות התחתונות, וחלק מהחזית הדרומית באזורים אלו עתיד להיות בשימוש מסחרי שממילא אינו מוגדר כרגיש להצללה. יחד עם זאת, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי קביעת יחס ומרחקים מקובלים על העירייה באופן שיהיה מקובל לתנאי המגרש כך שתהיה פגיעה מזערית ככל הניתן. 4. בנוגע להצללה עצמית בשטח הפרויקט, על פניו הטענה נכונה. שורת המבנים הצפונית בתכנית נמוכה מהשורה הדרומית ולכן פחות חשופה לשמש חורפית (אך מאידך מצמצמת את הפגיעה במבנים הקיימים מצפון לרחוב וינגייט). עם זאת, יש לציין כי במצב הקיים המבנים אינם חשופים לשמש חורפית רצויה כלל היות ואינם פונית דרומה ואילו במצב המוצע התכנית מייצרת חשיפה לשמש דרומית בחלקים ניכרים בחזית שורת המבנים הדרומית, על אף תוספת הצל של תא/4123. כמו כן, מדיניות הציפוף ותכנון חזיתות רחבות בציר מזרח-מערב לאורך רח' לה גוארדיה במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, וכן אילוצי המגרש שהינו צר בציר צפון-דרום, גוברים על האפשרות לחשיפה לשמש דרומית בכלל החזיתות הדרומיות בתכנית. בנוגע לכיווני אוויר, הטענה שגויה. לא ניתן לקבוע בשלב זה את הנתון שעולה בטענה לאור השלב הראשוני של התכנון. יתר על כן, כיוון אוויר אחד גם אם אינו רצוי, אינו מהווה תנאי סף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה. בכל אופן, הנושא יקבל התייחסות מקצועית לעת תכנון מפורט (תכנית עיצוב אדריכלית והיתר בנייה) לצורך הגדלת שיעורי אוורור פוטנציאליים. המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות 2. לדחות את הסעיף בהתנגדות	

3. לדחות את הסעיף בהתנגדות 4. לדחות את הסעיף בהתנגדות	
ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן וצל לרחובות. חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחוות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצות האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה. המתווה המפורט של תכנית 4123, שאליו מתייחסות המתנגדות, עניינו עיבוי המבנים הקיימים ותוספת קומות בלבד, ללא בניית מרתפי חנייה. בשל כך, בחינת האגרונום התייחסה לעצים בתחום התכנון בהינתן הנתונים האמורים – וההמלצות בהתאם. בבדיקת האגרונום במסגרת התכנית המופקדת שמציעה הריסה ובנייה מחדש של כלל המבנים בתחום התכנון, לרבות הקמת מרתפי חנייה בתכנית משמעותית בתחום המגרש, האפשרות לשמר מספר רב של עצים השתנתה מהותית, שם מקור הפער בין התכניות. עם זאת, בתחום התכנון קיימים עצים ותיקים ובעלי ערך למרחב התכנון ולרחובות הסובבים, חלקם ממוקמים בשולי מתחם התכנון, לכן יש לעשות כל מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים עתירי צל, בייחוד אלו הממוקמים בשולי התכנית או במקבצים של עצים בעלי ערך (בעיקר באזור המערבי של תחום התכנון). אי לכך, המלצתנו היא לערוך בחינה מדוקדקת לכל אחד מהעצים הבוגרים, בעלי ערך נופי גבוה בתחום התכנית, ולבחון כתנאי לאישור התכנית, שינוי בפריסת הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כולל התייחסות בנספח הבינוי והוראות לתכנית העיצוב במטרה לייצר מרחב ציבורי איכותי יותר שיתחשב גם במיקום מקבצי העצים בעלי ערך. ניתן לעשות זאת ע"י בחינה של הסגת הבינוי והתרחקות מהעצים הנ"ל. מרבית העצים בעלי הערך הנמצאים בשולי התכנית הם מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. ראו סימון על גבי תצלום אוויר מחוץ לטבלה זו. המלצה: לקבל בחלקו את סעיף ההתנגדות	עצים במסמכי התכנית המופקדת, נספח העצים מציג 145 עצים בתחום התכנית. מהם 3 להעתקה ו-142 לכריתה. לעומת זאת, בנספח העצים של תכנית 4123, שתחום התכנית המופקדת חופף כרבע מתחומה, מסומנים 51 עצים לשימור ו-10 עצים להעתקה – באותו תחום תכנון. לא ברור מה השתנה בין אישור תכנית אחת להפקדת התכנית הזו. הרי העצים אותם עצים וערכם הנופי הרב לא השתנה.

20.

בנושא השמירה על עצים בוגרים במסגרת התכנית ולהסיג את הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כך שניתן יהיה לשמור על כמה שיותר מהעצים הוותיקים בעלי הערך.	

התנגדות מס' 2 המתנגדים אלברטו לאטס וארז דייגי

מענה	עיקרי ההתנגדות	
ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.	אין להפקיד תכנית גדולה ומשמעותית המייצרת יח"ד רבות ושטחי מסחר נרחבים ללא הצגת תסקיר תחבורתי רלוונטי. יש בשכונה קבוצות אוכלוסייה שאינן יכולות לעשות שימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון אופנים וקורקינטים ומתניידת רגלית ובתחבורה ציבורית, בעוד שהמרחק לתחנות הרכבת הקלה הינו 500 מ' ומעלה. אנו מבקשים שיוצג תסקיר תחבורתי, כפי שהצהירה העירייה, במסגרת הדיון בערר לתכנית תא/4123, בדגש על תחבורה ציבורית, מערך ההליכה, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. הבדיקות החשובות הנ"ל טרם נערכו כסדרן ולא הוצגה לציבור תכנית פעולה תחבורתית שקופה וברורה.	21.
רישום זיקות הנאה לשהיית ומעבר הציבור דינו אין כדין הפקעה. בעת רישום התראה לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור נקבע כי בתחום המסומן בתכנית מותר לציבור לשהות ולעבור, אך זכויות הבנייה אינן נפגעות. כלומר, השטחים אשר מסומנים בתכנית המופקדת לרישום זיקות הנאה, הובאו בחשבון בעת חישוב זכויות הבנייה. כך, בעלי הזכויות בתחום התכנית לא נפגעים כלל מקביעת זיקות הנאה. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	התנגדות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית. בייחוד בחזית הפרויקט לאורך רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה הינה כהפקעה בפועל, יש לקחת זאת בחשבון ולפצות את בעלי הזכויות בהתאם.	22.
המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות האזור שמסומן ב"הנחיות מיוחדות" וחל בשני תאי השטח, 101 ו-201, הוא התחום בתכנית שבו ייבנו מבני הציבור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר הקומות בבניינים אלו יהיו דירות. קווי הבניין למבנים אלו הם 7 מ' למזרח ומערב, 2 מ' לכיוון צפון (לרח' וינגייט) ו-4 מ' לכיוון דרום שמצטרפים למעבר פנימי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. בהתאם לנספח הבינוי, המרחק בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-9 מ', שהוא מרחב סביר בהחלט בין מבנים בני 7-8 קומות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	קו הבניין שנקבע למבנה הציבור הוא מצומצם מדי והמרחק שנקבע בינו למבני המגורים קצר מדי.	23.
התכנית הנ"ל שואבת את זכויותיה מתכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000. היא מציעה בינוי שתואם את הייעודים, הצפיפות, הגובה וזכויות הבנייה של המתאר. תכנית המתאר קובעת פוטנציאל תכנוני גדול משמעותית מהמצב המאושר שכולל, בין היתר, את תכניות ההרחבה המאושרות	התכנית המופקדת מבטלת את זכויות ההרחבה למבנים הקיימים ופוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, ולכן לא מעודדת הסכמות לקידום הפרויקט.	24.

במקום. אין קשר בין היקף זכויות הבנייה המתארות לבין הרחבת הדירות של בעלי הזכויות במקום. היקף התמורות לבעלי הזכויות ייקבע במסגרת הסכם פינוי-בינוי שייחתם בין יזם עתידי לבעלי הזכויות. באותו הסכם, ייקבע יחס הקומבינציה – כלומר כיצד יתחלקו זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות ליזם. במהלך הכנת התכנית המופקדת נעשתה בדיקה מדוקדקת לגבי מימוש תכניות מאושרות לצורך קביעת היקף זכויות הבנייה הכולל. כך, מי שהרחיב את דירתו כחוק, שטח הדירה הקיים – כולל ההרחבה – נלקח בחשבון לצורך חישוב הזכויות. מי שלא מימש את ההרחבה המותרת, שטח הדירה שחושב היה השטח הקיים בפועל, על פי היתר, בלבד. לסיכומו של עניין, במסגרת תכניות התחדשות עירונית הזכויות הנוספות מאפשרות הקמת פרויקט רווחי שיאפשר את התחדשות המבנים הקיימים במתווה של הריסה ובנייה מחדש. התמורה לבעלי הזכויות היא בדמות דירה חדשה, בבניין חדש העומד בכל התקנים המתקדמים ביותר. מטרתן של תכניות אלה הוא לא לאפשר מימוש של פוטנציאל שהיה קיים, אך לא מומש ע"י בעלי הזכויות ולהשית את העלויות שלו על הציבור בדמות זכויות בנייה עודפות. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	

**התנגדות מס' 3
רות ועופר שני
ע"י עו"ד משה פרנקל**

<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> רות ועופר שני רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה בדירתם ברח' לה גוארדיה 41. לצורך רישום זכויות הבעלות שלהם ברשם המקרקעין, נדרש רישום של בניין זה כבית משותף. העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את בניין זה כבית משותף, אך להליך רישום בית משותף נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן על הדיירים לפעול להסדרת זכויות חכירה בטאבו של דיירים קודמים. העירייה פנתה מס' פעמים לכל הדיירים בבניין זה לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. ולכן הזכויות בלוח ההקצאות נרשמים לפי הנסח העדכני. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	סעיפים 9-1 – ב-06.11.2000 רכשו המתנגדים את הבעלות על הדירה ועל חלקם היחסי ברכוש המשותף במסגרת מבצע "בעל הבית". למרות זאת, הרישום לא הוסדר והעירייה עדיין רשומה כבעלת הזכות ולא המתנגדים. 25.

במקביל, יש להגביר מאמצים לקבלת ההסכמות הנדרשות לרישום הבית המשותף והשלמת רישום המתנגדים כבעלים.	
<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> עצם ההקצאה עצמה לעירייה אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות, וחלקות התמורות תיערך במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר. רישום זכויות הדיירים יבוצע לאחר הקמת המבנים ומיקום כל דירה בבניין. רישום נכון להיום, יגרום בעיה גם לחלוקת הדירות בין הדיירים וגם לרישום עסקאות מקרקעין עתידיות. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: הבית לא נרשם כבית משותף והבעלים הרשומים של החלקה היא עיריית תל אביב-יפו, על החלקה רשומות חכירות שונות ללא ציון מהות החכירה. לא ניתן על סמך המידע הנ"ל לייחס זכויות לחוכרים ועל כן חלוקת התמורות במצב היוצא תוסדר במסגרת היחסים המשפטיים שבין המחכיר לחוכר לאחר הקצאת הזכויות לבעלים. ככל שקיימות טענות קניניות לגבי מעמד הדיירים (חוכרים או בעלים), אין זה מתפקידו ו/או סמכותו של השמאי לפסוק במחלוקת ועל כן הטבלה נערכת על פי הרישום בטאבו. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 14 – בטבלת האיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית, השמאי לא התייחס לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בבניין, אלא ייחס %X מכלל הזכויות לחלקה בה מצוי הבניין. כלל הזכויות "רוכזו לעירייה". 26.
<u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים בטאבו, נדרש רישום של הבניין ברח' לה גוארדיה 41 כבית משותף. העירייה, כאמור, פועלת ביתר שאת על מנת לרשום את בניין זה כבית משותף. פעולה זו מצריכה שיתוף פעולה של 100% מהדיירים בבניין, אך לא כולם משתפים פעולה בפועל. חשוב לציין, כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, העירייה עדיין תהיה רשומה בטאבו כבעלת זכויות הבעלות על חלק מהדירות בבניין ועל חלק מזכויות הרכוש המשותף. הרישום נעשה בהתאם לנסח העדכני, חוכרים שרכשו את זכויות הבעלות נשמרת להם הזכות בעת רישום הבית המשותף. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: עצם ההקצאה עצמה לעיריית תל אביב אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים	סעיפים 15 עד 17 – 1. העירייה כיוזמת התב"ע נהנית לכאורה מעוולתה – לא ביצעה את רישום הבית המשותף וייחוד הדירות והחלק היחסי ברכוש המשותף, ומוגדרת כבעלת זכויות. 2. לא בוצעה בתב"ע הבחנה בין חוכרים שרכשו זכויות מהעירייה לבין כאלו שלא רכשו. זכויות המתנגדים "נעלמו". 3. יש להעביר הסכמי הרכישה לשמאי על מנת שיבצע הערכה של המצב הנכס של כל דירה כפי שנעשה בבניין שנרשם כבית משותף. 27.

בנספח לטבלאות וחלוקת התמורות תיערך כאמור במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
<u>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</u> כל דירה שהורחבה ואותר לגביה היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית, קיבלה תוספת שווי בגין המחברים, ובכך למעשה גם תוספת להקצאה, הכל בהתאם להוראות התקינה השמאית. הבסיס שנלקח בחשבון הינו דירת 65 מ"ר וכל מ"ר דירתי שנוסף ואותר לגביו היתר בניה קיבל תוספת שווי. מאחר ובחלקות שאינן רשומות כבית משותף, לא ניתן על סמך הרישום הקיים לשייך דירה לחוכר, העודף הנובע מתוספת הבניה שויד לכלל החלקה וחלוקת הפיצוי בין המחכיר עיריית תל אביב לחוכרים תוסדר שלא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. לדוגמה: להלן חלק מטבלת ההקצאות, בשורה העליונה מפורטת ההקצאה לחלקה 7 בגוש 7098 הרשומה ע"ש עיריית תל אביב וללא פירוט בעלי הזכויות (החוכרים) בחלקה זו, ניתנה התוספת בגין סך כל השטחים הבנויים העודפים ללא שיוך פרטני לחוכר. בשורות הבאות מפורטת ההקצאה בחלקה מס' 8 בגוש 7098 הרשומה כבית משותף בה ניתנה התוספת בגין המחברים לכל בעלים רשום בצורה פרטנית (ראו טבלה כנספח מחוץ לטבלה). המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 18 – במהלך השנים בוצעו הרחבות כדין בבניין אך השמאי לא ערך חישוב של סך שטח התוספת ויש להשלים. 28.
התכנית אינה קובעת את שטחי התמורה לבעלי הזכויות, אלא את סך שטחי הבנייה המותרים בתחומה. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי-בניוי, שהעירייה תהיה צד לו. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: הבית אינו רשום כבית משותף ועל כן המושג "חלקים ברכוש המשותף" אינו רלוונטי לבניין הנדון. מערכת היחסים שבין המחכיר לחוכרים הרשומים תוסדר שלא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. בשולי הדברים יאמר כי אפילו היה הבניין רשום כבית משותף, אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שנערך ע"י בא כח המתנגדים, שגוי: חישוב שטח לצורך רישום בית משותף שונה מחישוב שטח לצורכי היתר ועל כן השטח הכללי שנקבע בתחשיבו של ב"כ המתנגדים, לא יכול להוות בסיס לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. כך לדוגמה- שטח מרפסות פתוחות אינן	סעיפים 19 עד 24 – המתנגדים מציגים ניתוח של סך השטחים כעולה מניתוח היתרי הבניה שניתנו לדירות בבניין וכן ניתוח של החלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף (שטח רצפה לעומת כלל שטחי הרצפה של הדירות). ללא עריכת שמאות מדויקת לא ניתן יהיה להעריך את שווי הזכויות של המתנגדים ולבחון את התמורה המוצעת להם. 29.

נספרות בשטח לחישוב החלק ברכוש המשותף בעוד בתחשיב שערך מייחס לשטח הדירה מרפסת פתוחה של כ- 30 מ"ר וכו'. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
הגדרת התכנית כתכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" – נחוצה גם כאשר רק אחד מהבעלים אינו מסכים לאיחוד והחלוקה שמציעה התכנית. טענות המתנגדים מתמקדות בנושא התמורה האפשרית ביחס לזכויות הבנייה האפשריות שמייצרת התכנית. טענות אלו הן קנייניות, אין מקום לדון בהן במסגרת הדיון בהפקדת התכנית. יש להבחין בין התכנית עצמה, לבין הסכם הפינוי-בינוי העתידי עם היזם. התכנית מקנה זכויות למקרקעין וטבלאות האיזון וההקצאה מתארות את חלוקת סל הזכויות הכולל בין בעלי הזכויות בתחום התכנית. היא אינה מגדירה את היקף תוספת השטח לדירות הקיימות וזהו עניין מסחרי הנתון למו"מ בין הצדדים. תוספת של 25 מ"ר, הנזכרת ע"י המתנגדים, הינה התמורה המבוקשת מאת היזם, בהתקשרות החוזית - הנפרדת מהתכנית. זהו עניין מסחרי. מטרת יוזמת התכנית, עזרה וביצרון, היא לייצר במסגרתה סל זכויות שיאפשר לדרוש תוספת שטח לדירות במו"מ המסחרי, הכל בהתאם לחוות דעת כלכליות ואחרות שנערכו במסגרת עד כה. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיפים 25 עד 27 – התב"ע כוללת דיסוננס מובנה – מחד טוענים יוזמי התב"ע כי הושגה הסכמה של 75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התב"ע לקידום התב"ע כשהתמורות יהיו תוספת 25 מ"ר ליח"ד, ומאידך התב"ע מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כאשר התמורה לבעלים היא חלק יחסי מהזכויות לפי שיעור הבעלות והזכויות היחסיות בקרקע ולשם כך נערכה טבלת איזון וחלוקה. 30.
אין ספק כי השאלה שמציבים המתנגדים היא רלוונטית בתכנית להתחדשות עירונית שבהם רבים מהבעלים אינם מתגוררים במקום, ורלוונטית לא פחות בעבור הרשות המקומית. לשם כך, דורשת עת"א הצגת דו"ח כלכלי ושמאי שנבדקים ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח כדי לוודא שזכויות הבנייה משקפות רווח יזמי סביר. במהלך עריכת התכנית הזו, הוגש דו"ח כלכלי כנדרש והיקפי הבינוי המבוקשים קיבלו תוקף במסגרת הבחינה הכלכלית. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 28 – כיצד אמורים בעלי הזכויות לבחון את מידת רצונם בתכנית? האם כמשקיעים המבקשים למקסם את התועלת הניתנת להם כבעלי קרקע (ובהתאם – לבקש להגדיל את סל הזכויות הכולל) או כבעלי דירה שיקבלו תוספת של 25 מ"ר (ובהתאם – לנסות לצמצם את היקף הפרויקט עד למינימום שיאפשר כלכליות לזים אך יאפשר רווחת דיור לבעלים)? 31.
<u>מענה אגף הכנסות:</u> העירייה היא בעלת זכויות במקרקעין במצב הקיים, טרם אישור התכנית החדשה, ולפיכך יש, מן הסתם, לתת ביטוי, בכלים השמאיים המקובלים, לבעלות זו גם במסגרת המצב החדש. לנוכח זאת, אין בסיס לטענה לפיה יש כלכליות עודפת -	סעיפים 29 עד 32 – נטען כי יש בפרויקט רווחיות עודפת וזו מאפשרת הקצאת 6 יח"ד לעת"א במסגרת האיחוד והחלוקה. אם אלו פני הדברים, הרי ניתן לצמצם את היקפי הבנייה או לחילופין להעביר את הרווחים הללו לבעלי הזכויות ולא רק לעיריית ת"א-יפו. 32.

הנושא נבחן מספר פעמים .	
המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית ולפיכך לא נדרשת הסכמת המתנגדים. עם זאת ולמען הסדר הטוב, עזרה וביצרון מעולם לא טענה שכל בעלי הזכויות התקשרו עמה בכתבי הרשאה וצוין שרק חלק מהבעלים התקשרו עם עו"ד גיל נבו. דווקא העובדה שעזרה וביצרון נמנית על בעלי הזכויות במתחם מצביעה על כך שיש זהות אינטרסים ותעיד על כך ההזמנה להציע הצעות שפורסמה לבחירת היזם ואשר במסגרתה עזרה וביצרון, ביחס לדירותיה-שלה, תקבל תמורה זהה לתמורה לה יהיו זכאים יתר בעלי הזכויות ויחולו עליה בדיוק אותן הזכויות והחובות שחלות על יתר הבעלים. המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיפים 33 עד 35 – המתנגדים אינם קשורים עם עו"ב, אין בכוונתם להתקשר עמה והם סבורים שאין מקום לכך שכן היא בעלת זכויות במתחם והאינטרסים שלה אינם חופפים את האינטרסים של המתנגדים. אין נציגות רשמית לבניין וממילא זה רלוונטי לשלב המו"מ עם היזם ולא לשלב קידום התכנית. הם גם אינם קשורים עם עו"ד גיל נבו, הנזכר בתכנית כמייצג את הבעלים. 33.
1. עזרה וביצרון היא חברה עירונית הפועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. 2. גם אם הוועדה המקומית לבדה היתה מקדמת את התכנית – לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ניתן היה לקבוע הוראה לפיה הוועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית. לפי התקנות, הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה, ויושתו על כל בעלי הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי. תקנה זו נבחנה גם בביקורת שיפוטית ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים ונמצאה כתקפה וסבירה ואף הובהר כי סכום זה בא בנוסף להיטל ההשבחה. 3. כאשר בעלי זכויות מתקשרים עם יזם בהסכם, הרי שבמסגרת הצעתו היזם מביא בחשבון את הוצאות קידום התב"ע ובהתאם לכך נקבעות התמורות לבעלי הזכויות. לפיכך, הטענה לעניין כלכליות, ובוודאי לעניין מוסריות – אינה רלוונטית.	סעיף 36 עד 40 – בכוונת עזרה וביצרון לגבות מהיזם שייבחר השתתפות בהוצאותיה לקידום התכנית. מאחר ומדובר בתכנית ללא הסכמת בעלים כל גביה כזו פוגעת בתמורות המגיעות למתנגדים – חסר היגיון כלכלי ומוסרי. אין לאפשר לבעל זכויות במתחם לקדם תב"ע ולגבות כספים בגין כך. דומה הדבר לכך שהעירייה היתה יוזמת תכנית ותגבה עלויות קידום התכנית מהיזם ומהבעלים. לפעולה כזו נקבע בדיון מנגנון – היטל השבחה. 34.

		המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
35.	סעיפים 41-42 – המתנגדים מצטרפים לטענות שהועלו בהתנגדות יד אליהו הירוקה	ראו מענה להתנגדות מס' 1.
36.	סעיף 43 – התב"ע קובעת צפיפות גבוהה מידי ומשנה את אופי השכונה	אין ספק שבמסגרת עריכת תכניות להתחדשות עירונית, השינויים המתוכננים צפויים לשנות את האופי של מרקמים עירוניים קיימים. עם זאת, במסגרת העבודה על התכנית הזו ותכניות נוספות בשכונה נערך מיפוי של ערכים מרחביים ועקרונות מארגנים שיש לשמור עליהם בתכנון – ואלו מיושמים בתכנון עד כמה שניתן. כמו כן, תכנית המתאר קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/ לדונם באזור ייעוד של "בניה עירונית למגורים". במקרה זה התכנון מציע צפיפות גבוהה מהמינימום שקובעת המתאר. לאור מצוקת הדיור הגוברת והרצון לשמור על יחס ראוי בין שטחים פנויים לבנויים, ציפוף איכותי הוא הפתרון המתבקש. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
37.	סעיף 44 – יש לאפשר חצרות לבניינים שאינם לשימוש מבני הציבור	ראו מענה לסעיף 12 בהתנגדות מס' 1.
38.	סעיף 44 – שווי זכויות החצרות למבני ציבור לא הוערכו בטבלאות השמאיות. מדובר בהפקעת זכות לטובת אחד מהבעלים, ללא תשלום תמורה, שכן העירייה נמנית על הבעלים.	<u>מענה שמאי התכנית עודד לוי:</u> בהתאם להוראות התקינה השמאית, תקן 15 על תיקוניו, אין להעריך את השטחים שייעודם לצרכי ציבור מאחר ואינם משתתפים בהקצאה והאיזון. בנוסף, אין מדובר בהפקעת זכויות שכן מדובר בהפרשה לצורכי ציבור מתכנית כמתחייב מכל תכנית המעצימה זכויות. יש לבצע הפרדה בין זכויות העירייה מתוקף היותה בעלים של הקרקע הסחירה לבין זכויותיה כרשות מקומית שמחובתה לתת מענה לצרכי ציבור. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות
39.	סעיפים 45 עד 47 – אין בתכנית התייחסות למיקום הדירות בפועל של הבעלים הקיימים אלא מפנים למו"מ כלשהו עם יזם כאשר במובלע לחברת עזרה וביצרון עדיפות בבחירת התמורה. אין התייחסות לשאלת כיווני האוויר של דירות הבעלים. אין התייחסות לשאלה האם המתנגדים יקבלו דירה בקומה האחרונה ומרפסת גג ואין התייחסות לשווי הדירה הנוכחי לאור מיקומה ומרפסת הגג.	כאמור, התכנית אינה מגדירה את התמורה לבעלים, אלא קובעת סל זכויות בניה כולל המוקנה לקרקע בתחום התכנית. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי בינוי, שהעירייה ועזרה וביצרון יהיו צד לו. כמו כן, התכנית לא מציעה תכנון מפורט ברמת מיקום הדירות. כל נושא מיקום דירה פרטני והיקפי התמורה, אם בשטח ואם בסוג הדירה (גג / קרקע וכו') ידון ויקבע במסגרת המו"מ הנכסי עם היזם העתידי.

המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	
סעיף 48 – אין התייחסות חד משמעית לעלויות דמי הניהול המוטלים, לא נקבעו כללים ברורים ביחס לקרן ולא ברור מה יהיה הסכום המופקד בה ומי יהיה זכאי להנחה בתשלום השוטף. נקבעו כללים ברורים למנגנון הסבסוד והם מופיעים בהסכם חיצוני לתכנית שייחתם בין היזם העתידי לבין עת"א, כבר כיום מספר רב של הסכמים כאלה נחתמו במסגרת תכניות שאושרו. מהות ההסכם היא שכל מי שבבעלותו דירה בפרויקט (טרם אישור התכנית) זכאי לסיוע (סבסוד) בעלויות הניהול ובלבד שהוא יתגורר בפועל בדירה החדשה. הסבסוד החודשי ליחידה הינו 250 ₪ לתקופה בת עשר שנים ובשיעור היוון של 5% (הסכום מופקד בידי נאמן במועד האכלוס ומכאן הצורך בהיוון). המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 50 – המתנגדים דורשים כי מלוא עלויות השצ"פים והשב"צים לאור תוספת מבני הציבור יוטלו על העירייה שהינה הנהנית העיקרית, למשל מכלל החצרות המוצמדות למבני הציבור.
מבני הציבור, על הצמדותיהם, יועברו לבעלות העירייה ולכן תחזוקתם תהיה באחריותה. התכנית אינה כוללת שצ"פ. לעניין השטחים המגוונים במרכז המתחם וצירי הולכי הרגל, סעיף 6.6 (ס"ק 13) להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר יהא הבטחת מנגנון לתחזוקתם, שלא על חשבון בעלי הדירות במתחם. נושא זה יוסדר במסגרת הסכם חוץ-תב"עי עם יזם התכנית העתידי ובו יהוון סכום כסף לטובת אחזקת השטחים הפתוחים. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.
ראו מענה לסעיף 24 בהתנגדות מס' 2 המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 42 – טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח

התנגדות מס' 4:

התנגדות מהנדס העיר ואגף נכסי העירייה

המלצה: לקבל את סעיפי ההתנגדות	מוצע לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא: א. טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח

	עיקרי וממ"ד).	
	ב. את ההערה הנ"ל יש להוסיף גם בדברי ההסבר לתכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית.	
	ג. סעיף 6.6 ס"ק 1 – להוסיף: "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע תמהיל גדלי יחידות הדיוור בפרויקט, בכפוף ובהתאם לחוות הדעת היח' לתכנון אסטרטגי וגורמי העירייה הרלוונטיים".	
	ד. ביחס לשימושים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" – יש להוסיף לרשימה המצומצמת את השימושים הבאים: חברה, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותי מנהל וחירום עירוניים.	
	ה. לסעיף תנאים לאכלוס בסעיף 6.7 סעיף קטן 2 יש להוסיף להוראות הסעיף גם את "רישומם בפועל בבעלות העירייה".	
	ו. לסעיף רישום השטחים הציבוריים בסעיף 6.11 – יש למחוק את המלים "עם השלמת הבניה בפועל".	

תשלומי איזון	מצב יוצא							
	שווי יחסי מיצב יוצא כולל מחברים	שווי מיצב יוצא (בנקודות)	החלקים המוקצים במגרש (בשבר פשוט)	תרומות הבנוי (בנקודות)	שווי יחסי יוצא ללא בנוי	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה
	16.04338%	7,175.80	28444/90201	38.71	16.07932%	6,697.00	מגורים	101
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101

הדגמה לסעיף 28 לעיל למענה להתנגדויות



הדגמה לסעיף 20 לעיל. סימון ע"ג תצלום אוויר. באזורים המסומנים 1, 2 ו-3 מצויים מרבית העצים שמומלץ לבחון פרטנית.

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

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות להלן ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית. לא יוגדרו שטחים לחלחול בתחום המדרכות". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי לנושא הגבלת התכנסות הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע יישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא : "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.

גיל שנהב+עירא רוזן : מציג בסקירה קצרה את התוכנית

איל רונן : התכנית מאד חשובה ונלקח בה הליך עם התייעצות עם הציבור עם כל הצוות המקצועי

דיון בהתנגדויות

סטלה אבידן : לא קבלנו את הדרפט עם התשובות להתנגדויות. בסעיף 1.6 היחס בין התוכניות לבין התוכנית המאושרת לא נכתב ההופעה של תוכנית 4123 המהווה הוראות המתאריות לתוכנית זו. בעלי ענין באחד הדוחות של נבו נמצא כי 90% מהאנשים קנו את זכויות הקרקע של החכירה, ובעצם בעלי הדירות שקופים ועיריית ת"א מתנהגת כבעלת הקרקע ששולחת את הרגולטור עזרה ובצרון להיות מארגן, זהו ניגוד עניינים. עזרה ובצרון שהיא המארגנת ביקשה 6 דירות לטובת עיריית ת"א שלמעשה היא הבעלים של עזרה ובצרון, זו חברה עם הרבה רווחים ולא כפי שהיא טוענת. תנועה – אול תהיה תחנת תחתית ברדיוס כתושבים אין אפשרות להגיע. אם נקח לדוגמא את ההגנה זה לפחות קלומטר וחצי, לכן

מה שמוגדר כמערכת הסעת המונים ב700 מ' לא מתקיים. בלה גארדיה שהיא פקוקה תהיה תוספת של 4000 דירות בדקתי את החניות מדובר של תוספת 4680 חניות בערך, כולל המגדל הסודי והפכתם לבנין מגורים עם 700 חניות. 2/12. באחד העררים נאמר שלא תהיה הרחבת לה גארדיה אם אין הרחבה ואין מערכת הסעת המונים והכל בשרטוט לא מתקיים. יש לנו הצעה היתרי הבניה יהיה ללא שימוש בחניות או ינתנו היתרי בניה במקביל להקמת מערכת הסעת המונים. עצים בתוכנית 4123 בדו"ח של אורבנוב כתוב יש 51 עצים לשימור ו-10 להעתקה אבל בדוח של תוכנית 4575 ע"י דורון לנגר נאמר 3 עצים להעתקה ו-142 עצים לכריתה 51 עצים לשימור נעלמו מהדו"ח זו הפרת אמונים בנושא. הצללה - הוצגה מצגת כל החצר האחורית היא שפ"פ של בטון ובעתיד יהיו מלא דירות כלואות וזו לא בניה ירוקה. בתכנית 4123 אין חנויות וגם בדקתי בציורי צבע של תא 5000 אין חנויות ביגאל אלון וזו חריגה. גגות ירוקים – כל המערכת הטכנית כולל אנטנות זה על הגג הירוק, הארובה של החניון עם כל הרעלים הם אל הגגות והילדים שלי לא ישחקו בגגות כי יהיו גגות שחורות לא ירוקות. בטבלה 5 שאמורה להיות המרכז במקרה של סכסוך מדובר בתכנית של 100% ובנוסף 700 מ"ר על הגגות לא מופיע בטבלה 5 כתבתם שתהיה תוספת של שטחי אחסון על השפ"פים שגם הם לא מופיעים בטבלה 5. כל התוספת לחדרים טכנים ושטחי אחסון בטח תהיה חריגה אבל התוכנית לא מדויקת בהתאם לטבלה 5. קבלנו פרוגרמה במסגרת ערר של לה גרדיה 24 וקבלנו שבמימוש פוטנציאל של השכונה יש עודפים של שטחים חומים ומימוש מלא של השכונה יש גירעון של שטחים ירוקים. הבקשה שלכם למבני ציבור 1200 היא מיותר אנחנו מבקשים להפוך לשפ"פ כי מהנתונים שלכם כי זה מה שצריך בשכונה.

אלברטו לאטס: אני מאשר את מה שנכתב בהתנגדות ולציין את ההתייחסות של מינהל הנדסה. כתושבים מהמתחמים הסמוכים אנחנו מודאגים שהעיריה לא בודקת את ההשלכות על התשתיות בכלל והתחבורה בפרט. העיריה מעמיסה בתחומי לה גארדיה אלפי דירות חדשות ובקשנו התייחסות גם לבעיה הזו וגם בערר 4123. יוסי וייס מהתנועה כתב ב2017 שנבדקת בדיקה תחבורתית לכל השכונה שגבולתייה משה דיין והמסגר ואותו דבר אושר גם בערר. מה וייס כותב "מבצעים בדיקה שכוללת את השכונה ממערב לאילון והבדיקה הזו תמליץ על חתכי הרחוב" אנחנו חושבים שהאישור צריך להיות מותנה שיבדקו את ההשלכות של התוכניות על התחבורה בכלל והתחבורה הציבורית בפרט. אנחנו מתנגדים לרישום של שטחים של המתחם לזיקת הנאה כאשר מופקעים ללא תמורה לבעלי הקנין ומתנגדים לביטול הזכויות לכל התושבים.

עו"ד פרנקל משה: מדובר בהליך כמו פינוי בינוי עם תמורות מוגבלות לדיירים, ומצד שני עשו במקביל תוכנית איחוד וחלוקה שבד"כ לא קורה השילוב של השניים כאן נעשה שילוב של השניים שלדעתי לא כדאי. בנובמבר 2019 מר אלי לוי כותב שכל הזכויות בניה שייכות לעיריה בפועל זה לא נכון. זכויות הבניה לא שייכות לעיריה וזאת לאור מבצע הבעלים שכותב כי הזכויות שייכות לדיירים החוכרים "מקריא את הסעיף", הווה אומר שלעיריה במגרש של הלכוחה שלי אין זכויות בניה באופן יחסי למי שקנה את הזכויות במבצע הבעלים. לכן לומר שהזכויות שייכות לעיריה עובדתי לא נכון. מכתב מ2001 מר מתתיהו הרן מנהל דיור ושירותים בתשובה לסימוכין רשימת הזכויות לדיירים לה גארדיה 41 מצ"ב בנוסף קיימת רשימת חוכרים שלא הצטרפו הווה אומר לעיריה אין זכויות בניה באופן יחסי למי שהצטרף למבצע בעל הבית, לעניות דעתנו הרעיון שגוי. אם מסתכלים על הזכויות היחסיות של מרשתי בכלל התוכנית יוצא שהיא זכאית להרבה יותר שטחים מאשר ניתנים לה בפועל. בענין השמאות של איחוד וחלוקה היא שמאות

חסרה היא לא מטפלת בכיצד מחלקים את הזכויות בין בעלי הזכויות בבנין. יש בעלי דירות שקנו/לא קנו זכויות בעלי דירות שהרחיבו/לא הרחיבו הכל שונה באופן יחסי. אם יעשה חישוב למרשתי היא תהיה זכאית ליותר התמורה שהיא עתידה לקבל. ברגע שעושים תוכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הדיירים ותוכנית פינוי בינוי אתם מסמנים את הדיירים בכובע אחר. אם מדובר באו"ח אז כיזם האינטרס הוא להגדיל את הזכויות אם מדובר על פינוי בינוי ותמורה מוגבלת לבעלים האינטרס להקטין את הזכויות. לכן הרעיון של או"ח ופינוי בינוי יש סתירה פנימית. התוכנית הוגשה ע"י הועדה המקומית והיא חלק מהבעלים של הזכויות עיריית ת"א עזרה ובצרון לא יכולה להיות חב' בד וגם המארגן ולא חתמנו על מסמכים. לא יכול להיות שחברת עזרה ובצרון תגבה את העלויות מאחר והיא אחת הבעלים וגם חב' בד עירונית שהאינטרס שלה לקדם את הפרויקט שלמעשה היא גוף של עיריית ת"א. לא יכול להיות שהעירייה מצד אחד יגבו על ההוצאות של עזרה ובצרון ומצד שני יגבו היטלי השבחה. מעולם לא נעשתה בחירת נציגות לדיירים וכמו כן לא יכול להיות מצב שעו"ד שמייצג את עזרה ובצרון ייצג את הדיירים ויחתום כתב שיפוי ויכול להיות שהאינטרסים סותרים אחד את השני. מן הראוי שיהיו חצרות לבנין לדיירים שגרים בבנינים. מרשתי הרחיבה את הדירה שלה ויש לה מרפסת וגג ואין התייחסות בתוכנית מה המשמעות לנושא שהיא הרחיבה וכל נושא התמורה עולות בערפל בתוכנית. לפי התוכנית הקודמת היה ניתן היה להרחיב עד 140 מ"ר.

עירא רוזן : התנגדות מה"ע ואגף הנכסים. בתכנית המופקדת נשמטה התייחסות לנושא תמהיל דירות וחובת הקמת דירות קטנות. בקשנו להוסיף הערה לטבלה 5 שלפחות 20% מסך יח"ד בתוכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. בנוסף הנחנו לעגן את ההערה הזו ולהוסיף בעיקרי הוראות התוכנית וכן להוסיף התייחסות לנושא בסעיף 6.6 תנאים להיתרי הבניה. אגף נכסי העירייה בקשו להוסיף את נושא השימושים בשטחי מוסדות הציבור ולהוסיף שימושים. מיטל להבי : האם הרשימה הזו מצטרפת לרשימה הידועה, האם יש שם חינוך והשכלה וקהילה. עירא רוזן : כן

מענים להתנגדות:

עירא רוזן : מקריא המענה מתוך הדרפט.
מענה להתנגדות 1 של סטלה אבידן יד אליהו הירוקה - סעיף 1 (מקריא מתוך הדרפט). הועדה המקומית יכולה להיות מגיש התוכנית ואין סתירה.
 (מקריא מהדרפט **סעיף 2 (במענה להתנגדויות)**.
 ראובן לדיאנסקי : זו החו"ד של היעוץ המשפטי?
 הראלה אברהם אוזן : המענה לענין הסמכות שניתן מקובל עלי.
 עירא רוזן : **מענה לסעיף 3 להתנגדות 1** – מקריא מתוך הדרפט.
 (אנחנו רואים בזה את המסלול הטוב ביותר לתושבים שלא יכולים להתארגן בעצמם.
 בחלק הדירות הדיירים הם חוכרי משנה מעזרה ובצרון ויודעים זאת.)
מענה לסעיף 4 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט.
מענה לסעיף 5 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט
 אופירה יוחנן וולק : כמה אחוזים רכשו מהעירייה את זכות הבעלות?

אירית ליברמן: במתחם יש סה"כ 114 יח"ד מתוכן לא נמכרו 49 יח"ד סה"כ זכויות העיריה במתחם מהוות 43% מסך הזכויות הבניה במתחם.
עירא רוזן: בשביל לרשום בית משותף צריך 100% הסכמה.
דורון ספיר: וזאת על פי החוק. להתייחס לרישום בפועל.
הראלה אברהם אוזן: לפי התקנות של איחוד וחלוקה החובה היא להתייחס למה שרשום בנסח הרישום של המקרקעין.

עירא רוזן: **סעיף 6 במענה להתנגדויות בדרפט (ס' 1.8.3)** – מקריא את תגובת עזרה ובצרון.

מקריא בדרפט את המענה בסעיפים 7,8,9,10,11 להתנגדות מס' 1

סעיף 12 במענה להתנגדויות בדרפט - מראה במצגת

עירא רוזן: מציג את נספח הבינוי המוצע בתכנית: לפניכם תכנית של קומת הקרקע בנספח הבינוי, מה שרואים הוא חתימה של קומת הקרקע היכן שבעתיד יבנו מבני ציבור. יש קו מקווקו כי יש שני תאי שטח שניתן לממש אותם בנפרד.

בתיאוריה, אם התכנית תיבנה בשלבים ניתן יהיה לבנות חצי ממבנה הציבור וכאשר החלק השני ימומש להשלים את החלק השני. כל השטח שצבוע בחרדל הוא מיועד לחצרות שיוצמדו לצורכי ציבור. עם זאת כל השטח הירוק הנרחב שהרוחב שלו הוא 20מ' ואורך 60 מ' במרכז התוכנית יש 2 חצרות של דונם מאתיים שפתוחות לכלל הציבור ולדיירי הפרויקט, ואליהן מצטרפים כל השבילים והמעברים שהרוחב המינימלי שלהם הוא 3 מ' שמצטרפים לזיקות הנאה ואלו גם שטחים פתוחים. התכנית קובעת גם חובה של הכנה ואישור של תוכנית עיצוב, לא בהכרח זה יראה כך ויהיה ניתן לעדכן את זה למיטב שיקול הדעת של המתכננים להיתרי הבניה אשר יממשו את הפרויקט.

סעיף 13: מקריא מתוך הדרפט

מציג במצגת: יש את הקומה האחרונה שהיא קומה בנסיגה. מעל הפנטהאוס ממשיכים הגרעינים של הבנין עולים לקומה האחרונה ובין הגרעינים ניתן למלא בבניה לצרכים דוגמת חדר פעילות או חדר אחסנה והגג הזה יהיה גג ירוק זו הכוונה.

אודי כרמלי: בדיוק כמו קומת הגג בבניין העיריה.

עירא רוזן: מקריא בדרפט סעיף 14 בטבלה מקריא את המענה

סעיף 15 מקריא את המענה מתוך הדרפט

סעיף 16 מקריא את המענה מתוך הדרפט

אירית לבהר גבאי: הנושא של לה גוארדיה מציאת פתרון תחבורתי הולם. עשינו ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים ואנחנו מחפשים פתרון פורץ דרך לשכונה. נבחנו תרחישים שונים לפתרון ומה שמוצא ולבדוק איך אפשר לתעדף תחבורה ציבורית על פני רכב פרטי כדי לתת פתרון.

אופירה יוחנן וולק: איך אני אמורה לצאת מהשכונה?

מיטל להבי: את לא מציגה תוכנית את מציגה מחשבות.

אירית לבהר: יש לנו ידיעה ברורה מה אנחנו רוצים בשיתוף עם משרד התחבורה. אבל כרגע אין עוד תכנית מאושרת לביצוע והעדפת היא לתחבורה ציבורית.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תכנית תחבורתית לתב"ע.

אירית לבהר: התב"ע עצמה נותנת מענה לאזור שנמצא בתחומה וכן המלצתנו כעת להפחית את תקן החנייה ל-0.8 מקומות חניה ליח"ד.

עירא רוזן : סעיף 17 מקריא את המענה מתוך הדפס

סעיף 18 מקריא את המענה מתוך הדפס

ראובן לדיאנסקי : כל נושא ההפרדות נאמר שאפשר להרחיב לכל שטחי המסחר אז בוא נרחיב את נושא הפרדת המערכות יורחבו לשטחי המסחר.
עירא רוזן : הנוסח שיש בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 9-1 לכל מה שקשור להפרדת המערכות נקבע להחיל את הסעיפים הרלוונטיים באותו נוסח על שטחי המסחר.

מענה לסעיף 19 מקריא מתוך הדפס.

ראובן לדיאנסקי : אם ראוי לשקול הנחיה אז ראוי להחליט הנחיה. האם בתוכנית החדשה מחוייב לעשות תוכנית מקרו אקלים.

עירא רוזן : פה נערך דו"ח מיקרו אקלים.

מענה לסעיף 20 מקריא מתוך הדפס.

מענה להתנגדות 2 מס' סעיף 21-23 בטבלת המענה להתנגדויות

מיטל להבי : למה אנחנו מערבבים שימושים או להפריד את השימושים.
עירא רוזן : התכנית נמצאת בעבודה זה כמה שנים והיא כללה גם הליך נרחב של שיתוף ציבור. העמדה העירונית היתה כזו שבמסגרתה עלה שחלק מבעלי הזכויות לא מעוניינים בקרקע למבני ציבור, אלא העדיפו שיהיו שטחים מבונים.

מיטל להבי : לקחת שטח והגדרת אותו חום ועכשיו מעל החום יהיה דיור שיש לו שטח, למה יש דיירים שיש להם גדר.

עירא רוזן : ממשיך להקריא את סעיף קווי הבנין.

מענה להתנגדות מס' 3 עו"ד משה פרנקל –סעיפים -25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,

כמו במענה סעיף 12 בהתנגדות מס' 1, סעיף 38, 39, 40, 41, 42 בטבלת המענים

התנגדות מה"ע ואגף נכסי העיריה – קבלנו את כל הסעיפים

מקריא את המלצת הצוות :

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות ולקבל חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית קורא את הסעיפים המצורפים.

תגובת המתנגדים

רותי שני : אני גרה בלה גאורדיה 41 כמוני ישנם רבים ושייכים לדרום מזרח. לא קבלתי תשובה להיותי בעלת זכויות הן ברכוש המשותף והן בזכויות הבניה. אומר עירא שהם נסמכו על נסח הרשום למרות שאני פניתי לרשום את הזכויות ויש לי תיעוד היסטורי , מתעלמים מהיותי בעלים. מה שמראים כאן שהיה שיתוף עם הציבור לא נכון, אני נכחתי וצילמתי ולמעשה הגיעו 4 דיירים וכאילו שהם נציגים. אתם לא מתייחסים אליי כבעלים ולא כאזרח. אתה שואל את יועמ"ש האם מדובר על 49% שחתמו על מבצע בעל הבית זה לא נכון הבעלות הראשית היא עיריית ת"א החוכר הראשי הוא עזרה ובצרון והיתר הם חוכרים משנים ואין בכלל מספרים. שהם התחילו את התהליך היא אמרה שיש לך 81% של הסכמה כשבתחילתו של התהליך זה היה שקר והונאה. אני מצפה להתנהג בהתאם כי זה לא טובת הציבור. אל תחנקו אותי בדירות כלואות אל תגידו גגות ואין לכם פתרונות של חניה. אתה רוצה התחדשות עירונית תעשה אותה.

אבל לא על חשבוני תביאו בחשבון את האמירה כי לא היה שיתוף ציבור.

אלברט לאטס : אני מזכיר את האמירה של מר וייס מאגף התחבורה מול ועדת ערר שנערכה בדיקה תחבורתית שמתבצעת בימים אלה וזה היה לפני 3 שנים ועדיין אין פתרונות. סטלה אבידן : להדגיש שלא קבלנו את הדפטר ולמעט ששמענו אנחנו מתנגדים בתוקף, היה צריך לעשות דיון נוסף. מבקשת לרשום שמר חולדאי ישב סביב השולחן למרות שהוא לא חלק מהועדה. התחבורה- יש חלק בלה גאורדיה שנאמר שלא ניתן לעשות הרחבה ושיש רק 3 מסלולי תחבורה ולכן לא ברור איפה אפשר לעשות נת"צ. לאור השאלה של לדיאנסקי אין תוכנית תחבורתית, ולגבי הבדיקה התחבורתית עירא סתר את עצמו או שיש בהא"ת שלא קבלנו אותה או שיש לעשות בדיקות תחבורתיות, אין תוכנית תחבורתית ואין היגיון. בנושא טבלה 5 כל התוספות לבניה שלא משתקף, לא יכול להיות שתגידו שזה קנייני ולא דנים בהם, כי כל המהות של ועדת בנין ערים זה לתת זכויות קנייניות. לא מובן איך תוכנית 4123 שהצוות ומה"ע אמרו שנותנים 2 אפשרויות עיבוי או פינוי בינוי בתוך הגשה בתוכנית אחרת ע"י הוראות המתאריות הללו. היום אתם מבטלים את המהות של 4123 כהוראות מתאריות. אין להכניס את התוכנית הזו עד שלא תהיה החלטה בועדת ערר וזה לא מקובל. לגבי העצים לא יכול להיות שסקר עצים אח"כ המתכנן מתייחס לסקר וכל הניסיון להסביר את 51 עצים לשימור נעלמו זה לא מקובל לתנועה הסביבתית ולא מקובל על סיעות ששמו את הדגל הירוק למצע שלהם. לגבי החכירה אני קניתי את הקרקע וכתוב במבצע בעל בית שאני קונה את השטח הדירה והיחסי ברכוש המשותף כל ההסברים של אגף נכסים לא היו כתובים לפנינו ולכן אנחנו רוצים שיהיה דיון נוסף. בנוסף הגשנו את ההתנגדות עם 15 חתימות של אנשים שגרים במתחם. ניגוד עניינים עזרה בצרון זה גוש אחד אצל קמיניץ פסלו את עזרה ובצרון כמנהלת להתחדשות עירונית כי היא חברה עירונית. עזרה ובצרון והעיריה הם היזמים בעלי הקרקע, רגולטורים מתכננים ועכשיו גם מארגנים קהילתים. זוהי דיקטטורה שפוטיין קטן עליהם ולא נשמע קולו של בעל הנכס הקטן. כשמדברים על בית משותף אנחנו רוצים לראות תשריט של הבתים המשותפים כדי לראות שלא גונבים לנו קרקע. אנחנו דורשים לראות את הבדיקות התנועתיות שהיו או לא היו ובטח אם יש תוכנית. אנחנו דורשים ללמוד את התשובות ושהתקיים דיון נוסף.

תושב : שמואל בן ציון לה גרדיה 39 : נולדתי בבנין הזה וגם שהתחתנתי גרתי שם וגם 4 שנים האחרונות אני מתגורר. הייתי שותף לכל התהליך של עזרה ובצרון ואני נתתי להם את כל שמות ביולי הדירות ובמפגש הראשון שלהם לפני 7 שנים קבלתי מהם את כל המיידע היה לנו הזדמנות לשמוע הכל שמענו את המתכננים יועץ תנועה, אגרונום והיה שיתוף עפולה מצויין. התהליך עם עזרה ובצרון הוא תהליך אידיאלי מבחינת בעלי הדירות כי יש לנו אדריכל יועץ משפטי מפקח ועשינו את כל התהליך מבלי שאנחנו מחויבים ליזם. דיירים שלחו יזמים אחר תקועים עד היום. התהליך היה אידיאלי.

לגבי התמורה אני בן 70 והדירה תהיה הירושה לילדיי והתמורה היא הוגנת. לגבי הרמפות בגלל שר' וינגייט רח' צר חשוב שיהיה 2 רמפות בכל מקרה. מכיוון שנולדתי בשכונה וטיפסתי על כל עץ בחצר שלי העצים הם בני 70 שנה ועץ האלון שעומד מול החלון שלי ומגיע ל 4 קומות קרס ובנס לא קרה אסון לכן אני אומר אנשים לפני עצים.

מיטל להבי : אני מבקשת להבין את ההצגה של הזכויות של השצ"פ והשב"צ.

דיון פנימי:

אסף הראל : ברצוני לשבח כי זו אחת התוכניות המרקמיות הטובות והלוואי שיהיו יותר תוכניות כאלה, עבודה מאוד יפה. לגבי הגגות הירוקים אני מבין את החשש של ראובן ונכון שזה לא מובטח שלא יהיה שפ"פ אבל הפוטנציאל שמאפשרים לתושבים להרים את הכפפה - הלוואי והתממש. אם נדרוש בתוכנית העיצוב שהגגות יהיו מרוצפים ואם נקל עליהם, ונכין תשתית של ריצוף בגגות זה יעודד את השימוש הירוק.

דורון ספיר : אז תעשה תשתית של חשמל ומים בכדי שאם הם ירצו זה לא יעלה הרבה כסף. אודי כרמלי : צריך להכניס את ההערה של אסף כהערה סטטוטורית שתוכנית העיצוב הזו תראה זאת. אסף הראל : מה קורה שתוכנית המתאר פוגשת תוכנית אחרת האם היא גוברת האם זה לכל העיר. הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות קודמות שקדמו לה, אבל צריך להיות התאמה. ב-4123 מדברת על מימוש תמ"א 38. 4123 לגבי הריסה ובניה מחדש היא תכנית מתארית ולגבי תוספות היא מפורטת ומה היא אמרה בהריסה ובניה להכין תוכנית והנה אנחנו בתוכנית אז ההערה הזו נכונה להכניס ליחס לתוכניות וצריך להחליף אותה ולגבי המתחם הזה היא לא רלוונטית. מיטל להבי : איך הסוגיה של החלפת תוכניות יכולה להשפיע על שאר העיר. יש האם אפשר להחליף תוכניות לא טובות ואם אפשר לקדם תוכניות חדשות מתאימות לרוח תוכנית ה-5000. הראלה אברהם אוזן : המילה להחליף מתארת בעבר היו כותבים ביטול והיום רושמים החלפה ברגע שזו תאושר בתחום שלה 4123 תוחלף. מיטל להבי : הכלי הזה צריך לשרת אותנו. אני מבקשת פגישה על הנושא. בהדמיות התוכנית טובה. יש פער בין הדמיות לשטח. הצגת שהשביל זה הגינה, השביל מראה ש-10 מ' מרחק בין בנין לבנין זו הנחיה מחייבת? אני רוצה את זה מחייב.

גיל שנהב : יש שם 9 מ' מחייבים ובנינים 6.5 או 7.5 זה ראוי איל רונן : חלק מהמרחב הציבורי הוא המרחב בין הבנינים והיכולת לעבור בין הבנינים וחתך הרחוב בתוכנית של היום וכל יתר הבנין זה צפונה על מנת להרחיב את המדרכה. מיטל להבי : נפח בניה עצום ביד אליהו, במעברים יש 9 מ' מה הרחוב של הגינה? לה גרדיה שלא כמו קק"ל לא הפקענו ומצד שני מבססים על תחבורה ציבורית. איפה נלקח בחשבון תחבורה אלטרנטיבית היכן ממוקמת תחנת אוטובוס, נקודת העלאה והורדה של נוסעים. צריך לקדם את התוכנית לרובע שמצטרף לכל התב"עות. בנוגע לחניות תקן 0.8 באם הוא יכול לפגוע בעסקה אני רוצה תגובה. בנוגע לתקן החניה לאופניים ודו גלגלי אני רוצה שיהיה רשום בהתאם לתקן החניה הנהוג ולא לפי הארצי. כי נצטרך להגדיל את תקני החניה לדו גלגלי בעיר ת"א לפי כל התוכניות לתחבורה אלטרנטיבית שמוגשות. דורון ספיר : בהתאם לתקן החניה לדו גלגלי הארצי או תל אביב הגבוה מביניהם. מה מגביל אותנו מלתכנן ולכן אנחנו מסתבכים במקום להגיד מה נכון לתחבורה. לא הבנתי את הסוגיה ביחס לנושא של המעמד של מגיש הבקשה ובעל הקרקע והמתאם החברתי אני סומכת על היועמ"ש שהתשובות שכתובות מבטאות את הכבוד לסוגיה הקניינית בצורה הנכונה ומענה נכון של מעד העיריה שמצד אחד מהווה אינטרס עירוני לקדם אותה.

איל רונן : האינטרס הוא ציבורי, הדירות הם לטובת השימושים הציבוריים. מיטל להבי : גם עירוני מקבלים מהשבחה ומהדירות, אין לנו אינטרסים עירוניים בשימושים ציבוריים? אמרנו תוכנית אב לרובע, תקן חניה לדו גלגלי, תכנית ספציפית לדבר הזה. בענין השפ"פים מהי קרן

ההונית של היזם האם הדירות ישמשו לקרן ולא יזה טווח ארוך ולא רק ל-5 שנים? אבקש הסבר של סעיף 10 תכולת נספח הבינוי איך הוא מסנכרן .

ראובן לדיאנסקי : נושא הגג הירוק שהוא סוג של חדשנות. אני מבין את הרצון אבל אם לא נעזור לתושבים להסדיר גג ירוק זה לא יקרה. אם יש קרן ההונית אז אפשר להשתמש בה גם לבניית גג ירוק ואחזקתו. אם נכניס את המטלות לקרן ההונית את תחזוקת הגג ירוק זה יקרה. מאחר והולכים לשנות את הרחובות אני מבקש שכל מה שיקרה ביגאל אלון יקרה בהתאמה לגבי וינגייט ושאר הרחובות באזור, במיוחד חשוב לי האנרגיה המתחדשת מלבד קולטי חום וכנהנה. מלבד העצים ה-17 וה-19 שנשארים כמה עוד עצים חדשים בכפוף לבדיקה שלכם המגרש הזה אמור. שאלה למתכנן לגבי הדירות הכלואות פרויקט עם 420 דירות, כמה דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד? מה הגודל שלם?

גיל שנהב : לגבי הגג הירוק זו חדשנות ולכן הכתבנו את זה כאפשרות. הצגנו זאת כאפשרות והסיבה כי לגג ירוק כזה אפשר לעלות במדרגות ולקבל תחנת מעלית. בגג רגיל הוא לא פתוח לתושבים. הפרויקט הזה נותן כאילו קומה נוספת שאסור לבנות בה דירות. צריך להיזהר לא לעשות משקלות מכבידות שהיזמים לא יעשו כי אז היזמים לא יסכימו ולא יוציאו את הפרויקט לפועל. גג ירוק העלות שלו הוא לא שונה בהרבה מגג רגיל.

דורון ספיר : האם הגג הזה יהיה מרוצף עם חשמל ומים.

ראובן לדיאנסקי : לעניות אתה לא יכול להחליט אם זה נכנס או לא נכנס לקרן.

אודי כרמלי : לולא זו היתה תוכנית ציבורית מעולם לא תפגוש פרויקט יזמי כזה כי אף אחד לא יתן את הגג שהוא השטח הכי יקר. דווקא פרויקט ציבורי ויזמי שנותן את הגג לדיירים זו גדולתה של התוכנית. עירא רוזן : יש 2 מנגנונים שהתב"ע קובעת לסיוע בתחזוקה אחד קרן ההונית שנועדה לסייע לדיירים ממשיכים, שחוזרים לגור בבנין. מימון הפער בעלות דמי ועד הבית בין מה שהיה בעבר לבין מה שיהיה בעתיד. קרן ההונית מבוססת על מספר בעלי הדירות הקיימים כפול גובה הסבסוד כפול 10 שנים + היוון של 5% של כל 114 הדירות.

אודי כרמלי : התוכנית מייצרת בנק של כסף לתחזוקת השטחים המשותפים. הבנק משרת את הדיירים הקיימים כדי לתת תימרוץ לא לעזוב את השכונה. השקל הוא להחלפת נורה או גינן וכד' לכן בקשת שיתהיה הנחיה סטטוטורית שתשורשר לתוכנית העיצוב ולהיתר.

אסף הראל : אני מבין שלעשות גג ירוק הוא לשיקול היזם.

גיל שנהב : זו אופציה בתוכנית ולא חובה

אודי כרמלי : בטח שאנחנו יכולים להתחייב.

איל רונן : אנחנו בעד לחייב.

אודי כרמלי : כמו שבהיתר בניה יודעים לאכוף נטיעת עצים, אפשר להתייעץ עם הרישוי להכניס הנחיה בתב"ע ברורה לפיתוח הגג זו לא בחירה.

גיליה : ניצול כל זכויות הבניה על הגג או על הזכויות – אני שואלת מה אנחנו מחייבים לבנות עוד 950 מ'²? אודי כרמלי : אם לקחת את הרעיון הזה חייבים לוודא עם הנחיה סטטוטורית שאפשר לממש את זה, שבסופו של דבר שמי שנותן תעודת אכלוס רואה שההנחיה הזו בוצעה.

גיל שנהב : כמות העצים מדובר עשרות עצים חדשים. לנושא הדירות הכלואות אני לא מצטרף למילה כלואה, בכל העולם עושים דירות עם כיוון אוויר אחד, סלון וויטרנה וממ"ד עם מטר מרובע שאסור לבנות לו שני חלונות ולכן דירה של 2 חדרים בקומה יהיה רק כיוון אוויר אחד. מאחר ואנחנו הלכנו בשיתוף ציבור

בתכנון ועשינו שולחנות עגולים, יש כמה עקרונות. אנחנו לא יכולים לשמור עשרות עצים ורק ביגאל אלון אפשר להוסיף 9 עצים אבל בשאר הפרויקט לשמור עוד עצים אז לא יהיה פרויקט. גם בנושא החילחול חילחול בבניה מרקמית זו משימה מורכבת, לכן 85% חילחול צריך להיות המקסימום אחרת הורגים את התוכנית. נושא תקן החניה שנדון בקרב התושבים הרבה, אנחנו מבקשים בשם התושבים חניה 1 לכל יח"ד ולא 0.8. חלק מהדיאלוג היה עם משפחות שעשרות שנים היה להם גינות אבל היה דיאלוג שמי שירצה לרכוש גינה 30 מ"ר בשטח הפרטי מוגבל משהו כמו 20 ד' של 30 מ"ר גינה שיהיה לאפשר זאת. גיליה: מחלוקת נוספת נושא של השימושים של השטח הציבורי לאורך התהליך ודובר עם התושבים שיהיו שימושים לחינוך וקהילה ולא תהיה הרחבה של השימושים שיכולים להיות מטרדיים כמו שימושי חירום תפעול או תחנת תברואה. לתושבים מאד חשוב ולאור הבינוי המרקמי הם מבקשים שישאירו את השימושים כמו שהוצגו עד כה.

