

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0024-25 מיום 24/12/2025

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 24/12/2025 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/81609572464>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81609572464>

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 25-0023 מיום 10/12/2025			
10:00	רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866		1	.1
	רחוב אחד העם מס' 6 , עין גנים 9 , יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866		13	.2
	רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866		26	.3
	ניוד זכויות מביאליק 19 להשופטים 32 דיון בהפקדה יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	507-1397736	37	.4
	קאנטרי ל דיון בהפקדה		42	.5
	קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	507-1028141	51	.6
	לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		59	.7
			69	.8
11:30	הר ציון 111,113 דיון בהתנגדויות	507-1028398	83	.9
12:30	חבר הלאומים דיון בהתנגדויות	507-0859850	105	.10
14:00	תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהתנגדויות	507-1350875	140	.11
15:00	הרברט סמואל 54-50 דיון בהתנגדויות (2)	507-0327239	148	.12

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 25-0023
כ' כסלו תשפ"ו 10/12/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ד"ר, אמיר בדראן,
 עו"ד, דיבי דיסטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0022 מיום 26/11/2025
1.	1		תוספת שטחי שירות לתכנית 254 דיון בשטחי שירות
2.	3	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (4)
3.	20	507-1523661	תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון בהפקדה
4.	26	507-0224725	מבואות יפו - נצבא דיון בהפקדה (3)
5.	46	507-0893354	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות 106ב'
6.	86	507-0859751	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות 106ב'

דיווח על תכניות שאושרו:
 תא/מק/5139 - הר ציון 28-32

התוכן	מס' החלטה
2021-02093 - תיק 8 - רחוב עין גנים מס' 8 - רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093	24/12/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	1 - 0024-25

לדרפט מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה יורם ברק וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 28/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3866. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0014-21 ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה: לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7422 חלקה: 41

כתובת: רחוב עין גנים מס' 8, רחוב התלמי יהושע מס' 14

התובעת: חברת פסגות אחד העם בע"מ

בא כוח התובעת: עו"ד טלי סלטון ישועה

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 7,190,000

התוכן	מס' החלטה
- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093	24/12/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	1 - - 0024-25

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת רן וירניק):

- אובדן זכויות בניה ביחס למצב הקודם, שלטענת התובעת כולל בין השאר זכויות מכוח תמ"א 38 שלא חלות עוד במצב החדש בעקבות סיווגו של המבנה הקיים על החלקה כמבנה לשימור.
- עלויות עודפות לשימור המבנה במצב החדש.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית ירום ברק:

א. דחיית תביעת הפיצויים - כללי

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866.

אנו דוחים את הטענה מכל וכל:

תכנית 3866 שינתה את יעוד הנכס והקנתה זכויות בניה. תכנית זו הינה תכנית משביחה ובוודאי שאיננה תכנית פוגעת.

טענת הפגיעה במקרקעין נטענה על ידי התובעת גם בפני ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית במסגרת ההליך לאישור התכנית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית.

הטענה כי תכנית 3866 פוגעת בשווי הנכס נטענה גם בפני השמאי המכריע יגאל יוסף שדן בהיטל ההשבחה לנכס הנדון בגין תכנית 3866 (השומה הועברה לצדדים בתאריך 26/10/21) (להלן "שומה מכרעת בנכס הנדון")

בשומה המכרעת בנכס הנדון דחה השמאי המכריע את טענת ירידת הערך וקבע השבחה בסך 4,954,000 ₪!!

למען שלמות התמונה, יצוין כי הן הוועדה המקומית והן התובעת הגישו עררים כנגד השומה המכרעת בנכס הנדון.

ב. המצב התכנוני הקודם החל על הנכס – אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

לטענת התובעת שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו על פי הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, בהתעלם מהעובדה שהנכס ממוקם בתחום לתכנון בעתיד וזאת לנוכח העובדה שתכנית 1200 הינה אות מתה לכאורה.

הטענה אינה נכונה.

ערב אישורה של תכנית 3866, חלה על המקרקעין תכנית 1200 אשר מסווגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד.

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

"מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 דלעיל, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתסריט [כך במקור] ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת". (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

התכנית הנ"ל, חלה על שטח של כ-1,500 דונמים, כאשר כ-1,200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד, אשר הבנייה בו אסורה כל עוד לא הותקנה תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתיד.

השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מירקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים, המהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב יפו, ומשכך יש משנה חשיבות לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, יישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, משמעה היה, הלכה למעשה, כי, ככלל, לא הותרה בו בניה ללא תכנית מפורטת.

אני מפנה להחלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א בערר תא 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14), שם נקבע כי אין לראות את תכנית 1200 כתכנית שנזנחה, אלא כתכנית הקובעת נורמות תכנוניות מחייבות.

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

סיכום: הנכס במצב תכנוני קודם הינו חלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד שאינה כוללת זכויות בניה + מבנה לשימוש ביניים עד לאישור תכנית מפורטת.

שיטת ההערכה

ג.

בשיטת הערכת שווי מצב קודם שומת התובעת מתעלמת מהכרעת ועדת ערר שדנה בנושא זה (תא/85228/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אילת חן) ביחס לתכנית 3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 בדרום מערב נווה צדק, וקבעה כדלקמן:

"הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות איפוא בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד. נציין כי הדבר נעשה בשומות מכריעות לגביהם הוגשו עררים שנשמעו בפנינו במשותף עם תיק זה, כך בשומה מכרעת של השמאית נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56 מיום 07.10.2014 וכן בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 מיום 18.01.2015.

הערר מתקבל איפוא, והתיק מוחזר לשמאי המכריע להערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לאמור לעיל."

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

שווי שוק הוא עניין שבעובדה וניתן להוכיחו ככל עובדה אחרת ועל כן לצורך קביעת שווי השוק יש להוכיח את המחירים ששולמו בעד מקרקעין.

מקום בו ניתן לבסס שומה על בסיס עסקאות השוואה הרי שאין מקום לפרשנות התכנונית ולניתוחים המשפטיים המובאים ע"י התובעת.

בחלק הדרומי של נווה צדק הייתה קיימת חטיבת קרקע ביעוד לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 שבמועד העסקאות טרם הוכנה תכנית חדשה לגביה.

בתחום חטיבת קרקע זו בוצעו עסקאות (כמפורט בשומתי) המוכיחות את מקדם השווי למצב הקודם.

מסקנה: במצב תכנוני קודם - יעוד הנכס אזור לתכנון בעתיד.

בהתאם לכך, יש לקבוע את שווי השוק של הנכס במצב התכנוני הקודם בהתאם ליעודו לתכנון בעתיד ובהתחשב בשווי המבנה וזאת כעולה מהחלטת ועדת הערר כאמור, בין היתר, בהתבסס על שומה מכרעת של נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56. בהקשר זה יצוין כי קיימות שומות מכריעות נוספות שנערכו לפי שיטה זו ותומכות בה.

בשומה המכרעת בנכס הנדון נדחתה על ידי השמאי המכריע מתודת החישוב שננקטה בחו"ד התובעת, באופן שלא הובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי תכנית 38 ושווי הנכס במצב קודם הוערך ב-2 חלופות: האחת - שווי הבנוי לפי היעודים שהותרו בתכנית 38 ובהפחתה מסויימת בשל אי ודאות תכנונית, והשנייה - לפי שווי קרקע באזור לתכנון בעתיד בתוספת שווי המבנים.

יצוין כי בערר שהוועדה המקומית הגישה על השמאות המכרעת בנכס הנדון, הוועדה טענה, בין היתר, כנגד קביעת השמאי המכריע לפיה נבחן שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בהתאם ליעודים שהותרו מכוחה של תכנית 38.

סיכום: בשיטת הערכת הנכס במצב תכנוני קודם יש להביא בחשבון את תכנית 1200 בהתאם למתודה השמאית שנקבעה על ידנו וכפי שמיישמים זאת שמאים מכריעים.

זכויות בניה לפי תכנית 44

ד.

התובעת טוענת כי תכנית 44 לא ביטלה את תכנית 38 ועל כן הוראות תכנית 38 ממשיכות לחול.

הטענה אינה נכונה ויש לדחותה שכן תכנית 44 שינתה את הוראות תכנית 38.

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - - '25-0024	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

- 7 -

56. אזור הריסה:

(א) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחטבו כאזורי הריסה;

(ב) הקמת הבניינים והשמושים המותרים באזורים אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיתולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויחאשרו מזמן לזמן על-ידי הרעדה המחוזית.

הועדה המחוזית לא קבעה "חוקים מיוחדים" שיחולו על אזור הריסה, ועל כן, ככלל, לא ניתנו באזור זה היתרי בניה והאזור סבל מהזנחה שנים רבות.

להלן החלטת ועדת ערר בערר 85269/14, 85142/15, 85230/15 בנקודה זו: (ההחלטות אלו אושרו במסגרת ערעור מנהלי בפורית בפני בית המשפט המחוזי. וכן בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי)

"הלכה למעשה למן אישורה של תכנית 44 יועדו המקרקעין לאזור הריסה ובניה מחדש ונקבע כי יחולו עליהם הוראות מיוחדות שיקבעו על ידי הוועדה המחוזית. שאלה היא האם ניתן כלל להתייחס אל תכנית 44 המנדטורית, שאושרה קודם לחוק התכנון והבניה ולחקיקתו של סעיף 197, כאל תכנית אחת יחד עם תכנית 1200 שאושרה כשלושים שנה לאחר מכן ותכנית 3501 שאושרה כעבור ארבעים שנה נוספות, לצורך סעיף 197 לחוק, שנולד כאמור שנים לאחר אישורה של תכנית 44. ההכרעה בשאלה זו איננה מתחייבת שכן גם אם התשובה לה היא חיובית איננו סבורים שניתן לראות בתכניות אלה מהלך תכנוני אחד, כפי שנפרט להלן.

תכנית 1200 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביולי 1975, נועדה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה, להתוות דרכים ולהרחיב דרכים, קבעה יעודי קרקע שונים, ובין היתר קבעה שטח לתכנון בעתיד, בו נכללים המקרקעין דנן. לגבי השטח לתכנון בעתיד נקבע כי:

"14. לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדות, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

התפיסה התכנונית שבאה לידי ביטוי בתכנית 44 ובתכנית 1200 לאחריה, הייתה של תכנון השטח מחדש וייעודו להריסה ובניה.

אכן ההוראה הקבועה בסעיף 14 הנ"ל אינה קובעת איסור מוחלט על מתן היתרים בתחום השטח לתכנון בעתיד, והיא מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת ליתן היתר מקום שבו יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד. עם זאת שיקול דעת זה אינו גורע מהתפיסה התכנונית של תכנון השטח מחדש, אלא משתלב עמה דווקא, באשר האפשרות ליתן היתר מלכתחילה הוגבלה רק למקום שבו הקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד."

סיכום: ככלל, לא הותרה באזור בניה ללא תכנית מפורטת.

ה. זכויות בניה לפי תמ"א 38

התובעת טוענת כי זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ניתנות לניצול בכל מבנה מגורים שנבנה לפני שנת 1980, ולכן ניתנות לניצול גם בנכס.

הטענה אינה נכונה.

(א) אין להביא בחשבון זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעת הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על כל המשתמע מכך, אשר כל עוד לא ניתן בגין היתר בניה, זכויות אלו טרם התגבשו באופן קונקרטי ביחס למקרקעין אין להביאן בחשבון.

הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – זאת בהיותן זכויות מותנות, חסרות וודאות וערטילאיות וחסרות קונקרטיביות ביחס למקרקעין. על כן, אין להביא בחשבון במצב התכנוני את הזכויות מכח תמ"א 38 (ראו לעניין זה, בין היתר, רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14); עת"מ (ת"א) 26388-01-16

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.17); בערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.1.13); ערר (ת"א) 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 2.6.2020) וההחלטות שאוזכרו בו; ועוד).

(ב) תמ"א 38 אינה חלה בכל מבנה מגורים שנבנה לפני שנת 1980 שכן נדרשת בחינת מהנדס ביחס לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 8 לתמ"א).

לא הוכח על ידי מהנדס כי הבנין הנדון אינו עומד בפני רעידות אדמה.

מבלי לגרוע מהאמור, יישום תמ"א 38 כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולתנאים נוספים, ברי כי התובעת לא הרימה את הנטל הראייה לזכאות לתמ"א 38, קל וחומר בענייננו, לאור הוראות סעיף 22 לתמ"א 38 ובהתחשב במאפייני שכונת נווה צדק.

בשומה המכרעת ביחס להיטל השבחה שנערכה לנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 קבע השמאי המכריע כי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את הזכויות מכח הוראותיה של תמ"א 38, מאחר ומדובר בזכויות מותנות, שהשבחה בגין מתגבשת במועד מתן ההיתר.

לסיכום: זכויות בניה לפי תמ"א 38 אינן ניתנות לניצול במצב תכנוני קודם ולכן אין להביאן בחשבון ההשבחה.

1. תכניות נושאות

התובעת טוענת כי יש להביא בחשבון השווי ערב אישורה של תכנית 3866 תכניות מתאריות שונות לגות ולמרתפים.

יש לדחות טענה זו, אישור תכניות נושאות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה. תכניות נושאות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי. ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאות, ראה החלטת ועדת ערר תא 85269/14, תא 85142/15, תא 85230/15 עמודים 19-20:

"מסקנתנו לעיל היתה כי ערב תכנית 3501 היה השטח מיועד לתכנון בעתיד (ובחלק מהמקרים שנשמעו בפנינו אף לדרך) ובניה בו היתה כפופה להכנת תכנית מפורטת אשר תכלול נספח עיצוב ארכיטקטוני. על רקע מסקנתנו זו סבורים אנו אכן כי לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בשטח זה בגין התכניות הנושאות. לשאלה דומה התייחסנו בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.08.2015)"

"עמדתה הנוכחית של הוועדה המקומית עולה איפוא בקנה אחד עם העמדה שהבענו בעניין מימון, ומשום כך אין אנו סבורים כי יש להחזיק את הוועדה המקומית בעמדתה הקודמת, שלדידנו היתה שגויה. איננו נדרשים כמובן במסגרת החלטה זו לסעדים שעשויים לקום למי שחויב מכח עמדתה הקודמת של הוועדה המקומית."

יצויין כי בשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866, וכן, ככל הידוע לי, כך גם בכל השומות המכרעיות בתחום תכנית 3866 ו-3501 - לא הובאו בחשבון זכויות בניה לפי תכניות נושאות.

2. שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים

התובעת טוענת לשווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 25,000 ₪ מ"ר ומבססת על 9 עסקאות.

להלן התייחסותי:

(1) עסקה 4 – 6928/32 – החלקה והממכר בשטח 181 מ"ר, ולא בשטח 500 מ"ר כנטען.

בהתאם לכך, מניתוח העסקה והיתר הבניה מתקבל לפי מקדמי השקלול בשומת התובעת 401 מ"ר משוקלל, שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך 52,356 ₪/מ"ר.

(2) עסקה 6 – 6928/35 – על פי שע"מ הממכר הינו 100 מ"ר מתוך 195 מ"ר המהווה 51/100 מהחלקה.

בהתאם לכך, מתקבל שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 12,000 ₪/מ"ר שאינו הגיוני לחלוטין, באופן הפוסל עסקה זו.

(3) עסקאות 7+8 – 6928/42 – מדובר על חלקים במושע בחלקה מרובת בעלים.

ביחס לחלקה זו התקבלו 3 שומות מכרעיות של מר תמיר שדה.

על פי שומות מר שדה, השטח המשוקלל בחלקה הינו 1,798.75 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - 0024-025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

בתאריך 7/8/19 נמכרה החלקה בשלמות תמורת 73,000,000 ₪, דהינו 40,584 ₪/מ"ר משוקלל.

עסקאות במושע אינן רלוונטיות להשוואה שכן הנכס הנדון מוחזק בבעלות אחת.

(4) עסקה 9 – 6928/39 -מדובר במבנה לשימור הבנוי בקיר משותף עם מבנה לשימור נוסף ולהם גג משותף.

על פי שומה מכרעת לנכס הנ"ל של גבי רינת וויס רביב יש להפחית משווי מצב חדש 10% בגין מקדם דחיה בגין בינוי עם גג משותף.

בהתאם לכך, לשיטת מקדמי השווי של התובעת מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 27,000 ₪/מ"ר.

(5) שומה מכרעת ברח' יבנאל 26 (6922/18) שם הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה למועד הקובע הנדון 29,300 ₪/מ"ר.

לסיכום: מכל האמור לעיל מתקבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה בחוות דעת התובעת – אינו נכון ומוטה כלפי מטה.

יצוין כי בשומה המכרעת בנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 28,500 ₪/מ"ר.

ח. שווי 1 מ"ר זכויות בניה על בסיס עסקאות בדירות חדשות

התובעת מחלצת שווי 1 מ"ר זכויות בניה על בסיס עסקאות מכר של דירות בשכונה.

בהתאם לתקינה השמאית - במצב בו קיימות עסקאות בשיטת ההשוואה הישירה אין מקום להעריך את הנכס בשיטת הערך השירי.

יצוין כי בשומה המכרעת בנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בגישת ההשוואה על בסיס עסקאות של מגרשים בסביבה.

ט. סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת

לאור כל האמור לעיל יש להערכתי לדחות על הסף את תוצאת התחשיב בחו"ד התובעת.

כאמור לעיל, יצוין שוב כי בשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון בגין תכנית 3866 נקבעה השבחה בסך 4,954,000 ₪.

סיכום חוות הדעת

לאור המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא נגרמה לנכס הנדון ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 3866** ואף נוצרה השבחה משמעותית כתוצאה מאישורה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים:

כבר בפתח הדברים יובהר, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3866 לא הורידה את ערכם של המקרקעין אלא הינה **תכנית משביחה ביחס למקרקעין, אשר מטיבה עם בעלי המקרקעין, ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו.**

יוער כי ביום 22.10.2020 ניתנה הכרעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף אשר מונה לשם הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ביחס לשומת היטל השבחה שהוצאה מטעם הוועדה המקומית למקרקעין הנדונים בגין תכנית 3866 (להלן: "השמאי המכריע" ו- "שומה מכרעת"). **בשומה המכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף כאמור נקבעה השבחה על סך 4,954,000 ₪.**

יצוין כי על השומה המכרעת הנ"ל הוגש ערר הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י התובעת.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית נדרש כי חוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

שמאי התובעת שגה בהצגת המצב התכנוני לאשורו, פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות שומתו. בין היתר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולהלן, שגה שמאי התובעת כאשר הביא בחשבון זכויות מותנות שאינן מוקנות במסגרת תחשיבי שומתו, שגה שמאי התובעת כשהביא בחשבון מצב תכנוני קודם שגוי וכו'.

לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו- 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינו מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, בין היתר, שינוי ייעוד המקרקעין מאיזור תכנון לעתיד לייעוד מגורים ב', תוספת זכויות בניה (הכל כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) ואשר בניגוד גמור לטענות התובעת, דווקא מביאים להשבחת המקרקעין כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית וכפי שגם נקבע בשומה המכרעת ביחס למקרקעין כאמור.

בנוסף לכך, שמאי התובעות העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין תוך התבססות על נתוני שווי ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את הרלוונטיות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

כלל ידוע הוא כי הסתמכות על נתוני שווי כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעות לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על נתוני שווי, כדי לתמוך בטענה לפגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].

לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).

האמור נכון גם לגבי הפסיקות שציטטו בחוות דעת שמאי התובעות. מבלי לגרוע מכך שהפסיקות שאוזכרו בשומתו אינן רלוונטיות לענייננו, שמאי התובעת אף לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.

בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעת לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, וזאת באופן המביא לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובעת.

התייחסות לטענות הפגיעה (המוכחשות מכל וכל) שנטענו על ידי התובעת:

יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת לפגיעה לכאורה בגין תכנית 3866 (המוכחשת מכל וכל).

תכנית 3866 קבעה נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין והקנתה להם זכויות בנייה. היינו, תכנית 3866 השביחה את המקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי אף שמאי הוועדה המחוזית, אשר נתן עמדתו ביחס לטענות התנגדותה של התובעת לתכנית 3866 – טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעת בתביעת הפיצויים ביחס להיקף הזכויות, במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית 3866 מיום 12.6.2017, קבע כי אף אם ניתן לראות בזכויות מכח תכנית 38 כחלות על המקרקעין (כטענת התובעת – השגויה והמוכחשת מכל וכל), אין הבדל מהותי בהיקף השטחים העיקריים לפי תכנית 38 לבין השטחים העיקריים בתכנית 3866 ואף קבע כי נראה כי תכנית 3866 מוסיפה זכויות בנייה ביחס למצב המוצא התיאורטי של שמאי המתנגדים דשם (כאמור ההתנגדות הוגשה ע"י התובעת ונטענו טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעת בענייננו ביחס להיקף הזכויות), ולכן אין יסוד לטענת המתנגדים בדבר פגיעה בהיקף זכויות. ר' פרוטוקול הדיון בהתנגדויות מיום 12.6.2017 (סעיף 7 ה' בעמ' 11-12).

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - 0024-025	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

לא זו בלבד, כאמור לעיל גם בשומה המכרעת לנכס הנדון, ובניגוד מוחלט לטענות התובעת, קבע השמאי המכריע כי נוצרה השבחה למקרקעין עקב אישורה של תכנית 3866.

לאור האמור, כבר בפתח הדברים יובהר כי יש לדחות מכל וכל את תביעת התובעת.

המצב התכנוני

כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת בהצגת המצב התכנוני וכן, כאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.

בין היתר, שגה שמאי התובעת כאשר לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את תכנית 1200 וכן, את תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) אשר סיווגה את המקרקעין להריסה והכפיפה את הבניה בתחומה לתכניות שיאושרו בעתיד ע"י וועדות התכנון. שגיאות אלו מהוות פגם מהותי היוורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

כפי שיפורט להלן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200 אשר סיווגה את המקרקעין בייעוד "שטח לתכנון בעתיד".

כמפורט בתיאור המצב התכנוני הקודם החל ביחס למקרקעין לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית 38 אשר אושרה בשנת 1937 סיווגה את המקרקעין בייעוד למגורים, למסחר ודרך מוצעת.

דא עקא, לאחר תכנית 38 ועוד קודם לאישורה של תכנית תא/3866, אושרו ביחס למקרקעין 2 תכניות אשר שינו את ייעוד המקרקעין ויצרו נורמות תכנוניות חדשות שלבסוף מהוות את המצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, כדלקמן:

- תכנית 44 – אשר קדמה לתכנית 1200, שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 (בעת אישורה) וסיווגה את ייעוד המקרקעין כאזור להריסה.

היינו, תכנית 44 ביטלה דה פקטו, הלכה למעשה, את הזכויות מכח תכנית 38 שקדמה לה וכפועל יוצא מכך, לא ניתן היה לבנות במקרקעין מכוחה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בסעיף 56 לתכנית 44 נקבע כי באזור להריסה, לא תותר בנייה, אלא לפי תוכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

הוועדה המחוזית לא קבעה הוראות מיוחדות כאמור ביחס לבנייה באזור זה ומשכך, ברי כי ככלל לא ניתן לבנות מכוחה של תכנית 44. אדרבה, לאחר תכנית 44 אושרה תכנית 1200 שקבעה את האזור לשטח לתכנון בעתיד.

לאמור, המשטר התכנוני מכוחה של תכנית 38 ולרבות הזכויות והשימושים מכוחה, לאחר שאושרה תכנית 44 אשר סווגה את המקרקעין בייעוד להריסה, אינו רלוונטי עוד.

סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "האחוזים המותרים לבנין", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית".

הוראות תקנון תכנית 44 הינן הוראות ברורות, בה נקבע שהקמה והשימושים יהיו בהתאם לאזור להריסה, וכך גם בסעיף 63 לתכנית 44 כאמור הקובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית", וכאמור בהתאם להוראות סעיף 56 לתכנית 44, נקבע בבירור כי לא תותר בנייה באזור זה אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בנוגע ליחס בין תכנית 38 והנורמה התכנונית מכוחה לבין תכנית 44 אשר אושרה לאחריה והנורמה התכנונית מכוחה, נקבעה בהחלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 85230-15 פורית אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.4.18) (להלן: "ערר פורית") ביחס לתכנית תא/3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 כי התפיסה התכנונית שבאה לידי ביטוי בתכנית 44 ובתכנית 1200 לאחריה, היתה של תכנון השטח מחדש וייעודו להריסה ובניה.

יוער כי על החלטת ועדת הערר בעניין פורית הנ"ל הוגש ערעור מנהלי (עמ"נ 53106-05-18) שנדחה על ידי בית המשפט המחוזי אשר לא מצא מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר כאמור ואישרר את החלטת ועדת הערר כאמור. עוד יוער כי בקשת רשות ערעור (בר"מ 3644/19) על החלטת בית המשפט המחוזי נדחתה גם היא על ידי בית המשפט העליון.

נבהיר, כי יש לדחות את טענת התובעת ביחס לסעיף 88 בהוראותיה של תכנית 44, עת ייעוד המקרקעין לאחר אישורה של תכנית 44 ועל אף האמור בסעיף 88 הנ"ל, הינו להריסה.

מובהר כי תכנית 44, יוצרת נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין מכוחה של

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

תכנית 38 עד לאישור תכנית 44 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38. ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38. האמור נכון ביתר שאת לאחר אישורה של תכנית 1200 אשר אף קבעה נורמה תכנונית שונה מזו של תכנית 44.

● תכנית 1200 אושרה בשנת 1975 ובמסגרתה סווגו המקרקעין ב"אזור לתכנון בעתיד".

כעולה מתקנון תכנית 1200 וכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מטרתה של תכנית 1200 הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתחום התכנוני ובין היתר, קביעת ייעוד לחלק מהמקרקעין בתכנית (לרבות למקרקעין הנדונים) כשטח לתכנון בעתיד. למעשה, לפי תכנית 1200, רוב השטח הכלול בתכנית נקבע כשטח לתכנון בעתיד.

בתכנית 1200 נקבע כי בשטח לתכנון בעתיד "לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת".

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

הואיל וערב אישורה של תכנית 3866 לא היה קיים תכנון עתידי במתחם, הרי ששישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, היה בשיקול דעת הוועדה המקומית, כאשר ככלל לא ניתנו היתרים לבנייה מעבר לשימור הקיים במתחם.

בנוסף, כאמור בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מרקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים ואשר מהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב-יפו, ומשכך ישנה חשיבות רבה לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת.

לפיכך, כאמור לעיל, הלכה למעשה, ככלל לא התאפשרה בניה במתחם זה ללא תכנית מפורטת.

יוסף כי, כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, מאז אישורה של תכנית 1200 בשנת 1975, פעלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית 1200, ולא שקטה על שמריה ויזמה, הכינה ופעלה לאישורן של למעלה מ-90 תכניות מפורטות בתחום "שטח לתכנון בעתיד", וכך, הלכה למעשה, ביחס לחלק הארי של שטח זה בתכנית 1200 קיימות כיום תכניות מפורטות מאושרות, המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחן.

ויובהר, תכנית 1200 הינה חיקוק והוראותיה שרירות וקיימות. תכנית 1200 מהווה מדרגה עצמאית במצב התכנוני ביחס למקרקעין ולא ניתן להתעלם ממנה.

ראו לעניין זה דברי ועדת הערר בערר ת"א 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14).

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

יתרה מזאת, כאמור לעיל, תכנית 3866 קובעת כי היא משנה את תכנית 1200 וכי היא משנה את הייעוד של אזור לתכנון בעתיד אשר נקבע בתכנית 1200.

הנה כי כן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200.

לא זו בלבד, בשומה המכרעת ביחס להיטל השבחה בגין אישור תכנית 3866 שנערכה לנכס הנדון ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף, נקבע כי עד לגיבושה של מדיניות הוועדה המקומית באשר לתכנון העתידי בתחום תכנית 1200, כל שניתן היה לקבל הינו היתרים לשימור הקיים.

לאמור, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה הריסת הקיים ותכנון עתידי.

כלומר, הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38 אשר חלה ביחס למקרקעין לפני שאושרו התכניות הנ"ל, איננה עוד ואין להביאה בחשבון בבחינת שווי המקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר הנכבדה (בראשותה של עו"ד גילת אייל), בערר בעניין פורית הנ"ל (החל מעמ' 22 להחלטה).

למען הסר ספק יובהר, כי בענייננו אמנם לא חלה תכנית 2277 המאוזכרת בהחלטה הנ"ל, אך חלות כאמור תכניות 44 ו-1200 (דהיינו שתיים מתוך שלוש התכניות המאוזכרות בהחלטה דלעיל), היוצרות נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין עד לאישורן מכוחה של תכנית 38 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38 ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866 את הנורמה התכנונית מכוחה של

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

תכנית 38.

כן נפנה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות בוועדה המחוזית ת"א מיום 12.6.17 ביחס להתנגדותה של המשיבה לתכנית תא/3866 (ולעמדת שמאי הוועדה המחוזית), במסגרתה נקבע כי תכנית 1200 הינה הנורמה התכנונית החלה ערב אישורה של תכנית 3866 וכן, נקבע כי אין להביא בחשבון את תכנית 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

מהמקובץ לעיל עולה כי בחוות דעת שמאי התובעת נפל פגם מהותי בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו, היורד לשורשו של עניין ומביא לבטלותה.

אין להביא בחשבון במצב התכנוני זכויות מכח תמ"א 38

שגה שמאי התובעת שגיאה מהותית נוספת כאשר הביא בחשבון בשומתו זכויות מכח תמ"א 38. גם שגיאה זו מהווה פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

אין להביא בחשבון זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על כל המשתמע מכך, אשר כל עוד לא ניתן בגינן היתר בניה, זכויות אלו טרם התגבשו באופן קונקרטי ביחס למקרקעין אין להביאן בחשבון.

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של 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).

נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.

נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.

קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי") (יצוין כי על החלטת ועדת הערר בעניין חן פרי הוגש ערעור מנהלי שטרם הוכרע) וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, מיום 30.4.2023).

יפים לעניין זה הם הדברים אשר נקבעו במסגרת עת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.17).

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

יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38.

כן נפנה להחלטה ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בהחלטה בערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").

(ראו גם: ערר 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (פורסם בנבו, 2.6.2020); ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים פורסם בנבו, 11.11.2018).

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן, אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני.

זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
1 - - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין.

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

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

נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) לכאורה (המוכחשת מכל וכל) הנובעת מאישור תכנית 3866.

מהמקובץ עולה, כי לאור היותן של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 זכויות מותנות, חסרות ודאות, ערטיאליות וחסרות קונקרטיזציה, הרי שזכויות אלו אינן במעמד של "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות "זכויות קניין" ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ומשכך אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת פגיעה נטענת (ומוכחשת) בגין אישורה של תכנית 3866.

לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את שיטתו של שמאי התובעת ביחס לזכויות מכח תמ"א 38, ולקבוע כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) למקרקעין לאור אישורה של תכנית 3866.

מבלי לגרוע מהאמור, בענייננו עסקין באזור לתכנון בעתיד וממילא לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביותר האם לאשר היתר בנייה מכוח תמ"א 38 באזור לתכנון בעתיד.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, יישום תמ"א 38 כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולתנאים נוספים, וברי כי התובעת לא הרימה את נטל הראייה ולא הוכיחה את הזכאות לתחולת הוראות תמ"א 38 במקרקעין בענייננו.

• אי תחולת תכניות נושאיות במצב התכנוני הקודם

כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3866, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200.

ועל כן, מאחר שיעוד המקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו שטח לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אינן רלוונטיות למצב התכנוני הקודם בענייננו.

בעניין זה יפים לענייננו הם דברי ועדת הערר בעניין ערר פורית, שכזכור עסק בתכנית תא/3501 המקבילה לתכנית 3866 שבענייננו.

היינו, הזכויות מכח תכניות נושאיות אינן חלות בענייננו כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

יוסף כי בשומת ההשבחה ביחס לנכס הנדון בגין אישורה של תכנית 3866 השמאי המכריע לא הביא בחשבון את התכניות הנושאיות במצב התכנוני הקודם.

כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, וככל שידוע לו, כך גם יושם נכונה בשומת המכריעות בתחום תכנית 3501 ותכנית 3866 לא הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בגין תכניות נושאיות.

לאור האמור, מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעת פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

עלויות השימור העודפות

יש לדחות את שווי עלויות השימור העודפות שנטענו בתביעת הפיצויים, שכן הינו מנוגד לפסק דין חלקי שניתן ביום 6.3.25 בתיק עמ"נ 56975-09-23 הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נגד בלו מרביל בע"מ ואח', בקשר לענין זה שהינו גובה עלויות השימור העודפות וכן לקביעת השמאי המכריע בשומה המכרעת בגין הנכס הנדון.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
1 - 0024-25	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

לאור האמור, יש לחשב את עלויות השימור העודפות כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. מן המקובץ עולה, כי יש לדחות מכל וכל את הערכת עלויות השימור העודפות שנלקחה בחשבון בחוות דעת שמאי התובעת ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

שגה שמאי התובעת בשיטת ההערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעת הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

סוף דבר

מכל המקובץ לעיל עולה כי לא רק שלא קיימת כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של תכנית 3866, אלא אף נוצרה השבחה למקרקעין עם אישורה של התכנית. וכך גם בשומה המכרעת של השמאי המכריע ביחס למקרקעין נקבע השבחה למקרקעין בגין תכנית 3866.

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	24/12/2025 2 - - 25-0024

לדרפט מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה יורם ברק וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 28/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3866. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0014-21 מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה: לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7422 חלקה: 43

כתובת: רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 13 ו-15

התובעת: חברת פסגות אחד העם בע"מ
בא כוח התובעת: עו"ד טלי סלטון ישועה

תרשים סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

₪ 2,795,000

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 2 - 0024-25	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת רן וירניק):

- אובדן זכויות בניה ביחס למצב הקודם, שלטענת התובעת כולל בין השאר זכויות מכוח תמ"א 38 שלא חלות עוד במצב החדש וזאת בעקבות סיווגם של המבנים הקיימים על החלקה כמבנים לשימור.
- עלויות עודפות לשימור המבנה במצב החדש.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית יורם ברק

י. דחיית תביעת הפיצויים - כללי

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866. אנו דוחים את הטענה מכל וכל: תכנית 3866 שינתה את יעוד הנכס והקנתה זכויות בניה. תכנית זו הינה תכנית משביחה ובוודאי שאיננה תכנית פוגעת. טענת הפגיעה במקרקעין נטענה על ידי התובעת גם בפני ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית במסגרת ההליך לאישור התכנית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית. הטענה כי תכנית 3866 פוגעת בשווי הנכס נטענה גם בפני השמאי המכריע יגאל יוסף שדן בהיטל ההשבחה לנכס הנדון בגין תכנית 3866 (השומה הועברה לצדדים בתאריך 26/10/21) (להלן "שומה מכרעת בנכס הנדון") בשומה המכרעת בנכס הנדון דחה השמאי המכריע את טענת ירידת הערך וקבע השבחה בסך 8,655,000 ₪. למען שלמות התמונה, יצוין כי הן הוועדה המקומית והן התובעת הגישו עררים כנגד השומה המכרעת בנכס הנדון.

יא. המצב התכנוני הקודם החל על הנכס – אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

לטענת התובעת שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו על פי הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, בהתעלם מהעובדה שהנכס ממוקם בתחום לתכנון בעתיד וזאת לנוכח העובדה שתכנית 1200 הינה אות מתה לכאורה.

הטענה אינה נכונה.

ערב אישורה של תכנית 3866, חלה על המקרקעין תכנית 1200 אשר מסווגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד. מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

"מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 דלעיל, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתסריט [כך במקור] ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת". (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

התכנית הנ"ל, חלה על שטח של כ-1,500 דונמים, כאשר כ-1,200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד, אשר הבנייה בו אסורה כל עוד לא הותקנה תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

הואיל וערב אישורה של תכנית 3866 לא היה קיים תכנון עתידי במתחם, הרי שיישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, היה בשיקול דעת הוועדה המקומית, כאשר ככלל לא ניתנו היתרים לבניה מעבר לשימור הקיים במתחם.

השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מירקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים, המהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב יפו, ומשכך יש משנה חשיבות לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, יישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, משמעה היה, הלכה למעשה, כי, ככלל, לא הותרה בו בניה ללא תכנית מפורטת.

על פי החלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א בערר תא 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14), שם נקבע כי אין לראות את תכנית 1200 כתכנית שזנחה, אלא כתכנית הקובעת נורמות תכנוניות מחייבות.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 2 - 0024 - 'ב'25	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

מאחר ותכנית 1200 היא הנורמה התכנונית אשר חלה על המקרקעין עובר לאישורה של תכנית 3866, הרי שבהתאם להלכת פמיני (בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים) (תכנית 1200 מהווה מדרגה עצמאית לחישוב היטל ההשבחה והיא מהווה את המצב הקודם לתכנית 3866).

ודוק- גישתה של התובעת, לפיה ניתן להתעלם מתכנית 1200 הינה שגויה.

מעמדה של תכנית 1200 הוא כחיקוק, ולא ניתן לבטלו במסגרת שומה אחרת או שומה מכרעת.

הלכה למעשה בתחום תכנית 1200 בנווה צדק, ערב הכנת תכניות חדשות, לא הותרה בניה ללא תכנית מפורטת.

להלן התייחסות שמאי הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית 3866 ביחס לטענה שהעלתה התובעת דן :

ה. לטענה כי היקף הזכויות הניתן למגרשי העוררים על פי התכנית נמוכות בשווין מאלה הקיימות ערב אישור התכנית, על פי תמ"א 38 - לדחות את ההתנגדות.

ההתנגדות הועברה לשמאי הוועדה לצורך בדיקת חו"ד השמאי שהוגשה כחלק מההתנגדות, ולחלן התייחסותו של שמאי הוועדה :

החלקות הנדונות מסווגת בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' (מכח תכנית 1200). אולם, שמאי המתנגדים יוצא מהנחת עבודה של התעלמות מהתכניות המקפואות ומתייחס לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 38 המנדטורית כזכויות מאושרות. בהתחשב בכך שהתחשיבים מתייחסים לחלופה תיאורטית המתעלמת מתכניות שאושרו במהלך השנים ומתבססת על זכויות בנייה שנקבעו בתכנית 38, התחשיבים שהוצגו אינם מייצגים את המצב לאשורו. ראוי לציין כי גם אם מתייתרת העובדה כי זכויות הבנייה מתכנית 38 אינן זכויות ברות תוקף עדיין, התחשיבים שהוצגו אינם מייצגים את המצב לאשורו. לגופם של תחשיבים, בנושא השטחים העיקריים: מניח שמאי המתנגדים כי "ערב" התכנית דן, 30% מהשטחים הבנויים כיום היו מוכרים תכנונית כשטחי שירות. הנחה זו של שמאי המתנגדים אינה סבירה מאחר ומדובר בבניה נמוכה למגורים אשר על פי התקנות יש בה מעט שטחי שירות כהגדרתם בתקנות. לפיכך, נראה כי גם זכויות הבניה של תכנית 38, לו היו תקפות, נוצלו ברובן וכיום, בהנחה שהנטען לגבי תכנית 38 היה נכון, קיימות מעט זכויות בנייה בלתי מנוצלות. לכן, אין הבדל מהותי בהיקף השטחים העיקריים לפי תכנית 38 [אפילו היתה בתוקף] לבין השטחים העיקריים המוצעים בתכנית,, ולפיכך, אין יסוד לטענת המתנגדים בדבר פגיעה בהיקף הזכויות.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 2 - 0024-ב'25	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

כמקובץ לעיל וכמפורט להלן ברי כי תכנית 1200 שרירה וקיימת ומהווה את המצב התכנוני הסטטוטורי הקודם התקף ערב אישורה של תכנית 3866.

יצוין כי בשומה מכרעת בנכס הנדון נקבע כי עד לגיבושה של מדיניות הוועדה המקומית באשר לבניה העתידית בתחום תכנית 1200, כל שניתן היה לקבל הינו היתרים לשימור הקיים.

סיכום: הנכס במצב תכנוני קודם הינו חלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד שאינה כוללת זכויות בניה + מבנה לשימוש ביניים עד לאישור תכנית מפורטת.

יב. שיטת ההערכה

בשיטת הערכת שווי מצב קודם שומת התובעת מתעלמת מהכרעת ועדת ערר שדנה בנושא זה (תא/85228/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אילת חן) ביחס לתכנית 3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 בדרום מערב נווה צדק, וקבעה כדלקמן:

"הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות איפוא בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד. נציין כי הדבר נעשה בשומות מכריעות לגביהם הוגשו עררים שנשמעו בפנינו במשותף עם תיק זה, כך בשומה מכרעת של השמאית נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56 מיום 07.10.2014 וכן בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 מיום 18.01.2015.

הערר מתקבל איפוא, והתיק מוחזר לשמאי המכריע להערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לאמור לעיל."

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

שווי שוק הוא עניין שבעובדה וניתן להוכיחו ככל עובדה אחרת ועל כן לצורך קביעת שווי השוק יש להוכיח את המחירים ששולמו בעד מקרקעין.

מקום בו ניתן לבסס שומה על בסיס עסקאות השוואה הרי שאין מקום לפרשנות התכנונית ולניתוחים המשפטיים המובאים ע"י התובעת.

בחלק הדרומי של נווה צדק הייתה קיימת חטיבת קרקע ביעוד לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 שבמועד העסקאות טרם הוכנה תכנית חדשה לגביה.

בתחום חטיבת קרקע זו בוצעו עסקאות (כמפורט בשומתי) המוכיחות את מקדם השווי למצב הקודם.

מסקנה: במצב תכנוני קודם - יעוד הנכס אזור לתכנון בעתיד.

בהתאם לכך, יש לקבוע את שווי השוק של הנכס במצב התכנוני הקודם בהתאם לייעודו לתכנון בעתיד ובהתחשב בשווי המבנה וזאת כעולה מהחלטת ועדת הערר כאמור, בין היתר, בהתבסס על שומה מכרעת של נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56. בהקשר זה יצוין כי קיימות שומות מכריעות נוספות שנערכו לפי שיטה זו ותומכות בה.