ליאור שפירא: למי יש מחלוקת עם המדיניות העיריה של 0.8. ראובן לדיאנסקי: אם יש כיוון של מדיניות תקן חניה שמינהל הנדסה ממליץ עליה וגם חברי הועדה שיתכן ילכו בעקבותיה, כיצד זה עומד בקנה אחד עם חברת בת עירונית שהיא 100% בבעלות העיריה מגישה התנגדות לעמדת העיריה שראש העיר מניף בדגל של תקן 0.8 ואתם מבקשים אחד. אודי כרמלי: עזרה ובצרון עובדים עם תושבים ומייצגים אותם. מיטל להבי: האם אתם מבטלים את הרמפה? אומנם היה דיון על 0.8 והקטנת תקן החניה אבל גם נאמר שלא נפתח היתרים של התקופה הזו וזה יהיה לתב"עות עתידיות, השאלה כאן אם הפרויקט התגשם. אודי כרמלי: המלצת מה"ע היא 0.8

ראובן לדיאנסקי: הפרויקט יוכל לצאת לפועל עם תקן 0.8? גיל שנהב: אנחנו חושבים שכן. תכנון רמפה ברח' וינגייט ויש תכנון חליפי. יש אפשרות ליישם את הפרויקט בשלביה התוכנית מאפשרת את שתי החלופות. בין התושבים יש התלבטות, אפשרנו את הגמישות. לגבי הגינה הרוחב הוא 20 מ' במקום הצר ואורכה 50 מ' במקום הזה ו60- מ' במקום הזה 9 מ' בין המעברים ובבנינים מרקמיים עד 8 קומות זה לגיטימי. העלאה והורדה של נוסעים (מצביע בתשריט את המקום) והרחבת את זיקות ההנאה 7.5 מ' רוחב המדרכה לתחנת העלאה והורדה. ראובן לדיאנסקי: אני מבין שיש בעיה עם החלחול גיל שנהב: 85% מרתף 15% מים לחלחול, אסור להגביל את זה כי זה יגרום שזה יהיה יותר מ15%. דורון ספיר: 15% חלחול בתחום התוכנית

אורלי אראל: העמדה שלנו שזה כופר הפקעה במקום הפקעה, לכן השימושים צריכים להיות לפי הצרכים העירוניים שהעיריה צריכה ולא להגביל את זה ולא רק לתרבות וכד' ואולי נצטרך משהו שהוא לא עירוני. הראלה אברהם אוזן: בסעיף כתוב במפורש כי יוקמו השימושים הציבוריים המותרים הם: חינוך תרבות וקהילה בלבד. קהילה זהו שימוש רחב, אך משרדי עיריה, ושירותי חירום לא נכנס. לזה נדרש בפרסום 106 ב'.

איל רונן: אפשר להכניס את כל מה שלא יחייב 106 ב' הראלה אברהם אוזן: תשאיר את מה שיש. ראובן לדיאנסקי: האם 0.8 זה הוא תקן לחניה שיהיה כלכלי, האם הפרויקט עדין יוכל להתקיים? גיליה: עזרה ובצרון באה להשמיע את קול התושבים שבקשו חניה 1 אסף הראל: הבקשה של הדיירים לחצרות איך היא נענתה

עירא רוזן : המדיניות העירונית לא לאפשר הצמדה, אלא מרפסת בקומת הקרקע בחתימת המרפסות מעליה.

דורון ספיר : האם זה כלכלי לגור ביד אליהו כי היום תקן החניה הוא אפס?
אביגדור : מקום חניה לדירה הוא גם ענין קנייני ולא רק תכנוני ואני אומר לכם שבעוד 8 שנים שווי חניה בת"א יהיה שווה ערך לחדר בת"א, זה יגרום להעלאת יוקר המחיה.

דורון ספיר : יש חו"ד הצוות שמונחת לפנינו לרבות השינויים שנרשמו. מה לגבי הגגות?
עירא רוזן : חיוב וקביעת סעיף סטטוטורי לגבי חיוב הקמת הגגות הירוקים ולהטמיע את התשתית הנדרשת להפעלתם, כגון מים וחשמל. יש להוסיף למסמכי התכנית.

הפרדת מערכות בין מגורים, מסחר ושטחי ציבור שזה סעיף 18 במענה,
ראובן לדיאנסקי : כל מה שקשור במרחב הציבורי כל מה שקשור במתקנים שיהיה תואם.
דורון ספיר : להכניס את נושא החילחול 15%.

דורון ספיר : לקבל חלק מההתנגדויות כפי שפורט במענה להתנגדויות
רוזן עירא : לנושא השימושים המותרים בשטחי הציבור, ממליצים שלא לקבל את הנושא הזה בהתנגדות מה"ע (סעיף 43 סעיף קטן ד' במענה להתנגדויות) ולקבל את יתר הסעיפים בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי : מה שמנחם אותי שיהיו גגות ירוקים

הצבעה:

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי - פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-20' מיום 10/06/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את מסמכי התכנית כמוצע להלן, לקבל חלק ההתנגדויות בהתאם להמלצות המפורטות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית".
5. בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי בהוראות לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
6. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
7. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא :
"תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי ויהיה תקן מינימום. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק".
8. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ ברח' לה גוארדיה.
9. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב

- ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר.
- בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.
11. יש לנסח הוראה לעניין הפרדת מערכות המסחר, ממערכות המגורים ומהשימושים הציבוריים, בדומה להוראה בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לשטח המסומן בהנחיות מיוחדות" ס"ק 5.
12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.
13. יש להוסיף הוראה לסעיף שעניינו תכנית העיצוב, בנושא קביעת יחס ומרחקים בבינוי העתידי, שמטרתם למזער עד כמה שניתן את הפגיעה מהצללה בתחום התכנית ובסביבתה.
14. לקבל התנגדות מה"ע ואגף נכסי העירייה, למעט סעיף 6 להתנגדות שעניינו רשימת השימושים הציבוריים המותרים בשטחי הציבור הבנויים בתכנית. סעיף 4.1.1 ס"ק 1 בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" יישאר בנוסח שהופקד.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

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

1. לאור השינויים בבינוי בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מומלץ לפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק בהתאם לשינויים המצוינים לעיל. מומלץ לפרסם לבעלי הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים.
2. יש להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור ולעדכן את נספח העצים בהתאם.
- א. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי מעל ומתחת לקרקע לבין כל אחד מהעצים האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחוו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.
- ב. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים, "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים : סקירת מצב קיים של שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה ואורז בהתאם לצורך.
- ג. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.
3. מובאות בפני הוועדה שתי חלופות בינוי המממשות את החלטתה, ללא פגיעה בזכויות הבנייה ומספר יחידות הדיר שאושרו בתכנית המופקדת ותוך הגדרת 14 עצים לשימור וצמצום התכנית הבנויה. שתי החלופות מקיימות את העיקרון לפיו מרבית המבנים בתחום התכנית הם מבנים גבוהים ולא מבנים רבי

קומות, שתחזוקתם ובנייתם יקרות בהרבה. בהינתן התנאים הללו, היכולת לממש את חובת הגגות הירוקים בלי לפרוץ את מגבלת הגובה היא מוגבלת וממומשת באופן חלקי בחלופה ב' בלבד. להלן החלופות:

6. נוספת קומה על שורת המבנים בדופן רח' וינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
7. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גבוהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21 מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

עירא רוזן: הועדה החליטה לתת תוקף לתוכנית ולאחר הדיון הוגש ערר על ההחלטה. בהחלטתכם היו מספר סעיפים שנדרש לבצע עדכון של הבינוי בשביל לעמוד בהם ולתת תוקף לתוכנית. וועדת ערר החליטה, בעקבות הדיווח על הצורך בעדכון הבינוי כי הוועדה המקומית תתן את החלטה בנושא החלופות לבינוי ותוך 60 יום נחזור לוועדת הערר. כמו כן, בהנחה שיידרש פרסום מחדש מכוח סעיף 106 ב' וכך לאחד את הדיונים בערר. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית. נותן סקירה על התוכנית והסבר על חלופות הבינוי.

איל רונן: הבאנו לוועדה המקומית תוכנית שיש בה המלצה לגגות ירוקים. במסגרת הבחינה להחלטה של הועדה למתן תוקף ומימוש כל הסעיפים שנדונו בהתנגדויות בחנו את התכנית ואלו הממצאים. אנחנו דיווחנו לוועדת ערר שאנחנו מקפידים את קידום התכנית בשביל בדיקה תכנונית. דיווחנו על כך לוועדת הערר שיש השלכות שישפיעו על אופן קידום התוכנית והפרסום שלה וועדת הערר אמרה שנחזור למוסד התכנון תדווחו ויוכלו העוררים לבחון את עמדתם לאחר שיפרסמו את המסמכים.

דורון ספיר: יש 2 חלופות חלופה אחת להוסיף גובה למגדל. עירא רוזן: חלופה 1 להוסיף למבנים הצפוניים קומה אחת. וחלופה השניה לייצר מבנה גבוה נוסף. דורון ספיר: נכון לייצר מבנה גבוה נוסף כלומר חלופה אחת לעשות מבנה גבוה נוסף בצד השני שהוא הרצף של המבנים בלה גרדיה שטוח גבוה שטוח גבוה ולהוסיף עוד אחד זה הרצף של יד אליהו או להגביה את הדופן הצפונית, אני חושב שצריך לשמור על הרצף התכנוני ולא לעשות עוד מגדל אלא להוסיף עוד קומה. מיטל להבי: אבל אין לך גגות ירוקים.

עירא רוזן: אושרה תוכנית שמדברת על היקף מסוים של זכויות בניה ודירות. ההחלטה הנוספת היתה לא לייצר הרבה בנינים שהם רבי קומות בשביל לא להעמיס על התחזקה העתידית. בדיון למתן תוקף הוספתם את החובה לגגות ירוקים. מציג את החתך של חלופה א' בתשריט. כל המבנים הם בני 8.5 קומות למעט המבנים הציבוריים. חלופה א' דומה לתוכנית המופקדת אבל הפרשי הגבהים בין רחוב וינגייט לרח' לה גוארדיה מצטמצמים.

אסף הראל: מה לגבי הגגות הירוקים?

עירא רוזן: כפי שזה מוצג בחלופה א' אין אפשרות לגגות ירוקים בלי להפוך את המבנים לרבי קומות. מציג את החלופה השניה שמוותרת את המבנים על דופן וינגייט 7.5 קומות ועוד הגג הירוק ומוסיפה אגף גבוה בן 13.5 קומות בפינת לוחמי גליפולי ולה גוארדיה. בחלופה הזו אפשר לשמור על המעברים ולהרחיב את המרחב הפנימי בין המבנים מתקבלים 2 מיני כיכרות, ונוסף בנין גבוה בן 13.5 קומות ובחלופה הזו גם שומרים על המעברים וגם מממשים את הגג הירוק ומממשים אותו רק על המבנים בדופן הצפונית. בכל מקרה תוספת גג ירוק על הגגות מקפיצה את המבנים לקטגוריה של מבנים רבי קומות.

אסף הראל: בתוכנית המקורית כבר אז לא היתה היתכנות מה השתנה כי אתם אומרים אל תגעו בלה גוארדיה.

גיל שנהב: בכל מה שמוצע כאן אפשר לעשות גגות ירוקים אבל יש לזה מחיר. אם נשארים ב9 קומות+ 27 לא מאפשר גג ירוק אל במעבר לקטגוריה של רב קומות. אם רוצים לחייב צריכים להנמיך את המבנים 7.5 קומות ואז הגג ירוק מתקיים ולא הופך את המבנים לרבי קומות. מאחר ורצינו לכפות את הגגות הירוקים אמרנו שבוינגייט חובה לעשות גגות ירוקים מבלי לעבור לרב קומות.

אסף הראל: מה השתנה מלפני שנה שאפשר היה לעשות גגות ירוקים. אבי מנדל: בתוכנית הקודמת האגרונום לא הציע לשמר את העצים אבל בהמשך היתה בקשה לבחון שני את שימור העצים.

אסף הראל: אני אומר לא לגעת בגובה ותחזיר את הגג הירוק כמו שהיה לפני חצי שנה ועכשיו אי אפשר לחייב את זה.

אבי מנדל: היום אנחנו קצת יותר חכמים. לפני חצי שנה לא ידענו שאם יזם יבוא התחבר לחזון של העיר. היום אנחנו יודעים שהיזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים. גיליה ברגר עזרה ובצרון: אנחנו לא רוצים שתהיה כאן תחזוקה גבוהה לתושבים ושיהיו מבנים כמה שפחות רבי קומות. מיטל להבי: מה הכוונה הנגשה של גג ירוק? והאם זו קומה טכנית? עירא רוזן: הגג הזה יהיה פתוח לכלל הדיירים בפרויקט לא לכלל הציבור. הגג הירוק לא יהיה חלק מהקומה הטכנית. הוא נמצא מעל דירת הפנטהאוז. החתך מראה את האזור שאפשר לגגן. הגג כולו יהיה מפותח לטובת הדיירים. מיטל להבי: כמה משטח הגג יהיו גג ירוק ולא מתקנים טכניים? איל רוזן: זו תוכנית ראשונה שמשלבת גג ירוק באופן מחייב ותוכנית שממירה שטח שהיה בקומת הקרקע ובמסגרת הבינוי החדש כולל הגג עבור התושבים ואנחנו יוצרים מנגנונים של תחזוקה. השטח המגוון על הגג הוא בתכנית קומת המגורים העליונה. הפכנו את המשוואה של פנטהאוז עם גינה על הגגות שכל הדיירים יכולים ליהנות מהם. איכות הגינות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב. 50% של הגג שטח של גינות. אבי מנדל: מעל הפנטהאוז יש גג ירוק וחדר המעלית אפשרות לחדר לפעילות וכד' וגג מרצוף עם גינה של הדיירים שיכולים לעשות מה שהם רוצים למעט המעלית והמדרגות אין דוגמא לכך בת"א בהיקף הזה. הפכנו את המשוואה. אסף הראל: אישרנו את הכל וגם על לה גאוורדיה אבל אנחנו רוצים לראות אופציה שלישית שכוללת את כל הגגות הירוקים שאישרנו ותעמיסו בפינות בהתאם את המינימום ההכרחי בשביל שזה התקיים. למה אי אפשר להעלות את גליפולי ל-15-16 קומות, היזם רוצה ותחייב להעלות כמה קומות שצריך. גיל שנהב: מה שזה אומר להפוך את הביניים שעל לה גאוורדיה לביניים עם מסחר + 7.5 קומות במקום 8.5. זה אומר להוריד קומה טיפוסית אחת על כל הביניים הנמוכים של לה גאוורדיה ואלו 30 דירות שהם 6-7 קומות. עירא רוזן: הגובה מוגבל ל-15 קומות. איל רוזן: אפשר לנסות להטמיע גגות ירוקים לאורך לה גאוורדיה אבל נקבל גובה לא אחיד שהוא לא בהכרח מה שאנחנו רוצים לראות לכן כשהמלצנו לאפשר גגות ירוקים הדבר ניתן לעשות אבל המשמעות היא שאנחנו עולים בגובה. אסף הראל: איך היזם יעשה גם אם הוא רוצה? עירא רוזן: הוא ינצל את השטחים בצורה אחרת. איל רוזן: במסגרת תוכנית העיצוב נבחן את כל האפשרויות. אודי כרמלי: יש קופסא של זכויות עם חסמים. אחד לשמור 14 עצים ולסגת בבינוי ושתיים החלטה של הועדה המקומית חובה גג ירוק. זה אומר שחייבים לייצר בסטנדרטים האמורים. באנו עם הצעה שמנסה לקחת את ההנחיה של הועדה המקומית וגם את האגרונום. בסופו של דבר עשינו כאן משהו חצי חצי כי החובה של גג ירוק מכניסה את הפרויקט למצוקה. אסף הראל: אל תכתבו גגות ירוקים אם אי אפשר. איל רוזן: כאשר עושים דברים חדשניים ובוחנים אותם הדרך היחידה היא לעשות. הגענו עם המלצה זהירה והועדה החליטה לחייב. בחנו את הנושא לעומק יש המון סוגיות. אסף הראל: המלצתי היא בלה גאוורדיה כדי לאפשר לרדת ל-7.5 למצות בפינוי ואם זה פחות 2,3 יח"ד היזם יתמודד ליאור שפירא: הם אמרו שדופן הצפוני זה אפשרי אז שיעשו בצפוני. דורון ספיר: אני חושב לשמור על המרקם של הרחוב ולא ליצור עוד מגדל נוסף רק כדי לעשות גגות ירוקים. שמירה על המרקם מקומות מסד מגדל ויש רצף כי מיגדל נוסף יפגע בחזות של הרחוב ויהיה מכוער ולכן אני מעדיף להגביה את קומת המסד כי זה יראה פחות חריג מפני הרחוב שפני הרחוב חשוב. מיטל להבי: אני לא רואה הרבה משמעות 200 מ' מגדל של 15 קומות. היתרון של הרבי קומות בשני הקצבות הוא שהשטח של זיקת ההנאה משתנה והמעברים בין הרחובות לה גאוורדיה ווינגייט משתפרים. עירא רוזן: הבינוי התרחק משמעותי מדופן רחוב יגאל אלון בדופן המערבית של התכנית. התכנית מצטמצמת ב-850 מ"ר הכוונה לחתימת הקרקע על פני קומה אחת. מיטל להבי: אני מצפה שיהיה כתוב מה נגרע ומה מוסף. איל רוזן: 850 מ"ר שנגרעו מהבינוי מהנפח והתכנית השתנתה ויש יותר. אורלי אראל: אם התכנית הצטמצמה היא רוצה לדעת כמה מטרים במגרש הצטמצמו שאנחנו צריכים לעלות בגובה בשביל זה. מלי פולישוק: אין אפשרות להקטין את גובה הקומות בלה גאוורדיה במסחר ושלא יהיה כל כך גבוה. אורלי אראל: יש רח' מסחרי שלם. עירא רוזן: צריך לפרסם את שינוי הבינוי בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ולחזור לוועדת ערר לגבי איזו חלופה.

אורלי אראל: ניסנו למצוא חלופות ובדיקות שאפשר יהיה לעשות שכולנו רוצים את אותו סבר. אנחנו לא חושבים צריך לרדת בהיקף זכויות במסגרת הזו אי אפשר.

אסף הראל: אולי הטעות היא בהיקף הזכויות

אודי כרמלי: היקף הזכויות מתחת למתאר.

גיל שנהב: התוכנית על מנת לתגמל היא נתנה תוספת לאותם חדרי מועדונים לא מתוך הזכויות ויש תמרוץ כדי לעשות את הגגות הירוקים כי המועדונים וחדרי המשחק הוא מקבל בנוסף. היזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים בכל מקרה. אני חושב שאם מחייבים חצי ומאפשרים חצי אנחנו מאזנים את כל האינטרסים ולא פוגעים באף גורם.

אסף הראל: אני רוצה שהיזם יראה לי איך הוא עושה זאת אין בעיה לאפשר זאת.

גיל שנהב: היזם ראה את היתרון בגגות ירוקים. אני ממליץ על חלופה ב' היא מאוזנת. בגליפולי יש 12.5 קומות מעל קרקע בוינגייט יש בנינים גבוהים ולא רבי קומות עם גגות ירוקים חובה. לה גווארדיה הגגות הירוקים הם רשות אבל היזם הכריז שהוא רוצה לעשות זאת. חלופה ב' היא מאוזנת מיטל להבי: מתוקף מה את מחייב את היזם

גיל שנהב: בתבע אני מחייב את כל החצי החזית הצפונית שאין לו שיקול דעת ובמגדלים ממילא כלומר שליש בלה גווארדיה ממילא אין גגות ירוקים. יש בסה: כ יש 3 בנינים מרקמיים, מדובר על הבנינים קרקע + 7.5 קומות.

מיטל להבי: בחלופת אחת אין גגות ירוקים ובחלופה אחרת יש גגות ירוקים.

גיל שנהב: היזם מתחייב שגם על לה גווארדיה היזם יעשה גגות ירוקים בכל הבניה המרקמית גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט בזכות זה שלא יקוצצו זכויות הבניה.(חלופה ב')

אודי כרמלי: כדי לאפשר את רצון הועדה לגגות ירוקים הגובה המקסימלי של קומות המגורים לא יכול לעלות על 7.5 קומות כי קומת הגג היא עוד קומה. אי אפשר להגיע מכח תוכנית המתאר למצב שכלל המרקם יגיע ל-10 קומות, זה סותר את המתאר. זה מה שאנחנו רוצים להעביר לסמכות מחוזית אנחנו לא נסכים לכך. הדרך לפשרה גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט היא רק להגיע ל-7.5 קומות + גג ירוק + פיצוי בשתי הנקודות עד לנקודת המקסימום. אם זה הכיוון הועדה תאשר את זה. אין ספק שיש כאן סוג של פגיעה בסך השטחים אבל עם הפרויקט הזה אני חושב שאפשר לשקול את הרצון של הועדה חלופה 3 שכלול של חלופה ב' תוספת גג ירוק בלה גווארדיה.

שכלול של חלופה באו 8.5 קומות מגורים מגדל מגורים אחד או 8.5 והקומה העליונה עם גג ירוק ושני מגדלים

דורון ספיר: אני בעד אופציה א' ומגדל אחד ותוספת על הקומות לאורך הרחוב וחלופה ב'.

גיל שנהב: אנחנו מנסים לשמור על זכויות הבניה כלומר שני מגדלים בשתי הפינות אחת על לה גווארדיה ואחת על גליפולי לה גווארדיה בני ק+ 14.5 קומות ונראה אם אפשר להרחיב אותם על מנת לפצות על הנמכה המרקמית בלה גווארדיה. אז כל המתחם יכול לקבל גגות ירוקים ולעמוד בתוכנית המתאר.

אופירה יוחנן וולק: האם התושבים רוצים גגות ירוקים?

גיליה ברגר: כן הם רוצים אבל לא רוצים את המבנה הגבוה.

אופירה יוחנן: הם מבינים את משמעות התחזוקה?

גיליה ברגר: אלה שגרים במתחם יודעים שזה מסובסד.

התושבים יודעים ורוצים גג ירוק אבל אנחנו בעד בנינים גבוהים שתושבים יכולים להחיות בהם ובנינים גבוהים שמצריכים עלויות תחזוקה הם פחות טובים לתושבים.

שני בנינים של 14 מעל קרקע בצדדים והוא יעשה גג ירוק בכל המבנה המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה ובלה גרדיה חצי מהקומה יהיה דירות וחצי גג ירוק.

מיטל להבי: הגגות הם רק לתושבים שרוצים לעלות.

גיליה ברגר: היזם מציע 2 בנינים 14.5 קומות מעל קומת קרקע בצדדים הוא מבטיח גג ירוק בכל המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה. בלה גווארדיה הוא יעשה חצי מהקומה האחרונה תהיה דירות וחצי יהיה גג ירוק.

אודי כרמלי: ואז באותו מפלס יהיה דירות מול גג ירוק שאנשים ישחקו שש בש ויפריעו לדיירים בלילה.

אני תומך בחלופה ראשונה שהיא עומדת במתאר בזכויות ובמתאר ומנוגדת למה שהועדה בקשה מאתנו אבל ישבנו על כל החלופות. אין דרך להבטיח את המתאר ותכנון איכותי. צריך לדעת על מה לוותר 1

אופציה אחת 14 עצים על יגאל אלון. חלופה שניה הגגות הירוקים, זה רעיון מבורך שהתקדם על ידנו אבל אנחנו רואים שאחרי שמצמצמים את כל הדברים משהו אחד צריך לוותר גם מבחינה אורבנית. וההצעה של היזם ק+ 14.5 לא עומדת במתאר.

אסף הראל: לסיכום בהתחדשות העירונית הצורך להכפיל את יח"ד פי 3 זה יוצר צפיפות שהיא קשה. שאמרתם שנקבל גגות ירוקים אבל ברגע שמורידים את הגגות הירוקים אני נגד.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יש בנין שהוא ק+ 14.5 לגביו אנחנו קומה בהקלה. אנחנו עדיין בדיונים עם ארז קמיניץ להבנתו זו תוכנית שעברו עליה חלק.

אורלי אראל: עדין יכולים להגיד שזו תוכנית לא בסמכותנו.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו דורשים 106ב' מאד רחב מבחינת פרסומים זה כמו הפקדה.

שתי החלופות מקובלות על ידי מהנדס העיר

חלופה א – תוספת קומה על המבנים בדופן וינגייט ללא אפשרות לגגות ירוקים. נתמכת על ידי מה"ע
 בעד: דורון ספיר ליאור שפירא
 נגד: אסף הראל
חלופה ב' עולים בלה גווארדיה וגליפולי קרקע + 12.5. עם גגות ירוקים על המבנים בדופן וינגייט בלבד
 אין מצביעים

חלופה ג – מרבית המבנים נותרים בגובה כפי שהיה בתכנית המופקדת והמבנה בפינת הרחובות לוחמי
 גליפולי ולה גווארדיה ימצה את הגובה המותר במתאר, עד 15 קומות. תישאר חובת הגגות הירוקים
 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית למתן תוקף.

בעד: אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0005-21 מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. בהמשך להחלטה מיום 10.6.2020 הועדה שוקלת לאשר חלופת הבינוי המותירה את כל המבנים
 בגובה שהוצג בתכנית המופקדת, וקובעת חובת הקמת גגות מגוונים בכל המבנים שגובהם 7.5
 קומות והגבהת מבנה בודד בקרן הרחובות לוחמי גליפולי/ולה גווארדיה עד לגובה 15 קומות
 ובלבד שהתכנית תהא בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

וכן לבצע בתכנית את השינויים הבאים:

א. להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור
 ולעדכן את נספח העצים בהתאם.

ב. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי **מעל ומתחת לקרקע** לבין כל אחד מהעצים
 האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.

ג. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית
 העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים,
 "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים: סקירת מצב קיים של
 שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ
 בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקייה
 ואוורור בהתאם לצורך.

ד. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת
 בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם
 לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף
 שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

2. ההודעה בדבר השינויים בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק תפורסם על ידי משלוח הודעות לבעלי
 הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים. ניתן יהיה להגיש התנגדות תוך 21 יום
 מיום קבלת ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק.

הועדה שלחה הודעות לפי סעיף 106ב' בתאריך 14.6.21 ולא הוגשו התנגדויות

חוו"ד צוות:

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית מוצע לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט בדיון הקודם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולקבוע מתן תוקף לתכנית.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב' :

1. לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.
2. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
3. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
4. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
5. ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
6. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא יישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
7. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
8. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
9. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
10. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
11. קביעת 20% יח"ד קטנות וקביעת תמהיל יח"ד בשלב תכנית העיצוב.
12. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
13. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
14. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

היות וישנם עררים שעומדים תלויים בועדת הערר, מוצע לקבוע מתן תוקף לתכנית ולהודיע על כך לועדת הערר.

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

תמיר קהילה : לה גרדיה 45-35 שהיא הרבע הצפון מערבי מתוך התכנית הגדולה של לה-גוארדיה תא/4231. אנחנו מדווחים לועדה בעניין פרסום 106 ב' להחלטה, לפרסום לא התקבלו התנגדויות. מציג במצגת את המתחם והשינויים שנעשו בגין 106ב'.

תמיר קהילה : אנחנו ממליצים על מתן תוקף לתוכנית והעברת ההחלטה למתן תוקף לועדת הערר. רועי אלקבץ : ישר כח על הפרויקט כי אפקט על השוק הוא דרמטי וכל הכבוד על מתן התוקף לתוכנית. מלי פולישוק : חברי הועדה דחפו לשינויים ולכן הברכה כפולה ולכן שיפורו את התוכנית ובהדגשה מאפס עצים לשמור הגענו 14 עצים לשימור.

מיטל להבי : נושא הגגות הוא אמור להיות פתוח לדיירים או לכלל הציבור?

איל רונן : זה שטח משותף לכל בעלי הדירות, זו לא זיקת הנאה.

ליאור שפירא : לאשר מתן התוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית הוחלט לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט מטה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. היות וישנם עררים שעומדים תלויים בועדת הערר, יש ליידע בדבר ההחלטה את ועדת ערר.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב':
לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.

1. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
2. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
3. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
4. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
5. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
6. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
7. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
8. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
9. קביעת 20% יח"ד קטנות וקביעת תמהיל יח"ד בשלב תכנית העיצוב.
10. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
11. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
12. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2024, מתבקשת הועדה המקומית לפרסם לפי 106ב' באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות. כמו כן, תיקון טעות טכנית לדברי ההסבר לתכנית מ-114 יח"ד ל-112 יח"ד בתיאור מצב קיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24ב' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: מדובר בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר לנושא טבלאות איחוד וחלוקה והודעה על פרסום 106 ב' בתוכנית לה-גוארדיה 35-45. מציגה את עיקרי התוכנית בקצרה.
עיקר הטענה של הערר היא שבבנינים שבהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התוכנית, אין בתוכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם לפיכך לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב הנכנס ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא. נעשתה עבודה של סיווג הדירות לטבלה. בעלת הקרקע עיריית ת"א.
מיטל להבי: מי היה צריך לרשום בטאבו את הדירות?
בת אל אונגר: אנחנו רושמים בטאבו את תתי החלקות. הצענו הצעת החלטה לפרק לתתי חלקות לפי העבודה שעשינו, שייכנו כל שורה לדירה ספציפית וכך זה יירשם בטאבו על שם עיריית ת"א אבל בטבלאות רואים כל דירה מה החלק שלה.
ליאור שפירא: וועדת ערר החליטה שצריך לעשות תיקון ובהתאם לכך צריך לתקן את הרישום ומאפשרים פרסום לפי 106 ב'.
מילי פולישוק: כל הקרקע שייכת לעיריית ת"א ולכל אחד יש לו שיוך בייעוד מסוים בדירה בחכירה או בהערת אזהרה, בטבלה המילה חכירה לא מופיעה.
ליאור שפירא: עדיין לא ראינו את המוצר המוגמר. זה יגיע אלינו ב-106ב'. כעת אנו עושים מה שוועדת הערר ביקשה מאתנו.

בת אל אונגר: אנו ממליצים בהתאם להחלטת ועדת הערר לפרסם לפי 106'ב' לעניין טבלאות או"ח ולקבוע תקופת התנגדויות.

ליאור שפירא: מקריא את חוות דעת הצוות.

מיטל להבי: לעניין הסוגיה הקניינית, מה שהוחלט פה צריך לשרת אותנו גם לתוכניות הבאות. כלומר שלא ייווצר מצב שהחלטת ועדת הערר לא יוטמע בתוכניות הבאות ביד אליהו, בהן קיימת בעיית החכירה והבעלות, במקומות שמקבלים החלטות עקרוניות צריך לאמץ ביחס לכל תוכנית שהיא עם אותן מורכבות ובעיות, יש פה אמירה עקרונית. אני רוצה לבקש לקבל לקראת הדיון ב-106 ב' את טבלת האיחוד והחלוקה ולוודא שהיא נעשית על פי תקן 15, זה תקן ההתחדשות העירונית וזה לא כתוב פה.

ליאור שפירא: לגבי הערה הראשונה ברור שאם יש החלטה זה ייושם בתוכניות עתידיות.

הראלה אברהם אוזן: מכיוון שהחליך בערר הוא מאוד מסובך ומורכב, אנחנו לא ניישם את זה בכל המקרים האחרים.

ליאור שפירא: למה?

הראלה אברהם אוזן: נכון שזו תוכנית של התחדשות עירונית אבל הרכב הקרקע הוא שונה. כאן היה ויכוח, העיריה היא הבעלים של הקרקע, לחלק מבעלי הזכויות יש הסכמים ולחלק אין הסכמים ולכן עשינו את הטבלה כפי שעשינו וזה נעשה במחשבה ובמכוון. בגלל התנגדות של אחת מבעלי הזכויות, הבתים עדיין לא נרשמו כבתים משותפים, כי יש מחלוקות משפטיות. מול מי שיש להם הסכמים העירייה תשמח לרשום אותו כבעלים אבל יש אנשים שאין הסכמים איתם ויש מחלוקת. בבימ"ש אזרחי יש תביעות בסוגיות הללו, הגענו עם זה לוועדת ערר שראתה זאת אחרת מאתנו, עשינו בדיקות שלנו ואינספור ישיבות ולבסוף החלטנו ללכת עם ועדת ערר. מה שנעשה פה זה משהו נקודתי לתיק הזה. הצפנו בעיה משפטית בכל הנוגע לסוגיה של טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, יש על הפרק מחשבה לתקן את החוק ולייתר את הליך הטבלאות ולהזיז הכל לשלב הוצאת היתר בניה ולכן לא היינו רוצים שהועדה תתחייב לפעול כך בתוכניות הבאות.

ליאור שפירא: האם יכולנו לא לקבל את החלטת ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: היינו יכולים להחליט שאנו עומדים על הטבלאות כפי שהן ואז הוועדה היתה כותבת החלטה ואז היינו מגישים עליה עתירה מנהלית.

ליאור שפירא: אז הסכמתם לזה.

הראלה אברהם אוזן: זו הסכמה נקודתית לתיק הזה.

ליאור שפירא: מה הייחודיות בתיק הזה?

הראלה אברהם אוזן: בתיק הזה בעלת הקרקע שהיא עיריית ת"א לא רשמה עדיין את הבית כבתים משותפים. המצב הנכנס כאן הוא לא מוסדר במובן שלא כל החכירות רשומות וכרגע העירייה לא מצליחה לרשום בתים משותפים. הפרויקט הזה הוא משהו אחר, חלק מבעלי הזכויות יש להם חכירות לחלק אין, לחלק יש הסכמים לחלק אין, זה לא אירוע רגיל.

ליאור שפירא: בהינתן ויהיה מקרה דומה לזה

הראלה אברהם אוזן: כל הסוגיה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתכניות פינוי בינוי כבר הגיעה למשרד המשפטים ויש הבנה שמבזבזים זמן ואנרגיה בהליך התכנוני ורוצים להזיז אותה לשלב אחר.

ולכן לא ב"הנתן" אני נותנת יעוץ משפטי בהתאם לכל רגע נתון

ליאור שפירא: אנו לא מצליחים להבין למה?

הראלה אברהם אוזן: טבלת האיזון במצב הנכנס לא יכולה לקבוע את המצב הקנייני, האמירה ששמאי הועדה צריך לקרוא את ההסכמים ולתרגם אותם לקניין כשזה לא בא לידי ביטוי בנסח הטאבו, זו אמירה בעייתית. לבסוף הסכמנו ללכת למתווה אחר.

ליאור שפירא: מה השוני בין מקרה זה למקרה שייקרה בגוש בניינים הבא, שאתם אומרים שזה ספציפי? **אלחנן זבולון:** ולבא גם יהיה תקדים

אורנה ברביבאי: למה את אומרת שזה ייבחן לגופו בהינתן שיש תקדים, למה את שוללת על הסף?

הראלה אברהם אוזן: אני לא שוללת על הסף, מה שהפריע לי זו האמירה שזה תקדים למקרים הבאים.

אלי לוי: זה לא תקדים, יש הבדל בין תקדים לבין הסדר ספציפי נקודתי.

אורנה ברביבאי: הביטוי תקדים שהתקבלה החלטה מסוג מסוים וניתן להשתמש בה בבוא העת, אבל לא על הסף לפסול.

הראלה אברהם אוזן: האמירה היא שזה לא מחייב למקרה הבא, מדבריה של מיטל להבי היה שזה מחייב באופן גורף ולכן אני מתנגדת.

ליאור שפירא: כך אנו מבינים שזה תקדים שצריך לחול באופן גורף.

אלי לוי: זה כמו שיש תביעה משפטית שזה לא במסגרת פס"ד אלא במסגרת פשרה.

ליאור שפירא: אם תבעתם אותי בגין ארנונה והגעתם לפשרה איתי ואני מקבל פטור מארנונה אתה יכול להגיד שזה לא תקדימי?

אלי לוי: לפעמים יש תביעות או מחלוקות שנובעות מפרשנות של סוגיות ואתה לא רוצה שבית המשפט יקבע לך ויגיד זו הפרשנות לסוגיה ולכן לפעמים עדיף ללכת לפשרה נקודתית והיא לא מדיניות כוללת בתפיסת העירייה ולא הפרשנות הסופית אלא פתרון נקודתי ואז אתה לא יכול להשליך אותו על כולם.

ליאור שפירא: נניח וזו העמדה, אומרת מיטל להבי אם יש מקרה זהה עם אותם פרמטרים לא צריך את כל האירוע - יש תקדים, התשובה היא כן או לא?

אלי לוי: יש הבדל

ליאור שפירא: מה ההבדל אם זה עשרה בניינים ליד?

אביגדור פרויד: הראלה אומרת תשאיר את הגמישות זה מונח על השולחן ואין ויכוח אבל תשאיר את החופש

ליאור שפירא: כל מה שאנו עושים זה ליצור וודאות לתושבים

הראלה אברהם אוזן: הסוגיה הזו היא מאוד מסובכת, השקענו מאות שעות עבודה כולל הגשת עתירה מנהלית לקבלת אורכה וועדת ערר הסכימה להחזיר את זה אליה. גם אחרי שנעבור את התהליך הזה יהיה פרסום 106 ב', יחזור לוועדת ערר לא ידוע מי יגיש התנגדות. וועדת ערר ביקשה לקבע בטבלאות זכויות שהן לא רשומות בטאבו אלא בהסכמים ויהיו על זה מחלוקות.

ליאור שפירא: אז למה הסכמתם ל-106 ב' ולא הלכתם לערר?

הראלה אברהם אוזן: השקענו עשרות שעות בדקנו משפטית, ישבנו גם עם היועץ המשפטי ולבסוף החלטנו ללכת עם וועדת ערר כי זו תכנית שאנו רוצים שהיא תאושר ותבוצע. מה יהיה בסוף נדבר בעוד כמה שנים.

אורנה ברביבאי: מה המשמעות מבחינתך להשלכת רוחב של זה? מה מטריד?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה לא יכולה להגיד אמירה שזה תקדים למקרים אחרים

אורנה ברביבאי: גם אם לא תגיד זה תקדים

הראלה אברהם אוזן: לא, כי העירייה היא הבעלים של הקרקע ובתכנית הבאה היא תחשוב טוב טוב איך היא מקדמת את התוכנית ומה היא עושה עם המצב הקנייני לפני שהיא מקדמת את התוכנית

אורנה ברביבאי: מה השלכת הרוחב של החלטה כזו

אלי לוי: מבחינת לוח הקצאות זו פעם ראשונה שבאים ואומרים בהתחדשות עירונית גם מי שלא רשום

בטאבו ויש לו חוזה לרשום אותו בלוח הקצאות בניגוד לתקן 15

ליאור שפירא: למה לא הלכתם על העתירה?

אלחנן זבולון: אולי ננחה אותם ללכת לעתירה?

אלי לוי: לפעמים מקדמים תוכנית הרבה שנים וחוף מהמתנגד הבודד הזה יש עדיין עוד 99 דיירים שרוצים את התוכנית ומחכים

ליאור שפירא: פנו אליי בכל מיני סכסוכים על מתחמים גדולים והפתרון הוא תן לי עוד זכויות

הראלה אברהם אוזן: זה לא קשור לזכויות זה קשור לחלוקה

אלי לוי: יש פה סוגיה שברגע שמתחילים את כל רשימת החוכרים עם המצב שלהם, צריך לתת ערך לכל שווי דירה ואז אותו אדם שנכס להתחדשות עירונית לא יכול להתחשב בעניין הזה שמותר לו ב-70 אחוז לקדם תוכנית כי אתה מכניס את כל הרשימה וצריך חתימה של כל אחד מהם כבעל עניין בתוכנית

ליאור שפירא: זה בעצם מה שוועדת הערר אמרה לך

אלי לוי: זו הפשרה. אתה בעצם אומר שממחר בבקר אין קידום של התחדשות עירונית

ליאור שפירא: זה ממש לא מה שאני אומר

אלי לוי: אבל זו התוצאה

ליאור שפירא: מיטל להבי אומרת אנחנו רוצים ודאות. אם יש פרויקט דומה ליד, אותו מקרה, אל תיתן לתושבים לרוץ לבית משפט ולוועדות ערר

אלי לוי: ברגע שאתה קובע עקרונות בלוח ההקצאות עם מדרג של כל אחד באיזה גובה ובאיזו דירה הוא נכנס למשא ומתן מול היזם שקיבל יחידות דיוור על פי תחשיב כלכלי שהעירייה עשתה

ליאור שפירא: אבל זה מה שעשית עכשיו

אלי לוי: זה מקרה מיוחד

ליאור שפירא: למה זה מקרה מיוחד?

אלי לוי: היה אחד שערר בסוגיה הזו אמר שמגיע לו 6 יחידות, אם כל אחד ירצה את המקדס שנכנס

בדירה שלו בשווי במסגרת המשא ומתן של התחדשות עירונית לא תהיה התחדשות עירונית

ליאור שפירא: אנו לא חייבים להסכים להתנגדות שלו

אלי לוי: לא בטוח, כי בפעם הבאה תהיה תוכנית בתחילתה ונלך לערר ונלחם עד הסוף. השאלה אם רוצים בתוכנית הספציפית הזו להתחיל מההתחלה

ליאור שפירא: זו אופציה?

אלי לוי: וודאי. ביקשנו רשות

ליאור שפירא: זה לא מה שנאמר

אלי לוי: לעניין של הערר הגשנו רשות להגיש ערר על ההחלטה?

הראלה אברהם אוזן: הגשנו בקשה לאורכה להגשת עתירה מנהלית, וועדת הערר אחרי ששמעה את הטענה של אותה מתנגדת על האופן שבו נרשמה טבלת איחוד וחלוקה נתנה החלטה מה צריך לעשות, על ההחלטה

הזו הגשנו עתירה מנהלית. כתוצאה מהעתירה ועדת הערר הסכימה להחזיר אליה את הדיון, כתוצאה

מהחזרת הדיון ההחלטה שהתקבלה ל-106ב' היא בעצם פשרה שהסכמנו עליה. הפשרה נותנת הנחיה. כרגע ההחלטה האחרונה שהבאנו לוועדה היא תוצאה של הסכמה.

ליאור שפירא: לכן אי אפשר להגיש ערר

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מנהלים דיון שהוא לבצע פרסום 106 ב'

אלחנן זבולון: זה רוחבי, זו החלטה משמעותית. להרבה מאוד תושבים

הראלה אברהם אוזן: לתושבים כעת זכות להגיש התנגדות ל-106 ב' ונראה מה הם יגידו על ההסכמה הזו

אלחנן זבולון: אף אחד לא חולק שכולם יאשרו פה אחד את התוכנית

הראלה אברהם אוזן: היתה עוררת אהדה, כל היתר לא הגישו, עכשיו כשהטבלאות האלו תשקפנה למיטב

הבנתנו את ההסכמים, נראה כמה יגישו. אנו לשיטתנו שמרנו עליהם.

מלי פולישוק: אם יש הסכם איך אפשר לשנות?

הראלה אברהם אוזן: זה הסכם מול העיריה כבעלת הקרקע. ההנחיה הייתה שאנו ניקח את ההסכם

ונתרגם אותו לקניין וניתן לו ביטוי בטבלאות

אורנה ברביבאי: גם אם לא תחליט תהיה לגיטימיות לתבוע זאת בעתיד על בסיס ההחלטה

אלי לוי: הכל תלוי במקרה

הראלה אברהם אוזן: אפשר לעשות ישיבה ולהסביר את נושא איחוד וחלוקה זה נושא מסובך

ליאור שפירא: אנו נסיר זאת מסדר היום ולא נקבל החלטה

הראלה אברהם אוזן: הסיבה שהלכנו להסכמה כי יש פה תוכנית מאוד חשובה של פינוי בינוי שרוצים

לקדם אותה, יכולנו ללכת להליכים משפטיים

ליאור שפירא: אין לנו ספק שהרצון הוא להטיב עם התושבים אבל אנו לא מבינים וזה מקשה עלינו לקבל

את ההחלטה. אם את סבורה שבמסגרת ישיבה תסביר לנו שדעתנו תהיה נוחה, נסיר זאת מסדר היום

אברהם פורז: אתה רוצה שפשרה תהפוך לתקדים? מתפשרים כי הנסיבות מצדיקות את הפשרה

אורנה ברביבאי: בוודאי שפשרה היא תקדים, אי אפשר לשלול עקרונית ממישהו התבססות על החלטה

מוקדמת על אותו סעיף, גם אם לא תקרא לזה תקדים זה תקדים.

ליאור שפירא: כאשר יש הסכם פשרה בבית משפט לרב הוא לא מפורסם, אבל אנו רשות מקומית וזה

מפורסם ומחייב. נסיר זאת מסדר היום ונביא לדיון בפעם הבאה.

הראלה אברהם אוזן: זה הגיע לוועדה לא בכדי לאשר את ההסדר אלא רק כדי לקצוב לוחות זמנים

ופרסום ל-106ב'.

ליאור שפירא: אנו לא מרגישים שאנו יכולים לחיות עם ההחלטה כפי שהיא מוצגת כאן והתוצאות

מיטל להבי: אני עוקבת אחר התחדשות עירונית בדאגה. כל הבסיס להתחדשות עירונית זה הקניין הפרטי

לכן בעיניי ההתייחסות לקניין פרטי של אנשים זה הלב של נושא ההתחדשות העירונית.

אנשים שגרים שם הערכים שם, המצב הנכס והיוצא יהיו הוגנים. אני רואה שצפון ת"א יש אנשים

שיודעים להתארגן יותר טוב הם יודעים לקחת עו"ד, מתכננים לצאת במכרזים ולהוציא זכויות ובדרום

ת"א אנשים לפעמים מסכנים, מתערבים להם במדיניות התמורה המתאם הקהילתי הוא המתכנן והיזם

וכו'. הקרב הזה נמשך משנת 2020, הגיעו אנשים שקנו מהדירה ולא נרשמו כי לא כל הדיירים בבניין קנו,

חלק לא שלמו דמי הוון. התפקיד שלנו בוועדה זה לא רק להצמיח בניינים אלא גם להגן על התושבים. כל

תוכנית התחדשות עירונית צריכה לבוא עם טבלת איחוד וחלוקה לפי תקן 15 ולבדוק את דוח 21 של

הכדאיות הכלכלית. יש ביד אליהו עוד פרויקט כזה, לא יכול להיות שהפרויקט הבא שיבוא לא תהיה

לאנשים הזכות עם מצב נכנס ויוצא, זה הבית שלהם עליו אנו בונים את האימפריה.

חייבים להגן עליהם. אנשים צריכים לדעת איך הם נכנסים ויותר חשוב איך הם יוצאים.

אלי לוי: יש אי הבנה מהותית בין קניין למצב חוזי זה הבדל של שמים וארץ.

ליאור שפירא: מה ההבדל?

אלי לוי: אתם רוצים להכניס את כולם ללוח הקצאות כאילו כולם שווים באותו מעמד וזה לא נכון כל עוד

הוא לא רשום

ליאור שפירא: אם בניין אחד היה של המנהל ובניין אחד שהוא פרטי, הזכויות של האנשים שרשומים

במנהל היו נמוכים יותר לשיטתך?

אלי לוי: גם במנהל הוא לא מכניס את הדיירים בהתחדשות עירונית, הם עושים זאת לאחר הבינוי

גם בעירייה, ברח' בנימיני 3,5,7 שהחווה שלהם נגמר בנובמבר 2024 לעומת אחד שהחווה שלו ייגמר ב-

2030 הם בעלי זכות שונה

ליאור שפירא: אבל זה לא המקרה

אלי לוי: זה מצב קיים. היתה תוכנית לה-גווארדיה 15-21 ובמתחם יש אחד שקנה בעלות, אחד שהחכירה

שלו לעוד 20 שנה ואחד חכירה לעוד שנה, איך אפשר להכניס אותם ללוח הקצאות? יש הבדל בין זכות

חוזית ליכזות קניינית. צריך לאשר את ה-106ב' אין לזה השלכה.

מיטל להבי: הוא טוען שזה לא תקדים אני טוענת שכן אבל אפשר לאשר את ה-106ב'

הראלה אברהם אוזן: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי הפרסום בכל מקרה זה יחזור אליכם בהתנגדויות

ליאור שפירא: אני מוריד את זה מסדר היום

מיטל להבי: גם כתוב מה נכניס לאיחוד וחלוקה

ליאור שפירא: ייתכן שכשנשמע את היועצת המשפטית נגלה שהיועצת המשפטית צודקת ואנחנו פחות **אלי לוי:** חברת עזרה וביצרון קיבלו הנחיה ממנכ"ל העירייה לקדם את נושא התחדשות העירונית לרבות גיוס כח אדם המומחים ועו"ד ולכן אין שום בעיה בנושא, יש יחידה שלמה שמטפלת בעניין

מיטל להבי: אני רוצה לראות דוח כלכלי 21 על התוכנית הזו

ליאור שפירא: אנו נקבל את המלצת הצוות לצורך קידום התוכנית נאשר פרסום לפי-106' השיקול שלנו הוא שפרויקט בסדר גודל כזה יתקדם, הדחייה היא גדולה מידי. אחרי שתהיה לנו את הישיבה הסגורה עם היועצת המשפטית כנראה שנשתכנע שטעינו. ב-30 באוקטובר ננהל דיון פנימי בעניין ואז תהיה לנו את האמירה לאנשי המקצוע אם זה תקדים או לא.

הראלה אברהם אוזן: הדיון יתקיים בחודש נובמבר

מיטל להבי: מאחר ואנו מדברים על טבלאות איחוד וחלוקה אבקש שיועברו אלינו שיצוין שהם מבוצעים לפי תקן 15 התחדשות עירונית ולראות את הדוח הכלכלי לפי סעיף 21

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה שלכם היא לפרסם ל-30 יום, אני מניחה שיהיו התנגדויות אני מציעה שבדיון של ההתנגדויות נקצה מראש זמן לתת לכם הסבר להחלטתכם לפני הדיון או לאחר הדיון ואז נקיים דיון על כל האירוע עם הסברים ודוגמאות לטבלאות.

ליאור שפירא: אני ביקשתי לפרסם את הטבלה המורחבת, איך עושים את החישוב? אבקש לדאוג שגם זה יקרה.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הטבלאות איחוד וחלוקה לפני הדיון

ליאור שפירא: הדיון בהתנגדויות אחרי הדיון הפנימי, בדיון הפנימי תעלי את כל הטענות ואז נקבל החלטה.

בישיבתה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2024, לבצע פרסום לפי 106' לחוק באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות. כמו כן, תיקון טעות טכנית לדברי ההסבר לתכנית מ-114 יח"ד ל-112 יח"ד בתיאור מצב קיים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אברהם פורז, מיטל להבי, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי

דיווח לוועדה לאחר פרסום 106' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה, עדכון לאחר תקופת ההתנגדויות, עדכון בטעות סופר בנושא מצללות, דיון ביחס לתמ"א 70.

עדכון לנושא פרסום 106 ב':

בתאריך 02.03.2025 בוצע פרסום לפי סעיף 106' לחוק התו"ב באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות.

עדכון לנושא ההתנגדויות:

לתכנית הוגשה התנגדות אחת בתאריך 09.03.25 ונמשכה ע"י המתנגד בתאריך 08.04.25.

עדכון לנושא מצללות – טעות סופר:

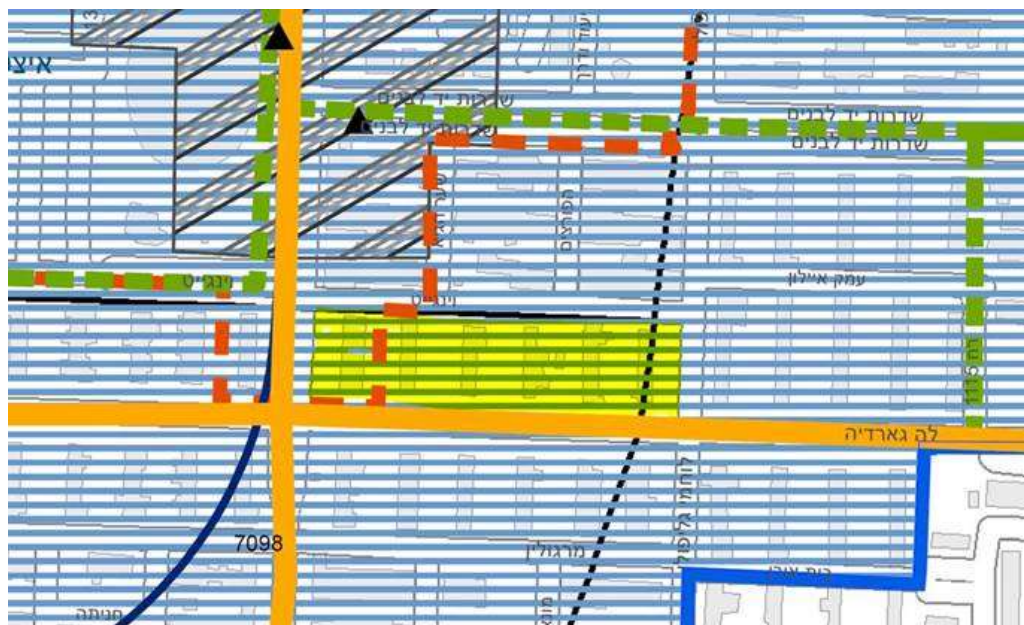
לאור כך שהתכנית בענייננו שהופקדה ביום 2.12.19 כבר קבעה הנחיות למבני ציבור בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 2 כדלקמן: "החצרות יוצמדו למבני הציבור, למעט הכניסות ללובי המגורים. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר שיוצמדו לשטחים הציבוריים".

בתכנית קיימת הוראה שמתירה הקמת מצללות בשטחי החצר שיוצמדו לשטחים הציבוריים, אך נשכח להוסיף את השטחים הנדרשים לכך ועל כן מדובר בטעות סופר שמתבקש תיקונה. כמו כן, הוספת שטחים למצללות לשטחי הציבור היא להצללה בלבד בחצרות הצמודות ואין מדובר בתיקון מהותי המוסיף לשטחי הבניה ונפח הבניה.

על כן יומלץ לוועדה להוסיף בהוראות התכנית הערה לטבלה לנושא שטחים למצללות עם השטח הנדרש (570 מ"ר).

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70 :

התכנית שבענייננו מצויה ברובה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו" תחנת יצחק שדה, ע"פ תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025
תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."



להלן התאמות התכנית לתמ"א 70 :

1. רח"ק – התמ"א קובעת בתחום זה רח"ק מינימלי ממוצע 6 לעומת רח"ק 4.6 בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קובעת בתחום זה שימושים נוספים שלא יעלו על 0-20%. התכנית קובעת 5% שימושים נוספים (מסחר).
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קובעת תקן חניה למסחר 1:100 ולמגורים 0.8. תקן החניה בתכנית המופקדת תואם תקן זה.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) – רחוב לה גוארדיה המסומן בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רחוב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מרכיבי הרחוב העירוני הראשי (לה גוארדיה) בתכנית המופקדת תואם סעיף זה.
5. שטחי ת"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת לא קובעת שימושים עצמאיים בת"ק במקום/בנוסף תקן חניה. תוספת שימושים עצמאיים יגרום שינוי משמעותי בתכנון. התכנית הופקדה ב-2018 התושבים מצפים מזה שנים להתחדשות המבנים.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את התכנית למתן תוקף לאחר תיקון טעות סופר בהוראות התכנית לנושא המצללות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת נאות אפקה א', בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת פוזנן מצפון, קהילת קייב ממערב וקהילת ריגה ממזרח.



כתובת:

תל אביב – יפו
שכונת נאות אפקה א'
רחוב מבצע קדש 41/39/43א/45א/47/49
רחוב קהילת פוזנן 4/6/8
רחוב קהילת קייב 4/6א/6
רחוב קהילת ריגה 3א/3ב/5א/5ב/5ג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	863/864	
6636	מוסדר	חלק		877

שטח התכנית: 14.901 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
16 - - 25-0019	דיון בדיווח (3)

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 1966-7. סה"כ 126 יחידות דיור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אוסר ב-2016)
מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכז ומרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ- 3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזנן.
- תמהיל – 20% לפחות דירות קטנות. דיור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזנן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
1625-0019 - 16	דיון בדיווח (3)

מצב תכנוני קיים :

שטח התכנון : 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית-

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים בייעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	10/09/2025
דיון בדיווח (3)	16 - 19-0025

**טבלת השוואה :
מעל הקרקע**

מצב מוצע ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)	מצב קיים מאושר תכנית הרחבות תא/2794	מצב קיים בנוי (1) ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר	נתונים	
350%	כ- 92%	כ- 60%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר	12,860 מ"ר	כ- 8463 מ"ר	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר + 4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר	3 קומות 4 קומות	3 קומות 4 קומות	קומות	גובה
77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב			מטר	
60%	28%	כ- 18%	תכסית	
במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ- 1:1 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום		חניה בתחום הדרך	מקומות חניה	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשנייה - א- סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

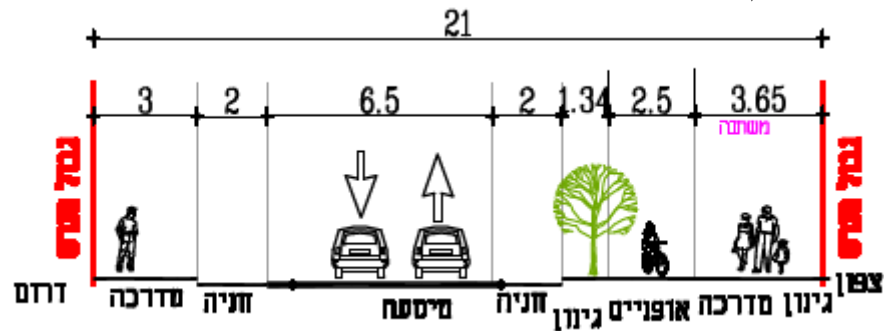
השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :

- נושאים שהתקבלו :**
 - העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סייעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 - הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 - הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרון תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר) :**
 - חניה : הגדלת מספר מקומות החניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 - ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 - קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

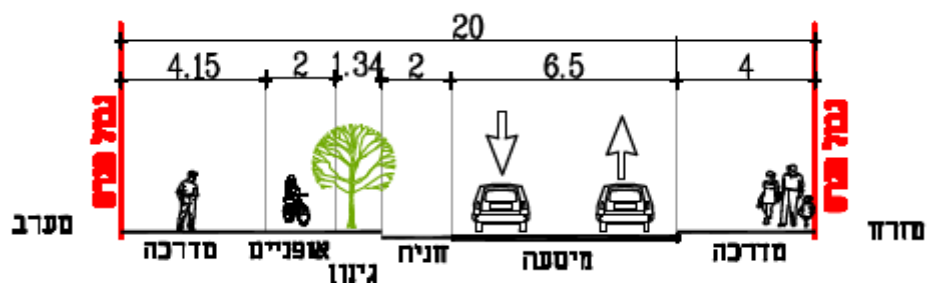
חוו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כיבוי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :

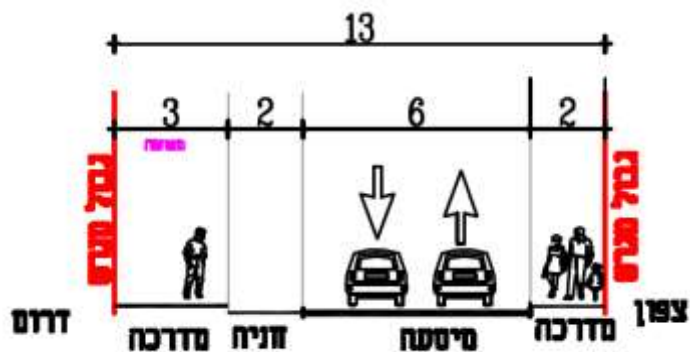


רחוב קהילת קייב:



רחוב קהילת פוזנן:

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי - ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים :

מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שב"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	10/09/2025
דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית:
- קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים - כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה - כ 400 מ'
7. בה"ת:
- הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030 מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה. הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזנן בפרט. בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי. תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר:

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז. תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב. תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני. קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6 קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6 עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש. קו המים ברחוב קהילת פוזנן הינו בקוטר "4 והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו. קווי הביוב ברחוב קהילת פוזנן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה. החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים". נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה:

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו. הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה. ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית. ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה. בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

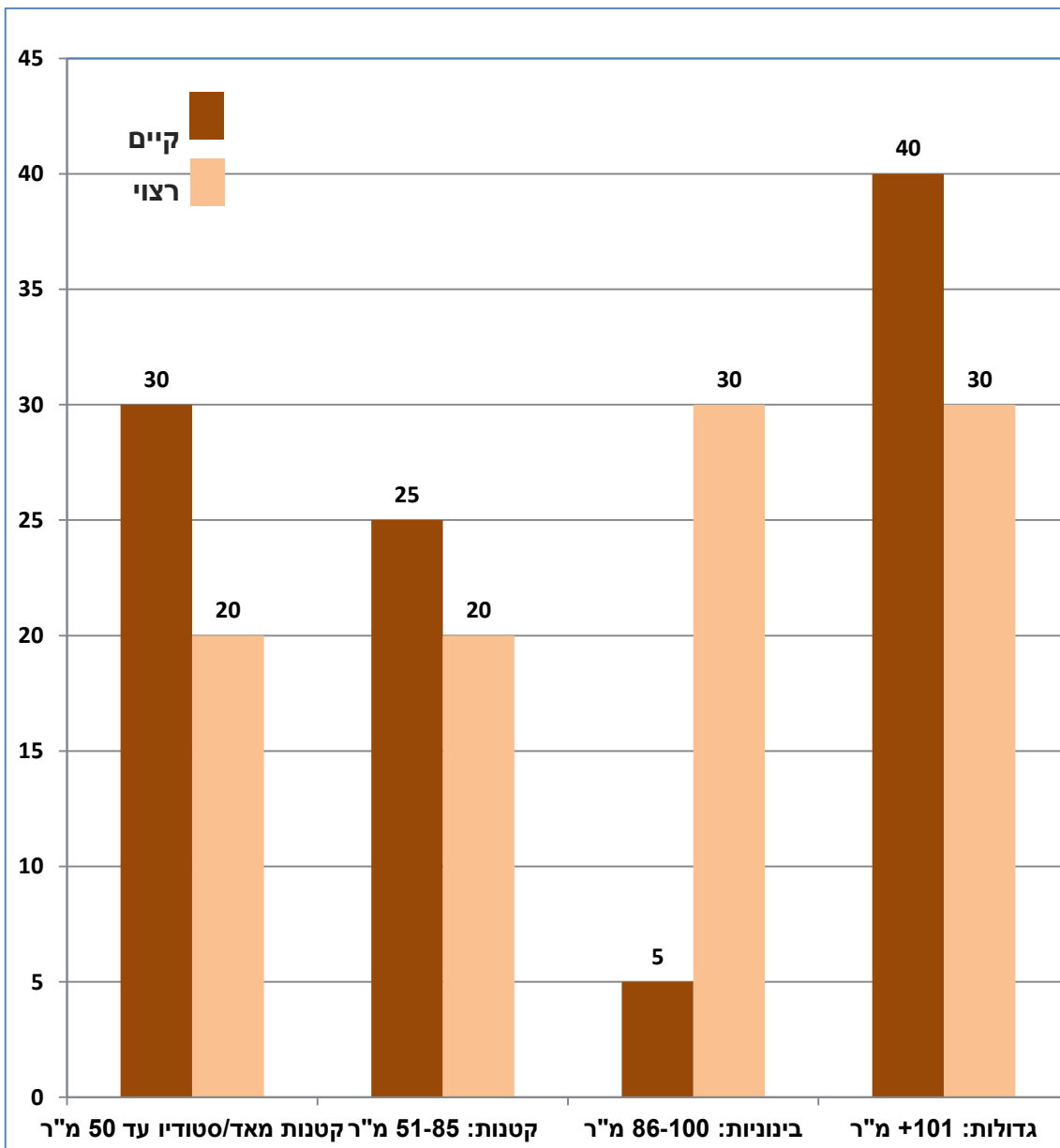
זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון – קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצע
109	65
17	85

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד. התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
16 - 25-0019	דיון בדיווח (3)

2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:
בצפון מזרח העיר אין דב"י.
בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).
התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.
3. יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות.
התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפרכי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחניה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעודת תחב"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.
- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	10/09/2025
דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העיריה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור:

הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות.

תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסים שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
16 - 0019-25	דיון בדיווח (3)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0626317		שם התכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קדש - קהילת פוזנן תא/מק/4668		מגיש התכנית העיר והחדש קי.א.ל.וי בע"מ		עורך התכנית כמנן שחב אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "ירגילה" (שעוד לא חוסמה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

עמ' 210

קביעת שטחי בניית העולים על הרחיק המזרחי -	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.3 (א) הגעה לרחיק מזרחי - הקצאה לצרכי ציבור	לציבור הנדרשים בתוצאה מתעספת שטחי הבניה
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5 תא/מק 5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"פ	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	קביעת זכויות השימשים לפי ע"פ
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך תעצוב. סעיף 4.2.6 (ב) האגדה רשאית לקבוע בתוכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע במסמך תעצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המצאית במתחם התחדשות עירונית, רשאית העירייה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך תעצוב העירוני.	מספר קומות מירבית: לפי מסמך תעצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה: אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית.	בהתאם למסמך תעצוב העירוני בסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע במסמך תעצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית להתחדשות עירונית המצאית במתחם התחדשות עירונית, רשאית העירייה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך תעצוב העירוני.	4 בניינים בגובה 8 קומות 2 מגדלים גוי 1.3 קומות כל אחת 4-6 קומות מטיפות בתחלה בכל מגדל.
קביעת הוראות בדבר תעצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישות ועצים (4.2.4)	יירשם זיקות חנאה בין קו בניין לבנין מגרש לאורך רחוב מלבד קדש ובתחום חפזן-מורחז של התכנית. תכנית תעצוב תכנא להוצאת חיתר בניה. מספר בנייני והנחיות לתכנית תכנית עיצוב.
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ד) (א)	תואם היות דשת יחידה אסטרוטנית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שיעור יעד לשכייב במגרש מסגון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזנ בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שיעור יעד לדרך לצורך הוראות רחוב קהילת מוזנ. סעיף 4.4 (ז) קביעת זיקות חנאה למעבר הולכי רגל. סעיף 4.4.2 (ז) שטח בניי למבנה ציבור ימוקם בקומות הקרקע בשטח בולל של 500 מטר

תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמוסמך בתשרים המצב המוצע- מבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל החזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות מוסדות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), סעיף 2.5.3 (ב)		שינוי תעוד לשב"צ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנן בשטח כולל של 1.5 דונם.
קביעת תוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א', שדרת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמת לתוך מוצע הכולל שכל אופנים ומספרות שנים בשדרה.	בכל שטח התוכנית, לפי חנונוטן במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'.	ל"ך	ל"ך
תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	נספת תנועה וחנייה סעיף 3.8.1 התכנון התנועתי תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'. כרוך רחוב מבצע קדש התכנית מובלת בשביל אופניים מנוכע, התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחיד. חנות דעת תחבורות מנופת.		נספת תנועה מאשר. ברחוב קהילת קייב תותר כניסה לחנוון המבנים בחחום התכנית. תקן חנייה 1:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אומנותיים נאומיים עפ"י התקן. זיקת מעבר- בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולמי רגל הסהר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת פוזנן. זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החזית המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת חולמי הרגל.
שימור – סעיף 4.3 לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונות לסטות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חזות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה	דיווח חזות דעת סביבתית מאושרת. דיווח העללה מאושר דיווח רחוב מאושר הנחיות אדריכל העיר
תוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי
תשתיות – סעיף 4.6 פיק חנונוטן כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לטובת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי פנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב) (ג)	התכנית תואמה עם תאגיד המים.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בשטחים ועדה מקומית החלה בשימוש שחלה עליו תוכנית חלופית לא תשתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית החלופית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסיקאות (14), (16), (18), (1) - (17) שבו. 62א (א) למעט: (14) - קביעה או שינוי טובה וקבוצה, (16) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (18) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגורים
סעיף קטן (9)	כל עניין שניתן לבקשו בתקנה לפי סעיף 147.
סעיף קטן (19)	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, המקשה, הריסה של מבנים וכי

תצהיר ותעודות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסמך בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר	2438776-9		20.5.2020
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלית אברתם און, עויד	2438776-9		20.5.2020

2017 | ט"ו

הערת: גבי אילנה טולמנו - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית) צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
1625-0019 - 16	דיון בדיווח (3)

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר + חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפ"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה)
10. תיקונים טכניים

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתנה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבל במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תב"ע לבין הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא

בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותנו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62 א' (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62 א' (ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיודעו להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארת נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו.

מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבורים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום. דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן. רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי.

דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד. רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות?

אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה. גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע. מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (3)	16 - 25-0019

תמי ג'וסטו : שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.

אורלי אראל : לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע. גיל שנהב : שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי. תמי ג'וסטו : שטח זה מופרד לעיקרי ושירות. מיטל להבי : כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה? גיל שנהב : 8 מ"ר עיקרי+4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים. מיטל להבי : 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות? גיל שנהב : 113 יח"ד.

אורלי : לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת ו4 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבנין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי.

מיטל להבי : כלומר נשארו 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113. גיל שנהב : התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה.

אורלי אראל : בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה. מיטל להבי : מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן? גיל שנהב : הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר.

מיטל להבי : בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן. גיל שנהב : בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1.

תמי ג'וסטו : הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי.

אירית לב הר : פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי ההחלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית.

דורון ספיר : מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף? תמיר קהילה : נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות.

דורון ספיר : מציע לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו.

אלחנן זבולון : הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר. אודי כרמלי : לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה. אלחנן זבולון : מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
13. סיום תאום עם אגף נכסים
14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
16 - 25-0019	דיון בדיווח (3)

17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה: על תכנית זו יחול התקן עליו הוועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9221 בעמוד 1267 בתאריך 17/11/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

20/11/2020	מעריב הבוקר
20/11/2020	מקומו ת"א
19/11/2020	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אור לי לי	רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905
איריס רפפורט	רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909
ועד נאות אפקה א- ברטה	ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
שירן	
יואב ליניק	רחוב קהילת פוזנא 5ב תל אביב - יפו 6998905
מאיר דן	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
נורית מורג שרפשטיין	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
פוגלמן זיוה ואריה	רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911
קרן יעבץ ורחל טל	רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

התכנית הנידונה נקבעה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך ה-7.1.2021 כטעונת אישור השר (עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה)	
התנגדות מס' 1:	מענה:
אור לי לי, רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905 מייצגת את משפחות לי ובלקינד	
1.1 מיקום שב"צ בק. פוזנן:	1. לסעיפים 1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזנן): מיקום השב"צ הינו מרכזי וככזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק. ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרח' ק. קייב דרך ק. פוזנן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופיו
בניית אשכול גנים תפגע במרקם הקהילתי, מדובר בשכונה עם רח' קטנים חד סטריים, ק. פוזנן רח' בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה	

השכונות ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.

לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לויז', ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.

מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):

מצב/חלופה	סה"כ יח"ד	סה"כ אוכלוסייה	שב"צ נדרש (דונם) מקומ/רובעי כלל-עירוני	שצ"פ נדרש (דונם) מקומ/רובעי כלל-עירוני
מצב קיים ומאושר*	1,632	3,634	11	3.5
מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)	2,762	6,685	20.5	5.5
מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)	3,062	7,495	23	6

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם¹, שצ"פ- 29.5 דונם

יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול. עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונות נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן. כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן. השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה.

מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה. מבוקשת גישה לשב"צ מק. ריגה ולא ק. פוזן- חיבור בין ק. ריגה לבין ק. פוזן לטובת מעבר רכב נבחן בעבר ונמצא כי נושא זה

בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוקז עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.

המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.

זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים. 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק. פוזן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורכבי אופניים". החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפריים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.

1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים: העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3 לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר. העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים, שמיים ושמש. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבז שטח קרקע.

1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית

¹ מתוך 77 דונם שב"צ, חלקים גדולים משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	
איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה: "בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי." מומלץ: לדחות את ההתנגדות 3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בשה"כ. לעמדת אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה. המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק.ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכנית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר. שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק.פוזנן וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ: מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 1:0.8. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר. עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק.פוזנן ונדרש לשמור- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק.פוזנן, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	ק.פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בשה"כ. 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 1.6 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים –הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	התוכן
שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בע"מ 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה : תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש. השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנו לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה. בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הביניים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחייה גבוהה ומוצלים ברובם במצב הקיים כיום. דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה,	1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ: 3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	
הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 6. לסעיפים 1.8-1.10 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינוי יהא עד 15 קומות. לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202'א' נאות אפקה א' המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזנן. לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית. 7. לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ' לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' (2.5 + 6 + 18X3.8) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה	דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 1.9 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר. 1.10 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות. 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62א(א)(5) לחוק מאפשר קביעת הוראת בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000. סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומת גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג1. סעיף 10.4.1 ג1. קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות.

התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

לפיכך, הטענות כנגד העומס שיווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה.

לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים- מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A).

בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות יח"ד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

8. לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:

מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשכך היקפי הבניה בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:
מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דין בדיווח (3) 16 - - 25-0019	

מענה:	התנגדות מס' 2: איריס רפפורט, רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909 מייצגת את משפחות לביא, רפפורט, שמרלינג (ק. פוזנן 7) ומשפחות ברק, פולצ'ק (ק. פוזנן 3)
9. לסעיף 2.1 מיקום השב"צ - ראה מענה 1,2 בהתנגדות מס' 1 10. לסעיף 2.2 (כניסה ברמפה לחניון השב"צ): סימון החץ לחיבור לחניון עתידי – הכוונה הינה שבמידה ובתחום השב"צ יתוכנן חניון הגישה אליו תהיה מתוך החניון של המגורים. לא מק. פוזנן. לעניין הכללת צומת ק. קייב-ק. פוזנן בקו הכחול – הסדרי התנועה בצומת אינם חלק מהתכנית, הסדרי תנועה לשטח החום יפתרו במסגרת תכנית העיצוב שתוכן לו. לעניין הזזת רמפת הגישה למגורים לרחוב ק. ריגה - ראה סעיף 3 במענה להתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	2.1 מיקום השב"צ: ק. פוזנן הינו רחוב ללא מוצא, רחוב משולב תנועת הולכי רגל, שאיננו מתאים לפעילות של מבנה ציבור בשטח 1.5 דונם. בנוסף, התכנית צמצמה את רוחב הרחוב. זאת לעומת ק. קייב- רחוב דו סטרי רחב, ללא בינוי בצד מערב המאפשר העלאת והורדת נוסעים. וכן לעומת ק. ריגה- רח' דו סטרי, עם חניה לאורכו, המאפשר העלאה והורדת נוסעים ללא הפרעה לתנועה. השב"צ מתוכנן בק. פוזנן בסמיכות לק. קייב- רחוב משופע מבני ציבור תוך פגיעה בתנועת הולכי הרגל והפיכת הצומת ללא מוסדר ולא בטיחותי לילדים. מבוקש כי השב"צ יהיה בק. ריגה/קייב כפי שמופיע במצב קיים במסמך המדיניות לשכונה. מיקום השב"צ מתעלם מהנחיות משרד התחבורה, על חשבון התושבים: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב..." (הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 10.2019, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים). קיימת חלופה לשב"צ בק. קייב, על שטח מאושר לא ממומש. התכנית מבטלת את הפטיש בק. פוזנן, מצרה אותו, כך שכניסה ויציאה מהרחוב תהיה מפגע בטיחותי. 2.2 כניסה ברמפה לחניון השב"צ: בנספח התנועה מסומן חץ "חיבור לחניון עתידי" ללא הסבר על חיבור לדרכים הקיימות. זאת בסתירה לס. 6.10 בהוראות: "פתרון החניה יהיה לשטחי הציבור יהיה בתחום מגרש המגורים". מבוקש למחוק את החץ בנספח התנועה, לא לאפשר חניה תת קרקעית בשב"צ ולקבוע כי לא תתאפשר גישת רכב לשימושים השונים בתחום התכנית מרחוב ק. פוזנן. צומת ק. קייב פוזנן הקיים איננו מוסדר ומסוכן. התכנית לא מתייחסת לכך ואף מחמירה את המצב ע"י מיקום רמפת הכניסה לחניון בק. קייב. אנו מבקשים שהצומת יכלל בקו הכחול, תוסדר הגישה למוסדות הציבור על ק. קייב ממערב לתכנית וכי רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי של תכנית ק. פוזנן תהיה מק. ריגה. 2.3 חריגה מתכנית תא/5000: התכנית בסתירה לתכנית המתאר. גובה

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - 0019-25	התוכן
11. לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 12. לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ) - ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא) - ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכות הו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת. 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה : התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ.קדש שם היחס הינו 2.6:1. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר. 2.5 הקצאת שב"צ: הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בעע"ס 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא : דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק. פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק. פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש. 2.7 ק. פוזנן "עמק" בין 2 רחובות : מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - 25-0019	התוכן
14. לסעיף 2.7 (ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות) - ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	(תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 6 קומות.
מענה: 15. סעיף 3.1: לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 16. סעיף 3.2: חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 17. סעיף 3.3: לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 18. סעיפים 3.4, 3.5: אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 19. סעיפים 3.6, 3.7: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 20. סעיף 3.8: א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזנן וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 21. סעיף 3.9: התכנית תואמת לתא/5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש למסחר תואם גם את מסמך המדיניות לשכונה בו רחוב מבצע קדש הוגדר כרחוב עם עצימות בנייה גבוהה יותר, כרחוב מרכזי בשכונה ותפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה. לכן טבעי שתהיה בו חזית	התנגדות מס' 3: ברטה שירן, ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א 3.1 ק.קייב רח' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במקדש? 3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים 3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר. 3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כנאות ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ. 3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בין צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפרימדיה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מע' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במקדש. 3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1. 3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה: לדירות הקטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה. 3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת- לשכונה/לתכנית? ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות. 3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות התושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר- ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שתברות האספקה ישנעו סחורה במשאיות. עירוב שימושים הוא חשוב, אך חצי מהמסחר לא יושכר. המסחר הקיים בשכונה משרת את צרכיה. נבקש כי למעט בית קפה, שטחי משרדים

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	
מסחרית/פעילה על מנת לאפשר שרות במרחק הליכה לתושבים כגון: שירותים ציבוריים, גני ילדים, משרדים ומסחר. ובכך להמעיט בשימוש ברכב הפרטי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 22. סעיף 3.10 ראה מענה 6,7 בהתנגדות מס' 1. 23. סעיף 3.11 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1. 24. סעיף 3.12: בתכנית מוקצים 700 מ"ר למסחר. תקן החנייה הוא 1:400 (ז"א מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 400 מ"ר, לא 14, ומכאן שמתקבלת דרישה לשני מקומות חנייה לרכב תפעולי, ו-14 לרכב פרטי. מסחר בשטח ובמיקום כזה צפוי להיות ברמה מקומית ולכן לא צפויים להידרש מקומות חנייה למשאיות גדולות בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שיטת האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר.	למקצועות חופשיים יתר שטחי המסחר יבוטלו. 3.10 גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרובעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. לפי ההנחיות המרחביות ותכנית ג1 מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ' מקס'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. בנספח הבינוי בצד מזרח- החנויות נמצאות במפלס 24.50 (ולא 23.50). גובה המבנה בן 18 קומות צ"ל: 23.5 (מפלס החנות)+5 (גובה החנות)+ 63.00 (18 קומות בגובה 3.5, +1.5 מעקה)=93.00 לפי נספח הבינוי – 99.75. הפרש של 6.75 מ'! גובה המבנים המרקמיים צ"ל 54.50- אך אין להם גובה בנספח הבינוי. הועד דחף להכנת מסמך מדיניות לשכונה מתוך רצון לקבע כללים לבניה עתידית, בייחוד למתחם זה. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. לאור כך המסמך קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. הועדה מתעקשת לאשר 4 קומות בהקלה, דבר שאינו תואם את הבנתה של הועדה המחוזית לתא/5000. המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. יש הבדל מהותי בין מבנה בין 16 קומות ל21 קומות בהיבט משטר רוחות, הצללות וכו'. 11. פרויקט כלכלי: בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 12. התכנית מקצה 2 מקומות לחניה תפעולית, בעוד שטבלת ביקוש החניה מראה שנדרשים 14. צוות התכנון החליט שהאספקה תעשה בטנדרים. אנו דורשים מחברי הועדה לקבל מסמכים מהחברות השונות במשק שמאשרות כי כך תעשה האספקה. 13. מבקשים נתונים על סוג ומס' יח"ד בשכונה, מס' הרכבים ה"מסתובבים" בשכונה. יועץ התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידי. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	התוכן
פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית. 14. הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".	נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 25. סעיף 3.13: ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1 26. סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1

התנגדות מס' 4: יואב ליניק, רחוב קהילת פוזנן 5 תל אביב - יפו 6998905 בשם משפחות ליניק ושווגר	מענה:
4.1 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 4.2 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות. 4.3 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות-3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים-5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. 4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35	27. סעיפים 4.1,4.2: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)
29. סעיפים 4.5, 4.4: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 30. סעיף 4.6: ראה מענה 2 בהתנגדות מס' 1	מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. 4.5 מיקום שב"צ בק.פוזנן: מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צים הקיימים. המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע. 4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה: "יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק.פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק.קייב ורוב החזית הדרומית של מ.קדש (בין בני אפריים לק.ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים. 4.7 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב: ק.קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.ז'יטומיר,

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - 0019-25	התוכן
31. סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 32. סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1 33. סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	מחצית ק.פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 4.8 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1: 0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 4.9 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק.פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק.פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 4.10 היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 4.11 כליאה בין 2 שורות מבנים: מצפון לק.פוזנן- קיים רחוב ק.קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק.פוזנן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	

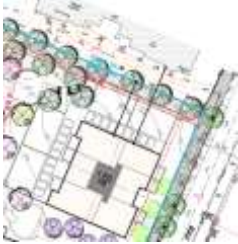
מענה: 36. סעיף 5.1- בכל פרויקט פינוי בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיסם- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל. 37. סעיפים 5.2,5.4,5.5,5.7,5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 39. סעיף 5.6 : ראה מענה 15,17 בהתנגדות מס' 3	התנגדות מס' 5: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923 5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיום, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני. 5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה-בפרויקט של בקשה להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה. 5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שב"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שב"צ) לרווחת התושבים. 5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהחניון איננה מספקת. מיקום הרמפה בק.קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ.קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי. 5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה. 5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק.פאדובה, בני אפרים, מ.קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכניות לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי ההחלטות הם

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	התוכן
שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.	
התנגדות מס' 6: נורית מורג שרפשטיין, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	מענה:
40. סעיף 6.1: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 41. סעיף 6.2: לגבי תקן החנייה – ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. לגבי תכנון רחוב ק. פוזנן – הרחוב משתנה עקב הקצאת חלק משטח הדרך לטובת מבנה הציבור. החניה נגרעת לטובת שיפור חתך הרחוב ושיפור הבטיחות. להזכיר שהתכנית מספקת חניות לפי תקן למבנים שכיום אין להם פתרונות חנייה כלל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 42. סעיף 6.3: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 43. סעיפים 6.4-6.6: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	6.1 רחוב קהילת קייב הינו הרחוב העמוס ביותר בשכונה- לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. ז'יטומיר, מחצית פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. עוד נטען כי הרחוב משמש אוכלוסייה צעירה וקשישה. מבוקש להוסיף רמפת כניסה ויציאה נוספת מק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 6.2 כיוון שקווי המטרו אינם צפויים להתממש בקרוב לא סביר להוריד את תקן החנייה, בטרם קיימת חלופה ראויה וזמינה לתחבורה ציבורית. מבוקש לשמור על תקן החניה הקיים עבור מי שגר בעיר ולהפחית אותו עבור מי שמגיע מחוץ לעיר. לא סביר שמשפחה תחזיק פחות מ-2 רכבים. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן 6.3 נטען כי העירייה מסתירה את ייעוד המגרש למבני ציבור שהתכנית מקצה. מיקום המגרש למבני ציבור בקצה רחוב קטן, שקט וחד סטרי ולכן בעייתי. נטען כי השכונה רוויה במגרשים למבני ציבור (בשטח כולל של מעל ל-110 דונם) שהינם בתת ניצול ועל כן אין צורך בהקצאה נוספת. לאור הציפוף הצפוי, מבוקש שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח במקום שב"צ. 6.4 לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. נטען כי 2 מבנים גבוהים אינם מהווים בניה נקודתית. נטען כי בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3:1. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 6.5 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - - 0019-25

מענה:	התנגדות מס' 7: פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911
44. לסעיפים 7.1,7.7,7.8: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 45. סעיף 7.2: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 46. סעיף 7.3: ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5 47. סעיף 7.4: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 48. סעיף 7.5: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 49. סעיף 7.6: ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6	7.1 מסמך המדיניות <u>מחייב</u>, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני <u>מגדלים</u> בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוהה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה 7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, בייס לידי דיוויס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי בייס לידי דיוויס 7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך 7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנן ולא ישמרו זכויות שמש עבורם. 7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודירי משען- עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות. 7.6 ברחוב ק. פוזנן קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי בייס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה. 7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא <u>תקני/חוקי</u>. 7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.
מענה:	התנגדות מס' 8: קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - - '25-0019

50. לסעיף 8.1: במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק. ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.  בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין <u>מבנה למבנה</u>!, ולא קו בניין כפי שנטען.  הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל- 10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.	8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק. פוזנן 11) יפגע ואינו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק. ריגה 7.

- חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)
- להמליץ לוועדה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:
1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב- 2 בניינים מ- 19 קומות ל- 15 קומות העלאת קומות ב- 2 בניינים מ- 8 קומות ל- 15 קומות.
 2. שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
- אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.
- ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו החול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.
- הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:**

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25

אדר' תמי ג'וסטו : מציגה את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה את התוכנית כטעונת אישור השר לעניין מספר הקומות.

אדר' גיל שנהב : מציג את התוכנית

תמי ג'וסטו : לעניין מספר הקומות אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה, להוריד את גובה הקומות מ-19 ל-15 קומות, ולפרסם את התוכנית לפי סעיף 106ב' לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים. אנחנו מבקשים לעשות בדיקה כלכלית כי הבדיקה הנוכחית היא מלפני 3 שנים, מאז המחירים עלו וכן הרה"ק בתכנית המופקדת גבוה מזה שנבחן בבדיקה הכלכלית. תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדה לאחר פרסום לפי סעיף 106 ב'. התנגדות נוספת שאנו ממליצים לקבל בחלקה- קו הבניין הצפון מזרחי יותר 5 מטרים בקומת הקרקע, אך ישונה ל-10 מטרים בקומות מעל, בהתאם להתנגדות של רח' ריגה מס' 7. דורון ספיר : לעניין מספר הקומות וקו הבניין נצטרך לפרסם 106 ב', כיוון שאלו סעיפים שאנחנו משנים לעומת התכנית המופקדת.

אודי כרמלי : יש שתי סוגיות לפנינו, התנגדויות מצד אחד ומהצד שני אישור סמכות השר שאומר התוכנית הזו לא בסמכותכם. היזם הכין חלופה שתהפוך את התוכנית לכזו שבסמכותנו, חלופה זו נותנת מענה לחלק מן ההתנגדויות. חשבנו להציג את החלופה, נשמע את ההתנגדויות ואת כל ההתייחסויות להתנגדויות ואז במידה והועדה תרצה לאמץ את החלופה זו צריך להודיע על שינוי לפי סעיף 106ב לעומת החלופה המופקדת של 19 הקומות. אסף הראל : סך הזכויות זהות ? תמי ג'וסטו : כן גיל שנהב : אין שינוי בזכויות

דיון בהתנגדויות

אור לי פוזן 5 : אני מגישה את ההתנגדות מטעם פוזן 5 האמצעי מבין הבתים הנמוכים שמול הפרויקט. זהו רחוב קטן, השטח החום שהפרויקט מקצה (דונם וחצי) זה מוגזם לשים בנין בגודל כזה ברח' קטן. מדובר בשכונה שרוויה בשטחים חומים, ולהקצות עוד שטח למבנה ציבורי שיהיה עשוי מבטון זה מוגזם. קיימים 110 דונם שטחים חומים עצמודים לפרויקט. בנושא התחבורה – המבנים הציבוריים הללו מושכים תחבורה נוספת של אנשים שמגיעים לחוגים וכד' למכללה ולבית האבות. רח' קהילת קייב הוא רחוב עמוס תחבורתית כי נשפכים אליו רח' קהילת פוזן, זייטומיר וקהילת קובנא וק. פדובה ומי שמסתובב בשכונה רוב האנשים חותכים דרומה לקהילת קייב כדי לצאת מהשכונה והרח' ממילא מאוד עמוס, ולהוסיף עוד 400 כלי רכב שיצאו מקהילת קייב זה יהיה עומס בלתי נסבל למי שגר כאן בשכונה. רמפת הכניסה והיציאה של הפרויקט מתוכננת בק. קייב, בעוד שק. ריגה (הרח' המקביל) הינו רח' שקט. בק. קייב זה יהיה עומס גדול. אנחנו חושבים שצריך להעביר את הכניסה והיציאה לרח' קהילת ריגה. ברור לנו שיש בעיות טופוגרפיות. יותר זול לזום לבנות כניסה ויציאה מקהילת קייב, אבל הוא מסוגל לספוג את העלויות. מציגה את השטחים החומים ברחובות מבצע קדש-שלונסקי-ק. קייב. מדובר בכמעט 100 דונם בהם נמצאים בית אבות משען, בית יהודי בסרביה- הומר זמנית לטובת ביי"ס, בית ספר לידי דייוויס והמכללה. יש ניצול לא מיטבי של השטחים ויש שטח פתוח בלתי מנוצל בתוך הבלוק ולפני שלוקחים עוד שטח חום בפרויקט אחר ראוי ורצוי לנצל את השטחים החומים שנמצאים בסמיכות. יש 3 דונם שטח חום במשך שנים בפינת הרחובות קהילת ריגה-מבצע קדש. בשטח המכללה יש יותר מ-110 דונם לשטח חום. אנחנו גרים במקום שהתשתיות מזעזעות וצריך להשאיר כמה שיותר שטחים פתוחים לטובת ספיגה במיוחד בגלל שהרחובות הם בשיפוע וכל הגשמים נשפכים לקהילת קייב ולכן ישנה עוד הצדקה להשאיר את השטח החום כשטח פתוח. במשך שנים היה ניסיון שלא צלח לקדם תמ"א 38 וברור לנו שיש לעירייה אינטרס לקדם תב"ע ולא תמ"א כי יש לה אפשרות לשים את ידה על עוד קרקע. אולם לשים גני ילדים ברחוב הזה גם כואב וגם נוגד את הסדרי התנועה שאומרים לא לשים גני ילדים ברחובות קטנים ללא מוצא. בנושא החניה – מדובר בציפוף דיור מבלי לתת מענה לנושא החניה, מי שבא לתל אביב בא עם אוטו. זה לא ראוי ולא עולה בקנה אחד. צריך לתקן את תקן חניה וצריך לשכלל את קהילת פוזן השכלול בא על חשבון החניות שנמצאות ברחוב. מדובר על 30 חניות וכל החניות הללו עומדות להתבטל כי מתוכננים מפרצי החניה שיצמצמו את החניות ואנו נשאר עם 14 מקומות חניה. נושא דו"ח ההצללה אנחנו רואים שהבניינים שלנו נמצאים בתחום הצל ומי שקרא את הדו"ח רואה שהנימוק שלהם שממילא יש עצים ולא תרגישו בהבדל והנימוקים הללו אינם רלוונטיים. לגבי בניית גן ילדים- אנחנו חושבים שילדים צריכים אוויר.

שירי : זו פעם ראשונה שאנחנו רואים את התוכנית כי אנחנו מכירים תוכנית אחרת. אודי כרמלי : אני שוב מבהיר לכל אנשי הקהילה כל שינוי מהתוכנית המופקדת- באם יוחלט עליו יהיה עליו דיון נוסף ותהיה לכם הזדמנות להגיש התנגדויות פעם נוספת- על השינוי הזה. יש הליך בחוק שנקרא פרסום לפי סעיף 106ב' שמאפשר שינויים בתוכנית לאחר הפקדתה, השינויים הללו צריכים להגיע לידיעתם ויהיה דיון נוסף ואפשרות נוספת להתנגד.

שירי : מציגה את ההתנגדות במצגת. אנחנו שומעים את אדר' גיל שנהב, מה שהוא אומר מאד משכנע, אבל אז אנו רואים איך הדברים נקראים בפועל ואין קשר בין מה שהוא אומר לבין מה שקיים במציאות. בתמונה אפשר לראות את הכניסה לרחוב שעומד להיות צר יותר, השב"צ אמור להיות מאחור. רואים את

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25

הקטסטרופה התחבורתית שעומדת להיות, הורדת והעלאת הנוסעים תהיה נוראית לא משנה איזה שימוש יבחר לשב"צ.

הצומת איננו מוסדר כיום. אזור זה אינו יכול להיות עם תנועה שוטפת ושופפת. הכניסה/יציאה של החניה לפרויקט חייבים להיות בשני מקומות שונים. התכנית הינה חריגה וסטייה ניכרת וגם מר שנהב ראה שיש כאן חריגה ולא סתם הציע חלופה אחרת.

היקפי התכנון - מדובר על יחס של 1 ל 3. הפרויקט של כיתן-גולף משתרע על שטח של 20 דונם, הוא כולל שני מגדלים וגדול יותר משטח הפרויקט הנוכחי. לא הגיונית כמות האנשים שתהיה כאן: 376 יח"ד, כרגע יש פחות 130 יח"ד על שטח זה, זה לא הגיוני, לא ראוי מבחינת הרווחה של מי שעומד לגור כאן, לא רק שלנו, זו לא האג'נדה של עיריית ת"א-יפו. אני מדברת על בטיחות של אנשים וחיי אדם, נסיעה על קורקינט ואופניים היא לא בטוחה. אנחנו מדברים על אופי השכונה והמקום של הפרויקט ביחס לשכונה. שימוש לא יעיל ומיטבי של שטחי הציבור צריך להבין ולתכנן יותר טוב לדיירים הנוכחים ולעתידיים. דו"ח ההצללה מראה אי עמידה בתקנים. גם אם הבניינים יונמכו 19 מ' 15 קומות הדבר לא משפר את משטר הרוחות אלא רק מחמיר. הפרויקט החדש והחלק הצפוני של קהילת פוזן נמצאים ליד אזור שניתן להקים בו בינוי בן 6 קומות. רח' קהילת פוזן יהפוך לעמק כלוא בין שני בנינים גבוהים. אנחנו נמצאים בנקודה שאפשר לעשות שינוי ויש מה לשנות כדי לאפשר לנו ולעתידים לבוא לחיות באופן נורמלי והגיוני.

התנגדות ברטה שירן: הגיעו 160 חתימות של מתנגדים. לא היינו מוכנים לתוכנית שונה שהוצגה על ידי האדריכלים. אנחנו מתייחסים למה שהוגש לנו ואנחנו רוצים לקבל את החלופה השנייה ולהגיב אליה. תמכנו כל השנים בהריסה ובניה של המתחם, אבל התוצאה המוצעת לא טובה ונצא ניזוקים ממנה. אנו מנסים לומר שהמגדלים בני ה-19 קומות הינם למעשה בני 20 קומות 41 מבנים בני 8 קומות הינם למעשה בני 9 קומות. ישבנו במשך שנתיים יחד עם צוות התכנון על ניסוח מסמך מדיניות לשכונה. בגלל הבינוי המסיבי השכונה תגדל בעצם פי 2 מכמות יח"ד הקיימות היום. ב-2016 פורסם מסמך המדיניות אבל אין קשר בין מסמך המדיניות לבין התוכנית המוצעת. אנחנו רואים שלא דבקים במסמך המדיניות כי אין התייחסות בתב"ע הזו למסמך המדיניות. במדיניות כתוב גובה בנינים עד 8 קומות גובה מירבי עד 16 קומות ו-20% דירות קטנות. תא/5000 קבעה כי גובה הבניין כולל את כל הקומות כולל גג חלקית וקומת קרקע. במתחם זוגות צעירים, בצד הצפוני של רח' קהילת פאדובה תוכננו 250 יח"ד, רק פי שניים מהקיים. לעומת זאת - בתכנית זו היחס הינו פי 3 מהקיים. במהלך השנים דובר על יחס של 2:1, ולא 3:1. גם בהתחשב במטלות הציבוריות של היזם אנו ממליצים לעשות בדיקה כלכלית נוספת. הכניסה והיציאה לחניה צריכה להיות משני כיוונים - מקהילת קייב וכניסה נוספת מקהילת ריגה/ממבצע קדש שהינו רחב יותר. החניות במבצע קדש אמורות להתבטל ויש להשאירן כדי לספק מענה וחניה לאורחים. חניות תפעוליות: סביר שיעשו בקומת הקרקע, מספיקה שורת עצים אחת, תוך השארת החניות. אף אחד לא ירד לחניון ולא תהיה חניה תפעולית במבצע קדש. אנחנו חושבים שברח' מבצע קדש צריכים להיות משרדים ולא מסחר, כלומר פריקה וטעינה של סחורה ומזון. יש לנו כיכר בעייתית בקהילת ריגה/מבצע קדש, מאוד מסוכנת ויש לשנותה. מסתמכים על תחב"צ ומורידים את התקן של המכוניות 0.85 לדירה ומצד שני רוצים לפתוח את החסימה במבצע קדש ולהכניס אוטובוס. מבצע קדש משמש נתיב לכיוון בתי הספר וסטודנטים ומשמש את המגורים במעוז אביב בהדר אפקה, ובצד הדרומי יש גינה שמשתמשת את הילדים משתי השכונות, הכל בזכות כך שרחוב מבצע קדש הינו ממותן תנועה. להכניס לשם אוטובוס כשיש תחבורה מצוינת בפאתי השכונה - זה דבר חסר הגיון לחלוטין. בחזון העיר כתוב שרוצים לשים את הולכי הרגל בראש ובראשונה, אולם פתיחת רח' מבצע קדש לאוטובוסים זה דבר חסר הגיון. מצד אחד יש מסמכים ומצד שני עובדות בשטח - תוכניות שאינן הגיוניות. מבצע קדש חייב להישאר רחוב ממותן תנועה, לא להרוס את הקיים ולא להכניס לרחוב חנויות מזון. ברח' ק. פאדובה יש מרכז מסחרי. גובה המגדלים המוצע הינו 77 מ' הועדה המחוזית מתנגדת ויש כאן סתירה לנושא הסמכות ולכן הוא הציע 15 קומות. השכונה רוויה בשטחי ציבור, שטח ההפקעה מיותר (דונם וחצי) אפשר להוריד קומות מהמבנים המוצעים ולהוסיף מבנה נוסף של 48 יח"ד. כך נקבל רק מגדל אחד גבוה במקום מבנים בני 15 קומות. גובה המגדלים הינו 77 מ', זאת לעומת מגדל בקהילת פוזן והוצעה גובה מגדל מבצע קדש 54 הינו 47 מ'. הפרש של 30 מ' בין המגדלים איננו מקובל. דו"ח הצללות - דווקא בחורף, כשנחפש שמש וחום מבנים רבים יהיו מוצלים. לא ברור מהו התקן עבור גן ילדים ושאר שימושים ציבוריים.

יואב ליניק - למה הכוונה שהרחוב יהיה פעיל? דו"ח הצללה - אני מתגורר באחד הבתים שיאבד את אור השמש. העצים אינם מסתירים את הבניין כיום. יש אור שמש מלא, וגם במקרה של 15 קומות, נאמר שההצללה תמשך. מבצע קדש הינו רחוב קטן ולכן הבניה בו איננה אפשרית כפי שהיא מוצעת במתחם כיתן/הפיל. זו ממש מפלצת גבוהה.

מאיר דן: הציגו חלק גדול מהנושאים. התוכנית מכוונת, גם עם השינוי שהוצע השכונה תהיה מכוונת. כשעושים מהלך כזה צריך סיבה טובה ופה לא ברורה המטרה, מדוע השינוי. העיריה משום מה תומכת במקום להיות הבלם של היזמים. יש חלופות לשטחי ציבור. למה משכונה עם בינוי בן 8 קומות עוברים להיות שכונה עם בינוי בן 19 קומות. האדריכל מציג באיחור את המתווה החדש, צריכה להיות ברורה המטרה וכשיש מטרה אז צריך להציג חלופות. בפינת ק. פוזן-קהילת קייב בחרתם למקם יציאה של החניון הגדול הכולל 370 חניות. בדיוק בנקודה הכי עמוסה בק. קייב, בצומת של החניה של המכללה המקום בו מעלים/מורידים נוסעים למרכז הספורט והיציאה מקהילת פוזן. המון ילדים הולכים בבוקר

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

לכיוון בייס "ליידי דיוויס". זו יציאה שמשרתת 380 מכוניות והיציאה תהיה מפגע. היציאה צריכה להיות ממקום אחר, גם אם יש הפרשי גובה, ברחוב שאיננו ציר תנועה ראשי למבני הציבור. צריך לבדוק את הנושא הכלכלי בתוכנית.

קרן יעבץ – בשם קהילה ריגה 7. אמרתם שאתם מקבלים את ההתנגדות חלקית ומאפשרים מרחק של 10 מטרים לבין הבניין שלנו. אנחנו רוצות לחזור לטענה המקורית, אנחנו רוצות את 18 מ'. הנספח הסביבתי שעליו הכינו את דו"ח ההצללה היה לפי 18 מ'. במידה וקו הבניין יהיה לפי 10 מ' הפגיעה בבניין שלנו תהיה חמורה יותר. כבר עכשיו יש פגיעה חמורה בדו"ח ההצללה. במידה ובנין F יהיה קרוב יותר אלינו ידרש דו"ח הצללה חדש שיראה תוצאות חריפות יותר. הייתה הטעייה בנספח הבינוי ובדו"ח הסביבתי ובמצגת שיתוף הציבור. הציגו מרווח של 18 מ', בעוד שלמעשה בתשריט ובהוראות התכנית קו הבניין הינו 5 מ' בלבד. אנחנו מבקשות להגדיר את המרחק בין בנין F לבין קהילת ריגה 7. אנחנו דורשות מרחק של 18 מ'. מובן לנו שכל תוכנית פוגעת ברמת החשיפה לשמש אולם הבניין שלנו פי כמה. זה ענין של רווחה נפשית ולכן אנחנו מבקשות שתתקיים בדיקה למיקום הבניינים, באופן שיהווה פגיעה מינימלית בזכויות השמש במבנים מצפון לתוכנית. מבוקש שתהיה פגיעה שוויונית, כי שמש זו זכות דמוקרטית בעיר. תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות של נורית מורג שרפשטיין
תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות זיוה ואריה פוגלמן

התייחסות היזם למתנגדים

גיל שנהב: נאמר שאנחנו לא מרחיבים את רחוב ק. פוזנן- זה לא נכון. אנחנו מרחיבים את הרחוב באזור הצר שלו ומצמצמים ומסדרים אותו באזור הרחב והמבוצב - שם קיים מגרש חניה מאולתר. כל הדיירים באזור מתחרים על מקומות חניה מועטים שקיימים ברחוב ק. פוזנן. בפרויקט החדש כל דיירי המתחם יחנו בחניון תת קרקעי. רח' ק. פוזנן הוא מאולתר בחלק הראשון (שבו אין חניה) ובהמשכו קיים מגרש חניה בגודל מוגזם. יחד עם אגף התנועה תכננו מחדש את הרחוב. הרחוב מורחב על חשבון המגרש הפרטי. הפקענו חלק מהרחוב על מנת לתכנן חניה לאורכו וחניון בקצה. התוכנית שלנו תואמת למסמך המדיניות ולאורו הכנו את התוכנית. דובר על יציע שאיננו מוגדר כקומה, כדי לתכנן קומת מסחר שתהיה איכותית, כלומר בגובה ממוצע 6 מ', מותר בחלק הפנימי של החנות לתכנן יציע (ללא תחנת עצירה של מעלית). אמרה המתנגדת אורלי ש400 כלי רכב יצאו מהחניון- זה לא נכון. בחניון יש מקום ל-324 חניות, כולל המסחר והשטח הבנוי הציבורי. למגורים מוקצים 303 מקומות חניה בלבד. היום קיימים 124 דיירים שנלחמים על מקום חניה, כלומר התוספת בפועל איננה גדולה. מיקום הכניסה והיציאה לרחובות – מציג את תוכנית קומת הקרקע – כל הפעילות בחזית היא מסחר ואולי משרדים. יש 2 פונקציות גדולות שדורשות מענה האחת הרמפה והשנייה גני הילדים האינטגרליים בפרויקט. אם אנחנו הופכים את התכנית- הרמפה תמוקם ברח' ק. ריגה, כל גני הילדים יהיו ברח' קייב וההפרעה של הורדה ואיסוף ילדים מגני ילדים עלולה להיות משמעותית יותר באזור הזה לו כל גני הילדים היו בפינה הזו (מצביע במצגת). מבנה הציבור האינטגרלי במבנה המזרחי על קהילת ריגה יעבירו לשם חלק מהפרעת הבוקר של הורדת ילדים ואיסופם. לתוכנית יש נספח ניקוז מים ביוב מאושר וכשהתכנית תיושם חלק מנושא ההצפות ייפתר. על רח' מבצע קדש מוצעות חניות מקבילות. החניה הינה בתחום זכות הדרך ואם תרצה העירייה תוכל להכפיל את שטח החניה ע"י חניה ניצבת ולא מקבילה. מוצע שביל אופנים ומדרכות רחבות במיוחד, הרחוב יהיה מוטה הולכי רגל ואופנים.

מענים של הצוותים

עו"ד גדרון מיכה (מטעם היזם): המתנגדים שאלו מה הנימוק לתוכנית, הנימוק הינו התחדשות עירונית וחלק מההתנגדויות הן בעצם לתא/5000. במסמך המדיניות הבניה לגובה רוכזה לאורך רח' מבצע קדש, החלופה שמוצגת עכשיו מורידה את גובה המבנים בצד צפון בקומה נוספת (מ-8 ל-7 קומות) הרוב המכריע של ההתנגדויות עוסק בעובדה שיהיו עוד דירות במתחם, את זאת קבעה בעצם התוכנית הכוללת שאישרה רח"ק 4 שאנחנו לא מנצלים אותו. כל הטענות ביחס לשב"צ מופנות לוועדה המקומית, היא תיתן מענה, אנחנו נבנה את השטח הציבורי הבנוי בהתאם להוראות התוכנית. הצפיפות שאושרה בתוכנית נבחנה היטב על ידי הוועדה המקומית לפי דו"ח ולפי תקן 21 שהוגשו לה. אנחנו מתנגדים לערוך בדיקה כלכלית חדשה, שתביא להארכת הליכי התכנון רק כיוון שחלף הרבה זמן מאז נערכה הבדיקה הכלכלית. צריכה להיות סופיות מבחינת הליכי התכנון. אם חלילה וחס על בסיס איזה בדיקה שלכם תחשבו שצריך להיות שינוי בתמורות אזי אנחנו עומדים על כך שהשינוי בתמורות יפורסם במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' כדי שהיזם יוכל להגיש התנגדות לשינוי בתמורות. אנחנו מקווים ובטוחים שזה לא יקרה. לגבי התחבורה ועומסי התנועה - עשינו בדיקות מקצועיות באמצעות בה"ת. הבדיקות הראו שלא תהיה פגיעה ברמת השירות ביחס לתוספת יח"ד. למבנים כיום אין חניות וכל 126 הדיירים הקיימים חונים ברחוב ק. פוזנן. אנחנו מפחיתים 126 מכוניות מהתחרות על חניה ברחוב, זה ישפר את מאזן החניה באזור. לגבי קהילת ריגה 5,7 אנחנו מדברים על קו בנין. הבניינים הקיימים בנויים כך שהמרחק האפקטיבי ביניהם גדול בהרבה, בין 17 ל-20 מ', שהוא מרחק עצום, לכן אני חושב שאין בסיס לטענה. הורדת מספר הקומות תפתור את נושא ההצללה. לדעתנו התכנון שלנו הוא תכנון טוב וראוי שהיה ראוי לתכנית

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

בסמכות הועדה המחוזית. משום שאין לנו ענין להיגרר לויכוח משפטי אנחנו מסכימים לעבור לחלופת התכנון שהציעה הועדה המקומית בשביל להיות פרקטיים ולא להיגרר לויכוח בגין מי הסמכות: וועדה מקומית או מחוזית. למרות הטרחה שמתבקשת מאיתנו ומבוקש לאשר את הפרויקט ואת החלופה.

צוות צפון

תמי ג'וסטו : נותנת מענה מתוך הדרפט.
רוני קינסברנר : אנחנו נבחן את הדו"ח הכלכלי שהטיפול בו הסתיים בשנת 2018. נבחן האם בחלון השנים (קרוב ל-3) היו שינויים מהותיים בערכי הקרקע, כך שהדו"ח הכלכלי מייצג איזה רווח עודף ביחס לעקרונות המקובלים של רווחיות כלכלית שמקודמת בת"א. לעניין התמורות לא ידוע לי על שינוי.
תמי ג'וסטו : ממשיכה במענה להתנגדויות.

תגובות המתנגדים:

אור לי : הדו"ח הכלכלי לא מוצג והעיריה לא סיפקה מענה לגביהם.
תמי ג'וסטו : הוא איננו חלק ממסמכי התוכנית.
אור לי : מבקשת לראות את השקף של היזם - האם אפשרי להעביר חלק מהזכויות מתכנית זו לתכנית אחרת של אותו יזם? כך הוא לא יצא נפסד, הכלכלה לא תפגע ואנו נקבל משהו מידתי יותר בשכונה. (מצביעה במצגת) בקהילת קייב - לגבי מעבר החציה בקשנו מעיריית ת"א שתנמך את המדרכה כדי שאפשר יהיה לרדת עם העגלה, ולשים תמרור מפני רכבים שנוסעים שיש כאן חוצים ושישימו מעבר חציה. תמיד קבלנו תשובה שאי אפשר לעשות מעבר חציה כי זה לא חוקי. בסופו של דבר הסכימו לשרטט מעבר חציה ותמרור - אין וגם להנמיך את המדרכות לא עשו.
התנגדות מס' 5 מאיר דן : לגבי העו"ד מטעם היזם הוא קצת מטעה בדבריו וכל תוכנית התנועה היא לא אמינה. הוא אומר שמותר עד 15 קומות בשכונה אך לפי תכנית המתאר מותר עד 8 קומות. הדיירים בשכונה משתמשים ב-30 מקומות חניה - אני מכיר את השכונה. אם הוא חושב שהוא מוריד 110 חניות לחניון זה לא מוסיף כלום. הפרויקט מוסיף 350 חניות לאזור כי הדיירים שיגיעו הם דיירים חזקים יותר. לרוב הדיירים הקיימים אין בעלות על רכב.
קרן יעבץ : נבקש לעשות הדמיית הצללה במידה וקו הבניין יהיה 10 מ' ולא 18 מ'.
שירי קהילת פוזנן 7 : באנו לדיון כשהתוכנית איננה בסמכות הועדה המקומית. אני מבינה שהיזם והאדריכל מציעים חלופה נוספת. אני מבקשת לראות חלופות מיטביות יותר, טובות מהחלופה הנוכחית. יש להציע חלופות בשיתוף ולא בצורה שמנחיתים עלינו חלופה חדשה ואז נותנים לנו 60 יום להגיב. חלופות שיתנו פתרון מיטבי לנושא ההצללה. חלק מהתשובות של האדריכל לא נותנות מענה, משפטים ריקים מתוכן שאין להם פתרון מבחינתנו. אין 126 חניות ברחוב, אין להם קשר למציאות ולא הוצע פתרון לבעיות שהצגנו.
דורון ספיר : מבקש הבהרה לגבי סעיף 106 ב'
עו"ד הראלה אברהם אוזן : פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הוא כתוצאה מכך שהועדה שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות, הועדה המקומית שוקלת לעשות שינויים בתוכנית. היא עוד לא מקבלת החלטה בעניין, אלא שוקלת לעשותם. היא מפרסמת את השינויים הללו וכל מי שחושב שהוא נפגע כתוצאה משינויים אלו - יש לו הזכות להגיש התנגדות לפי פרק הזמן שהועדה תקבע. לאחר שמיעת התנגדויות אלו הועדה תקבל החלטה.

דיון פנימי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן : בהמלצה להחלטה נכתב כי ישלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים. למה הכוונתם כשנכתב "למגרשים שנמצאים מדרום לקו החול של התוכנית"?
תמי ג'וסטו : הכוונה לתושבי הדר יוסף בצד דרום של רח' מבצע קדש.
הראלה אברהם אוזן : כלומר גם וגם. לבעלי המגרשים הגובלים - כלומר כל הבעלים בתוכנית מכל הצדדים שלה?
תמי ג'וסטו : כן.
אודי כרמלי : לכל הגובלים.
הראלה אברהם אוזן : קבעתם 21 יום להגשת התנגדויות.
תמי ג'וסטו : אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית.
הראלה אברהם אוזן : האם הבחינה של הבדיקה הכלכלית תוכל לגרום לשינוי בנושא התמורות?
תמי ג'וסטו : אנחנו לא נפתח את נושא התמורות

בישיבתה מספר 0006-21 מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - '25-0019	

לקבל חלק מההתנגדויות לפרסום הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן :

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש : הורדת קומות ב – 2 בניינים מ -19 קומות ל – 15 קומות העלאת קומות ב – 2 בניינים מ -8 קומות ל – 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לכל בעלי המגרשים הגובלים בקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולף, ליאור שפירא, חן אריאלי

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות המודעות שילוט משלוח הודעות. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

04/06/2021	מעריב הבוקר
04/06/2021	מקומו ת"א
03/06/2021	מעריב

הוגשו 3 התנגדויות לפרסום 106ב' כלהלן :

ועד נאות אפקה א- ברטה שירן	ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
מאיר דן	קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
עו"ד נועם קולודני	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מענה:	התנגדות מס' 1:
	ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א
1. לסעיף 1.1 מספר הקומות : מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק. פוזנן	1.1 מיעוט המבנים (2 מתוך 6) יהיה בן 8 קומות ואילו רובו (4 מתוך 6) יהיה בן 15 קומות. זאת בניגוד למסמך המדיניות של השכונה.
מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 2. לסעיף 1.2 : בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה נכללו רק שני שינויים המוצעים לתכנית- עדכון גובה הבנייה ושינוי קו הבניין. בהתאם לחוק, למתנגדים ניתנה זכות להגיש עמדתם רק ביחס לשינויים אלה. הבדיקה הכלכלית אינה חלק מהשינויים בתכנית שנכללו בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. עבור תכנית התחדשות עירונית זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	1.2 מבוקש כי לפני הדיון יוצגו למתנגדים תוצאות הבדיקה הכלכלית של אגף הכנסות מבניה. תמוה שבדיקה כזו לא מוגשת לוועדה לפני כל דיון באישור תכנית.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3) 16 - - 0019-25	

<u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	

מענה: 3. סעיף 2.1 חריגה מתא/5000- לפי תא/5000 אזור 202א' -נאות אפקה א'- מיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה מותרת עפ"י <u>מסמך המדיניות</u>. ראה מענה 1 להתנגדות 1 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 4. לסעיף 2.2 סטייה ממסמך המדיניות ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 5. סעיף 2.3 מפגע אסתטי <u>התנגדות זו ויתר הנושאים שעלו בה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	התנגדות מס' 2: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923 2.1 חריגה מתא/5000- התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר תא/5000 אמורה לשקף את כל ההקלות האפשריות. זו איננה תכנית שמוסיפים עליה הקלות נוספות. התכנית כוללת קפיצה ממדרגת גובה של 8 קומות ל-15 קומות בחריגה ובסתירה לתא/5000. לא ברור כיצד מחריגה נקודתית 1 מציעים 4 נקודות חריגות, המהוות 80% מהתכנית. 2.2 מסמך המדיניות שהוכן בעמל רב וכלל שיתוף ציבור אמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית. עפ"י מסמך המדיניות מותר 15 קומות כבניה גבוהה נקודתית. התכנית כוללת 6 מבנים, 4 מתוכם יהיו מגדלים בני 15 קומות. מדובר בקפיצה חריגה, תמוחה ומקוממת. 2.3 מפגע אסתטי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין כעורה.

מענה: עו"ד נועם קולודני מייצג בהתנגדות זו מספר תושבים שאינם בעלי מגרש הגובל בקו הכחול של התכנית ושלא הגישו התנגדות לתכנית, על כן הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק בתנאים שקבעה הועדה איננו מאפשר להם להגיש התנגדות. אלה הם: חווה מנדל קהילת סלוניקי 10, רחל לחמן קהילת ז'יטומיר 9 ויעקב רוזנבך קהילת פאדובה 14. כמו כן, חנה ויורם שווגר- לא חתמו על תצהיר ו/או ייפוי כוח. יתר המיוצגים הינם בעלי מגרש גובל ו/או הגישו התנגדות לתכנית.	התנגדות מס' 3: עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את: חנה ויורם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינך קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7

מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דין בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דין בדיווח (3)
קרן שפרלינג קהילת פוזנן 7 פולגמן זיוה קהילת פוזנן 9 ברטה שירן קהילת פאדובה 10 שמשון מרון ורינה קול (נציגי דיירים וועד בית) ריגה 7. 3.1 ליקויים באופן פרסום ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק: ההודעה לאקונית, אינה מאפשרת הבנה של השפעות התכנית כגון מספר יח"ד לאחר שינוי מספר הקומות. הפרסום נעשה שלא כדין ולא התאפשר למתנגדים שהות קבוע בדן להיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים. 6. לסעיף 3.1: אופן פרסום השינויים המוצעים לתכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק הועדה החליטה לפרסם את ההודעה לפי ס. 106 ב' כחוק למשך 21 יום. סעיף 106ב' לחוק אינו נוקב מפורשות בזמן להגשת התנגדות ומועד זה נקבע על ידי מוסד התכנון הרלוונטי. מאחר שמדובר בשינוי מצומצם וברור, ניתן למתנגדים פרק זמן של 21 יום ממועד קבלת ההודעה, להגשת התנגדות. המסמכים נמצאו כל העת באתר "תכנון זמין" וניתן היה להורידם מרגע שעלו לאתר. לחילופין, ניתן היה לעיין במסמכים במשרדי הועדה המקומית, כפי שצוין בהודעה לפי ס. 106ב'. יש לציין כי היזם ביצע פרסום מלא לשינויים לפי ס. 106ב' (פרסום בעיתונות ב4.6.21, משלוח דואר רשום וכן תליית שלטים במקום), מעבר לנדרש לפי חוק. מניין הימים נספרו מיום משלוח ההודעות ולא מיום מסירת המסמכים. טיב השינויים המוצעים היה ברור ומובן בהחלטת הוועדה והיה באפשרות המתנגד די זמן להיערך ולהיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים ככל שרצה בכך ולעיין במסמכי התכנית המתוקנים עוד בטרם קבלת ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בעניין שינוי מספר יח"ד - ככל שהיה שינוי במספרן עקב השינוי במספר הקומות, הרי ששינוי זה היה צריך להיכלל בהודעה לפי סעיף 106ב' לחוק. בזמן תקופת ההתנגדויות ל106ב' מרכזת הועדה המקומית והצוות המקצועי נענו לכל הפניות בנושא וסייעו במציאת המסמכים באתר המקוון, ואף שלחתם במייל ישירות למתנגדים. הצוות ביקש מהמתנגדים לעמוד בלוחות זמנים ולחגש את ההתנגדות בזמן. יחד עם זאת, ובעקבות קשיים טכניים שעלו מצד המתנגדים לאיתור מסמכי התכנית ועקב פנייתם לבקשת ארכה להגשת ההתנגדות אישר יו"ר הועדה המקומית בתאריך 15.7.21 ארכה להגשת ההתנגדות עד לתאריך ה20.7.21. יש לציין כי התנגדות עו"ד נועם קולודני התקבלה רק בתאריך ה-28.7.21. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 7. לסעיף 3.2 סטייה ממסמך המדיניות ומתא/5000 ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	3.2 התכנית סוטה בצורה חריגה ממסמך המדיניות שקבע: " רוב הבניה החדשה תהיה עד 8 קומות..... ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה בכדי ליצור בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה בחזית רחוב מבצע קדש, על מנת להימנע מבניה גבוהה בסמוך לבינוי מצפון לרח' פוזנן". בפועל מבוקש היפוך: רוב הבינוי בן 15 קומות ומיעוטו 8 קומות. התכנית חורגת מתא/5000 שהתירה בינוי עד 8 קומות, התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000, בכפוף לאישור מסמך מדיניות, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני תא/5000 מאגדת את כל ההקלות ולא ניתן להלביש עליה הקלות נוספות.

8. לסעיף 3.3 השפעת הבינוי המוצע בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח התכנית ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח סביבתי מנחה הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסא 2016), הוא כולל ניתוח המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פם הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים (פוזנן 1,3,5,7,11) וחזית פוזנן 3 (בסמוך לה צמחיה גבוהה קיימת). בבדיקה השוואתית שנערכה בחודשי עונות המעבר (מרץ וספטמבר) נמצא כי במהלך מרבית השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פם הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה. דו"ח ההצללה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. במסגרת סעיף 106 ב' עודכן הנספח הסביבתי לבינוי בן 15 קומות. תוצאת דו"ח ההצללה לא השתנתה מהותית. כלומר הבינוי המוצע, בן עד 15 קומות ברחוב מבצע קדש, אינו מהווה פגיעה בבתי המתנגדים. גם בטענות המתנגד לעניין הפגיעה בפרטיות ושינוי אופי הסביבה אין ממש. לעניין ביטול השב"צ- נושא זה נידון בדיון בהתנגדויות. מסמך המדיניות לא הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה הומוגנית. הוא מגדיר בה אזור, מבקש לצופף את השכונה ולהוסיף בה בנייה ושימושים, לרבות, בתחום התכנית וכן במרחב בתי המתנגדים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 9. לסעיף 3.4 מפגעי סביבתי מסמך המדיניות הגדיר את רחוב מבצע קדש כייחודי, שדרה משולשת, בעלת דופן עם פעילות עירונית ומינון מצומצם של מסחר ושימוש ציבורי בקומות קרקע, כלומר עירוני. <u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה</u>	לא ברור איך מגיעים מחריגה נקודתית אחת ל-4 נקודות חריגות (המהוות 60% מהתכנית) וכן קפיצה מ-8 ל-15 קומות. יש להגדיל את המרחק בין המבנים, ליצור מעבר הולכי רגל בין מ. קדש לק. פוזנן ולהותיר 4 מבנים בני עד 8 קומות בכל תחום התכנית בהתאם לתא/מק 5000 ולמדיניות. התכנית מציעה 4 בניינים בני 15 קומות (גורדי שחקים) באופן שאינו מהווה בנייה נקודתית/חריגה אלא רחבה וכוללת שתהווה פגיעה ביופייה של השכונה. 3.3 גורדי השחקים יביאו להפחתה של 30% מהיקף החשיפה לאור שמש בבתי המתנגדים, תפגע בפרטיות ותשנה את אופי הסביבה (רובה 2-4 קומות, בתים פרטיים ו-7 קומות) ותהפוך את בתיהם צמודי הקרקע לחריגים במתחם. כיוון שמסמך המדיניות קבע שאין צורך בשטחי ציבור, ניתן היה לבטל את השב"צ, להנמיך את הבינוי, להקצות שפ"פ/שצ"פ ולרווח בין המבנים כדי למנוע חסימת אור והצללה על בתי המתנגדים בחורף. 3.4 מפגעי סביבתי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין שכונת הדר יוסף לבין נאות אפקה א' בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופייה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין מבטון ארוכה ואטומה, כעורה, ללא מרווח לאור ואוויר אשר תנתק בין השכונות. המעבר בין רחוב מבצע קדש לפוזנן הינו מקורה בקומות 2-4 היוצר חציצה ביניהם.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - 19-0025

10.3.21 החלטת הועדה המקומית מיום מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	הבינוי מתאים לרחוב אורבני ראשי, ולא לרחוב שהמדיניות הגדירה כרחוב שאינו בעל אופי עירוני, אלא שדרה רחבה כחלק ממערך שדרות ירוקות בשכונה. המרקם הקיים בתחום התכנית הינו מובלעת בלתי נפרדת של שכונת מעוז אביב. הבינוי המוצע לא התייחס לכך באופי הבינוי, בשמירה על השטחים הפתוחים ומרקם חברתי תכנוני. מסמך המדיניות קבע כי תוספת בינוי תוך עירוב שימושים יעשו בדפנות השכונה ואילו בלב השכונה- התחדשות מתונה לשמירה על אופיה השקט וחזותה הירוקה.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות מיום 10.3.21, ערך אגף הכנסות מבניה עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הכלכלי הוכן לפני כ-3 שנים בפרק הזמן הזה עלו מחירי המקרקעין בכלל ובתחום התכנית בפרט. הרח"ק שנבחן בדו"ח הכלכלי המקורי הינו 3.1, זאת לעומת רח"ק 3.5 בתכנית המופקדת. יש לציין כי הדו"ח הכלכלי משקף את התמורות של תוספת 18 מ"ר ליחיד.

צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יחיד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה. בה בעת, עדכון הבחינה הכלכלית שנערך לקראת דיון זה מצביע על רווח יזמי גבוה.

לאור האמור לעיל, הצוות המקצועי בדק ומצא כי ייעדן של 50 יחיד לטובת דיור בר השגה, בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק לתקופה של 20 שנה, יסייע להנגיש את הדירות למגוון רחב יותר של אוכלוסיות ובכך תגדל התועלת הציבורית של התכנית. בדיקה כלכלית אשר נערכה באגף הכנסות מבניה ופיתוח מצאה כי למהלך המוצע ישנה היתכנות כלכלית. תמהיל יחיד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, אך שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יחיד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יחיד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יחיד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יחיד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2 ולכן מומלץ להעדיף את החלופה המופקדת, קרי: 2 מבנים בני עד 19 קומות 41 מבנים בני עד 8 קומות מהטעמים הבאים:

- א. התאמה למסמך המדיניות לשכונה: שקבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), **מינימום** יוכל לחרוג מגובה זה.
 - ב. חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מתאריך ה- 18.5.21 (לאחר פרסום התכנית לפי ס.106' לחוק), שקבעה כי תא/5000 מאפשרת לסטות מהוראותיה בענייני הליבה, ככל שמדובר בסטייה המותרת בהקלה. כלומר, בסמכות הועדה המקומית להכיל בתכנית מפורטת תוספת קומות שאותן ניתן היה לאשר בהליך של הקלה בשלב בקשה להיתר, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(9) לחוק ותקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כלומר בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בן עד 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה).
 - ג. **כמות יחיד במבנה מרקמי:** הן בתכנית המופקדת והן בשינוי לפי ס.106' מוצעות 378 יחיד. בחלופת ה-19 קומות מתוכננות כ-134 יחיד במבנים מרקמיים (עד 8 קומות). זאת לעומת חלופת ה-15 קומות בה מתוכננים כ-56 יחיד בלבד במבנים מרקמיים. למבנה מרקמי יש עלויות ועד בית סבירות, לעומת מבנה רב קומות (15/19 קומות) שלו עלויות תחזוקה, ניהול ועלויות שוטפות גבוהות, עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות. ישנה חשיבות עירונית להותיר כמה שיותר יחיד במבנים גבוהים-מרקמיים, כדי לשמר את האוכלוסייה הקיימת, ולעודד חתכי גילאי ומצבים סוציו-כלכליים מגוונים.
 - ד. בהתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי ס.106' **לא הועלו טיעונים** שיש בהם כדי להעדיף את חלופת ה-15 קומות על פני חלופת ה-19 קומות.
- מכל הטיעונים שלעיל, המלצת הצוות הינה לאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות 41 בניינים בני עד 8 קומות.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:
שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. להוסיף הוראה כי 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מסי יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106' לחוק ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אדר' תמי ג'וסטו: התוכנית הופקדה עם שני מבנים בני עד 19 קומות כי חשבנו שנוכל להכיל בתכנית הקלות שניתן לאשרן בזמן הבקשה להיתר ובכך להציג מצב תכנוני סופי וודאות תכנונית. התוכנית קיבלה טעון אישור השר ולכן הועדה המקומית שקלה לעדכן את הגובה ל15 קומות וכן עדכון קו בנין צידי. במהלך הפרסום לפי סעיף 106' קיבלנו את חו"ד של ארז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש לממשלה שאומרת כי בסמכותנו להכיל בתכנית הקלות לגובה. כעת אנחנו דנים בהתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106 ב', כלומר עדכון גובה הבינוי ל15 קומות. לא מצאנו בהתנגדויות אלו טעמים תכנוניים להעדיף את ה15 קומות על פני ה19 קומות מחד, ומאידך בחלופה של ה19 קומות מיעוט הבניה יהיה מבנים מרקמיים ולכן מכל הטעמים הללו אנחנו ממליצים לוועדה לחזור לחלופה המופקדת ולקבל יותר יחידות דיור במבנים מרקמיים, על כל מה שמשמע מכך.

בוצע עדכון של הבדיקה הכלכלית, ביחד עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח. בדקנו ומצאנו כי יש מקום להוסיף הוראה כי מסך יח"ד של התכנית 50 יח"ד תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 20 שנה. יח"ד אלו תהיינה בתמהיל התכנית. ניתן יהיה לחלקן לעד 2 מקבצים, בניהול ובבעלות אחודה.

מטעם היזם:

עו"ד גדרון מיכה: ההתנגדויות הם לפי סעיף 106'ב', אולם אנחנו חוזרים לגרסה המקורית, כלומר השינויים אינם רלוונטיים ומה גם שהועדה המקומית ממליצה לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו ולחזור לגרסה הקודמת.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שהוסר החסם לאשר את התכנון המקורי המופקד והמלצת הצוות הינה לחזור לתוכנית המופקדת אז נראה שהליך זה מתייתר.

דורון ספיר: ואם נחליט לא לקבל את המלצת הצוות?

הראלה אברהם אוזן: אם אתם שוקלים כן לאשר את השינויים שפורסמו ב106 ב' אז נשמע את ההתנגדויות.

אודי כרמלי: מה שתמי אמרה זו המלצת צוות וההתנגדויות צריכות להישמע.

מתנגדים

אדריכלית איריס לוי: הגשתי חו"ד תכנונית. תוכנית המתאר קבעה בניה עד 8 קומות, ובכפוף למסמך מדיניות. תוכנית המתאר אמרה כי לאחר הכנת מסמך המדיניות אפשרי יהיה לעלות בדרגה אחת מעבר ל8 קומות ובכפוף לבדיקה כלכלית. בזמן הכנת התוכנית לא נכללה בדיקה כלכלית. חו"ד זו צריכה להיות הבסיס לתוכנית. חו"ד שאומרת נקודת האיזון הוא X יח"ד ומכאן גוזרים את הבינוי. גם ה15 הקומות היו צריכים להיות נקודתית גם המדיניות וגם תוכנית המתאר קבעה שאפשר לחרוג בגובה נקודתית מקומית לצורך הצדקה כלכלית. כאן יש מכפיל 1 ל3 שקבע את מס' יח"ד הדיור. לכן כאשר מחלקים את מס' יח"ד על פני השטח נוצרים בנינים 4 בנינים חורגים בגובה ובני 15 קומות ורק 2 בנינים בני 8 קומות. אילו יהיו פחות יח"ד אז הצפיפות והגובה היו שונים. במסמך המדיניות נקבע שאין צורך בשטחי ציבור נוספים כיון שיש מספיק שטחים חומים. ברגע שהקצו עוד מגרש חום במסגרת התוכנית כל המכפילים וכל היחס משתנים. אם לא צריך את השטח החום אפשר להסתפק בקומות הקרקע בשטחי הציבור ובמקום המגרש החום לעשות שטח ירוק שייצור חציצה בין הבינוי הקיים לחדש. זה ישרת את הבינוי החדש ותושבי השכונה ובסופו של דבר יפחית את העומס והלחץ. הבינוי ברחוב מבצע קדש הוא סוג של חומה בגובה של 3 קומות, שהיא יותר מתאימה לרחוב אורבני. מבצע קדש אינו רחוב עירוני לפי המדיניות. במסגרת המסמכים הוצג נספח סביבתי שמראה הצללה ופגיעה של בנינים גבוהים שיוצרים הצללה ברוב שעות היום במיוחד בשעות החורף. אפשר היה לייצר בינוי אחר ע"י הפחתת יח"ד ולייצר כמה חלופות כדי

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 0019-25

שנקודת האיזון שתהיה פחות פגיעה ותיצור פחות הצללה על המבנים מצפון. בנושא התנועה מדובר על מרתף חניה אחד, כל המשתמשים מתכננים ברח' קהילת קייב, כולל ביה"ס ונוצר מפגע תנועתי.

עו"ד נעם קולדני: המסמך העיקרי שלא הוצג הוא החו"ד הכלכלית. היחס שניתן של 3:1 הוא בפרמטר ללא שיעור מעבר למה שנידרש, אין סיבה לתת ערך זה. 1:2 הוא ערך מספק לשכונת נאות אפקה א'. ברגע שתינתן חו"ד ובהיקבע מס' יח"ד הדיור ע"פ חו"ד כלכלית שיוצרות כדאיות כלכלית לדעתי מס' הדירות יקטן משמעותית בערך ב-30% והתסבוכת תפתר. מסמך המדינות אושר לפני 5 שנים והתוכנית הזו מתעלמת ממנו לחלוטין. הוא אומר איך יעשה התכנון ומהו גובה הבינוי: 8 קומות ובאופן חריג אפשר לתכנן 15 קומות. מה שנחשב חריג נעשה פה בבסיס. למעשה מבקשים 19 קומות לכן אין בסיס לבקשה של 15 קומות כל שכן של 19 קומות. הסטנדרט הוא 8 קומות. חסרות חו"ד סביבותיות, הבינוי יוצר צל. מציע כפתרון כי התכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים שיבודדו בין השכונה החדשה לקיימת ויספקו שטח של פארק גם לשכונה הקיימת וגם לבניינים החדשים. החומה שמנסים ליצור על רחוב מבצע קדש לא תעלה על הדעת. חברי הועדה מכירים את השכונה. הפקעה של שטחי הציבור בלתי אפשרית אין דרך להפקיע שטחי ציבור לטובת היזמים כי הם של הדיירים לא בתוכנית הקודמת ולא בזו. מס' הקומות 15 יצור חומה ואין דרך לאשר את ה-15, זו חומת מגדלים שתמנע אור ופרטיות לדיירים השכנים. אין צורך לבצע את הבינוי הזה. צריך לעשות פרסום אם חוזרים לתוכנית המקורית ושתהיה אפשרות להגיש התנגדות מחודשת.

ברטה שירן: אני מסכימה לדברי קולדני. חומה של 15 קומות זה לא בא בחשבון. שנים הפרויקט הזה נדחה ע"י צוות צפון בגלל ציפוף יתר, איך עכשיו העלתם את התוכנית לדיון? ברח' מבצע קדש אמורות להתקיים 1200 משפחות? אי אפשר להתייחס רק לפרויקט הזה כאשר יש עוד יח"ד מגורים מתוכננות. כמות החניות לא הגיונית. לא הגיוני מספר הקומות. התוכנית הזו מקודמת המון שנים ושוב מעלים מהאוב הצעות לא הגיוניות. זו שכונה שאנשים מתגוררים בה 40 ו-50 שנה. זו הייתה צריכה להיות תוכנית של תמ"א 38 2 של פינוי בינוי או של תוספת 2 קומות ולא יותר, זה לא הפרויקט היחיד יש גבול.

מאיר דן מייצג את הדיירים: מגיעים לדיון בועדה ומגישים התנגדות ובסוף מתנהל דיון בתוכנית אחרת. אנחנו בעד שהמתחם הזה ישתנה ולתושבים יהיה פתרון של בתים חדשים ופיתוח. מצד שני צריכים למצוא פתרון לדיירים במחיר שהוא כלכלי ולא ליצור מצב עם רווח יזמי עודף. יש למצוא פתרון ופה זה לא נעשה. התוכנית יצאה מפרופורציה, חריגה ולא מידתית. אף אחד מחברי הועדה לא ירצה להיות שותף של תוכנית שתיצור חומה 4 בנינים בני 15 קומות. אין מבנים כאלה 4 מבנים מחוברים לא 19 ו-15 קומות בכל שכונת צפון מזרח. יש מלא מודלים לדוגמא בגבעת הפרחים. מצד שני יש עוד בעיות כגון חניה ברח' קהילת קייב זהו המקום הכי צפוף. כגון צומת ליידי דיוויס צומת של היכל הספורט אתם חייבים לעשות 2 כניסות. אתם צריכים להביא את התוכנית למצב המקורי שהיא בעלות מינימלית הן ליום והן לתושבי השכונה. וצריך לראות מה ההליך המסודר לתוכנית הזו. אי אפשר להגיש התנגדויות כשהיום עצמו מתנגד לתוכנית הזו זה לא נראה הגיוני.

מיכה גדרון עו"ד: מרבית הטענות שהיו כאן הם נגד התוכנית המקורית ולא טענות נגד 106ב. פרסום לפי סעיף 106 ב' הוא לא מקצה שיפורים שחוזרים על הטענות כנגד התוכנית המקורית. הטיעון היה צריך לעסוק רק בשינוי מס' הקומות בין התוכנית המופקדת לבין התוכנית לאחר פרסום 106ב ורק בנושא הזה לכן רוב הטענות כאן לא רלוונטיות לדיון היום. הטיעון היחיד הנכון שהפרסום 106ב שמציג 4 בנינים על מבצע קדש יוצר חומה אנחנו מסכימים עם המתנגדים שהתכנון המופקד שכלל 2 בנינים בני 19 קומות ויתר החזית ברחוב מבצע קדש פתוחה יחסית לרבות חזית מסחרית הוא יותר טוב. לכן בהמלצת הצוות המקצועי גם אנחנו בעד לחזור לתכנון המקורי. מעבר לכך לגבי יתר הטענות שנטענו נבקש מהועדה להתעלם מהם. מדובר בחזרה על הדברים שנידונו בדיון בהתנגדויות ויש להתעלם מהם. בהמלצת הצוות רואים נושא אחד שלא היה כלול בתוכנית המופקדת והוא המלצה כי 50 יח"ד מתוך 378 יוקצו לדיור בר השגה. בצד הפורמלי בדיון הקודם בהתנגדויות ביקשתי כי היה ואתם מתכוונים לשנות את כמות או תמהיל הדירות זה יפורסם במסגרת 106ב על מנת שנוכל להתנגד ולהיערך לתגובה. אנחנו את ההמלצה להקצות 50 יח"ד לדיור בהשגה ראינו אתמול וזה לא אפשר לנו להתנגד לנושא הזה ובצד הפורמלי ההליך לא היה תקין. בצד המעשי יש לנו תגובה מהחברה ואבקש התייחסות לגבי הדב"י מהיום ומהסיבה שאנחנו רוצים להעלות על הקרקע ולקדם את התוכנית.

אריק טובול סמנכ"ל החברה מקבוצת גבאי: אני מברך את הצוות על קידום התוכנית. בענין הדב"י והספקנו ללמוד בפרק זמן קצר כי 50 יח"ד יכבידו על הפרויקט ואני מבקש מהועדה לבדוק בחישובים שהיא עשתה. נבקש להקצות לטובת הדב"י 35 יח"ד בגודל ממוצע של עד 55 מ"ר, זאת כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. בנוסף, לגבי הנחה של 40% משווי השוק - אנחנו מבקשים שזה יהיה 20% הנחה משווי שוק מקסימום 25%.

אדר' תמי ג'וסטו: לגבי הגובה כפי שאמרנו החלופה של 19 קומות היא אפשרית והיא תואמת את מסמך המדיניות של השכונה שקבע כי מיעוט הבניה תהיה גבוהה ורובה מרקמית. כך גם תהינה יותר יחידות דיור מרקמיות. אנחנו תומכים בחלופה הזו ולא מצאנו בהתנגדויות 106ב טיעונים בכדי להעדיף את ה-15 קומות לעומת 19 הקומות.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - - 0019-25

ליאור שפירא : פניה ליום - זו דעתי האישית -אנחנו נציע לוותר את דירות דב"י ונוריד את הקומות 15ל קומות.

אריק טובול : ראוי להבהיר את מה שאתה אומר.

ליאור שפירא : הייתי רוצה לשמור על אחדות הבניינים ואני שומע חלק מהמתנגדים.

אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לביטול הדב"י.

דורון ספיר : בעקבות חו"ד האם יש למתנגדים הערות נוספות?

מאיר דן : אנו לא ראינו את החו"ד הכלכלית, אבל נוצרו עודפים בתמורות. אני בעד שני בניינים בני 15 קומות זה כיוון חיובי ונכון.

עו"ד נעם קולודני : כל הבסיס לדיון שנעשה הוא פסול אין דרך לנהל את הדיון מבלי שלכל הנוכחים תהיה חו"ד כלכלית מבוססת. הסחר במספרים לגבי המגדלים לא רלוונטי. הדרך היחידה היא לקבל חו"ד כלכלית על ידי כלכלן שיגיד מה מס' יח"ד שנדרש ואז להתחיל לתכנן אחורה. אם אין חו"ד יש צורך ליצור כזו. 15 קומות סותר את תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קובעת 8 קומות וכל חריגה הינה נקודתית ודאי לא 15 או 19 זה רק החריג.

ברטה שירן : להסב את תשומת הלב בתוכנית המקורית אם מעלים מעל הגובה של ה-8 קומות זה יכול להיות רק באופן נקודתי. בנוסף מחירי הדירות קפצו פי כמה, כך שמבחינת היתכנות כלכלית אנחנו מבקשים להראות לנו דו"ח כלכלי שיראה לנו את האספקט הכלכלי של יח"ד.

גדרון מיכה, עו"ד : 106ב מדבר על 4 בניינים בני 15 קומות. כעת מוצע לרדת 15 קומות. סך יח"ד הינו 378 יח"ד ללא דב"י אנחנו חושבים שזה תכנון פחות טוב. לא מובנת ההצעה.

ליאור שפירא : במגדלים בני ה-19 להפחית 15 קומות ובשני המגדלים הללו לא נעמוד על הדרישה לדב"י.

דורון ספיר : זו הפקדה חדשה וזה לא רלוונטי

גבאי טובול : אנחנו תומכים בהמלצת הצוות.

רועי אדר : בהמשך לדיון בהתנגדויות נערך תחשיב חדש, בהתאם לנתוני תכנון ונמצא כי התוכנית כלכלית גם במתווה של 50 יח"ד דב"י.

עו"ד נעם קולודני : אני מבקש לקבל את החו"ד הכלכלית.

דורון ספיר : נעביר את חו"ד

דיון פנימי :

דורון ספיר : המלצת הצוות לחזור לתכנון של 2 מבנים בני 19 קומות ו-50 יח"ד דב"י. הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד הצוות. הועדה ממליצה לקבל את החלופה של 2 מבנים בני עד 19 קומות ו-4 מבנים בני עד 8 קומות.

הועדה רשמה לפניה הודעת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 20 שנה

מאיה נורי : לא ברור למה ל-20 שנה ולא לצמיתות, הרי הוא ימכור את הדירה אחרי 20 שנה

אורלי אראל : כי זו האופציה בחוק

מאיה נורי : בחוק כתוב לפחות 20 שנה ואין בעיה לעשות לצמיתות. האם הבעלות של הדב"י תהיה בעלות אחודה?

אורלי אראל : כן, דיור בר השגה לצמיתות הוא בעייתי

תמי גויסטו : בעלות אחודה כתוב בחו"ד. היקף יח"ד בתכנית לא השתנה בשום שלב. כל מה שעשינו זה להקצות 50 יח"ד לדב"י. ההחלטה להוסיף את ההוראה כי מסך יח"ד של התכנית – 50 יח"ד יוקצו לטובת דב"י אין בה לשנות את כמות יח"ד בתוכנית, לא מהווה שינוי לתוכנית ולכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'

עו"ד הראלה אברהם און : הדב"י נובע הן מהבדיקה הכלכלית והן מהדיון בהתנגדויות. מדובר באותה צפיפות ולא הוספנו דירות לכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'.

דורון ספיר : בסעיף 3, בהמשך לחו"ד הדעת הכלכלית שהוצגה בפני הועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד לדב"י.

מאיה נורי : דב"י צריך לעשות לצמיתות, זו עסקה של החיים שלהם ועוד 20 שנה היזם ימכור את הדירה. אנחנו רוצים לראות את כל סוגי האוכלוסיה.

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות : 1.1, 2.1, 2.2, 3.2, ולאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי : 2 בניינים בני עד 19 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :
שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
1625-0019 - 16	דיון בדיווח (3)

3. בהמשך לחוו"ד הכלכלית החדש שהוצגה לוועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסד יח"ד יוקצו 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.
4. הועדה רשמה לפניה את הצהרת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י ב 40% הנחה ל-20 שנה בבעלות אחוד ניתן לחלק ל-2 מקבצים.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	10/09/2025
דיון בדיווח (3)	19-0019-25' - 16

להלן דיווח על החלטת ועדת הערר מיום 21.7.22

על החלטת הועדה המקומית לאישור תא/4668 התחדשות עירונית מ. קדש – ק. פוזנן הוגשו שני עררים – האחד על ידי דייר ברחוב קהילת קייב 8 והשני על ידי נציגות של שלוש משפחות המתגוררות בקהילת פוזנא 7, כולם ממוקמים מצפון לתכנית.

להלן עיקרי העררים:

1. סמכות הועדה המקומית לדון בתכנית
ועדת הערר דוחה את טענת העוררים וקובעת כי התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית.

2. גובה המבנים
העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושים פיננסיים – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הועדה המקומית.

בתשובת הועדה המקומית נטען כי מספר הקומות הינו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות. בתא/5000 סעיף 5.3.2 (ג) נקבע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. המשמעות היא עליה מגובה של עד 8 קומות לדרגת גובה של עד 15 קומות. בסעיף 5.4 בתא/5000 נקבע כי החריגה בגובה תותר בהתאם למסמך המדיניות למתחם. במסמך המדיניות להתחדשות עירונית לשכונת נאות אפקה א' שאושר ביום 18.11.2015, המרחב סומן למגורים בצפיפות גבוהה, בין היתר בשל סמיכותו לציר המרכזי שלאורך מבצע קדש.

לעניין הטענות בעניין הרווח היזמי בפרויקט, הועדה המקומית הדגישה כי הטענות לא עלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, אלא רק במסגרת הדיון בסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הועדה הוסיפה כי הבחינה הכלכלית לתכנית נערכה בשנת 2018 ובאותה עת הצביעה על רווח יזמי של 20% בלבד. עוד הוסיפה הועדה כי הסיבה לגידול החד ברווח הכלכלי הינה עליית מחירים משמעותית בתקופה שבין ביצוע הבדיקה לבין הדיון בהתנגדויות. לאור הגידול בשיעור הרווחיות הועדה בחרה להגדיל את התועלת הציבורית באמצעות דרישה להקצאת 50 יחידות דיור בהישג יד.

ועדת הערר קבעה כי בחינה לפי תקן 21 מלמדת באופן ברור שלא הוכח חוסר כדאיות כלכלית אשר מצדיק חריגה בגובה המבנים כמוצע. הבחינה מלמדת על שיעור רווחיות גבוה ביותר. לאור זאת, ועדת הערר קבעה כי תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי בהתחשב במכלול הגורמים. **הועדה קובעת כי התכנית תתוקן כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות מלבד מבנה אחד בן 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא.** יחד עם זאת, וועדת הערר קובעת כי ככל שהועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה, כי השינויים בבינוי אינם רווחיים, תוכל הועדה המקומית מתוקף סמכותה לאשר הגבהה של בניין בן ה- 15 קומות בשיעור של עד 4 קומות. כלומר תתאפשר הקמה של מגדל אחד (מגדל E) בתחום התכנית בגובה כולל של 19 קומות סה"כ.

3. מספר יחידות הדיור
לטענת העוררים יש להפחית את מספר יחידות הדיור, כך שהתוספת תהיה לפי מכפיל 2:1 המתאים יותר לערכי הקרקע הגבוהים בשכונה.

הועדה המקומית השיבה כי בתכנית פיננסיי בינוי קיימות עלויות נוספות כגון הפרשת שטחים לשטחי ציבור, תעלות עירוניות וכיו"ב. לפיכך, בהשוואה לתכניות פיננסיי בינוי אחרות באזור לא מדובר על מכפיל חריג. בנוסף, התכנית המופקדת מציעה צפיפות של 33 יחידות דיור לדונם נטו ואינה חורגת מזו הקבועה בתכנית המתאר הכוללנית בה נקבעה צפיפות מינימאלית.

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 25-0019

ועדת הערר קבעה כי היות והצפיפות המוצעת בתכנית אינה בלתי ראויה מבחינה תכנונית, היא אינה מורה על צמצום מספר יחידות הדיור. עם זאת, היות והיקפי הבנייה יצומצמו משמעותית במסגרת תיקון מסמכי התכנית, מהנדס העיר ייקבע מהו מספר יחידות הדיור שניתן לבנות על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית המופקדת (30% יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת וכיו"ב), על מנת שלא יוותר עודף של יחידות דיור לא ממומשות.

4. דיוור בר השגה

ועדת הערר קובעת כי ככל שלאחר תיקון התכנון מס' יחידות הדיור יפחת מ 317 יח"ד, מספר יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 10% מסך הדירות. (במקום 50 יחידות דיור כפי שהוסכם בין היזם לוועדה המקומית בהחלטתה מיום 20.10.21).

5. מבני ציבור

תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בעניין ההקצאות לשטחי ציבור.

6. תנועה ותחבורה

הנושאים שהועלו על ידי העוררים כללו מיקום המבנה הציבורי (ברח' קהילת פוזנא), ומיקום כניסה לחניון במפגש הרחובות ק. קייב וק. פוזנא. בנושאים אלו תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית.

7. הצללה

ועדת הערר אינה מוצאת מקום להידרש לטענת העוררים בנושא זה נוכח השינויים הצפויים בתכנית בהתאם להחלטה שלעיל.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר יעשה בתיאום עם צוות תכנון צפון.
3. מתן תוקף לתכנית לאחר השלמת התיקונים בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל : בתוכנית הזו אנו מבקשים לדווח על החלטת ועדת ערר. כשהוועדה המקומית הוסמכה כוועדה עצמאית מתוך כך שיש תוכנית מתאר כוללת תא 5000 תוכניות שמאפשרות מתקפה החוק איפשר למי שהחלטות של הוועדה המקומית לא מוצאות חן בעיניו או שהוועדה לא קיבלה את התנגדותם והחליטה לתת תוקף לתוכנית יש להם זכות להגיש ערר לוועדת ערר. בתכנית הזו התושבים הגישו ערר, לפני כשלושה שבועות קיבלנו את החלטת ועדת הערר וכעת אנו מדווחים לוועדה על החלטת ועדת הערר. **זיו לייבו :** מציג את עיקרי התוכנית וההתנגדויות ממצגת ומקריא את החלטת ועדת הערר מתוך הדפס. המלצת הצוות היא לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ובתיאום איתנו. הוועדה תקיים דיון נוסף לאחר שתוכן חוות דעת לפי תקן 21.1 ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בניין E **רועי אלקבץ :** מה הלקח שנלמד מוועדת הערר?

ליאור שפירא : אני רוצה להפנות לעמוד 69 בדפס, התנהלו דיונים אינסופיים על השינוי, להוריד ל-15 קומות ולהפחית את הדב"י בדיוק מה שקרה. היו לנו דיונים, למה אנחנו לא צופים? היינו יכולים לחסוך בזמן, השאלה הזו נשאלה אז לפני שהתקבלה החלטה, זו היתה דעתי האישית. **רועי אלקבץ :** אנחנו והתושבים רוצים שיהיו איזונים, אנו בעד התחדשות עירונית אבל שזה יהיה מידתי. במקרה הזה 7 שנים יש עיכוב והמתנה. צריך מאוד להזהר.

אורלי אראל : בסוף תכנון זה עניין של איזונים וסדרי עדיפויות. עיריית ת"א לקחה על עצמה בצורה ברורה לטפל במחירי הדיור בעיר. רב הקרקע בעיר היא קרקע פרטית והמדינה לא ממש מצליחה בעניין מחירי הדיור והפקעות הקרקעות. לעירייה ולוועדה מדיניות של דב"י כדי לאפשר לאוכלוסיה גם מהעשירון השמיני ותשיעי להמשיך לגור בת"א. הדרך היחידה היא לקבוע דב"י בתוכניות בהתאם למדיניות העירייה והוועדה. מתי יש דב"י? כתועלת ציבורית מתוקף תוכנית המתאר או שאנו רואים לאחר בדיקה כלכלית שאחוז הרווח בתקן 21 ואז גם בוחנים כמה אחוז דב"י האזור יכול לתת. אם המשמעות של תוספת של

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

יחידות דב"י כדי להוריד את מחיר המחיה זה אומר להעלות מס' הקומות מ-15 ל-19 זה מחיר ששווה לעשות אותו אחרת מחירי הדיור רק עולים ועולים ואין לנו יכולת לווסת אותם. תוכנית המתאר קבעה שאפשר עד 15 קומות ובדיונים בוועדה המקומית ניתן להוסיף גובה ויש גם חו"ד של המשנה ליועץ המשפטי דאז ארז קמיניץ שניתן להוסיף קומות, לכן השיקולים התכנוניים שלנו היו שאפשר לעלות ל-19 קומות בכדי לקבל את היחידות דיור בהישג יד והבדיקה הכלכלית שעשינו לעת קבלת ההתנגדויות שעשינו בדיקה חוזרת מכיוון שעבר הרבה זמן, ראינו שיש רווחיות ליזם וניתן להכניס 50 יחידות דב"י לנו זה נראה ראוי. היה וויכוח בעבר בוועדה אבל נושא הדב"י הוא זה שחשוב ומוביל באיזונים, הוועדה רשאית לקבל איזו החלטה שרוצים.

רועי אלקבץ: נכון היום לבחון האם נכון להוריד את מחירי הדיור? השאלה באיזה מידה ואיפה בעיר. אורלי אראל: הצגתי לחברה הוועדה החדשים, בקדנציה הקודמת הוועדה המקומית אישרה למעלה מ-3500 יחידות דב"י ברחבי העיר, זה הישג יוצא דופן.

רועי אלקבץ: מדובר בסך הכל באחוז וחצי.

אורלי אראל: מדובר בקרקע פרטית וזה צריך להיות כלכלי ליזם.

רועי אלקבץ: 3000 יחידות בחמש שנים מה זה?

ליאור שפירא: זה עדיף מאפס. ברור שאנו רוצים דב"י, השאלה שלי הייתה וודאות תכנונית. כאן נראה שהתפספסה הוודאות התכנונית בפרויקט הזה. בתוכנית הזו הייתה יותר מאופציה אחת כזכור לי. יש פה יזם עם הרבה דיירים, ואנו נכנסים לסיטואציה של הוודאות התכנונית של יזם מול דיירים כתוצאה מדברים שנתנו יותר מידי נפגעת.

אורלי אראל: כרגע על השולחן של אגף התכנון יש למעלה מ-300 תוכניות בניין עיר. מתוך ה-300 כמה יתארכו. העמדות התכנוניות שלנו לא השתנו. לוועדה המקומית יש לוחות זמן בניגוד לוועדת ערר שלה אין לוחות זמנים שקבועות בחוק.

דייבי ויינשטוק: לעניין נושא כדאיות כלכלית, זה נחשף לחברי הוועדה?

אורלי אראל: לכל תוכנית התחדשות עירונית שלא בבמע"ר המטרופוליני ששם אין ספק שזה כלכלי, בתוכנית של התחדשות עירונית נעשית בדיקה על ידי היזם וזה עולה במסגרת מסמכי התוכנית באתר. מלי פולישוק: לעניין עלות מחירי הדיור, יש הרבה מקומות שה-25 אחוז מדיניות צריך לבוא מהעולם. אביגדור פרויד: אני מציע לוועדה לעשות בדיקה אם היחס של 25 ל-75 היה 50-50 מה היה הרווח הכלכלי, היחס של 25 במגדלים, הבניינים יהיו ברובם תעסוקה ולא מגורים כולל חלק המגורים. זו הוועדה הכי חשובה, יש לעשות חשיבה מחודשת. אי אפשר לאשר יחס של 25 ל-75, זה משהו שאינו סביר.

ליאור שפירא: קיבלנו את העדכון.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח על החלטת ועדת הערר הדורשת את תיקון התכנית. ככל שתוכן חו"ד לפי תקן 21.1 הוועדה תקיים דיון נוסף ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בנין E.

אחרת התוכנית תתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר בתאום עם הצוותים המקצועיים ולאחר השלמת התיקונים תפורסם למתן תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 10/09/2025 16 - 25-0019

דיווח בעדכון בינוי בעקבות ועדת ערר שהתקיימה בתאריך 21.07.2022:

בתאריך 21.03.2024 התקבלה החלטת ועדה לעררים שהוגשו כלפי החלטת הועדה המקומית מיום 20.10.2021 לאשר למתן תוקף את תכנית מרחב התחדשות עירונית מבצע קדש – קהילת פוזנן תא/מק/4668 מספר מבא"ת 507-0626317.

בתאריך 10.4.2024 דווח לוועדה על החלטת ועדת הערר, והוצג כי ועדת הערר מצאה לנכון להתערב רק בנושא גובה המבנים מבין שלל הטענות שהוצגו בפניה.

גובה המבנים

העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושי פינוי – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הועדה המקומית.

מסקנות ועדת הערר:

- תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי וקובעים שהתכנית תתוקן, כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות, מלבד מבנה אחד בגובה 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא, בהתאם לתרשים שצורף למסמך המדיניות.
- אופן העמדת המבנים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית כפי שנקבע בסעיף 6.1 לתקנון התכנית המופקדת.
- הועדה קובעת שכלל הועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה כי הבינוי עליו הורו אינו עומד בסף הרווחיות שנקבע בתקן 21.1, תוכל הועדה המקומית לאשר הגבהה נוספת של המגדל בקומה אחת או יותר, ולא יותר מ-4 קומות נוספות עד 19 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

לאור הנחיית ועדת הערר, בוצעו שינויים בתכנית, הכוללים הפחתת מגדל בן 19 קומות והפחתת מספר יחידות הדירור ושטחי הבנייה בהתאם. התכנון המעודכן כולל הקמת 5 מבנים חדשים - 4 מבנים בבנייה מרקמית עד לגובה של 8 קומות ומגדל אחד עד לגובה של 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה). בסה"כ מתוכננות 354 יח"ד ומתוכן 50 יחידות דירור בהישג יד (14%) למשך 25 שנה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדירור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דירור ברות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דירור בנות השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

גובה הקומות:

בהתאם להחלטת ועדת הערר, ולאור חו"ד כלכלית שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה מטעם היזם, המוכיחה כי תכנון הכולל פחות מ-19 קומות אינו עומד בסף הרווחיות הנקבע בתקן 21.1, מוצע מגדל אחד בן 19 קומות.

היבטים כלכליים (חו"ד שמאית):

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית, חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצית לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין, אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - - '25-0019

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש מרץ לשנת 2025.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו התאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

לסיכום ובהמשך להחלטת ועדת הערר ולדוח הכלכלי במסגרת תקן 21.1 המצורף למסמכי התכנית, נמצא כי בינוי הכולל 19 קומות (בנוסף ל-4 בניינים בני 8 קומות) עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת, ובינוי נמוך יותר אינו עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה יעמוד על כ- 14.5% שהינו סף הכדאיות הכלכלית המינימלית לפי התקן.

מספר יחידות הדיוור: לאור השינוי בגובה המבנים, התכנון המוצע כולל 354 יח"ד המהוות הפחתה של 24 יח"ד במקום 378 יח"ד בתכנון הקודם, ללא שינוי בהקצאת מספר יחידות דב"י.

שטחי בניה: לאור השינוי בגובה המבנים ומספר יחידות הדיוור, שטחי הבנייה הותאמו למספר יחידות הדיוור והופחתו בשיעור של כ- 2,807 מ"ר. במקום 42,817 מ"ר למגורים מוצע כעת 40,002 מ"ר. הרח"ק ירד מ- 3.54 ל- 3.31.

פיתוח המרחב לטובת הציבור: שטחי הציבור הבנויים, קווי הבניין, זיקות המעבר והשטחים הציבוריים בתכנית ללא שינוי.

התכנית מציעה חזית פעילה ברוחב 8-10 מטר ומסחר מלווה רחוב מבצע קדש. ברחוב מתוכנן שביל אופניים אשר עתיד להתחבר למערך שבילי אופניים פנים שכונתי. הפרויקט מייצר מערכת שבילים פנימית ונגישה מלווה בשטחים מגוננים לרווחת הולכי הרגל. גישור על הפרשי טופוגרפיה משמעותיים בגבולות התכנית של כ- 4-11 מטר בין הרחובות. התכנית פותחת ציר הליכה מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור. המעברים בין המבנים ברוחב כ- 12-15 מטר בהתאם לתכנית.

התכנית המוצעת שומרת על עקרונות התכנון בזיקות המעבר לרווחת הולכי הרגל והתשתיות, רחבות מגוננות לשהייה ומיקום רמפת הירידה לחניון. בתכנון המוצע, רמפת החניה מקורה בבינוי. שטחי הבנייה בתת הקרקע עודכנו לתקן החניה 1: 0.8 ונקבעו שטחים תת קרקעיים.



מבט מכיוון רח' מבצע קדש



נספח בינוי מוצע

טבלת השוואה :

תכנית מופקדת	בינוי מוצע לאחר החלטת ועדת ערר	
מספר יח"ד	354	378
מכפיל צפיפות	1: 2.8	1: 3
דיוור בהישג יד	50 יח"ד	50 יח"ד
שטח עיקרי למגורים	28,320 מ"ר	30,240 מ"ר
שטח שירות למגורים	11,690 מ"ר	12,577 מ"ר
סה"כ זכויות למגורים	40,002 מ"ר	42,817 מ"ר
מסחר	1000 מ"ר	1000 מ"ר
שטח בנוי למבנה ציבור	500 מ"ר	500 מ"ר
רח"ק	3.31	3.54

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- ממליצים לוועדה לאשר את התכנון המוצע הכולל עדכון מספר הקומות מ- 15 ל- 19 קומות במגדל, בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון כך שיבטיחו שמירה על נפחי הבינוי כפי שהוצגו לוועדה. בינוי זה מייצר שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובהתאם יש לשמור על צירי מעבר ברוחב של כ- 12-15 מטר מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון, וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הנחיות ליחידות הדיוור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית כך שייקבעו 50 יחידות דיוור בהישג יד למשך 25 שנה במחיר מופחת ובעלות אחודה (במקום 20 שנה כפי

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (3)	16 - 0019-25

שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור בנות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דיור בר השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

3. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

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

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25 מיום 19/03/2025 תיאור הדיון :

זיו לייבו: מציגים את תכנית קהילת פוזנן לאחר שעברה עדכון בועדת ערר. העבודה על התכנית התחילה לפני למעלה מ-20 שנה, והחלטת וועדת ערר הייתה לפני שנתיים. אנחנו מציגים את העדכון בתוכנית.

גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אודי כרמלי: הייתה החלטה של ועדה מקומית שהמליצה על שני נפחים של 19 קומות וחשבו כזוות מקצועי שזה נכון. על החלטה הזו הוגש ערר לועדת ערר שהחליטה לבטל את אחד המגדלים ולהוריד את המגדל השני לגובה של 15 קומות תוך שהיא משאירה את הסמכות למה"ע ולעדה המקומית לאשר הגבהה לגובה של עד- 19 קומות בכפוף לבדיקה כלכלית מתאימה. אם היינו מקבלים את המלצת ועדת ערר כלשונה, כלומר להוריד את המגדל הנוסף ואת המגדל השני לצמצם ל-15 קומות, אז זה היה אך ורק דיווח והתוכנית היתה מקבלת אישור. כיוון שנתנו פה סמכות למה"ע לשקול את הנושא מבחינה כלכלית לגבי ההפרש של המגדל השני בין 15 קומות ל-19 קומות, עשינו בדיקות כלכליות מעמיקות מאד ולכן ועדת הערר שמרה על הסמכות הזו. עשינו בדיקות ומצאנו שהפרויקט נמצא על סף כלכלי רעוע ואנחנו חושבים שכן להמליץ על 19 קומות במגדל הבודד שנשאר. בכל תכנית אחרת הפרמטר של בניה מרקמית ולצידה בניה של 19 קומות, זהו דפוס שאנחנו חוזרים עליו בלא מעט פרויקטים ברחבי העיר. גם מבחינת צפיפות והערכים הצלחנו לשמור על רוח התוכנית למרות הפחתה בשטחי הבניה, ושמרנו על ערכי התכנית- קרי מעברים ושמירה על המרחב הציבורי והחלטנו להמליץ על 19 קומות בהתאם להחלטת ערר.

גיל שנהב: מציג את התוכנית החדשה של מגדל בן 19 במצגת.

גיל פכט סמנכ"ל גבאי: הפרויקט הזה נמצא אצלנו 11 שנה. מבחינת הכלכליות הפרויקט עובר את הרווח המינימלי ואפשר להתקדם איתו כפי שהוא עם השינויים שהצוות המקצועי הציע.

ליאור שפירא: במסגרת ההכנה שאלתי לו היינו יודעים לתת קומה נוספת על כל אחד מהבניינים של 8 קומות זה היה מצמצם את יחידות הדיור שועדת הערר לא אישרה לכם. האם לדעתך זה דבר שמצדיק עצירת הפרויקט או עדיף ככה. גורמי המקצוע אמרו הדבר הנכון זה לאשר את זה כפי שזה מוצג ככה.

גיל שנהב: מסחר + 8 קומות הוא עדיין בנין נמוך ולא רב קומות. לו נוסיף קומה אחת בלבד, כל המרקמה הופך להיות רב קומות. 2 חדרי מדרגות מעליות ועלויות תחזוקה יותר גבוהות לכן אנחנו משתדלים לא לעבור רצפה בגובה + 29 מ' וכל הבניינים הם גבוהים ולא רבי קומות. המשמעות של תוספת קומה אחת היא משמעותית.

מלי פולישוק: הבניין הציבורי הוא גם מוגבל ל 8 קומות?

רבקה פרחי: זה המרקם הסובב.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית כפי שהוצגה, מקריא את ההחלטה.

בישיבתה מספר 0006-25 מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנון המוצע הכולל הגבהת מספר הקומות מ- 15 ל- 19 קומות במגדל (בהתאם להחלטת ועדת ערר), בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון כך שיבטיחו שמירה על נפחי הבינוי כפי שהוצגו לוועדה.

בינוי זה מייצר שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובהתאם יש לשמור על צירי מעבר ברוחב של כ- 12-15 מטר מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון, וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2. יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הנחיות ליחידות הדיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית כך שייקבעו 50 יחידות דיור בהישג יד למשך 25 שנה במחיר מופחת ובעלות אחודה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור בנות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
16 - 25-0019	דיון בדיווח (3)

שטחי הבנייה ליחידות דיור בר השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

3. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

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

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דיבי דישטניק, דודו לניאדו

דיווח נוסף לאחר החלטת ועדת ערר שהתקיימה בתאריך 21.07.2022:

בתאריך 21.03.2024 התקבלה החלטת ועדה לעררים שהוגשו כלפי החלטת הוועדה המקומית מיום 20.10.2021 לאשר למתן תוקף את תכנית מרחב התחדשות עירונית מבצע קדש – קהילת פוזנן תא/מק/4668 מספר מבא"ת 507-0626317. בתאריך 10.4.2024 דווח לוועדה על החלטת ועדת הערר, והוצג כי ועדת הערר מצאה לנכון להתערב רק בנושא גובה המבנים מבין שלל הטענות שהוצגו בפניה. בתאריך 19.3.25 התקיים דיון בוועדה המקומית ובו אושר עדכון התכנון בהתאם להחלטת ועדת הערר ובכפוף לחוות דעת כלכלית.

בבדיקה חוזרת לאחר הדיון התברר שחוות הדעת הכלכלית לקחה בחשבון תמחיל דירות הכולל 7% דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר פלדלת, בעוד הוראות התכנית והחלטת ועדת הערר קבעה מפורשות שהתמחיל יכלול 30% דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת.

בהתאם לכך, מטרת הדיון היא חוות הדעת הכלכלית המעודכנת כך שתהיה תואמת להוראות התכנית וועדת הערר ותכלול 30% דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת (106 דירות מתוך 354 סך הכל).

היבטים כלכליים (חו"ד שמאית):

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית, חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלועתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין, אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2025. חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו התאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

לסיכום ובהמשך להחלטת ועדת הערר ולדוח הכלכלי במסגרת תקן 21.1 המצורף למסמכי התכנית, נמצא כי בינוי הכולל 19 קומות (בנוסף ל-4 בניינים בני 8 קומות) ובתמחיל של 30% דירות קטנות בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר פלדלת עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת, ובינוי נמוך יותר אינו עומד בסף

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
1625-0019 - 16	דיון בדיווח (3)

הכדאיות הכלכלית הנדרשת. שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה יעמוד על כ- 14.5% שחינו סף הכדאיות הכלכלית המינימלית לפי התקן.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. ממליצים לוועדה לאשר את התכנון המוצע, בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון.
2. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/4748 - הפלך
1725-0019 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון : רחוב היסוד

מדרום : רחוב התחיה

ממזרח : רחוב 3426 (המשך של רח' אבולעפיה)

ממערב : דרך הזרם

כתובת:

רחוב הפלך 7



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	21-9, 24, 40, 42, 44-46, 48, 49, 55-58, 61, 69, 70, 73, 74, 81-83, 90, 91	64, 65
7087	מוסדר	חלק מהגוש		131

שטח התכנית: 55.234 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית : יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם : קרן ריאליטי השקעות בנדל"ן 4 + קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

מתכנן פיתוח ונוף : צור וולף אדריכלי נוף

יועץ תנועה : ד.ג.ש הנדסה

יועץ סביבה : יוזמות

יועץ בנייה ירוקה : יוזמות

ניהול פרויקט : מאיה דוידסון – ניהול יזמי

ניהול הנדסי : אתגר על הנדסה בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב.

מצב השטח בפועל:

בשטח התוכנית מפעלי תעשייה, בתי מלאכה, מבני משרדים (בכלל זה בניין WeWork) וחניונים ציבוריים. בנוסף בשטח התכנית תפיסות קרקע לא חוקיות ומגורים בלתי מוסדרים. במקביל לקידום תוכנית העיצוב מקודם היתר הריסה למבנים אלו.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך (מתן תוקף: 10/10/2023). התוכנית קובעת 5 מגרשי מגורים עבור עד 890 יח"ד (15% משטחי הבניה למגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיור בהישג יד). במגרש 101 שהוא בבעלות עירונית, 20% משטחי המגורים יוגדרו כדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה בהתאם למדיניות הדיור העירונית. הבינוי כולל בניה מרקמית של עד 8 קומות לאורך הרחובות היסוד, התחיה, הזרם, 3426 ורחוב חדש בתחום התכנית, ומגדלים של עד 19 קומות בפינות המגרשים. כל מגרשי המגורים משלבים קומת קרקע פעילה לאורך חזית רציפה כלפי הרחוב בקומת הקרקע. בנוסף קובעת התכנית תא שטח לתעסוקה הכולל מגדל תעסוקה חדש בצמוד למבנה התעסוקה הקיים (WeWork) ושטחי ציבור מבונים: בקומת הקרקע וב-3 הקומות שמעליה.

התוכנית מקצה תאי שטח ציבוריים שאינם נכללים בתוכנית עיצוב זו, כולל תא שטח בהיקף של כ-10 דונם למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהיקף כולל של כ-1.5 דונם.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית לאפשר התחדשות עירונית באמצעות הקמת שכונת מגורים חדשה בשילוב שטחי מסחר מלווה רחוב, שטחי תעסוקה, שטחים למוסדות ציבור, שטחי ציבור מבונים, שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה במגרשים הסחירים, המאפשרות מעבר ושהיה בהיקף ובין המגרשים. התכנון תואם את שטחי הבניה והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית.



בלוק צפון מזרחי (מגרש 401 שב"צ + 501 שצ"פ) :

מגרשים ביעודים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח – התכנית אינה חלה עליהם ועל שטחי דרך.

בלוק דרום מזרחי (מגרשים 104-105)

המגרשים תחומים ברחוב מס. 1, ממערב רחוב אבולעפיה ממזרח, רחוב התחיה (ציר ירוק עירוני) מדרום, ושצ"פ מצפון. בלוק זה מכיל שני מגרשים וסה"כ 4 מבנים.

במגרש 104 :

מבנה בן 19 קומות בחלקו המזרחי של המגרש, ומבנה בן כ- 17 קומות המשלב בניה מרקמית מדורגת בחלקו המערבי של המגרש ליצירת חזית בינוי לאורך רחוב התחיה. סה"כ 184 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית.

במגרש 105

במגרש שני מבנים, אחד בן 10 קומות ומבנה שני בן 18 קומות המכיל בניה מרקמית מדורגת בת 8 קומות לאורך הרחובות. סה"כ 123 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית. שני המבנים פונים לשצ"פ מצפון.

במרכז שני המגדשים, מרחב מפותח ומחלחל המשמש כמרחב פתוח ומגונן, השטח מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כל ימות השנה ושעות היממה.

כניסת רכבים למגרשים – תעשה באמצעות רמפה אחת משותפת, בתחום הנפחים הבנויים, לשני המגרשים

אשר תמוקם ברחוב מס. 1

בלוק דרום מערבי (מגרש 103)

המגרש תחום ברחוב הזרם ממערב, רחוב הפלך בצפון, רחוב מס. 1 ממזרח ורחוב התחיה (ציר ירוק עירוני) מדרום.

הבלוק מכיל 4 מבנים, 2 מגדלים בני כ- 19 קומות ושניים בני כ- 17 קומות. כל המבנים עם בנייה מרקמית מדורגת בקומות המסד ליצירת דופן בנויה לאורך הרחובות. סה"כ כ- 390 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית.

במרכז המגרש יהיה מרחב מפותח ומחלחל המשמש כמרחב פתוח ומגונן, המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כל ימות השנה ושעות היממה.
כניסת רכבים למגרש תיעשה על ידי רמפה אחת, משותפת לכל המגרש, בתחום הנפחים הבנויים, שתמוקם ברחוב הזרם.

בלוק צפון מערבי (מגרשים 101, 102 ו-201)

המגרשים תחומים ברחוב הזרם ממערב, רחוב מס. 1 ממזרח, רחוב הפלך מדרום, ורחוב היסוד מצפון. בלוק זה מכיל 3 מגרשים וסה"כ 4 מבנים (מתוכם מבנה התעסוקה הקיים WeWork ו-3 מבנים חדשים).

כניסת רכבים למגרשים 101, 102 ו-201 - תעשה על ידי רמפה משותפת ל-3 המגרשים. הרמפה תהיה בתחום הבינוי ותמוקם במגרש שימוש ראשון במגרשים 101 או 102. הרמפה תאפשר גישת רכבים פרטיים ל-3 המגרשים ומשאיות אספקה ואשפה למגרשים 101 ו-102. כמו כן, תתאפשר גישת מעבר למגרש 201 בקומת/ות המרתף לשימוש בשטחי תת הקרקע. במגרש 201 תמוקם חצר פריקה בקומת הקרקע בתחום המבנה לפינוי אשפה ואספקה לשטחי התעסוקה, שטחי הציבור והמסחר. תירשם זכות מעבר עבור כל המגרשים בתת הקרקע.

שלושת הבלוקים מאופיינים בבינוי צמוד דופן ובקומת קרקע מסחרית פעילה אשר מגדירים חצרות פנימיות בעלות אופי מגוון המקושרות דרך מעבירים בזיקת הנאה לרחובות הסובבים.

הדמיות לצורך המחשה**עיצוב האדריכלי****1.1 אפיון הפרויקט
א. תיאור כללי**

התוכנית כוללת מספר מגרשים ורחובות אשר מתווספים להקמת רובע המגורים החדש במבואות יפו. במסגרת התוכנית ניתן דגש רב לתכנון הרחובות החדשים והקיימים תוך התחברות למארג הרחובות והשטחים הפתוחים הקיימים. עקרונות התכנון:

1. מיקום התכנית במארג שטחים פתוחים משמעותיים- פארק החורשות ממזרח, גן כרוניגן ואצטדיון בלומפילד במערב, רחוב התחיה אשר מוגדר כציר ירוק עירוני בתוכנית המתאר מדרום.
2. התכנית מהווה המשך לרחובות מרכזיים בסביבה – רחוב אבולעפיה, התחיה, הזרם והיסוד ומהווה קשר בין שכונת פלורנטין מצפון לשכונת פארק החורשות ונווה עופר בדרום.
3. התוכנית משלבת בין בינוי עירוני צפוף, רחובות בעלי אופי מסחרי מובהק אשר מעודדים הלכתיות לבין חצרות פנימיות וצירי הליכה ירוקים בין המבנים אשר יהוו ריאיות ירוקות איכותיות.
4. בכל מגרש קיימות דירות מ-7 עד 8 קומות המסד של המגדלים בהמשך לקומות הבינוי המרקמי אשר מקבלות מרפסות גג בשטחים משתנים. מטרת הדירוג:
 - א. לאפשר תמהיל מגוון שבו דירות בגדלים משתנים מקבלות מרפסות גג אשר מאפשרות מגוון רחב יותר של צורות מגורים בתוך שכונה בעלת צפיפות גבוהה תוך הנגשת שטחי חוץ פרטיים איכותיים למגוון רחב של אוכלוסיות.
 - ב. חלוקת שטח גג מבנה המסד למס' דיירים כדי להימנע מיצירת מרפסת גג גדולה אחת שתשמש דירה בודדת או לחלופין גג לטובת כלל הדיירים ללא שימוש ייעודי.
 - ג. שיפור כניסת אור ואויר לחצר הפנימית.
5. 5 מגרשי מגורים (101,102,103,104,105) ומגרש אחד לתעסוקה (201), הכוללים מסחר מלווה רחוב, המבנים בגבהים משתנים מ-8 ועד 19 קומות. סה"כ מוצע הקמת 11 בנינים ובהם 890 יח"ד.
6. כל מבן בנוי סביב חצר מגוננת המסומנת בזיקת מעבר ושהיה לציבור. לחלק מהמבנים חזית מסחרית הפונה למרחב הפנימי חצר זו משמשת גם כשטח חלחול אפקטיבי משמעותי.
7. תכנית הבינוי המקסימלי לא תהיה יותר מ-65% בהתאם לתוכנית הראשית ומרחק בין חזיתות המבנים המגדירים מעבר פתוח לא יירד מ-8 מ'.

8. חיזוק צירי תנועה ראשיים קיימים ויצירת חדשים (רחוב מספר 1), צירים משניים צפון דרום ומזרח מערב וחצרות פנימיות בין המבנים.
9. שטחים ציבוריים מבונים במגרש 201 בהיקף של 2,650 מ"ר ובנוסף 350 מ"ר למרפסות על פי תוכנית מאושרת.
10. סביב למבנים וביניהם מתוכננים שטחים נרחבים של זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור אשר יפותחו בתיאום ובהתאם להנחיית העירייה. השטחים הפתוחים המסומנים בזיקות הנאה יתוחזקו על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא.
11. בנוסף לתכנית הראשית המציעה זיקות הנאה ממזרח למערב, מציעה תוכנית העיצוב מעברים גם מצפון לדרום על מנת לשפר את הקישוריות בין המבנים ולהגדיל את מספר הכניסות לחצר המרכזית.
12. בשטח התכנית שטחים פתוחים בהיררכיות שונות:

- א. קיים שצ"פ בשטח של כ- 1.5 דונם אשר מחבר בין רחוב אבולעפיה ורחוב מס. 1 צפונית למגרש 105 ודרומית למגרש 401
- ב. במגרש 201 מתוכננת כיכר עירונית, המסומנת בייעוד תעסוקה בזיקת הנאה בשטח של כ- 950 מ"רובלת במבני התעסוקה ומבנה הציבור ויכולה לשמש כמקום התכנסות בלב השכונה.
- ג. לאורך הרחובות מסומנות זיקות הנאה להרחבת מדרכות עד דופן הבינוי המוצע ויצירת חזית מסחרית פעילה.
- ד. קיימים מעברים וחצרות מרכזיות בתחום המגרשים המסומנים בזיקת הנאה, המאפשרות מעבר ושהיה לציבור. כלל השטחים ללא בינוי ועד קו חזית הבניינים יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חנייה (למעט חניות אופניים) ומכשולים אחרים. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור 24/7. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו אזורי ישיבה עבור הציבור ועבור המסחר. תחזוקת שטחי זיקות ההנאה תהיה בתחזוקה עירונית.
13. בכל המגרשים בקומת הקרקע ולאורך הרחובות נקבע מסחר מלווה רחוב וכניסות למגורים, למשרדים ולשטחי הציבור בנוסף כניסות למעליות אופניים ורמפות לכניסת רכבים.
14. במרתפים ימוקמו חדרי אשפה, חצרות פריקה וטעינה, שטחים לרווחת הדיירים חניון רכבים, חניון אופניים, מחסנים וחדרים טכניים לטובת השימושים השונים.
15. תכנית עילית מרבית: 65% במגרשים 101-105, 60% במגרש 201.

ב. גובה המבנה/ נתונים נפחיים

(ככל וקיימת סתירה בין נתונים אלו לנתוני התכנית הראשית, יגברו התכנית הראשית).

מספר מגרש	בניין	שימוש	יחיד	גובה קומה טיפוסית	מספר קומות המגדל	מספר קומות מרקמי	גובה מבנה
101	101A	מגורים (בבעלות עירונית)	114	עד 3.5	19	8	כ- 75
102	102A	מגורים	79	עד 3.5	16	6	כ- 64
103	103A	מגורים	103	עד 3.5	19	8	כ- 75
	103B	מגורים	92	עד 3.5	17	7	כ- 68
	103C	מגורים	103	עד 3.5	19	8	כ- 75
	103D	מגורים	92	עד 3.5	17	7	כ- 68
104	104A	מגורים	94	עד 3.5	17	8	כ- 68
	104B	מגורים	90	עד 3.5	19	0	כ- 75
105	105A	מגורים	30	עד 3.5	10	0	כ- 42
	105B	מגורים	93	עד 3.5	18	7	כ- 72
201	קיים	משרדים	-	לפי קיים	לפי קיים	-	לפי קיים
	חדש	משרדים + שטחים ציבוריים	-	עד 3.8	17-	-	כ- 75

- הקומה העליונה תשמש גם עבור המתקנים הטכניים ככל שיידרש ולא ניתן יהיה לבנות מעליה קומות נוספות.
- מספר הקומות בכל תא השטח יקבע במסגרת היתר בניה אך לא יחרוג מהגובה המותר בתכנית הראשית.
- גובה קומה טיפוסית של שטחים ציבוריים יתואם מול מחלקת מבני ציבור.
- גובה קומת קרקע/כניסה גבוהה עד 6.0 מ' ברוטו. יקבע ביחס לכניסה הקובעת.
- **מפלס קומת הכניסה יהיה בגובה מפלס הפיתוח של המדרכה הגובלת בכניסה. הגישה לכניסה לבניין לא תהיה באמצעות מדרגות ו/או רמפה. הוראות אלו יחולו גם על שטחי המסחר בקומת הקרקע.**
- במגרש 201 הבניין הקיים בהתאם להיתר מס' 0-010-3424.
- כל המגרשים משלבים מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע.

ג. שימושים

מגרשים 101,102,103,104,105

- **בקומת הקרקע:** קומת קרקע פעילה הכוללת שימושים כגון מסחר לסוגיו, שירותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לובי כניסה ומועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.
- **בקומות שמעל קומת הקרקע:** דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים. יותרו בריכות שחייה במרפסות קומות הגג בהתאם לתכנית הראשית.
- **בתת הקרקע:** חניה, מחסנים, לרבות מועדוני דיירים, חדרי כושר וספא ואחר לרווחת הדיירים, כמו גם חדרים ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת תת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.

מגרש 201

- **בקומות שמעל קומת הקרקע:** תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה, שטחים לצורכי ציבור.
- **בקומת הקרקע:** לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי שימושי בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור. מתקנים טכניים, אצירה אשפה, ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.
- **בתת הקרקע:** שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר שירותים ומקלחות. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
- שטחים משותפים בנויים לבנייני המגורים יתוכננו שטחים משותפים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. בנוסף יתוכננו חדרים לטובת הדיירים כגון משחיקה ומועדון דיירים חדר כושר, ספא וכדו'

ד. קווי בניין

מגרש 101

- קו בנין לרחוב היסוד 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין למגרש ממערב 0 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין למגרש מדרום 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב מס' 1_0 מ' לגבול המגרש.

מגרש 102

- קו בנין לרחוב היסוד 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב הזרם 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין למגרש מדרום 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין למגרש ממזרח 0 מ'.

מגרש 103

- קו בנין לרחוב הפלך 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב הזרם 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב התחייה 0 מ'.
- קו בנין לרחוב מס' 1 0 מ' לגבול המגרש.

מגרש 104

- קו בנין למגרש מצפון 2 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב מס' 1 4 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב התחיה 0 מ'.
- קו בנין לרחוב אבולעפיה 0 מ'.

מגרש 105

- קו בנין למגרש מצפון 0 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב מס' 1 4 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין למגרש מדרום 0 מ'.
- קו בנין לרחוב אבולעפיה 0 מ'.

מגרש 201

- קו בנין למגרשים מצפון 2 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב הזרם 5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב הפלך 5 מ' לגבול המגרש ו-20 מ' באזור הכיכר הציבורית.
- קו בנין לרחוב מס' 1 0 מ' לגבול המגרש ו-49 מ' באזור הכיכר הציבורית.

קומת הקרקע בכל המגרשים תהיה צמודה לקו הבניין וזיקות ההנאה אבל תאפשר נסיגות לצורך שבירה של חזית מסחרית ליצירת קנה מידה אנושי. הנסיגות מופיעות בתוכנית בחוברת העיצוב של קומת קרקע ועומקו לא יעלה על 2.5 מ'.

ה. תמהיל יח"ד

שטחי דירות (עיקר + ממ"מ)	מגרש 101				מגרש 102				מגרש 103				מגרש 104				מגרש 105				סה"כ
	דירות גבולות		דירות דב"		דירות גבולות		דירות דב"		דירות גבולות		דירות דב"		דירות גבולות		דירות דב"		דירות גבולות		דירות דב"		
סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד	סמ"ד
32-40	1	315	9	70	2	35	1	70	2	35	1	70	2	35	1	70	2	35	1	70	2,275
קטנה מאד	50	700	14	823	17	99	2	823	17	99	2	823	17	99	2	823	17	99	2	823	8,064
סה"כ בקטגוריה		1,015	23	893	19	134	3	893	19	134	3	893	19	134	3	893	19	134	3	893	10,339
	2	51-60		60	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,717
	3	61-65		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ בקטגוריה		-	-	60	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,717
	3	66-75		16	1,072	4	85	1	2,730	39	66-75		16	1,072	4	85	1	2,730	39	66-75	11,896
יחידה בינונית גדולה	3	76-85		1	85	1	8	-	2,730	39	76-85		1	85	1	8	-	2,730	39	76-85	4,932
סה"כ בקטגוריה		-	-	17	1,157	4	69	272	2,730	39	-	-	17	1,157	4	69	272	2,730	39	-	16,828
	4	86-90		2	-	-	2	-	86-90	4			2	-	-	2	-	86-90	4		795
יבוינית גדולה	4	91-100		81	282	3	204	2	91-100	4			81	282	3	204	2	91-100	4		20,139
סה"כ בקטגוריה		-	-	2	2,813	29	101-105		2,813	29	-	-	2	2,813	29	101-105		2,813	29	-	204
	5	106-120		8	2,714	23	121-140		2,714	23			8	2,714	23	121-140		2,714	23		220
יחידה גדולה מאד	5	141-150		4	-	-	5	-	141-150	5			4	-	-	5	-	141-150	5		478
	6	151-6		-	-	-	6	-	151-6	6			-	-	-	6	-	151-6	6		5
סה"כ בקטגוריה		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		19
סה"כ		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		690
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		5
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-	4	-	-	6	-	-	-			4	-	-	6	-	-	-		-
		-	-																		

לפחות 20% משטחי הבניה למגורים בתא שטח 101 יוגדרו כדיור להשכרה.

ו. דיור בהישג יד:

1. לפחות 15% משטחי הבניה למגורים בתאי שטח 102, 103, 104, 105 יוקצו לדיוור בהישג יד במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק התכנית והבנייה העירונית (40% הפחתה בשכר הדירה למשך תקופה של 25 שנה).

3. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד מעל 120מ"ר שטח עיקרי וממ"ד. ממוצע יחידות הדיור יהיה זהה לממוצע בכלל התכנית

4. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.

5. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו ובהתאם לסעיפי הגמישות המפורטים מטה:

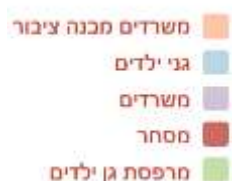
ז. שטחים ציבוריים מבונים



תכנית קומה 1+2 - קומת גני ילדים



תכנית קומת קרקע - לובאים



תכנית קומה 3 - קומת משרדים מבנה ציבור

1. במגרש 201 במסגרת מגדל המשרדים החדש יוקצו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 2,650 מ"ר ו-350 מ"ר למרפסות בהתאם להוראות התב"ע והם ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה (קומות 1-3).
השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר.
2. יתוכננו מערכות תנועה (מעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

3. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. השטחים הציבוריים הבנויים לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים תת קרקעיים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה.
5. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מחוללי מטרדים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
6. היקף השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
7. לשטחים הציבוריים יתווספו חניות ציבוריות לפי תקן.
8. לשטחים הציבוריים יתווסף שטח מרפסות בהיקף של 350 מ"ר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים

1. מבני המגורים – מגרשים 101-105
 - המעטפת תבוצע משילוב של ויטרינות זכוכית וחלונות יחד עם לוחות בגוון בהיר עשויים מלוחות בטון מתועשות, אבן מלכותית או טבעית / חומר קל -מעקות יהיו מעקות קלים ממתכת
 - פרטים, חומרי גמר וגווני יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.
2. מבנה המשרדים – מגרש 201
 - מעטפת הבניין תתוכנן כך שהיא תתאים למרקם בצורניות ובחומרים למבני המגורים בתוכנית.
 - המעטפת תבוצע מקיר מסך מאלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מרבית של 14% בשילוב עם מסגרות אשר יבוצעו מבטון/אבן מלכותית/חומר קל. זכוכית שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
 - פרטים, חומרי גמר וגווני יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות:

- שטח למרפסות לשימוש משרדים יהיה מתוך השטח העיקרי העילי.
- שטח למרפסות לשימוש מגורים יהיה בנוסף לשטח העיקרי ולא ימנה בחישוב גודל הדירה. חישוב זכויות הבנייה למרפסות הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד בהתאם לתוכנית המאושרת.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין עד 2.40 מ' לקו המעקה.
- תותר הבלטת מרפסות ב- 1.20 מטר מעבר לקווי בניין אשר לא מהווה קו מגרש/קו רחוב.
- תותר בניית מרפסות גג פתוחות.
- במרפסות הגג ניתן יהיה למקם פרגולות בתנאי שהפתרון יהיה כחלק מעקרון החזית החמישית והעיצוב הכולל של הבניין. הפרגולות יתוכננו בהתאם לחוק והתקנות ויבדקו במסגרת היתרי בניה.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- המרפסות בקומות המסד יהיו באורכים משתנים ומיקומם יהיה בהתאם לתמהיל המשתנה בקומות המגדל המרפסות יהיו אחידות ולא מדלגות ויוצמדו לפינות המגדל ככל הניתן.
- מעקה מרפסת הגג יותקן כהמשך של מישור קיר החזית



- ג. **מסתורי כביסה:**
לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- ד. **הצללות וסגירות חורף:**
בתכנית הפיתוח יסומנו אזורי שולחנות וכיסאות על מנת לאפשר מעברים ציבוריים פנויים. סגירות החורף יוגבלו במקומות בהם הסגירה תהווה הפרעה למעבר ושהיית הציבור.
סגירות החורף תעוצבנה באופן אחיד לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
- ה. **חזית חמישית**
מגרשי המגורים: יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות העליונים. גגות מבני המגורים יהיו מכוסים במערכות PV, המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישה של היחידה לאיכות הסביבה. מערכות טכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון. ניתן יהיה להציע פתרונות הנדסיים חלופיים באישור משרד אדריכל העיר ומחלקת בר קיימא בהליך היתר הבנייה.
מגרש התעסוקה: במגרש 201 במבנה הקיים יתוכנן גג ירוק נגיש לטובת דיירי הבניין. על גג המבנה החדש תותקן מערכות PV, המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישה של היחידה לאיכות הסביבה. מערכות טכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.
- ו. **שילוט** - שילוט מסחרי יהיה על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
- ז. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ח. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב מלבד הסעיפים הנ"ל:

- יתאפשרו מסתורים בחזית הפונה לרחוב באופן שישתלב עם עיצוב הבניין על מנת לאפשר פיתרון של מ"א ותליית כביסה לכלל יחיד.
- יתאפשרו גזוזטורות מדלגות בקומות המרקמיות על מנת לתת מענה לתמהיל הבניין.
- לחזית מסחרית תתאפשר נסיגה מקו הבניין על מנת לייצר מסחר בקני"מ תואם המקום.

1.3 נגישות

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.4 תנועה

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים, קו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

- א. **מקומות חניה לרכב פרטי:** יהיו תת קרקעים בכל המגרשים.
- ב. **מקומות חניה לאופניים:** בכל אחד משלושת הבלוקים ימוקמו חניות אופניים לטווח ארוך אשר ירוכזו בחדרי אופניים ייעודיים במבנים שימוקמו בתת הקרקע בקומות המרתף ובגלריות ייעודיות. הגישה לחדרי אופניים יעשה עם הסדרת נגישות על ידי מעליות יעודיות. מלבד זאת, ימוקמו חניות אופניים לטווח קצר בשטחי הפיתוח ובתיאום עם מחלקת שפ"ע.
- ג. **שבילי אופניים:** לאורך הרחובות הראשיים בתחום התכנית יסללו שבילי אופניים, מיקומם הסופי של שבילי האופניים יקבע על ידי עיריית תל אביב במסגרת תכנון מפורט של הרחובות.
- ד. **כניסת רכבים:** כניסת רכבים לתת"ק תהיה מנקודה אחת משותפת לכל המבנים עם חניון משותף:

- מגרשים 104-105 כניסה מרחוב מס' 1
- מגרש 103 כניסה מרחוב הזרם
- מגרשים 101, 102 ו-201 כניסה לתת"ק מרחוב היסוד או מרחוב מס' 1 בהתאם לשלבויות המימוש.
- במגרש 201 קיימת פריקה וטעינה בקומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית

ה. אשפה, פריקה וטעינה:

א. במגרש 104-105 תמוקם חצר פריקה אשר תשמש הן לפינוי דחסניות אשפה והן לאספקת שירותים לשטחי המסחר בקומת המרתף, הגישה לחצר הפריקה תהיה דרך הרמפה לכניסת רכב למרתף.

- במגרש 103 תמוקם חצר פריקה אשר תשמש הן לפינוי דחסניות אשפה והן לאספקת שירותים לשטחי המסחר בקומת המרתף, הגישה לחצר הפריקה תהיה דרך הרמפה לכניסת רכב למרתף.
- במגרש 101 ו-102 תמוקם חצר פריקה אשר תשמש הן לפינוי דחסניות אשפה והן לאספקת שירותים לשטחי המסחר בקומת המרתף, הגישה לחצר הפריקה יהיה דרך הרמפה לכניסת רכב למרתף. במגרשים אלו יבחן פתרון פנאומטי או או פינוי, ו/או פתרון של חצר פריקה לכל מגרש בנפרד בהתאם להתקדמות התכנון במגרש העירוני (101) ובהתאם לשלבויות המימוש של המגרשים הנ"ל.
- במגרש 201 תמוקם חצר פריקה בקומת הקרקע אשר תשמש את כלל השימושים במבנה (שטחים עבור מבנה ציבור, תעסוקה, מסחר ובניין we work הקיים. בקרקע?)

1.5 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.
- ג. **גז** – בכל בלוק ישולב צובר גז ו/או חדר בלוני גז בהתאם לדרישות ולתקנות צוברי הגז לא יוצבו באזורי פיתוח משמעותיים ומעברים משמעותיים כמו כן מתקנים טכניים לא יגבילו את השהייה באזורי המיועדים לכך. פילרים ו/או חדרי גז יוטמחו בתוך נפח המבנים ובמיקום מוצנע אשר לא

- יפריע לשימוש איכותי בשטחים הפתוחים. מיקום צוברי הגז יתואם עם אדריכל העיר כחלק מהליך הרישוי.
- ד. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א של מבנה המשרדים יתוכננו על גג המבנה) ויוסותרו על ידי מעקה הגג. במבנה המגורים יתוכננו מערכות מ.א במסותרי כביסה ומערכות יעודיים ו/או פיר מעבים יעודי בקומה ו/או גג המבנה ויוסותרו על ידי רפפה ו/או מעקה הגג בצורה אשר משתלבת עם עיצוב החזיתות.
- ה. **אווורור חניונים** – שחרור העשן ופליטת האוויר במגרשי המגורים יתבצע באמצעות פירים יעודיים העולים לגג העליון של המבנה. במבנה המשרדים פתחי האווורור ימוקמו לפחות 4 מ' מעל למפלס הכניסה ויורחקו 5-8 מטר מחלון ובהתאם לסיכום עם היחידה הסביבתית. כל שינוי מהאמור לעיל יהיה בתיאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית תל-אביב.
- ו. **מנדפים** - מנדפים עבור המסחר יעלו ישירות לגג המבנה. ארובות עבור מנדפים יתוכננו בכל המבנים מלבד המבנה בן כ- 8 קומות במגרש 105 בו לא ימוקמו ארובות.
- ז. **חדרי הטרפו** - חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התוכנית וישמר מרחק תקני לנושא הקרינה מהשטחים השונים לפי התקן. לא יתוכננו ירידות ואווורורים של חדרי הטרפו הבולטים למרחב הציבורי ותמיד ישולבו בבינוי
- ח. מיקום חדרי הטרפו בכל המגרשים לא יגבילו שהייה באזורי הפיתוח המיועדים לכך
- ט. **חדרי הגנרטורים** ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע ו/או בגג המבנה. אגוזו הגנרטור יפלט בגג המבנה.
- י. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - במגרש 201 מתוכננים בנפח הבינוי חדרי אצירה ומחזור בקומת המרתף, אשר יפנו דרך קומת הקרקע בעזרת מעלון / או מעלית או פתרון מכני מתאים לפי תוכנית פינוי האשפה שתתואם בשלבי ההיתר עם מחלקת תברואה. במגרשי המגורים 101-105 ימוקמו חדרי אצירת האשפה וחדרי המחזור בקומת המרתף הראשונה ופינויים יעשה בקומה זו. הפתרון יהיה כפי שיאושר ע"י יח' רישוי כלי אצירה, לפי תוכנית פינוי האשפה שתתואם בשלבי ההיתר עם מחלקת תברואה.
- יא. **תאורה** - תכנון התאורה בשטחים הציבוריים יעשה בכפוף לתקנים בינלאומיים וישראלים מעודכנים בתחום התאורה והחשמל. תכנון התאורה יעשה שימוש במקורות אור יעילים אנרגטית, תוך הקפדה על מניעת זיהום אור וסנוור סביבתי. כל גופי התאורה ואביזריהם הנלווים יבדקו ויאושרו על ידי גורמים מתאימים.
- יב. **הנחיות אקוסטיות/מטרדי רעש** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים השונים בתחום התכנית וכו'.
- יג. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים ככל הניתן. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם להנחיות ויסומנו בתוכנית הפיתוח אשר תוגש כתנאי לקבלת היתר בניה ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- יד. **רחבות כיבוי אש לא יהוו הפרעה לתכנון הרחובות והחצרות המרכזיות וימוקמו ככל הניתן באזורים מופרים כמו כניסות למרתפים וכו'**
- מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית) או מי מטעמו. למה נמחק?

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:****2.1.1 עיקרי הוראות התוכנית**

התוכנית מגדירה רשת ירוקה של מעברים, בין רחובות, שטחים פתוחים ציבוריים, כיכר עירונית ושטחים פתוחים פרטיים.

הרשת מאפשרת חיבור נגיש של הולכי רגל בין פארק החורשות לגן כרונגן.



סכמת צירים ושטחים פתוחים

2.1.2 זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים יסומנו בזיקות הנאה ויפותחו ללא גדרות ומחסומים, כל זאת להוציא סגירות חורף זמניות לבתי עסק וחצרות עבור השטחים הציבוריים הבנויים. יתאפשר בהם מעבר נגיש ורציף לטובת הציבור.



תוכנית הפיתוח

2.1.3 שטחי פיתוח במגרשים הפרטיים

- שטחי הפיתוח במגרשים יפותחו כגונות כס מגוננות ונטועות בשילוב שבילים ורחבות, ריהוט גן ומצללות, לרווחת הקהילה, עם זיקת הנאה לציבור.
- שטחי הפיתוח ישמשו אזור לגינון ונטיעת עצים.
- המעברים הירוקים, החוצים את שטחי הפיתוח, בציר מזרח מערב מחברים בין רחוב אבולעפיה לרחוב הזרם. אופי מעברים אלו מושפע מפארק החורשות ממזרח, ומאפשרים מרחבי שוטטות להולך הרגל.
- המעברים בגונות הכיס בציר צפון דרום המתחברים ללב הפיתוח.
- יותרו הצללות לרבות פרגולות.
- בכל אחד ממרחבי התכנון יוסדרו נגר עילי ואזורים שקועים להסדרת זרימה והשהיית מי נגר.
- יותר שימוש באלמנטי מים לרבות בריכות ביולוגיות.
- יותרו הקמת גגונים בכניסות למבנה ומעל שטחי המסחר ובהתאם לדרישות יועצי הסביבה בהתאם לחוק התכנון והבניה. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין המתוכנן ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הכניסות ויותאם למבנה. הגגונים יתוכננו בהתאם להוראות החוק.
- תותר הצבת מתקני אופניים לשימוש לזמן קצר בהתאם למדיניות 9144.
- תכנון החצרות המרכזיות יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפע
- השטח הפתוח במגרשים 101.102.201. יתחזק על ידי העיריה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא
- השטחים הפתוחים במגרשים 103, 104 ו-105 יתחזקו בתחזוקה עירונית.

2.1.4 כיכר עירונית

- הכיכר תתוכנן כמרחב פתוח, עם מעברים נגישים תוך ניהול מי נגר ושימור עצים קיימים..
- תותר הצבת שולחנות וכסאות בשטחי הכיכר העירונית בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפע, באזורים אשר יקבעו בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים.
- יותרו הצללות לרבות פרגולות יקבעו במסגרת נספח הפיתוח בתוכנית העיצוב.



2.2 פיתוח השטח



סכמת חלחול

חילחול – חלק עיקרי משטחי החלחול ימוקמם במרכז כל מבנן על מנת לאפשר חצר מגוננת איכותית עם עצים בוגרים.

- מגרשים 101+102+201 - יוותרו כ- 21% שטחים פנויים מבינוי בעל ובתת הקרקע, מתוכם כ- 9% שטחים מגוננים מחלחלים בהתאם לאופן החישוב המקובל במחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה.
- מגרש 103 - יוותרו כ- 20% שטחים פנויים מבינוי בעל ובתת הקרקע, מתוכם כ- 8% שטחים מגוננים מחלחלים בהתאם לאופן החישוב המקובל במחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה.
- מגרשים 104+105 - יוותרו כ- 19% שטחים פנויים מבינוי בעל ובתת הקרקע, מתוכם כ- 7% שטחים מגוננים מחלחלים בהתאם לאופן החישוב המקובל במחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה.

2.2.1 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- פיתוח השטח יציע מגוון צמחיה, מדשאות, עצי צל ופתרונות הצללה לאזורי הליכה.
- בתחום התכנית יינטעו עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ייעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים במרחב.
- מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק של 1.5.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. נפח בית הגידול במצעים מנותקים, לא יפחת מ 25 מ"ק לעץ בינוני וגדול. ישתלו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

2.2.2 חומרי גמר

- חומרי הגמר יתואמו במסגרת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

3. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

עפ"י לדו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש - ללא חריגה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרויקט, הפרויקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו.
- מרבית גגות המבנים סובבים לפרויקט וגגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

ג. 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.

ד. ניהול אנרגיה

- **ייצור אנרגיה :** על המבנים בתחום התוכנית לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת ובתיאום עם הסקר אנרגיה המאושר.
- **חימום מים סניטריים על ידי משאבת חום :** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ: $COP=3.25$. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
- **עמדת טעינה לרכב חשמלי :** בכל מקומות החניה תבוצע הכנה להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. תבוצע הכנה 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. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה. עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים : בכ-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

ה. ניהול מי נגר

- לתכנית זו נספח תשתיות בנושא ניקוז וניהול מי נגר אשר כולל גיליון אחד בקנ"מ 500:1 וחוברת הכוללת ניתוח והמלצות תכנוניות בנושא.
- תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מסמך הנחיות תכנוניות מפורטות בנושא ע"י מה"ע. ההנחיות במסגרת מסמך ההנחיות התכנוניות ישמשו להכנת תכניות העיצוב האדריכלי ובקשות להיתר הנגזרות מהן.
- 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.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- ישמרו 15% משטח המגרשים בכל מבנן נקי מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יש להגיש סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהיית/חלחול נגר.
- על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ו. חסכון במים

- תיבחן התקנת מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון כחלק מניקוד ירוק לפרויקט או חלופות אחרות שיציעו.
- תיבחן התקנת מערכת לאיסוף מי מזגנים, מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. תיבחן התקנת מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ז. איורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. בכל הדירות שאינן זוכות לאורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאוררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יח"ד והתחייבות היזם לכך. קוטר מאוררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

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

ט. ריצופים

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

י. אופניים וכלים זעירים:

- 2 חניות אופניים לכל יחידת דיור וחנית אופניים אחת לכל 150 מ"ר תעסוקה עיקרי.
- חניות האופניים אשר מיועדות למשתמשי הבניין הקבועים ימוקמו בחדרים יעודיים במרתף או בקומת הקרקע ו/או הפיתוח. גישה לחדרי האופניים במרתפים תתאפשר דרך רמפות יעודיות ו/או דרך מעליות אופניים אשר ימוקמו בקומת הקרקע בכל מבנה ו/או משולב בפיתוח.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- עבור מבנה התעסוקה ימוקמו מלתחות על פי הנחיות מחלקת בניה ירוקה.
- יותקנו מתקני אופניים בשטחי הפיתוח והמדרכות הסובבות כחלק מסה"כ האופניים הנדרשות לפי התקן התקף

יא. סקר עצים:

סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב. התייחסות אגרונום העירייה:

- מגרש 201 עצים מס' 55, 57, 58, 59 ו 60 לשימור בליווי אגרונום מלווה. עץ מס' 56 מאושר לכריתה. עצי צאלון מס' 26, 30, 32, 36 להעתקה.
- מגרש 401 ו-501 ודרכים יוחרגו מתוכנית העיצוב.
- מגרש 501 (שצ"פ) קיים מס' רב של עצים לשימור עצים מס' 85, 87, 88-92, 95 ו-209, מגרש 102 עצים לשימור לאורך רחוב הזרם עץ לשימור מס' 44, 47 ו-53.

4. הריסות ופינויים**4.1. מבנים להריסה:**

- א. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה ופינוי.
- ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי השטחים התפוסים בתחום התכנית יעשו על ידי מבקשי ההיתר.

4.2. פינוי מחזיקים ופולשים בתחום התכנית:

- א. תנאי לקבלת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה הבטחת פינוי בפועל של כל מחזיק ו/או כל מבנה ו/או כל חפץ בכל מגרש נשוא בקשה להיתר בתאי שטח, 102, 103, 104, ו-105. כל תא שטח יפונה במלואו.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה בכל אחד מתאי שטח 102, 103, 104, 105 ו-201 יהיה פינוי בפועל של כל המחזיקים ו/או חפץ ו/או מבנה בתאי השטח: 701-704, 501, 401, 601-605, ו-101 ומסירת החזקה בהם לידי העירייה בהתאם לנהלי העירייה.
- ג. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר הוצאת היתר הריסה ו/או היתר חפירה ודיפון בתחום התכנית, באם יוכח לה כי הוצאתו דרושה לשם ביצוע הפינויים. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להיתר הוצאת היתר בניה למגרשים אם יוכח לה כי הוצאתו/ם דרושה לשם ביצוע פינוי או פינויים ו/או בנייה על פי כל דין, אשר אותם בעלים של המגרשים חייבים לבצע על פי הוראות התכנית, ובלבד כי הוכח לוועדה כי מבקשי ההיתר עשו כל שביכולתם כדי

לבצע את הפינאיים.

4.3 היתר הריסה לכלל תחום התוכנית מקודם בימים אלו – מספר היתר 32348

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים ממסמך זה יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מחייבות בתוכנית העיצוב

- 6.1. המרחק בין קומות המסד לא ייקטן מ 8 מ' בין מבנה למבנה במגרשים
- 6.2. כניסות לחניונים בכל המגרשים יהיו בהתאם לתוכנית העיצוב
 - 6.2.1. בבלוק הצפון מערבי (מגרשים 101, 102, 201) הכניסה לחניון תמוקם במגרש 102 או 101 בהתאם לשלביות הביצוע. לא ניתן יהיה לפצל את הבלוק ותתאפשר לו רמפת כניסה אחת לכלל המגרשים בו. במגרש 201 תמוקם חצר פריקה וטעינה בקומת הקרקע בתחום הבינוי אשר תיתן מענה לפינוי האשפה ולהזנה של המסחר, התעסוקה ושטחי הציבור הבנויים במגרש זה.
 - 6.3. שטחי החלחול יהיו בהתאם למוצג בתוכנית זו והנתונים המופיעים בדוח ההידרולוגי המאושר כחלק מתוכנית העיצוב. תתאפשר סטיה של עד 20% מהשטחים באישור מחלקת בניה ירוקה
 - 6.4. שטחי החלחול יהיו איכותיים במרכז ככל הניתן ובהתאם לסכמת החלחול בתכנית זו.
 - 6.5. סקר העצים כפי שמופיע בתוכנית העיצוב. ניתן יהיה לבצע שינויים באישור האגרונום העירוני.
 - 6.6. מרפסות זזיות לא יבלטו מקו הבינוי מעבר ל 2.40 מ' לקו הבינוי
 - 6.7. זיקות ההנאה יהיו מחייבות. ניתן יהיה לבצע שינויים לא מהותיים באישור אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו דרום, כמו כן השינוי יתואם עם אגף שפ"ע
 - 6.8. הקומות המדורגות לא יעברו 8 קומות כולל קומת קרקע.
 - 6.9. מס' הקומות מחייב תינתן גמישות של קומה אחת לשם מיצוי זכויות ובתנאי שלא יחרוג מהמצויין בתוכנית הראשית.
 - 6.10. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

7. תנאים להיתר בניה:

- 7.1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 7.2. תנאי לקליטת בקשה להיתר במגרשים 101 ו-201 יהיה אישור אגף הנכסים.
- 7.3. תנאי לקליטת בקשה להיתר במגרש 201 אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים בו.

- 7.4 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למגרש 101 יהיה אישור אדריכל העיר לתכנון המבוקש והתאמה לעקרונות תכנית העיצוב.
- 7.5 התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- 7.6 תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים במגרש נשוא ההיתר.
- 7.7 עבור היתר בנייה במגרש 201 - חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור המבונים במגרש 201.
- 7.8 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרשים הכוללים דיור בהישג יד יהיה הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, ורישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ 25-שנה ממועד האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה בדבר שימוש דיור בהישג יד הכלול בתכנית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
- 7.9 תנאי להגשת בקשה להיתר 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.
- 7.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לפרטי הפיתוח בתחום זיקות ההנאה בתחזוקה עירונית.

8. תנאים לתחילת עבודות

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום.
 2. תנאי לתחילת עבודות – 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:

- 9.1 רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
 - 9.2 הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב -- 2011. במגרש נשוא ההיתר.
 - 9.3 ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע במגרש נשוא ההיתר.
 - 9.4 עבוד מגרש 201 - ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
 - 9.5 אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
 - 9.6 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
 - 9.7 תנאי למתן היתר איכלוס יהיה במגרש נשוא ההיתר בלבד.
- 9.7.1 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) 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
- 9.7.2 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות לתכנון בר קיימא.
 - 9.7.3 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.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות יפו)**מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:**

1. הוספת נספח לתכנית העיצוב שיציג את האפשרות לתכנן דירות הכוללות ממ"דים מורחבים לפי תיקון 163 לחוק הת"ב, בהתאמה להוראות התכנית הראשית. ככל שיסברו מה"ע / מי מטעמו כי התכנון המוצג בנספח מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב שהוצגה בפני הועדה, יידרש אישור הועדה לשינוי.

2. ככל ומבוקש ניווד יח"ד בין תאי שטח, המותר בתכנית הראשית, יש לקבע את מספר יחה"ד הסופי בתכנית העיצוב.
3. אישור אדר' העיר ואגף שפ"ע לתכנית הפיתוח תוך : סימון זיקות הנאה, הטמעת תכנון עירוני לרחובות הגובלים, שילוב מתקנים טכניים, חומרי גמר ופרטי פיתוח, עומק נטיעות, רוחבי מעברים וכו'.
4. בתחום זיקות הנאה במגרשים סחירים שתיקבענה בתחזוקה עירונית יש לדייק את פרטי הפיתוח ואת אופי השימוש לעניין סגירות חורף, הוצאת שולחנות, רוחב מינימלי למעברים פנויים ומפלסי פיתוח. כמו כן יש לקבוע היקף השטח המינימלי שיידרש לפיתוח מגוון ואיכותי המאפשר שהייה ופנאי.
5. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור ויחידות הדב"י כולל התייחסות לאפשרות לגמישות ככל שתאושר.
6. אישור אגף הנכסים לתכנון המבנה במגרש בבעלות עירונית.
7. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
8. אישור היחידה האסטרטגית לעניין תמהיל גודל יח"ד וגמישויות דירות הדב"י.
9. אישור האגרונום העירוני לסקר העצים והנחיות לשימור והעתקת עצים קיימים.
10. אישור אגף התנועה לנספחי התנועה, כולל התייחסות למיקום ואיכות חניות האופניים.
11. אישור ניהול הפרויקט העירוני לתכנון הרחובות והשצ"פ למפלסי הבינוי ומיקום סופי של המבנים כלפי הרחובות הסובבים.
12. אישור אגף הכנסות מבניה למתווה הסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים.
13. אישור המח' לבניה בת קיימא.
14. אישור אגף התברואה.
15. אישור היח' לאיכות הסביבה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/תמ"ל 30015 (5) - יחידת תכנון 5 (מגרש 106)
18 - 18 - 25-0019	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

תכנית עיצוב ופיתוח יחידת תכנון 5 (1:500)

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום – מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח – רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14



יחידת תכנון מס' 5 כוללת 2 מגרשים. מגרש 106 - בייעוד מגורים, שטח ציבורי בנוי ומסחר. ומגרש 403 - בייעוד שטח ציבורי - עבור מבנה עירוני שישמש למגורים בהישג יד.
הבינוי כולל מגדל בגובה עד 39 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות.

יחידת התכנון מתוכננת ע"פ העקרונות הבאים :

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב, במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- כל שטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מרחק מינימלי בין מבנים 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה שגובהו עולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתוכננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- בכל מגרש יוגדרו 15% מהשטח עבור חלחול ו/או נטיעות. שטח זה יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה.
- קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בחזיתות המערבית הדרומית ובחלק מהחזית המזרחית.
- בקומת הקרקע ישמרו מגוון שימושים שיכללו מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים ושטחים ציבוריים.
- תשמר קישוריות מלאה בין המגרשים שביחידת התכנון וכן בין יחידת התכנון לשצ"פים הגובלים.



מגרש 106

מגרש 403



תכנית פיתוח

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה :

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנ"מ של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

תוכנית עיצוב - מגרש 106 קנה מידה 1:250

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

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום - מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח –רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		106

שטח התכנית:

כ - 9,18 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית : ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף : סטודיו צורא
יועץ בנייה ירוקה : סלע – בניה ירוקה מתקדמת
יועץ תנועה : לנדיוז תכנון תנועה וכבישים
הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה
קונסטרוקציה : דוד מהנדסים
תברואה : נעם אייזנר
חשמל : אסף בן אשר
מיגון : מרחב מוגן
בטיחות אש : אלי כחלון
מיזוג אוויר : א.פ. מהנדסי אוויר ואנרגיה בע"מ
אינסטלציה : נש מהנדסים
תחזוקה : Source Wise דורון לביא
אקוסטיקה : ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ
יום : שיכון ובינוי נדל"ן
בעלות : רמ"י

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות. על פי סקר העצים קיימים כ-50 עצים, בעלי ערכיות בינונית וגבוהה. בתחום החילחול המתוכנן קיים עץ בודד, וושינגטוניה חסינה, מס' 37, שתסומן לשימור. עצי הזית במגרש, עצים מס' 21, 22, 24, 26, 27, 39, 40, יסומנו להעתקה, ויועברו לתחום השטח המחלחל במגרש. יתר העצים הקיימים, אשר להם יכולת העתקה מוגבלת וערך נמוך לשימור, ונמצאים על שטח המתוכנן לשמש כתקרת מרתף, יסומנו לכריתה.

מצב תכנוני קיים:

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

מסמך ההנחיות משמש כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו. תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמטיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 106 הינו ביעוד מגורים ציבורי ומסחר, במגרש מתוכננים מגדל בן 40 קומות, מגדלון בן 16 קומות, וארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע כוללים מסחר, מבנה ציבור (שימוש מתוכנן- מעונות יום) לובאים למגורים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וחצר פנימית – בתחום כל השטח שאינו מבונה, תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה. יחידות הדיר מיועדות למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות) באמצעות חברת "דירה להשכיר".

50% מסך הדירות יושכרו בשכ"ד מפקח לזכאים, ו-50% מסך הדירות יושכרו בשוק החופשי. התכנון מחויב לעמוד בדרישות המחמירות של מכרז דירה להשכיר, בנוסף להנחיות העירוניות.

טבלת נתונים:

הערות	מצב מאושר – תמל 3001	נתונים
	511 יח"ד	מס' יח"ד
כולל מגורים מסחר ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים לאחר תוספת 12 מ"ר לדירה בתכנון ממ"ק	כ- 47,737 מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
39,960 מ"ר + תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק במקום ממ"ד.	כ- 46,092 מ"ר	מגורים - עיקרי
	כ- 1,260 מ"ר	מסחר - עיקרי
	כ- 385 מ"ר	ציבורי - עיקרי
כולל: - הורדת שטחי ממ"ד דירתי 12 מ"ר - תוספת שטחי ממ"קים - תוספת שטח עיקרי לרווחת הדיירים, 2 מ"ר ליח"ד תתאפשר תוספת שטחים בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית בתחום הבנוי בקומת הקרקע.	כ 13,238 מ"ר	סה"כ שטחי שרות על קרקעי
	כ- 31,561 מ"ר	סה"כ שטחי שרות תת קרקעי
כ- 14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג	כ- 7,154 מ"ר	מרפסות
במגדל ובמגדלון תותר קומה טכנית נוספת	מגדל 39 ק' מגדלון 16 ק' מרקמי 9 ק'	גובה
לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'	מגדל כ- 150 מ' מגדלון כ- 65 מ' מרקמי כ- 38 מ'	

שטח כולל משמעותו- שטח עיקרי+שירות.
הבינוי מבוסס על תכנון ממ"קים, תכנית המגדל כ-20%
תכנית על קרקע כ-45% (הנחיות מה"ע לעיצוב ברובע קובעות תכנית מקסימלית של 55%)
שטח קומה טיפוסית במגדל מגורים לא יעלה על 950 מ"ר (לא כולל מרפסות).

הדמיות המבנים



מבט מדרום מערב



מבט מדרום



העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – התוכנית כוללת מגדל בן 40 קומות מגדלון בן 16 קומות ו-4 מבנים מרקמיים בני 9 קומות כל אחד. התכנון תואם לעקרונות של תכנית העיצוב של יחידה מס' 5.

- הבינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס.
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' למגדלים
- עיצוב חזיתות מגוון, לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ' בהתאם להוראות התב"ע
- בחזיתות הראשיות לרחוב מתוכננים שטחי מסחר.
- בחזיתות הפונות לחצר יהיו חזיתות פעילות/מסחריות עם קשר פרוגרמטי לחצר הפנימית.
- המבנים יתוכננו סביב החצר הפנימית בזיקת הנאה לציבור, עם גישות לרחובות ההיקפיים וחיבור המגרש מצפון לדרום וממזרח למערב כחלק מצירי ההליכה ההמשכיים שמתוכננים ברובע.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ'

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

מס' קומות	מרקמי	מגדלון	מגדל
מס' קומות	9	16	40
כולל ק' קרקע וק' טכנית	כולל ק' קרקע וק' טכנית	כולל ק' קרקע וק' טכנית	כולל ק' קרקע וק' טכנית
גובה קומת קרקע	4-7 מ'	4-7 מ'	4-7 מ'
גובה קומה טיפוסית	3.2-3.5 מ' ברוטו	3.5-4 מ' ברוטו	3.5-4 מ' ברוטו
גובה קומת גג *	3 מ'	3 מ'	7 מ'
סה"כ גובה מבנה	עד 40 מ'	עד 70 מ'	עד 165 מ'
יח"ד		עד 70	229

*גובה קומת הגגות בבניה המרקמית יעשה בגובה מינימלי הנדרש להתקנת תאים פוטוולטאים , במגדל נדרש גובה גדול יותר בשל מיקום מערכת האורור הנדרשת (צ'לרים)

ג. קווי בניין –

- קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל / 3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.
1. הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים (הצמודות לאורך 75% מאורך הבנין בחזית לפחות).
 2. הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.
 3. מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

ד. תמהיל יחידות דיור

דירות גדולות L	דירות ביטניות M	דירות קטנות S	
דירות מעל 86 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות עד 60 מ"ר ברוטו	שטח דירות
256	127	128	מספר יח"ד
107	79	53.5	שטח ממוצע ליח"ד
50%	25%	25%	אחוז הדירות

סה"כ	L	M	S	
57	24	21	12	מרקמי 1
57	24	21	12	מרקמי 2
68	41	15	12	מגדלון 3
50	26	6	18	מרקמי 4
50	26	7	17	מרקמי 5
229	115	57	57	מגדל 6
511	256	127	128	סה"כ

ה. דיוריות - תותר הקמת דיוריות ב 25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה דיוריות יוקמו בשלב הבנייה הראשון.

דיוריות	יח"ד מעל 120 מ"ר
25% מסך הדירות מעל 120 מ"ר	
21 יח"ד	86 יח"ד

ו. דיור להשכרה לטווח ארוך

50% מהדירות מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך, כ- 255 יח"ד, הינן בשכ"ד מפקח לזכאים. שטחי דירות אלו הינן בתמהיל מגוון, כ- 50, 75 עד ל-100 מ"ר, בהתאם לדרישות ולמפרט "דירה להשכיר". הדירות ממוקמות הן בבנין המרקמי והן במגדל. ע"פ המכרז תתאפשר מכירת הדירות לאחר כ-25 שנה.

ז. שטחים ציבוריים- בבניין הצפון מזרחי מתוכנן מבנה ציבורי הכולל שלוש כיתות מעון יום, אליהן מוצמדת חצר גן בשטח של 250 מ"ר לשתי כיתות, ולכיתה השלישית חצר בשטח של 150 מ"ר. לכיתות הגן מתוכננים שטחי שרות משותפים מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר גיימבורי, חדרי פעילות, חדר מנהלת, מטבח, חדר כביסה שרותים ושוט לאשפה. בתת"ק מתוכננים שטחי שרות בשטח של 225 מ"ר הכוללים מעלית תפעולית (לאספקה ופינוי אשפה יבשה למחזור) חדר מיחזור ושלוש חניות צמודות.



2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות. גמר חזיתות המבנים

- במגדל חומר עיקרי - חיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר. יותר חיפוי הקורות בטיח או בחיפויים קשיחים בהתאם לעיצוב הסופי. לא יותר חיפוי פח. באופן נקודתי ישולב חיפוי בגווני נוספים.
- במבנים המרקמיים- חיפוי בטיח לבן ובגווני בהירים. ייתכן וישולבו חיפויים קשיחים באופן נקודתי.
- רפפות או אמצעים להצללת הפתחים ישולבו בחזיתות- להצעג, ע"פ הדרישה להצללות והנחיות קיימות.

פתחים

- בבניה המרקמית – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.
- במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות.
- זכוכית – רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

קומות הגג

- חיפוי קומת הגג בחומרים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר.
- פרגולות יוקמו בקומות הגג המשולבות בעיצוב הבניין וכפי שמתואר בחוברת תכנית העיצוב.

קומת הקרקע

- החזית מסחרית תהיה רציפה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, ותעוצב בויטריות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
 - רוחב קולונדה יהיה 5 מ' והשטח הפנוי להליכה לא יפחת מ- 4.2 מ' נטו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות

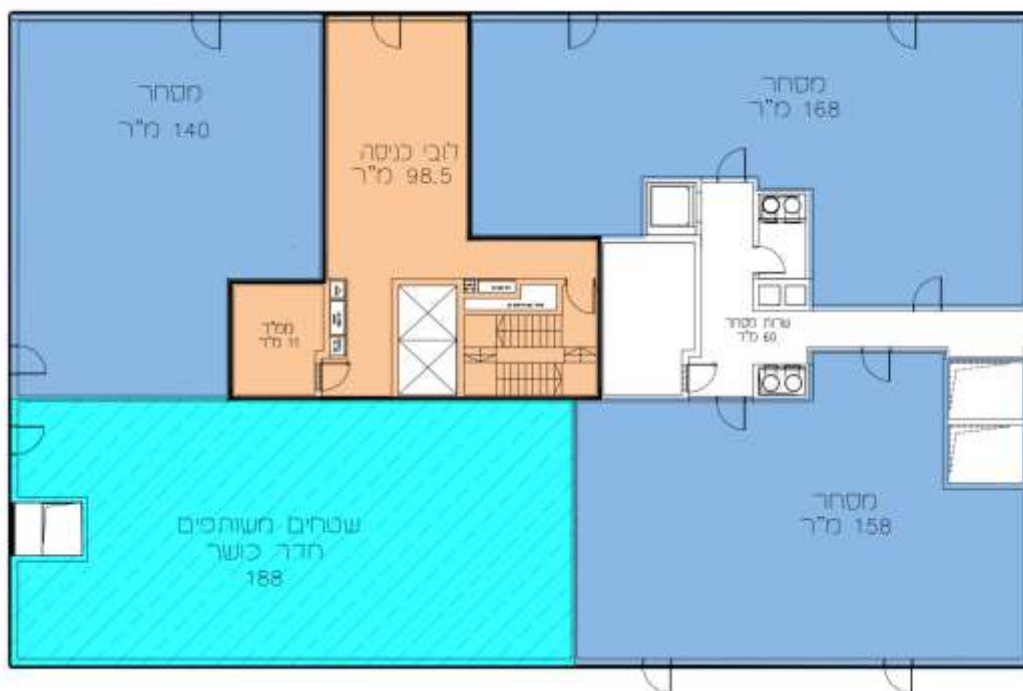
- טיפוסים – ישולבו טיפוסים שונים של מרפסות שקועות או חצי שקועות בנפח הבנוי ומרפסות קונזוליות. המרפסות יהיו זהות לכול גובה טור המרפסות למעט במבנה הפינתי ובמגדל.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- מעקות - בבניוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים ומסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית.
- במגדל יותר לשלב מעקות בנויים ומחומרים קלים.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

ג. מסתורי כביסה

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה, או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

מתקן לתליית כביסה אשר ימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

- ד. **שטחים לרווחת הדיירים** – התכנון יכלול שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ייתכן גם שימוש בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים.
- בקומת הקרקע יתוכנן חדר כושר בבנין 2**



ה. הצללות וסגירות חורף

הצללות וסגירות חורף – מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

1. **שילוט** – שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
2. **חזית חמישית**

- חובת הקמת גג מועיל: מערכת PV סולרית,
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3 מ' מעל למישור הגג

- לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים, בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, בהתאם למסקנות סקר האנרגיה ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית, בכפוף להוכחה תכנונית. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים בהתאם לסעיף 12.6 5 בתקנון התכנית הראשית
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב

י. יחס לתב"ע

התכנון תואם תב"ע. למעט גמישות הנדרשת בנושא שטחים משותפים לרווחת הדיירים. יוקצו כ 1022 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים אשר ימוקמו בקומת הקרקע, ובקומות גגות ומרתפים

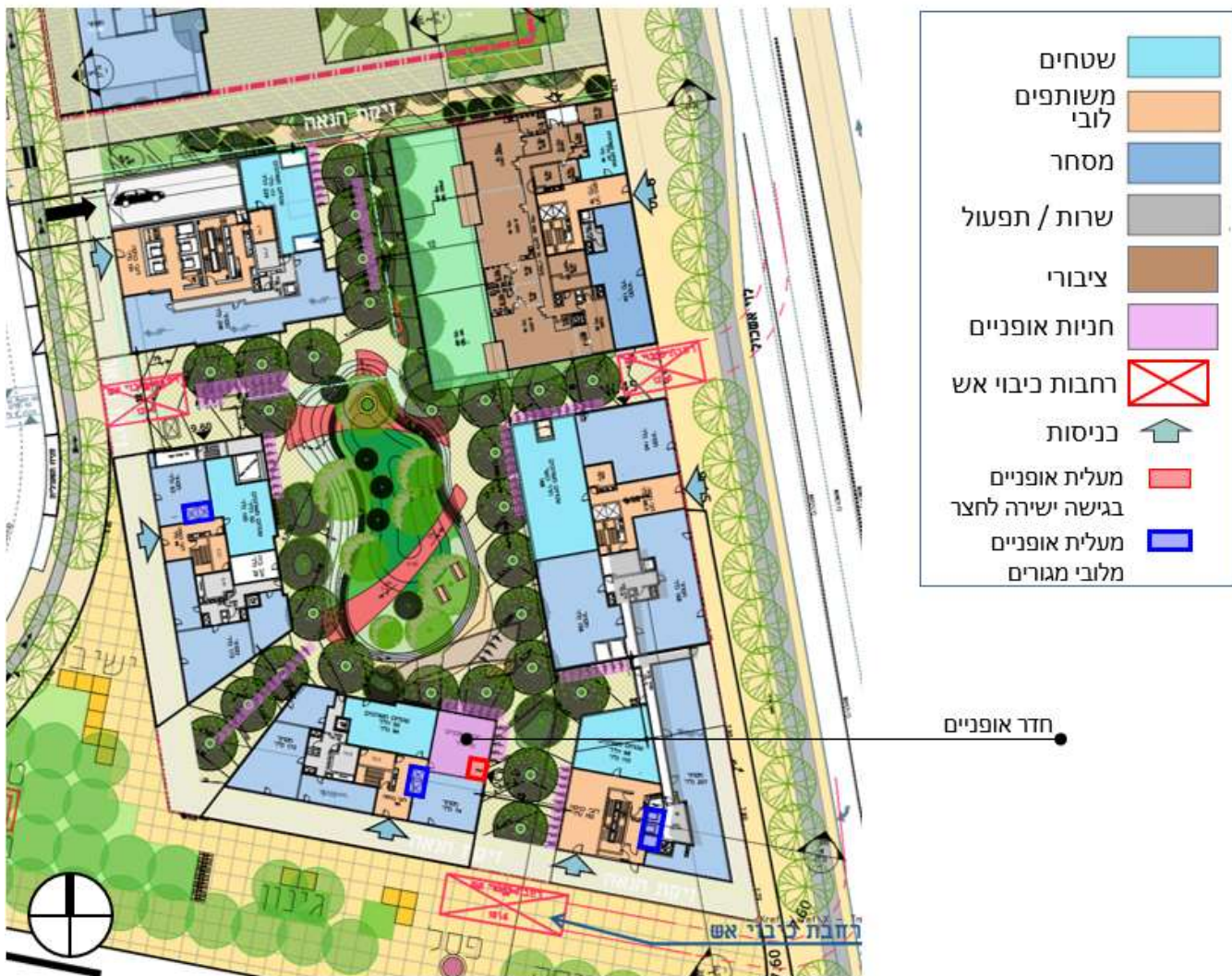
2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו בחזית לרחוב,
- בקומת הקרקע תינתן יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות מתוך השטחים המיועדים לרווחת הדיירים.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות
- ב. לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים). הוראות נוספות
- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תותר כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית ותוקם בשלב הראשון של הקמת המבנה

ג. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים - ימוקמו בקומת הקרקע. ו/או גם בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים. חניות אופניים – ימוקמו בחדרים יעודיים, הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות שמשרות את לובי המגורים ו/או באמצעות מעלית יעודית.



חניית אופניים בקומת קרקע

- פינוי פסולת גושית ומיחזור – חדרים לאצירת אשפה למיחזור ימוקמו במרתף העליון מתחת לכל בניין ויופרדו לשימושים השונים. במרתף העליון יבוצע גם חדר מיחזור

מרכזי עבור המגרש כולו, שאליו תועבר האשפה לאחסון, הפינוי למפלס הרחוב יעשה באמצעות מעלית ייעודית ביום הפינוי ובאחריות חברת ניהול. הפינוי ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש.

- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

א. תקן חניה – לפי תמ"ל 3001

- תקן החניה לרכב – עד 1:1 לפי התב"ע
- תקן חניה לאופניים – לא יפחת מ-1:2.5 למגורים ו-1:40 למסחר.
- חניות לאופנועים – לפי התקן הקבוע בחוק (עבור מגורים ומסחר)
- 5 מרתפי חניה.
- ב. **רחבות כיבוי אש** – תוכננו 3 רחבות כיבוי, הראשונה ממוקמת ברח' לוי אשכול בין שני המבנים המרקמיים הצפון מזרחיים, השניה ממוקמת בחזית הדרומית של המגרש דרומית למגדלון ולמבנה המרקמי, והשלישית ממוקמת בחזית המערבית בין המגדל לבניין המרקמי.
- ג. **כניסה לחניון** – הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המערבי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- ד. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
- **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות המשרתות את לובי המגורים ו/או מעליות ייעודיות. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- 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)
- לא יותרו פתחי יניקת או הוצאת אוויר בפיתוח
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הביניים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
- לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
- חדרי הטרפו ימוקמו במרתף ויאוררו לפי הנחיות חח"י באופן המוטמע בבינוי בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
- חדרי מונים ימוקמו במרתפים או בקומת הקרקע, או בחדר ייעודי בקומות הטיפוסיות ע"פ הנחיות חח"י.

ב. תאים פוטוולטאים:

- ג. **סקר אנרגיה ופתרונות לכל נושאי קיימות נערך בתיאום עם המחלקה לבניה בת קימא**
- במידה ותותקן מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית, היא תמוקם בהתאם לתב"ע ולהנחיות מהנדס העיר לרובע ותשלב בעיצוב הבניין, כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. מערכות מיזוג אוויר

תוקם מערכת מיזוג מרכזית כדוגמת צילרים או לחילופין VRF כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

המערכות ימוקמו על גג המגדל, בקומה טכנית גבוהה, בשני מפלסים שיופרדו במדרג פלדה, על מנת להשאיר את גגות המבנים המרקמיים והמיגדלון פנויים עבור המערכות הפוטוולטאיות.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- איורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן המשולב במבנים או יעלו לגגות העליונים. באישור ותיאום מח' איכות הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.

- תופרד מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי המגורים.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- **פינוי אשפה רטובה** - תבוצע דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר ולמבנה הציבור בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים ומבנה הציבור. חדרי המגופים המתוכננים בקומת המרתף העליונה - לפי הנחיות הספק העירוני.

• אשפה גושית ומיחזור

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליון מתחת לכל בניין, ויופרדו לשימושים השונים. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת באמצעות מעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע. (גודל המעלית ע"פ הנחיות המחלקה העירונית)

- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הצפון מערבית של הפרויקט. מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור כולה לקומת הקרקע ביום הפינוי.

- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול, לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות לאישור הג"נס.

ז. **הנחיות אקוסטיות** – הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו. התוכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

נדרש להכין חו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ח. **כיבוי אש** – רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתוכנית הפיתוח.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה



- תרשם זיקת הנאה עבור כל השטחים שאינם בנויים בתחום המגרש. השטח מסומן בחוברת תכנית העיצוב. בנוסף, תרשם זיקת הנאה בשטח הקולונדה
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. הפיתוח, חומרים וכד' יתואמו עם אגף שפע. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- בפיתוח ישולבו ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה** - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית וחיפוי אטום (לרבות ריצוף /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**

- תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
 - נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר.
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
 - לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
 - מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. כל שטחי הפיתוח יתוכננו בבית גידול רציף למעט הפרעות נקודתיות, 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.
 - בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
 - עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
 - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ד. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**
- יותר לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים ע"פ הנחיות ואישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר.
- ה. תחזוקה, פרטי עיריה**

- ו. יש להעביר נספח תחזוקה ליועץ התחזוקה.**
- יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.
- ה. השקיה**
- כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה. באישור המחלקה לבניה בת קיימא
- ו. תאורה**
- תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודי תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן.
- פיתרון התאורה יאושר במסגרת תיאום ההיתר עם אגף שפ"ע ובמחלקת אדריכל העיר.
- ז. אלמנטים ייחודיים בפרויקט -**
- כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים ייחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעיריה וע"י מחלקת שפ"ע.

4. מאפייני בניה ירוקה -

- א. דו"ח רוחות**
- על פי נספח הרוחות לא נמצא פוטנציאל למטרדי רוח.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים** מצורף נספח בנפרד
- העמדת המבנים במגרש נעשתה על פי התב"ע המאושרת בדיקת ההצללה מהמבנים במגרש על הסביבה הראתה כי תכנון המבנים במגרש תורם להשפעה שלילית מינימלית על מבנים ושטחים בסביבה, אין שינוי בתמונת הצל בין מצב מאושר למצב מוצע.
- בדיקת חשיפת גגות המבנים במגרש לשמש חורפית העלתה כי מבנה המגורים אחד מתוך 4 מבנים מרקמיים מקבל הצללה, יותאמו פתרונות בתכנון מערך ייצור האנרגיה בגגות על פי מסקנות אלו.
- ג. 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.

ד. ניהול מי נגר

- יש להתקין 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.
- 15 % משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית. מתוכו 12.5% שטח מגונן ו 2.5% שטח בחיפוי מחלחל (כגון דק או פתרון ריצוף מחלחל אחר) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. איורור הדירות

יותקנו מאווררי תקרה בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם, ובצירוף רשימת דירות שייקבעו בתכנון המפורט.

ו. דו"ח תרמי עירוני

שיטת הבניה תהיה בניה בבטון או בבלוק. גמר חוץ בתליה יבשה. בידוד תרמי ייושם בחלק החיצוני של הקירות. רמת הבידוד תהיה לפי תי 1045 והדירוג אנרגיה לפי 5282 יהיה כאמור A לשלב בקרת התכנון של הבקשה להיתר יצורף דו"ח תרמי מפורט הכולל חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. הפחתת אי החום העירוני תעשה באמצעות יצירת מערך גינון והצללה על שטחים פתוחים הכולל עצים בוגרים ואלמנטים בנויים כדוגמת מצללות, פרגולות, קולונדה, שטחים מגוננים. ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים, באישור מהנדס העיר, לא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-י).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
6. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

8. תנאי לתעודת גמר :

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן v4 LEED ברמת Platinum

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 3- סיום תאום מול אגף תנועה
- 4- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 5- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 6- סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV
- 7- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
- 8- הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לחתימה על תכנית והוראות תכנית העיצוב

1. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
2. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
3. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן

4. גיינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
 5. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
 6. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
 7. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
 8. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
 9. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
 10. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
 11. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 12. ארונות תשתית עירוניים- מגינה
 13. פרוגרמה לחצר הפנימית
 14. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
 15. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה)- אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
 16. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
- ככלל: מוצע לאשר את התכנון ללא הקלות. במידה ויוחלט לבקש הקלות- יש להציג בוועדה המקומית חלופה עם הקלות וחלופה ללא הקלות.
- הקלות מבוקשות בשלב זה:
- מסי ח"ד במיגדלון: מותר 70 יח"ד מבוקש 82 יח"ד לבחינה משפטית
 - ע-1 לא חלה בתכנית תמ"ל 3001. מבוקש בחינה משפטית לאפשר הטמעת הוראות ע-1

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: אנחנו מביאים לאישור הוועדה 5 תוכניות עיצוב בתחום תכנית אשכול שדה דב. כזכור, 2 תוכניות עיצוב של מגרש 101-109 אושרו ע"י הוועדה בשבוע שעבר. מזכיר כי תוכנית אשכול הינה תכנית מאושרת, מכוחה יש להציג תוכניות עיצוב עבור יחידות התכנון ותוכניות עיצוב מפורטות עבור כל מגרש בקנה מידה של 1/250.

מגרש 106 משרד בראלי לויסקי כסיף יציג.

מאיה גלסברג ממשרד בראלי לויסקי כסיף אדר': מציגה את תכנית העיצוב.

אדריכל רפאל דה לה פונטיין: מציג את תוכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ולמגרש 111.

אדריכלית רחל פלרר מציגה את תכנית העיצוב למגרש 105

אדריכל רני זיס מציג את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 6 ומגרש 107.

אדריכל יואב מיכאל מציג את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 3 ומגרש 103

אודי כרמלי: יש כאן דוגמא חד פעמית בהיסטוריה של תל אביב לסיטואציה שבה מתוכנן מקטע כל כך משמעותי בעיר ואיך ניתן לעבוד במשותף ועם הנחיות של איך הרשות רואה את עיצוב המרקם והשטחים הציבוריים, להגיע למגוון ועושר אדריכלי מרתק. אני מודה לכל הזימים והאדריכלים, לצוותים העירוניים, לאדריכל העיר, למחלקת תכנון צפון. אנחנו ממליצים לאשר את כל 5 תוכניות העיצוב.

הילה ירושלמי: חו"ד הצוות היא אחידה לכל המגרשים, יש מגרש אחד שיש לו סעיף נוסף מכיוון שיש בו שטחים ציבוריים. בנוסף, ההחלטה היא לגבי 5 מגרשים ו-4 יחידות תכנון. בכל יחידת תכנון המגרש הראשון שמגיע הציג גם את העקרונות לכל יחידת התכנון, וגם זו תוכנית עיצוב שמאושרת בדיון הזה.

יואב דוד: בהמשך לדיון שהיה הבוקר בנושא בניה בת קיימא, יש כאן דוגמא של 5 תוכניות עיצוב שיישמו את כל העקרונות לבניה בת קיימא. יש שפה עיצובית שבנתה מכלול יפה עם קו אדריכלי שקט אך עם אפשרות ליצירתיות, שהייתה חשובה ליזמים. יש כאן איזון ראוי בין יצירתיות לשפה התל אביבית, המרחב הציבורי קבל מענה טוב. בכל התכנית יש גריעה של שטחי מרתף, פחות מכוניות, יותר עצים וחלחול. בנושאים של יצור אנרגיה וחלחול חלק מהתוכניות צריכות לעשות מקצה תיקונים, נעשה זאת לפני חתימת התוכנית או בהיתר הבניה. ייצור האנרגיה רשום כהוראה בתב"ע-צריך לייצר 10% מהצריכה של הבניין המתוכנן. זה אפשרי וזה דבר שיביא ליצור אנרגיה בחזיתות. מתקיים שיתוף פעולה מצוין עם היזמים.

מלי פולישוק: מרגש כל הרעיונות החדשניים.

חיים גורן: מבוקש לקבוע ישיבה עם התכנון האסטרטגי באשר למבני דת.

דורון ספיר: אלו תוכניות ראויות וטובות ונאשר את כל תוכניות העיצוב פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 5

- א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- ב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- ג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 106

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאוסר.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
7. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
8. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בכלל ובהתייחס לכל נושאי התשתיות.
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
11. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
12. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
13. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
14. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
15. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
16. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
17. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
18. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת עבודות.
19. מבנה ציבור לסיים תאום עם המחלקות: אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
20. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי

דיון נוסף: עדכון תכנית עיצוב תא/תעא/תמל3001(106) - "מגרש 106 אשכול"

תכנית עיצוב תא/תעא/תמל3001(106) - "מגרש 106 אשכול" אושרה בדיון בוועדה בתאריך 10.05.2023. בזמן שחלף ועם עדכון פירוט התכנון לקראת הגשת היתר בניה ולאור החלפת אדריכלי התכנית מבוקשים

השינויים המבוקשים הינם:

1. בינוי מגדלון שני במגרש בגובה 16 קומות בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. חיבור המגדלון והמבנה המרקמי הדרום מערבי ליצירת דופן בנוייה לכיכר העירונית מדרום.
3. בניית בריכה על גג המבנים המחוברים.
4. עדכון תכנית הפיתוח בהתאם.
5. עדכונים עיצוביים במגדל
6. עדכון חומרי גמר

תקנון תכנית העיצוב נשאר ללא שינוי.

עדכון מבוקש



תכנית העיצוב



מבט מכיוון מערב



חז"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)
ממליצים לאשר את השינויים בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
1925-0019 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

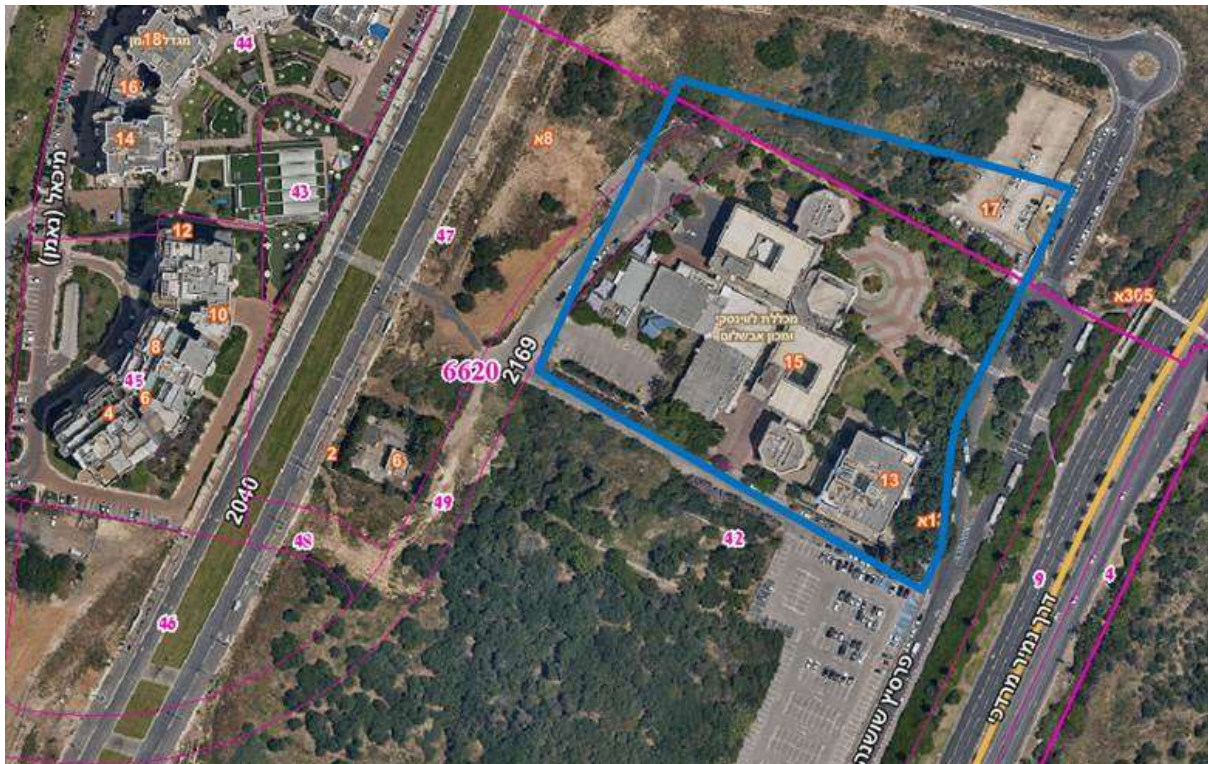
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט, פרסץ שושנה 15, תל אביב -יפו

תיאור התכנית:

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי עבור מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשימוש המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט להקמת מבנים חדשים ופיתוח כיכר עירונית חדשה, בגבולות המגרש לפי תא/3700. התכנית תמומש בשלושה שלבים.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק	42	
6620	מוסדר	חלק		47
6620	מוסדר	חלק		49
6610	מוסדר	חלק		12

שטח התכנית:

24 דונם

מתכננים:

אדריכלי התכנית: קימל אשכולות אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: קו בנוף
יועץ בנייה ירוקה: GREENER קיימות ובניה ירוקה
יועץ תנועה: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים
פרוגרמה: עדי קורמן, אפשטיין ניהול פרויקטים
יום: המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
בעלות: המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט (חכירה), רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700 (1) - תא/תעא/צ/3700 (1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
19 - 25-0019	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל: קמפוס מרכז אקדמי לוינסקי וינגייט בשטח של 18.6 דונם הכולל מבנה מרכזי קיים וכן מבנה נוסף שמשורת את מכון מופ"ת ובו חניון תת קרקעי עם רמפת כניסה בפינה הדרום מזרחית של המגרש. בנוסף בחלקו הצפוני של המגרש קיים כיום כביש זמני ומגרש חנייה אשר מקודם לגביהם הסכם חכירה מול עיריית תל אביב. בחלקו המערבי של המתחם מוצבים 2 גני ילדים במבנים טרומיים המופעלים ע"י עיריית תל אביב: אחד מהם הוא גן לחינוך מיוחד.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" *
- תכנית 5053258-1 תכנית מתאר תא/3700 "צפון מערב העיר"
- תכנית 507-0437954 תא/מק/צ/3700 - סטטוס תכנית מופקדת

*תכנית העיצוב והיתר בנייה מתוקף תכנית צ' וללא סתירה תכנית מופקדת 3700 / 3.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר – לפי תא/3700	מותר – לפי צ'
סה"כ זכויות בניה	93%	186%	277%	280%	400%
מ"ר	21400	42499	63899		
קומות	עד 5	עד 12 קומות	עד 12 קומות	עד 12 קומות	עד 10 קומות
שימושים נלווים					10% נוספים
תכסית במ"ר	5237	5000	8700	80%	מעל הקרקע 60% מרתפים 85%

מצב תכנוני מוצע

- תכנית העיצוב נערכה על בסיס חזון ופרוגרמה ארוכי טווח (יפורטו בעמוד הבא) עבור כלל שטח המכללה וכוללת פיתוח בשלבים.
- שלב א' יכלול:
 - הסדרת כניסה ראשית חדשה למכללה וכיכר עירונית על רחוב המכללה ממערב
 - הקמת מבנה רב תכליתי עם דופן לרחוב הכולל מסחר בקומת הקרקע על רחוב המכללה, אודיטוריום, בית קפה, ספרייה, כיתות ומשרדי צוות.
 - הקמת חניון תת קרקעי לשימוש המכללה עם רמפת כניסה מרחוב המכללה בפינה הצפון מערבית רמפת הכניסה לחניה בתחום הבינוי של שלב ג'.
 - הקמת מבנה מעונות בעל 2 אגפים על דופן רחוב שושנה פרסיץ עבור כ 400 סטודנטים בתמהיל חדרי משתנה. המעונות יהיו להשכרה לסטודנטים בהתאם להנחיות הועדה לתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה.
 - התאמת הבינוי במבנה המעונות לגשר הולכי רגל מתוכנן לביצוע ע"י נתיבי איילון המחבר למסוף האוטובוסים
 - כניסת סטודנטים וצוות למרחב המכללה תהיה לא ממונעת
 - הסדרת זיקת הנאה עבור שביל להולכי רגל המקשר בין הכיכר העירונית החדשה ברחוב המכללה אל רחוב שושנה פרסיץ ממזרח ולמסוף האוטובוסים המתוכנן, כל זה לפי תכנית 3700/3.
 - תתאפשר כניסת רכבים למרחב לרכב חירום ורכב תפעולי בלבד לפי המתואר בתכנית.
- בשלב ב' וג' יתוכננו מבני מכללה נוספים הכפופים להסדרי המתחם שמתוארים בתכנית זו ובהתאם לפרוגרמה כולל התאמות ככל שידרשו בתכנון מפורט. מבנים אלו מוצגים בתכנית זו באופן סכמתי בלבד- תנאי לפתיחת בקשה להיתר עבור מבנים אלה יהיה תיאום מקדים ואישור של אדריכל העיר/מהנדס העיר לעיצוב הבניינים.