בשומה המכרעת בנכס הנדון נדחתה על ידי השמאי המכריע מתודת החישוב שנקטה בחו"ד התובעת, באופן שלא הובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי תכנית 38 ושווי הנכס במצב קודם הוערך ב-2 חלופות: האחת - שווי הבנוי לפי היעודים שהותרו בתכנית 38 ובהפחתה מסויימת בשל אי ודאות תכנונית, והשנייה - לפי שווי קרקע באזור לתכנון בעתיד בתוספת שווי המבנים.

יצוין כי בערר שהוועדה המקומית הגישה על השמאות המכרעת בנכס הנדון, הוועדה טענה, בין היתר, כנגד קביעת השמאי המכריע לפיה נבחן שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בהתאם לייעודים שהותרו מכוחה של תכנית 38.

סיכום: בשיטת הערכת הנכס במצב תכנוני קודם יש להביא בחשבון את תכנית 1200 בהתאם למתודה השמאית שנקבעה על ידנו וכפי שמיישמים זאת שמאים מכריעים כמפורט במענה זה.

יג. זכויות בניה לפי תכנית 44

התובעת טוענת כי תכנית 44 לא ביטלה את תכנית 38 ועל כן הוראות תכנית 38 ממשיכות לחול.

הטענה אינה נכונה ויש לדחותה שכן תכנית 44 שינתה את הוראות תכנית 38.

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098
2 - 0024-025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

- 7 -

56. אזור הריסה:

- (א) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחטבו כאזורי הריסה;
- (ב) הקמת הבניינים והשמושים המותרים באזורי אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויחאשרו מזמן לזמן על-ידי הרעדה המחוזית.

הועדה המחוזית לא קבעה "חוקים מיוחדים" שיחולו על אזור הריסה, ועל כן, ככלל, לא ניתנו באזור זה היתרי בניה והאזור סבל מהזנחה שנים רבות.

להלן החלטת ועדת ערר בערר 85269/14, 85142/15, 85230/15 בנקודה זו: (ההחלטות אלו אושרו במסגרת ערעור מנהלי בפורית בפני בית המשפט המחוזי. וכן בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי)

"הלכה למעשה למן אישורה של תכנית 44 יועדו המקרקעין לאזור הריסה ובניה מחדש ונקבע כי יחולו עליהם הוראות מיוחדות שיקבעו על ידי הוועדה המחוזית. שאלה היא האם ניתן כלל להתייחס אל תכנית 44 המנדטורית, שאושרה קודם לחוק התכנון והבניה ולחקיקתו של סעיף 197, כאל תכנית אחת יחד עם תכנית 1200 שאושרה כשלושים שנה לאחר מכן ותכנית 3501 שאושרה כעבור ארבעים שנה נוספות, לצורך סעיף 197 לחוק, שנולד כאמור שנים לאחר אישורה של תכנית 44. ההכרעה בשאלה זו איננה מתחייבת שכן גם אם התשובה לה היא חיובית איננו סבורים שניתן לראות בתכניות אלה מהלך תכנוני אחד, כפי שנפרט להלן.

תכנית 1200 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביולי 1975, נועדה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה, להתוות דרכים ולהרחיב דרכים, קבעה יעודי קרקע שונים, ובין היתר קבעה שטח לתכנון בעתיד, בו נכללים המקרקעין דנן. לגבי השטח לתכנון בעתיד נקבע כי:

"14. לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדות, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

התפיסה התכנונית שבאה לידי ביטוי בתכנית 44 ובתכנית 1200 לאחריה, הייתה של תכנון השטח מחדש וייעודו להריסה ובניה.

אכן ההוראה הקבועה בסעיף 14 הנ"ל אינה קובעת איסור מוחלט על מתן היתרים בתחום השטח לתכנון בעתיד, והיא מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת ליתן היתר מקום שבו יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד. עם זאת שיקול דעת זה אינו גורע מהתפיסה התכנונית של תכנון השטח מחדש, אלא משתלב עמה דווקא, באשר האפשרות ליתן היתר מלכתחילה הוגבלה רק למקום שבו הקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד."

סיכום: ככלל, לא הותרה באזור בניה ללא תכנית מפורטת.

ד. זכויות בניה לפי תמ"א 38

התובעת טוענת כי זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ניתנות לניצול בכל מבנה מגורים שנבנה לפני שנת 1980, ולכן ניתנות לניצול גם בנכס.

הטענה אינה נכונה.

ג) אין להביא בחשבון זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעת הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על כל המשתמע מכך, אשר כל עוד לא ניתן בגינת היתר בניה, זכויות אלו טרם התגבשו באופן קונקרטי ביחס למקרקעין אין להביא בחשבון.

הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – זאת בהיותן זכויות מותנות, חסרות וודאות וערטילאיות וחסרות קונקרטיות ביחס למקרקעין. על כן, אין להביא בחשבון במצב התכנוני את הזכויות מכח תמ"א 38 (ראו לעניין זה, בין היתר, רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14); עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 2 - 0024-025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.17); בערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.1.13); ערר (ת"א) 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 2.6.2020) והחלטות שאוזכרו בו; ועוד).

ד) תמ"א 38 אינה חלה בכל מבנה מגורים שנבנה לפני שנת 1980 שכן נדרשת בחינת מהנדס ביחס לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 8 לתמ"א).

לא הוכח על ידי מהנדס כי הבנין הנדון אינו עומד בפני רעידות אדמה.

מבלי לגרוע מהאמור, יישום תמ"א 38 כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולתנאים נוספים, ברי כי התובעת לא הרימה את הנטל הראייה לזכאות לתמ"א 38, קל וחומר בענייננו, לאור הוראות סעיף 22 לתמ"א 38 ובהתחשב במאפייני שכונת נווה צדק.

בשומה המכרעת ביחס להיטל השבחה שנערכה לנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 קבע השמאי המכריע כי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את הזכויות מכח הוראותיה של תמ"א 38, מאחר ומדובר בזכויות מותנות, שהשבחה בגינן מתגבשת במועד מתן ההיתר.

לסיכום: זכויות בניה לפי תמ"א 38 אינן ניתנות לניצול במצב תכנוני קודם ולכן אין להביאן בחשבון ההשבחה.

טו. תכניות נושאות

התובעת טוענת כי יש להביא בחשבון השווי ערב אישורה של תכנית 3866 תכניות מתאריות שונות לגנות ולמרתפים. יש לדחות טענה זו, אישור תכניות נושאות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה. תכניות נושאות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי. ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאות, ראה החלטת ועדת ערר תא 85269/14, תא/85142/15, תא/85230/15 עמודים 19-20:

"מסקנתנו לעיל היתה כי ערב תכנית 3501 היה השטח מיועד לתכנון בעתיד (ובחלק מהמקרים שנשמעו בפנינו אף לדרך) ובניה בו היתה כפופה להכנת תכנית מפורטת אשר תכלול נספח עיצוב ארכיטקטוני. על רקע מסקנתנו זו סבורים אנו אכן כי לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בשטח זה בגין התכניות הנושאות. לשאלה דומה התייחסנו בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.08.2015)"

"עמדתה הנוכחית של הוועדה המקומית עולה איפוא בקנה אחד עם העמדה שהבענו בעניין מימון, ומשום כך אין אנו סבורים כי יש להחזיק את הוועדה המקומית בעמדתה הקודמת, שלדינו היתה שגויה. איננו נדרשים כמובן במסגרת החלטה זו לסעדים שעשויים לקום למי שחויב מכח עמדתה הקודמת של הוועדה המקומית."

יצויין כי בשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866, וכן, ככל הידוע לי, כך גם בכל השומות המכרעיות בתחום תכנית 3866 ו-3501 - לא הובאו בחשבון זכויות בניה לפי תכניות נושאות.

טז. שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים

התובעת טוענת לשווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 25,000 ₪ מ"ר ומבססת על 9 עסקאות.

להלן התייחסותי:

(6) עסקה 4 – 6928/32 – החלקה והממכר בשטח 181 מ"ר, ולא בשטח 500 מ"ר כנטען.

בהתאם לכך, מניתוח העסקה והיתר הבניה מתקבל לפי מקדמי השקלול בשומת התובעת 401 מ"ר משוקלל, שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך 52,356 ₪/מ"ר.

(7) עסקה 6 – 6928/35 – על פי שע"מ הממכר הינו 100 מ"ר מתוך 195 מ"ר המהווה 51/100 מהחלקה.

בהתאם לכך, מתקבל שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 12,000 ₪/מ"ר שאינו הגיוני לחלוטין, באופן הפוסל עסקה זו.

(8) עסקאות 7+8 – 6928/42 – מדובר על חלקים במושע בחלקה מרובת בעלים.

ביחס לחלקה זו התקבלו 3 שומות מכרעיות של מר תמיר שדה.

על פי שומות מר שדה, השטח המשוקלל בחלקה הינו 1,798.75 מ"ר.

בתאריך 7/8/19 נמכרה החלקה בשלמות תמורת 73,000,000 ₪, דהינו 40,584 ₪/מ"ר משוקלל.

עסקאות במושע אינן רלוונטיות להשוואה שכן הנכס הנדון מוחזק בבעלות אחת.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 0024-25' - 2	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

9) עסקה 9 – 6928/39 -מדובר במבנה לשימור הבנוי בקיר משותף עם מבנה לשימור נוסף ולהם גג משותף. על פי שומה מכרעת לנכס הנ"ל של גבי רינת וויס רביב יש להפחית משווי מצב חדש 10% בגין מקדם דחיה בגין בינוי עם גג משותף.

בהתאם לכך, לשיטת מקדמי השווי של התובעת מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 27,000 ש"ח/מ"ר.

10) שומה מכרעת ברח' יבנאל 26 (6922/18) שם הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה למועד הקובע הנדון 29,300 ש"ח/מ"ר. לסיכום: מכל האמור לעיל מתקבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה בחוות דעת התובעת – אינו נכון ומוטה כלפי מטה.

יצויין כי בשומה המכרעת בנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 28,500 ש"ח/מ"ר.

9.2. שווי 1 מ"ר זכויות בניה על בסיס עסקאות בדירות חדשות

התובעת מחלצת שווי 1 מ"ר זכויות בניה על בסיס עסקאות מכר של דירות בשכונה. בהתאם לתקינה השמאית - במצב בו קיימות עסקאות בשיטת ההשוואה הישירה אין מקום להעריך את הנכס בשיטת הערך השירי.

יצויין כי בשומה המכרעת בנכס הנדון בגין אישור תכנית 3866 הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בגישת ההשוואה על בסיס עסקאות של מגרשים בסביבה.

יח. סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת

לאור כל האמור לעיל יש להערכתי לדחות על הסף את תוצאת התחשיב בחו"ד התובעת.

כאמור לעיל, יצויין שוב כי בשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון בגין תכנית 3866 נקבעה השבחה בסך 8,655,000 ש"ח.

סיכום חוות הדעת

לאור המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא נגרמה לנכס הנדון ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 3866 ואף נוצרה השבחה משמעותית כתוצאה מאישורה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים:

כבר בפתח הדברים יובהר, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3866 לא הורידה את ערכם של המקרקעין אלא הינה תכנית משביחה ביחס למקרקעין, אשר מטיבה עם בעלי המקרקעין, ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו.

יוער כי ביום 22.10.2020 ניתנה הכרעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף אשר מונה לשם הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ביחס לשומת היטל השבחה שהוצאה מטעם הוועדה המקומית למקרקעין הנדונים בגין תכנית 3866 (להלן: "השמאי המכריע" ו- "שומה מכרעת"). בשומה המכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף כאמור נקבעה השבחה על סך 8,655,000 ש"ח.

יצוין כי על השומה המכרעת הנ"ל הוגש ערר הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י התובעת.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

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

ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית נדרש כי חוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098
2 - '25-0024	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

שמאי התובעת שגה בהצגת המצב התכנוני לאשורו, פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות שומתו. בין היתר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולהלן, שגה שמאי התובעת כאשר הביא בחשבון זכויות מותנות שאינן מוקנות במסגרת תחשיבי שומתו, שגה שמאי התובעת כשהביא בחשבון מצב תכנוני קודם שגוי וכו'.

לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בבנו, 15.3.2004); ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו- 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בבנו, 12.5.2020)].

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינו מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, בין היתר, שינוי ייעוד המקרקעין מאיזור תכנון לעתיד לייעוד מגורים ב', תוספת זכויות בניה (הכל כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) ואשר בניגוד גמור לטענות התובעת, דווקא מביאים להשבחת המקרקעין כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית וכפי שגם נקבע בשומה המכרעת ביחס למקרקעין כאמור.

בנוסף לכך, שמאי התובעות העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין תוך התבססות על נתוני שווי ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את הרלוונטיות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

כלל ידוע הוא כי הסתמכות על נתוני שווי כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעות לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על נתוני שווי, כדי לתמוך בטענה לפגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בבנו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בבנו, 20.8.18)].

לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בבנו, 30.5.10).

האמור נכון גם לגבי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעות. מבלי לגרוע מכך שהפסיקות שאוזכרו בשומתו אינן רלוונטיות לענייננו, שמאי התובעות אף לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.

בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעות לוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, וזאת באופן המביא לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובעות.

התייחסות לטענות הפגיעה (המוכחשות מכל וכל) שנטענו על ידי התובעות:

יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות לפגיעה לכאורה בגין תכנית 3866 (המוכחשת מכל וכל).

תכנית 3866 קבעה נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין והקנתה להם זכויות בנייה. היינו, תכנית 3866 השביחה את המקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי אף שמאי הוועדה המחוזית, אשר נתן עמדתו ביחס לטענות התנגדותה של התובעת לתכנית 3866 – טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעות בתביעת הפיצויים ביחס להיקף הזכויות, במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית 3866 מיום 12.6.2017, קבע כי אף אם ניתן לראות בזכויות מכח תכנית 38 כחלות על המקרקעין (כטענת התובעות – השגויה והמוכחשת מכל וכל), אין הבדל מהותי בהיקף השטחים העיקריים לפי תכנית 38 לבין השטחים העיקריים בתכנית 3866 ואף קבע כי נראה כי תכנית 3866 מוסיפה זכויות בנייה ביחס למצב המוצא התיאורטי של שמאי המתנגדים דשם (כאמור ההתנגדות הוגשה ע"י התובעות ונטענו טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעות בענייננו ביחס להיקף הזכויות), ולכן אין יסוד לטענת המתנגדים בדבר פגיעה בהיקף זכויות. ר' פרוטוקול הדיון בהתנגדויות מיום 12.6.2017 (סעיף 7 ה' בעמ' 11-12).

לא זו בלבד, כאמור לעיל גם בשומה המכרעת לנכס הנדון, ובניגוד מוחלט לטענות התובעות, קבע השמאי המכריע כי נוצרה השבחה למקרקעין עקב אישורה של תכנית 3866.

לאור האמור, כבר בפתח הדברים יובהר כי יש לדחות מכל וכל את תביעת התובעות.

המצב התכנוני

כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעות בהצגת המצב התכנוני וכן, כאשר

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098
2 - 0024-025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

התבסס על הערכתו זו כאמור.

בין היתר, שגה שמאי התובעת כאשר לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את תכנית 1200 וכן, את תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) אשר סיווגה את המקרקעין להריסה והכפיפה את הבניה בתחומה לתכניות שיאושרו בעתיד ע"י ועדות התכנון. שגיאות אלו מהוות פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

כפי שיפורט להלן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200 אשר סיווגה את המקרקעין בייעוד "שטח לתכנון בעתיד".

כמפורט בתיאור המצב התכנוני הקודם החל ביחס למקרקעין לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית 38 אשר אושרה בשנת 1937 סיווגה את המקרקעין בייעוד למגורים, למסחר ודרך מוצעת.

דא עקא, לאחר תכנית 38 ועוד קודם לאישורה של תכנית תא/3866, אושרו ביחס למקרקעין 2 תכניות אשר שינו את ייעוד המקרקעין ויצרו נורמות תכנוניות חדשות שלבסוף מהוות את המצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, כדלקמן:

● **תכנית 44 – אשר קדמה לתכנית 1200, שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 (בעת אישורה) וסיווגה את ייעוד המקרקעין כאזור להריסה.**

היינו, תכנית 44 ביטלה דה פקטו, הלכה למעשה, את הזכויות מכח תכנית 38 שקדמה לה וכפועל יוצא מכך, לא ניתן היה לבנות במקרקעין מכוחה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בסעיף 56 לתכנית 44 נקבע כי באזור להריסה, לא תותר בנייה, אלא לפי תוכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

הוועדה המחוזית לא קבעה הוראות מיוחדות כאמור ביחס לבנייה באזור זה ומשכך, ברי כי ככלל לא ניתן לבנות מכוחה של תכנית 44. אדרבה, לאחר תכנית 44 אושרה תכנית 1200 שקבעה את האזור לשטח לתכנון בעתיד.

לאמור, המשטר התכנוני מכוחה של תכנית 38 ולרבות הזכויות והשימושים מכוחה, לאחר שאושרה תכנית 44 אשר סווגה את המקרקעין בייעוד להריסה, אינו רלוונטי עוד.

סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "האחוזים המותרים לבנין", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית".

הוראות תקנון תכנית 44 הינן הוראות ברורות, בה נקבע שהקמה והשימושים יהיו בהתאם לאזור להריסה, וכך גם בסעיף 63 לתכנית 44 כאמור הקובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית", וכאמור בהתאם להוראות סעיף 56 לתכנית 44, נקבע בבירור כי לא תותר בנייה באזור זה אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בנוגע ליחס בין תכנית 38 והנורמה התכנונית מכוחה לבין תכנית 44 אשר אושרה לאחריה והנורמה התכנונית מכוחה, נקבעה בהחלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 85230-15 פורית אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.4.18) (להלן: "ערר פורית") ביחס לתכנית תא/3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 כי התפיסה התכנונית שבאה לידי ביטוי בתכנית 44 ובתכנית 1200 לאחריה, היתה של תכנון השטח מחדש וייעודו להריסה ובניה.

יוער כי על החלטת ועדת הערר בעניין פורית הנ"ל הוגש ערעור מנהלי (עמ"נ 18-05-53106) שנדחה על ידי בית המשפט המחוזי אשר לא מצא מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר כאמור ואישר את החלטת ועדת הערר כאמור. עוד יוער כי בקשת רשות ערעור (בר"מ 19/3644) על החלטת בית המשפט המחוזי נדחתה גם היא על ידי בית המשפט העליון.

נבהיר, כי יש לדחות את טענת התובעת ביחס לסעיף 88 בהוראותיה של תכנית 44, עת ייעוד המקרקעין לאחר אישורה של תכנית 44 ועל אף האמור בסעיף 88 הנ"ל, הינו להריסה.

מובהר כי תכנית 44, יוצרת נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית 38 עד לאישור תכנית 44 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38. ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38. האמור נכון ביתר שאת לאחר אישורה של תכנית 1200 אשר אף קבעה נורמה תכנונית שונה מזו של תכנית 44.

● **תכנית 1200 אושרה בשנת 1975 ובמסגרתה סווגו המקרקעין ב"אזור לתכנון בעתיד".**

כעולה מתקנון תכנית 1200 וכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מטרתה של תכנית 1200 הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתחום התכנית ובין היתר, קביעת ייעוד לחלק מהמקרקעין בתכנית (לרבות למקרקעין הנדונים) כשטח לתכנון בעתיד. למעשה, לפי תכנית 1200, רוב השטח הכלול בתכנית נקבע כשטח לתכנון בעתיד.

בתכנית 1200 נקבע כי בשטח לתכנון בעתיד "לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת".

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 2 - 0024-25	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

הואיל וערב אישורה של תכנית 3866 לא היה קיים תכנון עתידי במתחם, הרי שיישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, היה בשיקול דעת הוועדה המקומית, כאשר ככלל לא ניתנו היתרים לבנייה מעבר לשימור הקיים במתחם.

בנוסף, כאמור בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מרקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים ואשר מהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב-יפו, ומשכך ישנה חשיבות רבה לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, כאמור לעיל, הלכה למעשה, ככלל לא התאפשרה בניה במתחם זה ללא תכנית מפורטת.

יוסף כי, כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, מאז אישורה של תכנית 1200 בשנת 1975, פעלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית 1200, ולא שקטה על שמריה ויזמה, הכינה ופעלה לאישורן של למעלה מ-90 תכניות מפורטות בתחום "שטח לתכנון בעתיד", וכך, הלכה למעשה, ביחס לחלק הארי של שטח זה בתכנית 1200 קיימות כיום תכניות מפורטות מאושרות, המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחן.

ויובה, תכנית 1200 הינה חיקוק והוראותיה שרירות וקיימות. תכנית 1200 מהווה מדרגה עצמאית במצב התכנוני ביחס למקרקעין ולא ניתן להתעלם ממנה.

ראו לעניין זה דברי ועדת הערר בערר ת"א 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14).

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

יתרה מזאת, כאמור לעיל, תכנית 3866 קובעת כי היא משנה את תכנית 1200 וכי היא משנה את הייעוד של אזור לתכנון בעתיד אשר נקבע בתכנית 1200.

הנה כי כן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200.

לא זו בלבד, בשומה המכרעת ביחס להיטל השבחה בגין אישור תכנית 3866 שנערכה לנכס הנדון ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף, נקבע כי עד לגיבושה של מדיניות הוועדה המקומית באשר לתכנון העתידי בתחום תכנית 1200, כל שניתן היה לקבל הינו היתרים לשימור הקיים.

לאמור, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה הריסת הקיים ותכנון עתידי.

כלומר, הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38 אשר חלה ביחס למקרקעין לפני שאושרו התכניות הנ"ל, איננה עוד ואין להביאה בחשבון בבחינת שווי המקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר הנכבדה (בראשותה של עו"ד גילת אייל), בערר בעניין פורית הנ"ל (החל מעמ' 22 להחלטה).

למען הסר ספק יובהר, כי בענייננו אמנם לא חלה תכנית 2277 המאזכרת בהחלטה הנ"ל, אך חלות כאמור תכניות 44 ו-1200 (דהיינו שתיים מתוך שלוש התכניות המאזכרות בהחלטה דלעיל), היוצרות נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין עד לאישורן מכוחה של תכנית 38 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38 ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866 את הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38.

כן נפנה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות בוועדה המחוזית ת"א מיום 12.6.17 ביחס להתנגדותה של המשיבה לתכנית תא/3866 (ולעמדת שמאי הוועדה המחוזית), במסגרתה נקבע כי תכנית 1200 הינה הנורמה התכנונית החלה ערב אישורה של תכנית 3866, וכן, נקבע כי אין להביא בחשבון את תכנית 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

מהמקובץ לעיל עולה כי בחוות דעת שמאי התובעת נפל פגם מהותי בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו, היורד לשורשו של עניין ומביא לבטלותה.

• אין להביא בחשבון במצב התכנוני זכויות מכח תמ"א 38

שגה שמאי התובעת שגיאה מהותית נוספת כאשר הביא בחשבון בשומתו זכויות מכח תמ"א 38. גם שגיאה זו מהווה פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

אין להביא בחשבון זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על כל המשתמע מכך, אשר כל עוד לא ניתן בגינן היתר בניה, זכויות אלו טרם התגבשו באופן קונקרטי ביחס למקרקעין

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098
2 - '25-0024	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

אין להביאן בחשבון.

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, 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).

נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.

נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.

קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי") (יצוין כי על החלטת ועדת הערר בעניין חן פרי הוגש ערעור מנהלי שטרם הוכרע) וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, מיום 30.4.2023).

יפים לעניין זה הם הדברים אשר נקבעו במסגרת עת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.17).

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

יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38.

כן נפנה להחלטה ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בהחלטה בערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק").

(ראו גם: ערר 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (פורסם בנבו, 2.6.2020); ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים פורסם בנבו, 11.11.2018).

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינים של התובעים ועל כן, אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני.

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

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

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

נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) לכאורה (המוכחשת מכל וכל) הנובעת מאישור תכנית 3866.

מהמקובץ עולה, כי לאור היותן של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 זכויות מותנות, חסרות ודאות, ערטילאיות וחסרות קונקרטיזציה, הרי שזכויות אלו אינן במעמד של "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות "זכויות קניין" ואינן מהוות חלק

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098
2 - '25-0024	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

מתכונות המקרקעין ומשכך אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת פגיעה נטענת (ומוכחשת) בגין אישורה של תכנית 3866.

לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את שיטתו של שמאי התובעת ביחס לזכויות מכח תמ"א 38, ולקבוע כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) למקרקעין לאור אישורה של תכנית 3866.

מבלי לגרוע מהאמור, בענייננו עסקינן באזור לתכנון בעתיד וממילא לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביותר האם לאשר היתר בנייה מכוח תמ"א 38 באזור לתכנון בעתיד.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, יישום תמ"א 38 כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולתנאים נוספים, וברי כי התובעת לא הרימה את נטל הראייה ולא הוכיחה את הזכאות לתחולת הוראות תמ"א 38 במקרקעין בענייננו.

• אי תחולת תכניות נושאיות במצב התכנוני הקודם

כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3866, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200.

ועל כן, מאחר שיעוד המקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו שטח לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאיות אינן רלוונטיות למצב התכנוני הקודם בענייננו.

בעניין זה יפים לענייננו הם דברי ועדת הערר בעניין ערר פורית, שכזכור עסק בתכנית תא/3501 המקבילה לתכנית 3866 שבענייננו.

היינו, הזכויות מכח תכניות נושאיות אינן חלות בענייננו כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

יוסף כי בשומת ההשבחה ביחס לנכס הנדון בגין אישורה של תכנית 3866 השמאי המכריע לא הביא בחשבון את התכניות הנושאיות במצב התכנוני הקודם.

כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, וככל שידוע לו, כך גם יושם נכונה בשומות המכריעות בתחום תכנית 3501 ותכנית 3866 לא הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בגין תכניות נושאיות.

לאור האמור, מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעת פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

עלויות השימור העודפות

יש לדחות את שווי עלויות השימור העודפות שנטענו בתביעת הפיצויים, שכן הינו מנוגד לפסק דין חלקי שניתן ביום 6.3.25 בתיק עמ"נ 56975-09-23 הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נגד בלו מרבבל בע"מ ואח', בקשר לענין זה שהינו גובה עלויות השימור העודפות וכן לקביעת השמאי המכריע בשומה המכרעת בגין הנכס הנדון.

לאור האמור, יש לחשב את עלויות השימור העודפות כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

מן המקובץ עולה, כי יש לדחות מכל וכל את הערכת עלויות השימור העודפות שנלקחה בחשבון בחוות דעת שמאי התובעת ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

שגה שמאי התובעת בשיטת ההערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעת הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

סוף דבר

מכל המקובץ לעיל עולה כי לא רק שלא קיימת כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של תכנית 3866, אלא אף נוצרה השבחה למקרקעין עם אישורה של התכנית. וכך גם בשומה המכרעת של השמאי המכריע ביחס למקרקעין נקבע השבחה למקרקעין בגין תכנית 3866.

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

התוכן	מס' החלטה
2021-02098 - תיק חסיד 15 - רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	24/12/2025 2 - - '25-0024

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

חוו"ד מה"ע

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550	24/12/2025
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	3 - 0024-025

לדרפט מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה יורם ברק וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יונטוב ועו"ד יצחק קדושים ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 14/03/2021 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 תכנית 3866. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0014 ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה: לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7422 חלקה: 35 תת חלקה: 4
 כתובת: רחוב ראשונים מס' 7
 תובעת: בוס אילון דפנה
 בא כוח התובעת: עו"ד רחף אפרת

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 1,770,000

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 02550-2021
3 - 0024-025	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת רן וירניק):

במצב הקודם לא הייתה מניעה לממש את זכויות הבניה הבלעדיות הקיימות בנכס, בעוד לצורך מימוש זכויות הבלעדיות הקיימות לנכס במצב החדש יש לשמר ולחזק את הבנין כולו, מה שהופך את מימוש זכויות הבניה ללא כלכלי.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית יורם ברק :

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866.

אנו דוחים את הטענה מכל וכל :

תכנית 3866 שינתה את יעוד הנכס והקנתה זכויות בניה. תכנית זו הינה תכנית משביחה ובוודאי שאיננה תכנית פוגעת.

טענת הפגיעה במקרקעין נטענה על ידי התובעת גם בפני ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית במסגרת ההליך לאישור התכנית ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית.

הטענה כי תכנית 3866 פוגעת בשווי הנכס נטענה גם בפני השמאי המכריע יגאל יוסף שדן בהיטל ההשבחה בגין תכנית 3866 לנכסים הכוללים מבנים לשימור (חלקות 7422/41, 7422/43).

השמאי המכריע דחה את טענת ירידת הערך וקבע השבחה משמעותית לכל אחד מהנכסים.

למען שלמות התמונה, יצוין כי הן הוועדה המקומית והן התובעת הגישו עררים כנגד השומה המכרעת הנ"ל.

יט. המצב התכנוני הקודם החל על הנכס – אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

לטענת התובעת שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו על פי הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, בהתעלם מהעובדה שהנכס ממוקם בתחום לתכנון בעתיד בתכנית 1200.

הטענה אינה נכונה.

ערב אישורה של תכנית 3866, חלה על המקרקעין תכנית 1200 אשר מסווגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד.

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

"מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 דלעיל, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתסריט [כך במקור] ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת". (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

התכנית הנ"ל, חלה על שטח של כ-1,500 דונמים, כאשר כ-1,200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאזור לתכנון בעתיד, אשר הבנייה בו אסורה כל עוד לא הותקנה תכנית מפורטת ותינו מיוחדת.

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מירקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים, המהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב יפו, ומשך יש משנה חשיבות לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, יישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, משמעה היה, הלכה למעשה, כי, ככלל, לא הותרה בו בניה ללא תכנית מפורטת.

אני מפנה להחלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א בערר תא 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14), שם נקבע כי אין לראות את תכנית 1200 כתכנית שנזנחה, אלא כתכנית הקובעת נורמות תכנוניות מחייבות.

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

סיכום: הנכס במצב תכנוני קודם הינו חלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד שאינה כוללת זכויות בניה +

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

מבנה לשימוש ביניים עד לאישור תכנית מפורטת.

כ. שיטת ההערכה

בשיטת הערכת שווי מצב קודם שומת התובעת מתעלמת מהכרעת ועדת ערר שדנה בנושא זה (תא/85228/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אילת חן) ביחס לתכנית 3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 בדרום מערב נווה צדק, וקבעה כדלקמן:

"הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות איפוא בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד. נציין כי הדבר נעשה בשומות מכריעות לגביהם הוגשו עררים שנשמעו בפנינו במשותף עם תיק זה, כך בשומה מכרעת של השמאית נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56 מיום 07.10.2014 וכן בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 מיום 18.01.2015.

הערר מתקבל איפוא, והתיק מוחזר לשמאי המכריע להערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לאמור לעיל."

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

שווי שוק הוא עניין שבעובדה וניתן להוכיחו ככל עובדה אחרת ועל כן לצורך קביעת שווי השוק יש להוכיח את המחירים ששולמו בעד מקרקעין.

מקום בו ניתן לבסס שומה על בסיס עסקאות השוואה הרי שאין מקום לפרשנות התכנונית ולניתוחים המשפטיים המובאים ע"י התובעת.

בחלק הדרומי של נווה צדק הייתה קיימת חטיבת קרקע ביעוד לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 שבמועד העסקאות טרם הוכנה תכנית חדשה לגביה.

בתחום חטיבת קרקע זו בוצעו עסקאות (כמפורט בשומתי) המוכיחות את מקדם השווי למצב הקודם.

מסקנה: במצב תכנוני קודם - יעוד הנכס אזור לתכנון בעתיד.

בהתאם לכך, יש לקבוע את שווי השוק של הנכס במצב התכנוני הקודם בהתאם ליעודו לתכנון בעתיד ובהתחשב בשווי המבנה וזאת כעולה מהחלטת ועדת הערר כאמור, בין היתר, בהתבסס על שומה מכרעת של נורית גירבי בגוש 6927 חלקה 56. בהקשר זה יצוין כי קיימות שומות מכריעות נוספות שנערכו לפי שיטה זו ותומכות בה.

סיכום: בשיטת הערכת הנכס במצב תכנוני קודם יש להביא בחשבון את תכנית 1200 בהתאם למתודה השמאית שנקבעה על ידנו וכפי שמיישמים זאת שמאים מכריעים.

כא. זכויות בניה לפי תכנית 44

התובעת טוענת כי תכנית 44 לא ביטלה את תכנית 38 ועל כן הוראות תכנית 38 ממשיכות לחול.

הטענה אינה נכונה ויש לדחותה שכן תכנית 44 שינתה את הוראות תכנית 38.

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

- 7 -

56. אזור הריסה:

(א) כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחטבו כאזורי הריסה;

(ב) הקמת הבניינים והשמושם המותרים באזורי אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויחאשרו מזמן לזמן על-ידי הוועדה המחוזית.

הוועדה המחוזית לא קבעה "חוקים מיוחדים" שיחולו על אזור הריסה, ועל כן, ככלל, לא ניתנו באזור זה היתרי בניה והאזור סבל מהזנחה שנים רבות.

להלן החלטת ועדת ערר בערר 85230/15, 85142/15, 85269/14 בערר 85230/15, 85142/15, 85269/14 בנקודה זו: (ההחלטות אלו אושרו במסגרת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550	24/12/2025
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	3 - 0024-25'

ערעור מנהלי בפורית בפני בית המשפט המחוזי. וכן בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי)
 "הלכה למעשה למן אישורה של תכנית 44 יועדו המקרקעין לאזור הריסה ובניה מחדש ונקבע כי יחולו עליהם הוראות מיוחדות שיקבעו על ידי הוועדה המחוזית. שאלה היא האם ניתן כלל להתייחס אל תכנית 44 המנדטורית, שאושרה קודם לחוק התכנון והבניה ולחקיקתו של סעיף 197, כאל תכנית אחת יחד עם תכנית 1200 שאושרה כשלושים שנה לאחר מכן ותכנית 3501 שאושרה כעבור ארבעים שנה נוספות, לצורך סעיף 197 לחוק, שנולד כאמור שנים לאחר אישורה של תכנית 44. ההכרעה בשאלה זו איננה מתחייבת שכן גם אם התשובה לה היא חיובית איננו סבורים שניתן לראות בתכניות אלה מהלך תכנוני אחד, כפי שנפרט להלן.

תכנית 1200 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביולי 1975, נועדה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה, להתוות דרכים ולהרחיב דרכים, קבעה יעודי קרקע שונים, ובין היתר קבעה שטח לתכנון בעתיד, בו נכללים המקרקעין דנן. לגבי השטח לתכנון בעתיד נקבע כי:

"14. לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדות, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

התפיסה התכנונית שבאה לידי ביטוי בתכנית 44 ובתכנית 1200 לאחריה, הייתה של תכנון השטח מחדש וייעודו להריסה ובניה.

אכן ההוראה הקבועה בסעיף 14 הנ"ל אינה קובעת איסור מוחלט על מתן היתרים בתחום השטח לתכנון בעתיד, והיא מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת ליתן היתר מקום שבו יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד. עם זאת שיקול דעת זה אינו גורע מהתפיסה התכנונית של תכנון השטח מחדש, אלא משתלב עמה דווקא, באשר האפשרות ליתן היתר מלכתחילה הוגבלה רק למקום שבו הקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד."

סיכום: ככלל, לא הותרה באזור בניה ללא תכנית מפורטת.

כב. תכניות נושאות

התובעת טוענת כי יש להביא בחשבון השווי ערב אישורה של תכנית 3866 תכניות מתאריות שונות לגנות ולמרתפים.

יש לדחות טענה זו, אישור תכניות נושאות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה. תכניות נושאות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי. ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאות, ראה החלטת ועדת ערר תא/85269/14, תא/85142/15, תא/85230/15 עמודים 19-20:

"מסקנתנו לעיל היתה כי ערב תכנית 3501 היה השטח מיועד לתכנון בעתיד (ובחלק מהמקרים שנשמעו בפנינו אף לדרד) ובניה בו היתה כפופה להכנת תכנית מפורטת אשר תכלול נספח עיצוב ארכיטקטוני. על רקע מסקנתנו זו סבורים אנו אכן כי לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בשטח זה בגין התכניות הנושאות. לשאלה דומה התייחסנו בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.08.2015)"

"עמדתה הנוכחית של הוועדה המקומית עולה איפוא בקנה אחד עם העמדה שהבענו בעניין מימון, ומשום כך אין אנו סבורים כי יש להחזיק את הוועדה המקומית בעמדתה הקודמת, שלדידנו היתה שגויה. איננו נדרשים כמובן במסגרת החלטה זו לסעדים שעשויים לקום למי שחויב מכח עמדתה הקודמת של הוועדה המקומית."

כג. שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים

התובעת טוענת לשווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 26,000 ₪ ומתבססת על שיטת השווי השיורי (שיטת החילוף) על בסיס עסקאות מכר של דירות בשכונה. בהתאם לתקינה השמאית - במצב בו קיימות עסקאות בשיטת ההשוואה הישירה אין מקום להעריך את הנכס בשיטת הערך השיורי.

שיטת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות מכר של מגרשים דומים הינה שיטת הערכה העדיפה. בהתאם לכך, במצב בו קיימות עסקאות מכר של מגרשים בסביבה אין מקום כלל להעריך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בשיטת השווי השיורי.

לסיכום: שיטת הערכת השווי בשומת התובעת אינה מתאימה במקרה שבנדון. שווי 1 מ"ר זכויות בניה המתקבל בשיטת ההשוואה הישירה הינו 30,000 ₪/מ"ר. שווי זה נתמך גם בשומות מכריות.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 02550-2021
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

יצויין כי עסקאות השוואה שנחתמו לאחר תחילת הכנת תכנית 3866 המושפעות מהליך אישורה, אינן יכולות להוות ראיה שמאית לאומדן שווי מצב קודם.

כד. עלויות החיזוק בנכס

התובעת טוענת לעלות חיזוק הבנין במצב חדש.

- 1) לשיטת התובעת גם במצב קודם ניתן להוסיף בניה על הקיים. אזי לשיטתה היה מקום להפחית עלות החיזוק גם במצב קודם.
- 2) חיזוק כנגד רעידות אדמה לא נקבע בסעיף 6.18 לתקנון אלא בתקן ישראלי 413. בהתאם לכך, במידה ויש לחזק הבנין הנדון, הרי שעלות זו קיימת ממילא ולא נוצרה כתוצאה מאישור תכנית 3866.
- 3) ביחס לטענה על הפסד שטח בגין חיזוקים פנימיים – על פי פס"ד עמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' בלו מרבב בע"מ, נקבע כי יש לדחות טענות בגין אובדן שטח בגין חיזוקים פנימיים.

כה. סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת

לאור כל האמור לעיל יש להערכתנו לדחות על הסף את תוצאת התחשיב בחו"ד התובעת.

סיכום חוות הדעת

לאור המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא נגרמה לנכס הנדון ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 3866 ואף נוצרה השבחה משמעותית כתוצאה מאישורה.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים:

כבר בפתח הדברים יובהר, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3866 לא הורידה את ערכם של המקרקעין אלא הינה תכנית משביחה ביחס למקרקעין, אשר מטיבה עם בעלי המקרקעין, ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב-יפו (להלן בהתאמה: "הוועדה המקומית"), "חוות הדעת שמאי הוועדה המקומית".

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

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

ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית נדרש כי חוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

שמאי התובעת שגה בהצגת המצב התכנוני לאשורו, פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות שומתו. בין היתר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולהלן, שגה שמאי התובעת כאשר הביא בחשבון זכויות מותנות שאינן מוקנות במסגרת תחשיבי שומתו, שגה שמאי התובעת כשהביא בחשבון מצב תכנוני קודם שגוי וכו'.

לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו- 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].

חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינו מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, בין היתר, שינוי ייעוד המקרקעין מאיזור תכנון לעתיד ליעוד מגורים ב', תוספת זכויות בניה (הכל כאמור בחוות

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

דעת שמאי הוועדה המקומית) ואשר בניגוד גמור לטענות התובעת, דווקא מביאים להשבחת המקרקעין כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

בנוסף לכך, שמאי התובעות העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין תוך התבססות על נתוני שווי ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את הרלוונטיות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

כלל ידוע הוא כי הסתמכות על נתוני שווי כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעות לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על נתוני שווי, כדי לתמוך בטענה לפגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].

לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).

האמור נכון גם לגבי הפסיקות שצינו בחוות דעת שמאי התובעות. מבלי לגרוע מכך שהפסיקות שאוזכרו בשומתו אינן רלוונטיות לענייננו, שמאי התובעת אף לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצינה על ידו ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.

בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעת לוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, וזאת באופן המביא לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובעת.

התייחסות לטענות הפגיעה (המוכחשות מכל וכל) שנטענו על ידי התובעת:

יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת לפגיעה לכאורה בגין תכנית 3866 (המוכחשת מכל וכל).

תכנית 3866 קבעה נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין והקנתה להם זכויות בנייה. היינו, תכנית 3866 השביחה את המקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי אף שמאי הוועדה המחוזית, אשר נתן עמדתו ביחס לטענות התנגדות לתכנית 3866 – טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעת בתביעת הפיצויים ביחס להיקף הזכויות, במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית 3866 מיום 12.6.2017, קבע כי אף אם ניתן לראות בזכויות מכח תכנית 38 כחלות על המקרקעין (כטענת התובעת – השגויה והמוכחשת מכל וכל), אין הבדל מהותי בהיקף השטחים העיקריים לפי תכנית 38 לבין השטחים העיקריים בתכנית 3866 ואף קבע כי נראה כי תכנית 3866 מוסיפה זכויות בנייה ביחס למצב המוצא התיאורטי של שמאי המתנגדים דשם (כאמור בהתנגדות דשם נטענו טענות דומות (עד זהות) לטענות התובעת בענייננו ביחס להיקף הזכויות), ולכן אין יסוד לטענת המתנגדים בדבר פגיעה בהיקף זכויות. להלן קטע מתוך פרוטוקול הדיון התנגדויות מיום 12.6.2017 (סעיף 7 ה' בעמ' 11-12).