שלב N
הקמת מבנה רב תכליתי בחזית רחוב המכללה וכן פיתוח כיכר עירונית לפי תכנית מופקדת 3700/3 בפינה הדרום מערבית של המגרש. בנוסף, הקמת מבנה מעונות סטודנטים בפינה הצפון מזרחית עם חזית לרחוב שושנה פרסיץ. בשלב זה יוקם חניון תת קרקעי של קומה אחת מתחת לבינוי של שלבים א ו-ג בתכנית זו.

שלב ב
הריסה של האגף הדרומי במבנה המכללה הקיים והקמת 2 מבנים למשרדי סגל ומרכז הוראה עם דופן לכיכר העירונית.

שלב 1
הקמת 2 מבני מכללה נוספים לשימושים שונים (בהתאם לפרוגרמה) בחזית הצפונית של המגרש.

התוכן תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/09/2025 1925-0019 - 19

תכנית אב

נערכה תכנית אב עבור המכללה, להלן תקציר תכנית האב:

מכללת לוינסקי התאחדה לאחרונה עם מכללת וינגייט ומעתה הנה "המרכז האקדמי לוינסקי-וינגייט". מסמך זה מתרכז בקמפוס לוינסקי. המכללה שואפת ליצור קמפוס מתקדם המשלב חדשנות, מחקר, ותמיכה בקהילה המקומית. החזון כולל פיתוח סביבה לימודית מתקדמת, המותאמת לגידול עתידי בכמות הסטודנטים ולהתאמה לצרכים האקדמיים והטכנולוגיים המשתנים. המכללה שואפת לא רק לספק מענה לצרכים עכשוויים, אלא גם להוות מוקד מרכזי לחדשנות חינוכית ולשיתוף פעולה בין תחומי, תוך הדגשת שילוב ערכי קיימות ותמיכה בצרכי החברה המקומית והגלובלית. הפרוגרמה מקיפה את כל השטח הבנוי הקיים ושטח בנוי חזוי. תכנית הבינוי המבוססת על מיפוי צרכים מיידיים ועתידיים ומתפרסת על שלושה שלבים:

- **שלב א'** ליישום – לשנים 2025-2027 בניית מבנה רב-תכליתי הרחבת תשתיות קיימות (כולל חניון) הקמת מעונות סטודנטים (300 מיטות על שטח 9,000 מ"ר). מבנים B+A
- **שלב ב'** – שלב ביניים – לשנים 2028-2029 – תוספת כיתות לימוד (כ-350 מקומות ישיבה בשטח של 2,074 מ"ר ברוטו). הרחבת מעבדות ומתקנים נוספים. מבנים D+C
- **שלב סופי ג' – התייצבות המכללה – שנת 2040** – ייצוב וגידול בהתאם לצרכים עתידיים. מבנים F+E

צפוי גידול של כ-20% במספר הסטודנטים בעשור הקרוב. גידול זה במספר הסטודנטים דורש תוספת של כיתות מחשבים, מעבדות חדשניות ושדרוג משמעותי של מתקנים קיימים, עם דגש על גמישות והתאמה לצרכים משתנים. כמו כן, ייבחנו פתרונות טכנולוגיים חכמים לניהול יעיל של המתחמים. כיום קיימים במכללה 3580 מקומות ישיבה ללימוד. ביניהם אולם כנסים של 396 מקומות. היחס כיום פר סטודנט הינו יחס טוב אך צפוי מחסור ככל שיהיה גידול במספר הסטודנטים. כמו כן, חסרות בקמפוס כיתות חכמות. יש להיערך לתוספת של כ-15%-20 תוספת בכמות מעבדות המחשבים תוספת הכיתות תיעשה בצורה מדורגת לפחות ב-2 שלבים עיקריים

- לשנת 2027/87: כ-350 מקומות ישיבה בשטח של 2074 ברוטו

בנוסף, בהתאם לגידול במספר הסטודנטים יש להיערך לתוספת של כ-1300 מ"ר משרדים שייתן מענה גם למחסור הקיים כיום.

המבנה הארגוני העקרוני כולל ריכוז הפונקציות האקדמיות ב-3 פקולטות והקמת מנהל סטודנטים(יחידה שלא הייתה קיימת קודם לכן) ומתוכנן להבטיח ניהול מרכזי יעיל לצד עצמאות פקולטטבית. הפקולטות, הכוללות את הפקולטה לחינוך, הפקולטה לחינוך מוסיקלי והפקולטה הרב-תחומית, יתוגברו במבנים ותשתיות מותאמות לדרישותיהם הייחודיות.

הפקולטה לחינוך מוסיקלי- הפקולטה צפויה לגידול מתון והתייצבות מספר הסטודנטים לכ-250 סטודנטים תוך 5 שנים. סה"כ שטחי הפקולטה יהיה בתוספת של כ-2820 מ"ר ברוטו כולל משרדים, אולפנים, חדרי סגל ואולם ריתמיקה כולל אולם מופעים חדש לכ-300 איש שיתוכן באופן רב-שימושי, כך שיוכל לשמש למגוון רחב של פעילויות, כגון הופעות מוזיקליות, כנסים וסדנאות כל זאת תוך יצור זהות לביה"ס לחינוך מוסיקלי ע"י אגף נפרד/קומה נפרדת

הפקולטה הרב תחומית-יוקם מרכז להוראה חדשנית הכולל ספרייה מתקדמת, מעבדות מחקר ומתחמי לימוד גמישים. מרכז זה יפעל לשיפור החוויה הלימודית באמצעות שילוב טכנולוגיות מתקדמות, עידוד למידה שיתופית ומתן מענה לצרכים מגוונים של סגל וסטודנטים וכן מרכז סימולציה. סך השטחים הנדרשים למרכז זה הוא כ-4530 מ"ר ברוטו

הפקולטה לחינוך- מעבדות הוראה ומחקר, מרכזי מחקר ומעבדות הוראה בשטח כולל של כ-1,500 מ"ר ברוטו. מרכז להכשרת מורים ומורים מובילים שישדר "חדשנות", ויכלול חדרי הדרכה, סמינרים, חללי הסבה פתוחים בשטח של כ-350 מ"ר. כמו כן, יוקם מרכז חינוך לגיל הרך שיכלול כיתות גן וגני ילדים עם חללים חווייתיים המותאמים ללמידה מוקדמת. המרכז יעוצב בהתאם לעקרונות תכנון המתמקדים בצרכי הילדים ובהתאמת החללים לפיתוח כישורים חברתיים ולימודיים. להכשרה של צוותים חינוכיים העובדים והמתעתדים לעבוד במסגרות או במרכזי חינוך לגיל הרך בשטח כולל של 40 מ"ר ללא שטחים לגני ילדים.

רווחת הסטודנטים- מעונות הסטודנטים יספקו פתרונות דיור נוחים ל-300 מיטות על שטח של כ-9,000 מ"ר, תוך שילוב חללים ציבוריים מתקדמים ושירותים נלווים, במטרה להבטיח סביבה נוחה ותומכת. המעונות יכללו אזורי פנאי, מרחבים משותפים ופתרונות ידיוותיים לסביבה לניהול יעיל של המשאבים. סך כל תוספת השטח במסגרת שלושת השלבים עומדת על 42500 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
1925-0019 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פרוגרמה לפי שלבים: *ייתכנו שינויים קלים **המספרים במ"ר

מבנה	מכלול	שלב א	שלב ב	שלב ג	הערות
A	בניין רב תכליתי (כיתות, אודיטוריום, מרכז חדשנות, ספריה)	5700			כולל אודיטוריום נוסף
B	מעונות סטודנטים	9000			365 סטודנטים
C	בניין משרדי סגל וכיתות		2000		
D	מרכז הוראה חדשני ומרכז יזמות		4530		
	הרחבת מרכז לוגיסטי, מחסנים ומערכות		1000		
F	כיתות ומשרדי סגל			2000	
	מעבדות הוראה ומחקר, מרכזי מחקר			1500	
	חינוך מוסיקלי			3300	כולל אולם קונצרטים
	בית הסטודנט			550	
E	מרכז פעילות לא אקדמית והכשרת מנהלים			700	
	מתחם מסחרי	600		400	
	מרכז הכשרה לחינוך לגיל הרך			400	ללא גני ילדים
	הרחבת מרכז לוגיסטי, מחסנים ומערכות			1000	
	מרתף חניה			5630	יבנה בשלב א
	סה"כ	15300	7530	9850	
	רזרבה			4189	
	סה"כ מ"ר	15300	7530	19669	42499

2.7 תכנית העמדה:



הדמיות המבנים

שלב



מבנה רב תכליתי :



מבנה מעונות סטודנטים :



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.8 אפיון המבנים בפרויקט שלב א' מבנה רב תכליתי-A

- א. **תיאור כללי**- מבנה בחזית לרחוב המכללה בעל 4 קומות. המבנה כולל מסחר בקומת הקרקע ואטריום שקוף המחבר ויזואלית בין המכללה לרחוב.
- ב. **חומרים**- קירות בגמר בטון חשוף ובגמר טיח בגוון בהיר עם חלונות. זכוכית, קיר מסך, חזית כפולה בשילוב לזכוכית מחומרים קלים בגוון בהיר.
- ג. **מרפסות**- מרפסת גג בקומה האחרונה לשימוש הסטודנטים כולל מצללה
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות גג**
 - מתקנים טכניים ימוקמו על הגג העליון ביותר, יוסתרו באמצעות מעקה גג ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
 - 50% מהגג העליון יהיה גג ירוק/כחול (ראו נספח בניה ירוקה)
 - לא מתוכננים תאים פוטוולטאים במבנה זה
- ה. **כניסות** - כניסה ראשית למכללה דרך הכיכר העירונית מכיוון דרום מערב. בין הבינוי הקיים למבנה הרב תכליתי ישמר מעבר הולכי רגל אל הקמפוס ואל המבנה עצמו. בשלב ב' של התכנית, יורחב המעבר בין המבנה הרב תכליתי ומבנים D + C לרחוב שלא יקטן מ-9 מ' מעבר זה ילווה בפרגולה לפי תכנית הפיתוח הנופי.
- ו. **קומת הקרקע** מסחר בקומת קרקע בהפניה לרחוב המכללה כולל בית קפה לשימוש משולב של הציבור והסטודנטים. קומת מסחר מפולשת עם כניסות ישירות במפלס הרחוב.
- ז. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

התוכן תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 10/09/2025 1925-0019 - 19

מבנה מעונות סטודנטים - B

- א. **תיאור כללי**- המבנה ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש על דופן רח' שושנה פרסיץ וכולל 2 אגפים. האגף המזרחי בגובה של 12 קומות והאגף המערבי בגובה של 10 קומות בתוספת קומה חלקי בשטח של עד 40% מתכסית הגג לשימושים משותפים לסטודנטים.
- שני האגפים מחוברים ביניהם במעברים ציבוריים ומרפסות מגוננות לשימוש הסטודנטים.
- בפינה הדרום מזרחית של המבנה יבנה פיר מעלית וגרם מדרגות אשר ישלימו את מערך התנועה של גשר הולכי הרגל. מדרגות אלו יסומנו בזיקת הנאה לציבור ישארו פתוחות ללא מגבלת זמן.
- ב. **חומרים**- זכוכית, קירות מסך, עמודים וקורות בגמר בטון חשוף ושילוב של לוחות חיפוי צמנטים.
- ג. **מרפסות**- מרפסת מגוננת ציבורית לסטודנטים בחלק מהקומות. תותר מרפסת גג לשימוש הסטודנטים באגף המערבי כולל גינות ומצללות.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות גג**
- מתקנים טכניים ימוקמו על הגג העליון ביותר ויוסגרו באמצעות מעקה גג. יותרו מעקות גג בגובה 3 מ'.
 - הגג המערבי בגובה כ- 31 מ' ישמש כגג פתוח לציבור כ-20% מגג זה יטופל כגג ירוק.
 - הגג המזרחי בגובה כ- 41 מ' ישמש כגג מערכות ויכלול גם מערכות סולאריות על פני כ 30% משטח גג זה.
 - המערכות הטכניות יוסגרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- ה. **קומת הקרקע** קומת קרקע בגובה כפול ובה שימושים ציבוריים לרווחת הסטודנטים, משרדי צוות ופוקציות טכניות נוספות. כניסות לרכב פינני האשפה בחזית הצפונית- ראה סעיף 2.6
- ו. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ז. **תמהיל יחידות דיור במבנה מעונות סטודנטים:**

סוג דירה	מ"ר נטו	מספר דיירים	כמות דירות בפרוייקט	סה"כ דיירים
דירת סטודיו- יחיד	20	1	210	210
דירת 2 שותפים	40	2	40	80
דירת 3 שותפים	66	3	25	75
סה"כ	-	-	275	365

*ייתכנו שינויים קלים (עד 10%) בתמהיל יחידות הדיור לסטודנטים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט	10/09/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 25-0019

קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מתאר 3700 – "צפון מערב העיר", בהלימה לתכנית צ' ובהתאם לתכנית מופקדת תא/3700/3

קו בניין לרחוב המכללה-0 מ'

קו בניין לרחוב שושנה פרסיץ – 0 מ'

קו בניין צפוני- 2.5 מ'

קו בניין דרומי 5.8 מ' (זיקת הנאה כולל כיכר עירונית בהתאם לתשריט התב"ע המופקדת 3/3700)

נגישות 2.3

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. במבנה המעונות ישולבו יחידות נגישות עפ"י תקנות והנחיות המל"ג.

תנועה 2.4

- המכללה ממוקמת בסמוך לקו הירוק של הרכבת הקלה, מרחק הליכה של כ- 150 מ' ולמסוף אוטובוסים מתוכנן "קרית חינוך".
- מתוכנן מרתף חניה משותף שייבנה בשלב א ומחבר את כל המבנים בשלבים א' עד ג'.
- רמפת הכניסה מרחוב המכללה (מערב) בתחום הבינוי העתידי בשלב ג' ותוסתר לחלוטין בנפח הבינוי לעת מימוש שלב ג'. רמפת החנייה תהיה מקורה ע"י הבינוי העתידי בהתאם לגובה הנדרש לכניסת משאית לפינוי אשפה. לא תוקם רמפה נוספת.
- רמפת בניין מופת תצומצם לטובת מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה.
- המרתף ישמש גם להסדרת מערך האשפה ומתקנים טכניים נוספים.
- התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.
- תשתיות עירוניות והסדרי תנועה בשלבי הבינויים- לצורך ביצוע הכיכר העירונית נדרשת חלופה לכביש שירות שעובר מדרום וכן לצורך ביצוע רמפת כניסה לחניה בשלב א' יש לבצע הסדרי תנועה במקום הכביש הקיים ממערב.

מערכות

2.5

- א. חדרי חשמל יתוכננו בקומת המרתף תוך שמירה על מרחקי בטיחות עבור קרינה בתדר ELF. החדרים יכללו ציוד מתח גבוה, חדרי שנאים וחדרי מתח נמוך ראשיים. חדרי תקשורת ראשיים ימוקמו במרתף גם כן.
- בקומות יותקנו לוחות חשמל קומתיים עבור חלוקה לצרכנים וארונות תקשורת קומתיים. פירי חשמל ותקשורת ורטיקליים יתואמו מול יועץ החשמל ויהיו נגישים עם הפרדות אש בין הקומות.
- מערכות גילוי אש וכריזת חירום יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתקן 1220 חלק 3 וכן דרישות יועץ הבטיחות/כבאות.
- גנרטור למערכות חירום/גילוי יותקן על גג מבנה המעונות. הגנרטור ישמש בראשונה להזנת מערכות חירום, בשגרה יופעל הגנרטור רק במקרה נפילת חשמל וייגבה צרכנים מסויימים על פי דרישה. הגנרטור יהיה מותאם לרמות הרעש הנדרשות על פי הנחיות יועץ האקוסטיקה וכל תקן ודין מחייב בנושא.

ב. **תאים פוטוולטאים:** על גג מבנה המעונות תותקן מערכת סולרית לייצור חשמל בשטח של כ 30% מגג המבנה המזרחי. הכנות חשמל, תקשורת והארקה יילקחו בחשבון בשלב התכנון טרם התקנת המערכת.

ג. מערכות מיזוג אויר -

מתוכננות 5 מערכות במתקן:

1. שחרור עשן – תכנון על פי דרישות בטיחות וכבאות- מערך חירום. ייעשה שימוש דו תכליתי למפוחי שחרור העשן לטובת איורור חניונים. המפוחים יופעלו גם בצורה מתוזמנת וגם על פי פיקוד מרכזת CO (כנדרש בתקנות המשרד להגנת הסביבה).
- פירי שחרור העשן יתוכננו לגג עליון בהתאם למגבלות קונס' ואדריכלות. איורור בשגרה יועלה לגג עליון. עבור מערכות שחרור עשן יתווספו פירים במפלס הפיתוח בפינה הצפון מזרחית של המגרש ויהיו פעילים בחירום בלבד (אירוע אש).
2. איורור- איורור מאולץ יתוכנן לחדרי כביסה, שירותים, מלתחות ועל פי צורך. איורור מערכות אלה יבוצע לגג הבניין.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט	10/09/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 0019-25

3. אויר צח- תתוכנן מערכת לכניסת אויר צח מאולץ מטופל (מסונן ומקורר) בהתאם לדרישות בנייה ירוקה ותקנים מחייבים. המערכת תותקן על גג המבנה ויישמר מרחק של 10 מטר בין נק' פליטה קרובה לבין כניסת אויר צח.
4. מיזוג אויר מתוכננת מערכת מסוג VRF עם מעבים מותקנים על הגג העליון. תבוצע חלוקה למעגלי גז והפרדה קומתית ואו על פי המערכת (חדרים טכניים מיוחדים וכו'). המערכות יענו לרמת הרעש על פי דרישות יועץ האקוסטיקה.
5. מערך מנדפים- תתוכנן מערכת סינון עם מפוח יניקה על פי תקן 1001 חלק 6 למערכות ביטול מסחריות. המערכת תותקן בגג ופליטת האויר תבוצע בגג עליון במרחק 10 מטרים מכניסת אויר צח ותענה לדרישות יועץ האקוסטיקה. למערכת יותקנו פתחי גישה לניקוי נאות של התעלות, מסננים ראשוניים, פחם פעיל ומשקע אלקטרו סטטי בהתאם לספיקת האויר המחושבת. הכל על פי דרישות התקן.
- במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- הערות של מירי אידלסון- לעלות את אוורור החניונים לגג

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

מערך פינוי האשפה של הקמפוס כולל המבנים הקיימים יעשה בקומת החניון התת קרקעי. בפרויקט מתוכננות 2 דחסניות אשפה לאשפה כללית ולמחזור אשר ממוקמות באזור המזרחי של החניון התת קרקעי מתחת למבנה מעונות הסטודנטים (B). משאית הפינוי תכנס לחניון דרך רמפת הכניסה שממוקמת בצידו הצפון מערבי של המגרש.

בסמוך לכל גרעין בחניון ימוקמו חדרי אצירת אשפה משניים בהם יוצבו פחים לאשפה כללית ומחזור. חדרים אלה יתוכננו בסמיכות למעליות תוך הקפדה על מעבר בטוח לאיש תחזוקה מהמעליות אל חדרי האצירה. הפינוי אל חדר הדחסניות יעשה ע"י צוות תחזוקה של הקמפוס. בנוסף, ימוקם חדר למכבש קרטונים בסמוך לחדר הדחסנית.

במבנה הרב תכליתי מתוכנן מסדרון שירות ומעלית ייעודית המשמשת את המסחר ואת הקפיטריה לטובת אחזקה ופינוי אשפה וכן גישה לפינוי אשפה למבנים הקיימים.

במבנה המעונות יהיו חדרי אצירה קומתיים שיפנו ע"י חברת הניהול/המכללה אל חדר אצירה ואל הדחסנית בתת הקרקע.

למבנה מופ"ת יתאפשר פינוי אשפה לפי שלבי התכנית. בשלב א' ו-ב' פינוי האשפה יתבצע דרך החצר המרכזית של המכללה אל מבנה המעונות B. (לתיאום סופי בהמשך). בשלב הסופי (ג') פינוי האשפה יבוצע דרך זיקת ההנאה אל מעבר שירות ומעלית במבנים D+C בשלב ג'.

ו. כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שתהיה פגיעה מינימלית בעצים קיימים או מתוכננים. הרחבות לא יפגעו משמעותית בתכנון הרחובות. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות כיבוי אש מסומן על תכנית הפיתוח כולל מענה לכלל המבנים הקיימים במתחם.

ז. 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.

ח. הנחיות אקוסטיות: הוראות לעניין מיגון אקוסטי בהתאם למפורט בנספח אקוסטי סביבתי לתכנית העיצוב.

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)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

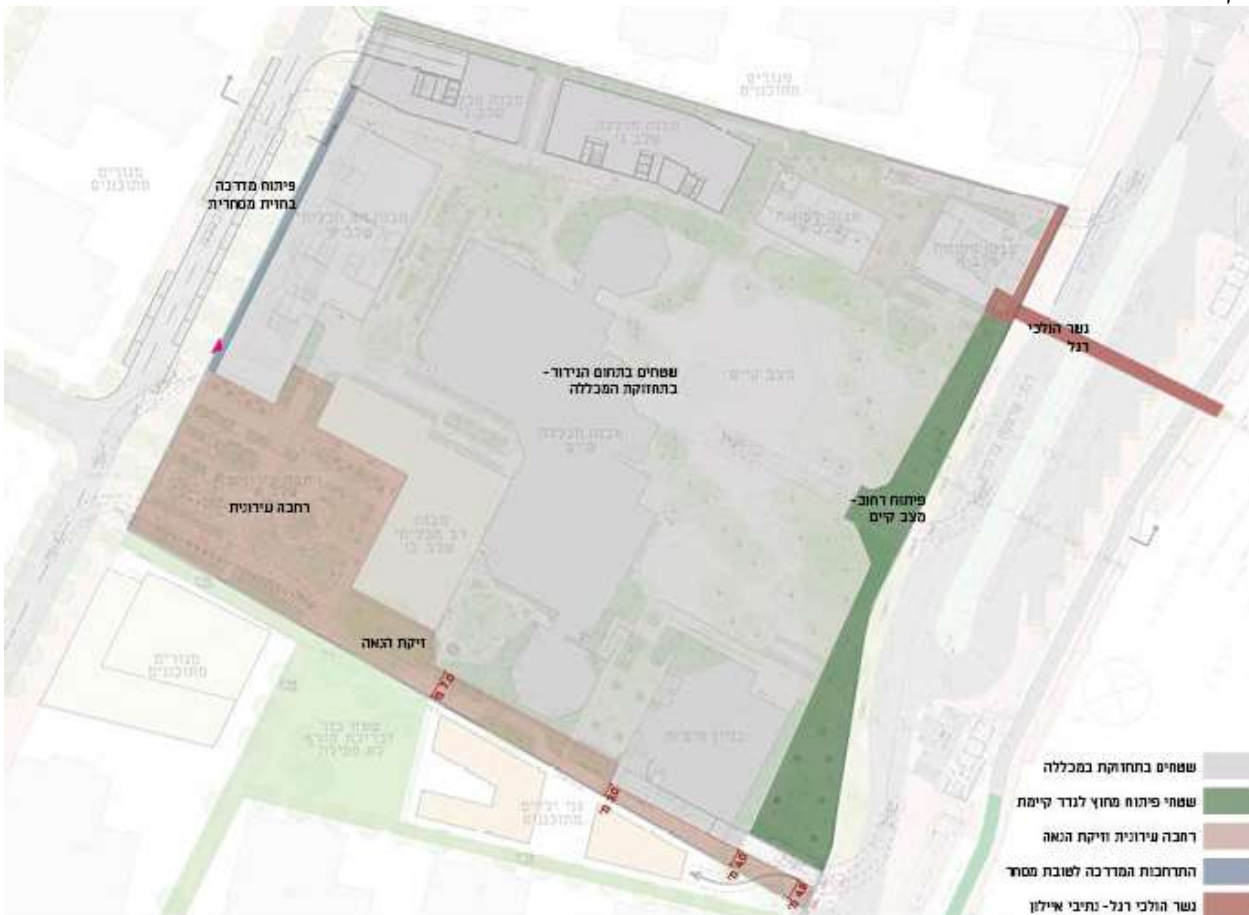
בקמפוס שטח פתוח איכותי עם עצים בוגרים רבים, עליהם אנו שומרים. רק 15 עצים מתוכננים לעקירה. הכניסה החדשה לקמפוס תתוכנן בפינה הדרום-מערבית של המגרש, ככוכר ציבורית שתפותח לפי עקרונות הפיתוח של כלל הקמפוס:

- העצמת תעודת הזהות הייחודית של הקמפוס כמוקד חינוכי-חברתי בעל חזות ירוקה ורגועה
- הצללה מירבית ע"י עצים קיימים, עצים מתוכננים ופרגולות
- עידוד מפגש ולמידת חוץ ע"י אזורי ישיבה מסוגים שונים

2. בשלב א יפותח פיתוח זמני בשטחים לבינוי עתידי, לרבות אזורי שהייה ועצי צל הניתנים להעתקה.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700 (1) - תא/תעא/צ/3700 (1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
19 - 0019-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. בהתאם לתא/צ/3700 המופקדת, התכנית תכלול זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור שתכלול רחבה ציבורית בגודל של 2 דונם בפינה הדרום-מערבית של המגרש ומעבר להולכי רגל, שיחבר את הרחבה במערב אל רחוב שושנה פרסיץ במזרח בנגישות מלאה. רוחב זיקת ההנאה בחלקה המערבי מעל 5 מ' ובחלקה המזרחי בעקבות הסמיכות לרמפת הכניסה לחניית מופת רוחבה המינימלי יהיה 3 מ'. בכל מקרה תתאפשר רצועת הליכה ברוחב מינימלי של 2.5 מ' כמתואר בתכנית הפיתוח.
- לצורך הקמת זיקת ההנה רמפת הכניסה לחניון מופת תצומצם לחניון חד נתיבי.
4. זיקת ההנאה תהיה ברצף מפלסי עם המדרכות ברחובות אליהם היא מתחברת.
5. שטחים בזיקה הנאה (הרחבה העיקרונית וכן מעבר הולכי רגל בדופן הדרומית של המגרש.) יהיו בתחזוקה עירונית כמו כן פיתוח שטח ברחוב שושנה פרסיץ לפי גידור קיים, גשר הולכי רגל ממסוף האוטובוסים וכן הרחבת החדר בחזית מזרחית בדופן המערבית של המגרש. כל זה על בסיס הסכם בין המכללה לגורמים העירוניים.



6. השטח המגוון בכיכר לא יקטן מ-25% לפי תב"ע 3/3700.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

שטח פנוי מבינוי (לא בנוי ולא מעל חניון) – 12000 (50%)
שטח מחלחל – 5,900 (25%)

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. שטחי החלחול ישולבו בכל תחום המגרש, ויכללו גינות ונטיעות שישמשו להשהיה, סינון והחדרת מי נגר בתחום המגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10/09/2025 19 - 25-0019

3.3 עצים ובתי גידול

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בכל הקמפוס (כ-240 עצים).
- ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ג. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- ד. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- ה. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה עבור עצים שמשמשי למיתון רוחות ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות, להצללה ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מגובה מטר מהקרקע בהתאם לגודל גזע העץ במצב בוגר.
 4. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ו. על הנטיעות החדשות **בריצופים קשים וברחבה הציבורית** בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט, על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה לפחות בכל שטחם.
 3. בעץ מלווה רחוב, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות. עצים אלה יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 4. בית הגידול לעצים ברחבה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 5. הרחבות והשבילים המרוצפים יפנו את מי הנגר אל בתי הגידול, ככל שניתן.
 6. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 7. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 8. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
1925-0019 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. **דו"ח רוחות** - לא נדרש בפרויקט זה.
- ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - בקיץ, כאשר הדרישה לצל גבוהה, היטל המבנים על השטחים הפתוחים מצטמצם כתוצאה מזווית השמש. בהתאם לכך כוללת תכנית הפיתוח שימוש בהצללות עליונות כגון עצים רבים (לשימור ונטיעות) ופרגולות. בחורף מרבית שטחי הפיתוח מוצלים ע"י המבנים. בכניסה הקיימת לקמפוס רחבה של מדשאות ושבילים המתנקזים לרחבה מרוצפת בכניסה למבנה הראשי. במדשאות נטועים עצים אשר מצלים על השבילים. הרחבה המרוצפת הקיימת אינה מוצלת ע"י עצים וכך נותר אזור פתוח המאפשר להנות משמש חורפית. דו"ח צל מלא מוגש כנספח מפורט בנפרד.
- ג. **יעילות אנרגטית** - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור כל אחד מהבניינים, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. כל אחד מהמבנים ינוהל באמצעות מרכז ניהול אנרגיה. מערכת סולרית לייצור חשמל תתוכנן על גג מבנה המעונות המזרחי. יותקנו משאבות חום לחימום המים במבנה המעונות.
- ד. **ניהול מי נגר** - פתרון חלחול באתר הפרויקט הינו מוגבל בשל היותה של הקרקע העליונה חרסיתית ולא מתאימה לחילחול. הטיפול בנגר יעשה באמצעות פתרונות השהייה. האמצעים המוצעים לתכנית זו כוללים שטחי גינון מחלחלים עם שכבות גנניות כגון חצץ/חול/פרלייט וגג משהה נגר (גג ירוק/כחול). האמצעים ישולבו יחד בתכנית בכך שמי הנגר בגגות יעברו השהייה בגגות על ידי גג ירוק/כחול, מי הנגר משטחים אטימים יכוונו ככל הניתן אל שטחי הגינון. על פי עקרונות לחישוב נפחים יש צורך ליישם אמצעי ניהול נגר בשטח התכנית שיכולים לנהל נפח נגר של 306.6 מ"ק תוך 30 דקות במגרש בכדי לעמוד ביעד הנגר היממתי שהתקבל ממחשבון מנהל התכנון.
- ה. **חסכון במים** - מי הנגר מופנים אל הגינון, ככל שניתן, לרבות אזורים נמוכים להשהייתם. תכנית צמחייה מלאה תכלול צמחיה חסכונית במים

ו. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה : http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

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 SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/תעא/צ/3700(1) - תא/תעא/צ/3700(1) המרכז האקדמי לוינסקי וינגייט
1925-0019 - 19	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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:

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
8. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים, תחזוקת זיקת ההנאה, הרחובות הגובלים וגני הילדים הקיימים
9. תנאי לקליטת בקשה להיתר: התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
10. קבלת התחייבות חתומה לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
11. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה קבלת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לשימוש מעונות סטודנטים להשכרה בבעלות אחודה וניהול אחוד.
12. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון - קבלת התחייבות להקמה של שטחי כיכר עירונית וזיקות הנאה לעת אכלוס הבניין.

8. תנאים לאכלוס:

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. תנאי לאכלוס הבניין הראשון - ביצוע בפועל של שטח הכיכר וזיקת ההנאה לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
10. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
11. תנאי לאכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בפועל של תקנה 27 לתקנות המקרקעין לשימוש מעונות סטודנטים להשכרה בבעלות אחודה וניהול אחוד.
12. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח למכללת לוינסקי בתנאים הבאים:

1. השלמת תאום לנושא התייעלות וייצור אנרגיה.
2. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
3. אישור מינהל בת"ש לחיבורים לתשתיות מתוכננות במרחב.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/תעא/4497 - דובנוב 4-6 תכנית עיצוב
2025-0019 - 20	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

כתובות:
דובנוב 4-6, ודה וינצ'י 13-15 תל אביב-יפו.



גושים
וחלקות

בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	758-759

שטח התכנית:

תא שטח 1- 2,363 מ"ר

תא שטח 2- 989 מ"ר

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור.

מתכונים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: תמא תכנון מרחב אורבני (2017) בע"מ

יועץ בנייה ירוקה: אלפא ALFA פרויקטים ירוקים בע"מ

אדריכל שימור – נאור מימר אדריכלות ושימור בע"מ יזם: מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים בעלות: רמ"י

מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת שני מגרשים:

הבלוק העירוני הכולל את תא שטח 1+2, תוכנן לאחר קום המדינה. נבנו עליו מבני ציבור בעלי חשיבות בקנה מידה ארצי, והמאפיינים האדריכליים של התקופה מייצגים אדריכלות ברוטליסטית במיטבה. תא שטח 1- המגרש מהווה מגרש חניה ועליו עתיד להיבנות מגדל בן 45 קומות לשימוש של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.

תא שטח 2- בניין בית הקיבוץ הארצי, המכיל 3 קומות מרתף, קומת קרקע, שש קומות נוספות וגג שימושי. כולל חניה בחניון תת קרקעי, וחניה פתוחה בחלקו האחורי של המבנה המבנה תוכנן כמרכז אדמיניסטרטיבי ותרבותי לתנועת הקיבוץ הארצי השומר הצעיר ע"י האדריכל שמואל מסטצ'קין ובנייתו הסתיימה בשנת 1968. המבנה, אשר נבנה בסגנון ברוטליסטי נועד לשמש כחלון הראווה לתנועה הקיבוצית על רעיונותיה האידיאולוגיים והאסתטיים. במבנה הוצגו עבודות רבות של אמני הקיבוצים. חלקן מוצגות בו עד היום.

כיום הבניין משמש למשרדים של חברת צ'ק פוינט, אשר עם תחילתה של מלחמת חרבות ברזל העמידה אותו לרשות "מטה המשפחות להחזרת החטופים והנעדרים." מבנה בית הקיבוץ הארצי מוכרז לשימור בהגבלות מחמירות.

מצב תכנוני קיים :

תכניות תקפות: על השטח חלה תכנית מס' תא/4497, להלן התכנית הראשית. תא/4497 – דובנוב 4-6 ת"א, תכנית מס' 507-0280933, אושרה בתאריך 16/05/23 ע"י הוועדה המחוזית. התכנית קובעת הקמת מגדל בן 45 קומות בגובה שלא יעלה על-165 מ' מעל הכניסה הקובעת או 180 מ' אבסולוטי, במגדל 17,500 מ"ר ברוטו למגורים עבור 170 יחד, 17,500 מ"ר תעסוקה ומסחר 2100 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים כאשר 125 מ"ר בקומת הקרקע, מסחר ברוטו מתוכם לפחות 400 מ"ר עיקרי למסחר. כחלק משטח מבנה לשימור מבנה הקיבוץ הארצי. המגרש מחולק ל2 חלקות 758-759. מגרש 1 חלקה 758 עבור המגדל ומגרש 2 חלקה 759 למבנה לשימור. בתא שטח 2 חלקה 759 - שימור מבנה קיים – בית הקיבוץ הארצי, בו יותרו שימושי מסחר תעסוקה ומלונאות. התוכנית תוצג כחלק מהבלוק העירוני הסובב, ותאפשר רצף תנועת הולכי רגל בסביבתו, ובתחום התוכנית השטח הפתוח בין הבניינים יפותח ככיכר ציבורית מגוננת ולמעברים להולכי רגל. השטחים הפנויים מבינו בתחום התכנית יפותחו ברצף עיצובי המחבר בין המבנה לשימור לתכנון המוצע. בתחומם תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

מצב תכנוני מוצע :

בתוכנית מתוכננים מגדל בן 45 קומות, שימור מבנה הקיבוץ הארצי ושטחים לפיתוח ומעברים, **המגדל** בערוב שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור. תא שטח 1- קומת הקרקע - הינה בנסיגה בארבע פאות (דרום, צפון, מערב ומזרח). מתוכננים בה שטחי מסחר, לובי משרדים, לובי מבנה ציבור ולובי מגורים וכניסה לרמפה עבור כלי רכב. בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע - קומת גלריה חלקית המשמשת לשטח מיגון ולשטחים טכניים בין היתר לשימוש מבנה הציבור. קומה 2+3 - קומות ציבוריות. קומה 2-15 - קומות תעסוקה (משרדים). קומה 16 - קומה טכנית. קומות 17-18 - קומות לרווחת המגדל. קומות 19-42 - קומות מגורים. קומות 43-44 - קומת גג טכני כפולה. כניסה לרמפת כלי רכב תת קרקעית תהיה מקומת הקרקע הפונה לכיוון רח' דובנוב. זיקת הנאה למעבר ברכב וזיקת הנאה עבור הולכי רגל בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע ברוחב מינימלי של 2 מ', התואמת את זיקת ההנאה המתוארת בתשריט. קומת הקרקע תשמש למסחר.

הגישה למבואות התעסוקה תעשה מרחוב דובנוב. הגישה למבואה הציבורית מכיוון הגבול הצפוני עם חלקה מס' 757. גישה למבואת המגורים מתוכננת מהרחבה הציבורית לכיוון רח' לאונרדו דה וינצ'י. **תא שטח 2 - מבנה בית הקיבוץ הארצי** ישוקם וישומר. ינתן פורקו אלמנטים מאוחרים בחזיתות המבנה, ישוקמו בטונים, אלמנטים ייחודיים וחיפויים מקוריים בחזיתות המבנה, כולל שימור ושיקום של חללים ציבוריים במבנה, בכפוף לתיאום עם מח' השימור ומסקנות תיק התיעוד המלא. שימור המבנה יכלול את עבודות האמנות המשמעותיות המשולבות בחלקי המבנה בחללים המשותפים. פתחי אור בחלקו המערבי של המבנה, מעל אולם הכנסים, ישונו באופן שיאפשר פיתוח נופי רציף בין המבנה לשימור לכיכר המתוכננת ממערב לו, ללא פגיעה בערכי השימור רמפת הכניסה לחניון, מדרום למבנה בית הקיבוץ הארצי תבוטל ובשטחה יבוצע מעבר להולכי רגל המשולב בתכנית. יבוטלו מתקנים

טכניים על קרקעיים. בגבול תא שטח 2 בתחום המגרש ותאפשר זיקת הנאה למעבר רכב בין תאי השטח, יתאפשר מעבר להולכי רגל מהציר המזרחי למערב ומהדרומי לצפוני.

התכנית כוללת פיתוח שטח משותף עם תא שטח 2 - מבנה בית הקיבוץ הארצי המיועד לשימור. פיתוח השטח כולל חיבור ישיר בין רחוב לאונרדו דה וינצי ודובנוב בתחום הפיתוח באופן המוצע קומת הקרקע של המבנה לשימור תחבור אל הפיתוח המוצע בדגש על השתלבות תכנונית עם הקיים לשימור לרבות אלמנטים בנויים ואלמנטים בפיתוח המבנה המיועדים לשימור בכפוף לתיאום עם מחלקת השימור ועל פי ממצאי תיק התייעוד המלא.

התכנית כוללת עד 7 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים מפלס עבור חניון אופניים ושירותים נלווים ושטחי שירות למבנה הציבור. רמפת כניסה מקורה תהיה מרחוב דובנוב. בין המגדל למבנה לשימור תפותח כיכר עירונית פתוחה לציבור.

טבלת השוואת נתונים:

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש
שטחים עיקריים	• מסחר ותעסוקה – 12,500 מ"ר • *מתוכם 400 מ"ר שטח עיקרי למסחר. • מגורים – 12,500 מ"ר • מבנים ומוסדות ציבור – 1,500 מ"ר • מרתפים – 450 מ"ר	• תעסוקה – 12,500 מ"ר • *מתוכם 400 מ"ר שטח עיקרי למסחר • מגורים – 12,500 מ"ר • מבנים ומוסדות ציבור – 1,500 מ"ר • מרתפים – 450 מ"ר
שטחי שרות	• מסחר ותעסוקה – 5,000 מ"ר • מגורים – 5,000 מ"ר • מבנים ומוסדות ציבור – 600 מ"ר • מרתפים – 15,741 מ"ר • שטח לשימוש ציבורי - תת קרקע 350 מ"ר	• תעסוקה – 5,000 מ"ר • מגורים – 5,000 מ"ר • מבנים ומוסדות ציבור – 600 מ"ר • מרתפים – 15,741 מ"ר • שטח לשימוש ציבורי - תת קרקע 350 מ"ר
מרפסות	• מרפסות שטח לשימוש ציבורי – 150 מ"ר • מרפסות מגורים 2,040 מ"ר	• מרפסות שטח לשימוש ציבורי – 150 מ"ר • מרפסות מגורים 2,040 מ"ר
יח"ד	170 יח"ד, מתוכן 50% מתוכן עד 65 מ"ר	133 יח"ד, 64% מתוכן עד 65 מ"ר



דרום
מבט
דרום

הדמיות
המבנה:

מבט
מכיוון
מערב
מכיוון
מזרח

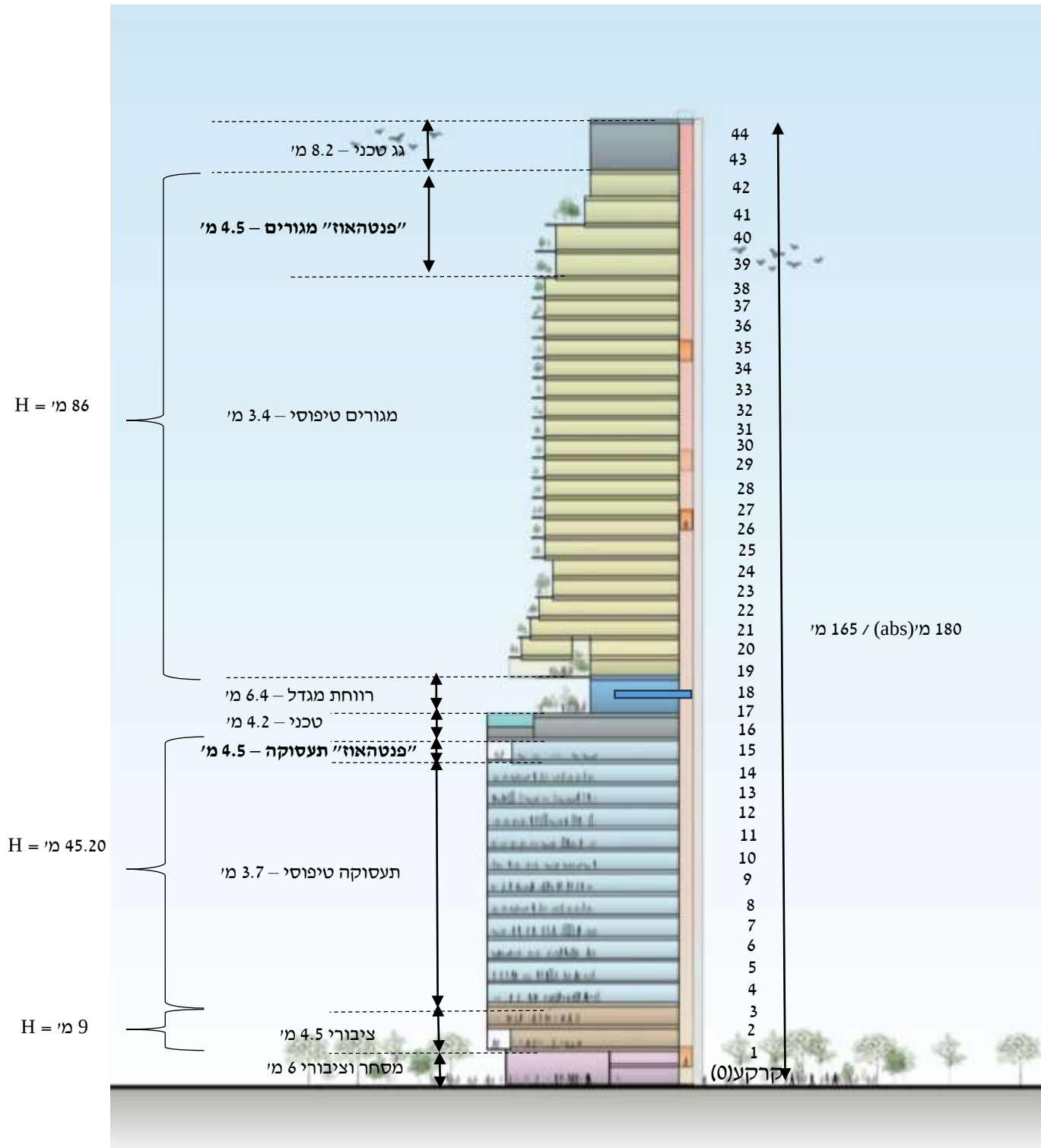


מבט מכיוון צפון מערב



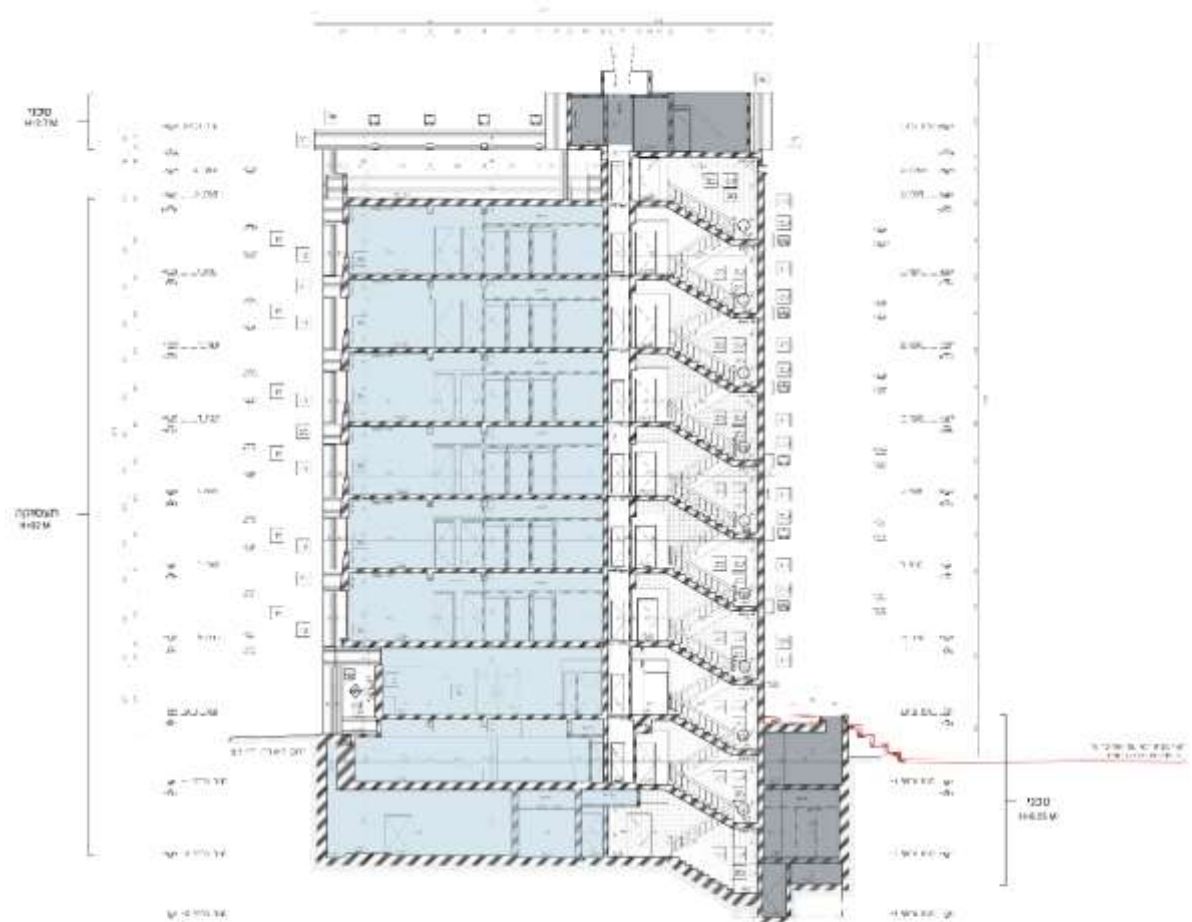
חיתך-

תמהיל שימושים



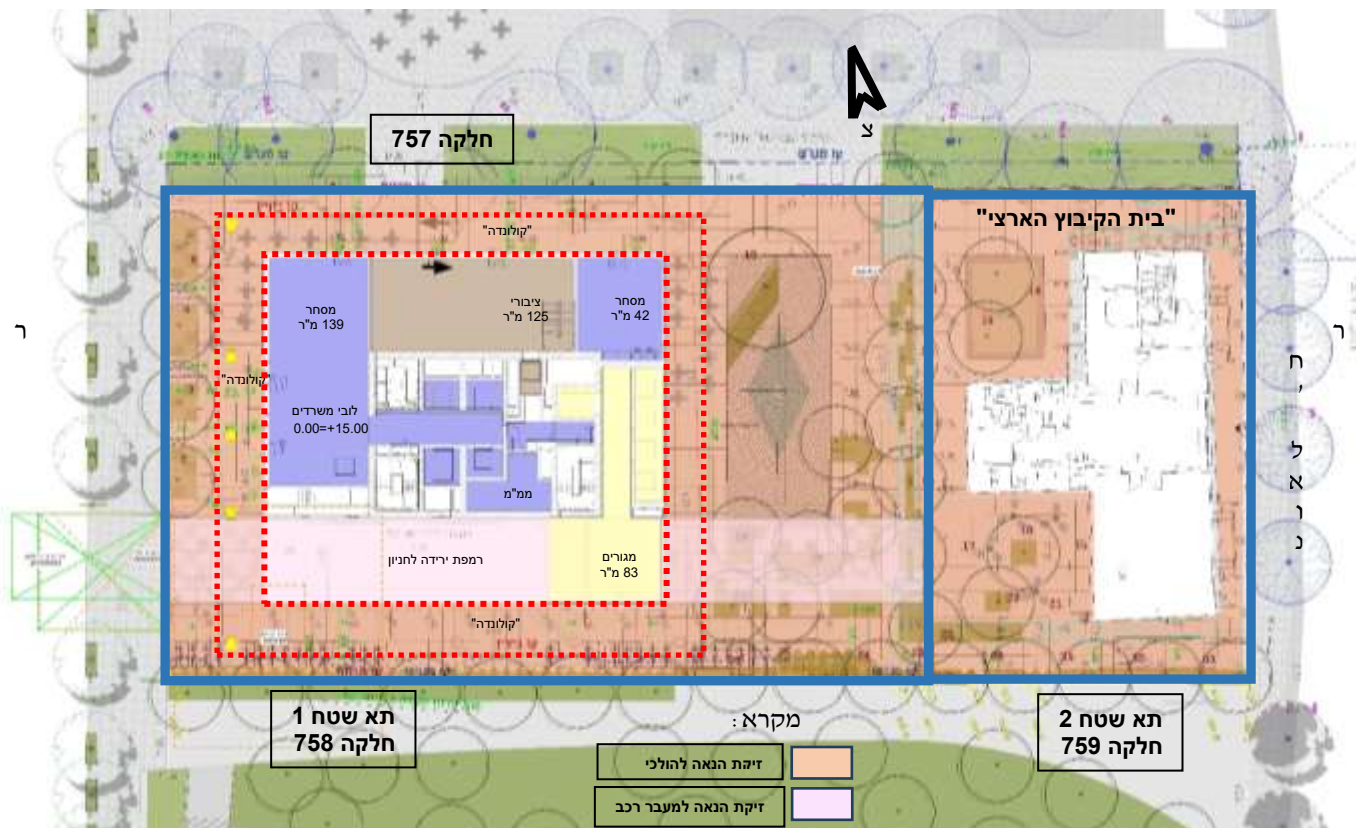
חתך

תמהיל שימושים מבנה לשימור



הצגת חתך
על תוכנית חתך-צד מזרח

תכנית פיתוח השטח-



*זיקות ההנאה אינן סופיות ויקבעו לעת תא שטח 1: זיקת הנאה לציבור- בשטח של כ-1478 מ"ר וזיקת הנאה למעבר רכב בשטח של כ-302 מ"ר. תא שטח 2: זיקת הנאה בשטח של כ-677. מדידה מדויקת תעשה בשלב היתר בניה.

2. העיצוב האדריכלי

2.9 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

תא שטח 1:

ב. התכנון המוצע הינו מגדל בן 45 קומות עבור תעסוקה, מבני"צ ומגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומבואות כניסה בנסיגה. מדרום, קולונדה ברוחב 3.66 מ'. ממערב, קולונדה ברוחב 3 מ' המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי המשרדים. בחזית המערבית מתוכננת רמפה כניסת רכבים לתת הקרקע. מצפון קולונדה ברוחב 3 מ' המלווה חזית מסחרית וכניסה ללובי השטחים הציבוריים. חזית זו פונה לשצ"פ בחלקה 757. ממזרח, לכיוון הבניין לשימור נסיגה ברוחב 2 מ' המלווה חזית לכניסה לובי מגורים מסחר וחזית שקופה למעליות. בתחום השטחים הלא מבונים יהיה פיתוח ברצף מפלסי עיצובי ותפקודי עם המדרכות קווי הבניין העל קרקעיים מוגדרים בתב"ע ומתייחסים לקווי הבניין ובפרט לאלו אשר בקומת הקרקע. בין רחוב לאונרדו דה וינצ'י לדובנוב בתחום השטחים הלא מבונים, יהיה פיתוח ברצף עיצובי ותפקודי עם המדרכות ברחובות הסמוכים ועם המגרשים הגובלים. סביב מרחב זה יהיו קומות עמודים ורחבה ציבורית מגוננת. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.

המגדל מתוכנן כ-2 מנסרות, 2 נפחים המגדירים את שני השימושים העקריים (משרדים ומגורים). המנסרה העליונה ממוקמת בנסיגה ביחס לתחתונה לכיוון מערב. הצרת המסה העליונה מציעה מראה דקיק ומעודן למגדל. חזית המזרחית של המגדל מתאפיינת במעליות שקופות אשר חושפות את התנועה הוורטיקלית של הבניין כלפי רחוב דה וינצ'י, בקומות המגורים מתוכננות בליטות אדריכליות וחלונות עד מפלס הרצפה. מדרום ומצפון מתוכננות מרפסות בכל קומות המשרדים והמגורים מלבד קומות הפנטהאוזים. בחזית המערבית מתוכננות מרפסות ובליטות אדריכליות אופקיות במסה התחתונה. המרפסות המערביות בקומות המגורים מתוכננות בעומק

משתנה בין 2.5-6 מ'. בהתאם לתכנון, גאומטריית החזית והחלוקה לנפחים מודגשות על ידי שימוש בקורות אופקיות ואנכיות בולטות בגוון לבן, היוצרות מסגרות לבנות על גבי החזית. בקומות מעל קומת הכניסה שטחים לשימוש ציבורי בהיקף של כ- 2100 מ"ר ברוטו + שטחי מרפסות של 150 מ"ר, השימוש לשטחים הציבוריים ייקבע על ידי גורמי העיריה. לפחות 125 מטרים ברוטו מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. בשל הסמיכות לתחנת הדלק קביעת שימושים רגישים בשטח הציבורי תעשה בכפוף למודל פיזור מזהמים: Non methane VOC's. (בכפוף לנדרש בתב"ע).

קומת התעסוקה העליונה תהיה קומה מיוחדת בגובה של עד 4.5 מ' ותאפשר שימושים מיוחדים לדיירי המשרדים. מעל קומה זו מתוכננת קומה טכנית – קומת מעבר מערכות. קומה מעליה, קומה 17-18 מתוכננות קומות לרווחת המגדל הכוללת בריכת שחיה ומכון כושר ושימושים מסחריים בחלק מהקומה. מעל קומות אלו מתוכננות כל קומות המגורים הכוללות מיגון קומתי בגרעין, למעט בקומות הפנטהאוז וחלק מקומת הלופטים להם מתוכננים ממ"דים.

תא שטח 2:

מבנה בית הקיבוץ הארצי ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי וממצאי תיק התייעוד המלא. חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות יוסרו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו והכל בתאום עם מחלקת השימור. יבוצעו תיאומים ברמפת הגישה לחניון והסרה של תשתיות הפוגעות במרחב הציבורי: רמפת הכניסה מדרום למבנה בית הקיבוץ הארצי תבוטל ובשטחה יבוצע מעבר להוליכי רגל המאפשר מעבר רציף בין רחוב דה וינצי לדובנוב. מתקנים טכניים על קרקעים בגבול תא שטח 2 יועתקו אל תת הקרקע או אל הגג הטכני של המבנה.

שימור המבנה יכלול פתרונות לארובת האור ויאפשר החדרת אור טבעי שישתלב בפיתוח השטח – הנושא בהליכי תיאום מול מחלקת השימור. כל מקומות החנייה (תת קרקעיות ועל קרקעיות) המסופחות למבנה לשימור במצבו הקיים - יבוטלו לטובת פיתוח רציף בין תא שטח 1 ותא שטח 2 – ויוקצו בחניון תת קרקעי במגרש 1. פתרון האשפה יהיה בקומות המרתף, וחדר אצירה זמני בקומת הקרקע. השפה האדריכלית של המבנה והפיתוח סביבו בעלי ערכים אדריכליים גבוהים ותואמים את סגנון הבניה הברוטליסטי.

לציין תשתיות חשמל, ותשתיות מים

כניסות וגישה למבנה
שימוש במרחבי חוץ בתחום המגרש

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים: 1. מגדל- מסחר, ציבורי, תעסוקה ומגורים

- המגדל כולל את השימושים: מסחר, שטח לשימוש ציבורי, תעסוקה ומגורים בגובה של כ 165 מ', בהתאם למפלסי המבנה ולקומת ה-0.00 של המבנה. (עד 180 מ' גובה ממפלס פני הים).
- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב סביב 0.00=15.00.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של 6 מ'.
- גלריה בשימוש ציבורי - גובה קומה נטו מיני 2.5 מ'
- קומות בשימוש ציבורי - גובה קומה ברוטו כ- 4.5 מ'
- קומות -טיפוסיות משרדים - גובה קומה ברוטו כ- 3.7 מ'
- קומת קומת משרדים מיוחדת- גובה קומה ברוטו כ- 4.5 מ'.
- קומה קומה טכנית מיוחדת - גובה קומה ברוטו כ- 4.2 מ' –
- קומות בשימוש רווחת המגדל - גובה כולל לשתי קומות אלו, לא יעלה על גובה פעמיים קומה טיפוסית: 6.8 מ'
- קומות טיפוסיות מגורים - גובה קומה ברוטו כ- 3.4 מ'
- קומות מגורים מיוחדת - גובה קומה ברוטו כ- 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, יתוכננו 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו של כ- 8.2 מ' שתיהן יחד, גובה זה תואם את הגובה המותר בתוכנית: 6 מ' לכל קומה טכנית: סה"כ 2 קומות מתוכננות עד גובה 8.4 מ'
- מתקן ניקוי עבור המגדל לא יעבור את גובה 180 מ' מעל מפלס פני הים במצב מנוחה.
- קיימות מספר קומות שאינן טיפוסיות בפרויקט. במגדל המגורים 4 קומות לדירות גג עליונות בגובה של 4.5 מ', במגדל המשרדים קיימת קומה עליונה מיוחדת בגובה של 4.5 מ' – סה"כ 5 קומות.

2. מרתפים:

- גבהי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית על 1 והתכנית הראשית. קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של כ- 6 מ'.
 - תוכנן קומת מרתף חלקית אשר תשמש לחניית אופניים ומלתחות למשרדים. תוכנן קומת מרתף חלקית נוספת עבור שימושים ציבוריים ונוסף חדרים טכניים (חדר טרפו) בגובה של 220-270 מטר, גובה התקרה נעה בהתאם לשיפועי הפיתוח
 - גובה מרתף טיפוסי יהיה כ- 2.85 מ' ברוטו.
 - זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין, ותתאפשר זיקת הנאה למעבר תשתיות.
 - בשטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים ככל הניתן תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש בחפיפה בין על ותת הקרקע.
- ג. פירוט המרתף בתא שטח 2 **קווי בניין:**

תא שטח 1-

1. לצפון (חלקה מס' 757) – 4 מ'. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מ'
2. לדרום (חלקה מס' 760) – 2 מ'. בקומת הקרקע נסיגה של 3.66 מ'
3. למערב (רח' דובנוב) – 4 מ'. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מ'
4. למזרח (חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי) – 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758. בק. הקרקע תהיה נסיגה של 2 מ'.

תא שטח 2: על פי הקיים ובהתאם לתיק התיעוד.

תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

מס' יח"ד: 133 יח"ד סה"כ :

דובנוב 4-6				
30.10.24				
תא שטח		שטחי דירות (עיקרי + ממ"ד)		
דירות רגילות				
סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור
0	0	35-40		
2103.57	44	41-50	2	דירת קטנה מאוד 35-50
110.08	2	51-60		
2494.88	39	61-65	2-3	דירה קטנה 51-65
0	0	66-75		
169.22	2	76-85	4	דירה בינונית 66-85
0	0	86-90		
483.18	5	91-100	4	דירה בינונית גדולה 86-105
0	0	101-105		
904.77	8	106-120	4	דירה גדולה 106-120
0	0	121-130		
0	0	131-140		
284.7	2	141-150	4-5	דירה גדולה מאוד 121-300
5804.02	31	151-300		
12354.4	133			סה"כ

שטח עיקרי: 12,500 מ"ר

שטחי שירות: 5,000 מ"ר

64% דירות קטנות – עד 65 מ"ר

ד. שטחים ציבוריים-

בהתאם לתוכנית מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים על פני קומות רציפות בשטח כולל של 2100 מ"ר ברוטו מתוכם 125 מ"ר מתוכננים בקומת הקרקע. בנוסף ליכויות אלו מרפסות בשטח של 150 מ"ר ובכפוף לדרישות מחלקת מבנ"צ של העירייה, מיקום המרפסת גמיש וניתן להזיזה בתאום לפרוגרמה הסופית שתתקבל.

גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא 4.5 מ' ברוטו. גובה קומת גלריה 2.5 מ' נטו. הכניסה ללובי השטח לשימוש הציבורי בקומת הקרקע מתוכננת בחזית הצפונית ופונה לגינה הציבורית הסמוכה "גן ג'רי פנסי". הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיה בהיקף המקסימלי שיתאפשר, ללא פגיעה בעצים ובמערכת הנוף הקיימת במגרש הסמוך המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים ככל הניתן כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופניו אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדר טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש.

מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע, של 350 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים חדרי טכניים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים הציבוריים שמעל הקרקע. חניות המוקצות לשטחים הציבוריים יהיו בנוסף לשטחים אלו. בשל הסמיכות לתחנת הדלק קביעת שימושים רגישים בשטח הציבורי תעשה בכפוף למודל פיזור מזהמים: Non methane VOC's (בכפוף לנדרש בתב"ע). יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.