לאור האמור, כבר בפתח הדברים יובהר כי יש לדחות מכל וכל את תביעת התובעת.

המצב התכנוני

כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת בהצגת המצב התכנוני וכן, כאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.

בין היתר, שגה שמאי התובעת כאשר לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את תכנית 1200 וכן, את תכנית 44 (שקדמה לתכנית 1200) אשר סיווגה את המקרקעין להריסה והכפיפה את הבניה בתחומה לתכניות שיאושרו בעתיד ע"י וועדות התכנון. שגיאות אלו מהוות פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

כפי שיפורט להלן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200 אשר סיווגה את המקרקעין בייעוד "שטח לתכנון בעתיד".

כמפורט בתיאור המצב התכנוני הקודם החל ביחס למקרקעין לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית 38 אשר אושרה בשנת 1937 סיווגה את המקרקעין בייעוד למגורים, למסחר ודרך מוצעת.

דא עקא, לאחר תכנית 38 ועוד קודם לאישורה של תכנית תא/3866, אושרו ביחס למקרקעין 2 תכניות אשר שינו את ייעוד המקרקעין ויצרו נורמות תכנוניות חדשות שלבסוף מהוות את המצב התכנוני

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

הקודם ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, כדלקמן:

● **תכנית 44 – אשר קדמה לתכנית 1200, שינתה את ייעוד המקרקעין עוד בשנת 1941 (בעת אישורה) וסיווגה את ייעוד המקרקעין כאזור להריסה.**

היינו, תכנית 44 ביטלה דה פקטו, הלכה למעשה, את הזכויות מכח תכנית 38 שקדמה לה וכפועל יוצא מכך, לא ניתן היה לבנות במקרקעין מכוחה, אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בסעיף 56 לתכנית 44 נקבע כי באזור להריסה, לא תותר בנייה, אלא לפי תוכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

הוועדה המחוזית לא קבעה הוראות מיוחדות כאמור ביחס לבנייה באזור זה ומשכך, ברי כי ככלל לא ניתן לבנות מכוחה של תכנית 44. אדרבה, לאחר תכנית 44 אושרה תכנית 1200 שקבעה את האזור לשטח לתכנון בעתיד.

לאמור, המשטר התכנוני מכוחה של תכנית 38 ולרבות הזכויות והשימושים מכוחה, לאחר שאושרה תכנית 44 אשר סווגה את המקרקעין בייעוד להריסה, אינו רלוונטי עוד.

סעיף 63 לתכנית 44, שכותרתו "האחוזים המותרים לבניין", קובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית".

הוראות תקנון תכנית 44 הינן הוראות ברורות, בה נקבע שהקמה והשימושים יהיו בהתאם לאזור להריסה, וכך גם בסעיף 63 לתכנית 44 כאמור הקובע מהם האחוזים המותרים להקמת בנין, בהתאם לאזור בו מצוי המגרש, ואולם באזור להריסה לא נקבעו אחוזי בניה וצוין כי אלו יהיו "כפי שנקבע בתכנית", וכאמור בהתאם להוראות סעיף 56 לתכנית 44, נקבע בבירור כי לא תותר בנייה באזור זה אלא לפי תכניות שיאושרו בעתיד על ידי הוועדה המחוזית.

בנוגע ליחס בין תכנית 38 והנורמה התכנונית מכוחה לבין תכנית 44 אשר אושרה לאחריה והנורמה התכנונית מכוחה, נקבעה בהחלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 85230-15 פורית אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.4.18) (להלן: "ערר פורית") ביחס לתכנית תא/3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866.

יוער כי על החלטת ועדת הערר בעניין פורית הנ"ל הוגש ערעור מנהלי (עמ"נ 53106-05-18) שנדחה על ידי בית המשפט המחוזי אשר לא מצא מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר כאמור ואישר את החלטת ועדת הערר כאמור. עוד יוער כי בקשת רשות ערעור (בר"מ 3644/19) על החלטת בית המשפט המחוזי נדחתה גם היא על ידי בית המשפט העליון.

נבהיר, כי יש לדחות את טענת התובעת ביחס לסעיף 88 בהוראותיה של תכנית 44, עת ייעוד המקרקעין לאחר אישורה של תכנית 44 ועל אף האמור בסעיף 88 הנ"ל, הינו להריסה.

מובהר כי תכנית 44, יוצרת נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית 38 עד לאישור תכנית 44 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38. ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38. האמור נכון ביתר שאת לאחר אישורה של תכנית 1200 אשר אף קבעה נורמה תכנונית שונה מזו של תכנית 44.

● **תכנית 1200 אושרה בשנת 1975 ובמסגרתה סווגו המקרקעין ב"אזור לתכנון בעתיד".**

כעולה מתקנון תכנית 1200 וכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מטרתה של תכנית 1200 הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתחום התכנית ובין היתר, קביעת ייעוד לחלק מהמקרקעין בתכנית (לרבות למקרקעין הנדונים) כשטח לתכנון בעתיד. למעשה, לפי תכנית 1200, רוב השטח הכלול בתכנית נקבע כשטח לתכנון בעתיד.

בתכנית 1200 נקבע כי בשטח לתכנון בעתיד "לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת".

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

הואיל וערב אישורה של תכנית 3866 לא היה קיים תכנון עתידי במתחם, הרי ששישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, הייה בשיקול דעת הוועדה המקומית, כאשר ככלל לא ניתנו היתרים לבנייה מעבר לשימור הקיים במתחם.

יוער כי היתרי הבנייה שהוצגו בשומת התובעת בקשר לדירות אחרות בבניין של נכס התובעת הם החריג ולא הכלל, ולא הייתה לתובעת זכות מוקנית לקבל את הזכויות מכוח תכנית 38.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866	24/12/2025 3 - 0024-25

נפנה למענה מטעם הוועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו לתכנית 3866.

בנוסף, כאמור בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים הכלול בתכנית 3866, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מרקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים ואשר מהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב-יפו, ומשכך ישנה חשיבות רבה לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת.

לפיכך, כאמור לעיל, הלכה למעשה, ככלל לא התאפשרה בניה במתחם זה ללא תכנית מפורטת.

יוסף כ', כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, מאז אישורה של תכנית 1200 בשנת 1975, פעלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית 1200, ולא שקטה על שמריה ויזמה, הכינה ופעלה לאישורן של למעלה מ-90 תכניות מפורטות בתחום "שטח לתכנון בעתיד", וכך, הלכה למעשה, ביחס לחלק הארי של שטח זה בתכנית 1200 קיימות כיום תכניות מפורטות מאושרות, המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחן.

ויובהר, תכנית 1200 הינה חיקוק והוראותיה שרירות וקיימות. תכנית 1200 מהווה מדרגה עצמאית במצב התכנוני ביחס למקרקעין ולא ניתן להתעלם ממנה.

ראו לעניין זה דברי ועדת הערר בערר ת"א 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 12.1.14).

וכן ראו גם הדברים שנאמרו בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 4095-09-22 נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' תל-אביב ביץ' פלאזה (פורסם בנבו, 22.7.2024) שם נדונה תביעת פיצויים ונקבע כי תכנית 1200 שרירה וקיימת והינה חלק ממצב תכנוני קודם.

יתרה מזאת, כאמור לעיל, תכנית 3866 קובעת כי היא משנה את תכנית 1200 וכי היא משנה את הייעוד של אזור לתכנון בעתיד אשר נקבע בתכנית 1200.

הנה כי כן, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה תכנית 1200.

לא זו בלבד, בשומה המכרעת ביחס להיטל השבחה בגין אישור תכנית 3866 שנערכה לנכסים באזור הכוללים מבנים לשימור (חלקות 7422/41, 7422/43) ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף, נקבע כי עד לגיבושה של מדיניות הוועדה המקומית באשר לתכנון העתידי בתחום תכנית 1200, כל שניתן היה לקבל הינו היתרים לשימור הקיים.

לאמור, הנורמה התכנונית החלה ביחס למקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866, הינה הריסת הקיים ותכנון עתידי.

כלומר, הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38 אשר חלה ביחס למקרקעין לפני שאושרו התכניות הנ"ל, איננה עוד ואין להביאה בחשבון בבחינת שווי המקרקעין ערב אישורה של תכנית תא/3866.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר הנכבדה (בראשותה של עו"ד גילת אייל), בערר בעניין פורית הנ"ל (החל מעמ' 22 להחלטה).

למען הסר ספק יובהר, כי בענייננו אמנם לא חלה תכנית 2277 המאזכרת בהחלטה הנ"ל, אך חלות כאמור תכניות 44 ו-1200 (דהיינו שתיים מתוך שלוש התכניות המאזכרות בהחלטה דלעיל), היוצרות נורמה תכנונית שונה מהנורמה התכנונית שחלה ביחס למקרקעין עד לאישורן מכוחה של תכנית 38 – נורמה תכנונית אשר אינה מאפשרת בניה מכוחה של תכנית 38 ומשכך אין ולא ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית תא/3866 את הנורמה התכנונית מכוחה של תכנית 38.

כן נפנה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות בוועדה המחוזית ת"א מיום 12.6.17 ביחס להתנגדות לתכנית תא/3866 (ולעמדת שמאי הוועדה המחוזית), במסגרתה נקבע כי תכנית 1200 הינה הנורמה התכנונית החלה ערב אישורה של תכנית 3866, וכן, נקבע כי אין להביא בחשבון את תכנית 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

מהמקובץ לעיל עולה כי בחוות דעת שמאי התובעת נפל פגם מהותי בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו, היורד לשורשו של עניין ומביא לבטלותה.

● אין להביא בחשבון במצב התכנוני זכויות מכח תמ"א 38

שגה שמאי התובעת שגיאה מהותית נוספת כאשר הביא בחשבון בשומתו זכויות מכח תמ"א 38. גם שגיאה זו מהווה פגם מהותי היורד לשורשו של עניין באופן המביא לבטלות חוות דעת שמאי התובעת ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

אין להביא בחשבון זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

סעיף 149 לחוק על כל המשתמע מכך, אשר כל עוד לא ניתן בגינת היתר בניה, זכויות אלו טרם התגבשו באופן קונקרטי ביחס למקרקעין אין להביאן בחשבון.

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, 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).

נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינתן.

נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל, כדלקמן.

קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי") (יצוין כי על החלטת ועדת הערר בעניין חן פרי הוגש ערעור מנהלי שטרם הוכרע) וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, מיום 30.4.2023).

יפים לעניין זה הם הדברים אשר נקבעו במסגרת עת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.17).

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

יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38.

כן נפנה להחלטה ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בהחלטה בערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק"). (ראו גם: ערר 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (פורסם בנבו, 2.6.2020); ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים פורסם בנבו, 11.11.2018).

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן, אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני.

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

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

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

נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ".

משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 02550-2021
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) לכאורה (המוכחשת מכל וכל) הנובעת מאישור תכנית 3866.

מהמקובץ עולה, כי לאור היותן של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 זכויות מותנות, חסרות ודאות, ערטילאיות וחסרות קונקרטיזציה, הרי שזכויות אלו אינן במעמד של "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות "זכויות קניין" ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ומשכך אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת פגיעה נטענת (ומוכחשת) בגין אישורה של תכנית 3866.

לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את שיטתו של שמאי התובעת ביחס לזכויות מכח תמ"א 38, ולקבוע כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) למקרקעין לאור אישורה של תכנית 3866.

מבלי לגרוע מהאמור, בענייננו עסקינן באזור לתכנון בעתיד וממילא לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביותר האם לאשר היתר בנייה מכוח תמ"א 38 באזור לתכנון בעתיד.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, יישום תמ"א 38 כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולתנאים נוספים, וברי כי התובעת לא הרימה את נטל הראייה ולא הוכיחה את הזכאות לתחולת הוראות תמ"א 38 במקרקעין בענייננו.

• אי תחולת תכניות נושאות במצב התכנוני הקודם

כאמור לעיל, עובר לאישורה של תכנית 3866, הנורמה התכנונית הסטטוטורית התקפה אשר מחייבת את כל מוסדות התכנון, היא זאת שנקבעה בתכנית 1200.

ועל כן, מאחר שייעוד המקרקעין במצב התכנוני הקודם הינו שטח לתכנון בעתיד (לפי תכנית 1200), הרי שהזכויות בהתאם לתכניות נושאות אינן רלוונטיות למצב התכנוני הקודם בענייננו.

בעניין זה יפים לענייננו הם דברי ועדת הערר בעניין ערר פורית, שכזכור עסק בתכנית תא/3501 המקבילה לתכנית 3866 שבענייננו.

היינו, הזכויות מכח תכניות נושאות אינן חלות בענייננו כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

יוסף כי בשומת ההשבחה ביחס לנכסים באזור הכוללים מבנים לשימור (חלקות 7422/41, 7422/43) בגין אישורה של תכנית 3866 (כמוזכר לעיל), השמאי המכריע לא הביא בחשבון את התכניות הנושאות במצב התכנוני הקודם.

כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, וככל שידוע לו, כך גם יושם נכונה בשומות המכריעות בתחום תכנית 3501 ותכנית 3866 לא הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בגין תכניות נושאות.

לאור האמור, מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעת פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

עלויות השימור העודפות ו/או עלויות השימור והשיפוץ

יש לדחות את שווי עלויות השימור העודפות ו/או את שווי עלויות השימוש והשיפוץ שנטענו בתביעת הפיצויים ולחשב את עלויות השימור העודפות ו/או את שווי עלויות השימור והשיפוץ כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

יוסף כי שווי עלויות השימור העודפות שנטען בתביעת הפיצויים מנוגד לפסק דין חלקי שניתן ביום 6.3.25 בתיק עמ"נ 56975-09-23 הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נגד בלו מרבל בע"מ ואח', בקשר לענין זה שהינו גובה עלויות השימור העודפות וכן לקביעת השמאי המכריע יגאל יוסף בשומה המכרעת בגין לנכסים באזור הכוללים מבנים לשימור (חלקות 7422/41, 7422/43) המוזכר לעיל.

מן המקובץ עולה, כי יש לדחות מכל וכל את הערכת עלויות השימור העודפות ו/או את הערכת עלויות השימור והשיפוץ שנלקחה בחשבון בחוות דעת שמאי התובעת ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

שגה שמאי התובעת בשיטת הערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעת הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאמץ את האמור בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

סוף דבר

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3 - 0024-25	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

מכל המקובץ לעיל עולה כי לא רק שלא קיימת כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של תכנית 3866, אלא אף נוצרה השבחה למקרקעין עם אישורה של התכנית.

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

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

חוו"ד מה"ע
 לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
32 להשופטים - ניווד זכויות מביאליק 19	24/12/2025
507-1397736 תא/מק/5264 - דיון בהפקדה	4 - 0024-25

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובות:

מגרש מוסר : ביאליק 19
מגרש מקבל: השופטים 32/אבן גבירול 32/שאול המלך 1

מיקום: מגרש מקבל



גוש 6913, חלקה 40



מגרש מוסר

השופטים 32

ביאליק 19

גוש 6111 חלקה 863

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6913	מוסדר	חלק	40
6111	מוסדר	חלק	863

שטח התכנית:

מגרש מוסר ביאליק 19: 1,118 מ"ר
מגרש מקבל השופטים 32: 3,346 מ"ר

מתכנן: גלעד כהנא - אדריכל ובונה ערים

יזם:
הרי אליעזר ת.ז 050102227
הרי רחל נעמה ת.ז 000612333
י.ר.ח.מ - 4 בע"מ ח.פ 511339541
גיגר מיכאל ת.ז 06572317
גיגר שרה ת.ז 001412063
סטבינסקי ציפורה ת.ז 006205652
זיידן קדר מיכל דרכון ישראלי ת.ז 22762072

בעלות:

מגרש מוסר:

ביאליק 19 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות :
קרן השימור של עיריית תל-אביב

מגרש מקבל :

השופטים 32 -בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל :

ביאליק 19

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

השופטים 32:

בניין בנוי ומאוכלס בן 22 קומות מעל קומת כניסה ובו 35 יחידות דיור ואגף מסחר לפי היתר מס' 07-0454 מיום 15/09/2009 (והיתרי שינויים).

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

ביאליק 19 :

תכניות תקפות: 44, תא/5064, תא/5216, תא/2650ב'.

ייעוד קיים: מגורים ב'

שטח המגרש: 1,118 מ"ר

זכויות בנייה: לפי הקיים בפועל (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר בביאליק 19 הם 156.78 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 19.10.2025 לשווי קרקע של 41,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 14.9.2025.

השופטים 32 :

תכניות תקפות: תא/2663, תא/3939, תא/4660

ייעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 3,346 מ"ר

זכויות בניה: 9,308.64 מ"ר עיקרי ו- 4,450 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.

גובה: 110 מ' מעל פני הים.

צפיפות: 35 יח"ד.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

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

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :

בתכנית הנוכחית מועברים סך הכל 27.89 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל ברחוב השופטים 32 הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על-פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 14.9.2025

ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל ברחוב השופטים 32 מתאריך 20.5.2025 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-3.32 מ"ר עיקרי ביעוד מרפסות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 למגרש המקבל השופטים 32 כמפורט להלן:
 - 1.1 מחיקה של 27.89 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19.
 - 1.2 תוספת של 92.60 מ"ר עיקרי לטובת הרחבת מרפסות מקורות במגרש המקבל.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
השופטים 32	ביאליק 19	השופטים 32	ביאליק 19		
תוספת שטח עיקרי של 92.60 מ"ר להרחבת מרפסות.	הפחתה של 27.89 מ"ר עיקרי	סה"כ שטח עיקרי: 9,308.64 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על-קרקעיים: 4,450 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מיום 19.10.2025	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
		35 יח"ד	כקיים		מספר יח"ד
		כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		כקיים	כקיים	מ'	גובה בניין
		כקיים	כקיים	קומות	מספר קומות
		כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. **תנאי להפקדת התכנית:**
 - א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. חתימת בעלי הזכויות במגרש המקבל ובמגרש המוסר על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן.
2. **תנאים בהליך הרישוי:**
תנאי לפתיחת הבקשה להיתר בניה הינו הצגת אחידות המעקות למרפסות המורחבות.
3. **רישום הערה:**
הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

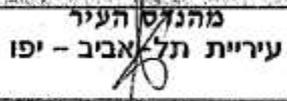
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		
מספר התכנית תא/מק/5264 507-1397736	שם התכנית ניוד זכויות מבטאליק 19 לחשופטים 32	מגיש התכנית 1. הועדה המקומית 2. ניר בראונשטיין 3. מיכאל גינר 4. שרה גינר 5. אלעזר חרי 6. רחל נעמה חרי 7. מיכל וידן קיודר 8. חיים י. ר. ח.מ. 4 בעימ 9. ציפורה סטיבניטקי
עורך התכנית גלעד כהנא		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף במתקן לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
הבטחת מימוש השימור בפועל ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות למגרש המקבל ברחוב השופטים 32 עבור הגדלת מרכסות ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה ברחוב ביאליק 19.	62(א)(5), 62(א)(6), 62(ג) לחוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחליט לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650) בתכנית הממומנת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(4).
+		העברת זכויות בית ממבנים לשימור בהגביים ברחוב ביאליק 19 למגרש מקבל ברח' השופטים 32, ומחיקת זכויות בית מחמנה לשימור בהגביים

שימוש בתוכנית חמפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (5)(א)	שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (6)(א)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אתה שהיא תוכנית שאישרה תועד המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	אדרי אהוד כרמלי
אהוד כרמלי, אדרי		11.12.2025	מהנדס העיר עיריית תל אביב - יפו
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד		9.12.2025	

ח' בתשרי | 2017

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 4. חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 5. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
 6. צירוף הוועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:
 - א. בשל חשיבותן העירונית של תכניות לניוד זכויות הנעשות מכח תכנית השימור לצורך עידוד השימור והשיפוץ בפועל של מבנים לשימור והתחדשות עירונית באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים אחרים.
 - ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 0024-25

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

כתובת:
רחוב יפת 246, שכונת עגימי וגבעת עליה



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7043	מוסדר	חלק	55	

שטח התכנית:
2.857 דונם.

מתכננים:
אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אלתר אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות
יועץ תנועה: אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יזם: רותם שני

בעלים: יפת ים (תדלוק-1999) בע"מ ויפת ים השקעות (1999) בע"מ

מצב השטח בפועל:
במגרש מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, תחנת דלק ושלוש קומות חניה.

מצב תכנוני קיים:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024 - ב' - 5

תב"ע תקפה: תא/מק/3996, תא/2608
 יעוד קיים: יעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים
 שטח התכנון: כ-2.857 דונם.
 סה"כ יח"ד: 52 יח"ד.

במגרש חלות שתי תוכניות –

תא/2608 קובעת שינוי ייעוד משטח לבית קברות לאזור תכנון מיוחד הכולל חזית מסחרית, משרדים ומגורים, תחנת דלק וחניה. כמו כן, התוכנית קובעת זיקת הנאה למעבר לציבור, זכויות בניה והוראות בניה בשטח התוכנית.

תא/מק/3996 קובעת הגדלת מספר יחידות הדיור, את הגודל הממוצע ליח"ד שלא יקטן מ-65 מ"ר עיקרי וכן הגבהת גובהו הכולל של המבנה מעל למאוסר בתכנית הראשית. התכנית המפורטת קובעת חלוקת החלקה לשני תאי שטח. תכנית תא/מק/3396 מפנה אל התכנית הראשית לנושא זכויות הבניה וחלופות הבינוי.

במגרש חלה תוכנית עיצוב מאושרת תע"א/3996 המסבה את חלקו המערבי של המבנה הקיים למגורים.

תשריט מצב מאושר



מצב תכנוני מוצע:

תכנית זו מחליפה את תכנית העיצוב המאושרת שכוללת השארה של תחנת הדלק ותוספת למבנה המשרדים הקיים.

תכנית זו מציעה הריסת מבנה המשרדים הקיים וכן הריסת תחנת הדלק הקיימת ובניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף קיימות.

המבנה המוצע כולל 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר לאורך רחוב יפת.

התכנית קובעת זיקות הנאה ברוחב משתנה: לאורך רחוב יפת להרחבת המדרכה, ולאורך החזית המסחרית הצפונית.

למבנה שתי חזיתות מסחריות פעילות. אחת לכיוון מזרח – רחוב יפת, והשניה לכיוון צפון אל עבר הבינוי העתידי של בית הקברות הלטיני.

התוכנית מציעה חיבור עתידי לתוכנית מתחם בית הקברות הלטיני (תא/מק/3219 א') הגובל בחלקו הצפוני של המגרש.

טבלת נתונים:

תכנית	שימושים		נתונים	
	מסחר	מגורים	מ"ר	שטחים עיקריים
2608	618	3377	מ"ר	שטחי שרות
2608	1523		מ"ר	מרפסות
תא/מק/3996	624		מ"ר	גובה
תא/מק/3996	7		קומות	
תא/מק/3996	27.3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת		מטר	
ע1	85%		תכסית מרתפים	

לפי סעיף 3.1.2 א (2), בחלופת תכנון ללא תחנת דלק (חלופה ב'), תותר המרה של שטחי מסחר לשטחי מגורים לפי מפתח של 110 מ"ר עיקרי ו 201 מ"ר שירות על קרקעי לכל 80 מ"ר מסחר. השטחים המוצגים לעיל הם לאחר המרה זו. כמו כן, התכנית כוללת המרה של 29 מ"ר עיקרי לשירות על קרקעי. סה"כ 484 מ"ר נוספו לשטחי שירות על קרקעיים. גובה המבנה הוא על פי הגובה המרבי המותר לפי תא/מק/3396. מספר הקומות המבוקש הינו 7 לעומת 8 המותר על פי התוכנית המפורטת.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024-25

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – התוכנית מציעה בניין בן 7 קומות המורכב ממספר גושי בינוי בגבהים משתנים. המבנה כולל 2 חזיתות פעילות, האחת לכיוון מזרח – רחוב יפת, והשניה לכיוון צפון אל עבר הבינוי העתידי של בית הקברות הלטיני. לאורך רחוב יפת – בקומת הקרקע, מוצעת חזית מסחרית פעילה, לובי מגורים, חדרי אצירת אשפה וכניסה מקורה לחניון תת קרקעי קיים. הבינוי המוצע כולל בניה מדורגת ומרפסות גג לכיוון הים.
- ב. על גג קומת הקרקע מוצע שימוש עבור רווחת הדיירים הכולל אזורים גינון, אזורי שהיה, בריכת שחיה שאישורה יהיה בכפוף לאישור תכנית כלל עירונית לנושא הסדרת ההקלות שבוטלו.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/3396:
- קו בניין מזרחי לרחוב יפת – 0 מ'
 - קו בניין דרומי (לחלקה 38) – 0 מ'
 - קו בניין צפוני – 3.5 מ'. בקומת הקרקע תסומן זיקת הנאה להולכי רגל.
 - קו בניין מערבי – 0 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הבניין יחופה בטיח אקרילי בגוון בהיר בשילוב אבן כורכר יפואית, חלונות מפרופילי אלומיניום, הזיגוג יהיה בגוון ניטרלי (על בסיס אפור), יבוצע מזכוכית בידודית מרסנת קרינה בעלת מקדם רפלקטיביות של עד 14%. מעבר האור לא יפחת מ-50%. גווני חיפויי המעטפת יהיו בהירים.
- ב. **מרפסות** – המרפסות ישולבו בחלקן בקונטור הקומות (פנימיות) ובחלקן יבלטו מקו הקומות כמתואר בתרשימים. המרפסות הזיזיות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מקו החזיתות. מעקות המרפסות יהיו מסורגי פלדה או אלומיניום. המרפסות הפנימיות ימשיכו את מישור החזיתות וישולבו במאסות הבינוי. לא יתכננו מרפסות מדלגות או מרפסות גג הבולטות ממישור החזית הכל כמתואר בתרשימי הקומות וחזיתות המבנה.
- ג. **קומה טיפוסית** – לא תאושר הבלטות קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן. הבניין מורכב מאגפים הצומחים לגובה ללא הבלטות של מפלסי הקומות.
- ד. **מסתורי כביסה** – לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במרפסות/מרפסות גג.
- ה. **הצללות וסגירות חורף** – בבניין יתוכננו 2 טיפוסים אלמנטי הצללה אופקיים במרפסות הגג: בתחום מאסות אגפי הבניין ישולבו אלמנטי הצללה אופקיים בנויים בצורת קורות ועמודים אשר יהיו חלק מהמאסות הבנויות, בין מאסות האגפים המדורגים ישולבו הצללות אופקיות עשויות מחומרים קלים הפרגולות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ויבדקו ויבדקו במסגרת הליך היתר הבנייה.
- ו. **שילוט** – שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע בלבד ולפי הנחיות מחלקת השילוט העירוני.
- ז. **חזית המישית** – השטחים הפנויים בגגות יכוסו בחצץ בהיר. מתקנים טכניים ימוקמו על הגג באופן שתובטח הסתרתם ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. כמו כן יתוכנן גג כחול בהתאם להנחיות מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב.
- ח. **תאורה אדריכלית** – תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ט. **יחס לתוכניות מרחביות** -
1. בדירות הפונות לרחוב יפת, פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.
 2. בחזית המסחרית הפונה לרחוב יפת תותר נסיגה של הבינוי מקו בניין 0, כמתואר בחוברת התוכניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024-25

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע
גובה קומת הקרקע יהיה בין 4 ל-5.5 מ' ברוטו, בהתאם למפלס הכניסה הקובעת (+22.50) ומפלסי הפיתוח. יתוכנן פלנום למערכות בתחום חלל קומת הקרקע. בקומת הקרקע יתוכננו שימושים למסחר ושימושים נלווים למגורים (לובי וכדומה). לחלק מיחידות המסחר תהיה הצמדה בתת הקרקע לפי ע1. חדרים טכניים וחדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע יופנו לעבר רמפת כניסת כלי הרכב לחניון. קומת הקרקע תכלול מעבר שירות עבור יחידות המסחר, מבואת מעליות שירות ומרחב מוגן קומתי. השטח סביב הבניין יתוכנן כמרחב פתוח. יותרו גדרות בגבולות המגרש הפונות לבתי העלמין. בחזית הצפונית תתוכנן גדר הפרדה כל עוד לא יפותח הבינוי העתידי. תוכנית הפיתוח מציגה התחברות עתידית למגרש בית העלמין הלטיני.

ב. כניסות המבנים

הכניסה ליחידות המסחר תהיה מרחוב יפת ומהחזית הצפונית. הכניסה ללובי המגורים תהיה מהחזית הצפונית וזאת על מנת לאפשר רצף של חזית מסחרית פעילה הפונה לרחוב יפת. מבואת הכניסה למגורים תקבל גם הפנייה לרחוב יפת.

ג. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, חדר אופניים/עגלות וחדר אשפה. בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים ומחסנים. בקומה ראשונה יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים המכילים בריכת שחיה, נישות למערכות ושטחים פתוחים מרוצפים ומגוננים ובהם אלמנטי הצללה קלים ואזורי ישיבה.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

הכניסה לחניון תהיה באמצעות רמפה קיימת מרחוב יפת, הכניסה משולבת במופע חזית הבניין ומקורה בחלקה בקירוי קל וחלקה בקירוי מלא. התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **לעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בפיתוח בקומת הקרקע. חדרי אופניים משותפים נוספים ימוקמו במרתפים עם גישה באמצעות מעליות. פריקה וטעינה תהיה לאורך הרחוב וכן תבוצע פריקה וטעינה מהחניון על בסיס רכבים מסחריים ולא משאיות. יתוכננו מעליות משא למסחר בין המרתפים לבין קומת הקרקע עבור שינוע סחורה לשטחי המסחר, דרך מעברי שירות עורפיים.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

כל המתקנים הטכניים לרבות חדרי המשאבות, חדרי החשמל ומאגרי המים יתוכננו בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. בלובאים הקומתיים ימוקמו פירי חשמל, מיזוג אוויר, גז ואינסטלציה שיספקו תשתיות לדירות המגורים. בשולי אזור הבריכה יתוכננו נישות למערכות טכניות. צובר הגז ימוקם בפיתוח, כמסומן בחוברת התוכניות. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: לא נדרש. מתוכננים פנלים סולריים לחימום מים.

ג. מערכות מיזוג אוויר – מערכות מיזוג אוויר יתוכננו על גג המבנה ויוסותרו על ידי מעקות הגג. יתאפשר שילוב מסתורי מ"א בדופן הפונה לבריכה בקומה ראשונה. ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים –

אוורור חניונים יבוצע באמצעות פיר מעל מפלס הפיתוח לכיוון בית הקברות הסמוך המרוחק מאזורי שהייה. יתוכננו עבור כל חנות מסחר מנדף אשר יתועל לגג המבנה וייפלט בגובה של 2 מטר מעל גובה הגג לאחר סינון. אגוז גרטרור ייפלט לגג המבנה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג
קרינה:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024-25ב'

ייעשה שימוש בחדר טרפו קיים באישור חברת חשמל ויישמרו המרחקים הנדרשים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כלפי אזורי שהייה של 5 מטר. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח סימולציות שטף מגנטי לכל מקורות החשמל והגדרת מיגון ככל שיידרש. תנאי לאכלוס יהיה בדיקת קרינה לאחר חשמול המבנה.

- מנדפים יותקנו עבור שטחי המסחר, יחוברו באמצעות פירים העולים לגג המבנה.
- ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – פתרון אצירת האשפה יתבצע בקומת הקרקע עם חלוקה לשני חדרים עבור שני השימושים כך שמתוכנן חדר אצירה עבור המגורים מתוך וחדר אצירה עבור המסחר המחובר למסדרון תפעולי עם גישה לכל יחידות המסחר בפרויקט. פינוי המיכלים יהיה אל עבר רחוב יפת. פתרון זה אושר על ידי מחלקת תברואה בעירייה. בלבד.
- ו. הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי ייעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית עפ"י הנחיות ואישור הרשות לאיכות הסביבה לעת הוצאת ההיתר.
- ז. בריכת שחיה** –

בכפוף לאישור תכנית כלל עירונית להסדרת ההקלות שבוטלו וככל שתקבע שניתן להקים בריכות שחיה, תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה במפלס הקומה הראשונה עבור דיירי הבנין. מעקה מרפסת הבריכה ישולב בחזיתות הבניין ללא הגבהה נוספת. פרטי בריכת השחיה יאושרו לעת היתר הבניה, לרבות מיקום חדר המכונות. לשלב הגמר יוצג היתר רעלים/פטור לבריכת השחיה לאחראי חומרים מסוכני ברשות לאיכות הסביבה

- ח. כיבוי אש** – ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות או בפיתוח. רחבת כיבוי אש תמוקם בהתאם למסומן בתוכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- ט. 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)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים סביב המבנה בקומת הקרקע כוללים אזורים מרוצפים ומגוננים, אדניות בדופן הצפונית הפונה למגרש בית העלמין הלטיני.

לאורך רחוב יפת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ברוחב משתנה הנע בין 1.5 מ' לכ-16 מ' להרחבת המדרכה וכן מעבר מזרח מערב ברוחב משתנה הנע בין 3 מ' לכ-5.5 מ'. כל המעברים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. בכל שטחי זיקת הנאה יישמר עומק נטיעות שלא ייקטן מ 1.5 מ' נטו לטובת נטיעת עצים.

הפיתוח יהיה ברצף עם מפלס המדרכות.

תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות הנאה תהיה באחריות בעלי המגרש על ידי חברת תחזוקה.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית ועל קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים כמסומן בתוכניות. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. פרויקט זה משתמש במרתף הקיים. שטחי החלחול, שטח פנוי מכל תכסית בנויה 508.2 מ"ר -17.7%-משטח המגרש. שטחי גינון מחלחלים 79.3 מ"ר -2.7%-משטח המגרש.

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

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024-25

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

המבנה המוצע יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

עפ"י דו"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 דוח ההצללות שהוכן עבור הפרויקט, הפרויקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. ניהול מי נגר

סעיף זה יתבסס על ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לפרויקט, בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מינהל התכנון, מרץ 2021.

1. נפח האיגום בתחום התכנית יעמוד על 66 מ"ק, האיגום יבוצע באמצעים הבאים:
- מאגר ארגזי חלחול בנפח 31 מ"ק.

- גג סופח על שטח 50% משטח קומת הגג – נפח אגירה של 41 מ"ק.

ניתן יהיה לתכנן אמצעי השהייה חלופיים כל עוד נפח האיגום הנדרש נשמר בהתאם לדו"ח ההידרולוגי.

3. טיפול במי הנגר בפרויקט נעשה באופן המאפשר עמידה בדרישות תמ"א 1, תיקון 8.

4. שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש. הגלשת העודפים מאזור המגרש תהא לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לנספח.

ה. ייצור אנרגיה: תותקן מערכת חימום תרמו-סולארית, לא תידרש התקנת מערכת פוטו-וולטאית.

ו. חימום מים סניטריים: חימום מים יתבצע על ידי חימום מים תרמו-סולארי.

ז. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות

ח. עמדת טעינה לרכב חשמלי: בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ט. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה. עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעין חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

י. חסכון במים

יותקנו מערכות חסכוניות במים לפי דרישות המדיניות.

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

יא. איורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ("דירות כלואות"), יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדיוור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ-52 אינטש.

יב. דו"ח תרמי עקרוני

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

יג. 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 והמרופצים לשטחים המגוננים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3996(1) - יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 5 - 0024-25

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 להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

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, וימציא תצהיר חתום.
2. תנאי לתחילת עבודות – אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:
ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה 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. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בניה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות לתכנון בר קיימא.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:
מבנים מרקמיים: ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה
7. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים.
8. יש להציג היתר רעלים/פטור לבריכת שחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת המסמכים הסופיים של תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
2. אישור הרשות לאיכו"ס לעניין זיהום הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-1028141 תא/מק/5088 - קאנטרי ל	24/12/2025
דיון בהפקדה	6 - - '25-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
שכונת ל'י

מזרח- רחוב בורלא
 מערב- רחוב לוי אשכול
 צפון- מגרשי מגורים
 דרום- מגרשי מבני ציבור ומגורים
 דרום- רחוב 2389 (חלק מהתכנית)

כתובת:

בורלא יהודה 29
 בורלא יהודה 31
 לוי אשכול 52
 לוי אשכול 54

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221	מוסדר	כל הגוש	19	-



שטח התכנית: 9,109 מ"ר

מתכנן: אדריכל יוסי שושן – סטודיו סטרוקטורה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב

בעלות: עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

במתחם קיים קאנטרי עירוני פעיל, שהוקם מכוח תכניות תקפות, בשטחי בנייה כוללים של 1,820 מ"ר, בריכה מקורה ובריכות פתוחות.
הכניסה הראשית לקאנטרי מרחוב בורלא, קיימת כניסה משנית מרחוב לוי אשכול.
לחזית רחוב לוי אשכול חלק מהמגרש משמש בפועל כחניה פתוחה.
בין הרחובות הפרש מפלסים של כקומה אחת, הקאנטרי בנוי במפלס רחוב בורלא, ובמפלס רחוב לוי אשכול (נמוך יותר) בנויים חדרים טכניים.
במגרש קיימים עצים בעלי ערכיות לשימור המסומנים בתכנית סקר העצים.
במתחם קיים מעבר הולכי רגל בדופן הדרומית של המתחם.

מדיניות קיימת:

תא/5000:
מס' אזור התכנון: 103
רח"ק מרבי: 4
מספר קומות: עד 15



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תא/ל

- שימושים מותרים במגרשים ציבוריים פתוחים: גנים, מועדונים לנוער, בתי קפה, קיוסקים, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, בניינים שתכליתם כרוכה במגרשים ציבוריים פתוחים, מגרשי שעשועים וספורט, בריכות שחייה.

- זכויות בניה במגרשים ציבוריים פתוחים: 10%

תא/1435

- קביעת ייעוד קרקע: שצ"פ

תא/מק/2819

- ייעוד קרקע: שצ"פ
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בדופן הדרומית של המגרש - ברוחב 3 מ'.
- ניוד זכויות בניה ממגרש סמוך ביעוד מוסדות ומבני ציבור, זכויות בניה לאחר הניוד: שטח עיקרי-1820 מ"ר, מעל ומתחת לפני הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית לפי הסעיפים הבאים בחוק התכנון והבניה: סעיף 62א סעיף קטן (א)(4), סעיף קטן (א)(5), סעיף קטן (א)(18), סעיף קטן (א)(19).

התכנית מוסיפה שטחי בניה, קובעת מספר קומות, קוי בניין והוראות בינוי בתחום המגרש הקיים, ללא שינוי ייעוד הקרקע והשימושים המותרים ע"פ התכניות התקפות בה. התכנית מאפשרת גמישות להריסה ובנייה מחדש ולא תוספת שטחי בנייה. בנוסף, התכנית קובעת הנחיות עבור מעבר פתוח לציבור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים		
		זכויות בניה	על קרקע	אחוזים
109.7% (רח"ק 1.1)	19.9% (רח"ק 0.2) על קרקע+ תת קרקע	על קרקע	אחוזים	
10,000	1,820	מ"ר		
504.9%	-	תת קרקע	אחוזים	
46,000	-	מ"ר		
עד 10 (מעל כניסה קובעת)	4 על קרקע+ תת קרקע	על קרקע	קומות	גובה
40	-	מטר		
עד 5 (מתחת לכניסה הקובעת)	-	תת קרקע	קומות	
60%	-			תכסית
ללא שינוי	שצ"פ	יעוד קרקע		
ללא שינוי	גנים, מועדונים לנוער, בתי קפה, קיוסקים, בניינים ציבוריים השייכים לעירייה, בניינים שתכליתם כרוכה במגרשים ציבוריים פתוחים, מגרשי שעשועים וספורט, בריכות שחייה.	שימושים		
0	7	קו בניין קדמי מערבי (לרחוב לוי אשכול)		קווי בניין
0	5	קו בניין קדמי מזרחי (לרחוב בורלא)		
2.5	-	קו בניין צידי צפוני		
5	-	קו בניין צידי דרומי		

הוראות בינוי

גובה מבנים

- מספר הקומות יהיה עד 10 קומות, ובכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- גובה קומה ייקבע לפי השימוש לעת תכנית העיצוב.

קווי בניין

מעל פני הקרקע קווי הבניין יהיו :

- קו בניין קדמי כלפי הרחובות בורלא ולוי אשכול : ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0 מ'
- קו בנין צידי :
- קו בניין לצפון- 2.5 מ'.
- קו בניין לדרום- 5 מ'
- קווי בניין למרתפים יהיו קו בניין 0.
- תותר הקמת מצללה (פרגולה) וסככה עד לגבולות המגרש

תכנית עיצוב ופיתוח :

- תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את שילוב השימושים, המבנים והתוספות. התכנית לפיתוח ועיצוב אדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית.

מספר מבנים במגרש :

- ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש, בהתאם לבחינה תכנונית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- במקרה של בניית יותר ממבנה אחד על המגרש, אופן שילוב ותוספת המבנים ייבחן במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

תכסית:

- תכסית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בריכה מקורה, בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות), סככות, בריכות פתוחות.
- שטח הצללה לבריכה הפתוחה לא ייחשב במניין שטח התכסית הכוללת.

גדרות:

- תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים.

מצללה (פרגולה) וסככה:

- תותר הקמת מצללות (פרגולות) וסככות של קבע וכל קירוי אחר בהתאם לתקנות ועד קו המגרש.
- בכל אחד מהמפלסים העליונים של המבנים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח.
- הקירוי יותאם מבחינה עיצובית למבנה ולסביבה.

ביתני שמירה:

- ביתן השומר יעוצב כחלק אינטגרלי מן הגדר או מהמבנה.

אשפה:

- פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.
- במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר בקו בניין 0 מ'.
- בכל מקרה, פתרונות האשפה יהיו סגורים ומקורים.
- במקרים בהם לא ניתן להסדיר פתרון אשפה ע"פ הסעיפים לעיל, יהיה בסמכות הועדה המקומית, לאחר הצגת חלופות תכנוניות, לאשר פתרון והסדרת אשפה חלופיים.

מרתפים

- יחס של כפיפות לתכנית ע1
- תותר תכסית בניה למרתפים עד 85% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף עליון יהיה עד 7 מ' ברוטו, וגובה קומת מרתף טיפוסית יהיה עד 4.5 מ' ברוטו.
- לא תותר הבלטת קומת המרתף ממפלס הכניסה הקובעת.
- קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שיישמר עומק אדמה רצוף, מחוץ לקונטור הבניין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות בהתאם לקובץ ההנחיות העירונית.

הנחיות מיוחדות

- תחום ברוחב 5 מ' בחזית המגרש הדרומית, יהיה פתוח למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה, ובתחומו לא תותר הקמת גידור, בינוי או כל חסימה אחרת המונעת מעבר ציבורי חופשי.

חנייה

- תתאפשר הקמת חניון בתת הקרקע בלבד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- במידה ותתוכנן רמפה לרכב, היא תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הרמפה יתחיל מקו הבינוי בפועל.
- תינתן התייחסות מפורטת לצורך בחניות תפעוליות, העלאה והורדה וגישה לרכבי חירום ופינוי אשפה, במסגרת תכנית העיצוב.
- חניות אופנים וכלים זעירים: מספר חניות אופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי המדיניות העירונית התקפה ובמסגרת תכנית העיצוב.

בניה בת קיימא

- התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה

ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

שמירה על עצים בוגרים

שימור עצים

- על פי סקר עצים הכלול בנספח תכנית זו. מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
- בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.

עצים להעתקה:

- בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף / אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

עצים לכריתה:

- בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתחום עבודות הפניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבור הגובל במגרש.

צל ונטיעת עצים חדשים:

- בהתאם למדיניות העירונית תא/9144.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרגי

מאזן שטחי ציבור בשכונת ל':

נתוני בסיס:

מספר יח"ד קיים: 2,867 (2023)
 מס' יח"ד מתוכננות להתווסף: 215 (תכנית מאושרת איינשטיין-4695)
 הערכה לתוספת יח"ד מתכנית 5555 (התחדשות מגרשים בהליכי תכנון): 60
 גודל משק ממוצע: 2.8 (2023)
 שנתון חינוך: 1.5%
 מידת דתיות: 12% מסורת/דת

שטח ביעוד בנייני ציבור קיים: 28.2 דונם

שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח קיים: 43.5 דונם

שטח פרטי פתוח קיים: 670 מ"ר

מאזן שטחי ציבור לאוכלוסייה קיימת + מתוכנת:

מאזן	נדרש עפ"י מדיניות עירונית (בהתבסס על תדריך הקצאות)	קיים בתכניות (בדונם)	
-8.5	36.7	28.2 + 1,300 מ"ר שטח בנוי משולב בפרויקט סחיר	שטח ציבור בנוי
+17.1	*26.4	43.5	שטח ציבורי פתוח

*שטח ציבורי פתוח סף הבית+ עירוני, לא כולל שטח ציבורי פתוח כלל עירוני שאינו נלקח בחשבון במתחם קיים

סיכום : בשכונת ל' מלאי שטחי הציבור הפתוחים עונה על צרכי תושבי השכונה (מאזן חיובי).

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור שנערכה בתאריך בתאריך 21.2.22, נערך מפגש לעדכון הציבור. המפגש נערך בתאריך 29.5.22 באמצעות שיחת ZOOM. למפגש הוזמנו תושבי השכונה וכן תושבי השכונות צהלה וגני צהלה. במפגש נכחו מסי' מצומצם של תושבי השכונה, נציגי מנהל קהילה, מנהל הנדסה, ואדריכל התכנית. במפגש ניתן מענה לשאלות אודות זכויות הבניה ותצורת הבינוי, נמסר כי מיקום הבינוי במגרש ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. מכיוון שחלף זמן רב מאז עדכון הציבור, וחלו שינויים במתווה התכנית (הפחתת זכויות בניה, ביטול מתווה "החלפת שטחים")- התכנית הוצגה בשנית לתת הוועדה לשיתוף ציבור. בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור מיום 30.03.2025, עדכון ציבור נוסף יבוצע בשלב תכנית העיצוב באמצעות פרסום בדיגיתל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

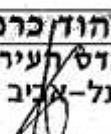
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1028141	שם התכנית תא/מק/5088 - קאנטרי ל	מגיש התכנית ועדת מקומית	עורך התכנית יוסי שושן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מוסיפה שטחי בניה, קומות ותוראות בינוי עבור הקאנטרי הקיים בתחום המגרש, עבור צרכי השכונה שהשתנו ושימור שירותי המבנה והשטחים הצמודים.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	סעיף	מהות הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(4א)	קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שניתן להקים בבניין.

מרחב ציבורי יחולו הוראות סעיף 3.5. המאפשר גובה קומות של עד 2 קומות מעל המותר על פי תשריט העיצוב העירוני (סעיף 3.5.3 וסעיף 3.5.4). בנספח העיצוב העירוני מותרות עד 15 קומות והתכנית מציעה מספר קומות מירבי של 10 קומות.			
4 קביעת תכנית והוראות בינוי. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	
+ תוספת זכויות בניה בתחום התכנית (10,000), לרבות שטחים בעת הקרקע (46,000).	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למי התכנית לצרכי ציבור.	סעיף קטן (א)(18)	
+ קביעת הוראות להריסת מבנים. קביעת הנחיות עבור מעבר פתוח לציבור.	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			אדרי' אהוד כרמלי
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי'		11.12.2015	
חיוני המשפט לועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, ע"ד		9.12.2015	

ח' כרמל | 2017

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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.

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

תל אביב-יפו: קהילת ריגה 2, מבצע קדש 50, קהילת ורשה 43.

מיקום:

ממזרח: בניין מגורים בשלבי סיום בניה, מצפון: מבצע קדש, מדרום: קהילת ורשה, ממערב: קהילתריגה.



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	1354	

1.3. שטח התכנית:

2351 מ"ר

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: רני זיס אדריכלים
 יזם: שבירו יזמות ובנייה
 יועץ פיתוח: יובל כהן, פרח ויובל כהן תכנון ופיתוח נוף
 יועץ תנועה: אבירם אגאי – דגש הנדסה
 יועץ בניה ירוקה: יפעת סלע, סלע בניה ירוקה ומתקדמת
 יועץ אשפה: נעם נחמני, KVS
 אגרונום: גיל רוזנברג, רוזנברג איכות חיים בע"מ

1.5. מצב השטח בפועל:

השטח שבגבולות קווי הבניין פנוי מבניה, בתחום זה קיימות תשתיות שונות ועצים. השטח שבגבולות המגרש, אך לא בגבולות הבניין, נבנתה הרמפה המשותפת למגרש הנ"ל ולמגרש השכן שנמצא בשלבי סיום הביצוע, המגרש השכן נדרש לבנות את הרמפה שנמצאת בשטח המגרש הנ"ל, אך משרתת גם את המרתפים שבתחומו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2	-
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	-

1.6. מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תכנית מח/3312/א
 יעודים: מגורים, משרדים ומבני ציבור.
 התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

תכנית מח/3312/א -

התכנית הינה תכנית מפורטת בשכונת נאות אפקה א' והדר יוסף בתל אביב, שמטרתה ליישם את עקרונות התכנון של תכנית מחוזית קודמת (מח/3312). התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, תכנון מחדש של שני מתחמי מגורים, הרחבת דרכים לשיפור התשתיות העירוניות (למשל, יצירת רצף לרחוב קהילת ריגה), והסדרת השימושים בקרקע – כולל ייעוד למגורים, מבני ציבור, חניה ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית מעגנת הוראות בנייה מפורטות וקובעת גבולות חלקות בהתאם לעקרונות התכנון העירוני המעודכן.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

מגרש 1354 הינו אחד משלושה מגרשים בגוש 6625 הממוקם בשכונת הדר יוסף, ומאופיין בייעוד למגורים.
 במגרש מתוכנן בניין בן 15 קומות מעל הקרקע ו3 קומות מרתף, עם רמפת כניסה לחניונים שנמצאת בזיקת הנאה לכלי רכב עבור המגרש השכן. המגרש השכן החל בתהליך הביצוע ועל כן הרמפה נבנתה על ידי המגרש השכן וכבר קיימת בשטח.
 קומת הקרקע של הבניין מתחלקת לשני מפלסים בעקבות השיפוע הקיים במגרש, התאמות למפלסי המגרש השכן ותכנון של סך הדירות עד מגבלת גובה הבניין הקיימת במגרש.

1.8. טבלת נתונים:

תכנית X	נתונים	
	מח/3312	6,325 מ"ר
מח/3312	2,600 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות
מח/3312, ג'1	14 קומות מעל מפלס הכניסה+ג'1	גובה
	70 מטר מעל פני הים	
מח/3312	80 % משטח המגרש	תכסית מרתפים

1.9. הדמיות



1.10. פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי-

בניין הממוקם במגרש ובו שלוש חלקות ביעוד למגורים בלבד. הבניין בן 16 קומות וממוקם במפגש רחובות מבצע קדש וקהילת ריגה. קומת הקרקע כוללת לובי דיירים, דירות גן ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-

בניין בן 16 קומות הכולל קומת קרקע ו-14 קומות מגורים וקומת גג, המשמשת בחלקה למגורים כחלק מתכנית ג'1. גובה מקסימלי יהיה 70 מ' מעל פני הים. קומת הקרקע מחולקת לשני מפלסים:

המפלס הצפוני, המכיל את לובי הכניסה ודירת מגורים - $23.10=0.00$ ומפולס עם רחוב קהילת ריגה.

המפלס הדרומי - $22.00=0.00$ ומפולס על השטח הפתוח בין המבנים ממזרח, המכיל 2 דירות מגורים ונמוך ב-1.10 מ' מהמפלס הצפוני.

גובה קומת קרקע -

מפלס צפוני 4.88 מ'

מפלס דרומי 2.99 מ'.

גובה קומה טיפוסית 2.99 מ'.

גובה מרתף עליון נע בין 2.8 מ' לבין 4.6 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2	-
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	-

קווי הבניין בהתאם למפורט בתכנית מתאר מס' תא/3312/מח', יהיו 5 מ' לחזיתות הרחובות והמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ' וקו הבניין לשצ"פ-0 מ'. קווי הבניין למרפסות על פי נספח הבינוי, מנחה כי המרפסות לא יבלטו מקווי הבניין.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות - סה"כ 55 יחידות דיור -

<u>דירה בינונית-גדולה</u>	<u>דירה גדולה</u>	<u>דירה גדולה מאוד</u>
דירות בין 86-105 מ"ר	דירות בין 106-120 מ"ר	דירות מעל 121 מ"ר
3-4 חדרים	4-5 חדרים	מעל 5 חדרים
14 דירות בבניין	2 דירות בבניין	39 דירות בבניין
25%	4%	71%

2.2. בניוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

חומרי הגמר בבניין יהיו על פי רב מבוססים על לוחות קשיחים כדוגמת Honeycomb או חומר דומה מרצפה לתקרה, וביניהם פתחים מזוגגים מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיביות מרבית של 14%. בין הקומות יהיו קורות אופקיות, אשר יהיו מחופות בטיח בגוון לבן או אפור בהיר. גווני לוחות החיפוי יהיו בגוון לבן או גון בהיר מאד.

ב. מרפסות -

בבניין יהיו מרפסות משולבות בחזית ליצירת חזית אחידה וגם מרפסות בולטות בהתאם לעיצוב הייחודי של הבניין, כאשר יהיה חיבור אופקי של קורה היקפית כדי לאפשר עיצוב המשכי וזורם. המרפסות אינן בולטות מעבר לקו הבניין ולא יהיו מדלגות בהתאם להנחיות עיריית תל אביב. מרפסות הגג אינן בולטות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות.

ג. מסתורי כביסה -

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

ד. הצללות -

מרפסות הבניין מתוכננות זו מעל זו במבנה אנכי, כך שכל מרפסת משמשת גם כאלמנט הצללה למרפסת שמתחתיה. תצורה זו מאפשרת הצללה פסיבית יעילה תוך שמירה על אחידות צורנית לחזית הבניין. הצללת קומת הפנטהאוזים מתוכננת כהמשך ישיר של חומר התקרה של הקומה, עם פתחים המאפשרים חדירת אור ואוויר. הנסיגה של אלמנט הצללה זה ממעקה הגג נע בין 225 ס"מ ל-280 ס"מ.

ה. שילוט -

לא מבוקש שילוט.

ו. חזית חמישית -

תכנית מתאר מקומית ג'1 חלה על המגרש, ומטרתה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים, לשפר את עיצוב הבניין ולטפל בחזית החמישית. תותר הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה, כאשר בקומה העליונה יש בבניין 2 דירות ולכן ישנה תוספת של 2 חדרי יציאה לגג. הגג מכיל מרפסות גג של דירות הפנטאוז ומערכות טכניות הממוקמות בהסתר מחדרי היציאה לגג. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה (מצורף נספח אקוסטי).

ז. תאורה אדריכלית -

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2	-
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	-

2.3. קומת קרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

בקומת הקרקע מתוכנן 3 דירות גן, לובי כניסה ושטחים משותפים בנויים. קומת הקרקע מחולקת לשני מפלסים, כאשר המפלס התחתון הוא בגובה 22 מ' מעל פני הים והעליון בגובה 23.10 מעל פני הים. חלוקת קומת הקרקע לשני מפלסים תוכננה כתוצאה ממגבלות גובה הבניין והשיפוע של הפיתוח במגרש. במפלס העליון יש את לובי הכניסה הראשית והמשנית, דירת גן אחת וחדרי השירות ובמפלס התחתון 2 דירות גן.

ב. כניסות המבנים

הכניסה הראשית לבניין מופנית למפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגה, בחלק הצפון מערבי של המגרש. הכניסה המשנית היא ממפגש הבניינים שממוקמים מזרחית לבניין. שני הכניסות ממוקמות במפלס העליון של קומת הקרקע. הכניסה לחניון היא מהרמפה המשותפת למגרש השכן, הממוקמת בחלק הדרומי של המגרש והכניסה אליה מרחוב קהילת ורשה.

ג. שטחים משותפים בנויים

שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים בבניין ומהלובי של הכניסה הראשית בקומת הקרקע ומהכניסה המשנית שמתחברת לשני הבניינים הסמוכים. בקומת מרתף 1- ישנם חללים מערכות הבניין וחדר של חניות אופניים.

2.4. נגישות

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

2.5. תנועה

- תכנית מרתפים, תקן חניה, רמפות מס' חניונים, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בהתאם לנספח התנועה והחנייה.
- רמפת הכניסה למרתפים ממוקמת ברחוב קהילת ורשה, רחוב הממוקם בחלק בדרומי של המגרש. כביש הגישה לרמפה נמצא חלקו בשטח המגרש ובחלקו בשטח המגרש השכן, כאשר הרמפה כולה נמצאת בשטח המגרש. המעבר מהרמפה לחניוני הבניין מתבצע דרך החניונים/המרתפים של המגרש השכן.
- תכנית מרתפים תהווה 80% אחוז משטח המגרש.
- תקן חניה יהיה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. על פי תקן 1.3:1 סך מספר החניות לרכב יהיה 75.
- תקן חניה לאופניים יהיה 2 לכל יחיד, סך מספר החניות לאופניים יהיה 110.
- החניות אופניים מתוכננות בחלקן (35 חניות) בפיתוח באזור אחד המיועד להן בחלק המזרחי של המגרש והשאר (75 חניות) בקומת מרתף 1- בתוך חדר ייעודי לחניות האופניים, המחולק לחניות רגילות ולחניות בשתי קומות, ללא חניות בתליה. הגישה לחדר אופניים היא דרך מעלית אלונקה. השטח המוקצה לחניות האופניים בקומת הקרקע לא עולה על 10% מהפיתוח.
- רחבת כיבוי אש תמוקם על רחוב קהילת ריגה, בצידו המערבי של הבניין ממול רחבת הכניסה לבניין.

2.6. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים:** חדר מוני חשמל, משאבות מים ומאגרים ממוקמים במרתף העליון. חדר שנאים ממוקם במרתף הבניין השכן ברחוב קהילת ורשה.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** בגג המבנה מתוכננים כ-36 קולטי PV, אשר ישמשו לחימום מים ויתנו מענה בהתאם לתקנה 24 לקוד הבניה. הקולטים ממוקמים בקומת הגג (בקומה 15) מעל האזור הציבורי של דירות הפנטהאוז, לבין הגג העליון שממוקם מעל החדר משאבות, מאגר מים והגרעין. בקומה 15 מתוכנן מעקה מסגרות קבוע ובגג העליון מתוכנן מעקה בטיחות מתקפל.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר:** לכל יחידת דיור יבוצע בפועל מערכת מיזוג-אוויר מסוג מיני VRF ו/או אינוורטר. חלק מהיחידות ימוקמו בגג המבנה וחלק ימוקמו במסתורי הכביסה בדירות השונות.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. **איזור חניונים:** מיקום פתחי כניסה אוויר לחניונים יוטמעו במבנה ויהיו מכיוון רמפת הכניסה לחניון ומיקום פתחי פליטת אוויר מהחניונים יעלו לגג הטכני והפיר שחרור עשן יעלה עד לגג הבניין. לא יותר שילובם בפיתוח.

- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- אצירת אשפה בבניין תתבצע באמצעות חדר השלכה בכל קומה הכולל: שני שוטי אשפה המובילים אל שני דחסנים מקטיני אשפה
 - o שוט אחד מיועד לפסולת מעורבת (רטובה)
 - o שוט שני מיועד לפסולת אריזות (יבשה)
 - דירות הגן והקומה הראשונה ישליכו את האשפה לחדר אשפה ומיחזור בקומת הקרקע, אנ לחילופין דרך חדר השלכה בקומה 2.
 - חדר מיחזור לנייר + קרטונים ימוקם בקומת הקרקע.
 - ריכוז הפסולת יעשה בחדר אשפה סגור ומוצנע.
 - חדרי האשפה יהיו מאווררים וממוזגים בהתאם לתקנות ולהנחיות אגף תברואה.

ו. **כיבוי אש**

רחבת כיבוי אש תוצב כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום הרחבה וסימונה יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- החצר המשותפת היא שטח פרטי המיועד לכלל דיירי המגרש. יש להקפיד על עיצוב ותכנון המרחב כך שיתאפשר מעבר נגיש לכל הדיירים, וכן ניהול נכון של מי נגר דרך מערכות גינון מתאימות.
- זיקות ההנאה יהיו בהתאם למסומן בחוברת העיצוב.
- בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה וכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא מדרגות או מכשולים.
- בין הבניינים מתוכנת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים, החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין המגרש השכן הצמוד (קידר) במרחבים אלו יותרו שטחים מגוננים, נטיעות עצים, ריצופים חניות אופנים ורהוט גן.
- בחזית לרחוב קהילת ריגה, מול רחבת הכניסה, המרווח הקדמי יפותח ברצף תכנוני עם המדרגות הגובלות ללא מדרגות.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובהתאם להסכם תחזוקה מול העירייה. גמר קירות הפיתוח יהיה כרצף המשכי למתחם הצמוד (קידר) שפה אחידה לחומרי הגמר.
- לאורך כל חזית המגרש הפונה לרחוב תתבצע שתילה וניהול גינון, למעט באזורים בהם יש שביל גישה או כניסה לרכב חרום. יש לשתול עצי צל רחבי נוף ושיחים בגובה מתאים ליצירת צל והפחתת החום. יש לתכנן את הגינון כך שיתאפשר קשר פתוח עם חזיתות המבנים הסמוכים והרחוב. יש לשתול עצים מרשימת העצים המומלצים לצל, בכפוף לאישור אגף הגינון העירוני.
- לא תתאפשר חניה עילית בחזיתות המגרשים הקדמיות.
- לא יוקמו גדרות בגובה שיפריעו למראה החזיתי של המגרש הקדמי. גדרות יוכלו להיות בגובה מקסימלי של 50 ס"מ לאורך החזית או המדרכה המלווה בגבול המגרש.
- בין הבניינים מתוכננת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים. החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין המגרש השכן הצמוד. במרחבים אלו יותרו שטחים מגוננים, נטיעות עצים, ריצופים, שבילי הליכה, חניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.

3.2 פיתוח השטח

א. **הוראות הכוללות:**

- שטח פנוי מבנייה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 20% משטח המגרש פנוי מבניה.
 - 19% משטח המגרש מוקצה לשטחים מחלחלים, עבור ספיגה מספקת של מי הנגר והחזרת המים לשטחי החלחול.
 - השוחה והקידוח ימוקמו בחזית המערבית של המגרש, הפונה לרחוב, לצורך גישה ותחזוקה. מי הנגר יופנו משוחת סינון הקדם לקידוח החדרה בממוקם בתחתית שוחת השהייה. הנפח המינימאלי של שוחת השהייה יהיה 15 מ"ק.
 - **הוראות לשתילת צמחים ונטיעת עצים**
 - בתחום המגרש יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
 - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - א. ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים, מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ב. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים, קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - ג. גודל גוש השורשים של שתילי העץ יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - ד. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים מארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב יפו שבתוקף.
 - ה. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל בית גידול של 14,7 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**
 - קיר הבטון יחופה באריחי אבן מעובדת, תוך שימוש בחיפוי התואם למגרש הצמוד (קידר) אשר בבניה בגמר כורכרית כולל קופינג. ללא גדרות קלות בגבול המגרש עם המדרכה.
 - שביל הכניסה המרכזי יהיה מרוצף בריצוף איכותי כגון גרניט, אפור כאשר אפשרות נוספת היא שימוש בשביל בטון צבוע בגוון כורכרי, שיהיה תואם לחיפוי של הקירות והגדרות באזור. בכל מקרה כמקדם הגנה R11
 - שביל המתחבר לחצר הפנימית יבוצע בחומר גמר זהה לחצר הקיימת
 - פרטי המתכת, כמו מעקות וגדרות (לחצרות הפרטיות), ייצבעו בגוון תואם לגדרות המבנה, על פי דוגמת הגדרות בצבע (RAL 7005) או בעיבוד נירוסטה עם גימור מט.
 - **חזיתות פיתוח:**
 - חזיתות רחבת כניסה - עקרונות התכנון כוללים המשך ישיר של רצועת ההליכה מבחינת ריצוף, גינון ותאורה, תוך הדגשת כניסות המבנים ורחבות הכניסה באמצעות ריצוף שונה וערוגות שתילה. הרחבות תכלולנה עצי צל ואלמנטים להצללה.
 - חזיתות דירות מגורים - רצועת הגינון תהווה רוחב של לפחות 1.5 מטר, עם אופציה להרחבות לצורך נטיעת עצים.
 - לא תותר הצבת גדרות קלות מעל קירות ההפרדה מסביב לחצרות או מחסומים בגבול המגרש, והשתילה תכלול שיחים ועצים שתואמים את אופי הרחוב.
 - **חצר משותפת:**
 - החצר המשותפת היא שטח פרטי המיועד לכלל דיירי המגרש. יש להקפיד על עיצוב ותכנון המרחב כך שיתאפשר מעבר נגיש לכל הדיירים, וכן ניהול נכון של מי נגר דרך מערכות גינון מתאימות.
 - **עצים קיימים:**
 - שימור -
 - א. יש לשמר עצים בוגרים. עץ בוגר המתוכנן לשימור יישמר ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. לכל עץ יש להקצות שטח שימור שלא יפחת מקוטר של 3 מטר סביב גזע העץ, המוגדר כתחום מוגן שימנע פגיעה בעץ.
- העתקה-
- א. עץ בוגר שנמצא בתחום ישמר, ואם יש צורך להסירו או לבצע בו טיפול מיוחד, ייעשה כך לפי ההנחיות והאישורים הנדרשים.
 - ב. עצים להעתקה: גדרות הגנה יוקמו סביב העצים לשימור, ויאפשרו שימוש בשטח העץ או מתחתיו בלי לגרום נזק לעץ או למבנה שלו. במקרה בו יש צורך להעתיק עץ ממקומו, יוגדר

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח מוגן ומגודר עבור העץ, והעץ יועתק בצורה בטוחה תוך ליווי מומחים. אחרי ההעסקה, יש לשמור על טיפול והגנה נאותה לעץ. כריתה-

א. אם העצים דורשים כריתה או הזזה, יש לבצע את הפעולות בהתאם לחוקי שימור העצים, תוך קבלת האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך.

עצים שיש להעתיקם יועברו למקום מוגן במתחם ויקבלו טיפול המשכי מתאים להבטחת הישרדותם.

4. 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 - מצ"ב דוח כקובץ נפרד מחקירת הרוחות במפגש עם המבנים, לא נמצא פוטנציאל לחריגה מהקריטריונים של רוחות לא נוחות ולא בטיחותיות במקומות הרלוונטים, למעט במהירות 20 קמ"ש נמצאה נקודה מינורית אשר מגיעה ל-0.02 אחוז מהזמן בצד דרום מערב הבניין.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - מצ"ב דוח כקובץ נפרד המבנה המתוכנן אינו פוגע בזכויות שלש של מבנים בסביבה ואינו מצל על מבנים קיימים או מאושרים.

מבנים ושטחים בחותם הצל-

- חזיתות: כלל החזיתות בחותם הצל עומדות בדרישות הקריטריון.

- גגות: כלל הגגות בחותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.

- שטחים פתוחים: השטחים הפתוחים החותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.

מבנה מוצע-

- חזיתות: חזית הפרויקט עומדת בדרישות הקריטריון.

- גג המבנה: גג המבנה המוצע עומד בדרישות הקריטריון.

- שטחים פתוחים בתחום הפרויקט: השטחים הפתוחים עומדים בדרישות הקריטריון.

ג. יעילות אנרגטית

פרויקט זה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C.

ד. ניהול מי נגר - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

18.8% משטח המגרש ישמרו פנויים מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ללא כל חיפוי לרבות ריצוף מחלחל. עפ"י התב"ע נדרש 15%.

הפיתרון ההידרולוגי שתוכנן הינו ניקוז מי הגגות והמרפסות בלבד, בנוסף יותקן גג כחול בקבילת 20 ליטר/ למ"ר, בעובי של 80 מ"מ לשטח שלא יקטן מ-184 מ"ר. אין צורך בפתרונות נוספים כגון ריצוף מחלחל. לדו"ח המלא יש לראות נספח מצורף. הדו"ח ותכנית לניהול נגר בפרויקט נכתב ע"י צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ.

ה. חסכון במים

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

ו. איורור הדירות - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

המסמך המצורף מרכז את איורור הדירות, הכוללים את כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. לסיכום, כל הדירות בעלות שני כיוונים או יותר, אוורור החדרים בדירות ע"י אוורור טבעי.

בפרויקט זה לא קיים מקור זיהום אוויר. כמו כן בסכמת הרוח לעונה הרלוונטית, ניתן לראות כי הרוח השלטת בגזרה המערבית. רוח חלשה מכיוון מזרח.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ז. דו"ח תרמי עקרוני – מצ"ב דוח כקובץ נפרד מצורף בזאת דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית הכולל צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי. לשלב ב' 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.

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 להיתר בניה**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

8. **תנאים לתחילת עבודות**

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

9. **תנאים לתעודת גמר**

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/3312א(3) - קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
4. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
5. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
7. 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.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 8 - - 0024-25

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

מיקום:

ממערב: רח' יגאל אלון, גוש 7098-חלקה 166
ממזרח: רח' לוחמי גליפולי, גוש 6133-חלקה 349
מדרום: רח' לה גוארדיה, גוש 7098-חלקה 167
מצפון: רח' וינגייט, גוש 7098-חלקה 119

כתובת:

תל אביב - יפו
רחוב לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133			337,336,350	
7098			21-24	

שטח התכנית: 13.395 דונם.

מתכננים:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - '25-0024

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכל נוף: סטודיו אורבנוף
יועץ סביבתי: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תנועה: דגש הנדסה

יזם: אנשי העיר פרויקטים בע"מ

בעלות: בעלויות פרטיות עו"ד גיל נבו ובבעלות עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים 6 מבני רכבת משנות ה-50, בני 3 קומות, בהעמדה ניצבת לרח' וינגייט מצפון ולה גוארדיה מדרום. סה"כ קיימות 112 יח"ד. המבנים במצב תחזוקתי ירוד, ללא חזית פעילה. לא קיימים במבנים פתרונות הולמים למיגון, חניה ולנגישות.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4575 לה גארדיה 35-45 ממוקמת בשכונת יד אליהו, בין רחוב יגאל אלון ממערב, לבין רחוב לוחמי גליפולי ממזרח, רחוב לה גארדיה מדרום ורחוב וינגייט מצפון. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מצב תכנוני מוצע:

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת 9 מבנים חדשים סך הכל: 7 מבנים מרקמים בני 5-9 קומות לאורך רחובות לה גוארדיה, וינגייט ויגאל אלון, ו-2 מבנים רבי קומות בני 15 קומות בפינות הרחובות לוחמי גליפולי-לה גוארדיה, ויגאל אלון-לה גוארדיה. הבינוי לאורך הרחובות יגאל אלון ולה גוארדיה יכלול חזית מסחרית פעילה וקולונדה רציפה ברוחב של 4 מ'.
2. הקמת 420 יח"ד, מתוכן 6 יח"ד יועברו לבעלות העירייה. 20% לפחות מסך יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד). לחלק מהדירות בבניינים H1,H2,G יינתן פתרון מיגון של ממ"ק.
3. במבנה לאורך רחוב וינגייט, יוקצו 1,600 מ"ר שטחים ציבוריים לטובת צרכינינוך/תרבות/קהילה.
4. לאורך הרחובות, בקרנות הרחוב ובמרכז המגרש שטחים פתוחים לרווחת הציבור למעבר ושהיה. בנוסף, יוקצו כ-950 מ"ר לטובת גגות ירוקים.
5. קו בניין תת"ק בהתאם לתכנון המופיע בחוברת העיצוב ואושר ע"י צוות התכנון, ע"מ לאפשר שימור עצים בוגרים ולעמוד בשטחי החלחול הנדרשים.

עיקרי תכנית העיצוב:

1. התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית.
2. מרחב התכנון מחולק לשני תאי שטח ביעוד סחיר (מגורים) - ממזרח 101, ממערב 201.
3. בכל אחד מתאי השטח מוצעות 210 יח"ד ובסה"כ 420 יח"ד.
4. מוצע בינוי מרקמי מלווה רחוב, החובק חצר פנימית משותפת בשילוב זיקות הנאה למעבר ושהיית כלל הציבור.
5. לאורך רחובות לה גוארדיה ויגאל אלון מוצעת חזית מסחרית מלווה בקולונדה בעומק 4 מטרים.
6. מתחת לכל תשעת הבניינים מתוכנן חניון משותף, בעל כניסה לרכבים מרחוב וינגייט ברמפה דו-נתיבית המשמשת גם לרכבי תפעול.
7. באחד מהמבנים המרקמיים ברחוב וינגייט מוצעים שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה.
8. בקומת הקרקע: שטחים פתוחים, הרחבת מדרכות ויצירת אזורי שהייה ברחובות יגאל אלון ולוחמי גליפולי, מעברים צפון דרום לחציית המגרש בין רחובות וינגייט ולה גוארדיה ומרחב פתוח בין המבנים הכולל פיתוח נופי, אזורי שהייה ופעילות.

הדמייה:



תכנית קרקע (+0.00):



תכנית פיתוח:



2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תא שטח 201 (מערב)

מבנה רב קומות A:

מבנה רב קומות בן 15 קומות המיועד למגורים עבור כ-71 יח"ד. בקומת הקרקע לכיוון רח' לה גוארדיה ורח' יגאל אלון חזית מסחרית מלווה רחוב הכוללת קולונדה ברוחב 4 מ'.

הכניסה למבואת המגורים תתוכנן מרח' יגאל אלון. קומת הקרקע בגובה של 6 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575: קומת הקרקע - 6.5 מ' לרח' לה גארדיה, 7 מ' לרח' יגאל אלון

בניין מרקמי B:

בניין מרקמי בן 5 קומות המיועד למגורים עבור כ-14 יח"ד. בקומת הקרקע לכיוון רח' יגאל אלון חזית מסחרית מלווה רחוב הכוללת קולונדה בעומק 4 מ'. כניסה ללובי מגורים מכיוון רח' וינגייט ושטח לרווחת הדיירים בעורף הקומה לכיוון המרחב הפתוח. בקומת הגג יתוכנן גג ירוק לרווחת הדיירים. קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575: קומת הקרקע 3.5 מ' לרח' וינגייט, 7 מ' לרח' יגאל אלון. בקומת הקרקע ממזרח למבנה מעבר פתוח מרחוב וינגייט לחצר הפנימית ברוחב של 12 מ' מקורה בחלקו. מתחת לקומת הגג הירוק קומה טכנית בגובה של כ-1.2 מ' נטו בה יעברו מערכות הבניין המרקמי. המערכות יעברו בצורה אופקית וימשיכו עד לקומת הגג הטכני של המבנה.

תא שטח 101 (מזרח)

מבנה רב קומות F:

מבנה רב קומות בן 15 קומות המיועד למגורים עבור כ-74 יח"ד. בקומת הקרקע לכיוון רח' לוחמי גליפולי ורח' לה גוארדיה חזית מסחרית מלווה רחוב הכוללת קולונדה בעומק 4 מ'.

לובי מגורים פונה לדופן הצפונית לכיכר עירונית ברח' לוחמי גליפולי. קומת הקרקע בגובה של 6 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575: קומת הקרקע לרח' לה גוארדיה: 6.5 מ' לרח' לוחמי גליפולי: 3 מ'.

בניין מרקמי G:

בניין מרקמי בן 5 קומות המיועד למגורים עבור כ-28 יח"ד. בקומת הקרקע ברח' לה גוארדיה חזית מסחרית מלווה רחוב הכוללת קולונדה בעומק 4 מ' וכניסה ללובי מגורים.

בקומת הגג יתוכנן גג ירוק לרווחת הדיירים. קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575: קומת הקרקע לרח' לה גוארדיה: 6.5 מ'. בקומת הקרקע מתוכנן מעבר פתוח מרחוב לה גוארדיה לחצר הפנימית ברוחב של 10 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0024-25

מתחת לקומת הגג הירוק קומה טכנית בגובה כ-1.2 מ' נטו בה יעברו מערכות הבניין המרקמי. המערכות תעבורנה בצורה אופקית וימשכנה עד לקומת הגג הטכני של המבנה.

תאי שטח 101/201

בינוי מרקמי על רח' לה גארדיה מבנים H\2H\I1:

מבנים בני 9 קומות המיועדים למגורים עבור כ-100 יח"ד.
 בקומת הקרקע ברח' לה גוארדיה חזית מסחרית מלווה רחוב הכוללת קולונדה בעומק 4 מ' (למעט באזור עצים לשימור) וכניסה ללובי מגורים.
 קומת הקרקע בגובה של 6 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
 קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575:
 קומת הקרקע לרח' לה גארדיה: 6.5 מ'.
 המרווח בין המבנים 10 מ'.

בינוי מרקמי על רח' וינגיט C\E:

מבנים בני 9 קומות המיועדים למגורים עבור כ-107 יח"ד.
 בקומת הקרקע לכיוון רח' וינגיט לובאים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים. בעורף הקומה לכיוון המרחב הפתוח ושטח לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
 קומת הקרקע בגובה של 4.5 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
 קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575:
 קו בניין של קומת הקרקע לרח' וינגיט: 3.5 מ'. המרווחים המינימאליים בין המבנים יהיו:
 9 מ' בין C לבין B
 10 מ' בין C לבין D
 13 מ' בין E לבין D

שטח להוראות מיוחדות - מגורים ושטחי ציבור רח' וינגיט בניין D:

בניין בן 8 קומות המיועד למגורים עבור כ-26 יח"ד ושטחים ציבוריים. במפלס הקרקע ובקומה ראשונה ושניה, מתוכננים שטחים למבנה ציבור בהיקף של 1600 מ"ר. תצורת השטחים והשימושים הציבוריים יקבעו בהתאם להנחיית אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, כמו כן גם שטחי השירות והמערכות טכניות.

במפלס הקרקע מתוכננת מבואת כניסה למגורים מרחוב וינגיט ומערכות טכניות למגורים. בקומה ראשונה ושניה לובי קומתי למגורים. בכל הקומות שמעל 3 הקומות התחתונות מתוכננים מגורים, מחסנים דירתיים ומערכות טכניות. תבוצע הפרדה בין קומות השימוש הציבורי ובין הקומות שמעליה, באמצעות רצפת בטון כפולה. מפרץ הורדה וחניה ופריקה וטעינה ימוקם על רח' וינגיט לטובת מבנה הציבור.

1. הקומות המיועדות לשטחים הציבוריים תהיינה בגובה של לפחות 4.5 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה עד 3.5 מ'.
2. קווי הבניין יהיו לפי התכנית הראשית תב"ע תא/מק/4575: קו בניין של קומת הקרקע לרח' וינגיט: 3.5 מ'.
3. לא ימוקמו בסמוך לשטחים הציבוריים שימושים המהווים מטרד. יתאפשר תפעול עצמאי וחזיתות המבנה יאפשרו פתיחה של חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנון המפורט. בחלונות הפונים אל מבני המגורים בשני המתחמים הראשיים, יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ אקוסטיקה להבטחת מניעת מטרדי רעש. יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגברי קול מחוץ לכותלי המבנה.
4. החצרות יוצמדו לשטחים הציבוריים למעט הכניסות ללובי המגורים. חצרות שטחי הציבור יתוכננו ויוצלו בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
5. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולרים. המערכות והתשתיות של שטחים אלו תהיינה נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים.
6. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי. תתאפשר גישה משטחי הציבור אל מדרגות/ מסדרונות המבנה הסחיר לצורך מילוט בלבד.
7. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כחלק ממניין השטחים הציבוריים בתכנית, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו.
8. לא תותר הקמת קומות טכניות צמוד לשטח הציבורי וכל שימוש שיהווה מגבלה למימושו, חישוב השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0024-25

9. אוורור החניונים לא יהווה מטריד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
11. קירוי וגידור יבוצעו בהתאם לדרישות משרד החינוך.

תמהיל יח"ד:

סהכ 420 יח"ד.
לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר שטח כולל (שטח עיקרי וממ"ד).

תמהיל מבוקש לכלל המגרש:

קטגוריות גודל - מדיניות הדיור	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	אחוז מסה"כ היחידות
דירה קטנה מאוד 35-50 מ"ר	35-50	55	13.1%
דירה קטנה 51-65 מ"ר	51-65	55	13.1%
דירה בינונית 66-85 מ"ר	66-75	15	3.6%
	76-85	37	8.8%
דירה בינונית גדולה 86-105 מ"ר	86-90	24	5.7%
	91-100	34	8.1%
	101-105	1	0.2%
דירות גדולות מעל 106-120 מ"ר	106-120	39	9.3%
דירות גדולות מעל 121+ מ"ר	121-130	1	0.5%
	131-140	85	21%
	141-150	50	10.5%
	151+	24	6%
סה"כ		420	100%

בהתאם לתיאום עם אגף הנכסים, 6 יחידות דיור בשטח של 95 מ"ר כולל ממ"ד מסך יחידות הדיור בפרויקט יוקצו עבור העירייה. דירות אלה ימוקמו בקומות מעל השטחים הציבוריים במבנה תחת הוראות מיוחדות.

התכנית תאפשר דירות הכוללות ממ"דים מורחבים לפי תיקון 163 לחוק התכנון והבניה בהתאמה להוראות התכנית הראשית התקפה, ככל שמהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו סבור כי התכנון המוצע אינו מהווה שינוי מהותי מהוראות התכנית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. חומרים

1. המבנים המרקמים יחופו בטיח בהיר או וואשפוף עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח בהיר בתליה יבשה כדוגמת אלקובונד/יורפאנל/דקטון/גרניט פורצלן/חיפוי פח אלומיניום/ בטון חשוף וכדומה. הדגשות עיצוביות בצבע שונה תתאפשרנה בשיעור שלא יעלה על 10% משטח החזית.
2. המבנים רבי הקומות יחופו בטיח או בחיפוי קשיח בתליה יבשה בגוונים בהירים, דוגמת אלקובונד/יורפאנל/דקטון/ג'פ (sitio)/לוחות בטון וכדומה הכל בגוונים בהירים.
3. חומרי הגמר וגוניהם יאושרו על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
4. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
5. פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0024-25

6. כל המעקות יהיו ממסגרות ו/או מחומר שווה ערך מאושר ע"י העירייה.
7. חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות

בכל המבנים המרפסות כלולות בתחום קווי הבניין, בתוך הנפח הבנוי. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, בכפוף להתאמה לדרישות החוק והתקנות. מרפסות לא יקורו בחללים בנויים אלא יתוכננו כמרפסות חזרתיות בקומות טיפוסיות.

ג. הצללות וסגירות חורף

סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובכפוף לדרישת רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה לרישיון עסק.

ד. שילוט

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ה. חזית חמישית

גגות המבנים המרקמיים יגוננו ויפותחו כחזית חמישית ככל הניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה הגג בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

גגות ירוקים מעל הבניינים המרקמיים בני 5 קומות יהיה לרווחת כלל הדיירים בפרויקט. בקומות הגגות הירוקים יתוכננו פרגולות להצללה, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק ומערכות טכניות. הנגישות לקומת הגג הירוק תהא באמצעות מדרגות ומעלית של המבנה בהתאמה. הגג הירוק יירשם כרכוש משותף לטובת בעלי הדירות במגרש. גובה מעקה הגג העליון של המגדל יהיה עד 2.20 מ'.

ו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. קומה טיפוסית

קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ח. קומת מרתף

מתוכנן מרתף חניה משותף הכולל חדרים טכניים, אשפה, חדרי טרפו, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי גנרטור, פריקה וטעינה למסחר, חניות רכבים, מחסנים, אופניים וחללים טכניים. תוואי המרתף יהיה בהתאם לתכנון המופיע בחוברת העיצוב ואושר ע"י תחנת תנועה.

ט. קומת גג

נסיגות בהתאם לתכנון המופיע בתכנית העיצוב.