2.10 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – גמר החזיתות יהיה קירות מסך משולבים בצלונים. החזיתות מחולקות לאגפים המסומנים ע"י קורות אלומיניום או חיפויים קשיחים אחרים בסגנון HPL (או חיפוי אנרטי אחר בגוון לבן) הקורות אנכיות ואופקיות הממסגרות את האגפים ומדגישות את הגיאומטריה האדריכלית.

- קומות התעסוקה ו שטח לשימוש ציבורי במגדל יחופו בקיר מסך הכולל שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מסוג LOW E בדרגת רפלקטיביות נמוכה לא יותר מ 14%, הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה לא יותר מ (14%), הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה פנימית זכוכית מרסנת קרינה, Low E, לפי הנחיות מח' בניה ירוקה
- בהיקף קומות המבנה יותרו בליטות אופקיות ואנכיות בשיעור של 70 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- בחזית המזרחית יתוכנן קיר מסך שקוף עבור מעליות המגורים. בקומות המגורים יתוכננו בליטות אדריכליות.
- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות -

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
- קומה לרווחת המגדל מתוכננת כמרפסת גג. ומעליה מרפסת נוספת המשקיפה על מפלס זה.

- מסתורי כביסה – למרבית הדירות יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם בהצנעה מהחזית ויבדק במסגרת היתר בניה.

ג. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה. ועל המבנה לשימור בהתאם להנחיות מח שימור.

ד. חזית חמישית-

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול/סופח") בשטח שלא ייפחת מ- 50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגמר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ה. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

ו. שימור-

- a. שימור בית הקיבוץ הארצי ייערך על פי ממצאי תיק התיעוד המלא ומסקנותיו בתיאום ובהתאם להנחיות מחלקת השימור.
 - b. תיק התיעוד המלא יכלול מסקנות והמלצות שימוריות לתכנון לרבות סקר הנדסי.
 - c. שימור המבנה יכלול טיפול במעטפת המבנה לרבות שיקום מעטפת הבטון, מבואות ציבוריות, פרטים ייחודיים, עבודות אמנות קיימות, פיתוח השטח בשפה אדריכלית תואמת את השפה האדריכלית של המבנה והסביבה ההסטורית, וכו'. הכל בתיאום עם מחלקת השימור.
 - d. תשתיות חיצוניות כגון: כגון פחי אצירת אשפה, גנרטור וחדר מיתוג, יועתקו אל תת הקרקע. מערכות מיזוג אוויר יועתקו אל תת הקרקע וניתן למקמם בתת הקרקע בתא שטח 1 וללא פגיעה בערכי השימור, ליצירת רצף מעברים להולכי רגל מרחוב לאונרדו דה וינצ'י לרחוב דובנוב. כל פעולה שתעשה בטיפול בתשתיות תהיה טעונה בתיאום מוקדם ואישור מחלקת השימור העירונית.
 - e. שימור המבנה יכלול פתרונות לארובת האור ויאפשר החדרת אור טבעי שישתלב בפיתוח השטח – הנושא בהליכי תיאום מול מחלקת השימור. –
 - f. השטחים הטכניים מדרום למבנה לשימור יקורו על מנת לאפשר מעבר רגלי מרחוב לאונרדו דה וינצ'י אל הכיכר העירונית במרכז התכנית.
 - g. תינתן עדיפות לפיתוח גג המבנה כשטח פעיל המשרת את שימושי המבנה.
 - h. כל מקומות החנייה (תת קרקעיות ועל קרקעיות) המסופחות למבנה לשימור במצבו הקיים יבוטלו לטובת פיתוח רציף בין תא שטח 1 ותא שטח 2 – ויוקצו בחניון תת קרקעי בתא שטח 1.
- ז. יבוצע שיקום עבודות ופרטי אמנות בתחום המבנה.

2.11 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב דובנוב ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל לובי המגורים הכניסה תהיה מכיוון מזרח.
- אל לובי תעסוקה ומסחר תהיה הכניסה מכיוון מערב וצפון
- לובי לשטחי הציבור מכיוון צפון

- כניסות למסחר יהיו מפאות מערב, צפון ומהפאה המזרחית הפונה לכיכר הציבורית (בית הקיבוץ הארצי).
 - הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב דובנוב, הרמפה הינה מקורה בתחום המבנה. מרתפי התת קרקע ישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, אשפה ואחסנה.
 - הכניסה לחניות האופניים הממוקמות במפלס המרתף תתבצע ממפלס הקרקע באמצעות מעלית. חדר האופניים משמש לכלל המגדל.
 - תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.
- ב. קומת הקרקע**

- סביב הבניין מתוכננת קולונדה היקפית ב – 3 חזיתות צפון, דרום ומערב. גובה הקולונדה 6 מ' ברוטו ובהתאם למפלסי הפיתוח. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים ככל הניתן.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר. כמו כן, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי. חניות אופניים ויצירת כיכר ציבורית נגישה מכלל פאות המגרשים.
- החזית המסחרית פונה לרחוב דובנוב- לזיקת מעבר לחזית צפונית. כמו כן חזית מסחרית נוספת הפונה לחזית הצפון מזרחית לכיוון השטח הפתוח ולמבנה לשימור. תאושר הצבת ריהוט וסגירת חורף בתחום זיקת ההנאה.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור, תחזוקת השטחים יוסדרו מול אגף שפ"ע ודרכים.

שטח המסחר בקומת הקרקע יהיה גדול ככל הניתן, שטחים לא מנוצלים ימוקמו בקומת רווחת דיירים / קומת מרתף.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניות, חדרי אופניים ומלתחות, חדרים טכניים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים ומתוכננות מס' חניות אופניים בפיתוח ככל הניתן.
- שטחי ממ"קים
- קומה טכנית למעבר מערכות – קומה 17
- קומות לרווחת המגדל – קומות 18-19
- גגות טכניים משותפים.
- לובאים בקומת הקרקע

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי המייצר רצף פיזי ותכנוני בין תא שטח 1 לתא שטח 2 . לשטחים הגובלים
- בתא שטח 2 כניסת הרכבים וכלל החניות העיליות תתבטלנה. כל שטחי הפיתוח יקורו ויפותחו ברצף עם מגרש 1 והמדרכות הסובבות
- בתא שטח 1 תיקבע זיקת הנאה למעבר רכבים – מתוכננות 23 חניות עבור תא שטח 2 בתא שטח 1.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב דובנוב בלבד.
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומה חלקית עבור חניון אופניים, קומה חלקית עבור שימושים ציבוריים וחדרים טכניים. סהכ מתוכננים 7 קומות מרתף הכוללים חנייה לרכבים, אופנועים וכן חצר תפעולית עבור אשפה. חדרי למערכות טכניים ומחסנים.
- תקן החניה למגורים הינו 0.5:1.

- תקן חניה לתעסוקה הינו 240:1.
 - תקן החניה למסחר הינו 0
 - תקן החניה לשאר השימושים וכן תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים, יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ומדיניות 9144
 - לטובת תא שטח 2 יוקצו 23 מקומות חנייה בתא שטח 1 בנוסף
 - תבדק אפשרות לזיקת מעבר רגלית בתת קרקע בין תא שטח 1 ל-2 הנושא מצריך בדיקה ותאום הנדסי. –
 - החניה לכל השימושים, פרט לשימושי המגורים והשימוש הציבורי, תתנהל כחניה ציבורית וכמשמעותה בתקנות החנייה.
 - פריקה וטעינה עבור תא שטח 1 מתוכננת במפלס הרחוב.
 - סה"כ מספר החניות לפי נספח התנועה .
 - מספר חניות אופניים מתוכננים כ-440.
 - גישה לחניון האופניים (בקומה החלקית) תעשה במעלית מקומת הקרקע.
 - למעט חניות אופניים במפלס הפיתוח, כל החניות בפרויקט יהיו בתת הקרקע.
 - פינוי האשפה יתבצע דרך "חצרות הפריקה" התת קרקעיות
 - הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה .
- 2.6 **מערכות** ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר.
- איכות השטחים הפתוחים הציבוריים תשמר. פליטת אגוז גנרטור תעשה בגג בעליון. הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח תוך שילוב בספסלים/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר.
- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
- ב. **תאים פוטוולטאים**: בפרויקט יותקנו מערכות פוטו- וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-155,160 קו"ש בשנה, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ד. **איזורי חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אוויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח תוך שילוב בספסלים/אלמנטים בנויים זאת בתיאום עם אדריכל העיר. יניקת האוויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אוויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. לא תותר הוצאת אוויר במפלס הקרקע, שטחי זיקת הנאה. נדרש מרחק של לפחות 5 מ' בין פתחי הוצאת אוויר לבין פתחי המבנה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לשטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גנרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג ותכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתואם עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אוויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה דרך רמפת כניסה, ובהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ז. **בריכות שחיה** – בקומה 17, מעל קומות התעסוקה מתוכננת קומה לרווחת הדיירים ובה בריכת שחיה לשימוש המגדל.
- ח. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות ככל הניתן כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת ברחוב דובנוב, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.
- ט. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** -
- בכל החניות המיועדות למגורים ולשימושים הציבוריים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות 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.

בנוסף יותקנו עמדות טעינה לרכבים חשמליים עבור 15% מהחניות. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכבים חשמליים עבור 15% מהחניות המתוכננות לכל הפחות. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל- 30% ממקומות החניה.

תא שטח 2:

תשתיות חיצוניות כגון חדר חשמל, מערכות מיזוג אוויר, אשפהוכיו "ב יועתקו אל תת הקרקע וניתן יהיה למקמם ללא פגיעה בערכי השימור. כל פעולה שתעשה בטיפול בתשתיות תהיה טעונה תיאום מוקדם ואישור מחלקת השימור העירונית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקות ההנאה ושטחן:

- א. כל השטחים הפתוחים בתוכנית הינם שטחים בזיקת הנאה לציבור
- ב. כל אזורי זיקת ההנאה להולכי רגל בתוכנית יהיו פתוחים ונגישים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.
- ג. זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני עם המגרשים הגובלים והמדרכות. באזורי הנטיעה ישמר עומק מילוי בעומק מינימלי של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים ובתנאי יצירת בית גידול בנפח של 24 מ"ק, רוחב מינימלי של מעבר המוגדר בזיקת ההנאה יהיה 2 מ' וכל שינוי בשטחים אלו יהיו בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ד. השטחים סביב המבנה בקומת הקרקע יהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות.
- ה. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחי זיקת ההנאה למעט כניסה לחניון.

... תא שטח 2- שימור פרטים יחודים גם בשטחים הפתוחים.

תכנון ועיצוב המרחב הפתוח יתייחס לשפה האדריכלית ולחומרים ההיסטוריים, כנ"ל לעניין התאורה ומאפייני הצמחייה במרחב הפתוח.

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה – 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבניה.

עצים לשימור:

יש להגן על העצים בגבולות התוכנית שהוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים. לא קיימים עצים לשימור בתחום המגרש, אך אנו נדרשים לא לפגוע בבתי השורשים בתכנון ובעת ביצוע העבודות במגרשים הסמוכים. יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה. הוראות השתילה יפורטו בנספח הפיתוח ובהתאם לאישורו לעת הוצאת היתר בניה

עצים חדשים:

- גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) לפי הקריטריונים הנ"ל:

- א. עץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
- ב. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5".
- ג. הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
- ד. העצים יעברו אקלום לתערוכת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיפול לפי סעיף 41036 במפרט הבין-משרדי.
- ה. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה.
- ו. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.

2.

- א. באזור השפ"פ ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 1.5 מ' מתחת למפלס הקרקע, בנקודות בהם ישתלו עצים, המילוי יהיה מתערובת קלה של טוף+כבול או פרלייט+כבול.
- ג. נפח אדמה מינימלי לבית גידול לעץ יהיה 24 קוב, מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.
- ה. שתילת עצים במדרכה – העצים ישתלו לאורך המדרכה בתעלות גידול, לפי הסטנדרט של עיריית תל אביב.
- ו. ממונה העצים ייתן דו"ח בסוף הפרויקט בזמן מסירה שאכן הקבלן עבד לפי המפרטים בהתקנת ושימור העצים, ושהעצים יציבים ובריאים.

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

- א. אישור חומרי הגמר ע"י אדריכל העיר הינו תנאי לתחילת עבודות הפיתוח. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח
- ב. מדרכות בהיקף המתחם השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית. חלק המדרכה בתוך קו המגרש ירוצף באבן בהתאם לריצוף בכל המתחם.
- ג. ריצוף בכיכר ובמעברים השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשבילים, ומרחבים לשהייה, ומרחבים היסטוריים, ירוצפו באבן טבעית /יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע ומחלקת שימור.
- ד. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

שלביות :

הכנת תכנית ניהול אתר תיקבע לעת הוצאת היתר בניה.

מאפייני בניה ירוקה

על המבנה שבתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 Platinum בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1 ניהול וייצור אנרגיה

- א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-155 מגהוואט – שעה. עם התקדמות התכנון המפורט תיעשה חלוקה בין ייצור בשטחי הגגות ובמידת הצורך שילוב אמצעי BIPV בחזיתות המבנה.
- ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה ויאפשר ניהול ביקושים, ניהול טעינת רכב חשמלי, וואו אגירת אנרגיה וכד'.
- ג. **יעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים עבור השקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

עבור מגדלי הקירור המשמשים את הציילרים תתוכנן מערכת הצפויה להגדיל את מחזורי השימוש במי רשת (כדוגמת אוסמוזה הפוכה) לחיסכון שנתי נוסף בצריכת המים.

4.3 דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה

- א.1. בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנון המוצע ואת המבנים הנמצאים בתחום היטל הצל של המבנה.
- א.2. בתחום מניפת הצל של הפרויקט כלולים מבנים הן בשימוש רגיש והן בשימושים לא רגישים.

ב. קרינת שמש

1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום הפרויקט ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות בינונית . הבדיקה כללה בחינה של גגות וחזיתות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של הפרויקט.
2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של מרבית גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, כאשר כל המבנים המוגדרים בשימוש רגיש עומדים בקריטריון.
3. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של מרבית חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, כאשר כל המבנים המוגדרים בשימוש רגיש עומדים בקריטריון.
4. השטחים הפתוחים הכלולים בתחום מניפת הצל של הפרויקט המתוכנן זוכים לקרינה מספקת ביום הקצר בשנה ומתקיימת עמידה בקריטריון החשיפה לשמש.
5. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום הפרויקט וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תוכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.
6. ניתוח סנזור שבוצע לפרויקט מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור רוב המבנים המושפעים מהפרויקט המתוכנן, למעט 3 מבנים (אחד מהם מוגדר בשימוש רגיש).
7. צוות הפרויקט בוחן אלמנטים להפחתת הסנזור לשילוב בחזיתות הרלוונטיות (דרום ומערב) ע"מ לעמוד בקריטריונים לסנזור.

ג. רוחות

1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולצית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז הפרויקט.
2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מקובץ אקלים שהתקבל מאתר GOVMAP בהתאם לקורדינטות הפרויקט.
3. מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות במרבית השטחים שנבדקו, למעט חריגה באזורים נקודתיים במרפסת לשימוש דיירי הבינוי בקומה 17.
4. צוות התכנון עובד על גיבוש פתרון למיתון מלא של החריגות באזור המרפסת המיועדת לשימוש הדיירים בבנין.

7.1 דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בפרויקט המתוכנן (מגורים ומשרדים). חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

7.1 ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנזור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר :

אישור מעבדה מוסמכת (אישור מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.

תנאים לתעודת גמר :

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 לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED.

הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים-הרשות לאיכות הסביבה

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

עומק החפירה המקסימלי יהיה 24 מטרים עבור 6-7 קומות מרתף לצרכי חניה. סביבת הפרויקט לא נמצאה פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע. (שטח התכנית בקרבת תחנת דלק, קביעת שימושים

רגישים בשטח הציבורי תעשה בכפוף למודל פיזור מזהמים: Non methane VOC's (בכפוף לנדרש בתב"ע).

- דיגום הקרקע יתוכנן לפי העומק המקסימלי.
- בהתאם למפלס מי התהום וגובה שטח התכניות, הטווח הבלתי רווי הינו כ- 14.5 מטרים, ולפיכך עומק הקידוח לא יעלה על עומק של 12 מטרים מפני חשש להגעה למי תיהום. **ככל שתידרש שפילת מי תהום, באישור רשות המים**

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

על המבנה שבתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

2. תנאים להיתר בניה:

13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
15. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
16. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
17. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
18. הבטחת שימור בנין הקיבוץ הארצי.
19. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
20. ביצוע תחשיבי כמויות הפסולת הצפויה, הטמנת פסולת בנין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. אישורים על כמויות הפסולת יועברו לאגף רישוי ופיקוח.
21. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
22. הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, מערכת אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוורור, כולל התייחסות לפירים לחניונים ולסך כל שטחי המסחר, קרינה, זיהום קרקע, אשפה וכו'.
11. הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר החשמל.

3. תנאי לתעודת גמר:

13. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
14. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
15. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
18. שימור בפועל של מבנה בית הקיבוץ הארצי בהתאם לתיק התייעוד

חז"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צוות מרכז, מחלקת שימור ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לעמידה בדרישות הבאות:

1. אישור מחלקת שימור תוך התייחסות לטיפול במרכיבי המבנה לשימור והפיתוח.

2. אישור סופי של המחלקה לבניה בת קיימא.
3. אישור סופי של אדריכל העיר ואגף שפע לפיתוח במגרש תוך התייחסות לממשק עם הרחובות ועם השצ"פ הצפוני וכן קביעת מתווה לתחזוקה.
4. אישור אגף הכנסות מבניה למתווה מוסכם לתחזוקה בשטחים הפתוחים.
5. הצגת אישור סופי של אגף התנועה, כולל הצגת גישה ופתרונות כניסה לחנייה במגרש הסתדרות הציונית ורישום זיקות הנאה.
6. הצגת האישורים הגורמים הבאים:
 - א. היחידה לאיכות הסביבה
 - ב. אגף תברואה
 - ג. פיקוד העורף למבנה לשימור לתא שטח 2
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - - 25-0019	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: רחוב הרברט סמואל 42-36



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6961	מוסדר	חלק	120	-

דראפט קודם מיום 08/11/2023 (דיון בהמלצת מגשר)

רקע לבקשה :

פירי אחזקות בע"מ (להלן: פירי) הגישה תביעה נזיקית ת.א. 17236-02-20 בסך 29 מיליון ₪ כנגד אורנים פרויקטים בע"מ (להלן: אורנים) וכנגד עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בקשר לשטח בהיקף של 304.4 מ"ר בשימוש משרדים שניתן היה להסב לשימוש מגורים בהתאם לתכנית 2406.

לאחר הליך גישור בפני עוה"ד ד"ר עמוס גבריאלי פירי מסכימה להסדר גישור לפיו התביעה הנזיקית כנגד העירייה והועדה המקומית תדחה ללא צו להוצאות בכפוף לכך שהועדה המקומית תיתן המלצה חיובית לתכנית שתגיש פירי לאישור הועדה המחוזית, להמרת כ- 305 מ"ר עיקרי משרדים למגורים.

להלן סיכום השתלשלות העניינים הרלוונטיים בתביעה הנזיקית המבוסס על סיכום שנערך ע"י עוה"ד המייצג את העירייה והועדה :

התוכן	מס' החלטה
תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי	10/09/2025
מגורים	21 - 25-0019
דיון בהפקדה	

1. ישנו סכסוך בין חברת אורנים לפירי, בין היתר, בקשר לקומת משרדים (קומה שניה מעל קומת עמודים) בבניין ברח' הרברט סמואל 36 בתל אביב אשר נרכשה על ידי פירי בשנת 1996 (להלן: קומת המשרדים).

2. בהתאם לתכנית 2406 "אהרנסון – ברב קוק" (להלן: התכנית) קומות 1-3 בבניין יועדו למסחר ומשרדים ויתר הקומות יועדו למגורים. התוכנית קבעה עד 7,200 מ"ר למטרות עיקריות, מתוכם 2,500 מ"ר בקומות 1-3 למסחר ומשרדים ו-4,700 מ"ר בקומות 4-21 למגורים. בנוסף בהתאם לתכנית ניתן היה להמיר עד 2,000 מ"ר משטח המסחר והמשרדים לשטח מגורים כלומר שבכל הבניין הותרו זכויות בניה למגורים בשטח של עד 6,700 מ"ר.

3. בהיתר הבניה המקורי שניתן לבניין עוד ביום 25.2.96 (שמספרו 4-960195) הותר שימוש עיקרי למגורים בהיקף של 6,141.41 מ"ר ושימוש למשרדים ומסחר בהיקף של 1,057.43 מ"ר (להלן: "היתר הבניה המקורי").

4. המשמעות היא שבמסגרת היתר הבניה המקורי, שהוצא עוד בשלב שקדם לרכישת קומת המשרדים על ידי פירי הוסב למגורים שטח משרדים בהיקף של 1,442.57 מ"ר מתוך אותם 2000 מ"ר שניתן היה להסב למגורים בהתאם להוראות התכנית. דהיינו, בהיתר הבניה המקורי נותרו 557.43 מ"ר מסחר ומשרדים שניתן להמיר למגורים.

5. כמו כן, בהיתר הבניה המקורי אושרו 2 קומות משרדים, כאשר קומת משרדים אחת נותרה בבעלות אורנים וקומת המשרדים השניה נמכרה לפירי.

6. בשנת 2008 ביקשה אורנים להמיר שטח עיקרי של כ- 517 מ"ר בקומת המשרדים שבבעלותה לשימוש מגורים, כאשר מטבלת השטחים שהגישה אורנים בבקשה לשימוש חורג מהיתר עולה שסך זכויות הבניה למגורים לאחר המרה של כ- 517 מ"ר ממשרדים למגורים, הינו 6,141.41 מ"ר. (להלן: בקשת ההמרה משנת 2008) מאחר שבסך הכל מתירה התכנית 6,700 מ"ר עיקרי עבור מגורים עולה לכאורה שנותרו כ- 558 מ"ר זכויות המרה ממשרדים למגורים.

7. פירי הודיעה לוועדה המקומית כי לא תתנגד לבקשה של אורנים להמיר כ- 517 מ"ר ממשרדים למגורים בכפוף לכך שפירי תוכל לנצל גם היא את הזכות להמיר שטח ממשרדים למגורים בדומה לאורנים.

8. בשנת 2010 הועדה המקומית הוציאה היתר בניה לבקשת ההמרה משנת 2008 תוך שהיא מסתמכת על הנתונים בטבלת השטחים שהציגה אורנים בבקשה זו ולכן בטבלת השטחים של היתר זה מצוין נתון שגוי של סך שטחי המגורים בבניין 6141.41 מ"ר (במקום 6658.47 מ"ר) (להלן: ההיתר משנת 2010).

9. לאחר ההיתר משנת 2008 נותר בבנין שטח של כ- 42 מ"ר מסחר ומשרדים אשר ניתן להסב למגורים.

10. לטענת פירי היא גילתה על ההטעה בשנת 2016 כאשר הגישה בעצמה בקשה דומה לזו שהגישה אורנים להמרת שטח של כ- 350 מ"ר ממסחר ומשרדים למגורים והבקשה נדחתה בנימוק שלא נותרו שטחים נוספים להמרה בהתאם לתכנית ובהתאם לשטחים שהומרו בהיתר הבניה

11. בפועל פירי הפכה שטח המשרד בקומה השניה שבבעלותה לשתי דירות מגורים מבלי שקיבלה היתר מתאים לכך. הועדה המקומית פעלה כנגד הבניה הבלתי חוקית של פירי והוציאה צו הריסה לגבי חלקים מסוימים בקומת המשרדים שהומרו ללא היתר ממשרדים לשתי דירות מגורים ובהשתתף קנסות מנהליים על פירי ביחס לשימוש האסור וחריגות הבנייה שביצעה ללא היתר כדן.

12. בשנת 2019 לאחר שהוצא צו הריסה מנהלי ביחס לשינויים ולחריגות שבוצעו בקומות המשרדים של פירי, הגישה פירי לוועדה המקומית בקשה לשימוש חורג מהתכנית ממשרדים לשתי דירות מגורים לתקופה של 5 שנים.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - 25-0019	דיון בהפקדה

בקשה זו נדחתה בתאריך 22.1.2020 על ידי הוועדה המקומית. ערר שהוגש על החלטה זו נדחה על ידי ועדת הערר בתאריך 22.6.2020 ועתירה מינהלית שהגישה פירי על החלטת ועדת הערר נדחתה אף היא בתאריך 9.6.2021 לאחר שביהמ"ש המליץ לפירי לחזור בה מהעתירה.

13. במקביל להגשת הערר האמור הגישה פירי את התביעה הנזיקית בה מועלות הטענות הבאות כנגד הוועדה המקומית והעירייה:

13.1 טענה להצגת מצג שווא רשלני שגרם כביכול לפירי להסתמך על אותו מצג. המצג האמור עולה מתוך טבלת השטחים שבהיתר משנת 2010 בה מצוין הנתון השגוי לפיו סך שטחי המגורים בבנין הינו 6141.41 מ"ר בעוד שסך שטחי המגורים בבנין הינו 6658.47 מ"ר. לטענת פירי היא הסתמכה על נתון שגוי זה ונגרמו לה נזקים שעניינם באובדן זכויות ההמרה שלטענתה היו לה ביחס לקומת המשרדים שבבעלותה.

13.2 ההסכמה של פירי להמרה של השטחים שבבעלות אורנים שניתנה לבקשה להמרה משנת 2008 הינה הסכמה מותנית. בהסכמה פירי ציינה במפורש ובכתב כי הסכמתה מותנית בכך שבעתיד יתאפשר לה לבצע מהלך דומה ולהמיר את שטחי המשרדים שבבעלותה לשטחי מגורים.

הצעת המגשר:

14. הצעת המגשר לפתרון הסכסוך כפי שהועלתה במהלך הגישור ושוכללה הינה אישור בדיעבד שיאפשר המרה של כ- 305 מ"ר ממשרדים למגורים על ידי הכנת תכנית מתקנת בסמכות ועדה מחוזית, שיאפשר לפירי להוציא היתר בניה להמרת שטח קומת המשרדים שבבעלותה ל- 22 דירות מגורים (סך שטח דירות המגורים הינו כ- 350 מ"ר כאשר מתוכם 42 מ"ר ניתנים להמרה ממשרדים למגורים בהתאם לתכנית הקיימת). יודגש, כי פירי תשלם היטל השבחה בגין התכנית המתקנת.

15. בנוסף התבקשה העירייה לעכב את ההליכים המתנהלים כרגע כנגד פירי בכל הנוגע לשימוש החורג על מנת שניתן יהיה להכשיר את דירות המגורים בהיתר ובכך, ליתר הליכים אלו.

16. התביעה כנגד הוועדה והעירייה תידחה.

17. יצוין, שסכום התביעה עומד על סך של כ- 29 מיליון ₪ וגם אם עיקר הסיכון אכן צריך לרבוץ לפתחה של אורנים, עדיין רובץ סיכון מסוים לפתחה של הוועדה, בעיקר נוכח העובדה שאישרה את מתן ההיתר המבוסס על טבלת השטחים השגויה, תוך התעלמות מההסתייגות שנכללה באישור שניתן על ידי פירי לבקשת ההמרה משנת 2008 ומבלי לערוך אפילו בדיקה, האם קיימים די שטחים בבנין על מנת לאפשר גם לפירי לבצע את ההמרה הנדרשת.

17. לפיכך, הפתרון שעל הפרק נראה יעיל והוגן בהתחשב בכך, שממילא ובפועל, משמש הבנין וסביבתו הקרובה ברובו למגורים, אין כל טעם ממשי בהתעקשות על הותרת משרדים בהיקף כה קטן בבנין, כאשר ממילא רובו המוחלט מעל קומות המסחר משמש למגורים והבנין נושא אופי של מגדל מגורים, כאשר מנגד הוועדה והעירייה לא יהיו נתונות לסיכון של תשלום פיצוי כלשהו (ההשתתפות העצמית עומדת על סך של 500,000 ₪).

18. יצוין כי הצעת המגשר מסייעת בסיום סכסוך נוסף בין פירי לאורנים ותביעה נזיקית נוספת שהגישה אורנים כנגד פירי בקשר לבנין הנדון.

המלצת מהנדס הועדה:

מאחר וממילא הבנין בהרברט סמואל 36 משמש ברובו למגורים בהתאם לתכנית 2406, הסבת שטח של כ- 305 מ"ר נוספים ממשרדים למגורים לא תשנה את אופי הבנין ולא תשפיע מבחינה תכנונית על הסביבה בה נמצא הבנין. לפי כן, בנסיבות שנוצרו המתוארות מעלה מומלץ לקבל את המלצת המגשר כך שכל שתקודם תכנית בסמכות הועדה המחוזית להסבת כ- 305 מ"ר ממשרדים למגורים בקומה השניה בבנין, הועדה המקומית תמליץ בחיוב על תכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-23' מיום 08/11/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - 0019-25	דיון בהפקדה

הראלה אברהם אוזן: הרברט סמואל 36 ניתן פירוט על השתלשלות הדברים בדרפט. בקצרה כנגד הועדה המקומית הוגשה תביעה נזיקית כצד ג' בגין היתר בניה שהיא נתנה בשנת 2008 שהטענה היתה שהמטרים למגורים שניתנו בהיתר לא נכונים כשהטענה הזו נכונה. הוצאנו היתר בניה בשנת 1996 לבנות בנין למגורים עם מסחר ומשרדים. התוכנית שחלה במקום אפשרה להמיר 2000 מ"ר ממשרדים למגורים. במסגרת ההיתר בשנת 96 נעשתה המרה עבור מגורים ובשנת 2008 הוגשה בקשה של חב' אורנים הבעלים של הקרקע לעשות המרה נוספת ממשרדים למגורים. לבקשה שהוגשה פירי נתנה הסכמה להמרה רק אם גם לה יהיה שטח דומה שהיא תוכל לבצע לגביו המרה. אנחנו בטעות חשבנו שהשטח שנותר להמרה למגורים הוא 6141 מ"ר מתוך 6700 מ"ר מגורים שהתכנית התירה בעוד שבפועל השטח שהומר למגורים היה יותר גבוה. לכן לאחר שהוצא היתר הבניה ובאה פירי וגם היא רצתה לבצע המרה ממשרדים למגורים לא נותר לה מספיק שטח אלא נותרו רק כ- 42 מ"ר. יש תביעות בין פירי לאורנים מעבר לאירוע שלנו. הכל הגיע לגישור והמגשר הציע שפירי תקדם תכנית שתאפשר לה המרה של שטחים נוספים ממשרדים למגורים ולכן זה בא לכאן. יש המלצה של מה"ע שהמרה של עוד כ- 305 מ"ר ממשרדים למגורים לא תעשה את ההבדל שכן מדובר בבניין שברובו למגורים והסבת השטח הנוסף ממשרדים למגורים לא תשנה את אופי הבניין ואת הסביבה בה הוא נמצא. התוכנית בסמכות מחוזית עוד אין תוכנית כזו אבל זה מובא לכם לאישור מקדמי שאומר שככל שתוקדם תוכנית כזו לכ 305 מ"ר המרה ממשרדים למגורים הועדה המקומית לא רואה בזה אירוע בעייתי והיא תיתן המלצה חיובית.

חיים גורן: כל עוד זה סוגר את הסיפור. הראלה אברהם אוזן: את התביעה כמוכן. לפי הגישור התביעות נגד הועדה והעיריה נדחות. דורון ספיר: בהינתן חו"ד יש לתת חו"ד חיובית. הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה.

בישיבתה מספר 0020-23 מיום 08/11/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת המגשר עוה"ד ד"ר עמוס גבריאלי כך שככל שתקודם תכנית בסמכות הועדה המחוזית להסבת כ- 305 מ"ר ממשרדים למגורים בקומה השניה בבנין ברח' הרברט סמואל 36 גוש 6919 חלקה 120, הועדה המקומית תמליץ בחיוב על תכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, מאיה נורי

דראפט נוכחי (דיון בהמלצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: רחוב הרברט סמואל 42-36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6961	מוסדר	חלק	120	-

שטח התכנית: 2,283 מ"ר

מתכנן: רוה-לונדון אדריכלים

יזם: פירי אחזקות בע"מ

בעלות: פירי אחזקות בע"מ, אורנים פרוייקטים בע"מ, ואחרים

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - 25-0019	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל: בחלקה בנוי מבנה שעיקרו בשימוש למגורים לפי תכנית 2406 "אהרונסון – הרב קוק".

מדיניות קיימת:

תא/מק/9117 – מדיניות תכנון רצועת חופי מרכז העיר
לפי מסמך המדיניות: רצועת הבינוי לאורך חופי מרכז העיר עוברת תהליך התחדשות וצמיחה מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר ולפתח את המרחב הציבורי ברצועת החוף, הרחובות המהירים את העיר והים וחזית הים עצמה. תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות מוטה מלונאות ובעלת חזיתות מסחריות.

תא/5000 – תכנית המתאר

אזור ייעוד: מגורים בבנייה רבת קומות מוטה מלונאות
לפי הוראות סעיף 3.7.2 אזור מוטה מלונאות –
על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:
(א) לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.
כמו כן -

(ג) במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בס"ק א' לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.

נספח בינוי: עד 25 קומות

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית 2406 "אהרונסון – הרב קוק".

יעוד קיים: מגורים מיוחד

תכליות מותרות:

1. בקומות מרתף – לפי תכנית "ע" מרתפים
 2. בקומת קרקע ויציע – מסחר, חניה עילית, מחסנים דירתיים, חדר מדרגות ומעליות, מתקנים הנדסיים ותברואתיים.
 3. בשתי קומות עליונות של מבנה המסד – משרדים, מגורים, חניה עילית, מתקני ספורט ובריכה, מחסנים דירתיים, חדרי מדרגות ומעליות, מתקנים הנדסיים ותברואתיים.
 4. בקומות 4-21 – מגורים.
- זכויות בנייה:**
1. סה"כ שטח למטרות עיקריות עד 7,200 מ"ר, מתוכם 2,500 מ"ר בקומות 1-3 למסחר ומשרדים, ו- 4,700 מ"ר בקומות 4-21 למגורים. שטחי השרות יהיו עד 4,570 מ"ר מתחת לפני הקרקע ועוד 5,000 מ"ר מעל פני הקרקע.
 2. מספר יחידות הדירור לא יעלה על 85.
 3. ניתן להמיר עד 2,000 מ"ר משטח המסחר והמשרדים לשטח למגורים. מספר היחידות הנוספות על האמור בסעיף 2 לא יעלה על 25.

רקע:

1. בהיתר בנייה מיום 25.02.96 הותר שימוש עיקרי למגורים בהיקף שכלל 1,442.57 מ"ר שטח לשימוש משרדים שהומר לשימוש מגורים לפי סעיף 3 לזכויות הבנייה המאפשר המרת שטח משרדים למגורים.
2. בהיתר בנייה שאושר בועדה המקומית בשנת 2010 (בקשת המרה משנת 2008) הומר שטח נוסף ממשרדים למגורים בהיקף 517 מ"ר ע"י חברת אורנים פרויקטים בע"מ, בעלת חלק מהזכויות במבנה. במסגרת היתר זה חושבו באופן שגוי סך שטחי המגורים לאחר המרה זו ונכתב 6,141.41 מ"ר (במקום 6,658.47 מ"ר). כך שלכאורה הוצג כי נותרו עוד 558 מ"ר זכויות המרה ממשרדים למגורים, בעוד נותרו רק 42 מ"ר.
3. על בסיס טעות זו אישרה דאז חברת פירי אחזקות את בקשת ההמרה של חברת אורנים. המשגה התגלה כשבשנת 2016 ביקשה חברת פירי אחזקות בעצמה להמיר שטח בהיקף 350 מ"ר באותו האופן, שטח שלכאורה ניתן היה לה להמיר.

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - 25-0019	דיון בהפקדה

4. בפועל פירי אחזקות הפכה שטח משרדים שבבעלותה לשתי דירות מבלי שקיבלה על כך היתר מתאים. בשנת 2019 הוצא צו הריסה מנהלי ביחס לשינויים ולחריגות. בשנת 2020 דחתה העירייה בקשה לשימוש חורג בשטח החריגה ובשנת 2021 גם נדחו ערר ועתירה מנהלית בנושא. בהמשך לכך הגישה פירי אחזקות תביעה נזיקית אשר סוכמה בגישור שתכנית זו המוצעת היא תוצאתו.
5. גישור סוכם שיאושר שטח המרה של 350 מ"ר ממשרדים למגורים ע"י הכנת תכנית מתקנת בסמכות הועדה המחוזית שיאפשר לפירי אחזקות להוציא היתר בניה להמרת שטח קומת המשרדים שבבעלותה ל-2 דירות מגורים. סך שטח דירות המגורים הינו כ-350 מ"ר כאשר מתוכם 42 מ"ר ניתנים להמרה בהתאם לתכנית הקיימת. הודגש כי פירי תשלם היטל השבחה בגין התכנית המתקנת. הצעת הגישור הוצגה בוועדה המקומית והתקבלה. הועדה המקומית החליטה ביום 08.11.23 שכל ותקודם תכנית להסבת אותו השטח היא תמליץ לוועדה המחוזית בחיוב.
6. תכנית זו באה להשלים את החלטת הגישור ולקבוע הסבת שטח נוסף של 305 מ"ר ממשרדים למגורים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הסבת משרדים בשטח 305 מ"ר למגורים בבניין קיים

- ללא שינוי אופי השימוש במבנה הקיים
- ללא שינוי סך זכויות הבנייה המאושר
- ללא שינוי בינוי ביחס לבנוי
- ללא שינוי חנייה ביחס למאושר

פירוט יעדים/שימושים:

סה"כ זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מפלס הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מפלס הקרקע 1
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	7200	-	7200	5000
				מתחת לקרקע 2
				מ"ר
				4570

יח"ד:

תוספת 2 יח"ד למספר היח"ד הקיים – סה"כ 112 יח"ד
(85 יח"ד בתכנית המאושרת + 25 יח"ד תוספת לפי המרת שטחים קודמת + 2 יח"ד במסגרת מוצעת זו)

נתונים נפחיים: ללא שינוי מהתכנית הראשית

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי מהתכנית הראשית

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	מגורים	6,700 מ"ר (כולל המרת 42 מ"ר לפי תכנית ראשית)	7,005 מ"ר
	מסחר ומשרדים	500 מ"ר (לאחר מיצוי ההמרות האפשריות בתכנית הראשית)	195 מ"ר
גובה	קומות	קומות 1-3: מבנה מסד (קרקע ויציע + 2 קומות מסד טיפוסיות) קומות 4-21: קומות מגדל	ללא שינוי
חניה		בארבעה מפלסים מעל הקרקע + שני מפלסים מתחת לקרקע	ללא שינוי

זמן ביצוע: ל"ר

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/5238 - הרברט סמואל 36 - המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים
21 - - 25-0019	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

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

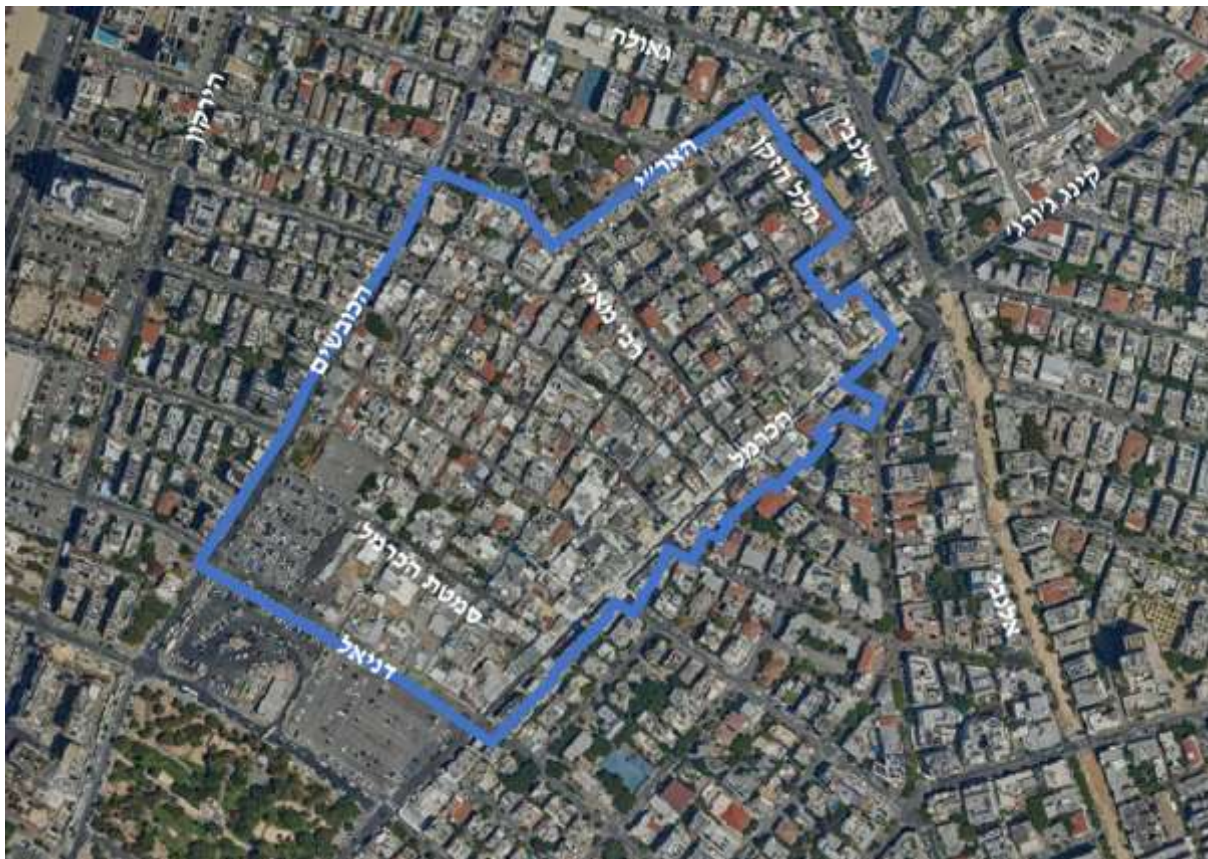
מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
22 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

מרחב שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים, שתחום בין הרחובות:
הכרמל (כולל שתי דפנות הרחוב) - הלל הזקן (כולל שתי דפנות הרחוב) - האר"י (כולל דופן מספרים זוגיים בלבד) - הכובשים (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד) – דניאל (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד).

תחום המדיניות:



כתובות:

הלל הזקן (1-18), רבי עקיבא (1-24), רבן גמליאל (3-28), רבי מאיר (2,4,6,5-42), אלישיב (1-24), מל"ן (1-50), ישכון (1-40), חבשוש (1-42), תרמ"ב (1-38), סמטת הכרמל (1-37), דניאל (25-29) מספרים אי-זוגיים בלבד, הכרמל (1-58), יום טוב (1-35), גדרה (1-28), קאפח (1-39), נג'ארה (1-20), בית יוסף (1-25), נחליאל (1-38), אלשיך (1-35), כנפי נשרים (1-35), האר"י (2-32) מספרים זוגיים בלבד, קהילת עדן (1-40), כרם התימנים (1-29), הכובשים (29-57) מספרים אי-זוגיים בלבד.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	"	בחלקו	1-3,6-8,25-30	86-87
6919	"	בחלקו	1,4,7-8,71,73	13
7001	"	בשלמות	כל החלקות	
7002	"	בחלקו	47,51-68	19,42,50
7465	"	בחלקו	1-3,6,11-20,24-28,30,32-41,46-51,56-57	31,42,44-45,52-55
7466	"	בשלמות	כל החלקות	
7467	"	בחלקו	12-63,66-68,71-73,76	4,7-8,11,64-65,69-70
7499	"	בשלמות	כל החלקות	

שטח התכנית:

כ-110 דונם

מתכנן:

מסטר גל אדריכלים

מח' שימור, אגף תכנון העיר
משרד אדריכל העיר
מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר
מח' רישוי מרכז, אגף רו"פ

יוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות:

עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

כללי

1. מטרות המסמך:

מסמך זה מרכז הנחיות עיצוב להיתרי בנייה בשכונת כרם התימנים. הקובץ נועד לשמש כלי בידי מתכננים ובידי הגופים המאשרים, בבואם לתכנן ולאשר מבנים חדשים ותוספות בנייה לפי התכנון הסטטוטורי התקף.

שכונת כרם התימנים היא מהשכונות הוותיקות בעיר ומרקם השכונה הייחודי מסומן בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור. מטרותיו של קובץ הנחיות זה הן לשמור על מאפייני השכונה, לחזק אותם ולהדגיש את אופייה האורבני הייחודי. הקובץ הוא תוצאה של מחקר וניתוח אדריכליים מהם התגבש הרעיון המרכזי של העבודה סביבו הותוו הנחיות העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
225-0019 ב' - 22	דיון באישור מדיניות

2. רקע:

- **שכונת כרם התימנים היא מהשכונות הוותיקות בעיר, שהוקמו עוד לפני שלטון המנדט והתכנון העירוני 'המודרני'.** מרקם השכונה מדגים טיפוס תכנון אורבני מימי סוף השלטון העות'מני, אשר מתקיים במעט מקומות בארץ – בנוה צדק הסמוכה, בעיר העות'מנית שהוקמה בבאר שבע ובזו של עכו. השכונה נמנית עם שכונות המגורים העבריות הראשונות שהוקמו מחוץ ליפו, עבור תושבים תימנים שעלו לארץ בתחילת המאה ה-20. על דופן שכונת המגורים התפתח שוק הכרמל, ושימושי המסחר ובתי האוכל התפתחו ממנו פנימה לרחובות השכונה הסמוכים לשוק. תושבי השכונה שמרו על המסורות השונות של העדה כמו חינוך ע"י "מורי" וב"חדר", טקסים שונים, רפואה מסורתית, תרבות מוסיקלית וכמובן האוכל הטיפוסי.
- **המארג העירוני שנוצר ע"י הגריד העותמאני שונה מאוד מהמקובל בפרקטיקות תכנון הערים המנדטוריות והישראליות.** לפיכך, מדיניות התכנון בעיר, כבר משנות ה-20 ובהמשך בתכנון הסטוטורי של שנות ה-40 (תכנית 44) ושנות ה-60 (תכנית 1200), ראתה בשכונה ובשוק חלק ממרקם ישן שהתפתח ללא תכנון ראוי וייעדה אותו להריסה ובנייה מחדש בתכנון מודרני. במשך שנים לא הוסדר המרקם סטטוטורית – הבינוי, השימושים ואפשרויות ההתחדשות שלו. למרות זאת, המשיכה השכונה להתקיים, התושבים שמרו על הייחודיות שלה והיא הלכה ותפסה יחד עם שוק הכרמל מקום מרכזי ובולט בעיר ובתרבות האורבנית, בתרבות המוסיקלית הישראלית, בתרבות הקולינארית ועוד. **לכרם התימנים מאפיינים אורבניים, אדריכליים, הסטוריים ותרבותיים ההופכים אותה לשכונה מיוחדת במינה. ייחודה של השכונה מודגש ע"י השוני הרב של מרקם כרם התימנים ממרקם שכונות מרכז העיר ההיסטוריות הסמוכות - לב העיר והעיר הלבנה.**
- רק משנות ה-80 החלה מדיניות התכנון העירונית להתייחס לערכים מרקמיים קיימים ככאלה הראויים בשמירה, טיפוח והתפתחות, כפי שבא לידי ביטוי מאז בתכנון העירוני בשכונה (תכנית 2510 ותכנית 3888), בפעולות המוניציפליות השונות, ובתכנית המתאר תא/5000 שסימנה אותה כמרקם בנוי לשימור. חלקה של השכונה שצפוני לרח' רבי מאיר אף נמצא בתחום אזור החיץ של אזור הכרזת אונסק"ו 'העיר הלבנה'. התכנון המאושר הסדיר את הקיים והוא כולל מסגרת זכויות והוראות בנייה להתחדשות בקנה מידה של 3 קומות וקומת גג חלקית. אמנם קצב ההתחדשות בשכונה אינו מהגבוהים במרכז העיר, אך ניתן להבחין בהשפעות ההתחדשות על הנוף השכונתי, כמו גם על המאפיינים החברתיים של תושבי השכונה. **מטרת מסמך הנחיות העיצוב היא במסגרת הסטטוטורית הקיימת, להנחות את עיצוב הבנייה החדשה ובתוספות בנייה באופן שישמור, יחזק וידגיש את מאפייני השכונה כפי שעלו מניתוח שנערך לצורך כך.** ההנחיות יאפשרו ודאות תכנונית גדולה יותר למתכננים וליזמים וייתנו כלים לגורמי העירייה לבקרת התכנון.

3. ניתוח מרקמי:

- **כרם התימנים מאופיינת במרקם שונה משל השכונות ההיסטוריות של מרכז העיר, אשר התפתחו מסביב לה ומאוחר להקמתה.** השכונה מאופיינת ברשת רחובות אורתוגונלית צפופה יחסית עשויה רחובות צרים ברוחב 5-6 מ' ובלוקים קטנים יחסית, מחולקים למגרשים קטנים שאינם אחידים בצורתם או גודלם. הבנייה בתכסיות גבוהות יחסית, בקווי בניין קדמיים וצדדיים 0 ומרפסות שלעיתים בולטות לרחוב. השתפלות הטופוגרפיה ממזרח למערב מורגשת ברחובות והיא בעלת השפעה על הבינוי. השכונה אינה משופעת בשטחים פתוחים, והרחובות משמשים כמרחב ציבורי. היא אינה

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
22 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

משופעת בעצים אבל הצמחייה במרחב הציבורי בעלת מאפיינים ייחודיים, מטשטשים את הגבול בין הפרטי והציבורי. הצללה ברחובות נוצרת בזכות חתכי הרחוב הצפופים.

- השימוש העיקרי הוא למגורים, מסחר בקומת הקרקע נקבע סטטוטורית ובאופן מחייב ברחובות השוק, בבלוק שבין השוק והשכונה, ולאורך מספר רחובות בתוך השכונה פנימה. בפועל המסחר הקיים זולג מרחובות השוק אל רחובות השכונה באופן מפורז שאינו תואם בהכרח את הדפוס הסטטוטורי שנקבע. השכונה מוטה הליכה רגלית - המרקם ההיסטורי הצפוף לא הוקם תוך התחשבות בתנועת רכב, רחובות השוק סגורים לרכב לפי התב"עות המאושרות וחלק מרחובות השכונה הוגדרו כמוטי הליכה רגלית לפי תכנית מאושרת ע"י רשות התמרון. תפעול השוק מתבסס על מגרש מרכזי לפריקה וטעינה ותברואה, המגרש המערבי ביותר בשוק המערבי בין הרחובות סמטת הכרמל - דניאל - כנפי נשרים - 3974, ולפי תכנית העיצוב תע"א/צ/3888(1).

- מעל מחצית מהמגרשים הם בגדלים שבין 100-250 מ"ר, ועוד כמעט רבע מהם קטנים מ 100 מ"ר. הבינוי ותיק, מעל 3/4 מהמבנים הוקם עד 1950 ורק כ 10% מהמבנים עברו התחדשות לפי התכנית המאושרת, מאז 1991. מבנים רבים עברו שינויים ותוספות, חלקן מאולתרות. עיקרם של המבנים בשכונה בנוי ללא מאפיינים ארכיטקטוניים מיוחדים, חלקם נבנו לאורך השנים בסגנונות מגוונים. הבינוי והסגנונות פשוטים יחסית. הבינוי ככלל מאופיין בריבוי של שכבות בינוי, טכנולוגיות בנייה, חומרים וסגנונות. הניתוח שנעשה כבסיס לעבודה זו מצא מגוון גדול ועושר מרכיבים ואפשרויות בכל הקטגוריות העיצוביות שנבחנו. ריבוי המגרשים הקטנים מעצים את העומס הצורני ואת חוויית הריבוי, הגיבוב והמגוון.

מצב קיים

1. מצב סטטוטורי מאושר:

תכנית 2510 (1993)

- התכנית הסדירה סטטוטורית את שכונת כרם התימנים ההיסטורית, ואת השכונה הצפונית ומערבית לה לאורך הרחובות המובילים אל חוף הים. בתחום השכונה ההיסטורית קבעה התכנית את ייעודי הקרקע **מגורים א' שיקום ומגורים ג'** והגדירה בהם זכויות בנייה, הוראות בינוי ואחרות, במסגרת בינוי של 3 קומות וקומת גג חלקית. בנוסף קבעה התכנית לאורך מספר רחובות בשכונה חזית מסחרית מחייבת. על מגרשים בייעודי מגורים אלה יחולו הנחיות העיצוב בקובץ זה.

תכנית 3888 (2013)

- התכנית הסדירה סטטוטורית את מרחב שוק הכרמל בדפנות השכונה המזרחית והדרומית, קבעה את ייעוד הקרקע ברחובות השוק ואת השימושים המותרים בהם. את שורת הבלוקים שבין רחוב השוק המרכזי, בין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב, קבעה התכנית בייעוד **מגורים, מסחר ותיירות** ובהם שימושי מגורים ועוד מעל קומת קרקע מסחרית מחייבת, קבעה זכויות בנייה והוראות במסגרת בינוי המשכית לזו שהציבה תכנית 2510. את הבלוקים שבין השוק המערבי לרחובות השכונה, בין רחוב סמטת הכרמל לרחוב תרמ"ב, קבעה התכנית בייעוד **מגורים ב'**,

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
225-0019 - 22	דיון באישור מדיניות

ובנוסף להם עוד שני בלוקים בין השוק המערבי לרחוב הכובשים בייעוד **מגורים ג'**. על מגרשים בשלושת ייעודים אלה יחולו הנחיות העיצוב בקובץ זה.

תכנית תא/4320 (מופקדת)

- תכנית לרובעים 5-6, נמצאת בשלב הפקדה לאחר דיון בועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו לה. התכנית מסדירה סטטוטורית את **אזור התכנון בעתיד** שבדופן השוק הדרום-מזרחית וברחובות היוצאים מהשוק מזרחה, קובעת שם מסגרת זכויות בנייה, הוראות בינוי ואחרות לשימוש מגורים מעל חזית מסחרית מחייבת ברחוב הכרמל. דופן השוק המזרחית פוגשת מרקם שכונתי שונה מזה של כרם התימנים. קובץ הנחיות העיצוב הזה לא יחול על מגרשים אלה, למעט ההוראות הנוגעות לקומת הקרקע.

תא/5000 (2016):

- המסגרת התכנונית שקובעת תכנית המתאר העירונית תואמת את המסגרת הסטטוטוריות המאושרות, תכניות 2510 ו-3888 אשר אושרו קודם לה. הייעוד המתארי ברחובות השכונה הוא **מגורים בבנייה עירונית נמוכה**, עד 4 קומות. כמו כן מסומנים עם חזיתות מסחריות הרחובות שנקבעו ככאלה בתכנית 2510. הייעוד המתארי ברחובות השוק ובשורת הבלוקים האחרונה שבין השוק והשכונה הוא **אזור מעורב**, בבנייה עד 4 קומות. בדופן שוק הכרמל הדרום-מזרחית, בתחום תכנית תא/4320, הייעוד המתארי הוא **אזור מעורב**, בבנייה עד 8 קומות.
- תכנית המתאר קובעת את כל תחום שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים **כמרקם בנוי לשימור**. כמו כן, מסמנת תכנית המתאר את תחומי **אזור הכרזת אונסק"ו לעיר הלבנה**, אשר החלק הצפון-מזרחי של השכונה כלול בה (עד רחוב רבי מאיר).

2. מדיניות קיימת:

1. **הנחיות מרחביות עירוניות** – חלות על כל תחום הנחיות העיצוב.
2. **הנחיות עיצוביות לאזורי ההכרזה** – חלות על תחום אזור הכרזת אונסק"ו, היינו על חלק השכונה שצפונית לרח' רבי מאיר ובדופן המזרחית של שוק הכרמל.

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 9157/מק/תא - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים דיון באישור מדיניות 22 - 0019-25	

מצב מוצע

המרקם השכונתי במצב הקיים עשוי ריבוי ומגוון, מצביע על חופש עיצובי ועל פשטות. מאפיינים אלה הוצבו במרכז כוונת התכנון של עבודה זו – לאפשר לריבוי, למגוון ולחופש העיצובי להמשיך ולהתקיים בעיצוב הבינוי בשכונה, לשמור ולחזק בכך את המאפיינים השכונתיים. עיקרן של ההמלצות המפורטות מטה הן הנחיות מאפשרות והן נועדו לאפשר ולעודד זאת. לצידן, ההנחיות המחייבות נועדו לשמר ולחזק את השלד המאפיין של השכונה, המסגרת בתוכה מתאפשר החופש העיצובי.

תחולת ההנחיות המוצעות:

1. הנחיות העיצוב הבאות יחולו בתחומן על היתרי בנייה למבנים חדשים ועל תוספות בנייה למבנים קיימים.
2. הנחיות העיצוב הבאות מאושרות מכוח הוראות שיקול דעת הקיימות בתכניות התקפות החלות בתחום המסמך. לפיכך הן גוברות על ההנחיות המרחביות העירוניות, ויחולו במקומן היכן שצוין כך.
3. בחלק השכונה שצפונית לרח' רבי מאיר יחליפו בתחומן הנחיות העיצוב הבאות את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. ההנחיות הבאות הותאמו למרקם השכונה הייחודי ואינן סותרות את עקרונות הכרזת אונסק"ו.
4. דופן השוק המזרחית נמצאת גם היא בתחומי העיר הלבנה. על מגרשים אלה ימשיכו לחול הנחיות עיצוביות לאזורי ההכרזה, למעט בקומת הקרקע הפונה לרחוב השוק. שם יחולו הנחיות העיצוב הבאות לעניין קומת הקרקע המסחרית ברחובות השוק, סעיף 4.4 בלבד.
5. במגרשים בהן קבעה תכנית 3888 כי כתנאי להיתר בנייה נדרשת הכנת תכנית עיצוב, יוכנו תכניות העיצוב בהתאמה להנחיות העיצוב הבאות.

הנחיות עיצוב כרם התימנים ושוק הכרמל

1. **פרצלציה**
 - 1.1 **איחוד חלקות:**

ככלל, הפרצלציה ההיסטורית בשכונה תשמר. לא יותר לאחד מגרשים למעט במקרים הבאים:

א. במגרשים קטנים מ 55 מ"ר.

ב. במגרשים בהם תשתכנע הועדה כי גודל או צורת המגרש אינם מאפשרים מימוש הוראות התב"עות המאושרות וכל זכויות הבניה המאושרות בו.

ג. במקרים בהם חויב איחוד מגרשים בתכניות תקפות או היכן שלועדה לא שמור שיקול הדעת.
 - 1.2 **הבחנה עיצובית באיחוד חלקות:**

א. במקרים בהם כן יותר איחוד חלקות יותנה האיחוד ביצירת הבחנה עיצובית בחזיתות המבנים בין מגרשים לפי הפרצלציה ההיסטורית, כפי שהיא מופיעה בתשריט תכנית 2510.

ב. ההבחנה העיצובית תעשה לפי הנחיות סעיף 13 להלן.
 - 1.3 **חלוקה ליחידות מסחריות:**

תעשה לפי הפרצלציה המקורית, כפי שהיא מופיעה בתשריט תכנית 2510 ותכנית 3888.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
22 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

2. קווי בניין ותכנית

2.1 קווי בניין:

- א. יהיו לפי תכניות תקפות והוראות החוק.
 - ב. ככלל, היכן שניתן שיקול דעת מומלץ לשמור ולשאוף לקווי בניין קדמיים וצדדיים 0.
 - ג. במקביל, יש לשאוף לשמירה על קרקע פנויה מבנייה באחורי המגרש.
- 2.1 תכנית הבנייה:
- א. יהיו לפי תכניות מאושרות והוראות החוק.
 - ב. מומלץ כי לפחות 15% משטח המגרש יישמר מחוץ לתכנית הבנייה ויישאר פנוי מבנייה מתחת וגם מעל הקרקע.
 - במגרשי פינה תבחן האפשרות להפחתת אחוז הקרקע הפנויה, לעד 10% בלבד.
 - היקף הקרקע הפנויה מעל הקרקע יופחת במקרים שיוכח שלא ניתן לממש את כל זכויות הבנייה העל קרקעות לפי התכניות המאושרות.
 - מומלץ כי הקרקע הפנויה תתוכנן כך שתיצמד לקרקע פנויה בחלקות סמוכות, לטובת ריכוז קרקע פנויה במרכזי הבלוק העירוני.

2.2 עיבוד פינה במגרשים פינתיים:

- א. מומלץ כי פינות הבינוי הפונות למפגש רחובות ייגרעו בנסיגה של 130 ס"מ מהפינה בכל אחת מהחזיתות.
- ב. הגריעה תעשה לכל גובה הבינוי ותידרש בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות.
- ג. בקומות הטיפוסיות ניתן יהיה לבנות בשטח הגריעה מרפסות בולטות מחזית הבניין.
- ד. לא תתאפשר הורדת עמודים לקרקע בשטח הגריעה.
- ה. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לממש את כל זכויות הבנייה המאושרות תבחן האפשרות להימנע מגריעת הפינה בקומות הטיפוסיות, אך לא בקומת הקרקע.

3. גבהים וקומות

3.1 מפלס 0.00:

- א. ההפרש בין מפלס ה 0.00 לרחוב יהיה עד 100 ס"מ *, למעט יח' מסחריות.
- * שינוי להנחיות מרחביות עירוניות – מפלס הכניסה הקובעת, סעיף 2.2
- מומלץ כי ההפרש המירבי יימדד ביחס לגובה המדרכה בכניסה לבניין, כאשר במגרשים בהם קיים הפרש טופוגרפי שגדול מ 50 ס"מ בין פינות המגרש, יימדד ההפרש המירבי בין ה 0.00 ומפלס המדרכה במרכז החזית.
- ב. כל הפרש גבהים בין מפלס הבניין לרחוב יגושר בתחומי המגרש עצמו.
- ג. מפלסי יח' המסחר יהיו במפלס המדרכה הגובלת והכניסה אליהן יהיו ישירות מהרחוב.
- ד. בבניינים על חלקות היסטוריות מאוחדות תתאפשר במסגרת סעיף 13 להבחנה עיצובית גם הבחנה במפלס 0.00 בין חלקות היסטוריות.