י. גגות ירוקים

סך השטח המותר לגגות ירוקים יחולק בין הבניינים AB ו GF על גג המבנה המרקמי ומעל הקומה הטכנית. יותרו פרגולות לפי חוק התכנון והבנייה.

יא. מסתורי כביסה

לרוב המוחלט של הדירות בתחום התכנית (לפחות 90%) יתוכננו מסתורי כביסה בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות. דירות שלא ניתן לקבוע עבורן מסתורי כביסה כמפורט, תתאפשר הקמת מסתורי כביסה במרפסות בתיאום עם אדריכל העיר (הפתרון יתאפשר למספר מצומצם של דירות עד 10%).

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

בקומת הקרקע מתוכנן מסחר, שטחים נלווים לדיירים, חדרי אופניים ולובאים למגורים. במרחב הפתוח בתחום התכנית תסומן זיקת הנאה לציבור לשהיה ולמעבר בשטח כ- 7,663 מ"ר כל השטחים הפתוחים מתוכננים ברצף פרוגרמטי בהתאם לבינוי ומאפשרים אזורי מעבר ואזורי שהיה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0024-25ב'

נעמיים ומוצלים. יתאפשרו בריכות נוי/אקולוגיות בהתאם לתכנון המופיע בחוברת העיצוב ובכפיפות להסכם התחזוקה שיחתם עם עריית תל אביב. מעל יחידות המסחר תתוכנן קומה טכנית חלקית עבור מערכות טכניות של יחידות המסחר כולל מעבי מזגנים.

ב. שימושים

השימושים בקומת הקרקע ייקבעו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות.

ג. כניסות המבנים

1. למגורים ולשימושים המסחריים תהיינה כניסות נפרדות ובפרט שכל הכניסות למבנים תקבענה ברחובות הגובלים.
1. הכניסות לשימושים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מכיוון הרחובות לה גארדיה, יגאל אלון, ולוחמי גליפולי.
2. תתאפשר כניסה לשימושים הציבוריים בקומת הקרקע מרח' וינגיט ומהחצר ומכל חזית של השטח הציבורי על מנת לייצר גמישות תכנונית עתידית.
3. ככל שיתאפשר, יתוכננו כניסות משניות ללובי המגורים מהפיתוח במרכז המגרש
4. הכניסה לחניון המשותף לכלל הבניינים תתבצע באמצעות רמפה אחת כפולה מרח' וינגיט. הרמפה תתוכנן בנפח המבנה.

ד. שטחים משותפים בנויים

1. בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים וחדר אופניים.
2. צמוד לגגות הירוקים, בקומה 6 של המבנה הגבוה יתוכנן שטח בנוי לרווחת הדיירים כחלק מנפח המבנה. הגישה לשטח בנוי זה ולגגות הירוקים תתבצע דרך הלובי. תתאפשר גישה לכלל הדיירים במגרש.
3. בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כמו כן, בקומת המרתף העליונה ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסניות. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את שטחי המסחר והשטחים הסחירים בעלי אופי ציבורי. מיקום המערכות יהיה כך שלא יהוו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים.

ה. שטחים פתוחים

1. בכל אחד מהמגרשים מתוכנן ציר הולכי רגל צפון דרום המקשר את השכונה אשר יקשרו בין הרחובות וייצרו אזורים שהייה מגוננים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה.
2. השטחים הפתוחים בפרויקט שמוגדרים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יסומנו בתכנית הפיתוח, יהיו פתוחים ונגישים בכל שעות היממה בימות השבוע והשנה.
3. תידרש תחזוקה עירונית במעטפת (במסגרת חתימה על הסכמים בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו) תחזוקה פרטית בתוך שטחי המגרש.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

1. תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1: 0.8 תקן זה יהיה מקסימאלי, בנספח התנועה מוצע הפחתת 3 חניות מתקן זה.
2. תקן החניה לרכב פרטי למסחר יהיה 1: 50 תקן זה יהיה מקסימאלי.
3. תקן החניה לכיתת גן יהיה 1: 2.
4. סה"כ בפרויקט מוצעות 365 חניות לרכב פרטי.
5. תקני החניה לאופניים יהיה 1: 2 למגורים, 1: 100 למסחר, ו-1: 3 למבנה לכיתת גן.
6. כלל החניות לרכב תהיינה בתת הקרקע.
7. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק.
8. מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים.
9. תמוקם רמפה אחת הכוללת אפשרות לירידת רכבי תפעול ברחוב וינגיט.
10. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה וככל הניתן בסמוך לגישה לשטחים הציבוריים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 8 - 0024-25ב'

11. תירשם זיקת הנאה לרמפה לשימוש כל המבנים בתחום התכנית.
12. שימושים רגישים, גינות, ואיזורי שהייה יורחקו ככל הניתן מהרמפה.
13. בתת הקרקע יוחברו החניון של שני תאי השטח לצורך מעבר ביניהם.
14. פתרונות תפעול, פריקה וטעינה למסחר ולמגורים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
15. הסדרי התנועה וחתך הרחוב הינם מוצעים בלבד וייקבעו באופן סופי על ידי אגף התנועה.
16. מתוכנן שביל אופניים רציף ברחוב לה גוארדיה המתחשב בעצים לשימור.
17. מפרץ הורדה והעלאה ופריקה וטעינה ימוקם על רח' וינגיט לטובת מבנה הציבור.

2.6 מערכות

1. מתקנים טכניים והנדסיים – המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בנוסף יתוכנן מאגרי מים בקומת הגג הטכנית של המבנה הגבוה. בלובאים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה ושאר מערכות דרושות לתפעול הדירות. מיקום המערכות יהיה כך שלא יהוו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים.
2. חדרי שנאים – מיקומם יקבע עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא יהווה מגבלה על שטחי ציבור, שפ"פ וזיקת הנאה, בכפוף לסימולצית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי השנאים.
3. חימום מים סניטריים – חימום מים יבוצע באמצעות משאבות חום ומערכות תרמו-סולאריות במבנה המגורים רב הקומות. בבניה המרקמית חימום המים יבוצע ע"י מערכות תרמו-סולאריות. כל מערכות חימום המים יעמדו בדרישות העירייה ליעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25.
4. אגוזו פליטה של גנרטור חירום יעלה לגג המבנים הגבוהים ביותר ויהיה בגובה של 2 מ' מפני הגג.
5. צוברי הגז ישולבו בפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. מיקום הצוברים יהיה כך שלא יהוו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים (יש לשמור על מרחק של לפחות 15 מ' משטחי הציבור והחצרות המוצמדות להם). אין למקם צוברי גז ברחובות אלא, רק במרחב הפנימי ולא בזיקות ההנאה.
6. תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הפליטות יעשו הרחק מהמרפסות של השימוש הציבורי, כך שלא יהוו מגבלה עליו. המרחק לא יפחת מ- 5 מ' מפתחים של השימושים כחלונות, מרפסות וכו'.
7. ככל הניתן לא יתוכננו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה בנפח הבניין.
8. מערכות מיזוג אוויר - מערכות מ"א יתוכננו בבנייה כחלק ממסתורי הכביסה ועל גגות המבנים, ויוסותרו על ידי רפפות ומעקה הגג. יהיה ניתן למקם חלק מן המעבים השייכים לקומות התחתונות בקומת המרתף העליונה. או בקומה טכנית חלקית בתחום גובה קומת הקרקע.
9. מעבים של המסחר יהיו מעל למסחר בקומה טכנית מלווה רפפה לכל אורך המסחר.
10. איזורר חניונים ושטחים מסחריים – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, חדר הטרפו יאוורר באמצעות פירים ורפפות לאזור הגינה. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. הפליטות יעשו הרחק מהמרפסות של השימוש הציבורי, כך שלא יהוו מגבלה עליו.
11. לא מתוכננים בתכנית בתי אוכל לסוגיהם עם מטבח מבשל, עפ"י הנחיות התב"ע.
12. אקוסטיקה – יועבר דו"ח, הנחיות והמלצות למניעת מטרדים ורעש בלתי סביר, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לחו"ד שהוכנה לשלב תכנית העיצוב.
13. גג מועיל – יתוכנן גג ירוק וגג כחול, בתיאום בהמשך מול מחלקת בנייה בת קיימא.
14. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה – פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה בקומות הקרקע. יתוכננו מעליות שירות עבור שימושי המסחר. מעלית משא בין המרתפים לבין קומת הקרקע בשטח המבנים עבור שינוע סחורה לשטחים המסחריים, ומעלית נפרדת עבור פינוי אשפה למרתפים.
15. כיבוי אש – ברזי הסניקה ישולבו בפיתוח בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
16. פילרים ומתקנים טכניים הקיימים – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
 - במידה ויש פילרים קיימים או מתוכננים במדרכות (כולל בזיקת הנאה), יש להצניעם בתוך המבנה בתיאום עם הגורם הרלוונטי.
 - חדרי טרפו יתוכננו בתת הקרקע, במידה וקיימים שנאים על עמודים, ממליצים לתאם מול חב' חשמל העתקתם לחדרים.
17. מנדף מבנה ציבור – לא יעלה אל קומת המגורים, אלא יעבור דרך קומת המגורים עד לקומת הגג העליון.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - ב'25-0024

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

2.7 בניה בשלבים

לפי התב"ע התכנית בנויה מ-2 תאי שטח ראשיים תא שטח מערבי 201 ותא שטח מזרחי 101. התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל תא שטח בנפרד ו/או שני התאים יחדיו, בכדי לתת גמישות והיתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתר בניה, בבניה ובאיכלוס.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

3.1 שטחים פתוחים/זיקת הנאה

- מיקום זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
1. זיקות הנאה לציבור מחלקות את המרחב לטובת חיבורים איכותיים לרחובות הסמוכים. כמו כן, בתחומן מוצעים מעברים רחבים ואיכותיים בגבולות הרחובות הגובלים. אלו ישמשו כאזורי שהיה, מסחר ותמיכה למבנה הציבור.
 2. זיקות הנאה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. הן יפותחו כמרחב רציף והמשכי ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא.
 3. זיקות הנאה יאפשרו מעבר מרכזי בין רחובות לוחמי גליפולי ליגאל אלון ותהיינה ברוחב של 4 מ' פתוחים לשמיים ככל הניתן. השטח המשותף המרכזי במגרש, ישמש גם הוא כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור – ויתפקד כשטח פתוח, נעים ומגונן, המאפשר שהייה ומעבר. זיקות הנאה יאפשרו מעברים בין רחוב לה גוארדיה לרחוב וינגייט במספר מוקדים לאורך המגרש. רוחבם של מעברים אלו לא יפחת מ-3 מ', והם יהיו פתוחים לשמיים ככל הניתן.
 4. בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, ריהוט תומך מסחר, תאורה ותשתיות.
 5. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות הנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות הנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור יתוחזקו תהיה על ידי העיריה ותואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
 6. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת. בכל שטחי זיקות הנאה יישמר עומק נטיעות שלא ירד מ-1.5 מ' נטו לנטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה – כ-20% משטח המגרש פנוי מבניה תת קרקעית.

3.3 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים לא יפחת מ-1.5 מטר בשדרה המרכזית ובמעטפת 1.5 מ' עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים.

3.4 עצים לשימור

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליווי ממונה על העצים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

יוכן מפרט מיוחד לשימור עצים שייסקור את נושאי: 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 ואוורור. בנוסף, יוצג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות). תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בית הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0024-25

3.5 עצים חדשים

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- ג. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- ד. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- ה. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- ו. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- ט. 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.
- י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול לא יפחת מ-1.2 מטר בשדרה המרכזית ובמעטפת 1.5 מ' עומק.
- יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- יג. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יד. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- טו. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- טז. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- כ. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

4.1 תקינה לבנייה ירוקה

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.2 תקינה ליעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ו/או אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר, כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

4.3 דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

4.4 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- א. בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- ב. למעלה מ-75% משטחי המעטפת האטומים יבוצעו בחיפוי בהיר.

4.5 דו"ח תרמי עקרוני

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/12/2025 8 - - '25-0024

חתימי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין ודירוג מינימלי B דירתי, מצורפים בנספח הקיימות.

4.6 ניהול מי נגר

- לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית, מתוכננים 5 קידוחי החדרה עם יכולת להחדיר 22.7 מ"ק מי נגר בטווח של 10 דקות, דהיינו 33% מסך הנגר המחושב למרגש באותו פרק זמן.
- מתוכננת גם השחיית מי נגר בגגות מבני המגורים בשטח שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל-36.16 מ"ק.
- מתוך שטח המגרש המימוש, ניתן לאפשר כ-11% שטחי חלחול אפקטיביים ולכן יש ליישם מתקני החדרה בשטח המימוש.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.

4.7 חיסכון במים

- במידת הנדרש לעמידה בתקנים, תותקן בפרויקט מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיית שטח הגינון, בהתאם לשיקול דעת הועדה בהתאם למאפייני המבנה, וע"פי הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות.
- יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4.8 ריצופים

תכנון הפיתוח כולל אמצעים למניעת תופעת אי-החום העירוני, כולל שתילת עצי צל (1 לכל 50 מ"ר פיתוח), "קולונדה" מוצלות בחזיתות המבנים, וריצוף בהיר (50% לפחות משטח הריצוף יהיה בגוון בהיר).

4.9 אופניים

- מספר מקומות חניה לאופניים לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. חלק מעמדות החנייה ימוקמו בפיתוח, חלק השטחים ייעודיים בקומת הקרקע, וחלק במרתפים.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, חנייה לטווח ארוך.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות" אופניים, מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת.
- הגישה למתקני החניה בפיתוח תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ממעלית ייעודית או ע"י תשתית רכיבה שתתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון.

4.10 יצור אנרגיה מתחדשת

בהתאם לסקר האנרגיה שהוכן לתכנית, נקבע יעד ייצור אנרגיה מתחדשת של 625 אלף קוט"ש בשנה, כאשר הסוג והמיקום של אמצעי ייצור אנרגיית שמש וחלוקתם בין מבני התכנית ייקבעו בשלב היתר.

4.11 נטיעות וצל

- בהתאם להוראות עצים חדשים בסעיף 3.2, ובנוסף:
- תכסית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ-40%.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- שתילת צמחייה - תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.

5. ניהול מי נגר:

- תשריט ניהול הנגר העילי משולב בתכנית הפיתוח (שטחי חלחול, קידוחי החדרה וכיו"ב).
- פתרון לריצוף מחלחל לאישור סופי של אגף שפ"ע בשלב ההיתר.
- נספח הניקוז וניהול הנגר העילי כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים כפי שמוגדרים בהוראות תכנית מתאר מקומית תא/9144.
- המסמך הוכן על פי תיקון 8 לפרק המים בתמ"א 1, בהתאם להנחיות מקצועיות של יחידת הקיימות בעיריית תל אביב הנסמכת על תא/9144.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45	24/12/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '25-0024

ה. עקרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט נספח הניקוז יופיעו גם בנספח הבינוי והפיתוח וגם בחתכי הדרכים בנספח התנועה.
ו. חישוב נפחי הנגר בוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

6. גמישות:

- א. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה ולוועדה המקומית.
- ב. שינויים פנימיים במרתף הבניין ללא שינוי מפלס ה 0.0 יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יחייבו עדכון בתכנית העיצוב.
- ג. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו, ויתואמו עם אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבנייה.
- ד. חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבנייה ע"י אדריכל העיר.
- ה. שינויים פנימיים במרתף באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יהוו שינוי לתכנית זו.

7. תנאים להיתר:

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- ג. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ד. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- ו. 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 דיר בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ז. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- ח. מיגון קרינה: סימולצית שטף מגנטי מכל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

8. תנאים לתחילת עבודות:

בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הריסות ופינויים:

1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, יהרסו בטרם תחל הבניה בפרויקט. הריסת המבנים הנ"ל בתא שטח הרלוונטי (מערבי או מזרחי) לגביו יינתן היתר בניה, תהיה חלק מהיתר הבניה הראשון לאותו תא שטח.
2. הריסת/פירוק אסבסט במבנים להריסה יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
3. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
4. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
5. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
6. לא תאושר גריסת פסולת בניין באזורי מגורים.
7. המבנים יעמדו בתקן לבנייה ירוקה, ת"י 5281 ויאושרו בהתאם להנחיות מנהל ההנדסה התקפות בשלב הוצאת היתר הבניה.
8. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישר אלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. 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 דיר בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאים לתעודת גמר:

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025 8 - - 0024-025	תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הבטחת רישום קומות הגגות הירוקים כרכוש משותף, לטובת בעלי הדירות באותו בניין.
7. 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 ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
8. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות. קבלת תעודת גמר לחזית מסחרית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור התכנית הראשית למתן תוקף וחתימה על מסמכיה.
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
3. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	111,113 - הר ציון 5172/מק/תא/507-1028398
9 - - '25-0024	דיון בהתנדויות

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

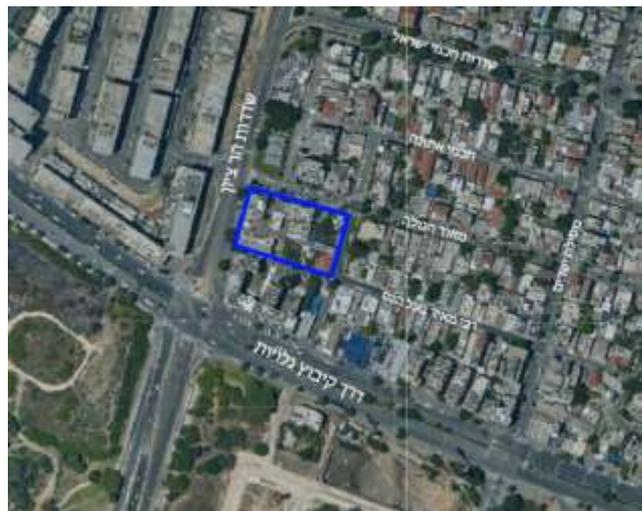
שם התכנית: תא\5172- שד' הר ציון 111-113

מיקום: שכונת שפירא. מצפון-רחוב מאור הגולה, מדרום-מרחב בנוי (חלקות 27-25, 54), ממזרח-רחוב רבי מאיר בעל הנס, ממערב-שד' הר ציון.

כתובת: שדרות הר ציון 111,113, מאור הגולה 10-2 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס- 2, 4, 4 א', 6.

גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע- מצב מאושר

גבולות התכנית על רקע תצ"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	19-24	32

שטח התכנית: 3.77 (3.247 לאחר הפקעות עבר).

מתכנן: בר לוי אדריכלים.

מגיש התכנית: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

יזם: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון 6 חלקות בייעוד מגורים, מתוכן ארבע חלקות כוללות מבני מגורים משותפים בעלי שתי קומות ושתי חלקות כוללות בתים צמודי קרקע (בית פרטי ובית דו משפחתי). סה"כ כ 36 יח"ד קיימות. כמו כן קיימת חלק מחלקה בייעוד דרך.

בסמיכות למרחב התכנון בוצעו הפקעות עבר עבור הרחבת דרך:

-לרחוב שד' הר ציון: לפי תכנית תא 1127 (1967)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

-לרחוב רבי מאיר בעל הנס: לפי תא 590 (1967).

-בפינת הרחובות שדרות הר ציון ומאור הגולה: לפי תת"ל/ 71 א (2017)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר-תא\5000 (2016)



- **נספח אזורי תכנון** : אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני**: בניה עד גובה של 8 קומות, ותאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון-דופן מערבית, בניה נקודתית חריגה מסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים (ר-84 הר ציון).
התכנון מציע להתאים את גובה הבניה גם בדופן המזרחית ל- 10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות בדופן הר ציון.
תוספת קומות אלה ניתנה על מנת להקטין תכסית בנייה ולאפשר תוספת שטח קרקע ציבורית מגוננת לרווחת השכונה באופן שמשתלב בשלד הציבורי השכונתי.
- **תשריט יעודי קרקע**:
אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד – רחק 4).
"ציר מעורב" בדופן הר ציון (קומת קרקע מסחרית).
- **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות) בנספח אזורי התכנון**, בדופן הרחוב הר ציון יותר רח"ק מרבי 5. לאור מיקום מרחב התכנון בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות**:
אזור 803 – שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא\9142 אושרה בשנת 2022)
 - **ר-84-הר ציון**, בדופן הרחוב יותר רחק מרבי 5, גובה המבנים לאורך חזית הרחוב בדופן המערבית להר ציון יהיה עד 10 קומות. בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 15 קומות תותר בצמתים, בכפוף להקצאת שתי קומות מסחר ותעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית (לא רלוונטי לתכנית זו).
 - הוראות עיצוב רחובות עירוניים והנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב.
- **נספח תחבורה**- סמיכות לדרך עורקית עירונית (הר ציון) עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן, רכבת קלה – קו ירוק.
- **ציר ירוק**- הקבוע בתשריט הייעוד. התכנית שומרת על רחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר, הקובעת ציר ירוק ברוחב 20 מ' בשד' הר ציון, כשיתרת הרוחב תושלם בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.

רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומות הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב- מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022) תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).

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

תא/מק/ 5172- הר ציון 111-113	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 7 ו-10, תוך שמירה של גובה עד 6 קומות כלפי בנייה צמודת קרקע על ידי קביעת נסיגה משמעותית בקומת הגג.	מרחב בנוי : תוספת בניה למגורים וחידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 10% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	תמהיל דירות : המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומות הקרקע לאורך רחוב מאור הגולה בהיקף של 557 מ"ר.	תוספת שימושים : תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס. שטח זה עתיד להתרחב ע"י שטח פתוח מגוון ציבורי בתכניות סמוכות, כמו כן זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרשים הפרטיים.	מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי : קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

מצב תכנוני קיים :

תא/590 (13/11/67)

יעוד מאושר : מגורים ב1, הרחבת דרך קיימת.
זכויות : 33% * 2 קומות (במגרשים 0.35 - 0.75 דונם).
צפיפות : 8 יח"ד למגרש בגודל 0.5-0.75 דונם, 4 יח"ד למגרשים בגודל 0.35-0.49 ד'. (כ-26 יחידות דיור מאושרות במרחב התכנון).
פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 .
תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות).

תא/מק/2707 (29/10/1997)

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.
יעוד מאושר: אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני – בינוי הכוללת הריסה של שישה מבני מגורים, בהם 23 יח"ד קיימות והקמת שני מבנים עד 10 קומות ובהם עד 110 יח"ד, שטחי מסחר, שטח בנוי למוסדות ציבור וכן

הקצאת תא שטח עבור שטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה תוספת שטח ציבור בלב מרחב התכנון, זאת מתוך הנחה כי מרחב זה יתחבר דרומה לשימושים ציבוריים נוספים שיקבעו ככל ותקודם התחדשות עירונית במרחב הבנוי מדרום.

כמו כן, חיזוק החיבור בין שד' הר ציון, הרחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס על ידי שביל הולכי הרגל בציר מזרח מערב. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בנייה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרות התכנון:

1. תכנון עד 110 יח"ד, המהוות תוספת של 87 יח"ד למצב הקיים בשני בניינים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. תכנון שטחים לשימוש הציבור בשטח כולל של כ- 557 מ"ר שטחי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 0.8 דונם.
4. הקצאת 10% לדיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית (כ 11 יחידות).
5. תכנון כ- 560 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע הפונים לשד' הר ציון ולרח' מאור הגולה וכמו כן 200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעים נוספים.
6. תכנון חניון תת קרקע (2 קומות) לכלל השימושים הכולל תקן חניה מקסימלי למגורים של 0.8 ליח"ד והנחיות בנייה לתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לבנייה פיתוח ונוף.
8. הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרש כהמשך רציף לשטח הציבורי הפתוח, תוך הרחבת מדרכות ברחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס, תוך תוספת גינון ונטיעות.
9. הסדרת זכויות הבניה לכל האמור לעיל בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר הכוללת התקפה תא/ 5000.

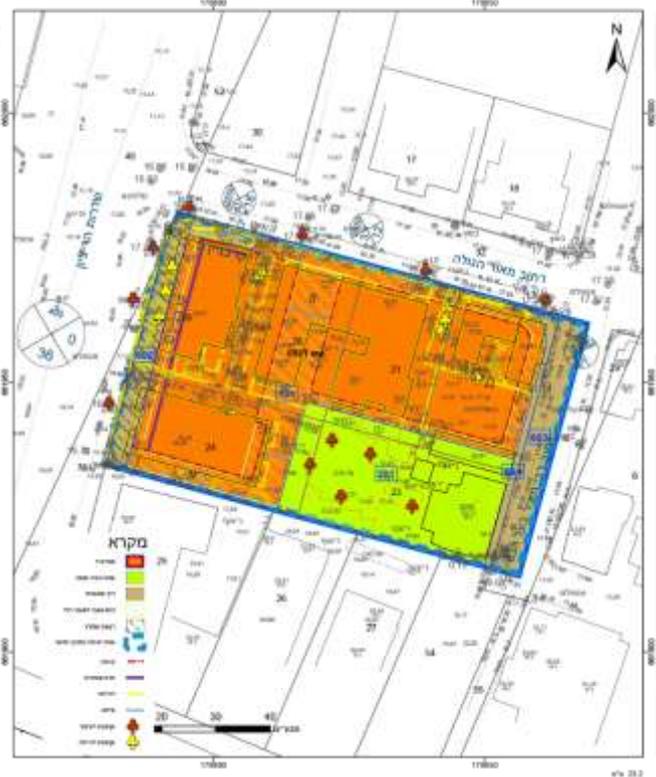
עקרונות הבינוי:

תכנית קומה טיפוסית:

תכנית קומת קרקע:



תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודי קרקע:

דרך מאושרת- 0.51 דונם, מגורים די- 2.43 דונם, שטח ציבורי פתוח- 0.81

יח"ד מוצעות : 110 יח"ד.

צפיפות : 45 יח"ד/לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד : כ 72 מ"ר ליח"ד(פלדלת) -משולב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) על מנת לשפר ולייעל את איכות הדירה, תכנון קומת הקרקע ותת הקרקע ומופע הבינוי.

תמהיל יחידות דיור:

היקף יחידות הדיור בשטח 65 מ"ר לא יעלה על 35% .

היקף יחידות הדיור בשטח 66-80 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

היקף יחידות הדיור בשטח מעל 100 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

ותור גמישות של 10% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית.

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

קביעת תמהיל יח"ד נעשתה בהתאם לעקרונות הפרוגרמטיים של תכנית שפירא המאושרת תא\9142 (2022) שבחנה את מלאי יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בשכונה בהיבטי גודל הדירות, גובה הבנייה התאמת היצע הדירות לצרכי אוכלוסיות שונות המתגוררות בשכונה, שילוב דיור בר השגה ועקרונות פרוגרמטיים נוספים.

דיור בהישג יד- התכנית מקצה 10% דיור בהישג יד (11 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית. במחיר שכירות מופחת בכ40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

מבנה אחד בן שבע קומות (קומת קרקע+ 5 טיפוסיות+ קומת גג חלקית) ומבנה נוסף בן עשר קומות (קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית).

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.

גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות

תכנית:

עד 70% (כולל מרפסות).

קווי בנין:

שד' הר ציון- 0 (חזית מסחרית)
רחוב מאור הגולה- 3 מ'
רחוב רבי מאיר בעל הנס- 3 מ'
דרום כלפי השצ"פ- 2 מ'. לא יותר קו בנין 0 לשצ"פ
דרום כלפי מגרשי המגורים- 4 מ'
מרווח בין בניינים (כולל מרפסות) לא יפחת מ 8 מ'.

הבלטת מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש
תותר הבלטת מרפסות עד 1.4 מ' מעבר לקו בנין לכיוון רחוב מאור הגולה, לרחוב מאיר בעל הנס ולכיוון השטח הציבורי הפתוח וככל והמרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השצ"פ לא יפחת מ-1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

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

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגינות ציבוריות. קידום תכנית זו מהווה מימוש של מטרה מרכזית שנקבעה במדיניות השכונה (שאושרה ב2022) והיא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופיה הייחודי.

ממערב לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. במרכז השכונה נמצא ריכוז מבני הציבור בשכונה, המכיל גני ילדים, בית ספר יסודי, מגרשי ספורט, שצ"פ, ובמרחק דומה נמצא המרכז הקהילתי שפירא. מדרום למרחב התכנון מרחב מגורים שקיימת בו יוזמה תכנונית בשלבים ראשוניים.

עקרונות בינוי:

- לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב מאור הגולה, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

בהתאם למדיניות שכונת שפירא המאושרת תא\9142 (2022) בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פוחת מ3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך שטח התכנון הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1 : 2.7).

תכנית זו מקצה כ- 0.81 דונם לשטח ציבורי פתוח, והקצאת כ 407 מ"ר למוסדות ציבור המשולבים בבניה למגורים הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת וימוקמו באופן המשכי לשטחי השצ"פ. בתת הקרקע יוקצו של 150 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בקומת המרתף עליון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשני צירי תנועה ראשיים דרך קיבוץ גלויות ושדרות הר ציון, בסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על רחוב שד' הר ציון ובמרחק של 700 מ' בקו אווירי מהתחנה המרכזית ברח' לוינסקי.
- שבילי אופניים – ברחובות קבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים. כאשר בהר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתכנית תוכנן בקפידה והוקצה עבורו שטח שמתבסס על שילוב זכות הדרך וזיקת הנאה. ברחוב שדרות הר ציון מעבר להולכי רגל הוא כ- 9.20 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 2 מ'. ברחוב מאור הגולה מעבר להולכי רגל הוא כ- 4.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'. ברחוב רבי מאיר בעל הנס מעבר להולכי רגל הוא כ- 6.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'.
- חניה- תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון בנפח הבנוי בלבד. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- מיקום החניה המוצע יהיה מרחוב רבי מאיר בעל הנס, בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן חניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליח"ד, תקן חניה לדירות קטנות ומסחר יהיה 0. תקן חנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימושו שיקבע.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרופולינית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחדך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן רחוב הר ציון לפני השכונה ובכיוון צפון - דרום ברחובות הגובלים ומייעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

איכות סביבה:

התכנית נדרשת לנספח סביבתי.

לתכנית הוכן נספח סביבתי של חב' ESD, שער עדכון ספטמבר 2024 במסגרתו נבדקו הנושאים:

1. זיהום קרקע: התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות – חובת בדיקת גזי קרקע הוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה ונדרש במסגרת התנאים להיתר שהריסת המבנים תעשה ללא רצפות לצורך ביצוע הדיגומים בפועל, טרם כל פעולה של דיפון וחפירה עד קבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנה"ס.
2. קרינה: נערך סקר בטיחות קרינה בשטח התכנית ונמצא שקו המתח הקיים ברח' מאור הגולה משפיע על שטח התכנית. הוחלט והוטמע בתקנון שבמסגרת קידום התכנית יועתק קו המתח לתת הקרקע יחד עם תשתיות אנרגיה אחרות.
3. אסבסט: בסקר אסבסט שבוצע בשטח התכנית נמצא אסבסט צמנט במופעים של גגונים. תנאי לתחילת עבודות יהיה השלמת סקר אסבסט בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא הייתה גישה. הסקר יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע טרם תחילת כל עבודה בשטח.
4. אקוסטיקה: נעשה חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית ונמצאו חריגות המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. נדרש כי לשלב היתר הבנייה תבוצע בדיקה מעודכנת של נפחי התנועה לאור השינויים המבוצעים במסגרת עבודות הרק"ל.

גנים ונוף:

התכנית מציעה שטח פתוח ציבורי אליו קיימת נגישות מכלל הרחובות הסובבים באמצעות מדרכות וזיקות הנאה. תוספת שטח זה מהווה מימוש עקרונות מדיניות שפירא המאושרת תא 9142 (2022) שהצביעה על מחסור בשטחים ירוקים בשכונה ועל הצורך ביצירה של שלד ירוק רציף. התכנית כוללת הוראות לנטיעות והצלה בשטח הציבורי הפתוח במדרכות ובזיקות ההנאה, באופן שישפר את הנגישות ותחושת הביטחון של הולכי הרגל במרחב התכנית. בנוסף, ישמש השצ"פ כשטח מחלחל להחדרת מי נגר ומרחב מגונן. התכנית כוללת הוראות המגבילות את מיקום מתקני התשתית הפרטית והציבורית במרחב זה.

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בתאריך 10.01.2023.

תברואה:

על מנת לייעל את תכנון רמפת החניה ושיפור השטח הציבורי הפתוח והבנוי ולאור הקף יחידות הדיור בכל בניין, בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת התברואה, ניתן יהיה להציע פתרון פינוי אשפה עילי המשולב בנפח הבנוי, ככל ולכלל בניין יהיה חדר אשפה יעודי, תוך הפרדת שימושי המסחר לחדר נפרד. זאת, תוך פגיעה מינימלית בחזית הבנין כלפי הרחוב.
לאור הקפי השטח ציבורי הבנוי, ניתן יהיה לבחון שילובו בחדר האשפה של המגורים כתלות בשימוש שיקבע ובחוו"ד המחלקות העירוניות השונות.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66%	450%
	מ"ר	2,334 מ"ר	10,966 מ"ר
שטח ציבורי מבונה	מסחר	0	407 מ"ר**
	רח"ק	0	550 מ"ר (עיקרי ושירות)
	רח"ק	4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום שטח התכנית בין אזור רח"ק)	-
זכויות בניה לקומה גובה	אחוזים	33%	-
	מ"ר	1167 מ"ר	-
מטר	קומות	2	שני מבנים : בניין אחד בן עד 10 קומות ובניין אחד בן עד 7 קומות.
	מטר	8.8 מטר	עד 35 מטר גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע מסחרית/ציבורית עד 4.5 מטר ולא פחות מ- 4 מטר.
תכסית		33%	70% (כולל שטחי מרפסות)
מקומות חניה		0	תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף-הנמוך מבניהם.

*שטח מרפסות עד 12 מטר ליחידת דיור.
** בתוספת שטח ציבורי מבונה עיקרי תת קרקעי בהיקף של 150 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 03.08.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב שפירא. במסגרת הדיון הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בתאריך 27.07.2022 (תא"9142)

בתאריך 9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות של כלל התכניות בשכונה, עקרונות התכנון המקודמים והיקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם תכנית זו על ידי עורך התכנית. במפגש נכחו כ- 60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

בנוסף, בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית נערכו מפגשים ביוזמתם לכלל הדיירים בתאריכים : בשנת 2021 ב: 3.5, 19.5, 26.5, 8.7, 4.10. בשנת 2022 ב: 23.2, 6.3, 9.3.

כמו כן התקיימו מפגשים עם דיירי כל כניסה מהמבנים המשותפים בנפרד, עם חלק מהדיירים פגישות קוימו פרטניות, שיחות טלפון והתכתבויות לצורך מתן הסברים אל מול היזם בלבד, **ללא נוכחות עיריית ת"א-יפו.**

לאור העובדה שחלק מהדיירים מבוגרים ודוברי השפה הרוסית ו/או הבוכרית נעשה שימוש בשירותיו של איש שטח שגדל בשכונה הדובר את השפה הרוסית והבוכרית.

תיאור ההסכמות :

בהתאם למידע שהתקבל מהיזם, מתוך שישה מגרשים במרחב התכנון- הושגו ההסכמות הנדרשות בארבעה מתוך המגרשים עליהם בנויים בתים משותפים בהיקף המשקף 73 אחוז- בהם חתמו 22 מתוך 30 בעלי הדירות הבנויות. כמו כן חתמו בעלי זכויות מהקרקעות הפנויות המשקפים 8 יח"ד. בשני מגרשים הכוללים מבנים צמודי קרקע הושגו הסכמות חלקיות בהיקף של כ 33% ו-50% אחוז מבעלי הזכויות, אחוז שאינו עומד בדרישות החוק.

לאור חשיבות התכנית ממליץ הצוות לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, זאת לאור הראייה התכנונית של מרחב זה כמתחם התחדשות רציף וחשיבות קידום התכנון על בלוק במלואו הכולל את כלל המגרשים, תוך העצמת זכויות בדופן השכונה.

זמן ביצוע: לייר

הדמיות:



מבט מזרם-מזרח (רבי מאיר בעל הנס פינת מאור הגולה)



מבט מכיוון מערב- דופן לרחוב הר ציון (הר ציון פינת מאור גולה)

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/5172	שם התכנית שדרות חור ציון 111, 113, 113 תגולה 2-10 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנסד 2, 4, 4-א.	מגישי התכנית קבוצת נייטוב- התחדשות עירונית בע"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית בר - לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית חינוך תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3.31 ד' הממוקמת בשכונת עפירא בצמודות לרחוב חור ציון.	N62 (א) (1), N62 (א) (19), N62 (א) (6), N62 (א) (5), N62 (א) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))
התכנית כוללת איחוד והקטנה לא יחספת בעלים וזאת לטובת הריסת 6 מבנים - חמישה מבנים משותפים ומבנה למגורים קרקע. התכנית מציעה 2 בניינים (בנין אחד בו 10 קומות והכולל חזית מסחרית ובניין אחד בו 7 קומות הכולל קומות ציבוריות בנטיף מיוזמן שצ"פ.		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לטבח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שכונת עפירא. -אזורי המגורים	+ תכנית האב (2006)-תא/9026 הנדירה מתווה התחדשות כולל לשכונת בחיבת הכנוני-הברתי ונך התייחסות לשימוש קרקע, גובה, תניה, שטחי ציבור, תמחיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.

<p>מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא תנחיות מיוחדות.</p> <p>בתאריך 27.7.2022 אושרו מדיניות לשכונת שפירא (המגזר 91) אשר העדירה תכנון האב (2006) בהתאם לתנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדו.</p> <p>+ אזור מגורים בבניה עירונית (במגורים מעל 1.5 ד – רח"ק 4) בדופן הרחוב יותר רח"ק מרובי 5.</p>	<p>רחק מרבי 5</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p>	
<p>+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. חתכנות מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק הנקטע המתוכנן של הרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטת הליכה, פיתוח וכדו.</p>	<p>5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל הפרות להיבטים הבאים: קביעת תנחיות לשילוב ציר ירוק עורני בחתך הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>+ יעודי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת</p>	<p>3.2.4) מגורים בבניה עירונית (א) בחלק המערבי מגורים בבנייה עירונית נמוכה בחלק המזרחי סעיף 3.1.1 (ו)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>למי תשריט אזורי יעודי: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ כולל דיור בהישג יד + התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד + מסחר 1</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי-מגורים 3.2.3 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים 3.2.1 סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (הר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה</p>	<p>למי תשריט אזורי היעודי: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>3.1.1 (א) קביעת שימושים ראשיים - הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מסרדי, בכפוף לחו"ד סביבתית) +</p>	<p>3.2.4(א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1 שימושים כללים 3.1.1(ו)- תוספת שימוש כללי-מוסדות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>תוספת שירותים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע של המבנה המורחי קביעת קומות ציבוריות מבוטות</p> <p>+ תוספת שימוש סחיר נלווה עבור הקומות המבוטות הנשרת במישורין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.</p>	<p>ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי</p> <p>3.1.1 ח' שימושים נלווים בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, תוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאפשרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית</p>			
<p>+ מגורים - ציממות 45 יחידות</p> <p>+ חתכנית מקודמת ונך התייחסות לרחיק מקסימלי נחתאם להוראות מיוחדות (רחיק מקסימלי 4.5)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4 3.2.4 (ג) - צמיות מינימלית 18 יחידות (נטו) 3.1.4 (א') הוראות מיוחדות: ר-84- הר עיון רחיק מרבי 5</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	
<p>+ מגורים</p>	<p>3.1.4 (ה) 1-מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרות 8 התרחישים לפיהם תועדה ראיות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p>+ מכח תכנית ע"פ</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע 3.1.5 אי שטחי בניה ע"פ תכניות קיימות 3.1.5 די סוג השימושים המותרים בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(9) לחוק מ-10 קומות בבניין המערבי</p> <p>+ גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' קומה ציבורית סבוגת לא תרשב כקומה טיפוסית</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(ג)1-גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: תא שטח 101 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר הבניה נקודתית חריגה לסביבתה ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p>+ סעיף במרווחים</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגגים.</p>	<p>4.2.1-כללי 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגגים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+ עפ"י חו"ד יחידה אסטרגית</p>	<p>4.1.1-הקצאות לצרכי ציבור מהות הקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם</p>	

<p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ לרחוב הר ציון - קו בגין קטן 55 מטר לטווח שטח יז יט נטינה מינימלית של 2 מטר. קו הבניין נקבע על מנת לייצר חווית מסחרית, בממשק רציף למורכבות המתוכננת במסגרת עבודות הרקויל</p> <p>+ התכנית כוללת שטח בייעוד "דרך" אך ללא שינוי בצורתו או היקפו</p> <p>+ סמיכות לקו מתעין ירוק (ת"יל 71/א) הוטמעו בתכנית הוראות בנושא יחס לקו מתעין עשירי</p> <p>+ מהתאים למדיניות תא 130, תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או התקן חתוף לעד הוצאת היתר, הנסוף מביניהם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר</p> <p>+ מתוכנן במסגרת הרקויל</p>	<p>3.8.1 כללי 3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ד)-(3) דרך עורקית ירוויגית-קו בגין שלוח יסדה 5 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית לחקטין את המרחק האמור לעיל ככפוף לבדיקה ותכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.2 (ה)-(2) דרך מקומית רבי מאיר בעל הגס ומאור הגולה 3.8.2 (ה) (3) כניסה לחניונים</p> <p>3.8.4-קווי מתעין</p> <p>3.8.7-תקן חניה</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+ חלק מתחום התכנון כולל כאתר עתיקות מוכרז - (878/0) יפו, הרחובות קיבוץ גלילות והרצל. הוטמעו הנחיות בתואום עם רשות העתיקות בתקנון</p>	<p>סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התייחסות רשות העתיקות</p>	<p>אתר עתיקות: על מי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ תובא בפני הועדה חו"ד התכנית כוללת נספח סביבתי</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א)-(ג) גובל בזכות דרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג)-שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך 4.4.1 (ט)-חשד לקרקע מזוהמת</p> <p>4.4.2-חודר סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3- בניח ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים לחפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ קיים נספח מים, ביוב, ניקון</p> <p>+ התכנית דורשת שטח לחלול הפטוי מבניה על זנת קרקעית שלא יפחת מ-15% בכל אחר מהמגרשים.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p> <p>ס' 4.6.4-ניקון- שטח פטוי לחלול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

הוראות כלליות לתכנית העתיקות

+	סי 4.6.5-4 ביוב
---	-----------------

שימוש בסעיף חוק בסטיגה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית וחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מחוזת הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)1
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4
+	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5
+	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147	סעיף קטן (א)9
+	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לתעבורה... ולענין הפקעת קרקע הגדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לממרט בסעיף.	סעיף קטן (א)19
+	הטמעת חקלה לתוספת שתי קומות 88 מל 10 קומות	
+	כביעת זיקת הנאה למעבר ושחיית הציבור הריסת מבנים	

תצהיר וחתמות				
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.				
מחנכס הועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		25.9.2024	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עניד	2438976-9		24.9.2024	

ח'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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

עדן בר נוי: תוכנית הר ציון תוכנית של מימוש מדיניות שפירא.
יאיר לוי: מציג את התוכנית הר ציון 111, 113
אודי כרמלי: נאמר חריגה מתוכנית המתאר לעניין עומק המסחר יש להבהיר זאת אין חריגה ממתאר זו לא תכנית בסמכות מחוזית.
אורנה ברביבאי: מה הרעיון להכניס את הועדה כמגישת התוכנית?
אודי כרמלי: לפי החוק כשמגשים תוכנית צריך אחוז הסכמות מראש, כשיש בקשות שיש בהן אינטרס ציבורי, אנחנו נכנסים כמגישה כי המגבלה של האחוז הוא רלוונטי. התועלת הוא שטח ציבורי. הועדה המקומית היא נציגת ציבור שלוקח אחריות שהיא עומדת מאחורי התוכנית.
 נושא של קבלת הסכמות ויש כאן קרקע נוחה להסכמות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נכנסים מכח זה שיש לנו בעלות על כבישים ומדרכות? או מכח זה שיש לנו סמכות להגיש בקשה?

אודי כרמלי: הוועדה המקומית נכנסת כנציג ציבור שלוקחת אחריות שהתכנית היא ראוייה ציבורית. אנו עושים זאת בהרבה מאוד מקרים של התחדשות עירונית, אנו רואים שיש תמורות ציבוריות ויש הסכמות. אנו מוודאים שיש הסכמות, כשהצוות נותן חוות דעת שיש מספיק **ראובן לדיאנסקי:** כמה הסכמות היו פה?

אודי כרמלי: הבעיה היא שלפי החוק אנו חייבים רף הסכמות בכל חלקה נפרדת. במקרה הזה נכנסות 6 חלקות ומספיק שבחלקה אחת אין את הרף מינימום, לדעתי 66%.

ענת הדני: 60% בבית משותף ו-66% בקרקע ריקה

ליאור שפירא: מתוך הבניינים המשותפים יש 73% אחוז הסכמה לעומת זאת בשני מגרשים שבהם יש צמודי קרקע חתמו רק 33% ו-50% מבעלי הזכויות. זה לא עומד בדרישת החוק

מלי פולישוק: אם אישרו את התוכנית יש להם אפשרות להגיש ערר או בית משפט?

אודי כרמלי: יש גם את חוק דייר סרבן בהתחדשות עירונית

אורנה ברביבאי: בגלל הפער שיש באחוזים בהסכמה אנו נכנסים כמגישים?

ליאור שפירא: לא היה מספיק את האחוזים על מנת לקדם את הפרוייקט, אנחנו לוקחים זאת על עצמנו ונכנסים כמגישים היות ואנו רואים שזה פרוייקט עם חשיבות

אורנה ברביבאי: גם אם זה סיכון מחושב שבמעלה הדרך נצליח להגיע להסכמות הנדרשות?

ליאור שפירא: בדרך כלל זה לא סיכון

אורנה ברביבאי: ואם זה לא, תרחיש קיצון

אודי כרמלי: בסוף ייצטרכו להוציא היתרים

אורנה ברביבאי: הכניסה בנעליים שלנו נועדה להאיץ את היקף ההסכמות

אודי כרמלי: כן

ליאור שפירא: בסופו של יום זו החלטה שלהם

עדי בסיס: הסעיף נוסף לבקשת המחלקה המשפטית, תוכנית המתאר דורשת עומק מינימלי של 10 מטרים ואורך חזית מינמלי 80% בפרוייקטים כאלה צפופים קשה לייצר זאת ולכן התכנון המוצע הוא מינימום 5 מטר ו-70% חזית מסחרית.

ענת הדני: זה לא חריגה במתאר, הוועדה המקומית רשאית להפעיל שיקול דעת.

ליאור שפירא: כמה דירות יש בכל קומה?

יאיר לוי: 8 דירות קטנות עם ממ"קים.

ראובן לדיאנסקי: 2 מעליות, 56 דירות בסה"כ בכל בניין?

יאיר לוי: יש בניין אחד גדול, 42 ו-68.

ראובן לדיאנסקי: זה אתגר יהיה לעלות במעלית

יאיר לוי: לתכנון מפורט ייצטרכו לחשב את זה

ליאור שפירא: אנחנו מאמצים את חוות דעת הצוות בתוספת ההערות שנשמעו כאן וממליצים על הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 0019-24ב' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

כי על פי הנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס הועדה, הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
3. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13482 בעמוד 7100 בתאריך 26/05/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד מתנגד – אליהו ידגרוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)
2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד- חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 8-10, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.
3. מתנגד- ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד – אליהו ידגרוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
1.1	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	בהתאם לתקן שמאי מס' 15, החלק היחסי של כל הבעלים נקבע על בסיס שווי הקרקע של חלקם מכל תחום התוכנית, וכך בוצע. ביחס לתרומת מחוברים, היות והוצגו היתרי בניה ביחס לחלק מהמבנים בלבד וגם בהיתרי הבניה שהוצגו לא נכלל פרוט של שטחי הבניה המאושרים, שמאי התכנית הביא בחשבון את השטחים הבנויים בהתאם למדידה של מודד מוסמך (אם יוצג בפני הצוות היתר בניה המפרט את שטחי הבניה תוך 14 יום יתוקן שטח הבניה בהתאם וזאת בנוגע לתרומת המחברים בלבד). יובהר עוד, כי מאחר שחלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע, ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות בתחום התוכנית לבין הבעלים הרשומים בנסח הטאבו, תרומת המחברים מיוחסת לכל החלקה כאשר כל בעל זכויות בחלקה מקבל שווי יחסי של ערך המחברים בהתאם לחלקו בחלקה.	לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תיקון שטחי המחוברי ם בכפוף להמצאת היתרי בנייה.
1.2	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	חלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות במתחם לבין הבעלים / החוכרים הפרטיים. על כן, הטבלה נערכה ברמת החלקה לצורך קביעת שווי היחסי במרכיב הקרקע, כאשר לכל אחד מהבעלים הוקצה חלקו היחסי הרשום עפ"י נסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות

2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד - חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 8-10, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.

המלצת הצוות	מענה להתנגדות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תיקון שטחי המחוברי ס בכפוף להמצאת היתרי בנייה.	ראו מענה לסעי' 1 בהתנגדות 1.	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	2.1
לדחות את ההתנגדות	. ראו מענה לסעי' 2 בהתנגדות 1.	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	2.2

3. מתנגד - ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

המלצת הצוות	מענה להתנגדות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
לדחות את ההתנגדות	<p>שטח התכנית, לרבות חלקה 23 ממוקם בדופן השכונה. קיימת אבחנה בין אופי הבינוי בלב השכונה, המתאפיין בבנייה נמוכה ומבנים הכוללים ארבע יחידות דיור, המתחדש באמצעות מימוש זכויות מתוקף תכניות קיימות כגון תכניות הרחבות, לבין אופי הבינוי בדפנות השכונה המתאפיין ברובו במבנים משותפים ומבני שיכון שנבנו בצפיפות גבוהה יותר, שמתחדש באמצעות פינוי- בינוי.</p> <p>אבחנה זו קיבלה ביטוי בתא/5000 אשר העצימה זכויות בנייה בדופן השכונה ושמירת המרקם הנמוך בלב השכונה, מתוך מטרה לשמור על אופי השכונה.</p> <p>בנוסף, תכנית מדיניות שפירא תא/9142 קבעה כי מבנים שגובלים במרקם הנמוך מוגבלים ל-6.5 ק' על מנת למתן את הפרשי הגובה ביחס למרקם הותיק.</p> <p>התכנית מציעה בנייה בהתאם לאמור.</p>	פגיעה באופי השכונה- שינוי גובה השכונה המתאפיין בגובה של 3-4 קומות לגובה של עד 10 ק'.	3.1
לדחות את ההתנגדות	<p>תוספת יח"ד בתכנית עומדת על 83 כך שבמצב המוצע 110 יח"ד בסך הכל. התכנית נותנת מענה ראוי בהיבטי תשתיות לתוספת יח"ד שהיא מציעה, ותואמת את הוראות תא/5000 ואת תכנית מדיניות שפירא תא/9142, הכוללת ניתוחים והמלצות בנושאי תנועה, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, נוף ובנושאים נוספים, שנועדו לתת מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה.</p>	צפיפות בלתי סבירה שאינה מותאמת לשכונה ולרוח המקום –תוספת 110 משפחות חדשות לתוך מרקם הבנוי בצפיפות תיצור עומס על התשתיות באזור.	3.2
לדחות את ההתנגדות	<p>היקף זכויות הבנייה בתכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנוניים, ובהתאמה לתכנית המתאר ולתכנית מדיניות שפירא תא/9142 ותוך בחינת הישימות הכלכלית.</p> <p>הועדה המקומית נכנסת כמגישת תכנית במקרים בהם קיים שיקול ציבורי בקידום התכנית. מאחר והושג שיעור ההסכמות הנדרש בכלל התכנית אך לא שיעור ההסכמות הנדרש בחלקות 22,23 נכנסה הועדה המקומית כמגישת תכנית במקרה זה, על מנת לסייע בתהליך ההתארגנות.</p>	קידום התכנית נעשה מתוך שיקולים כלכליים- יזמיים תוך התעלמות מרווחת התושבים. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית למרות שאין רוב חוקי של הסכמות באופן המעלה חשש לניגוד עניינים.	3.3

לדחות את ההתנגדות	מטבע הדברים במהלך דיון בהפקדת תכנית ובכלל הדיונים בוועדה המקומית, חברי הוועדה מעלים שאלות וסוגיות שונות ביחס להיבטים שונים של התכנית, ובסופו של הדיון מתקבלת החלטת הוועדה המקומית אשר על פיה פועלים. במקרה זה, הוועדה אישרה פה אחד את התכנית בדיון מיום 30.10.24.	נשמעו התנגדות בקרב חברי הוועדה בנוגע להיקף ההסכמות הנדרש ואופי התכנון המוצע, באופן המעיד על היעדר קונצנזוס מקצועי וציבורי.	3.4
לדחות את ההתנגדות	תחום התוכנית ממוקם כולו בדופן רחוב הר ציון, לגביו נקבע בתוכנית המתאר תא/5000 כי תותר בניה בגובה עד 10 ק' (כולל קומת מסחר). בנוסף קבעה תכנית מדיניות שפירא כי במתחמים להתחדשות עירונית בינוי הגובל בבנייה נמוכה של 3-4 קומות יוגבל לגובה של עד 6 ק' וקומת גג חלקית. ואכן בהתאם לך, בתכנית המוצעת המבנה הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס הגובל בבניה נמוכה נקבע בגובה 6.5 ק'.	סטייה מהוראות תכנית תא/5000 ותכנית מדיניות שכונת שפירא תא/9142 לנושא גובה הבינוי- ההצעה לבינוי של עד 10 ק' עומדת בניגוד לעקרון הבינוי בליבת השכונה עד 6 קומות.	3.5
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיף 4 לעיל להתנגדות זו.	לא הושג הרף החוקי הנדרש ביחס לשיעור ההסכמות מקרב בעלי הזכויות הנדרש עבור אישור התכנית, בחלקות צמודות הקרקע הושגו הסכמות רק עם מיעוט הבעלים	3.6
לדחות את ההתנגדות	ע"פ מדיניות שכונת שפירא, ביחס לרצועה באופן רחוב הר ציון בה ממוקם הקו הכחול של התוכנית המוצעת מקודם תכנון של בלוקים במלואם עד רחובות גובלים בשטח מינימלי של 3 ד'. גריעת חלקה 23 כנטען סותרת את העקרון התכנוני הנ"ל המעוגן במדיניות שכונת שפירא ותביא ליצירת שטח תכנון לא רגולרי, קטן מהנדרש כדי לקדם תכנית בניין עיר שלא תהיה בו היתכנות לקבלת שטחי ציבור פתוחים, כפי שהתקבלו בתכנית. כמו כן במקרה זה חלקה 23 תיוותר ללא מענה תכנוני עתידי להתחדשות עירונית, כשהיא מוקפת בתכנית זו ובתכנית התחדשות הגובלת בדרומה.	היעדר צורך תכנוני, הנדסי או תשתיתי באו"ח שיכלול גם את חלקה 23 לצורך מימוש התכנית. איחוד החלקות יוצר חוסר יעילות ויביא לבנייה של מבנה חריג בגובהו בסביבה של בתים פרטיים. עדיף לבנות בניינים בגובה של עד 4 ק'.	3.7

לדחות את ההתנגדות	לא ברור טענת המתנגד כי יפגע כלכלית וכן לא הוצג כל תחשיב המהווה סימוכין לכך.	פגיעה בזכות הקניין – מימוש התכנית באופן הכולל או"ח יביא לפגיעה קניינית בנכס של המתנגד, בנוסף לפגיעה סעיף 197 לחוק.	3.8
לדחות את ההתנגדות	בעל המגרש לא ביקש לממש את זכויותיו בעשורים האחרונים ובכל מקרה תכנית זו משביחה את נכסיו- החלק היחסי שהוקצה למתנגד מביא בחשבון את כל זכויות הבנייה הקיימות שלו. לא הוצגו מסמכים המעידים על בעלותו הבלעדית של המתנגד בחלקה. יתרה מכך, ע"פ נסח הטאבו קיימים בעלים נוספים בחלקה. אהרון ברוכים מחזיק בכ-45% משטח החלקה, כך שגם במצב הקיים אינו בעל מגרש מוגדר ויזדקק לאשר תשריט שיתוף מוסכם לצורך כך.	פגיעה בהתכנות כלכלית – פגיעה באפשרות המתנגד למימוש מידי באמצעות הליך רישוי ודחית המימוש בשנים רבות ויצירת תלות בבעלי קרקע נוספים.	3.9
לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות שציין המתנגד שבעלותו אינו מבוסס ולא הוצגה אסמכתא בנושא. במסגרת טבלת האיזון המתנגד קיבל הקצאה יחסית במצב החדש בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס, כך שזכויותיו נשמרות, ואף מושבחות נוכח העצמת הזכויות בתוכנית המוצעת. בנוסף, כיום המתנגד הינו בעלים של חלק מהקרקע במושע וללא הגדרת מגרש ספציפי למתנגד, אשר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	אי צדק בהקצאת הזכויות – כיום ביכולת המתנגד לבנות מבנה בן 3-4 קומות הכולל 15 דירות בבעלותו המלאה ללא התקשרות עם יזם הפועל למטרות רווח	3.10
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 1.	פגיעה במרקם ההיסטורי והייחודי של הרחוב	3.11
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 9.	פגיעה בכוונת המתנגד לממש את זכויות במסגרת היתר בנייה שיתבסס על הזכויות המאושרות ובאופן הקושר אותו עם בעלי זכויות אחרות שאינם מתכוונים לחדש את המבנים שלהם בקרוב.	3.12
לדחות את ההתנגדות	לנושא גובה הבינוי ואופי הרחובות הפנימיים - ראה מענה לסעיף 7 להתנגדות זו. גם בינוי בגובה 4-5 קומות כפי שמציע המתנגד יחייב הריסה של המבנים הקיימים ושינוי של אופיו הנוכחי של הרחוב. המאופיין בבנייה נמוכה. התוכנית המוצעת מייצרת לראשונה בתחום זה שטח ציבורי פתוח אשר לא ניתן היה לייצרו ללא תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי תוכנית תא/5000 ועל פי העקרונות הקבועים בה.	קיימות אלטרנטיבות תכנוניות להתחדשות עירונית שתקבע בינוי בגובה 4-5 קומות באופן שישמור על אופי הרחובות הפנימיים, השפה האדריכלית הקיימת ויאפשר שיקום ולא הריסה של בתים של משפחות ותיקות ופיתוח של שטחים ציבוריים ללא היזם.	3.13

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדות	טיפול בסוגיות של אכיפה ופשיעה אינו סוגיה תכנונית. בניגוד לטענת המתנגד, התחדשות עירונית מהווה הזדמנות לשיפור איכות חיי התושבים באמצעות הבטחה של שטחי ציבור פתוחים ומבונים, פתרונות מיגון, נגישות וכו'. היקף זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית תואמות למסגרת התכנונית שהוגדרה לשכונה בתכנית המתאר ובתכנית המדיניות שפירא תא/9142.	3.14 רווחת התושבים לא תגיע באמצעות קידום בנייה אלא באמצעות מיגור הפשע בשכונה ושמירת ביטחונם האישי של התושבים. מצב הביטחון האישי הירוד מביא לרידת ערך הנכסים בשכונה, מצב המעודד יזמים לרכוש נכסים ולבנות ככל העולה על רוחם ובאופן שבא על חשבון איכות חיי התושבים הותיקים.
-------------------	---	--

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
2. ככל ויוצגו היתרי בנייה המפרטים שטחי בנייה בחלקות 22,23 בתוך 14 יום מפרסום החלטה זו ניתן יהיה לקבל חלקית את התנגדויות 1.1, 2.1 לנושא שווי המחוברים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25'ב' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0022-25'ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

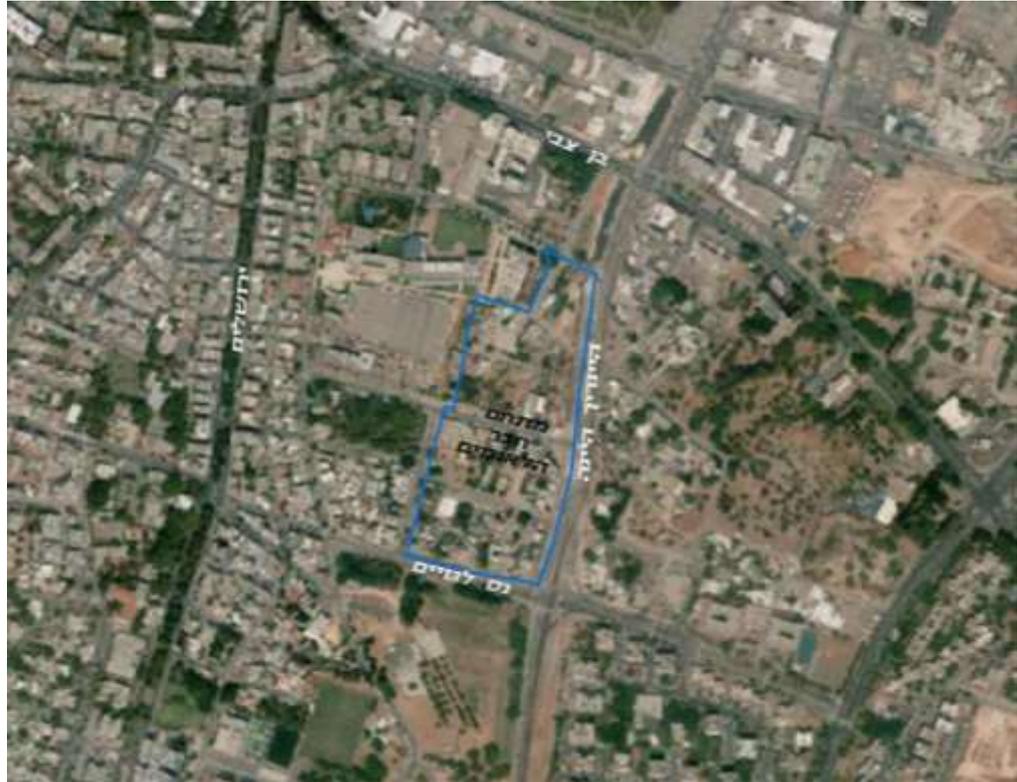
מפאת חוסר זמן הועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

התוכן	מס' החלטה
4740 - חבר הלאומים 507-0859850 תא/מק/מק - 507-0859850 דיון בהתנגדויות	24/12/2025 10 - 0024 - ב'25

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.



כתובת:

- רח' נס לגויים 19,21,23,25,27 .
- רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17
- רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26
- 19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
- רח' שרירא גאון 24,26,28,30,32
- רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30 .
- רח' הכוזרי 1,13,15

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16,27,30,52,55,83,85,97,103-104	21,23-24,28-29,51,60-61,71,93	חלק	מוסדר	7089

שטח התכנית: כ- 55 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 1-3 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית

רחוב שלבים/ הינריך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.

על דופן הינריך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.

החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות. האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחרגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו

תא/1043, 1969 - אזורי תעשיה

תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשיה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

תחום תכנית 1172, מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית - אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות - נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ-900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 6-16 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

- א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.
- ב. חיזוק דופן רחוב הינריך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.
- ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.
- ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יצאה לתחנת מטרו עתידי.
- ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב הינריך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.
- ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע. שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. דיור מיוחד

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי. שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית ת/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

6. שטח פרטי פתוח

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. דרך מאושרת, דרך מוצעת

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

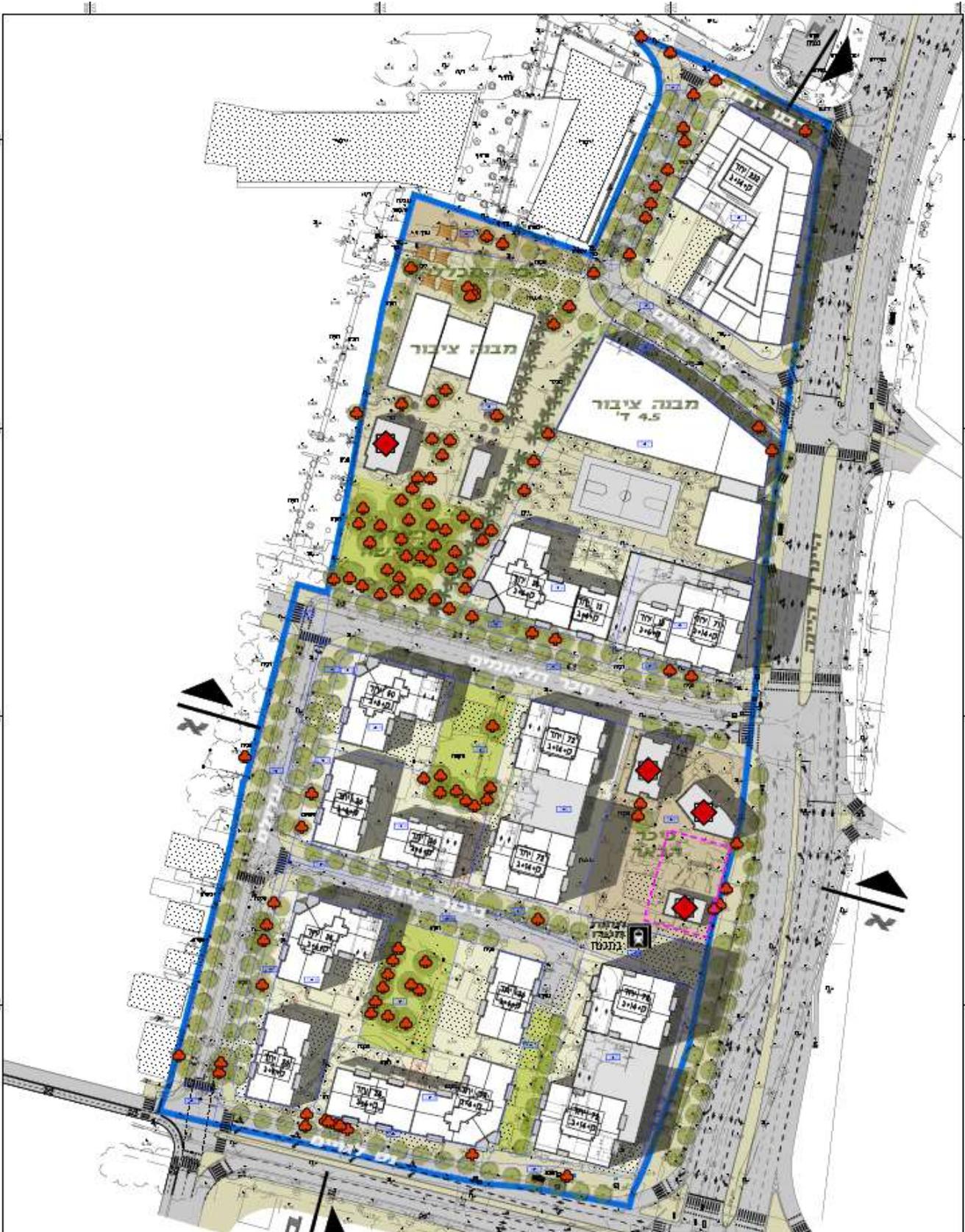
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשייה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	54,958	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	3,312.97	6.06
דרך מאושרת	5,829.86	10.67

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	ייעוד
14.35	7,842.75	דרך מוצעת
5.50	3,003.75	ככר עירונית
9.29	5,077.84	מבנים ומוסדות ציבור
17.80	9,729.71	מגורים
13.08	7,150.59	מגורים מסחר ותעסוקה
0.95	518.14	שביל
3.52	1,921.15	שטח פרטי פתוח
4.59	2,510.84	שטח ציבורי פתוח
14.19	7,752.51	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	54,650.12	סה"כ

טבלת שטחי בניה:

סה"כ	שטח תת קרקעי			שטח על קרקעי			ייעוד ושימושים	
	סה"כ	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות	עיקרי		
70,585	31322	31,322	0	36,960	12,320	24,640	מגורים	מגורים
				2,303	576	1,727	שטחים סחירים	
88,901	33462	33,462	0	44,640	14,640	29,280	מגורים	מגורים, תעסוקה ומסחר
				10,799	2,700	8,099	תעסוקה ומסחר	
42,644	17,830	16,830	1,000	19,364	5,104	14,260	מגורים	דיוור מיוחד
				4,950	1,238	3338	תעסוקה ומסחר	
				500	75	425	ציבורי	
40,436	22,525	13,515	9,010	17,911	4444	17,776	מבני ומוסדות ציבור	
6,000	0	0	0	6,000	1,200	4,800	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
2240	0	0	0	1910	190	1,720	מבנה ציבור	ככר עירונית
				330	30	300	מסחר	
250,806	105139	95,129	10010	145,667	42,967	102,700	סה"כ	



הדמיה:



תשריט מצב מאושר:



תשריט מוצע:



נתונים נפחיים :

מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית) :

- מגרשים הפונים להינריך היינה : 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
- מגרשים פנימיים – במערב התוכנית : 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה : גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים : 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית : 75%

קווי בניין : קו קדמי 0, קוויים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצללות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
 - קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות : המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר האומים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
 - יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
 - שימור נכסי מורשת בנויים במתחם : בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
 - שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.
 - תחבורה, תנועה, תשתיות :
 - ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה .
 - הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב הינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' הינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.
 - תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה
- עיצוב :
- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
 - בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב הינריך היינה.
- התייחסות לסביבה :
- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו , בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-הינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.
 - איכות סביבה :
 - התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים וותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.
 - תועלות ציבוריות בתחום התוכנית :
 - שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
595%		לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית		סח"כ זכויות בניה	אחוזים
119,516 מ"ר				מ"ר	
				זכויות בניה לקומה	אחוזים
				מ"ר	
16	10	8		גובה	קומות
				מטר	
75%				תכסית	
מגורים : 0.8 או לפי התקן התקף				מקומות חניה	

לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מבינהם. מסחר : 1: 100 תעסוקה : 1: 350		
---	--	--

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 -מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

סוכם:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הוועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן:

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022, כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מביניהם נערך בתאריך 3.3.2022.

מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת.

פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל, פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו.

במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש: תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשונים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסייה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:

מטעם העירייה:

אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר

מטעם צוות התכנון:

אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית

לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:

מטעם העירייה:

ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה

מטעם צוות התכנון:

אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית

אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים חברתית

חוו"ד תחבורתית:

מתחם חבר הלאומים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הנ"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. הולכי רגל

רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. שבילי אופניים

שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. תחבורה ציבורית

3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהנ"ל, השכונה משורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור אי

מרחצון	תא ספח	שמוש	ספח עיקרי יחידים		רכב פרטי		נכים		רכב תפעולי		אופנועים		אופניים	
			מ"ר	מ"ר	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן
א	110	מגורים	232	יחיד	0	0	-	-	-	-	15	46	11	226
		מסחר	743	מ"ר	8	1100	1	-	8	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה	2970	מ"ר	9	1350	1	-	9	-	-	30	1100	30
		חניון ציבורי			100		2	2						
		סחיכ			117		6		2		84		258	
ב	109	מגורים	84	יחיד	0.8:1	68	1	1	1	1	15	17	11	84
		מסחר	388	מ"ר	4	1100	1	-	4	1400	1	1100	1300	2
		תעסוקה	1552	מ"ר	5	1350	1	-	5	-	-	16	1100	16
		סחיכ			77		4		1			37		102
ג	108	מגורים	51	יחיד	0.8:1	41	1	1	1	1	15	11	11	51
		מסחר	395	מ"ר	4	1100	1	-	4	1400	1	1100	1300	2
		תעסוקה												
		סחיכ			45		3		1			15		53
ד	106	מגורים	138	יחיד	0.8:1	111	1	2	1	1	15	28	11	138
		מסחר	603	מ"ר	6	1100	1	-	6	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה	2410	מ"ר	7	1350	1	-	7	-	-	25	1100	25
		סחיכ			124		5		2			59		165
ה	105	מגורים	52	יחיד	0.8:1	42	1	1	1	1	15	11	11	52
		מסחר	189	מ"ר	2	1100	1	-	2	1400	1	1100	1300	1
		תעסוקה												
		סחיכ			44		3		1			13		53
ו	104	מגורים	50	יחיד	0.8:1	40	1	1	1	1	15	10	11	50
		מסחר	251	מ"ר	3	1100	1	-	3	1400	1	1100	1300	1
		תעסוקה												
		סחיכ			43		3		1			13		51
ז	103	מגורים	144	יחיד	0.8:1	115	1	2	1	1	15	29	11	144
		מסחר	629	מ"ר	7	1100	1	-	7	1400	2	1100	1300	3
		תעסוקה	2517	מ"ר	8	1350	1	-	8	-	-	26	1100	26
		סחיכ			130		5		2			62		173
ח	102	מגורים	91	יחיד	0.8:1	73	1	1	1	1	15	19	11	91
		מסחר	411	מ"ר	5	1100	1	-	5	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה												
		סחיכ			78		3		2			24		93
ט	101	מגורים	64	יחיד	0.8:1	52	1	1	1	1	15	13	11	64
		מסחר	482	מ"ר	5	1100	1	-	5	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה												
		סחיכ			57		3		2			18		66
		סחיכ במחצית	906	יחיד										
		מסחר	4091	מ"ר										
		תעסוקה	9449	מ"ר										
		סחיכ			715		35		14		325		1014	

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית חבר הלאומים:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של

- המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.
2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה. אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
 3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי. נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
 4. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
 5. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
 6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנבסקי**, משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון

ממונה תכנון סביבתי

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

חו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים:

1. רקע

- מסי' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ-2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
 - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
 - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות ביי"ס יסודי-כ-5, כיתות ביי"ס על יסודי-כ-5.

2. המלצה:

- על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור ביי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
- שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגוון ואיכותי.

3. שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית

- מבני ציבור: כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ-12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב-כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם, שפ"פ-1.9 דונם)

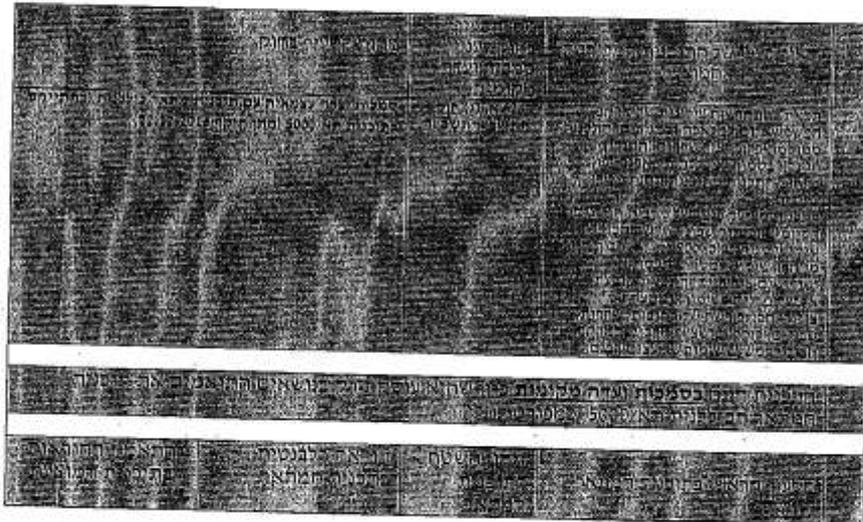
	חבר הלאומים	שם/כותרת פרוגרמה:	2
	2,280	סה"כ אוכלוסייה צפויה:	3
	912	יחידות דיור מתווספות:	4
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בנוי נדרש (מ"ר)		5
6.9	4,308	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	6
1.3	99	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	7
8.2	4,408	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	8
16.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני	9
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני	10
16.0		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח	11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0859850	שם התכנית מתחם חבר הלאומים	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית פרדו צפריר אדריכלים
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>			



הוראות מיוחדות – טבלה שעיף 5.6 קיימות הוראות לטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מוחם 704 ג' – איוברג מגורים בבני עירונית	יתולו הוראות התחריטות עירונית לפי שעיף 5.3.2	+
	ציר ר-72 - שלבים	<p>1. במגורים הגובלים ברחוב שלבים, יקבצו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בזיקף של עי-25% מסחרי הבניה אשר ירכזו בעיקר במקדי התעסוקה.</p> <p>2. הרחיים לאורך חזית הרחוב מרס למקדי התעסוקה ירוח עד 6.</p> <p>3. גובה המגנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו גובה נקודות חריגה מסיביות.</p> <p>4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או להלקים משמעותיים ממנו.</p>	<p>1. תוכנית מקבץ פחות מ-25% משטח הבניה לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים הכל בתחום למבואים השימושים הנקבע בתוכנית המתאר</p> <p>2. רחיים 6 נקבע במגורים לאורך ציר שלבים</p> <p>3. גובה המגנים לאורך חזית הרחוב כולל הקטל לפי שעיף 5.3.2(א) לחוק ומגיע ל-16 קומות.</p> <p>4. מסמך המדיניות יתייחס לכל בקטע דרך מאחורי ולמעט תוכנית זו כל רחוב הינירוך חייגה שתוכנן ובני על פי תוכניות תקפות.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון שאינם מספוריים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לצד:</p> <p>- מתחם התחריטות עירונית</p> <p>- הוראות לעיצוב הרחובות</p>	<p>סימן השתתפים לפי אחד ממסמכי התוכנית:</p> <p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>עירוני: ע"ד 8 קומות, ע"ד 15 קומות, נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-72 שלבים, 706 ג', איוברג אזור התחריטות עירונית</p>	<p>1. 5.3(ב) בתוכנית התחריטות הנוגעות במתחם התחריטות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול החוככים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיים מעל לרחיים המרבי ובניה נקודתית חריגה מסיבית/בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>2. הרחיים יחית מסוגע באופן שיאפשר מנישת תכנונית בתחום המגרי, בהתאם לשעיף 5.3.2 (ד) (2)(1)</p>	<p>1. +</p> <p>2. +</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 5.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי:</p> <p>אזור משרב לתעסוקה ומגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>מסדר ציבורי עירוני חדש</p> <p>אזור מסודות ציבור עירוניים</p>	<p>3.4.1 (א) שימושים מקבלי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושים למגורים</p> <p>3.5.1 שימושים למגנים ומסודות ציבור</p> <p>3.5.2 אזור למסודות ציבור עירוניים</p>	<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור הייעודי: מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיוור מיוחד - מבנים ומסודות ציבורי שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 5.3.1 (ג) תדרת השימושים המתירים בתחום למקבצי השימושים באזור חילוד.</p>	<p>1. שעיף 3.4.1 אזור משרב</p>	<p>מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p>	<p>+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים דיוור מיוחד</p>

		לתעסקה ומגורים.	
פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6	2.	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית.	+ מגורים
		מקבצי השימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) - תכנית המוסיפה יותר מ1000 חייד	+ מגורים
		אזור מערב לתעסקה ומגורים	+ מגורים
		מקבצי השימושים נוספים - מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שכיחים, מבנים ומסדרות ציבור.	+ מגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים בלתי - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		אזור מגורים בבניה עירונית	+ מגורים
		3.2.4 אזור מגורים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגורר מסדר בשל חובכים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מסחר בתחום או מניעת במרקם החמטורי של הרחוב ואזור. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שכיחים, מבנים ומסדרות ציבור.	+ מגורים
		72 ציר שלבים - רחיק 6	+ מגורים
		תשתיות אזורי ייעוד ונספח מתחמי המגן - אזור מערב לתעסקה ומגורים	+ מגורים
		אזור בבניה עירונית	+ מגורים
		706 אייגנברג - מגורים מעל 1.5 די רחיק 4	+ מגורים
קביעת שימושי בניה העלים על הרחיק המירבי - 3.1.4		1.4 (ב) מתחם התחברות עירונית סעיף 5.3.2	+ מגורים
		3.1.4 (ה) מרסנות למגורים 3.1.4 מכללות לשימושים ציבוריים	+ מגורים
קביעת שימושי בניה תת קרקעיים - 3.1.5		סעיף 3.1.5 (א) שימושי הבניה בתת הקרקע יהיו בתחום למותר ע"י 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי חובח מנהלים.	+ מגורים
קביעת גובה הבניה והוראות בדיד' 'בניה נקודתית חריגת לשימושי' עלייה מוגד נוסף הקומות הקבוע מנספח העיוש. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)		א. מ - 8 ל - 15 לפי סעיף 5.3.2 (ג) לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות נלבד לפי הוראות לחי 72 בסעיף 5.4	+ מגורים
		א. אזור - עד 8 קומות ב. חבלת - עד 15 קומות	+ מגורים
		ג. מ - 8 ל - 15 לפי סעיף 5.3.2 (ג) לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות נלבד לפי הוראות לחי 72 בסעיף 5.4	+ מגורים
		ג. 4.2.2 (ה) למתאר - גובה קומת	+ מגורים

	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמטט, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סימוסית ונבח קומת סרקע בנייה בין קווי בניין לקוי (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
	הקצאת לנדנו ציבורי - סעיף 4.3.1 העדפת תחילת להפקוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה. או תמרת שטחי בנייה מיועד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר הקצאת לאן פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לכו תשריט אזורי יעד: אזור מעורב להעסקה ומגורים אזור בנייה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש	4.3.1 (ה) (ב) (א)	+ + + + + + + +
	הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5 התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט אזור למסודות ציבורי עירוניים, על שטח למוסדות ציבוריים שנקבע בין סמל למוסד ציבורי עירוני חדש או בין סמל של יסודות לגישה, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כלימד חדש ובין אם כלימד על פי תכניות קודמות	כלל שטח התוכנית, סמל למוסד ציבורי מופיע בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל תחניות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) תחניות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד) 3.5.1 (ב) שטחי בנייה סעיף 3.5.3 (ב) תכנית משאלת	+ +
	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 התוראות מונעת למגוון אזורים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' נשאלת מרחב מטרופוליטני, ים, פארק חוף, שמורת טבע מים, שטח פתוח עירוני, שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, צדד ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבתות או מקומי, טר מעל דרך פרכיות מחיר, קידוד מעל דרך פרכיות מחיר, בית עלמון, אזור לספורט	בתשריט אזורי יעד קיימים משאלת התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל תחניות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה כולל תחניות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד) 3.6.16 רוחב מורכבות מרחוב עירוני ומרחוב מקומי	+ +
	הוראות למרחבי התברוה - 3.6 כולל הוראות כלליות (3.6.1) וחוראות לנשאלים הבאים: דרכים (3.6.2) קווי מתויר (3.6.4) מרחבי התברוה מוטלבים (3.6.5) תינונים ציבוריים (3.6.6) וקני הניה (3.6.7) נתיבי התברוה ציבורית (3.6.8)	1. דרך שרקת עירונית חכוללת שכול אומיים חייטירך חיינה	1. סעיף 3.6.2 (ה) דרך עורקית עירונית - 2. סעיף 3.6.1 (ג) נגודת - התוכנית כוללת שכול אומיים וחכוללת הוראות בנוגע אליהם. התקיימת בדיקת תכנית מוקדמת בנוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות רחניות. התוכנית מוסיפת למעלה מ 100 חייד, 3.	+ +
	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנת או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבע לבניוחם חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1	+ +
	איכות שביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חונת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) חנייות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לסימות מוראות סעיף 4.4	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	+ +
	השקיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:		תחניות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2)	+ +

7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-222'ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדין:

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג, המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים

ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.

דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.

אדריכל דורון צפרי: מצייג את התוכנית במצגת.

אסף הראל: מעט מידי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.

אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות 161 קומות.

אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דוור ציבורי מפוקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדוור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יחיד כדי לקבל עוד דירות של דוור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדוור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה-20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.

דבר נוסף – במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשאר חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרויקט. למה כל יחיד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דוור ציבורי או דוור לטווח ארוך.

אלחנן זבולון: אם אפשר שבתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי ביי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.