3.2 גובה הבניין וגובה קומות:

- א. לא תידרש אחידות בגובה קומות, גם לא בין הקומות הטיפוסיות או בין קומות קיימות לקומות בתוספת.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
225-0019 - 22	דיון באישור מדיניות

- 4. חלונות ותריסים**
- 4.1 יתאפשר שימוש במגוון צורות, סגנונות, גוונים וחומרים. לא תחויב אחידות, בכלל זה לא בין קומות הבניין ולא בין בינוי קיים לתוספת.*
- * שינוי להנחיות מרחביות – התאמה לרקמה קיימת. בתוספות בנייה – התאמה לפרטים מקוריים בסעיף 3.1, 3.2.
- 4.2 בקומות טיפוסיות מומלץ כי:
- שטח סך כל החלונות בחזית קדמית של קומות אלו יהיה בין 20%-50% משטח החזית.
- 4.3 בחזית קומת קרקע למגורים מומלץ כי:
- המרחק בין הפתחים והחלונות לא יעלה על 150 ס"מ וגובה תחתית חלון לא תעלה על 140 ס"מ ממפלס המדרכה.**
- 4.4 בחזית קומת קרקע למסחר ברחובות השוק (כפי שמוגדרים בתכנית 3888) מומלץ כי:
- לפחות 75% מאורך החזיתות הקדמיות יהיה פתוח לרחוב.
- תחתית הפתחים תהיה בגובה המדרכה. גובהם יהיה עד 260 ס"מ ומעליהם יותקנו חלונות עליונים.**
- רוחב פתחים יהיה עד 3.5 מ' וביניהם קיר בנוי ברוחב 80-100 ס"מ
- 4.5 בחזית קומת קרקע למסחר ברחובות השכונה מומלץ כי:
- יותקנו פתחים לאורך לפחות 50% מאורך החזית. גובה תחתית חלון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה.**
- 4.6 תתאפשר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזיתות קדמיות.
- ** מומלץ כי תחתית/גובה חלונות תימדד ביחס לגובה המדרכה בכניסה לבניין. במגרשים בהם קיים הפרש טופוגרפי שגדול מ 50 ס"מ בין פינות המגרש, יימדד ההפרש המירבי בין ה 0.00 ומפלס המדרכה במרכז החזית.
- 5. מרפסות ומעקות**
- 5.1 הקמת מרפסות ומעקות תהיה לפי תכניות תקפות ולפי החוק והיא תתאפשר מהקומה שמעל הקרקע ואילך ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל המדרכה.
- ברחובות השוק יבנו מרפסות בגובה שמעל קירוי השוק כפי שמוגדר בתכנית 3888.
- 5.2 תותר הקמת מרפסות ומעקות במגוון צורות, סגנונות, גוונים וחומרים.
- לא תחויב אחידות במאפייני המרפסות והמעקות, בכלל זה לא בין הקומות השונות ולא בין בינוי קיים לתוספת.*
- יותר חוסר אחידות באורך מרפסות. יותר מרפסות בנויות לסירוגין ("מרפסות קופצות") *.
- * במקרים אלה תידרש הקלה מהוראת תכנית 3888, זאת במקרים של תוספות בנייה.
- * שינוי להנחיות מרחביות עירוניות – מרפסות וגזוזטרות, סעיף 3.34
- יותר שימוש באדניות בנויות.
- 5.3 מומלץ כי סך אורך המרפסות בחזיתות הפונות לרחובות לא יעלה על 50% מאורך החזית בכל קומה ושארך מרפסת לא יעלה על 4 מ'.
- יתאפשר להעביר אורך מרפסות בין הקומות ולחשב את היחס סה"כ לכל הקומות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
225-0019 - 22	דיון באישור מדיניות

- 6 גגות ופרגולות**
- 6.1 תותר הקמת גגות ופרגולות במגוון צורות, סגנונות, גוונים וחומרים *
- 6.2 ניתן לשלב גגות שטוחים ומשופעים ובלבד שתתאפשר התקנה סמויה של מערכות **.
- * עדכון להנחיות מרחביות סעיפים 3.38 א: כל המצללות יהיו אחידות, 3.39: חלקי פרגולה יצבעו בגווני חיפוי המבנה / לבן / גוון טבעי של עץ.
- ** הקלה מתכנית 3888 סעיף 4.2.2 ז 1 לא יותרו גגות משופעים/ רעפים. זאת במקרים של תוספות בנייה ובכפוף לחוק.
- 7 חומרי גמר וגוונים**
- 7.1 יתאפשר שימוש במגוון רחב של גוונים ושל חומרי גמר בחזיתות - עץ, אבץ, פח, אבן, חיפוי קשיח, בלוק בטון לא מטויח, לבני סיליקט, טיח בגירעון עדין, בטון חשוף ועוד *.
- * עדכון להנחיות מרחביות סעיפים 4.4-4.6: חומרי גמר בתוספת בהתאמה לקיים במבנה. מותר טיח סיליקט ובטון חשוף. ללא קרמיקה, פסיפס גרניט פורצלן, חומרים אחרים בסמכות מה"ע.
- 7.2 לא תחויב אחידות בשימוש בחומרי גמר וגוונים, בכלל זה לא בין קומות הבניין ולא בין בינוי קיים לתוספת*.
- * עדכון להנחיות מרחביות סעיף 4.9: צבע פיגמנט 0.2%, גוון בהיר.
- 7.3 חומרי הגמר והגוונים יהיו שונים מאלה של הבניינים הסמוכים במגרשים הסמוכים.
- במקרים של איחוד חלקות תידרש כמפורט בסעיף 13 הבחנה עיצובית בחזיתות המבנים בין מגרשים לפי הפרצלציה ההיסטורית, כפי שהיא מופיעה בתשריט תכנית 2510.
- 7.4 יתאפשרו שילוב דקורציה או ביטוי אישי בחזיתות הבניין.
- 8 מערכות ומסתורים**
- 8.1 תותר התקנת מערכות בחזיתות ראשיות בתנאי שיוסותרו לפי מדיניות העירייה והנחיות אלה. *
- * עדכון להנחיות מרחביות סעיף 3.22: לא יאושר מסתור הפונה לחזית הרחוב.
- 8.2 יותרו מסתורים במגוון גוונים, סגנונות וחומרים בתנאי שהחומר יהיה עמיד.
- לא יותרו מסתורי פלסטיק.
- 8.3 על המסתור יהיה לטשטש את נראות המערכות ולא בהכרח להסתירן לחלוטין. על הקונסטרוקציה להיות סמויה*.
- * שינוי להנחיות מרחביות סעיף 3.23: יש לתכנן את המרווח בין הרפפות כך שישתיר את המתקנים.
- 8.4 מומלץ כי מסתורים יבלטו עד 15 ס"מ ממישור החזית ויהיו בשטח המגרעת בקיר בו מותקן המסתור.
- 9 תשתיות ותברואה**
- 9.1 מערכות תשתית המים (גמל מים), החשמל (פילר חח"י), הגז (נישה במידה ומתוכננת) וכיוצ"ב ירוכזו ככל הניתן יחד ובמשותף עם הכניסה לחדר האשפה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים	10/09/2025
דיון באישור מדיניות	22 - 25-0019

- 9.2 ניתן יהיה לאחד את ריכוז המערכות והאשפה עם הכניסה הראשית לבניין.
- 9.3 ניתן יהיה לאחד חדרי אשפה עם מבנים סמוכים באישור מח' התברואה ובהצגת ההסכמות הנדרשות.
- 10 חנייה**
- 10.1 רוחב כניסה לחניון במידה ויאושר לא יעלה על המינימום הנדרש לפי יועץ תנועה + 20 ס"מ.
- 11 שילוב צמחייה**
- 11.1 היתר הבניה יציג פתרונות לשילוב צמחיה על גבי החזיתות. מחויבות נקודות מים במרפסות וניקוזן.
ניתן לשלב במרפסות ובחזיתות אדניות בנויות * או תשתית אחרת לצמחיה.
ניתן לבצע הכנות לתליית כבלים למבנה ממול מעל גובה 5 מ', לצורך תשתית למטפסים.
* שינוי להנחיות מרחביות עירוניות – מרפסות וגזוזטרות, איסור אדניות בנויות, סעיף 3.35
- 11.2 באישור גורמי העירייה הרלוונטיים ניתן להציב ברחוב עציצים או להקים אדניות, בהיקף ולפי פרטים שיאושרו לצורך כך.
- 12 שילוט ופרסום**
- 12.1 פרסום ושילוט יהיו לפי מדיניות העירייה והנחיותיה.
אפשרות לשילוט סטנדרטי ושימוש פרסומי בצבע ע"ג קירות ואלמנטים מבניים יתאפשרו בכפוף לאישור ועדת השילוט העירונית.
- 13 הבחנה עיצובית**
- 13.1 א. תידרש הבחנה עיצובית בין בניינים שכנים ומגרשים סמוכים.
ב. במקרים של איחוד חלקות תידרש הבחנה עיצובית בחזיתות המבנים בין מגרשים לפי הפרצלציה ההיסטורית, כפי שהיא מופיעה בתשריט תכנית 2510.
ג. לצורך כך מומלץ כי בקשה להיתר בנייה תכלול את חזיתות המבנים הגובלים ויצוינו חומרי הגמר והגוונים.
ד. תיאום ההבחנה העיצובית יעשה במסגרת תיאום מוקדם להגשת בקשה להיתר מול הצוותים העירוניים במחלקות הרישוי, התכנון העירוני והשימור.
- 13.2 מומלץ כי יידרשו חומרי הגמר ו/או גוונים שונים מהבניינים השכנים והחלקות הסמוכות.
- 13.3 בנוסף מומלץ כי תידרש שונות בלפחות 3 מהקטגוריות הבאות: פרטי מרפסות ו/או מעקות, פרטי הפתחים ו/או הממדים שלהם, גוון פרופילים ו/או תריסים, פרטים ו/או גוון פרגולות. בבניינים על חלקות היסטוריות מאוחדות תתאפשר במסגרת סעיף זה גם הבחנה במפלס 0.00 בין חלקות היסטוריות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9157 - הנחיות עיצוב שכונת כרם התימנים
22 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

דיון בועדת השימור

הנחיות העיצוב הוצגו לוועדת השימור בתאריך 07.05.25.

החלטת הועדה:

1. לאשר את הנחיות העיצוב
2. להוסיף את המבנים ברחוב הכרמל 7,9,11 ורחוב ישכון 45-41 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
3. תיקון טעות סופר בתא/3888 סעיף 6.4 ס.ק. 7: רחוב ישכון במקום רחוב ישורון.

התייעצות עם הציבור

תהליך שיתוף הציבור נערך לפי החלטת תת הועדה לשיתוף הציבור בישיבתה מיום 29.10.24.

ההתייעצות כללה:

1. שאלון מקוון ופיזי - הופץ בשכונה, בעיר ובערוצים הדיגיטליים. ענו עליו כ-2,300 משיבים מקהלים מגוונים.
2. מפגש פרונטלי עם אדריכלים: הופץ בתפוצת איגוד האדריכלים ובמיילים לאדריכלים שפעילים במרחב. המפגש התקיים בתאריך 12.08.25 והגיעו אליו משתתפים בודדים.
3. מפגש פרונטלי עם תושבים: הופץ ברשתות העירוניות והשכונתיות. המפגש התקיים בתאריך 13.08.25 והשתתפו בו כעשרה תושבים.

שאלון:

- ביחס לשאלה על איזה מאפיינים בשכונה יש לשמור המסרים המרכזיים שעלו נגעו בשמירה על בנייה נמוכה, על סמטאות צרות ועל האופי השכונתי-אותנטי עם צבעוניות וצמחייה, שמירה על המסעדות והדוכנים הוותיקים. עולה קול שמתנגד לבנייה מודרנית וגבוהה, ומנגד קול מיעוט הקורא לחידוש משמעותי ולהריסה ובנייה מחדש.
- ביחס לשאלה איזה מאפיינים יש לשפר או לשנות הזכירו המשיבים בעיקר בעיות תברואה ולכלוך, תשתיות רעועות, בניינים מתפוררים, עומס רכבים ומחסור במרחב ציבורי ירוק. התגובות נעות בין אהבה לשכונה כפי שהיא ("זה הקסם, הרומנטיקה") לבין תסכול עמוק מההזנחה ("הכל רעוע, מטונף, צריך להרוס ולבנות מחדש"). בקרב התושבים עלו נושאים הקשורים לחיכוך בין עסקי הבילוי לבין שימוש המגורים ככאלה הדורשים טיפול. עלו תלונות על רעש, צפיפות והשתלטות על המרחב הציבורי.

מפגשים פרונטליים:

- במפגשים לקחו חלק משתתפים מועטים יחסית, מה שאפשר הסברה מלאה, שיחות מעמיקות יותר לגבי היחס של המשתתפים לשכונה כמו גם דיונים ספציפיים לנושאים שבהנחיות העיצוב. ככלל, התקבל המסמך בחיוב וכל המשתתפים עליו, על העקרונות שלו והרעיונות שעומדים מאחוריו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את הנחיות העיצוב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

מרחב שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים, שתחום בין הרחובות :
הכרמל (כולל שתי דפנות הרחוב) - הלל הזקן (כולל שתי דפנות הרחוב) - האר"י (כולל דופן מספרים זוגיים בלבד) - הכובשים (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד) – דניאל (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד).

תחום המדיניות וחלוקה לתאי שטח:



כתובות:

החל הזקן (1-18), רבי עקיבא (1-24), רבן גמליאל (3-28), רבי מאיר (2,4,6,5-42), אלישיב (1-24), מל"ץ (1-50), ישכון (1-40), חבשוש (1-42), תרמ"ב (1-38), סמטת הכרמל (1-37), דניאל (25-29) מספרים אי-זוגיים בלבד), הכרמל (1-58), יום טוב (1-35), גדרה (1-28), קאפח (1-39), נג'ארה (1-20), בית יוסף (1-25), נחליאל (1-38), אלשיך (1-35), כנפי נשרים (1-35), האר"י (2-32) מספרים זוגיים בלבד), קהילת עדן (1-40), כרם התימנים (1-29), הכובשים (29-57) מספרים אי-זוגיים בלבד).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	"	בחלקו	1-3,6-8,25-30	86-87
6919	"	בחלקו	1,4,7-8,71,73	13
7001	"	בשלמות	כל החלקות	
7002	"	בחלקו	47,51-68	19,42,50
7465	"	בחלקו	1-3,6,11-20,24-28,30,32-41,46-51,56-57	31,42,44-45,52-55
7466	"	בשלמות	כל החלקות	
7467	"	בחלקו	12-63,66-68,71-73,76	4,7-8,11,64-65,69-70
7499	"	בשלמות	כל החלקות	

התוכן תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 10/09/2025 23 - 0019-25

שטח התכנית:

כ-110 דונם

מתכנן:

מח' תכנון מרכז אגף תכנון העיר, אגף נכסים, אגף רישוי עסקים
מנהלת שוק הכרמל, משרד רן וולף – תכנון אורבני וניהול פרויקטים

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות:

עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

כללי

מדיניות זו הינה חלק ממכלול עבודות שנערכות בשנים האחרונות בתחומים שונים במרחב שוק הכרמל וכרם התימנים, מתוך כוונה משותפת להסדיר סטטוטורית, נכסית ותפעולית את המצב הקיים, תוך שמירה על המאפיינים הייחודיים במרחב וניהול יחסי עירוב השימושים המורכבים שבו, בין המגורים לבין המסחר ועסקי האוכל.

1. רקע ודברי הסבר:

- שכונת כרם התימנים היא מהשכונות הוותיקות בעיר תל אביב, היא הוקמה כשכונה של יפו במסגרת התרחבות העיר צפונה בסוף המאה ה-19 וראשית המאה ה-20. שוק הכרמל התפתח במקביל על דופן השכונה וזלג פנימה לרחובות הסמוכים לשוק, כחלק בלתי נפרד מהשכונה ומהמאפיינים שלה. התכנון העירוני החל משנות ה-40 (תכנית 44) וביתר שאת בשנות ה-60 (תכנית 1200) ראה בשכונה ובשוק חלק ממרקם ישן שהתפתח ללא תכנון ראוי וייעד אותו להריסה ובנייה מחדש בתכנון מודרני. לכן במשך שנים לא הוסדר המרקם סטטוטורית – הבינוי, השימושים ואפשרויות ההתחדשות שלו. למרות זאת, המשיכו השוק והשכונה להתקיים, שמרו על הייחודיות שלהם והלכו ותפסו מקום בולט בתרבות העירונית ובמבנה האורבני שלה. רק משנות ה-80 החלה מדיניות התכנון להתייחס לערכים המרקמיים הקיימים ככאלה הראויים בשמירה, טיפוח והתפתחות, כפי שבא לידי ביטוי מאז בתכנון העירוני (תכנית 2510 ותכנית 3888) ובפעולות המוניציפליות השונות, ובתכנית המתאר תא/5000 שסימנה את השכונה כמרקם בנוי לשימור. **המסחר ועסקי האוכל במרחב שוק הכרמל וכרם התימנים, מאפייניו וצורת פריסתו במרחב הם חלק בלתי נפרד מהמרקם ההיסטורי.**
- הסדרת המרקם על מרכיביו נמשכת מאז, אורכת זמן ועדיין לא הושלמה - כך הוצאת היתרי בנייה להתחדשות הבינוי במגרשים הפרטיים, הכנת תכניות העיצוב הנדרשות להתחדשות מרחבי השוק הציבוריים וביצוען, הסדרה קניינית והסכמי החכירה של דוכני השוק והסדרת רישוי העסקים בשוק ובשכונה. במקביל עולים צרכים נוספים, מעצם היותו של המרקם חי ומתפקד ולאור המציאות המשתנה. קידום התהליכים בתחומים השונים בא לידי ביטוי בפעילות המוניציפלית השוטפת, בקידום פרויקטים עירוניים ובהכנת מספר מסמכי תכנון בתחומים שונים. **מסמך המדיניות נועד לקחת חלק בתהליכי ההסדרה תוך התמקדות בשימושי המסחר ועסקי האוכל, מענה לצרכים העירוניים הכרוכים בו ולצרכי המשתמשים השונים במרחב.**
- למרות ההסדרה הסטטוטורית, הסדרת רישוי העסקים עדיין נתקלת בקשיים והתמודדויות הנובעים מהשנים הארוכות בהם המרחב התנהל ללא תכנון, מטעויות או אי דיוקים שנעשו בעת התכנון הסטטוטורי המסדיר, או מחלק מהתפיסות שהובילו אותו. כך, ישנם מצבים בהם שימושי מסחר קיימים שהם חלק בלתי נפרד ממאפייני השוק והשכונה נמצאים, לעיתים רק חלקית, ביעוד שאינו מאפשר את השימוש המסחרי. **מדיניות זו נועדה להצביע על המקומות הדורשים תיקון, להמליץ ולהכריז על קידום תכנון סטטוטורי שיערוך תיקונים במצב המאושר לצורך הסדרת הרישוי, כמפורט במצב המוצע.**
- במקביל, קיימת פעילות אינטנסיבית של דוכני וחנויות השוק עצמם וחנויות ומסעדות השכונה. עם הזמן ולאורך השנים האחרונות בפרט הפך המרחב למוקד תירותי מרכזי בעיר, תהליך שמשפיע על שימושי המסחר בו. בדומה למגמות בשווקים מקבילים בארץ ובעולם מתפתחים בו שימושי מסחר לצרכי פנאי ובילוי, אשר נשענים לעיתים קרובות על מאפייני השוק והחוויה שהוא מספק. כך, בעשור האחרון נרשמה עלייה של 128% במספר דוכני השוק של עסקי אוכל, מסעדות נוספות וברים. מגמה זו לא רק שבאה על חשבון השימוש המסורתי של השוק אלא שיש לה גם השלכות על החיכוך עם שימוש המגורים ותושבי השכונה. **מדיניות זו נועדה לקבוע תמהילים לשימושי המסחר ועסקי האוכל לצורך שמירה על מאפייני השוק, גידור מושכל של אפשרויות ההתחדשות והתעדכנות שלו תוך התייחסות להשפעות על המרחב הציבורי ועל שימוש המגורים.**

מס' החלטה	תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים
10/09/2025	דיון באישור מדיניות
23 - - 0019	

2. מטרות המדיניות:

- לאפשר הסדרה סטטוטורית למסחר הקיים במרחב ולעסקי האוכל
- לשמור על המגוון והמאפיינים הייחודיים למסחר ולעסקי האוכל במרחב
- להגדיר ולגדר את השפעות המסחר ועסקי האוכל על המרחב הציבורי ועל שימוש המגורים
- לאפשר למסחר ולעסקי האוכל להמשיך להשתנות ולהתפתח בתוך מסגרת רגולטורית יציבה

3. חלקי המדיניות:

- מדיניות רישוי עסקים: לתמהיל שימושי המסחר ועסקי האוכל.
- מדיניות תכנון תב"ע: המלצות לתב"ע עדכונים למצב המאוושר והמלצה לפרסום לפי סעיף 77 לחוק בתכנון והבנייה.

4. סיווג המסחר במדיניות:

- תמהיל שימושי המסחר במצב הקיים והמוצע הוגדר לפי חלוקת פריטי רישוי העסקים לשתי קבוצות עקרוניות, לפי המהות ראשית של העסק:
- 'שוק מסורתי': הכולל רכישת חומרי גלם לצריכה שאינה במרחב השוק כגון -פירות וירקות, אטליז, מעדנייה, מאפייה, מכולת, קיוסק, עסקים שאינם טעוני רישוי כגון ביגוד, כלי בית וכד'.
 - 'שוק מודרני': הכולל רכישת מצרכי מזון ומשקה אשר נצרכים במרחב השוק עצמו: מסעדה, אוכל רחוב, ברים ופאבים וכד'.

5. תאי שטח:

- לצורך התאמה מיטבית למורכבות עירוב השימושים במרחב הוגדרו בתחום המדיניות תאי שטח בעלי מאפיינים שונים, בהם הוגדרו בהתאמה הנחיות המדיניות:
- דוכני "שוק הכרמל"**: עמוד השדרה של מרחב שוק הכרמל, כולל את הדוכנים הקבועים שנמצאים ברחוב הכרמל, בחלק שבין רחוב אלנבי לבין רחוב דניאל. מדובר בדוכנים שבשטח הרחוב עצמו, אשר הוא בבעלות העירייה ובייעוד סטטוטורי 'מבנים ומוסדות ציבור' לפי תכנית תא/3888. תא השטח כולל גם דוכנים שנמצאים במפגש הרחובות הניצבים: רבי עקיבא, רבן גמליאל, רבי מאיר, השומר, רמב"ם ושפ"ר.
 - חנויות "שוק הכרמל"**: בעורף הדוכנים, החנויות שבדפנות רחוב הכרמל, בחלק שבין רחוב אלנבי לבין רחוב דניאל. מדובר בנכסים בבעלות פרטיות בייעוד סטטוטורי 'מגורים, מסחר ותיירות' לפי תכנית תא/3888 (דופן הצפון-מזרחית) או בייעוד אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200 (דופן הדרום-מזרחית). תכנית רובע 6-5 המופקדת תא/4320 קובעת ייעוד מסחרי.
 - "השוק המערבי"**: תא השטח רחב יחסית לתאי שטח השוק האחרים, ובשונה מהם הוא אינו כולל מגורים מעל השוק ויש לו רק דופן אחת שמשיקה לשימוש מגורים. דוכנים וחנויות הנמצאים בתחום שבין הרחובות שוק הכרמל - סמטת הכרמל (על שתי הדפנות שלו) - כנפי נשרים - דניאל. מדובר בתא שטח בבעלות העירייה ובייעוד סטטוטורי 'מבנים ומוסדות ציבור' לפי תכנית תא/3888 אשר לגביו הוכנה ואושרה תכנית עיצוב תע"א/צ/3888(1).
 - "שוק הבשר"**: בתפר שבין השכונה לרחוב שוק הכרמל עצמו. חנויות הנמצאות לאורך רחוב יום טוב משני צדדיו, בין הרחובות סמטת הכרמל ורבי מאיר, אשר מתאפשר להם גם להוציא דוכנים אל שטח הרחוב עצמו. תא השטח כולל גם את החנויות שברחובות הניצבים בין שוק הכרמל ושוק הבשר: רבי מאיר (דופן דרום-מערבית בלבד), מל"ן, ישכון, חבשוש ותרמ"ב. מדובר בנכסים בבעלות פרטיות בייעוד סטטוטורי 'מגורים, מסחר ותיירות' והדוכנים בשטח הרחוב ובייעוד סטטוטורי 'מבנים ומוסדות ציבור', כל אלה לפי תכנית תא/3888.
 - שכונת "כרם התימנים"**: חנויות הנמצאות בתחום השכונה גופה שמחוץ לרחובות השוק, שבין הרחובות הלל הזקן, גדרה, יום טוב (לא כולל החנויות שלאורך רחוב זה, אלה נכללו בתא שטח שוק הבשר), סמטת הכרמל (לא כולל החנויות שלאורך רחוב זה, אלה נכללו בתא שטח השוק המערבי), הכובשים (לא כולל החנויות שלאורך הרחוב) והאר"י (דופן דרומית בלבד בתחום המדיניות). מדובר בחנויות בבעלות פרטיות ובייעוד סטטוטורי 'מגורים א' שיקום' לפי תכנית תא/2510.

מצב קיים

1. מצב סטטוטורי מאוושר:

תכנית 2510 (1993)

התוכן תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 10/09/2025 23 - 25-0019

- התכנית הסדירה סטטוטורית בין השאר את ייעודי המגורים בשכונה עיקרם בייעוד מגורים א' שיקום. היא קבעה את הוראות הבינוי והוראות השימוש בהם - למגורים בלבד.
- במקביל, קבעה התכנית בשטחי ייעודי המגורים רחובות בהם מחויבות חזיתות מסחריות – ברחובות רבי מאיר, מל"ן, בית-יוסף, נחליאל ותרמ"ב (דופן צפון מזרחית בלבד).
- ברחובות בהם לא מסומנת חזית מסחרית וביום אישור התכנית היה שימוש מסחרי בקומת הקרקע כדין, קובעת התכנית כי "רשאית הועדה להתיר המשך השימוש המסחרי לאחר פרסום כחוק" (סעיף 10.8.2).
- התכנית כוללת את שטח מסמך המדיניות, למעט כל שורת הבלוקים שבין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב, כך שאינה כוללת התייחסות למרחבי השוק.

תכנית 3888 (2013)

- התכנית הסדירה את שימושי השוק תחת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת זו הגדירה את שלושת תאי השטח המשניים בשוק – "שוק הכרמל", "שוק הבר" ו"השוק המערבי" וקבעה הוראות לבינוי, לשימושים ולתפעול בהם. לפי תכנית זו אושרה ב-2022 תכנית עיצוב לתחום "השוק המערבי" אשר מפרטת את הוראות תכנית 3888.
- התכנית הסדירה סטטוטורית את שורת הבלוקים שבין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב, כאשר קבעה בהם את הייעוד "מגורים, מסחר ותיירות" ונתנה בו הנחיות לבינוי לשימושים ועוד. התכנית אינה מאפשרת ביעוד זה שימוש של שוק מודרני ולאישורו נדרש שימוש חורג מתכנית.
- התכנית שינתה את הוראות תכנית 2510 לשורת הבלוקים שבין הרחובות תרמ"ב וסמטת הכרמל וקבעה בהם את הייעוד מגורים ב', בשימושים למגורים בלבד.

תכנית תא/4320 (מופקדת)

- תכנית לרובעים 5-6, נמצאת בשלב הפקדה ולאחר דיון בהתנגדויות בועדה המקומית.
- התכנית מסדירה סטטוטורית, בין השאר, את אזור התכנון בעתיד שבדופן השוק הדרום-מזרחית ומשלימה את הגדרות המסחר בדופן שוק הכרמל הזו.

תא/5000 (2016):

- המסגרת התכנונית שקובעת תכנית המתאר העירונית תואמת את ההגדרות הסטטוטוריות של תכניות 2510 ו-3888 אשר אושרו קודם לה.
- בתחום אזור מגורים א' שיקום לפי תכנית 2510 קובעת ייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה עד 4 קומות. בתחום זה היא קובעת חזיתות מסחריות בהתאמה לתכנית 2510.
- בתחומי אזורי הייעודים שלפי תכנית 3888 קובעת ייעוד מעורב בבנייה של עד 4 קומות.
- בדופן שוק הכרמל הדרום-מזרחית, בתחום תכנית רובעים 5-6, קובעת ייעוד מעורב בבנייה עד 8 קומות.
- תכנית המתאר קובעת את כל תחום שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים כמרקם בנוי לשימור. כמו כן, מסמנת תכנית המתאר את תחומי אזור הכרזת אונסק"ו לעיר הלבנה, אשר החלק הצפון-מזרחי של השכונה כלול בה (עד רחוב רבי מאיר).

2. מצב בפועל:

1. דוכני "שוק הכרמל": מתוך 365 יחידות מסחריות קיימות

- **236 (כ 65%) משמשות ל"שוק מסורתי"** - השוק כולל אחוז גבוה של דוכנים שאינם לממכר מזון, כ-29% לממכר בגדים ואביזרים וכ-9% לממכר כלי בית או מזכרות. הדוכנים לממכר מוצרי מזון כוללים כ-18% לממכר ירקות ופירות, עוד 10% לממכר ממתקים, מאפים או תבלינים, וכ-4% מתפקדים כחלק ממעדניות או מכולת.
- **61 (כ 17%) משמשות ל"שוק מודרני"** - אחוז הדוכנים לממכר אוכל רחוב עומד על כ-12%, המייצגים כאמור צמיחה של כ-128% ב-13 השנים האחרונות. כ-3% מוכרים מיצים ובנוסף להם 2% מתפקדים כחלק ממסעדה או פאב..
- **71 (כ 18%) משמשות לתפעול, אינם פעילים או אחר.**

2. חנויות בדפנות "שוק הכרמל": מתוך 143 יחידות מסחריות קיימות

- **81 (כ 56%) משמשות ל"שוק מסורתי"** - כ-21% לבגדים ועוד 19% לכלי בית או מזכרות, בתחום המזון רק כ-3% לממכר ירקות, 3% משמשות כאיטליז, 3% מאפיות, 2% לממתקים או תבלינים ועוד 5% מתפקדות כמעדניות או מכולות.

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים
23 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

- 18 (כ 13%) משמשות ל'שוק מודרני' – מהן כ-10% מסעדות, פאב או בית קפה וכ-3% לאוכל רחוב.
- 44 (כ 31%) משמשות לצרכי אחסון ותפעול, עומדות ריקות או אחר.
- 3. "השוק המערבי": מתוך 116 יחידות מסחריות קיימות
 - 37 (כ 32%) משמשות ל'שוק מסורתי' - כ 14% מהחנויות הן לממכר ירקות, כ 11% מתפקדות כמעדנייה או מכולת ועוד כ-3% הן מאפיה או איטליז, כ-2% לממכר בגדים או מזכרות, וכ-2% לכלי בית.
 - 19 (כ 16%) משמשות סה"כ 21% ל'שוק מודרני' – כ 5% מסעדות ועוד 5% אוכל רחוב, כ 5% בתי קפה וכ-1% פאבים.
 - 60 (כ 52%) משמשות לצרכי אחסון ותפעול, עומדות ריקות או אחר.
- 4. "שוק הבשר": מתוך 59 יחידות מסחריות קיימות
 - 28 (כ 47%) משמשות ל'שוק מסורתי' – כ 30% הן לממכר בשר, כ 11% משמשות כמעדנייה, מכולת או מאפייה ו-6% לממכר ירקות ופירות.
 - 22 (כ 37%) חנויות ב'שוק מודרני' – כ 17% מסעדות ובתי קפה, כ 11% פאבים, כ 9% אוכל רחוב.
 - 9 (כ 15%) משמשות לצרכי אחסון ותפעול, עומדות ריקות או אחר.
- 5. רחובות השכונה שמחוץ לתחום השוק: מתוך 50 יחידות מסחריות קיימות
 - 19 (כ-38%) משמשות ל'שוק מסורתי'.
 - 16 (כ-32%) משמשות ל'שוק מודרני'.
 - 15 (כ 30%) משמשות לצרכי אחסון ותפעול, עומדות ריקות או אחר.
- 3. תנועה, פריקה, תפעול ותברואה:
 - רחובות השוק סגורים לרכב לפי תכנית 3888 – הכרמל, יום טוב והרחובות שביניהם ורחובות השוק המערבי.
 - כרם התימנים – רחובות מוטי הליכה רגלית לפי תכנית מאושרת ע"י רשות התמרון.
 - המגרש המערבי ביותר בשוק המערבי, בין הרחובות סמטת הכרמל – דניאל – כנפי נשרים – 3974, מוסדר כמגרש לפריקה ותברואה, לפי תכנית העיצוב תע"א/צ/3888(1).

מצב מוצע

1. מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל:

מס' החלטה	מס' התוכן
10/09/2025	תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים
23 - 0019	דיון באישור מדיניות

לכל תא שטח בתחום המדיניות הוגדרו מספר היחידות בהם יתאפשר 'שוק מודרני' (כדוגמת מסעדות, אוכל רחוב, ברים ופאבים). התמהיל הוגדר ביחס למצב הקיים, למאפיינים של תא השטח, לפוטנציאל המסחרי שמגולם בו וביחס להשפעות הצפויות על שימוש המגורים ומתוך כוונה למתן אותן. מתן רישיונות עסק יינתן במידה ותהיה התאמה לתמהילי השימושים המפורטים להלן.

תא שטח	יחידות בשימושי 'שוק מודרני'		
	מצב קיים	מצב מוצע (1)	יחס קיים/מוצע
דוכני שוק הכרמל	61 (כ 17%)	73 (כ 20%)	תוספת 12 יח' למצב הקיים
חנויות שוק הכרמל	18 (כ 13%)	28 (כ 20%)	תוספת 10 יח' למצב הקיים
השוק המערבי	19 (כ 16%)	46 (כ 40%)	תוספת 27 יח' למצב הקיים
שוק הבשר	22 (כ 37%)	24 (כ 40%)	תוספת 2 יח' למצב הקיים
שאר רחובות השכונה	16 (כ 32%)	18 (כ 35%)	תוספת 2 יח' למצב הקיים

(1) כפי שיתעדכן מעת לעת לפי הצורך באישור הועדה המקומית. לשיקול דעת הועדה המקומית לחרוג מתמהיל זה במקרים מיוחדים ומנומקים.

2. המלצות לתכנון תב"ע חדשה

- 1. רחובות השוק - תוספת חזיתות מסחריות חסרות:**
דפנות הרחובות יום-טוב וסמטת הכרמל מתפקדות כחלק מ"שוק הבשר" ו"השוק המערבי", כאשר אחת מדפנות כל אחד מרחובות אלה אינה ביעוד סטטוטורי שמאפשר את השימוש המסחרי הקיים בה. תכנית 3888 אשר במסגרתה הוגדרו רחובות השוק כללה רחובות אלה, אך לא את אחת מדפנותיהם. דפנות אלה הם חלק בלתי נפרד מרחובות מרחב השוק. המלצת המדיניות לקדם תב"ע חדשה שתחייב חזית מסחרית בקומת הקרקע:
א. רחוב יום טוב – דופן צפון-מערבית, בין הרחובות סמטת הכרמל ורבי מאיר.
ב. רחוב סמטת הכרמל – דופן צפון-מזרחית, בין הרחובות יום טוב וקהילת עדן.
- 2. רחובות השוק - תיקונים נקודתיים והתאמתם למצב הקיים:**
בחלקות תאי השטח לייעודים בתכנית המסדירה את השוק, 3888, נפלו אי דיוקים נקודתיים וכמה אי התאמות ביחס למצב הקיים. כך גם ברישום חלקות השוק. לאורך השנים מאז אישור התכנית נמצאו פגמים אשר מוצע לתקנם במסגרת תב"ע חדשה בכדי לאפשר לדוכנים וחנויות אשר מתפקדות כחלק בלתי נפרד ממנו לאורך שנים להמשיך ולתפקד, כך לדוגמא:
א. דוכנים קיימים שבמפגש שוק הכרמל והרחובות השומר, רמב"ם, רבן גמליאל, רבי מאיר - בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק ואף מתחום הקו הכחול של תכנית 3888.
ב. בינוי בשוק המערבי לאורך רחוב סמטת הכרמל – בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק לתחום הדרך.
ג. בינוי בשוק המערבי לאורך רחוב דניאל - בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק לתחום הדרך.
- 3. רחובות השכונה - עדכון הוראות המסחר כך שיתאימו למצב הקיים:**
המסחר במרחב התפתח היסטורית מרחובות השוק לכיוון רחובות השכונה באופן מפורז והוא כולל חלק ממסעדות השכונה המסורתיות שמשמשות חלק בלתי נפרד מאופייה וממרקם המסחר במרחב. בשונה מהמצב הקיים מזה שנים, תכנית 2510 קבעה בשכונה מספר רחובות בחזית מסחרית מחייבת כאשר בשאר הרחובות לא אפשרה שימוש מסחרי כלל. חלק מהעסקים הקיימים ועדיין מתקיימים נמצאים ברחובות בהם לא מתאפשר שימוש המסחר ועל מנת לאפשר המשך קיומו של המסחר שמתפקד שנים כחלק מהמרקם מוצע:
א. לאפשר את השימוש מסחר גם בחלקות בהם הוא קיים כיום. שימוש המסחר לא יחויב אלא יתאפשר ללא תוספת זכויות לשיקול דעת בעלי העניין ברחובות: תרמ"ב, חבשוש, ישכון, קאפח יחיה, נג'ארה, אלשיך וכרם התימנים.

3. התייעצות עם הציבור:

א. סיכום כללי

התוכן תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 10/09/2025 23 - 0019-25

- שיתוף הציבור נערך לפי הנחיות תת-הועדה לשיתוף הציבור בשיבתה מיום 29.10.24 והוא כלל הליך מורכב משאלון בתפוצה רחבה, שלושה מפגשי שיתוף ציבור וסדרה של ראיונות עומק.
- ככלל, ההערות שעלו במסגרת הליך השיתוף מכל קבוצות בעלי העניין הדגישו את החשיבות והדחיפות בהכנת ואישור מסמך מדיניות זה, אשר יסדיר את הפעילות במרחב וייתן וודאות.
- הערות שעלו נדונו והשפיעו על הנחיות המדיניות – כך הוחלט שלא להמליץ במסגרת המדיניות שלא לעסוק במדיניות בשינויים בשעות היתרי פעילות עסקית בלילה. כך גם הוחלט לשנות את הפתרון הסטטוטורי שהוצע לעסקי המסחר שברחובות כרם התימנים, בכדי שישמור על ודאות גדולה יותר של פריסת המסחר בשכונה.
- אחת התופעות המרכזיות שעלו בתהליך שיתוף הציבור הוא תמונת הראי של חוויית המשתמש, בין תושבים לבין בעלי עסקים. כך לדוגמה בתחושת חוסר האכיפה אצל התושבים, ביחס לתחושת אכיפת היתר אצל בעלי העסקים. רבים מהמשתתפים הדגישו שהבעיה אינה בקיומם של העסקים אלא בהשלכותיהם ובהיעדר הרגישות שלהם למרחב המגורים שסביבם. במפגשים בהם הנושא נדון נמצאו הדרכים של אלה להכיר בהתמודדות של האחרים, ולהיפך. לדעת הצוות שליווה את תהליך השיתוף, במסגרת המשך העבודה במרחב יש לשים דגש על תהליכים של גישור שיח ועבודה קהילתית.

ב. תהליך ההתייעצות עם הציבור כלל

1. שאלון מקוון ופיזי בהפצה רחבה – הופץ בשכונה, בעיר ובערוצים הדיגיטליים העירוניים. ענו כ-2,300 משיבים ממגוון קהלים (תושבי שכונה, תושבי העיר, בעלי עסקים/סוחרים ומבקרים מזדמנים) ובפריסה גילאית רחבה.
2. מפגשי שיתוף ציבור – תושבים (1.4.2025, 10 משתתפים), בעלי עסקים (29.7.2025, 14 משתתפים), סוחרים (30.7.2025, 5 משתתפים). בכל מפגש נבנה שיח פתוח שבו הוצגו טיוטות ראשוניות וקיבלנו משוב ישיר על עקרונות המדיניות המתגבשת.
3. ראיונות עומק – סה"כ 11 שיחות עם סוחרים ותיקים וצעירים, בעלי עסקים ותושבים ממגוון גילאים וכן זוגות ומשפחות.

ג. תובנות כלליות מהליך ההתייעצות עם הציבור, לפי קבוצות עיקריות:

1. משיבי השאלון – ממצאי הסקר מייצגים קולות רבים ומגוונים. ככלל עולה, כי הדיון אינו בין שוק בעל אופי מסורתי או מודרני אלא במתח, ביחס ואף בתלות ביניהם ובצורך בשמירה על איזון ביניהם.
2. תושבי שכונה – דגש על איכות חיים, רעש, עומסים והשתלטות הושבה על מעברים; בקשה להקפאת גידול בעסקי מזון ולכללים ברורים לשעות פעילות. תמיכה בתמהיל בשימושים (מסורתי/מודרני) כל עוד יש תשתיות ראויות ושמירה על צביון.
3. בעלי עסקים – צורך דחוף בהחירות מדיניות, עקביות באכיפה, הפחתת "אנומליות רישוי" ושיתוף אמיתי בתכנון.
4. סוחרים השוק – הצעות לארגון פנימי (חלוקה אזורית לפי סוגי דוכנים), מחזוריות בייעוד דוכנים, הפרדת "דוכן-חנות", ורצון לשוויון הזדמנויות תוך הגדרת "מהו שוק" כיום. דרישה לשוויון הזדמנויות: צורך בהסדרת מגוון שימושים שיבטיחו שוויון הזדמנויות ורלוונטיות מתמשכת של השוק. כמו כן דרישה למדיניות גמישה כדי שהשוק ימשיך להיות רלוונטי תמיד בכל שינוי במגמות עיר וצריכה.

ד. ממצאים רוחביים מהליך ההתייעצות עם הציבור:

1. איזון שימושים – בין שוק מסורתי לשוק מודרני
 - שאיפה רחבה לאיזון בקרב כל משתתפי הליך השיתוף - לשוק אותנטי ומסורתי לצד חוויית ביקור עכשווית; שילוב של שניהם אבל הימנעות מ"מסחור יתר" או דומיננטיות של בתי אוכל/ברים על חשבון קניות יומיומיות.
 - שני המתחים העיקריים שעולה שיש למצוא להם איזון -
 - בין החשש מהפיכת השוק לאתר תיירות ובילוי שדוחק את המזון הטרי; לבין ההכרה שעסקים מהסוג שוק מודרני חשובים למיצוב השוק, לכלכלה שלו ולתפקוד שלו כמרחב ציבורי.
 - בין האופן שבו משפיעים ומשתלבים שימושי השוק המודרני במרחב והמטרדים שהם מייצרים; לבין שכונת המגורים הסמוכה, הממשק והגבול המטושטש שביניהם.
 - משיבי הסקר התבקשו לדרג את מיקומו של השוק בציר שבין מסורתי (1) למודרני (6):

מבוגרים (מעל 55)	צעירים (עד 28)	תושבי ותושבות השכונה	תושבי ותושבות העיר

התוכן תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 10/09/2025 23 - '25-0019

3.1	3.5	3.4	3.2	המצב כיום
3.2	3.2	3.1	3.2	המצב הרצוי

2. מקומיות ואוטנטיות ביחס לתיירות

- הדיון ביחס שבין שוק מסורתי לשוק מודרני זלג בקרב הציבור ליחס שבין שוק מקומי (תוצרת וקהל יעד) לבין שוק תיירותי (מוצרים וקהל יעד). ככלל, עלה הצורך בשני המרכיבים ואף עלתה תלות ביניהם ועלה הצורך בשמירה על האיזון ביניהם.
- ככלל, לא ראה הציבור בתיירות, פנים או חוץ, איום שיש לבטל אלא מציאות שיש לנהל ולנווט בזהירות. ישנה הכרה שהתיירות היא חלק בלתי נפרד מהשוק ואף נדרשת לו אך היא חייבת להתקיים תוך הגנה על המקומיות של השוק והאוטנטיות שלו.
- מרכיבים של מקומיות ואוטנטיות שעלו בממצאי הסקר עליהם מבקש הציבור לשמור :
 - עסקים קטנים, עצמאיים ושורשיים
 - סחורה מקומית ולא פיצ'פס
 - מפגש אנושי ואינטימי בחווית השוק
 - שמירה על מחירים נגישים ותחרות הוגנת
 - צורת השוק והדוכן כחלק בלתי נפרד מהחוויה
- רבים קשרו בין המקום לבין מצבו הפיזי – הרחובות, הדוכנים, הגגות המטפטפים, ועל הצפיפות במעברים. המצב נקשר בזהות המקום, באוטנטיות שלה מצד אחד ובהזנחה שלו מהצד השני.

3. פיזור השימושים במרחב

- רחוב שוק הכרמל ושוק עזה הוזכרו כמוקדי השוק המרכזיים. רחוב יום-טוב הוזכר שוב ושוב כטווח שבין השוק לבין השכונה. ככלל, חלק גדול מהמשתתפים טען שלא קיים גבול ברור בין השוק והשכונה.
- ככלל פיזור השימושים הוא נושא שמקבל שתי התייחסויות עיקריות –
 - הכרה במצב הקיים האוטנטי, בו ישנה התפזרות של המסחר מהשוק לכיוון השכונה והשתזרות של המסחר ברחובות השכונה.
 - הבעת צורך ביצירת תיחומים, לצורך יצירת סדר והגיון מרחבי ויכולת פיקוח.

4. צמצום מטרדים בין המסחר והמגורים

- נעשתה הבחנה, גם בקרב התושבים בין שילוב השימושים המודרניים, התיירותיים והבילוי לבין אופן השילוב שלהם במרחב וההשפעה שלהם על התושבים. ניתן דגש למטרדים הנוצרים משעות פעילות חריגות והתרחבות בליווי הלילה, שימוש מוגזם במוסיקה ותפיסת מעברים ציבוריים.
- משיבי הסקר התבקשו לאפיין את סוגי המטרדים הקיימים :

רעש וצפיפות	אשפה לכלוך ותברואה	תחבורה וזיהום אוויר	השתלטות על המרחב הציבורי ופלישות	אוכלוסיות חלשות ומפגעי ביטחון	ריחות וזיהום אוויר	שיפוצים ותשתיות	עירוב שימושים וחוסר הפרדה
23%	20%	15%	15%	11%	6%	4%	3%

5. לילה ורעש

- התושבים מבקשים צמצום פעילות לילה בתוך השכונה ולהימנע מהרחבת שעות הפעילות באזורי השוק. זאת במקביל להצבת כללים ברורים (שעות, מוסיקה, הושבה) ואכיפתם.
- חלק מהסוחרים והעסקים רואים בפעילות ערב מוקד למשיכת קהל, אך מצביעים על צורך בביטחון, תאורה ואכיפה עקבית גם בלילה.
- בקרב משיבי הסקר עלתה סוגיית פעילות הלילה כהזדמנות שתואמת את מאפייני השוק, וככלי לשפר את תחושת חוסר הבטחון והזוהמה שמונעים מעבר בשוק בשעות הערב והלילה. אחרים הדגישו את החשיבות בשמירה על איזון בין שוק עממי וחיי לילה.

6. כלכלה מקומית ופרנסה

מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	תא/מק/9153 - מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים
23 - 25-0019	דיון באישור מדיניות

- בעלי העסקים והסוחרים מדגישים צורך ביציבות עסקית ובודאות תעסוקתית, בין השאר בהקשר של רגולציה ורישוי.
- בעלי עסקים וסוחרים מביעים קושי בהתמודדות עם עלויות רישוי ושכירות גבוהות משולבים בפגיעות בעקבות תנודות בביקושים ותיירות.
- בעלי עסקים הדגישו תחושת אכיפה סלקטיבית, אגרסיבית ולא עיקבית.

7. אמון, שקיפות והוגנות אכיפה

עולה פער אמון כלפי העירייה מצד קבוצות בעלי העניין המרכזיות. מרכיב זה הדגיש את החשיבות והדחיפות במסמך מדיניות זה אשר יסדיר את הפעילות במרחב וייתן וודאות:

- בעלי עסקים רבים הביעו תחושה של רגולציית יתר ובצורך בתיאום בין מדיניות לרגולציה בפועל. תחושת "הנחת גזירה", חוסר עקביות באכיפה וחוסר ודאות רגולטורית. דרישה למסגרת ברורה, שוויונית וניתנת ליישום.
- תושבים רואים בעירייה גורם אחראי להפיכת השכונה למרכז בילויי לילה ליקויים באכיפה באופן שפוגע באיכות החיים בשכונה. מנגד, בעלי עסקים וסוחרים מדווחים על עומס רגולטורי, סתירות בין גופים ואכיפה לא מסונכרנת. הוצע מתווה עבודה מתואם בין כלל הגורמים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את מסמך המדיניות.

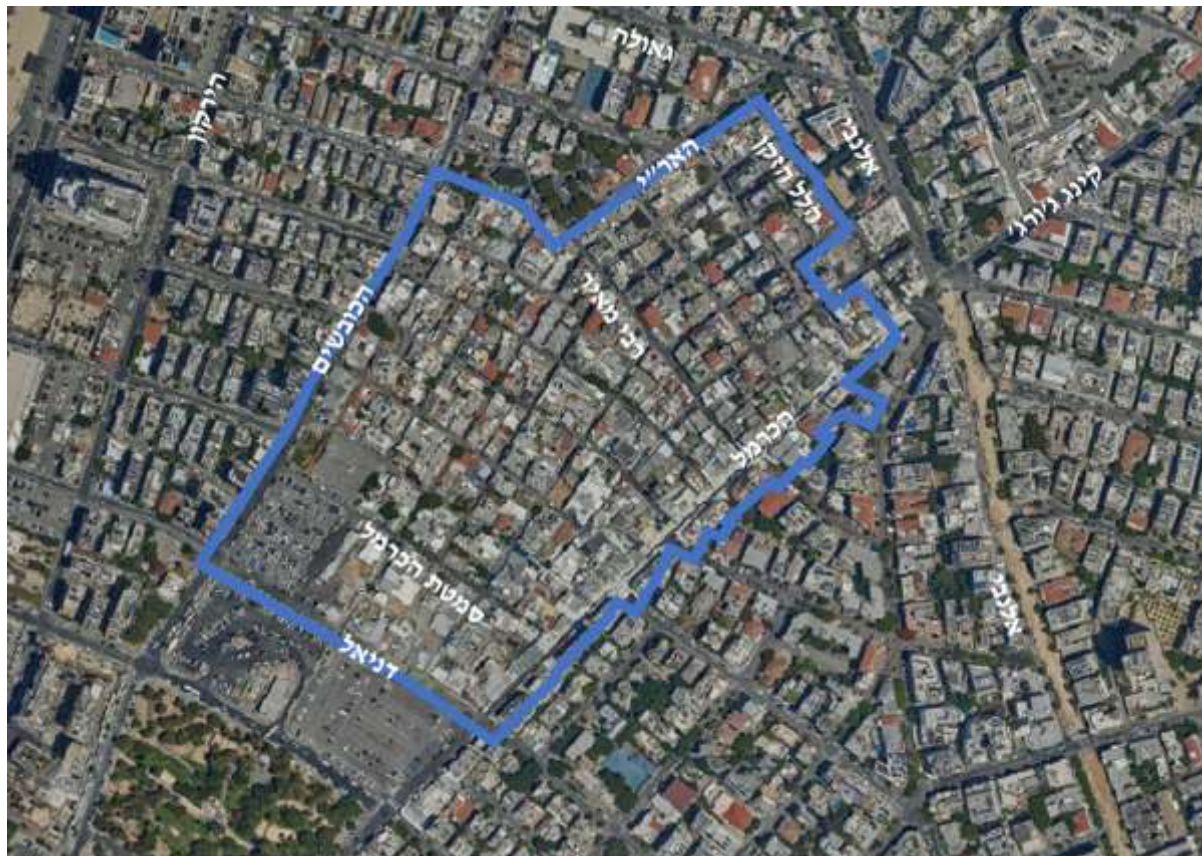
מס' החלטה	התוכן
10/09/2025	0 - תא/מק/5323 - מסחר ועסקי אוכל בשוק הכרמל וכרם התימנים
24 - 25-0019	דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

מרחב שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים, שתחום בין הרחובות: הכרמל (כולל שתי דפנות הרחוב) - הלל הזקן (כולל שתי דפנות הרחוב) - האר"י (כולל דופן מספרים זוגיים בלבד) - הכובשים (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד) - דניאל (כולל דופן מספרים אי-זוגיים בלבד).

תחום התכנית:



כתובות:

הלל הזקן (1-18), רבי עקיבא (1-24), רבן גמליאל (3-28), רבי מאיר (2,4,6,5-42), אלישיב (1-24), מל"ן (1-50), ישכון (1-40), חבשוש (1-42), תרמ"ב (1-38), סמטת הכרמל (1-37), דניאל (25-29) מספרים אי-זוגיים בלבד, הכרמל (1-58), יום טוב (1-35), גדרה (1-28), קאפח (1-39), נג'ארה (1-20), בית יוסף (1-25), נחליאל (1-38), אלשיך (1-35), כנפי נשרים (1-35), האר"י (2-32) מספרים זוגיים בלבד, קהילת עדן (1-40), כרם התימנים (1-29), הכובשים (29-57) מספרים אי-זוגיים בלבד.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	"	בחלקו	1-3,6-8,25-30	86-87
6919	"	בחלקו	1,4,7-8,71,73	13
7001	"	בשלמות	כל החלקות	
7002	"	בחלקו	47,51-68	19,42,50
7465	"	בחלקו	1-3,6,11-20,24-	31,42,44-45,52-55

התוכן מס' החלטה 10/09/2025 0 - תא/מק/5323 - מסחר ועסקי אוכל בשוק הכרמל וכרם התימנים דיון בסעיף 77	מס' החלטה 10/09/2025 24 - 25-0019

	28,30,32-41,46-51,56-57			
	כל החלקות	בשלמות	"	7466
4,7-8,11,64-65,69-70	12-63,66-68,71-73,76	בחלקו	"	7467
	כל החלקות	בשלמות	"	7499

שטח התכנית:

כ-110 דונם

יוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות:

עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

רקע ודברי הסבר:

- שכונת כרם התימנים היא מהשכונות הוותיקות בעיר תל אביב, היא הוקמה כשכונה של יפו במסגרת התרחבות העיר צפונה בסוף המאה ה-19 וראשית המאה ה-20. שוק הכרמל התפתח במקביל על דופן השכונה וזלג פנימה לרחובות הסמוכים לשוק, כחלק בלתי נפרד מהשכונה ומהמאפיינים שלה. התכנון העירוני החל משנות ה-40 (תכנית 44) וביתר שאת בשנות ה-60 (תכנית 1200) ראה בשכונה ובשוק חלק ממרקם ישן שהתפתח ללא תכנון ראוי וייעד אותו להריסה ובנייה מחדש בתכנון מודרני. לכן במשך שנים לא הוסדר המרקם סטטוטורית – הבינוי, השימושים ואפשרויות ההתחדשות שלו. למרות זאת, המשיכו השוק והשכונה להתקיים, שמרו על הייחודיות שלהם והלכו ותפסו מקום בולט בתרבות העירונית ובמבנה האורבני שלה. רק משנות ה-80 החלה מדיניות התכנון להתייחס לערכים המרקמיים הקיימים ככאלה הראויים בשמירה, טיפוח והתפתחות, כפי שבא לידי ביטוי מאז בתכנון העירוני (תכנית 2510 ותכנית 3888) ובפעולות המוניציפליות השונות, ובתכנית המתאר תא/5000 שסימנה את השכונה כמרקם בנוי לשימור. **המסחר ועסקי האוכל במרחב שוק הכרמל וכרם התימנים, מאפייניו וצורת פריסתו במרחב הם חלק בלתי נפרד מהמרקם ההיסטורי.**
- למרות ההסדרה הסטטוטורית, הסדרת רישוי העסקים עדיין נתקלת בקשיים והתמודדויות הנובעים מהשנים הארוכות בהם המרחב התנהל ללא תכנון, מטעויות או אי דיוקים שנעשו בעת התכנון הסטטוטורי המסדיר, או מחלק מהתפיסות שהובילו אותו. כך, ישנם מצבים בהם שימושי מסחר ובתי אוכל קיימים שהם חלק בלתי נפרד ממאפייני השוק והשכונה נמצאים, לעיתים רק חלקית, ביעוד שאינו מאפשר את השימוש. **תכנית זו נועדה להצביע על המקומות הדורשים תיקון, להמליץ ולהכריז על קידום תכנון סטטוטורי שיערוך תיקונים במצב המאושר לצורך הסדרת הרישוי, כמפורט במצב המוצע.**

מצב קיים

מצב סטטוטורי מאושר:

תכנית 2510 (1993)

- התכנית הסדירה סטטוטורית בין השאר את ייעודי המגורים בשכונה עיקרם בייעוד מגורים א' שיקום. היא קבעה את הוראות הבינוי והוראות השימוש בהם - למגורים בלבד.
- במקביל, קבעה התכנית בשטחי ייעודי המגורים רחובות בהם מחויבות חזיתות מסחריות – ברחובות רבי מאיר, מל"ן, בית-יוסף, נחלאל ותרמ"ב (דופן צפון מזרחית בלבד).
- ברחובות בהם לא מסומנת חזית מסחרית וביום אישור התכנית היה שימוש מסחרי בקומת הקרקע כדון, קובעת התכנית כי "רשאית הועדה להתיר המשך השימוש המסחרי לאחר פרסום כחוק" (סעיף 10.8.2).
- התכנית כוללת את שטח מסמך המדיניות, למעט כל שורת הבלוקים שבין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב, כך שאינה כוללת התייחסות למרחבי השוק.

התוכן 0 - תא/מק/5323 - מסחר ועסקי אוכל בשוק הכרמל וכרם התימנים דיון בסעיף 77	מס' החלטה 10/09/2025 24 - 25-0019

תכנית 3888 (2013)

- התכנית הסדירה את שימושי השוק תחת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת זו הגדירה את שלושת תאי השטח המשניים בשוק – "שוק הכרמל", "שוק הברש" ו"השוק המערבי" וקבעה הוראות לבינוי, לשימושים ולתפעול בהם. לפי תכנית זו אושרה ב-2022 תכנית עיצוב לתחום "השוק המערבי" אשר מפרטת את הוראות תכנית 3888.
- התכנית הסדירה סטטוטורית את שורת הבלוקים שבין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב, כאשר קבעה בהם את הייעוד "מגורים, מסחר ותיירות" ונתנה בו הנחיות לבינוי לשימושים ועוד. התכנית אינה מאפשרת ביעוד זה שימוש של שוק מודרני ולאישורו נדרש שימוש חורג מתכנית.
- התכנית שינתה את הוראות תכנית 2510 לשורת הבלוקים שבין הרחובות תרמ"ב וסמטת הכרמל וקבעה בהם את הייעוד מגורים ב', בשימושים למגורים בלבד.

תכנית תא/4320 (מופקדת)

- תכנית לרובעים 5-6, נמצאת בשלב הפקדה ולאחר דיון בהתנגדויות בועדה המקומית.
- התכנית מסדירה סטטוטורית, בין השאר, את אזור התכנון בעתיד שבדופן השוק הדרום-מזרחית ומשלימה את הגדרות המסחר בדופן שוק הכרמל הזו.

תא/5000 (2016):

- המסגרת התכנונית שקובעת תכנית המתאר העירונית תואמת את ההגדרות הסטטוטוריות של תכניות 2510 ו-3888 אשר אושרו קודם לה.
- בתחום אזור מגורים א' שיקום לפי תכנית 2510 קובעת ייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה עד 4 קומות. בתחום זה היא קובעת חזיתות מסחריות בהתאמה לתכנית 2510.
- בתחומי אזורי הייעודים שלפי תכנית 3888 קובעת ייעוד מעורב בבנייה של עד 4 קומות.
- בדופן שוק הכרמל הדרום-מזרחית, בתחום תכנית רובעים 5-6, קובעת ייעוד מעורב בבנייה עד 8 קומות.
- תכנית המתאר קובעת את כל תחום שוק הכרמל ושכונת כרם התימנים כמרקם בנוי לשימור. כמו כן, מסמנת תכנית המתאר את תחומי אזור הכרזת אונסק"ו לעיר הלבנה, אשר החלק הצפון-מזרחי של השכונה כלול בה (עד רחוב רבי מאיר).

מצב מוצע

קידום תכנית בניין עיר שתכלול:

- 1. רחובות השוק - תוספת חזיתות מסחריות חסרות:**

דפנות הרחובות יום-טוב וסמטת הכרמל מתפקדות כחלק מ"שוק הברש" ו"השוק המערבי", כאשר אחת מדפנות כל אחד מרחובות אלה אינה ביעוד סטטוטורי שמאפשר את השימוש המסחרי הקיים בה. תכנית 3888 אשר במסגרתה הוגדרו רחובות השוק כללה רחובות אלה, אך לא את אחת מדפנותיהם. דפנות אלה הם חלק בלתי נפרד מרחובות מרחב השוק. המלצת המדיניות לקדם תב"ע חדשה שתחייב חזית מסחרית בקומת הקרקע:

 - א. **רחוב יום טוב – דופן צפון-מערבית, בין הרחובות סמטת הכרמל ורבי מאיר.**
 - ב. **רחוב סמטת הכרמל – דופן צפון-מזרחית, בין הרחובות יום טוב וקהילת עדן.**
- 2. רחובות השוק - תיקונים נקודתיים והתאמתם למצב הקיים:**

בחלוקת תאי השטח לייעודים בתכנית המסדירה את השוק, 3888, נפלו אי דיוקים נקודתיים וכמה אי התאמות ביחס למצב הקיים. כך גם ברישום חלקות השוק. לאורך השנים מאז אישור התכנית נמצאו גממים אשר מוצע לתקנם במסגרת תב"ע חדשה בכדי לאפשר לדוכנים וחנויות אשר מתפקדות כחלק בלתי נפרד ממנו לאורך שנים להמשיך ולתפקד, כך לדוגמא:

 - א. **דוכנים קיימים שבמפגש שוק הכרמל והרחובות השומר, רמב"ם, רבן גמליאל, רבי מאיר - בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק ואף מתחום הקו הכחול של תכנית 3888.**
 - ב. **בינוי בשוק המערבי לאורך רחוב סמטת הכרמל – בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק לתחום הדרך.**
 - ג. **בינוי בשוק המערבי לאורך רחוב דניאל - בולטים חלקית מתחום ייעוד השוק לתחום הדרך.**
 3. **רחובות השכונה - עדכון הוראות המסחר כך שיתאימו למצב הקיים:**

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5323 - מסחר ועסקי אוכל בשוק הכרמל וכרם התימנים	10/09/2025
דיון בסעיף 77	24 - 25-0019

המסחר במרחב התפתח היסטורית מרחובות השוק לכיוון רחובות השכונה באופן מפורז והוא כולל חלק ממסעדות השכונה המסורתיות שמשמשות חלק בלתי נפרד מאופייה וממרקם המסחר במרחב. בשונה מהמצב הקיים מזה שנים, תכנית 2510 קבעה בשכונה מספר רחובות בחזית מסחרית מחייבת כאשר בשאר הרחובות לא אפשרה שימוש מסחרי כלל. חלק מהעסקים הקיימים ועדיין מתקיימים נמצאים ברחובות בהם לא מתאפשר שימוש המסחר ועל מנת לאפשר המשך קיומו של המסחר שמתפקד שנים כחלק מהמרקם מוצע:

- **לאפשר את השימוש מסחר (ללא חיוב) גם בחלקות בהם הוא קיים בפועל כיום, ברחובות הבאים: תרמ"ב, חבשוש, ישכון, קאפח יחיה, נג'ארה, אלשיך וכרם התימנים.**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את קידום התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.