אורלי אראל: קבלנו.

אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו

חיים גורן: דוור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי

עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאיר בתוכנית נשאר.

חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.

עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ- 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדוור בהישג יד.

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.

עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לוועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים. למעשה מדובר ב-232 יחיד לדוור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.

אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יחיד שנוסף לדוגמא 4 קומות תוסיפו 4 קומות

אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.

עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.

אודי כרמלי: התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ש"ח. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.

אסף הראל: מקבל את המענה

חיים גורן: האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.

אודי כרמלי: המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקוות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגרד העירוני.

ערן מאירסון: התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור, מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות אסף הראל: ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן. יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.

מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים

צפריר: ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.

אסף הראל: זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש

אודי כרמלי: אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם

אסף הראל: יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.

אודי כרמלי: צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום

אסף הראל: המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.

אודי כרמלי: אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבניינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחד וזה אומר רק 10מ החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושיהיה גריד עירוני. אסף הראל: כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.

דורון צפריר: מציג במצגת את הרמפות

מיטל להבי: מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה

נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית

דורון צפריר: יש רשת של מסלול אופנים

אנה: ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים. שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתיך טיפוס 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכנונית מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי: בצד המזרחי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.

ערן מאירסון: על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.

דורון ספיר: נוסף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה

אסף הראל: נמנע

בעד: דורון ספיר, אלחנן דורון, חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

אשרור החלטת הועדה מיום 1/6/2022:

התכנית אושרה להפקדה בועדה המקומית ב-1/6/2022. ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין עת"א לרמ"י בסוגיות בעלות (חלקה 16 גוש 7089) ושלביות פינניים. לאחר הגעה להסכמה, מבוקש אשרור החלטת הועדה להפקדה, ללא שינוי תכנוני, למסמכי תכנית זהים ובהתאם לתנאים שהוגדרו בהחלטת הועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: אנו מציגים בפני הועדה בקשה לאישור החלטת הפקדה לתוכנית תא/4740, "חבר הלאומים". התכנית אושרה בוועדה ביוני 2022 אבל ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין העיריה לבין רמ"י בסוגיות בעלות על אחת החלקות ושלביות פינניים של פולשים בקרקע.

לאחר תקופה בה התכנון היה תקוע, הוא עלה על הפסים מחדש, יש מתווה לפתרון המחלוקות ולכן אנחנו מבקשים אישור להחלטה הקודמת להפקדה. חשוב לציין שהתוכנית כוללת הקלות לכן עד סוף השנה יש לקבל החלטה מחודשת להפקדתה - אי אפשר להאריך את החלטה הקודמת מלפני שנתיים. מציג את התוכנית במצגת.

דורון צפרי עורך התוכנית: מתוך 930 ומשהו יח"ד, 230 יהיו יח"ד מיוחדות" להשכרה בבעלות אחודה.
חן אריאלי: למה הכוונה "יחידות מיוחדות"?

מיטל להבי: בדרפט מצוין: "מעונות סטודנטים, דיור שיתופי, הוסטלים".

חן אריאלי: מעולה, כל המטריה הזו צריכה להיות שם.

ליאור שפירא: אנו מאשררים את התוכנית מחדש.

ראובן לדיאנסקי: יש יח"ד שמיועדות לבני האזור מהאוכלוסיה הערבית?

מיטל להבי: אני רוצה לדעת אם זו אדמת קק"ל ואסור ליישב עליה ערבים?

חן אריאלי: זה רעיון, לעשות אחוז מסוים לבני המקום.

ליאור שפירא: החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים, כפי שמצוין בעמוד 289 בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לחזור על החלטתה מיום 1.6.2022 ולאשר להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוף המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.
12. התקופה להפקדת התכנית לאחר החלטת ועדה לפי סעיף 86'ד לחוק מאורכת ל-6 חודשים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דיבי וישנטיק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

בתאריך 5.8.25 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית ע"י עו"ד יאיר יהלומי.

תקופת ההפקדה הסתיימה בתאריך 30.6.25.

עו"ד יהלומי הגיש בקשה לוועדת ערר בנושא ובהתאם להחלטת בל"מ/תא/1048/0925 מתאריך 5.10.25 מובא בפניכם הבקשה לקבל את הארכה המבוקש ולדון בהתנגדות שהוגשה על ידי עו"ד יהלומי כשיתקיים דיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

לאור מורכבות התכנית מומלץ לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון זה עו"ד ויוי משולם קור תחליף אותי

עדי בסיס: התקבלה בקשה להארכה להגשת התנגדות מדובר בהתנגדות שמאית קניינית ולכן ממליצים להאריך את ההתנגדות, יש התנגדות נוספת מעבר לכך הדין טרם נערך ולכן אנו ממליצים להאריך **ויזי משולם קור:** מדובר בלדון בהתנגדות למרות שהוגשה בתום תקופת ההתנגדות **חן אריאלי:** האם זה ניתן למישהו ספציפי או לכל אחד?
עדי בסיס: אם היו התנגדויות נוספות כמובן שהיינו מכניסים גם אותן **אלחנן זבולון:** איך אנו נוהגים בדרך כלל?
עדי בסיס: במרבית המקרים ממליצים להאריך זה לא חריג **ויזי משולם קור:** זה לפני משורת הדין במובן הזה שזה הוגש לאחר המועד **אורלי אראל:** בדרך כלל אנו ממליצים ליו"ר הוועדה לקבל את הבקשה אם מדובר בדיון שלפני הוועדה **ליאור שפירא:** לא צויין שם ספציפי?
חן אריאלי: אנו מאשרים משהו עקרוני כשמציינים שם ספציפי זה בעיה, ההחלטה צריכה להיות שאנו מאריכים מועד להתנגדויות לכולם **ויזי משולם קור:** : מדובר בהתנגדות שהוגשה בדיעבד. ****הפסקת חשמל****
ליאור שפירא: מאושר לעו"ד יהלומי להגיש את ההתנגדות, מקובלת עמדת הצוות והיועצת המשפטית

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דיסטניק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13394 בעמוד 6392 בתאריך 27/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/04/2025	מעריב הבוקר
30/04/2025	מעריב
30/04/2025	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אוראל הרון- איגודן נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים עו"ד אלי וילצ'יק עו"ד יהלומי יגאל אודי כרמלי מה"ע	אבן גבירול 218 תל אביב 6139801 הרוקמים 26 מרכז עזריאלי בנין A 5885849 תובל 5 תל אביב 6789717 דרך יצחק רבין 53 גבעתיים 5348323 פילון 5 תל אביב
---	---

התנגדות מספר 1: מתנגד: איגודן		
תמצית הטענה	מענה	המלצה
סעיפים 2-9	קו איגודן QJ יעודכן בהתאם לתכנון העדכני תוך התאמת מגבלות הבניה	לקבל את ההתנגדות
בתחום התכנית, ברחוב חבר הלאומים עובר		

<p>לעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם ביחס למגרשים הגובלים לתחום האיגודן.</p> <p>תוספת סימון מסדרון תשתיות תת"ק והתאמת הנחיות .</p> <p>צמצום מגרשים בסמיכות לתחום האיגודן בכ-5 מטר מדופן הקו, שינוי יעוד לציבורי פתוח, והתאמת מסמכי התכנית והשמאות בהתאם. ללא תוספת זכויות בסך שטח תכנית</p> <p>תוספת קומה לבניינים המרקמיים מ8 ל-9 לטובת גמישות אדריכלית</p> <p>המרת מגרשים 109, 108 ביעוד שפ"פ לחלק ממגרש המגורים החדש וקביעת השטח הקדמי בזיקת הנאה</p>	<p>הנדרשות בתיאום עם "איגודן".</p>	<p>קו ביוב ראשי של איגודן – קו "QJ" וברחוב עדולם עוברים שני קווי איגודן – קו "QJ" ו"קו Q".</p> <p>בתחום קווים האמורים לעיל, לגביהם נדרשים לקבוע תנאים מיוחדים לקיום אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות וכן הגנה מפני פגיעות או נזקים חלילה, מוגדר לכל הפחות 5 מטר מכל צד של דופן כל אחד מהקווים.</p> <p>התחומים הללו, חייבים להישאר בייעוד ציבורי חופשי (כגון: שצ"פ, דרך, וכד') ופנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה, או כל מכשול אחר המונע את הגישה החופשית לקווים הללו, אלא אם אותו מבנה, חצר או מתקן משרתים את הקווים עצמם.</p> <p>מבוקש לציין בהוראות התוכנית, את התנאים הבאים:</p> <p>חל איסור לבצע עוגני קרקע לכיוון קווי איגודן, בתחום 5 מטר מהדופן החיצונית של כל אחד מהם.</p> <p>חל איסור מוחלט להזרמת מי תהום למערכת הביוב או הניקוז העירונית, ו/או למערכות איגודן ללא תיאום וקבלת אישור איגודן.</p> <p>יש לתאם עם איגודן את עבודות החפירה והביסוס ובין היתר גם את שיטת הדיפון וניטור תזוזות.</p>
--	------------------------------------	---

התנגדות 2: נת"ע		
המלצה	מענה	תמצית הטענה
לקבל את ההתנגדות	הכנת תכנית חבר הלאומים החלה טרם הפקדת התת"ל ומועד אישורה חופף	1-6. תיאום התכנון שהחל בשנת 2019 לא קיבל אישור סופי של נתע לעת הפקדת התכנית ועל כן נדרש התיקונים הבאים:

<p>עדכון יעודי קרקע, מדידה אנליטית ומצב מאושר בהתאם לתתל. התאמת אופי הבינוי, תיקון מסמכי התכנית בהתאם לתתל, כולל מסמכי האחוד וחלוקה. הוספת יחס "כפיפות" לתכנית תת"ל 102</p>	<p>לתת"ל 102 שקיבלה תוקף 8.5.2024. תכנית זו כפופה לתת"ל והוראותיה. ועל כן יבוצע תיאום עם נת"ע למציאת פתרונות מוסכמים תחום התכנון יכלול את תחום התחנה והמתען כפי שהוגדרו בתתל 102.</p>	<p>התאמת יעודי הקרקע ליעוד הקרקע המאושר בתת"ל 102 "דרך מאושרת", "דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' (עם/ללא רצועת מתע"ן תת"ק)", "תחנת תחבורה ציבורית עם רצועת מתע"ן תת"ק". מבוקש לסמן את כל תחום החפיפה בהתאם ליעודי קרקע כפי שסומנו בתת"ל 102 ו/או לצמצם את גבול התוכנית שבנדון ולהוציאו מחוץ לתחום תת"ל 102</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הרצון להותיר גמישות במעברים בתת הקרקע/שימושים מתיחס בתכנית המוצעת ליעוד "כיכר עירונית" ולא ליעודים מתוקף התת"ל. (תוך הנחיה לתיאום עם נת"ע ככל ותמומש בעתיד). כמו כן הוראות מעבר לשימושים מתיחסות למגרשים שאינם בתחום התת"ל. עם התאמת המסמכים, הנחיה זו תדויק בהתאם ליעודי הקרקע על כן, התנגדות זו אינה רלוונטית.</p>	<p>7. הוראות התוכנית שבנדון קובעות בסעיף 4.7.1 ס"ק 2 כי ביעוד כיכר עירונית "יותר מעברים תת קרקעיים שיהוו חיבור אל תחנת המטרו. 8. הוראות תת"ל 102 מאפשרות שינוי מיעודי הקרקע השונים שנקבעו בתת"ל 102, וכן התווית כניסה לתחנת תחבורה ציבורית למטרו דרך מבנה, כפוף לתנאים מצטברים ובניהם קבלת הסכמת הגורם המוסמך, וכן היותה של התוכנית המשנה בסמכות ועדה מחוזית. התוכנית שבנדון הינה תוכנית בסמכות ועדה מקומית ובהתאם אינה עומדת בתנאים המצטברים הנדרשים לביצוע שינויי היעוד והתווית הכניסה לתחנה. 9. הוראות תת"ל 102 מאפשרות לקדם היתרי בנייה, היתרים לשימוש חורג, וביצוע עבודה עפ"י תוכנית תקפה שלא עבור שימושי המטרו ביעוד 'תחנת תחבורה ציבורית עם רצועת מתע"ן תת"ק' רק עד לפרסום הודעת רכישה לפי סעיף 5.5 לפי פקודת הקרקעות לשם ביצוע עבודות לפי תת"ל 102. פרסום צו רכישה בוצע בתאריך 26.02.2025, בהתאם לצו הרכישה בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית ויעוד דרך מוצעת, מדובר בהפקעה מלאה לכל רבדי הקרקע. בהתאם לכך לא ניתן לקדם היתרים, היתרים לשימושים חורגים וביצוע עבודות עפ"י תוכנית תקפה שלא עבור שימושי המטרו בתחום התחנה, אלא רק לאחר סיום עבודות הקמת התחנה.</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>לנושא עדכון יעודי הקרקע בתחום התת"ל, דיוק סימון והנחיות לאלמנטים "להריסה" בתחום התת"ל.</p>	<p>ההתנגדות ל"ר, תחום המבנה שהוגדר לשימור אינו כלול בתת"ל אלא נמצא בסמיכות לתחום התת"ל (דופן קיר המבנה המרכזי לשימור). כלל המבנים, גדרות, אלמנטים שנמצאים בתחום התת"ל סומנו להריסה.</p>	<p>11. התוכנית שבנדון מסמנת את מגרש 207 ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' החופף לתחום יעוד 'תחנת תחבורה ציבורית' בתת"ל 102 כ - מבנה לשימור. יודגש, הוראות תת"ל 102 -סעיף 6.7, קובעות כי כל מבנה המסומן בתת"ל ניתן להריסה, גם אם לא סומן להריסה בתשריט התת"ל ובהתאם נת"ע מתנגדת לסימון מבנה לשימור בתחום תת"ל, 102 ובדגש על תחום תחנת המטרו.</p>

	<p>בהתאם לתתל 102 המאושרת, במסגרת תיאום הנדסי לעת ביצוע העבודות, ככל וידרש עבודות לחיזוק וייצוב הבינוי בכלונסאות בקו אפס, יבחן המענה במסגרת עבודות התת"ל בכפוף לאישור נת"ע.</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>-לקבל ולהטמיע את סעיפים א, ב, ג, ה בתקנון.</p> <p>סעיף ד' יוטמע בנוסח המוצע : בסעיף 6.2 - "תכנית עיצוב אדרי' פיתוח": "תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח שחלה בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו"</p> <p>"במגרשים סמוכים לתחום התת"ל ידרש תיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו."</p>	<p>בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע, נוסח מוצע להטמעה.</p>	<p>13. הערות להוראות התכנית :</p> <p>א. סעיף 6.3 תנאים בהליך רשוי יש להוסיף: "תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים ו/או החופפים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו".</p> <p>ב. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו."</p> <p>ג. "לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות, עוגנים וכד'."</p> <p>ד. סעיף 6.2 עיצוב אדריכלי יש להוסיף: "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו."</p> <p>ה. "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט."</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>עדכון כלל מסמכי התכנית הרלוונטים. ראה מענה ליתרת ההתנגדות (נתע) -התאמת קווי בניה ועדכון הנחיות בינוי כגון: תכנית, מספר קומות וכד'.</p> <p>הוספת סעיף בשלב תכנית העיצוב לנושא דיוק קו בנין כלפי התת"ל</p>	<p>א.בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע, הבקשה לקו בנין במגרש סמוך לתתל הינה המלצה ועל כן מבוקש להטמיע את ההנחיה באופן חלקי:</p> <p>התאמת קו הבנין ל5מ בכל דופן החופפת לשטח תחנה עתידית. למעט בפינה המזרחית, אשר אינה בסמיכות למבנה התחנה שם ניתן לקבוע קו בנין מינימלי 0 (ללא הבלטת מרפסות ובכפוף לתיאום לעת תע"א).</p> <p>הערה בתקנון לנושא 75% מהחזית ידויק לרחוב שלבים</p>	<p>14. תיקון מסמכי התכנית :</p> <p>א. הוראות התכנית: סעיף 4.2.2 א - בינוי ו/או פיתוח: 1. קווי בניין ומרחקים בין מבנים - חזיתות המבנים תוצמדנה לקו הבניין הקדמי לרחוב לפחות ב5% מאורך החזית אין אפשרות לייצר קו בניין 0 לכיוון תא שטח 104 במיקום הכניסה לתחנת המטרו, יש לציין קו בניין 5 מ' לפחות.</p> <p>ב. מצב מאושר: תת"ל 102 לא מופיעה ברקע המצב המאושר. יש לשלב תת"ל 102 בקומפילציית התבעות המאושרות</p> <p>ג. מצב מוצע: יש לעדכן את גבולות התוכנית להוציא את תת"ל 102 מהגבולות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ההתנגדות שהוגשה מוגדרת כהמלצה. תיאום חיבורי תשתית המים, ביוב וניקוז יעשו כחלק מהתכנון המפורט</p>	<p>מים, ביוב, ניקוז : נספח ניקוז, מים וביוב ניקוז: אין הערות, יש לוודא ששטחי השחייה מתוכננים ימוקמו בהתאם לנחיות קו בניין. מים: רח' אור החיים - מתוכנן חיבור מים לקו</p>

	<p>ויתואמו כחלק מהתהליך .</p>	<p>קיים בתוך שטח המטרו, אין התנגדות, יידרש לתאם מיקום התחברות:</p> <p>לאורך רחוב היינריך הינה צד מערב – ישנם קווי ביוב קיימים, בתכנית מוצע לבטל ולחבר ביובים מתוך השכונה המתוכננת, בגבול הדרומי של התכנית (רחוב נס לגויים) ישנה אי התאמה בין גבול התכנית לבין הקו הכחול של המטרו, בקטע זה ישנם חיבורי ביוב מתוכננים, ידרש לתאם את ההתחברויות</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>לנושא דרישת תיאום מפלסי פיתוח וממשקים עם המטרו. תוספת בסעיף 6.2- "במגרשים סמוכים לתחום התת"ל ידרש תיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו"</p> <p>לנושא קו בנין לכיוון התחנה ראה מענה להתנגדות בסעיף 14.</p>		<p>נספח בינוי ואדריכלות, סביבה ונוף</p> <p>התכנון המוצע מציג קו בנין 0 שמתלכד עם הקו הכחול ותחום ייעוד תחנה תחבורה ציבורית, אנו מתנגדים למצב המוצע בתכנון. כמו כן, נבקש לבצע תיאום בנוגע למפלסי הקרקע הסופיים ביחס לרחוב היינריך הינה ולממשקים מול המטרו.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ההתנגדות שהוגשה מוגדרת כהמלצה כחלק מהליך ההיתר יעשו בדיקות אקוסטיות וככל וידרש ינתן מענה פרטני לנושא בהתאם לשלביות המימוש של הפרויקט אל מול שלביות המימוש של התת"ל.</p>	<p>אקוסטיקה- מוצע להוסיף להוראות התכנית דרישה לכך כי לעת הקמת המבנים וכתלות בסטאטוס המימוש של פרויקט המטרו לפי תת"ל 102, נדרש יהיה לתכנן ולבצע את המבנים באופן שלא יהיה צורך במיגונים אקוסטיים משלימים לטובת ביצוע העבודות להקמת התחנות של המטרו. יש לקחת בחשבון כי בסביבת התכנית שבנדון, מתוכנן להקים את תחנת נס לגויים כולל המפלג שצמוד אליה.</p>

<p>התנגדות מספר 3: הבית בכוזרי 19 בע"מ ועמותת הדור הבא צעירים בישראל ח.פ 580513745 עו"ד: וילציק אלי –נשיץ ברנדס אמיר שמאות: קונפורטי –רביב -גולדברג</p>		
<p>המלצה</p>	<p>מענה</p>	<p>תמצית הטענה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ב28.8.2025 נערך דיון בוועדה המקומית. דיון זה דן בהפקדה מחודשת של התכנית המוצעת ולא בהארכת החלטה מדיון ראשון שנערך ב1.6.2022</p> <p>בתאריך 23.2.2025 התקבלה הארכה בעוד 60 יום על ידי יו"ר הועדה עד ל28.8.2025</p> <p>ב27.4.2025 פורסמה הפקדת התכנית ברשומות.</p> <p>על כן התכנית עומדת בתנאים</p>	<p>27-52. יש לבטל את הפקדת התכנית.</p> <p>התנאים להפקדת התכנית מולאו אך בחלוף המועדים שנקצבו בהחלטת ההפקדה ובהחלטת האשרור וממילא התכנית חורגת כבר כעת מהמועדים לסיום טיפול בתכנית.</p>

	הנדרשים בחוק.	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהבט התכנוני והקנייני לא חלו שינויים בנסיבות ולכן אישררה הועדה המקומית את התכנית ללא שינויים.</p> <p>בכל הנוגע למבנה הכוזרי 19 נשוא ההתנגדות, כבר ב2022 היה ידוע כי המבנה עתיד לעבור לידי העירייה מידיים פרטיות במסגרת האחוד וחלוקה כמבנה ציבור.</p> <p>שינוי ידיים פרטיות מבעלים אחד לשני אינו מהווה שינוי נסיבות אשר היה משפיע על שיקול הדעת של הועדה.</p> <p>בנוסף, במקרה זה הצורך בהקצאת הקרקע לטובת העירייה נובע לא מהשימוש או הבעלות הספציפית אלא מתוך הבט תכנוני של מגרש כלוא בליבת עתודת קרקע ציבורית שנדרשת לתכנון כמקשה אחת.</p> <p>לא ברור מכתב ההתנגדות האם מעדיפה המתנגדת לצאת מתחום התכנית.</p>	<p>החלטת אשרור התכנית היתה טכנית מבלי שהועדה בחנה את עדכניות התכנית והאם חלו שינוי נסיבות בין לבין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקום המגרש בליבה של עתודת קרקע ציבורית מחזקת את חשיבות הקצאת המגרש כשטח ציבורי בבעלות עירייה לטובת יצירת מרחב ציבורי המשכי המאפשר את מלוא הגמישות לקביעת שימושים בעתיד בהתאם לצרכים שיעלו כחלק מתכנון שכונה חדשה בהקפים משמעותיים.</p>	<p>53-58. יש להותיר את החלקה בבעלות פרטית של החברה (תוך החרגתה מתא שטח 303) והותרתה ללא זכויות בנייה נוספות מתכנית צ' מעבר לשטח הבנוי הקיים ולהוסיף לחלקה זכויות במצב היוצא.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית שניתנה בעת הכנת התכנית, היקף ההקצאות הנדרש הינו מינימלי ונדרש לאור היקפי ההתחדשות האינטנסיביים.</p>	<p>53-58. מבני הציבור המוצעים בתכנית עולים על המומלץ בחוות הדעת האסטרטגית. ניתן למחוק את הוראת ההפקעה ביחס לחלקה/ רישום הבעלות ביחס לחלקה על שם העיריה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם לפרוטוקול ועדת השימור מיום 28.6.2018 הכרזת המבנה לשימור נעשתה לבקשת בעלי המבנה לטובת השמשתו.</p> <p>המבנה הוכרז בוועדת השימור בשנת 2018 וכבר אז צוין במפורש בהחלטת ועדת השימור שהשימוש הינו שימוש זמני בעל אופי ציבורי עד לאישור התכנית.</p> <p>השיפוץ שנערך לא בוצע מכח הוראות שימור אלא במסגרת היתר לשיפוץ חזיתות, מכח חוק העזר העירוני שחל על כל מבנה בעיר ללא קשר לשימור.</p> <p>כבר בהחלטת ההפקדה בשנת 2022 נקבע כי יעוד המגרש יהיה "שטח למוסדות ציבור" והוראות התכנית כללו הוראה כי לפיה שטחי הציבור יעברו לבעלות העירייה וזאת כפי</p>	<p>59-97. ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה ביום בו ניתן רישיון לשיפוץ המבנה אשר הוכרז כמבנה לשימור, כאשר לעת ההפקדה בפועל עבודות השיפוץ כבר הסתיימו.</p> <p>לפיכך קביעת הוראה בתכנית לפיה השטחים הציבוריים יירשמו בבעלות העיריה עולה כדי מזימה של ממש ולבטח נגועה בהפרת חובת ההגנות, חוסר תום לב והיעדר סבירות קיצונית.</p>

	<p>שנעשה תמיד בכל תכנית המקצה שטחים ציבוריים. כלומר, כאשר נרכש המבנה בשנת 2024 על ידי המתנגדת כבר ניתן היה לדעת כי המגרש ביעוד ציבורי ועתיד לעבור לבעלות עירייה בהתאם לתשריט והתקנון.</p> <p>כידוע, הועדה המקומית רשאית לקבוע הוראות להקצאה לשטחי ציבור בתכנית בהתאם לתכנית תא\5000 והחוק.</p> <p>כאשר במקרה זה, כפי שנאמר לעיל הצורך במגרש נובע מתכנון כולל של שטח ציבורי נרחב, שהמגרש הנדון מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>אלמלא העברתו לידי העירייה היה נותר כמובלעת. לפיכך פסקי הדין אליה מפנה המתנגדת אינם דומים למקרה הנדון בה יש צורך תכנוני מובהק בהעברת בעלות המגרש לבעלות העירייה.</p> <p>העובדה שהמבנה שופץ במקביל עם החלטת ההפקדה אינה מעלה או מורידה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע את הקצאתו לטובת העירייה. ראשית, כי ממילא היה נדרש שיפוץ המבנה לאור מצבו לטובת השמשותו החל מ-2018 ועד מימושה של תכנית זו בפועל.</p> <p>ושנית, כי במקרה הזה משמדובר בהקצאה באופן של אחוד וחלוקה, שווי הבנוי (המשקף גם את השיפוץ) בא בחשבון במסגרת טבלת האיזון כך שהשווי נקבע בעבור הקרקע ושווי המחוברים.</p> <p>יובהר, על אף כי תקן 15 אינו מחייב בשווי מחוברים ל"בנין להריסה" לאור שינוי מעמדו כמבנה לשימור קבע השמאי שווי מחוברים לבנין בהיקף של 6000 ₪ שמגלם בתוכו שווי הבינוי לאחר השיפוץ.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>למעט תיקון טכני בסעיף 7.5 במסמך עקרונית שמאות</p>	<p>התייחסות למיקום - "מיקום קרוב ככל האפשר" הינו שיקול מרכזי, אולם לא היחיד, בעת הכנת טבלאות הקצאה. זאת אל מול הצורך של איזון כלכלי הוגן במינימום של תשלומי איזון.</p> <p>במסגרת הכנת טבלאות האיזון נעשה מאמץ ע"י שמאי התכנית להקצות קרוב ככל האפשר למתנגד אך במסגרת המגבלות התכנונית ושוויו היחסי של המתנגד הוקצה לו חלקים במגרש 104 אשר נמצא בקרבה של 60 מטר לחלקת המקור.</p>	<p>סעיפים 98-121 חוות דעת השמאית בעמודים 38-88</p> <p>98-104. לפי תקן 15 יש להותיר את החלקה בבעלות פרטית.</p> <p>לפי סעיף 7.1 בתקן הרי ש"כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה".</p>

	<p>למעט תיקון טכני בסעיף 7.5 במסמך עקרונות שמאות לפיו : תרומת המחברים חושבה בדרך של פיצוי על המחברים שעוברים לרשות העירייה (מבנים לשימור) במצב היוצא</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לענין הותרת המגרש בידי המתנגדת ראו מענה לעיל.</p> <p>לענין תוספת יחידות דיור סחירות שמבקשת המתנגדת, הטענה אינה רלוונטית הואיל והשטח עתיד לעבור לבעלות העירייה וטבלת האיזון כיום ממקמת את המתנגדת במגרש סחיר חלופי בחלק המשקף את שווי הקרקע במצב הנכנס.</p> <p>היקף ההקצאה מבטא את השווי השמאי של מסירת הנכס בעת אישור התכנית.</p> <p>לטענה כי משווי מגרש 106 במצב היוצא הופחתו עלויות השימור ולא ניתן פיצוי בגינם.</p> <p>מאחר ולא צפויות עלויות שימור בגין המבנה לשימור בכוזרי 19 (המבנה משומר), שווי מגרש 106 לוקח בחשבון את המצב בפועל, ולפיכך לא הועמסו עלויות שימור על תחשיב השווי במצב היוצא של מגרש 106</p>	<p>105-106. יש לתקן את טבלת האיזון תוך הקצאת תוספת זכויות סחירות, תוספת יחידות דיור ובכלל זה וככל שהחלקה לא תיוותר בבעלות פרטית, הרי שיש להתיר בחלקה את המשך שימושים הנעשים כיום עד ל10 שנים ממועד אישור התכנית.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות יש לתקן טכני את ס' 7.5 במסמך העקרונות שנותר מוורסיה מוקדמת.</p>	<p>שמאי התכנית הביא בחשבון, שווי חלקת המתנגד בהתאם ליעוד הקרקע התקף למועד הפקדת התכנית שהינו "מגורים לתכנון בעתיד". כמו כן, ההיתר שהוצג אינו מעיד על היתר לשימוש מגורים.</p> <p>למרות קיומו של היתר בניה משנת 1933 למגורים, בהתאם למצב התכנוני התקף במצב הנכנס החלקה מיועדת לאזור לתכנון בעתיד למגורים והינה בתחום המסומן לבניינים להריסה. נפנה בענין זה, להתייחסותינו מטה לעניין תרומת המחוברים.</p> <p>שמאי התכנית חילץ את שווי הקרקע ליעוד חניון ציבורי על בסיס עסקאות השוואה בסביבת התכנית והתחשיב נבדק ע"י שמאי הועדה ונמצא כסביר. לצורך הביאור - שווי מ"ח מפותח בסך 125 א' ש ועלות הפיתוח כ-680 ש למ"ר ורווח יזמי של 15%</p> <p>לאור גודל המגרשים במצב היוצא, רק בעלי זכויות משמעותיים כדוגמת המדינה יכולים להיות בעלי זכות יחידה במגרש. למעשה אין מגרש שהמתנגד יכול להיות בעל הזכויות היחיד בו. לנושא "קרוב ככל הניתן" ראה מענה לסעיף 98-104.</p> <p>שמאי התכנית ייחס מקדם למושע לפי 3 מדרגות מושע כאשר נקבע למגרש הכולל מעל 10 בעלים הפחתה של 7%.</p> <p>ראה מענה להתנגדות זו בסעיף 105-106.</p> <p>בהתייחס לטענה זו, שווי הזכויות במגרש שהוקצה לבעלים מביא בחשבון דחייה עד לזמינות מימוש הזכויות במגרש במצב היוצא.</p>	<p>106. תיקון שווי במצב הנכנס החלקה הינה חלקה יחודית: שמאי המתנגדים טוען להערכה בחסר בשווי חלקת המתנגד במצב הנכנס "תכנון למגורים בעתיד" בשל כך שקיבל היתר בניה למגורים.</p> <p>הערכת יתר של שווי מ"ר קרקע ביעוד חניון ציבורי עילי במצב הנכנס</p> <p>107-108. תיקון של מגרש ההקצאה שיש להקצות בעבור החלקה – "קרוב ככל הניתן" – ההקצאה צריכה להיות במגרש 108 ולא 104-להותיר את החלקה בבעלות החברה ולהקצות לה תוספת זכויות ב-108 ולחילופין להקצות לה את מלוא הזכויות במגרש 108.</p> <p>התייחסות למושעא ומרכיב ההפחתה שמאי המתנגד טוען כי לא בוצעה הפרדת בעלויות במסגרת טבלת ההקצאות כפי שנדרש בתקן 15. החלקה נכנסה במצב הקיים בבעלות יחיד ויצאה במגרש בבעלות מרובה.</p> <p>108-116. יש להתיר המשך שימושים קיימים בחלקה למשך 10 שנים מיום אישור התכנית, לכל הפחות יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תפיסת החזקה בחלקה תיעשה רק לאחר פינוי המגרש המוקצה החדש ולאחר שיוצא היתר בנייה במגרש המוקצה החדש.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בעלות המגרש תעודכן בהתאם לנסח טאבו עדכני. נבהיר כי כיום המתנגדים טרם נרשמו כבעלים אלא רשומים כהערת אזהרה</p>	<p>116-119. יש לתקן את רישום הבעלות עפ"י הטאבו</p>

התנגדות מספר 4: הלחמי עזרא חלקה 60 בגוש 7089 כתובת: חבר הלאומים 29 שמאי: רפאל בוקרה עו"ד: יהלומי יאיר		
המלצה	מענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	<p>א. שמאי המתנגדים מביא בחשבון את השווי הכלכלי של חלקה 60 (היוון זרם תקבולים מדמי השכירות לשימוש כמוסך לצמיתות) בעוד שעפ"י תקן 15, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע ותרומת המחוברים.</p> <p>בהתאם להנ"ל, טבלת הקצאות נערכה בהתבסס על שווי יעוד הקרקע התקף במצב הקיים היינו ב"חניה ציבורית" ואף הציג לכך תחשיבים של עסקאות שנעשו ובהתאם נקבע שווי קרקע ליעוד כחנייה ציבורית.</p>	<p>1. חלקת המתנגד נכנסה בשלמות ביעוד חניה ציבורית, כאשר השווי שנקבע מתעלם מהשימוש הקיים למוסך ולכן יש לשקף ייעוד החלקה בהתאם למוסך.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ב. כחלק ממסמכי התכנית, הופקד מסמך ביאור לטבלאות ההקצאה הכולל את שווי הקרקע במצב הנכנס, הפיכתו לשווי יחסי, תרומת המחוברים ועוד. כמו כן, בנספח עקרונית השומה, הוצגו עסקאות ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע ביעודים השונים הקיימים בטבלת האיזון, כמו כן פורטו מקדמי ההתאמה ועוד. על כן, לא ברורה הטענה להיעדר שקיפות.</p>	<p>2.א. העדר מידע וחוסר יכולת להבין את תחשיבי המצב הקודם.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ביחס ליעוד "מגורים לתכנון בעתיד", שמאי התכנית הביא בחשבון את שווי הקרקע ביעוד מגורים בדחייה של 5 שנים ובהתחשב בהיטל השבחה הצפוי לכן שווי זה כמו שוויים אחרים שקבע שמאי התכנית אושרו ונבדקו ע"י שמאי הועדה.</p>	<p>2.ב. הערכת יתר לשווי הקרקע ביעוד "אזור לתכנון מגורים בעתיד".</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>שמאי המתנגדים, הציג תחשיב מוטעה שבבסיסו רשות הפתוח קיבלה שווי יחסי של 11.72% בגין חלקה 27 שבבעלותה ועל בסיס שווי זה חישב את שווי היחסי של חלקה 60 שהינה חלקת המתנגד.</p> <p>החישוב הנ"ל שגוי, היות ושווי חלקה 27, מורכב משווי חלק מהחלקה ביעוד לתכנון מגורים בעתיד וחלק אחר משווי יעוד חניה ציבורי. כלומר, המתנגד סבר בטעות בתחשיב שהוצג שחלקה 27 של הרשות הפתוח הינה ביעוד חניה ציבורית בלבד</p>	<p>2.ג. הערכת חסר של החלקה ביחס לחלקות אחרות באותו ייעוד. שווי יחסי של יעוד נכנס "חניה ציבורית"</p>

	<p>והשווה אותה בטעות לשווי חלקתו בהתאמה.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית ייחס מקדם למושע לפי 3 מדרגות מושע כאשר נקבע למגרש הכולל מעל 10 בעלים הפחתה של 7%, מקדמי המושע נבדקו ע"י שמאי הועדה ונמצאו סבירים.</p>	<p>3. יש להגדיל את השווי הנכנס של חלקה 60 בבעלות יחידה בייחס לאותן חלקות שבבעלות מספר בעלים(מושע).</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מדובר על בינוי שמשמש עבור מוסך ואינו משמש לחניה ציבורית. בהתאם לתקן 15 ובבחינת השימוש הטוב והיעיל, ניתן שווי נכנס לחלקה 60 בהתאם ליעוד קרקע "חניה ציבורית" ללא תרומת מחוברים היות והמחוברים אינם תואמים את יעוד הקרקע הנכנס. בהתאם לסעיף 6.17 בתכנית המופקדת במגרש הנדון ניתן יהיה להמשיך שימוש הנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו עד ל 5 שנים או היתר עד המוקדם מביניהם. בהתאם לתיק הבנין נראה כי קיים היתר בניה למוסך ערב אישור תכנית 1172, עם זאת יובהר כי לא נבחנה ההתאמה בין הבנוי בפועל להיתר המאושר.</p>	<p>4. יש להכיר בתרומת מחוברים לחלקה 60 בהתאם לעקרון שנקבע בסעיף 8.5 למסמך העקרונות של שמאי התכנית. מבקשים לקבל שימוש ביניים בחלקה 60 לתקופה של 5 שנים כפי שהתקבל בחלקה 61 לאור השכירות שמוניב הנכס .</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית בהסכמה מול שמאי הועדה סבור ששותפות במגרש עם רשות הפתוח אינה חיסרון המהווה סיבה להפחתה מעבר לשותפות עם כל בעל פרטי אחר ולו מהסיבה שאין שמאי התכנית אמור לבחון כל בעל בתכנית, או במילים אחרות השמאי אינו "בוחר כליות ולב", אף זאת יש שיראו בזה אפילו יתרון לעומת שותפות במושע עם פרטיים.</p>	<p>5. הבעלות במגרש התמורה (מגרש 109) היא יחד עם רשות הפיתוח דבר שיגרור דחייה במימוש לפיכך יש לתת מקדם דחיה נוסף בשיעור 0.75.</p>

התנגדות מספר 5: מהנדס העיר ת"א-יפו		
המלצה	מענה	תמצית הטענה
לקבל את ההתנגדות בהתאם למענה בהתנגדות מספר 2: נת"ע		<p>להלן התיקונים המבוקשים במסמכי התכנית המופקדת:</p> <p>1. תת"ל 102 עבור קו מטרו M2 יש להטמיע את הוראות התת"ל ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות נספח הפיננסי ותשריט המצב המאושר.</p> <p>יש להטמיע את הנחיות נת"ע, ככל שיתקבלו בהליך התיאום, במסגרת התנאים בהליך הרישוי.</p>
לקבל את ההתנגדות		<p>2. מסמכי שמאות</p> <p>יש לעדכן את הבעלים בחלקה 30 במצב הנכנס לפי נסח טאבו מעודכן ולהתאים את האיזונים ואת מסמכי התכנית בהתאם.</p> <p>יש לאחד את מסמך טבלאות השעבודים עם מסמך עקרונות השומה.</p> <p>יש לתקן את אופן רישום השטחים הציבוריים בטבלאות</p> <p>3. הכיכר העירונית (תא שטח 204) והמבנים לשימור במסגרתה: (205, 206, 207)</p> <p>יש להוסיף הוראות גמישות להמרת זכויות משירות לעיקרי ולהיפך, באופן מלא, בתת הקרקע בתא שטח 204 (יעוד כיכר עירונית).</p> <p>הוראות סעיף 4.4.2(א)1) יועברו לסעיף 6.2 (עיצוב אדריכלי).</p> <p>הוראות סעיף 4.4.2(א)2) יועברו לסעיף 6.2 (עיצוב אדריכלי) וינוסחו מחדש כך שיבטיחו:</p> <p>3.3.1. שתכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 103 תכלול גם את תא שטח 207;</p> <p>3.3.2. שתכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 106 תכלול גם את תאי שטח 205 ו-206;</p> <p>3.3.3. שתכנית עיצוב הכוללת את אחד מתאי השטח 204 (כיכר עירונית), 205, 206, 207 (מבנים לשימור בתחום הכיכר העירונית), תציג תכנון כולל בראיה מתכללת עבור כל ארבעת תאי השטח, לרבות שלביות מימוש וממשק עם תחנת המטרו הסמוכה.</p>
לקבל את ההתנגדות		<p>4. נושאים תכנוניים כלליים:</p> <p>4.1. יש להוסיף הוראת גמישות לתמהיל יחה"ד בסעיף 6.1(5) כך שתתאפשר גמישות לתכנית העיצוב.</p> <p>4.2. הוראות סעיפים 6.8(א)7) ו-6.8(א)8) חזרתיות – יש לאחדן לנסחן מחדש כך שלא תהיה כפילות.</p> <p>4.3. יש להסיר הסימון "להריסה" בתשריט המצב המוצע מהמבנה המזרחי בתא שטח 303 בתשריט המוצע (חלקה 27 במצב הנכנס), כך שיוותר שיקול דעת לעיריית תל אביב האם להותירו או להרסו.</p> <p>יש לתקן בהתאמה את התנאים עבור תא שטח 108 בנספח הפיננסי וכך הוראות בסעיף 6.12 (הריסות ופינויים), 6.3 (תנאים בהליך הרישוי) ו-6.4 (תנאים למתן היתרי אכלוס).</p>
לקבל את ההתנגדות		<p>5. תיקונים טכניים:</p> <p>עדכון הפניות פנימיות בין סעיפים בהוראות התכנית, האחדה גרפית. התאמת סימון זיקות הנאה</p>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. התנגדות 1 –איגודן, מומלץ לקבל במלואה ולערוך את השינויים בהתאם לחו"ד הצוות
2. התנגדות 2- נת"ע, מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד צוות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם
3. התנגדות 3- הכוזרי 19, מומלץ לקבל חלקית בהתאם לחו"ד צוות ולדחות את יתרת ההתנגדויות.
4. התנגדות 4- הלחמי עזרא –מומלץ לדחות במלואה
5. התנגדות 5 –מהנדס העיר ת"א-יפו, מומלץ לקבל במלואה
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

מומלץ לקבל ואו לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי לענין התנגדות 2, התאמת מסמכי התכנית לתת"ל 102, דורשת תיקון והתאמה של טבלאות האיזון. הצוות ממליץ כי מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ותנתן עליהם זכות התנגדות לפי סעיף 106ב לחוק .

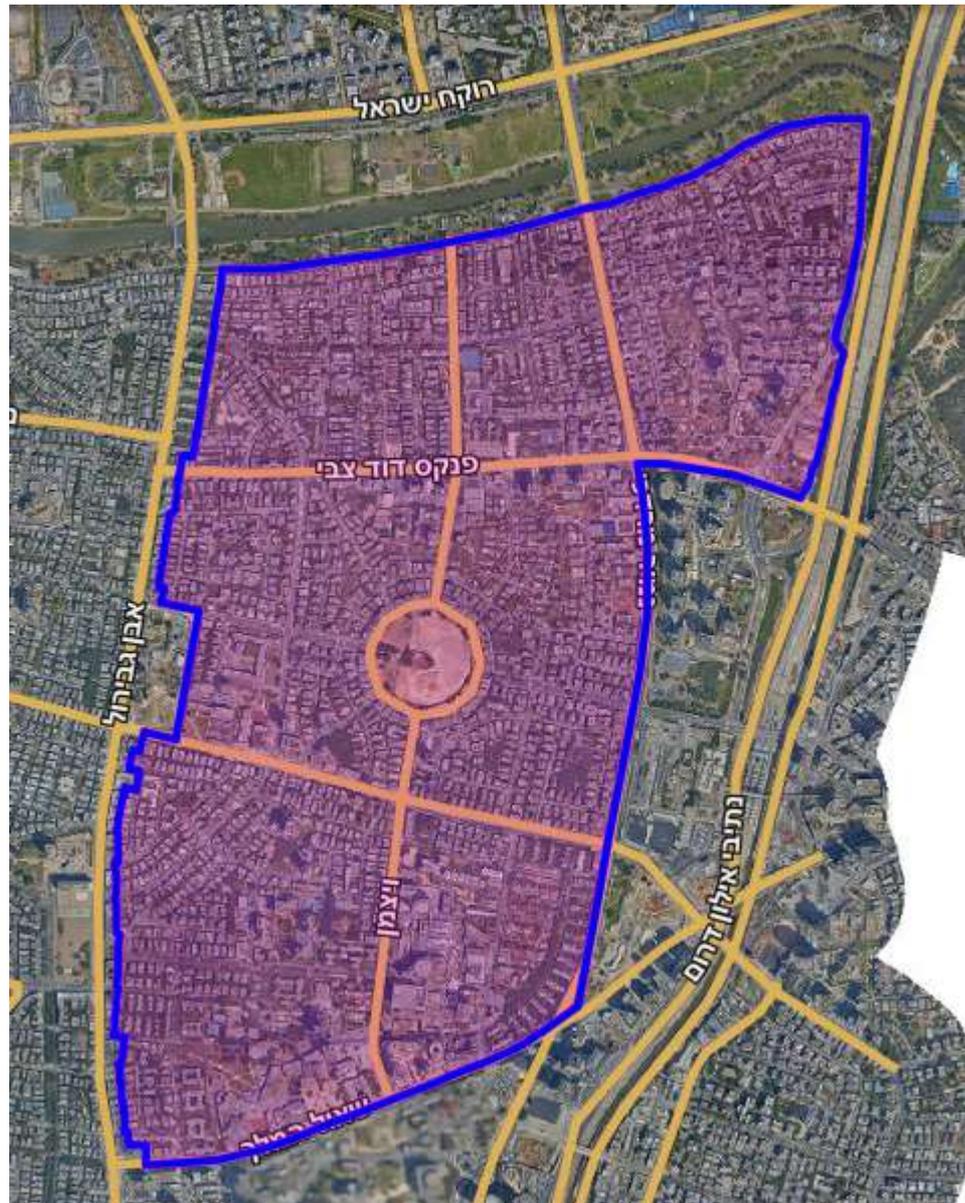
הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע הכלולות באחוד וחלוקה ושהקצאותיהם ישתנו באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 21 יום.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
11 - - '25-0024	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.



מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

התוכן	מס' החלטה
507-1350875 תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	24/12/2025
דיון בהתנגדויות	11 - 0024-25'

מצב השטח בפועל: מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

מדיניות קיימת: ל"ר

מצב תכנוני קיים:

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117
יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בעע"ם 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטגיים בתכנית תא/3729א.

בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים ביעוד מגורים ב 2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

רקע ודברי הסבר:

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטגי המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".

היות שטיפוס ה"קוטגי" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטגיים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).

במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו.

בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

התוכן	מס' החלטה
תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 507-1350875 תא/3729ב - דיון בהתנגדויות	24/12/2025 11 - - '25-0024

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6%....".
 החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321) שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכנית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.
 עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ס 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

מטרות התכנית:

תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה:

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
 מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
 לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות ביעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן:
 - במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

התוכן	מס' החלטה
4750875-13507 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהתנגדויות	24/12/2025 11 - 0024-25

- טיפוס קוטגים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטגים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
56% בשתי קומות, מקסימום 36% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	בתחום תא/398 אזור מגורים א'2
	לא הוגדר בתכנית	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080)
28% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"
3 קומות +קומת גג קווי בניין: צידי-3 אחורי-5	לא הוגדר בתכנית	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 574, 544)
אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +4 ק. גג חלקית	בתחום תכנית 117
אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +3 ק. גג חלקית	בתחום תכנית 122

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

אורלי אראל: אנחנו מקדמים תוכנית כתוצאה מהוראה של פסיקה של בית משפט. בדיון בהתנגדויות על תוכנית רובע 4 שכולל בניינים עם מאפיינים שונים, טיפוס הקוטג' ברובע 4 לא היה זכאי לתמריצים של תמא 38 והתוכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות ותוספת על הגג. הוגשו התנגדויות בטענה שצריך להטמיע את זכויות בנייה בהתאם למצב הזכויות ערב אישור התכנית אשר כלל תוספת 6% בהקלה ולפיכך יש להטמיע אותם בתכנית. ההמלצות האלה אומצו ע"י הוועדה המחוזית אבל התוכנית לא כללה את זה, הוגש ערר ובימ"ש קבע שאנחנו נדרשים להכיל הקלה זאת

התוכן	מס' החלטה
4 תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	24/12/2025
507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	11 - 0024-25
דין בהתנגדויות	

בתב"ע החדשה. אנחנו מבקשים לתקן עוד שני נושאים בתחום התוכנית: תוכנית רובע 4 קובעת שבניינים שבנויים בקיר משותף בתחום תכניות לבניה נמוכה חייבים לבנות בו זמנית ועל מנת להקל התכנית מציעה לאפשר לבנות לא בו זמנית שלוש קומות וקומת גג. זאת בכדי לאפשר לאנשים למצות זכויות בנייה בצורה יותר טובה. זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ואלה התיקונים.

חיים גורן: כשכתוב מוצע. לקבוע כבנייה שאינה בעת ובעונה אחת, נותרו שלוש קומות לקומת חלקית זה פחות ממה שמקבלים מבניה בבת אחת.

אורלי אראל: לא. בתכנית 122 זה אותו דבר.

חיים גורן: יש לנו מקומות בעיר למשל בדרום העיר שאתה בונה ביחד אתה מקבל יותר אז אם אתה בונה לחוד אתה יכול לבנות אבל אתה מקבל פחות.

אודי כרמלי: רק אם יש סעיף תב"עי כזה.

חיים גורן: השאלה אם אנחנו משווים את התנאים בדיוק של מי שבונה לא ביחד למי שבונה כן ביחד או שעדיין יש הבדל.

אורלי אראל: אין הבדל, למעט בתחום תכנית 117 שבה אנחנו משאירים את ההפרדה הזאת כדי לעודד אנשים לבנות ביחד.

לירון שחר: תכנית 117 זו תכנית מיוחדת שקבעה במקור בנייה בקיר משותף: רואים שתי יחידות כבניין אחד מבחינה עיצובית. לכן רוצים כן לעודד את הבנייה בו זמנית בקיר משותף והזכויות נשארו 4 קומות וקומת גג בבנייה בקיר משותף 3 קומות וקומת גג אם בונים בצורה עצמאית, מה שלא היה אפשרי בכלל בתוכנית עד עכשיו. בתכנית 122 לא היה אפשר לבנות לבד ובזכויות הבניה נשאר 3 + גג גם בבנייה עצמאית.

בנוסף יש את התיקון של בתחום תכנית 398, בייעוד מגורים ב'2' שלא הופיע בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 בבנייה חדשה, הם יכלו לעשות רק תוספת בנייה וקעת מסדירים להם זכויות בבנייה חדשה עכשיו הם יוכלו לבנות 3 קומות וקומה חלקית לבניינים משותפים או 2 קומות פלוס גג לקוטגים.

יש כמה תיקונים טכניים שגם צריך להוסיף פה במספרי חלקות. בטבלת ההשוואה מנינו את החלקות הספציפיות בתחום 398 מגורים ב', שתיים רשום חלקה 2080 וצריך להיות במקום חלקה 630 ובתחום 398 אזור מגורים ב' 2' חלקות 544 יש להוסיף "השלמה למגרש זה" כי זה מגרש המורכב משלוש חלקות בשרת 79.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 0023-24 ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 2025005 מיום 19/05/2025 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13760 בעמוד 9265 בתאריך 21/08/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/08/2025 The Marker

28/08/2025 ישראל היום

29/08/2028 מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-1350875 תא/3729בב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	24/12/2025
דיון בהתנגדויות	11 - - '25-0024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- ענת בירן עו"ד דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
- אור שחר עו"ד רחוב אלון יגאל 157 תל אביב - יפו 6744365

המלצה	מענה	טענה	שם המתנגד	
לקבל את ההתנגדות	1. מומלץ לקבל את ההתנגדות, מדובר בטעות סופר - ההערה לטבלת הזכויות תתוקן כלהלן: תנאי למימוש הזכויות ונפח הבניה יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף. בנוסף, בתחום תכניות 117, 478 ו122 במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטגיים, יותר מימוש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. במקרים אלו מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג חלקית.	1. יש לתקן טעות סופר שנפלה בנוסח הערה (4) בטבלת הזכויות של התכנית המופקדת ולהוסיף שההערה חלה על מבנים הבנויים בקיר משותף.	עו"ד ענת בירן ב"כ יורשי הגב' יוכבד בלהוסקי ז"ל ומר אהוד שושן, ועידת קטוביץ' 48	א.
לדחות את ההתנגדות	2. החלטת המועצה הארצית הוטמעה בתכנית רובע 4 ולפיה בתחום תכנית 122, במגרשים אשר ימצא כראוי לאחדם לכדי מגרש בן 500 מר' ומעלה, תותר קומה אחת נוספת (הערה 5 לטבלה). אין שינוי בתכנית המופקדת.	2. יש להטמיע את החלטת וועדת הערר בכל הנוגע לתוספת הקומה ביחס לרח' ועידת קטוביץ' המהווה שדרה רחבה, לפיה ראוי לאחד את המגרשים הקטנים וכן לאשר קומה נוספת כלומר 4.65 קומות.		
לדחות את ההתנגדות	1. הערה מספר 4 לטבלה, הקבועה בתכנית רובע 4, הינה יישום של החלטות מוסדות התכנון בהליך אישור התכנית ואין מקום כיום לתקוף נוסח זה בתכנית שפורסמה עוד בשנת 2018. עתירה מנהלית שהוגשה בעת"מ 19-01-48616 נדחתה. גם עתירה אשר הוגשה ע"י המתנגדים (עת"מ 32523-20) נדחתה לאחר שהמתנגדת קיבלה את הצעת בית המשפט לדחות את העתירה ואין מקום כיום לשוב ולטעון בעניין.	1. הערה מספר 4 בתכנית רובע 4 לא תואמת להחלטות מוסדות התכנון לאישור התכנית ואמורה הייתה לחול רק על קוטגיים ולא על כל מקרה של בניה בקיר משותף. לפיכך יש לאפשר בניה של 4 קומות וקומת גג חלקית בבניה שאינה בעת ובעונה אחת למבנים שאינם קוטגיים.	עו"ד אור מור ב"כ חב' נבו דורי שטריקר 10	ב.

התוכן		מס' החלטה	
507-1350875 תא/3729בב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4		24/12/2025	
דיון בהתנגדויות		11 - 0024-25ב'	
לדחות את ההתנגדות	2. תכנית 117 בבסיסה רואה בכל שני מגרשים קטנים הבונים יחדיו יחידה תכנונית אחת. היקף הזכויות המתאפשר כיום בבניה בו זמנית בקיר משותף נועד למנוע מימושים לא אחידים באופן בו מבנה חדש על מגרש קטן יתנוסס לגובה 5 קומות בקיר אטום כלפי המגרש הצמוד. התכנית המופקדת מבקשת לשמר את התמריץ לבניה בו זמנית, אך בנוסף לאפשר מסלול נפרד מאחר ונמצא כי הבניה המשותפת לא תמיד מתאפשרת מסיבות כאלו ואחרות.	2. יש להתיר 4 קומות וקומת גג חלקית בתחום תכנית 117 גם במסלול שאינו בעת ובעונה אחת (כנגד 3 קומות וקומה חלקית שהתכנית המוצעת מאפשרת) מאחר ובסביבת התכנית קיימת בניה מעורבת של בניינים גבוהים שונים. בקרבת המגרש נשוא ההתנגדות קיימים מבנים בני 5 קומות וקומת גג.	
לדחות את ההתנגדות	3. ראה מענה בסעיף 1 להתנגדות 1. התכנית המופקדת לא מבטלת את האפשרות למימוש בניה בו זמנית בקיר משותף אלא מוסיפה חלופה עצמאית.	3. יש להתיר את מספר הקומות שנקבע בתכנית רובע 4, 4 קומות וקומת גג חלקית ולא 3 קומות וקומת גג חלקית כפי שמוצע בתיקון. צורפה חו"ד שמאי מקרקעין לעניין העדר כדאיות כלכלית לתיקון המוצע.	
לדחות את ההתנגדות	4. טענה זאת מקורה בטענת אפליה כנגד היתרים שנמסרו. ברחוב בודנהיימר 41 נמסר היתר לאור בקשה שהוגשה ב-2016 טרם פרסום תכנית רובע 4 והטמעת החלטות מוסדות התכנון ואין מקום להסתמך על היתר זה. גם בבניין ברחוב בודנהיימר, 18 מדובר בהיתר שנמסר בשנת 2017.	4. ניתנו היתרי בניה 4.5 קומות בניגוד להוראות התכנית. בודנהיימר 18, 41-43.	
לדחות את ההתנגדות	5. הטענה לא ברורה, בבניה שאינה בו זמנית בהתאם לתכנית המופקדת, תחול ההוראה הקבועה בסעיף 4.1.2 ט לתכנית רובע 4 המאפשרת הארכת קיר משותף בתנאים הקבועים בה.	5. יש לאפשר הארכת קיר משותף עם חלקה גובלת, מגבלת אורך הקיר המשותף יוצרת מגבלה תכנונית.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

1. לקבל את ההתנגדות בסעיף א.1 ולתקן את ההערה לטבלת הזכויות כלהלן :
תנאי למימוש הזכויות ונפח הבניה יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף. בנוסף, בתחום תכניות 117, 478 ו-1221 במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטגים, יותר

התוכן	מס' החלטה
4 ברובע - תיקון הוראות לבניה נמוכה	24/12/2025
דין בהתנגדויות	11 - 0024-25

- מימוש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. במקרים אלו מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג חלקית.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות
 3. כמו כן, תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 4. ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	24/12/2025 12 - - '25-0024

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

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב - יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ- 5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.א.גלבווע מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50	12 - - '25-0024
דיון בהתנגדויות (2)	

יזם: ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.

בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

מגרש מוסר: מגורים.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	12 - 0024-25

תכניות תקפות:

- א. תא/1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.
- ב. תא/3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי" - חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל - חלקה 122 (אינם כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו-1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444.
- ג. תא/ע/1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.
- ד. תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.
- ה. תא/2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2331. הוראות תכנית תא/2331 תחולנה על תכנית זו.
- ו. תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתייעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.
- ז. תא/מק/5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.
- ח. תכנית מתאר עירונית תא/5000**
תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

רח"ק מירבי: 6.5 (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:

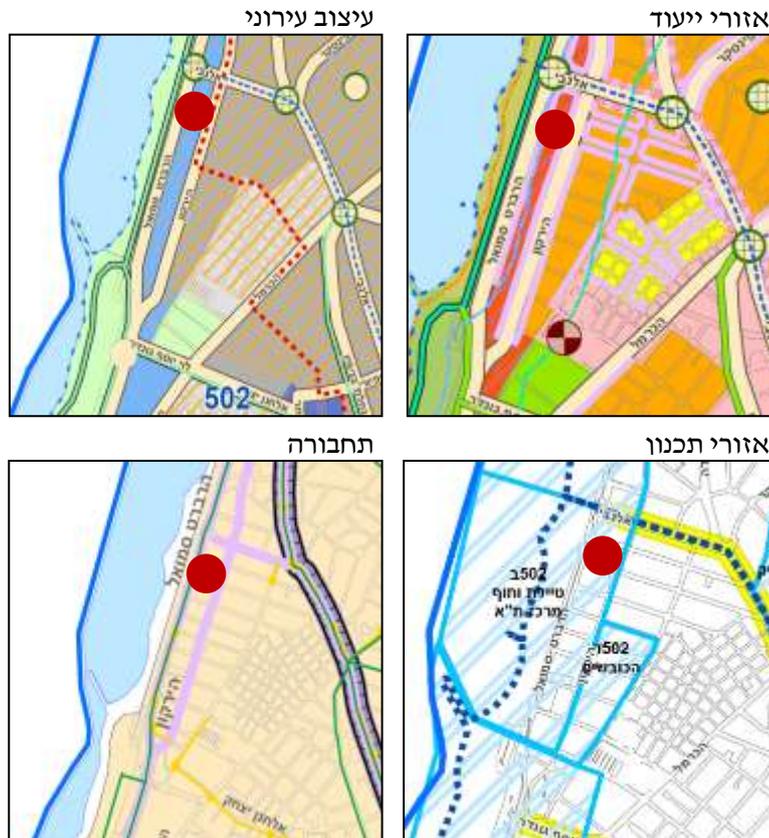
- חובת מסמך מדיניות.

- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתני המתחמים השונים.
- (6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:



התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	24/12/2025 12 - - '25-0024

ט. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117**
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. **הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל):**
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

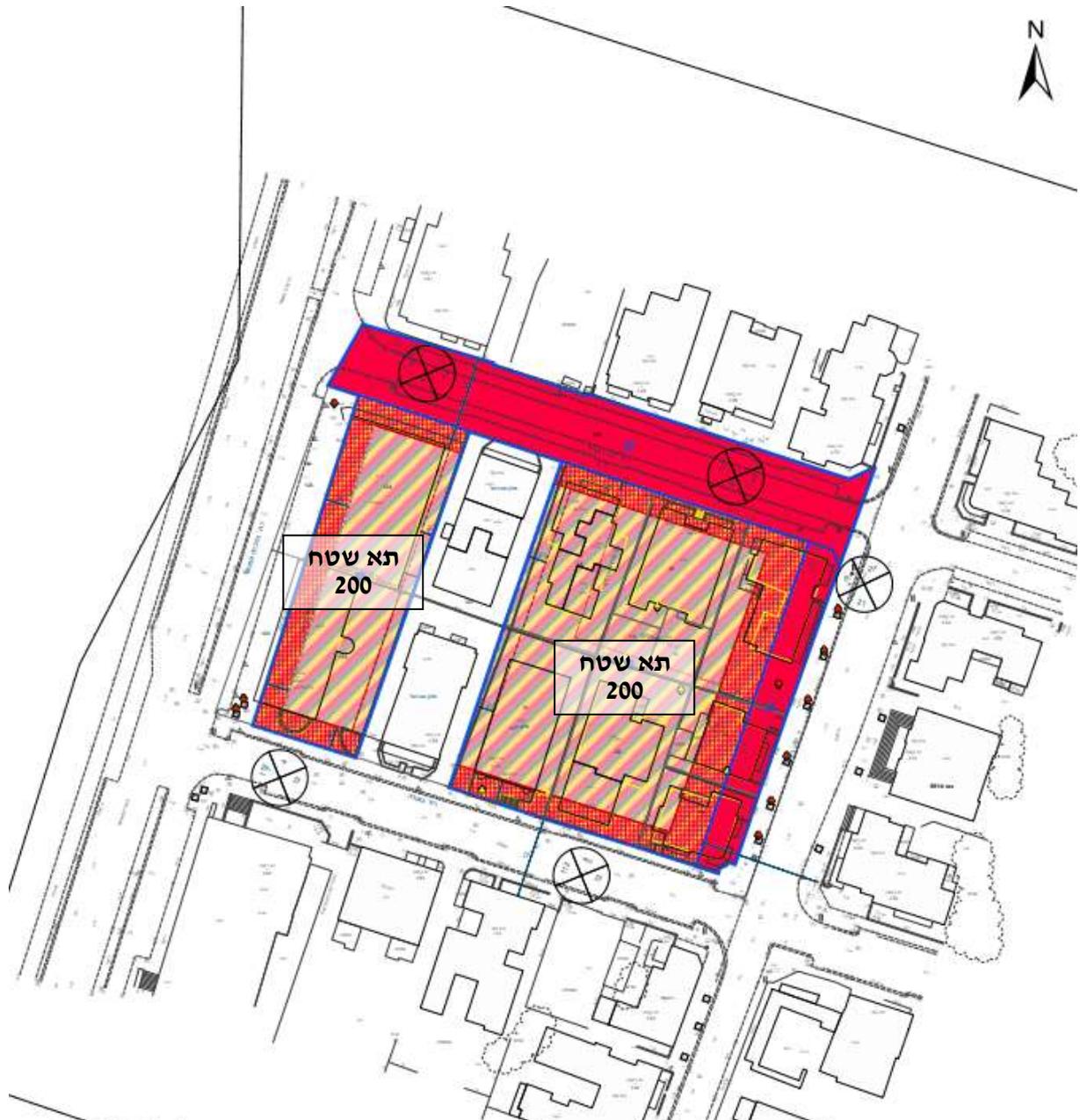
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושי למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

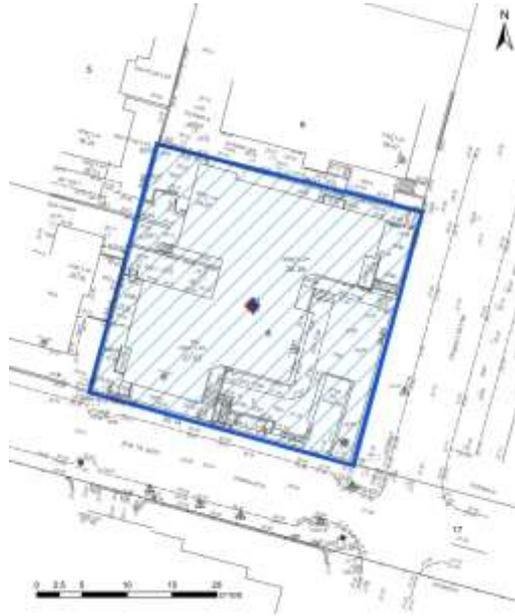
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגוון. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים, מסחר ותיירות'. השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות, בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת. **ביחס למגרש המוסר:** שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאשר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.
- ב. התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

- א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניווד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 - תא/מק/4579 - הרברט סמואל	12 - 0024-25
(2) דיון בהתנגדויות	

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- 60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד, במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יחיד (סה"כ 1,056 מ"ר) ו- 6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למגורים 8,811 מ"ר, 88 יחיד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליחיד (51 יחיד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650ב.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.

עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	24/12/2025 12 - 0024-25'

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר.
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ- 2,160 מ"ר.

יח"ד	שטחים תת קרקעיים		שטחים על קרקעיים		שימושים	ייעוד ראשי	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	תא שטח
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
12			241	963	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	1,077	200 הרברט סמואל
		660	1,214	4,035	תיירות			
			20	80	מסחר			
	65		103	345	מבנים ומוסדות ציבור			
12	5,450	660	1,578	5,423	סה"כ	מגורים מסחר ותיירות	2,499	201 הירקון
76			1,521	6,086	מגורים			
		1,500	1,176	5,892	תיירות			
			40	160	מסחר			
	115		177	590	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות	3,576	סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)
76	12,555	1,500	3,514	12,728	סה"כ			
88	18,005	2,160	5,092	18,151		מגורים מסחר ותיירות		

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת הפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטח הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

התוכן	מס' החלטה
50-54 הרברט סמואל - 4579/מק/תא/507-0327239	24/12/2025
דיון בהתנגדויות (2)	12 - - 0024-25

- המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.
- (4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- (5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי
- (6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב-2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

- א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (75-60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).
- ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.
- ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכול הממשעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
(* תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

- גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
- גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - '25-0024	דיון בהתנגדויות (2)

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
 תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
 לרח' הירקון- 6 מ'.
 קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
 בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200 :
 תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
 תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201 :
 א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
 ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16, 21-24, 119, 124, ו-108 בגוש 6914, המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה:

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
 תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
 - 0.5: 1 למגורים.
 - 1: 15 למלונאות.
 - 1: 50 למבני ציבור.
 - תקן 0 למסחר.
 - תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת חניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	12 - 0024-25
דיון בהתנגדויות (2)	

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפוננו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה-0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

- א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. לא תותר הוצאת אויר ממתפים, פליטת אגוזי גנרטור בתחום זיקת הנאה.
- ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- ד. בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוזי גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון בהתנגדויות (2)	12 - - '25-0024

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של $R_w=35dB$.
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
- ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
- ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
- ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
- ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
- ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
- ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
- ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
- י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
100%	5,847.22	סה"כ		100%	5,861	סה"כ

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
88	51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	יחידות דיור
80 מ"ר עיקרי	-	שטח ממוצע ליח"ד
8,811 מ"ר ברוטו	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	שטחי בניה למגורים
12,917 מ"ר ברוטו	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	שטחי בניה למלונאות
300 מ"ר ברוטו	-	מסחר
1,215 מ"ר ברוטו	0	שטחי בניה לשימושי ציבור
650%	-	אחוזים
23,243 מ"ר ברוטו	-	מ"ר
עד 25 קומות.	-	קומות
לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.	-	מעל פני הים
תא שטח 200: תכנית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכנית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.	-	תכסיות
תא שטח 201: א. תכנית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכנית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.	-	

<p>א. מגורים 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. מסחר : תקן 0.</p> <p>ג. מלונאות : 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ד. ציבורי : 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p>	-	מקומות חניה
--	---	-------------

מגרש מוסר :

מצב מוצע	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	נתונים
הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	שטחי בניה

עדכון הציבור :

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית :

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא :

- א. ממזרח - רחוב הירקון.
- ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
- ג. מדרום - רחוב גאולה.
- ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן :

- א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון : 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון : 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן :

מגרש 201		מגרש 200	
מגורים	76 יח"ד	מגורים	12 יח"ד
מלון	175 חדרים	מלון	140 חדרים
מסחר	160 מ"ר	מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר	מבני ציבור	345 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאליים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 201		מגרש 200	
0.5:1 חניה ליחידת דיור	38	0.5:1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות
1:15	12	1:15	סך 9 חניות

חניית לחדרי מלון		חניית לחדרי מלון	
0	תקן 1:0 מסחר	סך 0 חניות	1:0 מסחר
6	1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות	1:100 מבני ציבור
56 חניות	סה"כ	19 חניות	סה"כ

- 2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.
3. הולכי רגל
- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
- 3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
4. רכב דו גלגלי
- 4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה. בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. נגישות וחניונים
- 5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל-3 קומות חניון.
- 5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
- 5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. מערך תנועה היקפי
- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. סיכום
- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. חלקה המערבי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר
 סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 10
 יח"ד מצב יוצא : 12

היקף ההקצאה:
 תוספת זכויות 4564 מ"ר
 היקף ההקצאה $(0.4 * 4564 / 7001) = 26.0\%$
 שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור : $(26.0\% * 1077) = 0.28$ דונם
 המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	12 - - '25-0024
דיון בהתנגדויות (2)	

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא : 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה :

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 * 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור : $(28.8\% * 2.828) = 0.815$ דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		זיהוי השות והוועדה	
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יורגילה" (שעוד לא הוטמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> גירונית	<input type="checkbox"/> קפריית	<input checked="" type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק		
<p>התוכנית נכללת בתחומי נאולה מדרוס, ונהגה הגיבא מצפון, חירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התוכנית הינו כ- 6 דונם.</p> <p>מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שימור המרחב הציבורי הגובל בחלקות הרחובות דרבים וקביעת זיקות הנאה. חבאור כולל של מגורים מעל קומות מסד שיגדירו דופן מגילה לרחוב.</p>	<p>62 א. (ג) חוק התוכנית</p>	<p>סמכות ועדה לעסקאות עם תוכנית מתאר מוללנית. בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן חוקף 2026)</p>		
<p align="center">התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלו.</p>				
חשאיים חסות התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input type="checkbox"/>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>2502- טיילת מרכז תל אביב.</p> <p>אזור מוטח מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות</p>	<p>5.3.1 הוראות מתחם חופי</p> <p>עיצוב ציר ירוק מקומי בתמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף</p> <p>רתי"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בסמוך להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.</p>	<p>+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי</p>	<p>שימון המתחמים לפי אח' ממסמכי התוכנית; נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי</p>	<p>סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם</p>	<p>+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד; אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטח מלונאות</p>	<p>אזור מגורים בבניה רבת קומות - סעיף 3.2.5</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) (1)</p>	<p>+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותזירות</p>

שימושים	
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם תזית מסחרית לר' הדברט סמואל ולר' הירקון</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>
<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות</p>
<p>קביעת שטחי בניה העולים על הר"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>
<p>התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים</p> <p>התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכנית מאשרות.</p> <p>תתבקש סטיות ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חינוכים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.</p>	<p>סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% בתוכנית ייעודי לשימושי מלונאות</p> <p>סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים</p> <p>סעיף 1.3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית</p>
<p>התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקונת קרקע מסחריות.</p> <p>התוכנית קובעת שטחי ציבורי מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות</p>	<p>סעיף 3.2.5 א. ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקונת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבורי מבונים</p>
<p>+ שטחי הבניה בפרייקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח.</p> <p>תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגיד זכויות ממבנה לשימור.</p>	<p>רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות.</p> <p>תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות</p> <p>3.1.3 ג - תועלת ציבורית</p>
<p>+ +</p>	<p>3.1.4 ת' תוספת שטחים למרמסות למגורים</p>

	ומלונאות מעבר לר"ק			
	3.1.4* מצללות או סככות על לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד			
	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה העל שמועל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים	3.1.5 -
	+ שטחי הבניה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים כחול 50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	מספר קומות מירבי: לפי כספח העיצוב העירוני	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בכספח העיצוב. (סעיף 4.2.2-4.2.6-4.2.5)	
	+ התוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות כולל קומת טכנית	בהתאם לכספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 3 4.2.2 (א)		
	+ התכנית תואמת הוראות הבינוי של מסמך המדיניות	4.2.2 (ב)		
	+ החוללות מרימי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים			
	+ כספח בינוי כספח תחבורה כספח תשתיות כספח אקלימי	4.2.2 (ג) - קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מסחרית 6 מ'		
	* התוכנית מגדירה קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני 4.2- חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נסיעות ועצים.	
	הקרקע לקומות העליות ולמגדלים	הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	(קביעת קווי בניין ממוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	
	* התוכנית קובעת זיקת הנאה וחוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין			
	* מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים			
	* בהתאם לחו"ד אסט"טגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשימושים מבוזרים לצורכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: (אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסקייד תכנית החוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	

תראות למכני ציבור

<p>• התוכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדריים</p>				
<p>• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה</p>	<p>3.6.14 ב. - הועדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לכדייקת תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8 מ ברוחב עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>• בהתאם לחוות דעת התכנונית קו הבנין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'</p>	<p>3.8.1 כללי (סי"א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל ורכבי אופניים 3.8.2 ד. סי"ק 3 - קו הבנין בתכנון מסודר יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבנין של רוב הבנינים בין שני צמתים. הגמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בנין ממוצע יותר</p>	<p>נסמח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל</p>	<p>חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכיבי תחבורה מושלבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>+ בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – הוות דעת תכנונית</p>		<p>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) תסמוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

+	4.4.3 - בניה ירוקה				
+	4.4.4 - הנחיות מרחביות				
+	4.4.5 - תנאים להסקדת תכנית				
<p>התכנית כוללת גם מבנה לשימור מרחוב ווטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוזדות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל</p> <p>לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התוויחות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר</p> <p>חלחול - 15% מהמגרש יותר מנוי מבניה על ותו קרקעיות. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה מנוי מכל חימוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.</p>	<p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הפוליס ברשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועעת, או בתכנית מאושרת</p> <p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p> <p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכנון (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>	

שימוש בסעיפי חוק בטייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)		
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8).		
62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעודית.		
מחוזות הסעיף		
+	סעיף קטן (א1)	●
+	סעיף קטן (א2)	●
+	סעיף קטן (א4)	●
+	סעיף קטן (א5)	●
+	סעיף קטן (א6)	●
+	סעיף קטן (א7)	●
+	סעיף קטן (א8)	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חינוך:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2438926-9		1.7.2024

תב"מ | 2022

העתקים
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו טוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	12 - 0024-25
דיון בהתנגדויות (2)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה
 יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח 'יונה הנביא (מציג במצגת)
 חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
 יוני גרוסוואסר : מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
 זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
 יש בנין מגורים.
 חיים גורן : אז זה באק טו באק.
 רוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות.
 חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.
 רוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
 מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים 9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
 הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכונניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
 יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים 7 ו 9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית 6 קומות בחזית המזרחית.
 מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש 4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
 אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים. הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
 לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו.

מיטל להבי: איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.

אלון מטוס: המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן. מיטל להבי: איך זה נראה בלי הניוד?

אלון מטוס: הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.

מיטל להבי: תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.

אודי כרמלי: זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.

אלון מטוס: מדיניות הוועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.

מיטל להבי: אז בוא ננייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.

מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף

אודי כרמלי: להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מנוידות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.

אלון מטוס: 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.

מיטל להבי: מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?

אודי כרמלי: הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.

יעל נויפלד: בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיוור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.

מיטל להבי: בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס: לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי: למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי דיטשניק: המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.

אודי כרמלי: נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הוועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.

מיטל להבי: מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?

אלון מטוס: נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.

מיטל להבי: מה השימושים שחשבתם באזור?

אודי כרמלי: אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיוזעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי: לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העירייה מקבלת.

אלון מטוס: אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויד לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגונן וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	24/12/2025 12 - 0024-25'

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלונאי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר. מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים. ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.
 7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/04/2025	מעריב הבוקר
10/04/2025	מעריב
11/04/2025	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801 רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310 גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409 מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102 ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806	עו"ד ניר אדרי דודו מחלב, מנכ"ל איגודן להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ מר אבי גואטה עו"ד שוב עו"ד רוני ירדני
---	---

מענה:	התנגדות מס' 1: אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל
מענה לסעיף 1.1: המתנגדות טוענות כי הפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון	1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה: המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים

<p>לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו-119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיווי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר.</p> <p align="center">מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ב:</p> <p>המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 13-15, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר.</p> <p align="center">מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ג:</p> <p>לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 – כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44.</p> <p>בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים.</p> <p align="center">מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ד:</p> <p>לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 2006.11.30 (לאחר התכנית שציין המתנגד).</p>	<p>אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות הים.</p> <p>אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא:</p> <p>א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים.</p> <p>ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת.</p> <p>ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21).</p> <p>ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.</p>
---	--

ק"מ בהיתר מ	ק"מ בהיתר מ	לפי פירוט המופיע בהסברים נכבדית התיק הורוד - תיק הבקשה להיתר
	189.38	קומה א
	189.38	קומה ב
	189.38	קומה ג
	53.98	קומת גג

שטחי הבניה שמצוינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר. באשר לטענה כי עלות תרומת המחברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניציבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחברים.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחברים על 4500 מ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.

מענה לסעיף 1.1:
 דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.

מענה:	התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן
<p>מענה לסעיף 2.1: ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארת הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידיים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 50-54 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכ"ו), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות</p>

<p style="text-align: center;">התוכן 50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)</p>	<p style="text-align: center;">מס' החלטה 24/12/2025 0024-25' - 12</p>
	<p style="text-align: center;">איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.</p>
<p style="text-align: center;">מענה:</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.1: קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו-124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונו תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה) – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכניות סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.2: לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודיים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזהה (ואף העדיפה) לים. מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב.</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.3: גורמי המקצוע בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.4: החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p style="text-align: center;">התנגדות מס' 3: להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ ושמאי אושרי ברק ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 2.9% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות.</p> <p>3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בניה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד.</p> <p>3.2 מקדם מיקום - חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון. למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית. מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות</p> <p>3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124 רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3.</p> <p>3.4 יצירת שונו במקדמי המושע - חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים. יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני</p> <p>3.5 קושי במימוש תא שטח 201 - בו מוקצות</p>

<p>מענה לסעיף 3.5 למענה המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 3.6 למענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1 ג' מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>3.7 הוראות שלביות - בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו.</p> <p>3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית.</p> <p>3.7 הוראות שלביות: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.</p>
מענה:	התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה
<p>מענה לסעיף 3.1: מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב, מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם, שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיוור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל</p>

	<p>להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.</p>
<p align="center">מענה:</p>	<p align="center">התנגדות מס' 5: עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור</p>
<p align="center">מענה לסעיף 5א: לפי תכנית המתאר התכנית הינה ביעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטה מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום.</p> <p>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי: בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה.</p> <p>במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה.</p> <p>בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה.</p> <p>זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא.</p> <p>כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית</p>	<p align="center">5א.החרגה מלאכותית ובלתי סבירה: המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחרגה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו.</p> <p>החרגתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות.</p> <p>היעדר צורך בהסכמה קנייניות – הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם.</p> <p>תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה: מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו.</p> <p>תכנון לבלוק שלם – קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות</p> <p>מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד: אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן.</p> <p>יחס למלון סבוי – מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון.</p> <p>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך</p>

<p>משלימה בהתאם לתכנית המתאר.</p> <p>לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים.</p> <p>תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון.</p> <p>כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד.</p> <p>בתאריך 25.05.21 העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים.</p> <p>בתאריך 17.07.23 נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש.</p> <p>בתאריך 06.06.24, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי</p>	<p>המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%).</p> <p>היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניות התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם</p> <p>אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.</p>
---	---

תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם.

בתאריך 4.2.25 התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחורונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה שמקנה תא/5000 וגורמת להם נזק כספי.

נציין כי תא/5000 **איננה מקנה** זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלוונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלוונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך **10.07.24**.

בתאריך ה-25.03.25 מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל.

בתאריך ה-27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב-17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע

והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב-6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים.

כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם **הבטחת מימוש התכנון** כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה. ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר.

בתאריך 19.5.25 התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים.

המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר אינה מסגרת מוקנית, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122. לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון.

המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש

<p>ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לוועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית.</p> <p>במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לוועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו.</p> <p>לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6</p> <p>לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי 9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך.</p> <p>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג.</p> <p>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב.</p> <p>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ד. ראה מענה בסעיף 5.</p> <p>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ה : חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב : תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין הצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הוועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע.</p> <p>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות.</p> <p>ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומות מחוברים).</p> <p>ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 שח/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 שח/מ"ר.</p> <p>ה. תשתיות והצללה : נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.</p>
---	--

<p align="center">מענה :</p>	<p align="right">התנגדות מס' 6 : עו"ד רוני ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.</p>
-------------------------------------	---

<p>מענה לסעיף 6.1: התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף היס - בהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p> <p>לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (90 יום) וכן מיום 7.4.25 (3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתירת הסכמים. כמו כן 28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. וכך שוב בתאריך ה11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25.</p> <p>יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיביים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגשי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני.</p> <p>מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1</p> <p>6.2 סתירה למדיניות התכנון: מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והיס. אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי.</p> <p>לעניין שטחי הבניה והתמהיל: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעים</p>	<p>המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתו מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייצגת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>6.1 חוסר סמכות חוקית: התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרקע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרקע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף.</p> <p>בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109 לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני.</p> <p>6.2 סתירה למדיניות התכנון: התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.</p>
--	--

בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד- וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.

סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה

6.3 מענה להיבטים סביבתיים:

נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים -אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

רוחות -

מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ"ש ו-9 מ"ש, והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש ו-20 מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).

מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי:

- א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים.
- ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי: חלופה א' - מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקדת. חלופה ב' - מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,

6.3 היבטים סביבתיים:

התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ"ש בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ"ש בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ"ש בשכיחות של 2.2%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.

תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור.

כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור.

אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:

א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בוועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר.

ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו.

ג. מדיניות הוועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואויר בין העיר לבין הים.

לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א

הצללות –

מתודולוגיה העירונית: בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותרם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים: 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%.

במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. גגות- מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ-4.8 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל-2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר

<p>וסובל מהרעה של 38% ל-1.59 קוטי"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוטי"ש למ"ר).</p> <p><u>חזיתות</u> - ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u> - מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה.</p> <p>בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל-1.26 קוטי"ש למ"ר.</p> <p>חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 56-58, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות.</p> <p>לסיכום - מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית.</p> <p>מומלץ : לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים. בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).</p>	
---	--

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70 :

התכנית שבענייננו מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו", טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ"י תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהוחלט 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."



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ"א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ"א 70 :

1. רח"ק – התמ"א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע 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 קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים- למסחר 1:100 ולמגורים 0.8. (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ"א 70.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
 - א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי 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. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2.
 - ב. נספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
 - ג. לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור- הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי- בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ'.
 - ד. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.
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 קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
- 3.
4. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
5. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
6. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שידרש באזורי חריגות הרוח.

תיקונים טכניים:

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ-1.1 ל-5%.
3. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחבורים על 4500 ש"ח למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל-645.5 מ"ר.
4. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים.

4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים : בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר זמן הועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון