

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0011-26 מיום 03/06/2026

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 03/06/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. קישור לזום צפייה בלבד

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84732621024>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 226-0009 מיום 20/05/2026	
			אישור פרוטוקול 226-0010 מיום 27/05/2026	
1.	1	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10:00
2.	95		רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70	
3.	108		רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 2020-04090 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729	
4.	118		רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 2020-08473 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729	
5.	131	507-1315845	ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	
6.	156	507-0367482	מגדל בין ערים דיון בדיווח (2)	
7.	164	507-1062868	שלונסקי 25-29 התחדשות עירונית דיון בדיווח לגבי החלטת מליאה להפקדת התכנית בתנאים	
8.	174		התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	
9.	192	507-1329564	ההגנה משה דיין -מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	10:45
10.	221	507-1485713	התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	11:15
11.	243	507-1132844	פרדס דלק אשרור החלטה להפקדה	
12.	266		מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות	
13.	286		תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 02 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12:30
14.	304		מתחם ברקאי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
15.	317		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	
16.	338		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2103) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

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 26-0009
ד' סיון תשפ"ו 20/05/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0008 מיום 06/05/2026
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07282 - תת חלקה: 1
			דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
2.	9		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-10376 - תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
3.	20		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2022-06529 - תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
4.	28		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07280 - תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
5.	35		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07279 - תת חלקה: 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
6.	42		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07278 - תת חלקה: 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
7.	49		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07277 - תת חלקה: 3,4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
8.	56		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07281 - תת חלקה: 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
9.	63		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07275 - תת חלקה: 15,17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
10.	71		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 2 - תיק 2019-13655 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א - תא 5000
11.	84		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 3 - תיק 2019-13794 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א - תא 5000
12.	97		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 7 - תיק 2025-05225 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א - תא 5000
13.	109		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 9 - תיק 2025-05226 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א - תא 5000
14.	121		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 6 - תיק 2020-10031 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א - תא 5000
15.	130	507-0685032	שפירא - מושע 12 דיון בתיקון החלטה למתן תוקף
16.	149	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון נוסף -
17.	182	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
18.	277	507-1179183	משגב עם 6-10 דיון בהפקדה
19.	303	507-1510460	המסגר פינת יצחק שדה דיון בהפקדה
20.	325	507-1485713	התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
21.	347		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2208 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
22.	365		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
23.	387	507-1111111	יהודה הלוי 121 דיון בדיווח

פרוטוקול החלטות מספר 26-0010

י"א סיון תשפ"ו 27/05/2026 12:00 - 15:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
בהמשך לישיבת ועדת רישוי עסקים אשר נפתחה בשעה : 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1	507-1149160	רובע 5, 6 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לפרסום 106ב'

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב

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

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

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



מדיניות קיימת:

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

1. מטרות התכנון:

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

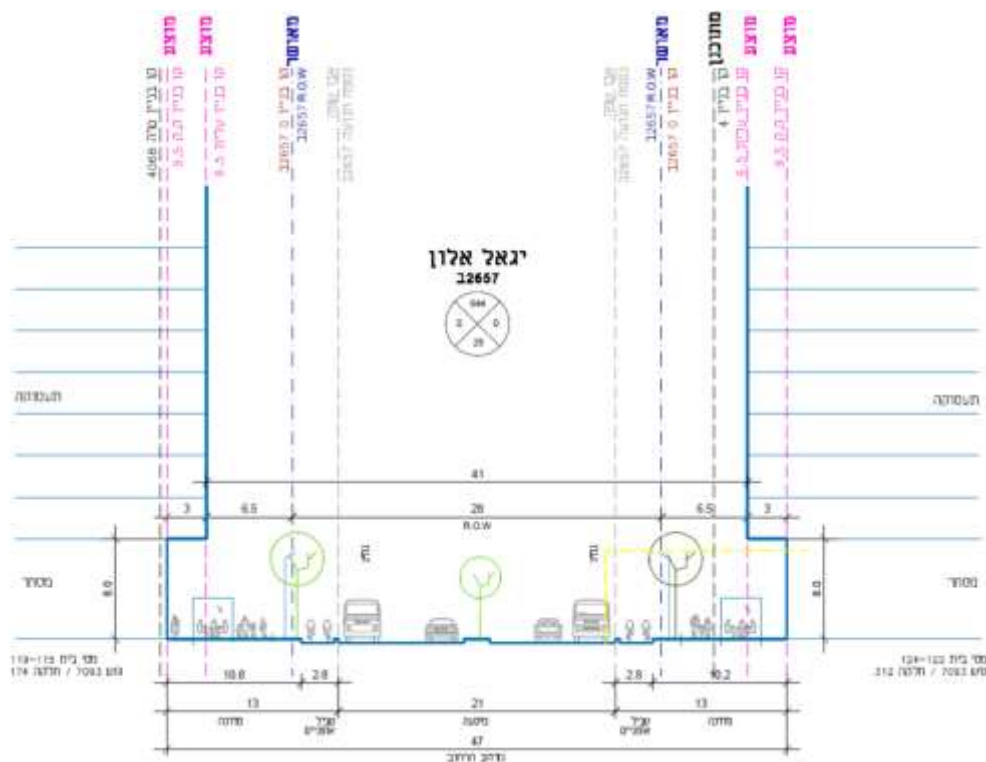
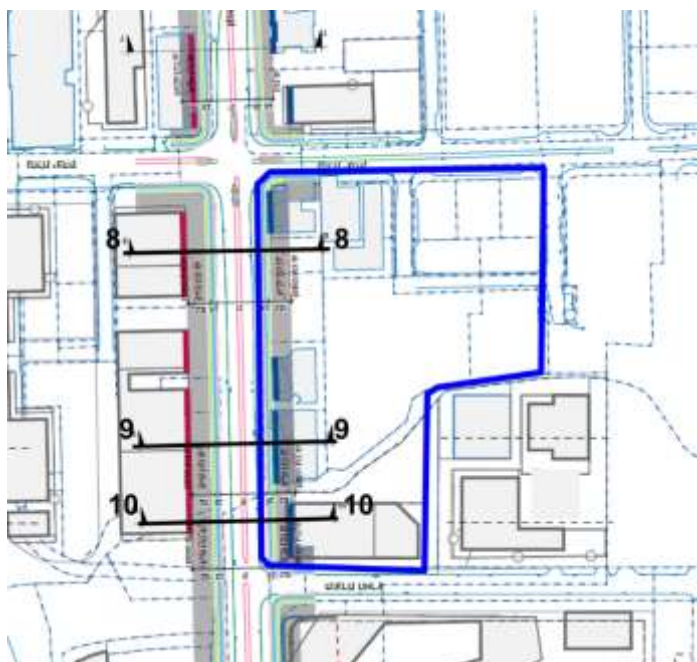
2. בינוי:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.
- 3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.
- 4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

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



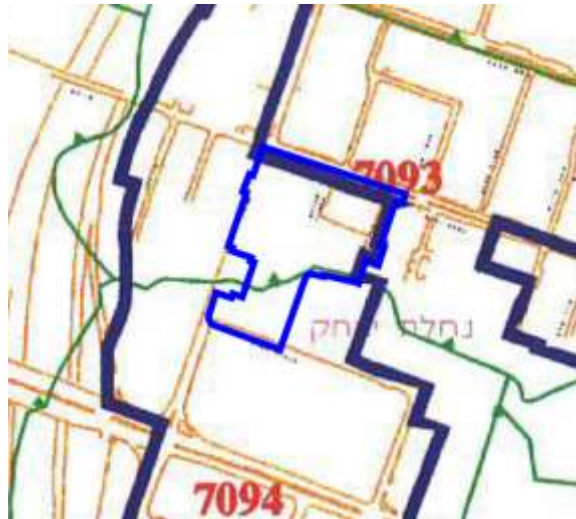
• תא/2034

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



התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	03/06/2026
לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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



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

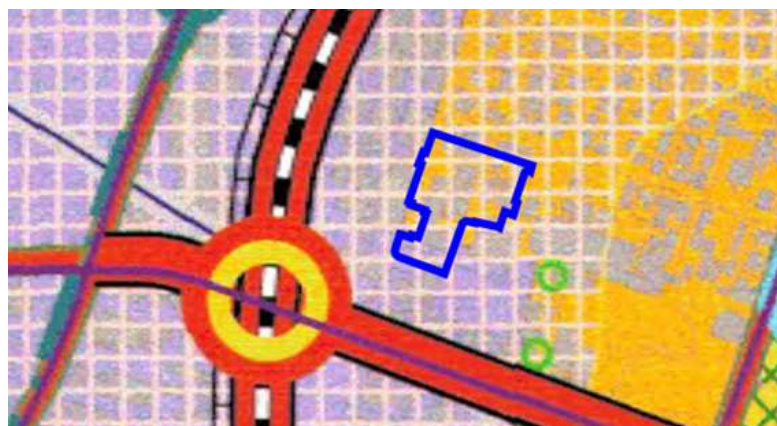


תכנית

בול גוש



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

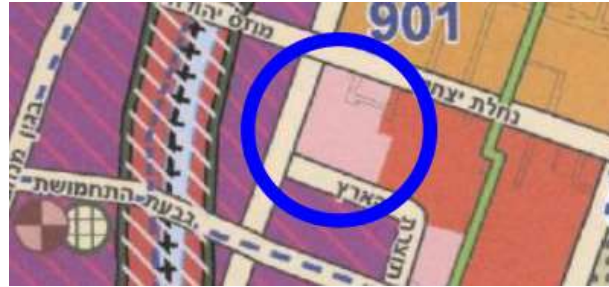


מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• תא/5000 (22.12.2016)

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

אזור מעורב תעסוקה ומגורים
רחוב עירוני
ציר ירוק



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

ומעל 40 קומות



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



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

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



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
126-0011 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קומפילציית מצב מאושר:



ייעודים קיימים:

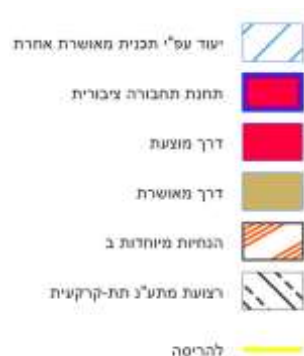
תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

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

תכניות בהכנה:

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



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני מוצע :

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



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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 1 - 11-0011-26



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית :

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

2. עיקרי הוראות התכנית :

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26ב' - 1

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

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -

א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.

ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C:

משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.

ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

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

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

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

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

- **מספר קומות:**
תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 1 - 10011-26ב'

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

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

• **גובה קומות:**

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

• **תכסית:**

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

• **קווי בניין:**

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

• **מרפסות:**

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

התוכן מס' החלטה 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1

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

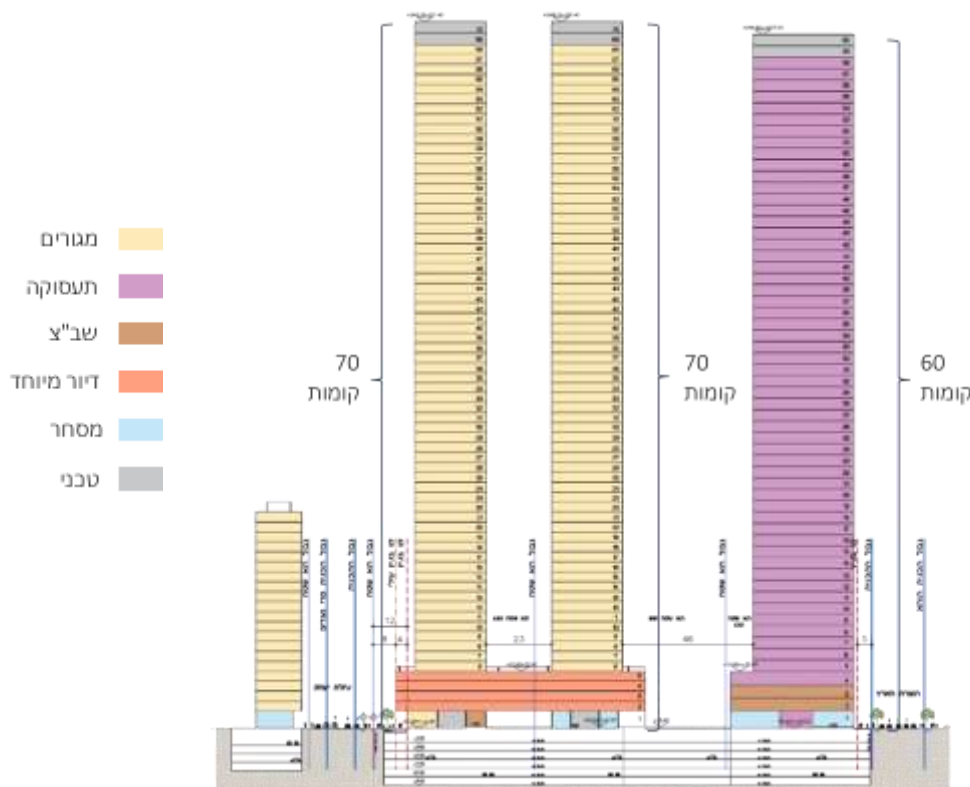
ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

5. תמהיל יח"ד:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• דיוור בהישג יד (דב"י):

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

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה:

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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

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

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

9. **רישום שטחים ציבוריים**:

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

10. **מלונאות**: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

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

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

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

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

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

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

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

- רחוב נחלת יצחק
- בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.
- קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.
- עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.
- משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

רחוב יגאל אלון

- ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.
- חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0011-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

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

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

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

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

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

• מסקנות:

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

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

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

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

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

• **תקני חנייה לרכבים:**

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

• **תקני חנייה לאופניים:**

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

• **הוראות נוספות לחניות אופניים:**

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

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

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

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

• רקע

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

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

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

• תקני חניה לרכב פרטי

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

מקדמי חניה	חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

1: 0.5 חניה ליחיד רגילות	158 חניות	158	---
1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים			125
1: 50 חניות לכל מ"ר מסחר	8 חניות	15	22
1: 240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור	1 חניה	---	14
סה"כ חניות רכב פרטי - 501	167	173	161

• הולכי רגל

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

• רכב דו גלגלי

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

• תחבורה ציבורית

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

• נגישות וחניונים

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

• מערך תנועה היקפי

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

• סיכום

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

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

16. איכות סביבה:

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

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1

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

• סקר אנרגיה

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

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

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

טבלת השוואה:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 126-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי הוועדה והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
תכנית בעטח"ש 18:5 ד' המציעה שימבדלי מגורים עד 70 קומות ו-730 יחיד ימבדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מילות רחוב עם מסחר בקומת הקרקע ושטחי ציבור בונים. התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבורי וכן שטחים ציבוריים בונים. מטרת התכנית היא פיתוח אזור מורכב שימושים במסגרת נבחרת למעורבות חסעת המונים וציור תנועה ראשית חתול משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי ושטחים ציבוריים בונים, תוך שימור ושרהג חמרה. הציבור על בתכנית המתאר העירונית תא/5000.	62 א-1 (א) חוק התכנון חשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללית (בתתייחס לתכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיקה השטח בתכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח תוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	901 – אזור מעורב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת חמונים בתנאי של עמידה בתוראות ס' 3.1.3. (ד). 2. תמחיל של 40% תעסוקה לכל חפחות.	1. רח"ק מוצע 12.8 (שטחי ציבור מבונים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצאות בקרקע לצרכי ציבור). 2. 50% תעסוקה
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות תכנית לאבי: - חוראות לעיצוב רחובות	חוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.	תואם למסמך המדיניות ליגאל אלון ותאמק/4345
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור יעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מעורב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 עמידה בסעיף 3.4.1 (א), (ב) שימוש חמותר בייעוד ציר מעורב.	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 2
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2	שימושים מוצעים בקומת הקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר,

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-26	התוכן

		שימושים כללים לפי ס' 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד	תעסוקה וכניסות לבתי מגורים. +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מסורפוליני, בסמוך לחסעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 12.8
קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחישים לפיתח חומצת ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.3 (ח) מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות 3.1.1 (ז) מצללות לשימושים ציבוריים	+ שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בחיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדיור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים חציבוריים.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תנחישים לתפקוד הבניין.	+ זכויות בניה לפי עד 50% רח"ק + +
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	בחונאם לנסמח העיצוב העירוני ובנסמח לעינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובה בינוי גובל קיים או מתוכנן	+ עד 70 קומות למגדלי חמורים עד 60 קומות למגדל חתעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.

+ 4.2.2(ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית צורך של המסמכים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יונייח, בין חיתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בינוי, מאפייני סביבה, נפשות, חומרי בניח וגמר, (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. בניח בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניח בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים.
+ תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית חונכנית מקצח: 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.	מאות ההקצאה לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה וטכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	הקצאת צרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפיקת תכנית הכוללת תוספת שטחי בניח...או חמרת שטחי בית מועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ חוראות בינוי לפי צי זכויות בניח לפי סי 3.5.1(ב)-רח"ק 6 3.5.4(1)(ג) + 3.5.3(2)(ג) גובה חבנית עד 15 קומות	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניח (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשרית כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתח לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26' - 1	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החזרות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חנוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	חונכית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך חמדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל. בחתום לסעיף 3.6.1 (ג) (8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.
	3.6.14 רחוב עירוני		
	3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב		

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-226	התוכן

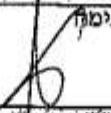
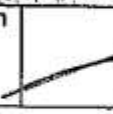
+ חו"יד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חו"יד תנועתית. + + + יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו תבנין ליגאל אלון הוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). + התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור + התכנית צמודה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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 126-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מחנות הסעיף	
איחוד וחלוקה לא בחסכת	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)(3)
קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)(4)
קביעת חוראות בינוי	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)(5)
חוראות בדבר חריסה, זיקת הנאה, פינויים, חפקעה ושימושים זמניים	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)(19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של חתכנית לעיל, ומצאתי כי חתכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס חוועית			
שם ושם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אוזי כרמלי, אדרי	025332735		14.11.2022
חיתוי המשפט לועדה			
שם ושם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם איון, עויד	2439976-9		14.11.2022

ח ברעם | 2017

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

חוי"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	03/06/2026
לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

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

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים. מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

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

רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.

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

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

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות.

חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

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

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

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

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

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

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

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

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

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים

כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב

השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי

זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית,

וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל

תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז

העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים

פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה

ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י

יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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

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

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

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

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי. אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות. מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות. אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

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

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

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

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

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

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

הצבעה:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 1 - 0011-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה
- משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

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

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 226-0011

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226 -

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-26	התוכן

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	105 ע"י עו"ד אייל שקיב

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 11-0026

לדחות את ההתנגדות.	היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח. במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.	1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).	6 נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור
לדחות את ההתנגדות.	טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.	1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תני החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	7 נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בניה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לדחות את ההתנגדות.	המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החניה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.	4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נתי"ע, ובהתאמה להוראות תת"ל 101 ב', סוכם כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב). על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויציג את ייעודי תת"ל 101 ב' כפי שנקבעו בתת"ל ללא שינוי.	1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי	8 חברת נתי"ע

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26ב'

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226ב'

		1.6 בסעיף (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. 2.1 בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב". 3.1 יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. 4.1 בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". 5.1 בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". 6.1 יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי להליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ד. נספח בינוי: 1.1 יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. 2.1 יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ה. נספח תנועה:	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26' - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

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

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

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

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

אודי כרמלי : שמאי מבקר.

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

חיים גורן : היזמים יכולים לערער על החלטה כזאת.

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

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

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

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

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

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

חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה

חיים גורן : כן

אלחנן זבולון : כן

ליאור שפירא : רועי אתה מקבל את ההמלצה

רועי אלקבץ : כן

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - - 10011-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106ב:

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

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

המלצת מנהל יחידת המקרקעין ביחס לדו"ח השמאי המייעץ:

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	0011-26 - 1

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226

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

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-226	התוכן

	המתנגדים בפני שמאי התכנית ונבחן בהתאם על ידי שמאי בוחן מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, נרשם בקו המנחה, כי תוקף גישת ההשוואה נמוך, וודאי ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו.			
לדחות את ההתנגדות.	ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע. (סעי' 20-22 בגוף ההתנגדות במקור)	ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע. (סעי' 20-22 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	מקדמי המיקום ניתנו לחלקות בעלות זכויות למסחר ותעסוקה. לעומת זאת, לחלקה 471 לא ניתן מקדם מיקום, משום שבהתאם לקווים המנחים של פרק כ' של מועצת שמאי המקרקעין הוערכה כתחנת דלק בהתאם לכמויות הדלק הנמכרות וכתוצאה מכך נקבע גם שוויה.	ג. אפליה בקביעת מקדם המיקום – בטבלת השווי למצב נכנס נקבע כי חלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון יקבלו מקדם מיקום של 107.5%, בעוד שחלקות עורפיות יקבלו מקדם של 100%. אלא ששווי הבסיס למ"ר תעסוקה (100%) נקבע על בסיס עסקאות השוואה במיקומי פריים כמו על יגאל אלון לפיכך שווי זה משקף ממילא את המיקום הטוב ביותר והוא אמור להיות בסיס ההשוואה (100%) בעוד שהחלקות העורפיות אמורות לקבל מקדם מופחת. מקרקעין המתנגדים הממוקם במיקום הפריים על ציר יגאל אלון, קיבל מקדם של 100% מאחר ששווי נקבע באופן חיצוני לטבלה. שילוב הדברים יוצר עיוות ואפליה המפחיתים את השווי היחסי ביחס לחלקות האחרות בתכנית. (סעי' 23-24 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	3. סעיף 6.12 שימושים חורגים – ההוראה אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף כך שיותר להמשיך בשימושים הסחירים עד למתן היתר הבנייה הראשון במתחם המאפשר את הריסת המבנים הקיימים בלבד. (סעי' 25 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	קביעת השווי לחלקה 471, נערכה לפי ייעוד של תחנת דלק, על פי הקווים המנחים, נבחנה על ידי השמאי המייצג ואושרה על ידי שמאי הוועדה.	4. השימוש הקיים במקרקעין הינו השימוש החוקי והמיטבי – השימוש המיטבי בקרקע (חלקה 471) הוא השימוש לתחנת תדלוק ולכן יש לשום את המקרקעין לפי שימוש זה ולא כקרקע לתעסוקה בלבד. (סעי' 26 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	1. התיקון המוצע בסעיף 6.12 אין בו	חברת	3

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

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

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית:

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

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

מענה והמלצה:

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

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

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

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

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



תאריך: 13/03/2025
מספרי: 19152

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

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

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

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

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

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

ההקצאה והאיוון.

כתובתנו: הרד"ק סו, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 8589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • 03-5408456: קס • דוא"ר: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com



מכאן, מטרתו של מסמך זה, בשלב זה, אחת ויחידה. בהתאם להנחיית הוועדה המקומית נתבקשנו לקבוע את שוויה הנכנס של חלקה 471 בטבלאות האיחוד והחלוקה. למען הסר ספק נדגיש כי בחינת השווי הראוי בחוות דעת זו, נקבע לאחר שבחנו את כלל הטענות שעלו בהתנגדויות השונות, ובהתאם לשיקול דעתנו המקצועי.

2. פרטי השומה הנסקרת:

א. מיקום המתחם:	רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.
ב. שטח התכנית:	סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.
ג. מועד קובע ¹ :	17/11/2022.
ד. מחוות הנכס:	מתחם הכולל מס' מבני תעסוקה ותחנת דלק.
ה. מטרת תו"ד:	נספח לטבלת הקצאה ואיוון המצורף למסמכי התכנית.
ו. היום בחו"ד:	איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. תיאור המתחם והסביבה (תמצית):

מתחם התכנית ממוקם בשכונת "נחלת יצחק" בעיר תל אביב – יפו. המתחם מלכד יחדיו מספר חלקות צמודות, בגוש 7093 וחלק מחלקה אחת בגוש 7094, בשטח מצרפי של 18.792 דונם ע"פ התכנית המופקדת, וכפי שפורט במסמך העקרונות לטבלאות איחוד וחלוקה שנערך לתכנית. שכונת נחלת יצחק ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר. השכונה גובלת בעיר רמת גן מצפון, גבעתיים ממזרח, בשכונת ביצרון, ת"א מדרום וכביש 20 ממערב. השכונה כוללת תמהיל מגוון של בניה לרבות מבני תעסוקה, בניי מגורים ותיקים וחדשים, מגדלים רוויי קומות ביעוד תעסוקה ומגורים וזאת לצד מבני תעשייה, מוסכים וכיוצ"ב.

תחום התכנית ממוקם בחלקה הדרומי של השכונה, דרומית לרחוב נחלת יצחק ומזרחית לרחוב יגאל אלון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כלל התשתיות העירוניות המקובלות קרי, כבישים, מדרכות תאורת רחוב וכיוצ"ב. בשנים האחרונות החלו קידומים של פרויקטים רבים בסביבת הנכס, הכוללים שימושים מעורבים לתעסוקה, המשלבים מסחר, משרדים ואף שימושי מגורים. הסביבה מתפתחת ומשנה את אופייה באופן משמעותי באמצעות קידומים של תכניות שונות במתחמים סמוכים, בדומה להנחיות התכנית המקודמת במתחם שבנדון. תכניות אלו נמצאים בשלבי תכנון ובניה שונים.

ע"פ מונה תדפיס 33 מתאריך 08/12/2022, התכנית מציעה הקצאה של 3 תאי שטח. תאי שטח B101 ו- A101 אשר כוללים 70 קומות כ"א. התכנית מגדירה זכויות למגורים, דוור מיוחד, מסחר בכל אחד מהבניינים ובמגרש A101 התכנית קובעת גם זכויות למבני ציבור. תא שטח C101 כולל 60 קומות והינו ביעוד של תעסוקה, מסחר ומבנים ומסודות ציבור.

כפי שהובהר בהחלטת הוועדה, התכנית עתידה לעבור מספר שינויים, אולם אלו אינם דורשים התייחסות שמאית כלשהי מטעמנו, בשלב בדיקה מקדמי זה.

¹ מועד קובע לתו"ד - מועד הכנת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה הערכה ע"י השמאי אריז כהן ממשרד ז.כ.מחקר ופיקרים (1989) בע"מ.



4. רקע תכנוני ורישוי:

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

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

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

זכויות בניה: 200%

אחוז בניה לקומה: 40%

מס' קומות: 5 קומות ולא מעל 17 מ'.

באזור התעשייה לא יותר השימוש של בתי משרדים.

התכנית קובעת הוראות ותקני חגייה לשימוש הקרקע ביעודים השונים.

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

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

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

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

- משרדים: בכל הקומות.
- תעשייה: יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, מלאכה ותעשייה אחרת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מסחר סטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים ועוד.

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

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

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



1. רישוי מאושר בחלקה 471:

בחלקה נמצאו מספר היתרי בנייה. להלן היתרי הבנייה הרלוונטיים:

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

5. נספח העקרונות – שווי תחנת התדלוק:

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

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

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



6. סקירת ההתנגדויות:

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

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

א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו והשמאיות מיכל שימקיץ ושרית אלוני):** המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 65 – 70 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. בנספח השמאי, סעיף 10.3 מצביעות השמאיות על שיעור דמ"ש שונה לרכיב הקרקע בהישען על הקווים המנחים, באופן שאמור לצמצם את השווי שנקבע בחלופה א' בנספח העקרונות. לשמאיות טענות גם לאופן ההשוואה לתחנות התדלוק במרכז הירידים (חלופה ב' בנספח העקרונות), אשר הובילו לתוצאות שווי כפולה לרכיב הקרקע. בסיכום הנסיבות טוענים המתנגדים כי יש לאמץ את חלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,500,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק.**

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/507 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



ג. התנגדות מס' 3, חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (באמצעות עו"ד ענר חפץ והשמואי עודד האושר):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 520 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 9 (א) טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי ערכי השווי שנקבעו לחלקה זו גבוהים מהנדרש. בנספח השמאי שולבו טענות רבות בדבר אופן עריכת שווי הקרקע לתחנת התדלוק. לטענת שמאי המתנגדים היוון דמ"ש מהפדיון נדרש לבטא בריבית 6% (ולא 8% כפי שחושב), יש לתת ביטוי לתום תוקף השימוש החורג בחנות הנוחות, יש לקבוע את דמי השכירות לק"ל בחודש בהתאם לקווים המנחים, באופן שונה משמאי התכנית, ובחלופה ב' דמי השכירות שהובאו בחשבון בשיטת "עסק חי" גבוהים מידי ואינם תואמים נתוני תפעול אמיתיים. כל אלו הובילו את המתנגד למסקנה כי שווי ייחסי לרכיב הקרקע מתקבל בשיעור ממוצע של כ- 13,000,000 ₪ לחלקה 471 בכללותה.

ד. התנגדות מס' 4, חברת סניף אחזקות ואחרים (באמצעות עו"ד אלי וילצ'קי, אריאל פל והשמואי אהוד המאירי):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 526 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 17 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. לעמדת המתנגדים, הוראות החוק והתקנה מחייבות לנטרל את תרומת המחברים ע"מ שלא להקנות בגינם פיצוי "כפול, משולש, או למעלה מכך". ההתנגדות פורסת פסיקה ענפה התומכת בנטרול המחברים, ולעמדתה אומדן השווי הראוי יעשה על בסיס זכויות תביעיות למקרקעין כריקים ופגויים. באופן הנ"ל נדרש לקבוע את שוויה של חלקה 471 בהלימה ליתר החלקות המשתתפות בתחום התכנית, כקרקע לתעסוקה. ההתנגדות פורסת טענה נוספת כנגד שווי תחנת התדלוק בכך שהיא מטילה עלות כלכלית לטיפול ושיקום הקרקע, הליך המטיל עלויות ומורכבות לכלל בעלי הזכויות בתכנית.
הנספח השמאי טוען אף לאופן קביעת שוויה של תחנת התדלוק באופן דומה לטענות דלעיל. חוות הדעת מפנה להוראות התקן לעניין דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע, מתייחסת לדיפרנציאציה נדרשת בריבית להיוון הכנסות בתחנת תדלוק בעתיד (בשל מעבר מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת), ומגיעה למסקנה כי שווי רכיב הקרקע הינו 10,430,000 ₪. ככל ועמדתם לעניין ערכי השווי תתקבלנה, הרי שזו מצביעה על שווי נמוך מערכי שווי התעסוקה, ומחייבת נטרול תרומה נוספת בגין המחברים.

ה. התנגדות מס' 5 - חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, סופרין וויסבר תוצרת הארץ ו - ג"א תוצרת הארץ בע"מ:
המתנגדים מיוצגים ע"י עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשד גולדפרג וליגמן. המתנגדים הינם בעלי זכויות בגוש 7094 חלקה 105. המתנגדים אינם חלק מהקו הכחול של התכנית. ההתנגדות אינה כוללת טענות ביחס לשוויה במצב הנכנס של חלקה 471 ולכן אינה מעניינה של חו"ד זו.



1. **התנגדות מס' 7+6 חברת נכסי ד.ק.א. 1 – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. גם במקרה הנזיל ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בנספח השמאי.
לגופו של עניין טוען שמאי המתנגדים בסעיף 8.2 כי שווייה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות, גבוהה מדי. גם השמאי רוזנברג מצביע על שיעור דמ"ש שונה מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי התכנית, צורך בשילוב דיפרנציאציה בריבית להיוון פרמיית הסיכון, ומגיע למסקנה כי שווי הקרקע לתחנת תדלוק הינו 11,900,000 ₪, והשווי הנכנס של חלקה 471, כולל חנות הנחות הינו 13,400,000 ₪.
2. **התנגדות מספר 8 - חברת נתי"ע:**
ההתנגדות מוגש ע"י גנה בר, מנהלת מחלקת סטטוטוריקה מטעם חברת נתי"ע. ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים בלבד שאינם בתחום מומחיותו של הח"מ.
3. **התנגדות מספר 9 – מהנדס העיר:**
ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים ושמאים ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר להם לא נדרשנו להתייחס במסגרת חוות דעת זו, בשלב זה.
7. **מענה להתנגדויות מטעם שמאי התכנית:**
הוצג בפניי מסמך מתאריך 30/06/2024 אשר הוגש באמצעות שמאי התכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו. לעניין ערכי השווי הראויים במצב הנכנס עבור חלקה 471 משיב שמאי התכנית כדלקמן:
א. השמאי טוען כי קיים הבדל סטטוטורי מובהק במצב הנכנס בין החלקות בתחום התכנית. לתחנת הדלק קיים היתר שניתן מכוח תמ"א 18/2 ההיתר ניתן בשנת 2002 ובמועדים מאוחרים יותר הופקו 2 היתרי בניה נוספים.
ב. היתר בניה 230149 משנת 2002 שניתן במקרקעין (ולא מומש, י.ל.) מתיר הקמת 2 קומות מרתפים 1 – 3 קומות אולמות שמחה, ממחיש כי השימוש לתחנת תדלוק הינו בנוסף לאפשרויות מימוש התעסוקה.
ג. השימוש לתחנת תדלוק שהותר במקרקעין משנת 2002 לווח בשומת היטל השבחה המוכיחה עליית שווי מקרקעין.
ד. תיקון מספר 4 לתמ"א 18 שאושר בשנת 2006 צמצם והגביל את ההתכנות לשלב תחנות תדלוק. משכך, ביטולו של סעיף 9.2 (א) בתמ"א 18/2 מציב תנאי סף וקריטריונים מחמירים אשר מאיינים את סבירות מימושים של תחנות דלק אחרות בתחום התכנית. שמאי התכנית מדגיש כי הוראות תמ"א 18/4 לא חלות רטרואקטיבית על תחנות דלק קיימות, ומשכך נוצרת דיפרנציאציה טכנונית בין חלקה שהותר בה תחנת תדלוק לבין חלקה אחרת.
ה. הסכמי רכישת היסטוריים מהשנים 2003 – 2004 מוכיחים תמורה גבוהה יותר עבור חלקה 471 מחלקה 168 הסמוכה, בשל התחייבות המוכר לאשר הקמתה של תחנת תדלוק. פער השווי מעיד על תמורה גובה יפי 3 לטובת הקרקע ביעוד תחנת התדלוק.
- הצעת הח"מ:** עיקרי התגובה הנזיל משלבים טענות על אופן חישוב שווי המקרקעין כתחנת תדלוק. לא נמצא במענה הנזיל תשובות רלוונטיות על שווי המקרקעין. כמפורט דלעיל, טענות המתנגדים המצביעות על פערי קיצון בתחשיבי החלופות השונים אליהם הגיע שמאי התכנית, וטענות לחוסר התאמה לתקינה השמאית, נותרו ללא מענה.



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

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

א. אין להביא בחשבון השווי הנכנס את תרומת הבינוי, אולם יש לשום את הקרקע לפי יעודה כתחנת תדלוק.

ב. השוני הנ"ל ביחס ליתר המגרשים מוצדק ונכון, נוכח העובדה כי למקרקעין ניתן היתר מכוחה של תמ"א 18/2, ולא ניתן להפיק היתרים אחרים בסביבה כתוצאה מהשינוי בתמ"א 18/4, לה תנאים מחמירים יותר להוצאת היתר.

ג. מימוש הבניה בהיתר מקנה יעוד קרקע נוסף, מעבר לכלל התכניות המפורטות לתעסוקה.

ד. העמדת תחנת תדלוק למכירה תציב גם כיום מחיר גבוה לאין שיעור ממחיר מגרשי התעשייה והתעסוקה בתחום התכנית, בין היתר בשל העבודה שלא ניתן עוד להנפיק היתרים לתחנת דלק מתחרות בסביבה.

ה. קבלת היתר לוותה בדרישה לתשלום היטל השבחה וזאת בשל עליית שוויים של המקרקעין בשל אישור התחנה.

ו. הוראות תמ"א 18/4 הינן פרוספקטיביות ולא בעלות תחולה רטרואקטיבית, כך שחלקות שמומש בהן יעוד לתחנה ונבנתה בהן תחנה, אינן נפגעות מהוראותיה.

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

המסמך מיום 02/06/2024 מופנה לשמאי התכנית ומונה את הסיבות בגינם לא תותר הקמתה של תחנת תדלוק אלטרנטיבית לצד או במקום התחנה הפעילה בחלקה 471. בין היתר נכתב כדלקמן:

א. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 לענין מרחק מינימלי בהתחברות והתקרבות לדרך, לא ניתן להקים בתחום התכנית תחנת דלק חדשה.

ב. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 נקבע מרחק מינימלי של תחנת דלק משימושים רגישים. משכך, בכל החלקות בתחום התכנית לא ניתן להקים תחנת דלק חדשה.

ג. בהתאם למסמך מדיניות להקמת תחנות דלק של עיריית תל אביב, כל החלקות בתחום התכנית נמצאות באזור מגבלות א'. אזור זה הוא בעל אופי מגורים, מלוטאות, מוסדות ומבני ציבור וכיוצא"ב ולכן מוטלות מגבלות מחמירות להקמת תחנת דלק חדשה.

ד. בהתאם למסמך המדיניות תותר הקמת של תחנה זעירה ותחנה לצריכה עצמית במגרשים ספציפיים.

ה. לסיכום ציין כי אף אחת מהחלקות בתחום מרחב יגאל אלון אינה עומדת בתנאים המצרפיים הדרושים להקמת תחנת דלק חדשה.



10. עמדתנו לשווי המקרקעין הראוי לחלקה 471:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



יט. שווי חנות הנוחות:

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

1. פדיון מקובל: בהתאם לדוחות כספים שהוצגו לעיונו, חתומים עיי רוי"ח בן לולו נתנאל, הפדיון המתקבל בחנות הנוחות נע סביב 160,000 ₪ בכל חודש.

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

3. שיעור היוון: שיעור היוון בריבית של 7% כפי שהובא בחשבון בדיווח הכלכלי מקובל גם עלינו.

כ. להלן תחשיב שווי קרקע לחנות נוחות:

תחשיב שווי קרקע חנות נוחות	
סך מחזור חודשי	160,000 ₪
אחוז לשכירות	6%
סח"כ דמי"ש	9,600 ₪
דמי"ש לשנה	115,200 ₪
שיעור היוון	7%
שווי כבנוי	1,645,714 ₪
בניכוי יזמות 15%	1,431,056 ₪
עלות בנייה (6.500 ₪ למ"ר)	487,500 ₪
יתרה לקרקע לחנות נוחות	943,556 ₪

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



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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



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

ולראיה באנו על החתום,

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל
ע"ד לילך ירדני שמאית מקרקעין
נמיה לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
נמיה שוהד שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
ניל בן אהו שמאי מקרקעין B.A. מנהל
אביבה חזקיהו שמאית מקרקעין B.A. מנהל
ליהור קלמן שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין
ברק יחזקאל שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה וניהול

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



תאריך: 21/04/2026
מספרינו: 21286

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

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

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

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

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

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

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

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 6589 • מ'קוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com



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

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

2. פרטי השומה והטבלה הנסקרות:

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

3. סקירת ההתנגדויות:

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

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

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו ועו"ד ויקטור כהן והשמאי אלי סידאוי):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. התנגדות זו הינה התנגדות נוספת שהוגשה ע"י המתנגדים לאחר ההתנגדות שהוגשה בעת הפקדת התכנית. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- **מקדם מושעא:** המתנגדים טוענים כי למרות העובדה שאין הסכם רישום בטאבו, בין בעלי הזכויות קיימות הסמכות ושכן, מרביתם הינם בני אותה משפחה, ומשכך, אין להביא בחשבון מקדם הפתחה למושעא.
- **מקדם מיקום:** המתנגדים טוענים כי מיקום החלקה שלהם עדיף על פני חלקה 214 בפרט וביחס לתכנית בכלל, ובהתאם לכך מבקשים כי לחלקת המתנגדים יותאם מקדם מיקום גבוה יותר כך שיעמוד על 110% או לחילופין להפחית את מקדם המיקום בגין חלקה 214 ל 107.5% בזהה ליתר החלקות.
- **שווי תחנת הדלק:** למתנגדים טענות בדבר מקדם מיקום בגין תחנת הדלק, שווי תרומות המחזירים, וטענות בדבר הפחתה נדרשת בגין זיהום קרקע.
- **הערכה שגויה של שווי נכסים:** לטענת המתנגדים שנה שמאי התכנית בערכי השווי הן במצב היוצא והן במצב הנכנס, דבר אשר הוביל לקיטון בזכויות המתנגדים.
- **שוני בין תאי השטח:** רכיב התנגדות זו כולל מספר היבטים תכנוניים רבים אשר גורמים בין היתר בשוויו של המגרש, וזאת לצד הטענה כי במצב החדש בטבלאות ארי"ח יש להביא בחשבון מקדם מושעא בגין ריבוי הבעלויות במגרש.

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

ג. **התנגדות מס' 3, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד קרן קמחי גדולני ויואב גלזר והשמאי אלי יהל):**
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת בין היתר בקשה להיגרע מהקו הכחול של התכנית לצד טענות תכנוניות נוספות. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- **מקדם מושעא:** המתנגדים טוענים יש להעצים את מקדם המושעא לחלקות הכוללות יותר מבעל זכות אחד, בדגש על חלקה 6 בגוש 7094 הכולל מספר רב של בעלי זכויות.
- **ערכי שווי במצב היוצא:** לעמדת המתנגדים ערכי שווי למגורים נאמדו ביתר ואילו ערכי שווי לתעסוקה מערכו בחסר. כמו כן, יש לעדכן את שווי יחידות הדב"י ומגורים מיוחד. בנוסף, לטענת המתנגדים שווי מקום תניה במצב היוצא פחות ביחס לשווי שנקבע במסמכי התכנית המופקדת בפער של כ - 55%.
- **טעות ביחס הקצאה:** המתנגדים טוענים כי האחוז בתכנית של המתנגדים הינו גדול יותר וזאת לאור שינוי בשווי המגרשים.
- **טעות סופר ביחס לטבלה הקיימת:** לעמדת המתנגדים נפלה טעות סופר ביחס לאחוז המתנגדים המצרפי במצב היוצא.



- ד. **התנגדות מס' 4 חברת נכסי ד.ק.א ו - אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשומאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7096 חלקה 6, תתי חלקות 27 - 34, ותת חלקה 42. לחלץ עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:
- **רישום חוכרים בטבלאות או"ח:** המתנגדים טוענים כי יש לרשום את החוכרים בטבלאות האו"ח ולהקנות לכל חוכר חלק בתכנית.
 - **שווי תחנת הדלק:** המתנגדים טוענים שיש להפחית את שווייה של תחנת הדלק כך ששוויה צריך להיות 13,370,000 ₪.
- כמו כן למתנגדים רכיבי התנגדות נוספים לרבות טענות משפטיות. נדגיש כי להתנגדות זו לא צורפה חוות דעת שמאית עדכנית והינה נשענת על חוות דעת לפני תיקון טבלאות או"ח ע"י שמאי התכנית.
4. **עמדתנו לנספח העקרונות והחלקות המשתתפות:**
לאחר שסקרנו את נספח העקרונות מתאריך 20/05/2025 ולאחר שבחנו את טבלאות האיחוד והחלוקה החתומות, הרנו להשיב כדלקמן:
5. **מצב קודם:**
טבלת האיחוד וחלוקה משתתפים 12 חלקות שונות "מעל הקו" אשר מקבלות הקצאות של שטחים סחירים. למעט תחנת התדלוק (חלקה 471), כלל יתר החלקות נכנסו לטבלאות האיחוד והחלוקה כקרקע למשרדים בתכנון וותיק, בו ניתן לממש בניה בהיקף של 200% עיקרי ו - 35% שטחי שירות. אומדן שווי חלקות אלו נקבע כפונקציה של 4,500 ₪ מבונה לתעסוקה, לצד איוונים נוספים באמצעות מקדם התאמה למיקום ומקדם מושגא. לעניין אומדן האיוון במצב הנכנס, הרנו להשיב כדלקמן:
- א. **שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם:** כמפורט לעיל, שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. נדגיש, כי בין המצב הקודם למצב החדש נקבעה דיפרנציאציה בין ערכי השווי, כאשר שווי של מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 5,900 ₪. הפער בין שווי מ"ר מבונה נגזר הלכה למעשה מדמי השכירות השונים המתקבלים בבניינים חדשים המסווגים כבנייני "Class A" לעומת בנייני "Class B". למען הסר ספק, נשוב ונדגיש כי אומדן השווי במצב הנכנס (מנגנון האיוון) עוסק בשווי רכיב הקרקע בלבד, כך שזה צריך להביא לידי ביטוי קרקעות לתעסוקה בשני מצבי התכנון (תכנון מגדלי משרדים חדשים מול תכנון וותיק שתיח נהוג לפי 5 קומות תעסוקה אולם בבניה חדשה).
- לעמדת הח"מ, אומדן ערכי השווי שנבעו לייעודי התעסוקה במצב הנכנס, נמוכים מהמקובל בסביבה. בית גבאי לדוגמא, הניצב בגוש 7096 חלקות 6 ו - 7, הוערך למועד 30/09/2025 באמצעות חברתנו, השמאית רלי טרייסמן בדו"ח שפרסום בדוחות הכלכליים. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר. דמי השכירות במשרדים וותיקים ברמת גמר בסיסית הוערכו סביב 80 ₪ למ"ר וברמת גמר גבוהה בערכים גבוהים משמעותית.



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- 7 -

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מ'קוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • א"ל: office@leviay.com



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

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

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

6. **מצב יוצא:**

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

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

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1



- בהחלטת השמאי המכריע יעקוב הלוי בגוש 6950 חלקות 16-17, 34 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 7,400 ₪ למועד הקובע 12/01/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 7104 חלקה 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 6,600 ₪ למועד הקובע 06/03/2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרס שרת בגוש 7110, חלקה 2, רחוב יגאל אלון 161 נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 7,140 ₪ למועד הקובע 30/01/2023.
- ב. **ערכי שווי למסחר:** ערכי שווי למסחר נאמדו בסך של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר לעמדתנו תואמים את מיקום המתחם. גם מקדם המסחר בקומה א' 1 – ב' נמצא כראוי ותואם את עמדת הח"מ.
- ג. **ערכי שווי למקום חניה:** שווי קרקע למקום חניה נאמד בסך של 17,200 ₪ למקום חניה. לעמדתנו, נתוני השוק מחייבים ערך קרקע למקום חניה בערכים גבוהים יותר. כתימוכין, ראו לדוגמא את החלטת כבוד השמאי המכריע בדימוס, שלומי יפה, בגוש 7283 חלקה 17 נקבע שווי מ"ר קרקע לחניה בסך 30,000 ₪, למועד הקובע 07/05/2023. עם זאת, שווי רכיב החניה ביחס כל כך נמוך, שערכו מתאיין ואיננו רלוונטי לטובת איוון התמורות.
- ד. **ערכי שווי למגורים:** גם שווי של מ"ר מבונה בסיסי למגורים, הנאמד בשווי של 23,200 ₪ למ"ר, הינו על הצד השמרני. שילוב המגורים במגדלים חדשים יכול להניב, לעמדתנו, אומדן שווים גבוהים יותר. עם זאת, גם במקרה דנן, השמרנות שהוטמעה באומדן השווי לרכיב זה הינה בגבולות סבירים.
- ה. **תרומת המחברים:** לדעת הח"מ, תרומת המחברים בסך של 800 ₪ למ"ר עבור שטחי הבניה בתת הקרקע הוערכה בחסר. עם זאת, גם במקרה דנן מדובר בהיקפים שוליים ביחס להקצאה הכוללת, וככל וערכים אלו משקפים את שיקול דעתו של שמאי התכנית הרי שאלו מקובלים גם עלינו.
- ו. **מקדם מיקום:** להבדיל ממקדמי מיקום שניתנו במצב התכנוני הנכנס, טבלאות ההקצאה אינן כוללות מקדמי מיקום במצב היוצא. כלומר, נספח ההקצאות קובע שווי זהה לתעסוקה בתאי השטח השונים, ושווי שונה למגורים. (תאי השטח 101A ו-101B). שלושת תאי השטח מהווים יחד יבולק עירוני אחד רציף ושלם, הנהנה ממאפייני מיקום דומים. כל תאי השטח ממוקמים בחזית ציר יגאל אלון וחולקים נגישות אולטימטיבית דומה לתחנות הסעת ההמונים (המטרו). בנוסף, במצב היוצא שווי המקרקעין מוערך באופן ספציפי עבור כל מגרש בהתאם לייעודו, וכוותיו והתכנון החדש שלו (למשל, שווי מ"ר מגורים במגדל לעומת שווי מ"ר תעסוקה). ערכי בסיס אלו כבר מגלמים בתוכם את איכות המיקום של המגרש החדש. הוספת מקדם מיקום בנוסף לשווי הבסיסי הספציפי תיצור עיוות ומקבולת עלי העמדה ששילובו אינו נדרש.



7. לסיכום:

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

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

ולראיה באנו על החתום:

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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

1. לפניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד.
2. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 1023-24' מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט: לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט. לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3, את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5, את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט.
3. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106' לחוק התכנון והבנייה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה: לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106' בדרפט. ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106'.
4. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן:
 6. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
 7. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ז. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ח. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ט. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - י. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 8. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - א. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ז. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ח. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי".
 - ט. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - י. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
 9. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייעץ חיצוני, מקובלת על שמאי הוועדה ומומלץ לאשרה במתכונתה.
6. ממליצים לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לדיון פנימי
משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2011-0011-2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

רחוב דיזנגוף מס' 195 פינת ארלוזורוב מס' 28 – תיק 2020-08475
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאים יוגב מנחם ודורון חבקין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א.
 בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6902 חלקה: 149 תת חלקה: 1
 כתובת: רחוב דיזנגוף מס' 195 פינת ארלוזורוב מס' 28
 תובע: פרי פרג'
 בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - - 0011-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

תת"ל/70א' – 1,390,000 ₪

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

בהתאם לתשריט תוואי המסילה של תת"ל/70א' נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב. לפיכך, ירידת הערך הצפויה לנכס נובעת מביטול מקומות החניה הקיימים בנכס. החצר ממוקמת בצדו המערבי של הנכס משמשת היום כחניה טורית ל- 4 כלי רכב. הכניסה והיציאה מהחניה הינה דרך שער המצוי בצדו הצפוני של הנכס, ברחוב ארלוזורוב דרך מדרכה מונמכת שהוסדרה ע"י העירייה. על פי נספח תוואי המסילה יבנה בסמוך לנכס מצפון הרציף הדרומי של תחנת "דיזנגוף" של הקו הסגול. בניית הרציף מצפון חוסמת את אפשרות הגישה ברכב למקומות החניה ועל כן מבטלת אותם, שכן לא ניתן יהיה לחצות את הרציף ברכב כדי להגיע למקומות החניה.

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

שמאי התובע התבסס על תשריט בית משותף הכולל 4 מקומות חניה עוקבים זה לזה. ואולם, לא אותר בתיק הבניין היתר בניה למקומות חניה בחלקה. בהיעדר היתר בניה המסדיר את מקומות חניה, לא קיימת פגיעה במקומות חניה המזכה בפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

שמאי התובע ציין כי "נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב". גם לשיטת שמאי התובע, לא הייתה קיימת מניעה במועד הקובע (וגם כיום) לכך שהגישה למקומות החניה הנטענים תבצע מכיוון רחוב דיזנגוף (כפי שמתבצע בפועל) בו לא מתבצעת חסימה לחניה.

יש להביא בחשבון כי על פי מסמכי הבית המשותף (תשריט ותקנון) מסומן השטח לטובת חברת החשמל לצורך מעבר והנחת כבלים.

בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון גורמים משביחים.

הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

כן צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

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

בהתאם לסקר מחירים שבוצע ברח' ארלוזורוב הכולל תוואי רכבת קלה לעומת רח' ז'בוטינסקי אשר אינו כולל תוואי רכבת קלה, נמצא כי הקרבה לתוואי רכבת קלה השביח באופן ברור את המקרקעין הגובלים.

מסקר המחירים, ניתן ללמוד כי דירות מגורים ברחוב ארלוזורוב שנמכרו לאחר אישור תכנית תת"ל משקפות מחירים הגבוהים בכ-13.8% לעומת דירות שנמכרו לפני אישורה (ולפני שפורסמה להערות והשגות). כלומר קיימת עליית מחירים חדה ברחוב ארלוזורוב בו עוברת הרכבת הקלה, אשר נבעה בין היתר מאישורה של תכנית תת"ל/70א. לעומת זאת, מסקר המחירים, ניתן אף ללמוד כי דירות מגורים ברחוב ז'בוטינסקי, בו לא עוברת הרכבת הקלה, שנמכרו לאחר אישור תכנית תת"ל/70א משקפות מחירים הגבוהים בכ-7.3% בלבד לעומת דירות שנמכרו לפני אישורה (ולפני שפורסמה להערות והשגות), כלומר קיימת עליית מחירים מתונה יותר ברחוב ז'בוטינסקי.

בהתאם להכרעת השמאית המייעצת גב' רמה מאור לגבי נכס בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה נקבע כי תוספת השווי בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול הינה בשיעור של 15.5%.

מכאן ניתן להסיק כי הסמיכות לתוואי הרכבת משביחה את הנכסים הגובלים.

לאור האמור לא חלה פגיעה במקרקעין.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מר פרי פרג', ת.ז. 074386830, בעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6902 חלקה 149 תת חלקה 1, ברחוב ארלוזורוב 28 פינת דיזנגוף 195, המפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה).

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "התכנית", "תכנית הקו הסגול").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, הגב' גלית אציל-לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"חוות דעת שמאית הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין.

על כן המלצתנו היא לדחות את התביעה: עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,390,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכנית) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 27.7.2020 (להלן: שמאי התובע"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הפרטנית – "שומה פרטנית").

תמצית טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

החצר בצידו המערבי של הנכס משמשת כחנייה טורית של 4 כלי רכב. הכניסה לחנייה היא דרך שער המצוי בצידו הצפוני של הנכס – רחוב ארלוזורוב. בהתאם לתשריטי תוואי המסילה של התכנית הקו הסגול, ייבנה רציף מצפון הנכס אשר יחסום את אפשרות הגישה ברכב למקומות החניה ובכך מבטלת אותם. לטענת התובע, ניתן לראות כי בהתאם לנספח בתכנית הקו הסגול, כל מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, שבין רחוב דיזנגוף ורחוב בין יהודה, נחסמים – ובהתאם תיחסם גם החניה בנכס.

לפיכך, לטענת התובע צפויה ירידת ערך לנכס הנובעת מביטול מקומות החניה הקיימים בנכס. בגין טענה זאת, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של התכנית, בסך של 1,390,000 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם בנוי בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית. הנכס, תת חלקה 1 כאמור, משמש למסחר ובמפלס הרחוב קיימת במקרקעין רצועת קרקע בצורת "ר" המשמשת לחניות כאשר הגישה אליהן מתבצעת הן מרח' דיזנגוף והן מרח' ארלוזורוב.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה. זאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית.

לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו חו"ד שמאית הוועדה המקומית.

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 4.1.1940. יעוד החלקה לאזור מסחרי I.

תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2003, מאפשרת הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין.

תמ"א 38, על תיקוניה - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית ונתון לה שיקול דעת מלא לדחות בקשת ההיתר משיקולים תכנוניים, נופיים וכו' (סעי' 22 לתמ"א).

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

החלקה הנדונה מסומנת כרצועה לתכנון קווי מתע"ן.

תכנית מתאר מס' 5000, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. מדובר בתכנית המיתאר הכוללת לתל אביב. מטרתה, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית זו, הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב".

במצב החדש - תת"ל 70א

תכנית הקו הסגול, כאמור, אושרה בממשלה ביום 9.1.2017. אליבא התובע, זו התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע. נקבע בה כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי. בתשריט התכנית, מסומן רציף מרכזי בחזית המגרש.

אין בהוראות התכנית הוראה הקובעת חסימת חניות במגרשים בתחומי התכנית. אולם, לאחר ביצוע התכנון המפורט לפני ביצוע הקו הסגול, נבחנו פרטני הסדרי הגישה לכלל המגרשים לאורך התוואי. הבחינה העלתה את הצורך לחסום, במסגרת הקלה, את הכניסה לחניות (קיימות בפועל) במספר מגרשים – ברחובות ארלוזורוב, בן יהודה, ההגנה ולוינסקי. לאור כך, ביום 23.6.2019 ניתנה הודעה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר חסימת חניות בתוואי הרכב הקלה בקו הסגול. ההקלה חלה על הגישה למקרקעין מרחוב ארלוזורוב. מכל מקום יודגש כבר כעת כי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הגישה אל החניות במקרקעין מתבצעת הן מרחוב ארלוזורוב והן מרחוב דיזנגוף.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית הגב' גלית אציל-לדור לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה.

בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה - תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע - כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

סעיף 197 לחוק קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003): לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"). עוד רא' את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית קו הסגול

כמוזכר לעיל, התובע טוען כי עקב אישורה של תכנית הקו הסגול נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב. לפיכך צפויה ירידת ערך לנכס הנובעת מביטול מקומית החניה הקיימים בנכס.

בנוסף, טוען התובע כי בהתאם לנספח התכנית, כל מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, שבין רחוב דיזנגוף ורחוב בין יהודה, נחסמים.

מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בין רחוב דיזנגוף ורחוב בין יהודה נחסמים – וכך גם תיחסם החניה במקרקעין.

יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין אישורה של התכנית מן הטעמים שיפורטו להלן.

דחיית טענת התובע לקיומם של 4 מקומות חניה בפועל "מאושרים" בחזית הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב עקב התכנית נחסמים מקומות חניה אלה

דין הטענה להידחות.

בניה או שימוש ללא היתר כדן, אינם מזכים בפיצוי בגין פגיעה בהם מכוח תכנית (ככל שמוכחת).

נפסק בבר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו 21.02.2008):

נפנה גם החלטת וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה – תל אביב בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (23.4.2023) בס' 44-55 והאסמכתאות הרבות המפורטות שם.

מן הכלל אל הפרט – במקרה הנדון אין חניות בהיתר הבניה של הבניין.

נפנה לרשימת היתרי הבנייה שנמצאים בתיק בניין במקרקעין דן בס' 7.2 לשומה הוועדה המקומית וכן לתשריט קומת הקרקע המצורף מהיתר 250562.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 2011-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

גם שמאי התובע לא טוען בשומתו כי בהיתר הבנייה לבניין קיימות מקומות חנייה:

עמוד 8 לשומה הפרטנית מפרט שמאי התובע את היתרי הבנייה שניתנו בנכס במרוצת השנים – שם אין כל אזכור לעניין החניות.

עמוד 10 לשומה הפרטנית – שם מביא שמאי התובע להוכחת טענתו את תשריט הבית המשותף בו מצויות החניות הנטענות.

היינו, שמאי התובע מנסה "להיבנות" אפוא מתשריט הבית המשותף להוכחת טענתו כי קיימים בנכס מקומות חניה וכי נעשה שימוש חוקי בשטח המקרקעין.

ראשית, ניסיון התובע להיבנות מתשריט בית משותף אין בה ללמד על קיומו של היתר לחניות בחלקה שכן מסמכי הבית המשותף אינם מסדירים את השימוש המותר בנכס אלא מסדירים רק את המצב הקנייני הקיים בשטח. כך, שבעת הבחינה האם במקרקעין קיימים כדין מקומות חניה יש להסתכל על היתר הבנייה בלבד, שכן גם אם בתשריט הבית המשותף יש התייחסות למקומות החנייה אין הדבר מעיד כי אלו חניות מוסדרות בנכס.

שנית, טוען התובע כי תכנית הקו הסגול גורמת לחסימת הגישה למקומות החניה בנכס הנמצאת בצידו הצפוני של הנכס – רחוב ארלוזורוב. ברם, ממילא לא קיימת המניעה כנטען שכן קיימת גישה נוספת למקומות החניה מכיוון רחוב דיזנגוף (כפי שמתבצע בפועל כיום), שם לא נגרמה חסימה לחניה עקב התכנית.

שלישית, ניתן לראות שעל פי סעיף 14 לתקנון המוסכם לבית המשותף, לחברת החשמל זכות מעבר ורשות להנחת הכבלים בשטח הצמוד ליחידה בהתאם לתשריט הבית המשותף.

בתשריט הבית המשותף ניתן לראות כי שטח ההצמדה המדובר הוא השטח עליו נמצאים מקומות החניה (ס' 14.4 לשומת הוועדה המקומית). היינו, אף בתשריט הבית המשותף ניתן לראות שהשטח ייועד לאפשר לחברת החשמל זכות מעבר ומקום לביצוע עבודת תשתיות.

לסיכום – התכנית אינה מונעת את השימוש שנעשה בפועל במקרקעין לטובת חניה. בנוסף, יש לדחות כל ניסיון לשוות אופי של "היתר כדין" לחניות קיימות בחלקה. התבססות התובע על תשריט הבית המשותף – הינה שגויה ומטעה; ואף אחד משני מקורות אלו לא "מייצר" היתר כדין למקומות חניה בחלקה.

ככל שנעשה שימוש בפועל במרווחים בחלקה לשם חניית כלי רכב, הרי שמדובר בשימוש שאינו תואם היתר; ועל כן לא קמה זכות לפיצויים על פי ס' 197 לחוק.

לפיכך, הלכה למעשה התובע כשל בהרמת נטל ההוכחה לקיומה של "פגיעה" בתכונות המקרקעין, ומטעם זה לבדו, יש לדעתנו לדחות את התביעה מכל וכל.

היעדר תשתית ראייתית להוכחת ירידת הערך – אי הצגת עסקאות השוואה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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

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

בעניינו, לא הציג התובע כל עסקאות השוואה המאפשרות בחינת ירידת הערך בפועל של המקרקעין הבוחרות את שווי נכס (כולל מקומות חניה) לפני אישורה של התכנית לעומת שווי הנכס (ללא מקומות חניה) לאחר אישורה של התכנית.

במקום זאת, טען התובע כי התכנית חוסמת את הגישה למקומות החנייה במקרקעין וכתוצאה מכך קיימת ירידת ערך, וזאת מבלי לבסס את ירידת הערך בעסקאות השוואה. בהמשך, הציג התובע עסקאות שונות במטרה לקבוע מהו שווי מקום חנייה בבניין מגורים (בדומה לעריכת עסקאות השוואה למציאת שווי למ"ר), ועל סמך התוצאה קבע את סכום ירידת הערך.

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 – 98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירליין פרימור (גוש : 6111, חלקות : 608-609, תת חלקה 10) מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7 - בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז", שנערך על ידי דנוס להט שמאי מקרקעין עבור נת"ע (להלן: "סקר נת"ע"). הסקר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

עוד, ראו שומה מייעצת בערר תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 אשר התקבלה ביום 26.4.2024 בעניין תכנית תת"ל 70א. במסגרת השומה המייעצת קבעה השמאית המייעצת גבי רמה מאור, לאחר בחינת עסקאות ההשוואה, כי "לאור הנתונים שהוצגו עולה כי ההשפעה בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול ואישור תת"ל 70א הוא בשיעור של 15.5%, בדומה לקביעת שמאית המשיבה מס' 1, המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם"

וכן, ראו בשומה המייעצת בערר תא/92018/0922 אלי שיגריס נ' הוועדה המקומית ת"א ואח' (להלן: "עניין שיגריס") בעניין תכנית תת"ל 71/ב, קבעה השמאית המייעצת רמה מאור, לאחר בחינת עסקאות ההשוואה, כי "לאור הנתונים שהוצגו עולה כי ההשפעה על דירות מגורים, בגין הקרבה לתוואי הקו הירוק ואישור תת"ל 71/ב הינה בשיעור של כ- 7.3%, המשקפת את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם."

הנה כי כן, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

דחיית טענת התובע לשווי ירידת הערך הנגרמת כתוצאה מביטול מקומות החניה

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתבסס על חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לדעתנו אין לקבל את ערכי השווי של מקומות החניה אשר קבע שמאי התובע, וזאת לאור הטעמים השמאיים הבאים, כפי שמפורטים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

ראשית, על אף טענת התובע כי ניתן להכניס 4 מקומות חניה בשטח הנטען - אין כך בפועל. בשטח דנן ניתן להכניס בפועל רק 3 מקומות חניה (ראו פירוט בסעי' 15 לשומת הוועדה המקומית).

שנית, התובע קובע כי שווי מקום חניה ראשון הוא 700,000 ₪. בהתאם לסקר מחירי מקומות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

החניה שביצעה שמאית הוועדה המקומית (עמודים 30 – 31 לשומת הוועדה המקומית), שווי מקום חניה הוא 230,000 ₪. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי מדובר בחניות עוקבות היוצרות מטריד משמעותי שבא בחשבון על ידי קביעת מקדם הפחתה של 50%, בניגוד למקדם ההפחתה שהוערך על ידי שמאי התובע ב – 30% (ראו' ס' 15 לשומת הוועדה המקומית).

שלישית, שמאי התובע העריך כי שווי מקומות החניה מהחנייה השנייה והלאה מוערכים בשווי מופחת משווי החניה הראשונה (עמ' 13 בשומה הפרטנית) כך שכל אחד ממקומות החניה מופחת בכ- 39%. ברם, בהתאם לשומה מטעם הוועדה המקומית (ס' 15) יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות לכל חניה בנפרד כך שמקום החניה השני יופחת בכ – 40%, מקום החניה השלישי בכ – 50%, ומקום החניה הרביעי בכ-60%.

רביעית, יש לקחת בחשבון גם את העובדה שמקומות החנייה לא מקורות – דבר המשפיע על שווים של מקומות חניה.

על כן, ככל ותתקבל טענת התובע לקיומם של מקומות חניה, יש לקבל את מרכיבי השווי שנקבעו בשומת הוועדה המקומית.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
11-0011-26' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א ו- 3729'א

מאלה של רכבת תחתית.

תכנית 3729'א – צמצום בזכויות הבניה ביחס למצב הקודם.

כתב השיפוי:

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

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

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

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

נבהיר, כי טענת התובעים אינה עומדת בנטל ההוכחה לפגיעה בדירת התובעים ומשכך, יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23'א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23'א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70'א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

תכנית 3729'א' ותמ"א 38 במצב קודם

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות. מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/א 70 - ו-א 3729

ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

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

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

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

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

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

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

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש). לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א 70 - א' 3729

ערכם.

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

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

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

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

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל/א 70 וא' 3729.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון בכתב התביעה בענייננו, עולה כי לא צורף על ידי התובעות כל מסמך המעיד על זכותן הקניינית כבעלות הזכויות בדירה התובעת.
- מעיון בנסח הרישום אשר הופק על ידי הוועדה המקומית לטובת מענה לתביעה דנן, עולה כי בעלת זכויות הבעלות הרשומה בחלקת משנה 4 במקרקעין הינה המנוחה פינגולד כץ מינה ז"ל ת.ז. 026744821, כדלקמן:

תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	69	35/513

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29057/1989/1	30/11/1989	מכר	פינגולד כץ מינה	ת.ז.	026744821
					החלק בנכס
					בשלמות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א ו-3729א'

- כלומר, התובעות נאדין ליבוביץ ומרינה לב לא עמדו בנטל להוכיח כי הינן בעלות זכות הבעלות בחלקת משנה 4 במועדים הקובעים לאישורן של תכניות תת"ל/70א' ותא/3729א'.
- התובעות לא הוכיחו את זכויותן ואף לא נרשמו כבעלות הזכויות בהתאם לצו קיום צוואה/ צו ירושה כדין אלא רק ציינו זאת בראשית כתב התביעה.
- אשר על כן, התובעות נאדין ליבוביץ ומרינה לב לא עמדו בנטל להוכיח את זכותן הקניינית בחלקת משנה 4 במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף את התביעה דנן.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובעות באמצעות עוה"ד עדי ליבוביץ, אשר אף חתמה על טופס התביעה בשומה של התובעות, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמן של התובעות לעוה"ד הנ"ל.
- לאמור, על טופס התביעה חתומה עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר לה לחתום על התביעה בשומה של התובעות.
- על כן, יש לדחות על הסף את התביעה וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמן של התובעות.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים 20-27 לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

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

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל/70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופן של יום בתת"ל/70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל/70א'.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011-26 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א ו-3729

- משכך, טענת התובעות ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל/70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעות לא סקר את תמ"א 4/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעות הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל/70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל/70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיננה לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעות, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל/70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל/70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל/70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל/70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/70א'.

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

- שמאי התובעות טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעות, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בעניינו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעות לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/70א'.

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

- שמאי התובעות הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
326-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א' ו-3729א'

- עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעות בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אשר נוצרו בין היתר לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מתייחסת ובהתאם אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעות אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעות לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ותא/3729א'.

תת"ל 70א'

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעות נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעות כי בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכנית שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהן של התובעות מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעות,

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729

תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המוונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.

• התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

• זאת, בשונה מתמ"א 23/א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.

• תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

• תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23/א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המוונים.

• בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

• יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

• נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.

• משכך, תת"ל/א70, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

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

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

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

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעות בעניין תת"ל/א70 ביחס לדירת התובעות בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

תא/א3729

• לטענת התובעות, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תת"ל/א70 ותא/א3729) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות למסקנה, כי אישור תכנית תא/א3729 הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38 על שינויה.

• לעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעות 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 הבניה 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 בגיןן.

• 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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/א 70 - ו- 3729

- הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
 - נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/א 3729 אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
 - משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/א 3729 להידחות.
 - מהותה של טענת התובעות השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 מהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/א 3729 ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
 - בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/א 3729, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
 - מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
 - הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינן של התובעות ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
 - זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעות.
 - דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
 - לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
 - מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14), בו נקבע, בין השאר, כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה.
 - נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול 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 נכס התובעות במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/א 3729.
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/א 3729 ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/א 3729 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט ועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעות וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70 ו-א'3729

וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/א'3729 משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/א'3729 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעות לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/א'3729, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/א'3729 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעות בעניין תכנית תא/א'3729 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעות במקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תת"ל/א'70 ותא/א'3729, כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם 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 לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן תת"ל/א70 ותכנית א'3729.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6108 חלקה: 400 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2

תובעים: עילית פישר, ראובן גיא אלרואי ו- ברג הוכצייט אמוץ פנחס.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/א70 – 3,087,800 ש"ח.

תכנית א'3729 – 671,600 ש"ח.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70 ו- א3729

- תת"ל א'70 :
 1. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 59 מ"ר.
 2. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/א3729 – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תת"ל א'70:

תת"ל א'70 הינה תכנית תשתיות לאומיות הצפויה לשנות את פניו של רחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב מהווה לאורך ההיסטוריה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר. לכל אורך הרחוב, קיימת מצוקת חניה בכל שעות היממה. בתחילת הרחוב מכיוון מזרח, תחנת האוטובוסים "מסוף 2000" המהווה תחנה ראשית. בשל כך, ברחוב ארלוזורוב עוברים צירי אוטובוסים רבים המגיעים לרחבי העיר ומחוצה לה. במסגרת תת"ל א'70, מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה. הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

- * לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- * לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל א' 70 ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה. מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70 א ו- 3729 א'	מס' החלטה 03/06/2026 4 - 26-0011

וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

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

תכנית 3729 א' ותמ"א 38 במצב קודם

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות. מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

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

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'	03/06/2026 4 - 0011-26ב'

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

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

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש). לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

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

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

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

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

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

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו-3729א'

מאישורה של תכנית 3729א' כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות, זמניות של תמ"א 38, תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש מעבר לתכנית המתאר הקיימת.

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

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

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל/70א' ו-3729א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון בכתב התביעה בענייננו, עולה כי התביעה הוגשה על ידי עילית פישר ת.ז. 027139310, ראובן גיא אלרואי ת.ז. 058857442 בטענה הינן הינם יורשי המנוחה אלרואי זהבה ז"ל שהינה בעלת מחצית מהזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין. אלא שלתביעה לא צורף על ידי התובעים הנ"ל כל מסמך המעיד על זכותן הקניינית כבעלות הזכויות בדירה.
- אשר על כן, התובעים עילית פישר ת.ז. 027139310, ראובן גיא אלרואי ת.ז. 058857442 לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בחלקת משנה 1 במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף את התביעה דנן ביחס למחצית הזכויות.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א' ו-א'3729

הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל א'70 וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל א'70 ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23 א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל א'70, תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל א'70, אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל א'70.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל א'70 היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעת לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23 א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל א'70, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל א'70, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיו על שווי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70 א' ו- 3729 א'

המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70 א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70 א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70 א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70 א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70 א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70 א'.

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

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70 א'.

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23 א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70 א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70 א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70 א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א' ו-א'3729

בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל/א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל/א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל/א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א'71 אך יפים גם לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל/א'71, אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל/א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

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

תת"ל/א'70

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל/א'70 הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל/א'70, ירד ערכה של דירת התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:

○ צמצום זכויות בניה בשל סימון 59 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

○ שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל/א'70, שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

○ אובדן 4 מקומות חניה.

- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל/א'70 וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל/70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיננה לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר איננה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות למועד אישורה של תת"ל/70א', קרי כתשעה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה בשנת 2018 לאחר אישורה של תת"ל/70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל/70א' (ביום 9.1.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל/70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל/70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכה של דירת התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל/70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל/70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיננה את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל/70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו- א3729

- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיה של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל א'70, חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א א'23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנוו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א א'23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א א'23 ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- **נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.**
- משכך, תת"ל א'70, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל א'70 ביחס לדירת התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.**

אובדן מקומות חניה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 4 - 26-0011	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביא בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של דירת התובעת בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3729א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורה של תכנית תא/3729א' מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3729א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38 על שינוייה.
- לעמדת 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 הבניה 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 בגיןן.
- 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 מרביל 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 עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3729א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3729א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70-א ו- 3729א

- 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 (להלן: "חוות דעת מינהל התכנון"), לפיהם אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א 38, כפגיעה במצב מאושרה שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/א 3729, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעת מינהל התכנון, הנ"ל, לפיהם עצם האפשרות התאורטית לקבלת זכויות מכוחה של תמ"א 38, טרם שנבחנה באופן קונקרטי במגרש פלוני וטרם נתגבשה במסגרת החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר, איננה זכות החוסה בצילו של סעיף 197 לחוק.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינו של התובעים ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- 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 נכס התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/א 3729.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/א 3729 ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/א 3729 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט ועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/א 3729 אינה משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70 ו-א 3729

בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1315845 תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
0011-26ב' - 5	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

מטרת הדין: דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית.

הועדה המחוזית דנה בתכנית בנובמבר 2025 ובאפריל 2026. החלטת הועדה המחוזית כוללת שינויים מהמלצת הועדה המקומית, השינויים מובאים בסוף הדרפט.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

מיקום:

- בית רומנו
בצפון : רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח : חלקות 29, 11, 10 בגוש 7421
בדרום : רחוב יפו
במערב : חלקות 28, 8, 7, 6 בגוש 7421
- מנחם בגין 64
מצפון : שפ"פ מגרש זמני 2236
ממערב : רחוב מנחם בגין
מדרום ומזרח : חלקה 53 בגוש 7077 חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה
- ניבה – גת רימון
בצפון : רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח : חלקות 29-26, 31-32, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
בדרום : רחוב יפו
במערב : רחוב הרצל

כתובות:

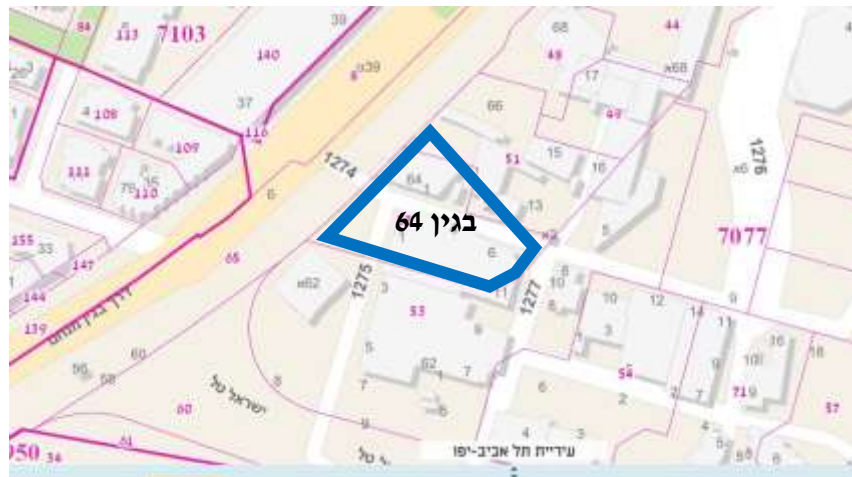
- בית רומנו
דרך יפו 9
- מנחם בגין 64
מנחם בגין 64
- ניבה – גת רימון
דרך יפו : 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 31, 31א, 33
גת רימון : 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
הרצל : 21, 23, 23א, 25

מיקום בית רומנו וניבה גת רימון :

התוכן	מס' החלטה
5227 תא/ 507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	03/06/2026
דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	11-0011-26' - 5



מיקום מנחם בגין 64 :



שטח התכנית: 11.475 ד'

- בית רומנו - 2904 מ"ר (מגרש מוסדר 2024 גוש 7421)
- מנחם בגין 64 - 2070 מ"ר (מגרש 100 תאי שטח: 100A, 100B, 100C)
- ניבה - גת רימון - 6133 מ"ר (מגרשים 100-2572 מ"ר, 101-2161 מ"ר, 600-1400 מ"ר)
- דרך קיימת (דרך יפו) - 368 מ"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	
7421	מוסדר	חלק		9	בית רומנו
7077	מוסדר	חלק		52	מנחם בגין 64

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 226-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	לא מוסדר	חלק	199, 48-49, 23-25, 203-206, 201	123-124, 26, 21-22, 135, 127
6925		חלק		29
7421		חלק		23,24

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלויות:

- בית רומנו – בעלים ווי בוקס גת רימון בע"מ

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	7421	9	3,002.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- מנחם בגין 64

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'

- ניבה – גת רימון מגרש 100

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- ניבה – גת רימון מגרש 101

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

דברי הסבר לתכנית:

התכנית המוצעת קובעת את בית רומנו כהקצאה לצרכי ציבור, זאת עבור תוספת זכויות בנייה למגורים ודיוור בר-השגה בתחום תכנית ניבה גת-רימון הסמוכה. בנוסף כוללת התכנית גם תוספת זכויות בנייה לתעסוקה והגדלת השטח הציבורי בתחום תכנית בגין 64 במרחב יצחק שדה/חסן ערפה. סה"כ תוספת זכויות הבנייה הסחירות בתכנית תבוא לידי ביטוי בתוספת של 6-7 קומות בכל אחד משלושת המגדלים המאושרים כבר בתחום תכנית אלה.

התכנית תאפשר לבית רומנו להמשיך ולהתקיים עם אופי הפעילות הייחודי בו, ולאפשר את המשך התפתחותו והתבססותו כמקום בעל ערך תרבותי וציבורי בעיר. במסגרת התכנית יעבור בית רומנו לבעלות עירונית וייקבע כמגרש חום בייעוד ציבורי. במבנה יתאפשרו בעיקר שימושים ציבוריים מגוונים, ובנוסף יתאפשרו גם מסחר ושימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית.

לפיכך, התכנית כוללת שלושה מרחבי תכנון בשני תחומים – הראשון כולל יחד את מרחב ניבה גת-רימון ואת מרחב מגרש בית רומנו ; השני את מרחב מנחם בגין 64. להלן יפורטו המצב הנכנס והמצב היוצא לכל אחד משלושת מרחבי תכנון :

1. בית רומנו

1.א. בית רומנו - מצב קיים

תשריט מצב קיים בית רומנו :



כללי: מבנה קיים בן 4 קומות בנוי סביב חצר פנימית. המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי במרחב, בעל השפעה גדולה על הסביבה הקרובה והעירונית זאת בזכות גודלו והבינוי הייחודי לו, תפקודו המגוון ופעילות התרבות, האמנות והבילוי שהתהוותה בו.

יעוד קיים: שטח לתכנון בעתיד מכוח תכנית תא/1200

תכניות בתוקף:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- תכנית 1200 – קבעה את הייעוד לתכנון בעתיד לפיו לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.
- 44 – תכנית כללית לדרום ת"א, קודמת ל-1200. קבעה במגרש ייעוד מסחרי 2 ומרכז מסחרי (מיוחד), בהם יותרו מגוון שימושים.
- תמ"א 3/38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – שינוי מס 3
- ג' תכנית ג' גגות – בניה על גגות בתים

שימוש בפועל: קומת קרקע משמשת למסחר. קומה ראשונה משמשת לתעסוקה ומסחר, קומות 3 ו 4 בשימושי תעסוקה, מלאכה ואחסנה. בנוסף קיים מרתף תת קרקעי בשטח של כ- 450 מ"ר המשמש לאחסנה. חלק מהשטחים אינם בשימוש כיום. חלק מהשטחים כוללים מסחר בדמי מפתח.

מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 ניתן יהיה לאשר בקשות להיתרי בנייה לפי תכניות תקפות, זאת בכפוף לשמירה על עקרונות מסמך המדיניות. עקרונות רלוונטיים: זכויות בנייה, מספר קומות ושימושים לפי תכניות מאושרות. לשיקול דעת מה"ע אם לאפשר הקלה לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38. כל תוספת בנייה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות למרחב הסובב. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה ופתיחה של מעברים פתוחים לציבור לכל ארבעת חזיתות הבניין, שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד' (ד) לחוק התכנון והבניה. תוספת הבניה תתואם ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית.

לפיכך ניתן, בין השאר, להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב לשימוש מגורים, תוספת קומה מגורים לפי תמ"א 38 לשיקול דעת מהנדס העיר, תוספת קומה חלקית לפי תכנית ג'.

1.ב. בית רומנו - מצב מוצע

תשריט מצב מוצע בית רומנו:



כללי:

- המגרש והבינוי הקיים ישמשו כהקצאה לצרכי ציבור עבור זכויות הבנייה הנוספות במגרשים 100 ו-101 בתכנית ניבה-גת-רימון.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- המגרש והבינוי הקיים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יחד עם מגרש 101 בתכנית ניבה גת-רימון.
- עיריית ת"א-יפו תתפוס חזקה על המגרש והבינוי הקיים עם קבלת תוקף לתכנית זו.
- **ייעוד מוצע:** מבנים ומוסדות ציבור + מלאכה ותעסוקה יצירתית.

זכויות בנייה:

1. בהתאמה לתכנית צ': סך זכויות הבנייה עבור שימושים ציבוריים - 270% משטח המגרש, מתוכם 10% יותרו לשימוש מסחר נלווה בהתאם לתכנית צ'. כלומר - 243 מ"ר לשימושים ציבוריים + 27% משטח המגרש למסחר נלווה. 27% נוספים יותרו למסחר.
2. במסגרת האיחוד והחלוקה: יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעסוקה יצירתית, זאת עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101, ועד 3,764 מ"ר. ייתכן שינוי בסך זכויות הבנייה בהתאם לאיחוד וחלוקה שיעשה.
3. תנאי למימוש זכויות הבנייה מעבר לבנוי בפועל יהיה אישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית עיצוב.

שימושים:

- שימוש עיקרי לשימושים ציבוריים – 7,047 מ"ר.
 - שימושי מסחר – 1,566 מ"ר.
 - שימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית – עד 3,764 מ"ר.
 - יותרו בתי אוכל וברים, יותרו מועדוני לילה.
- גובה ומס' קומות:** בהתאמה לתכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.

קווי בניין: לפי הבינוי הקיים, חריגה מקווי בניין אלה תתאפשר באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב.

איחוד וחלוקה: עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור ויירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעשייה יצירתית עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

תנאים:

- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

2. ניבה – גת רימון

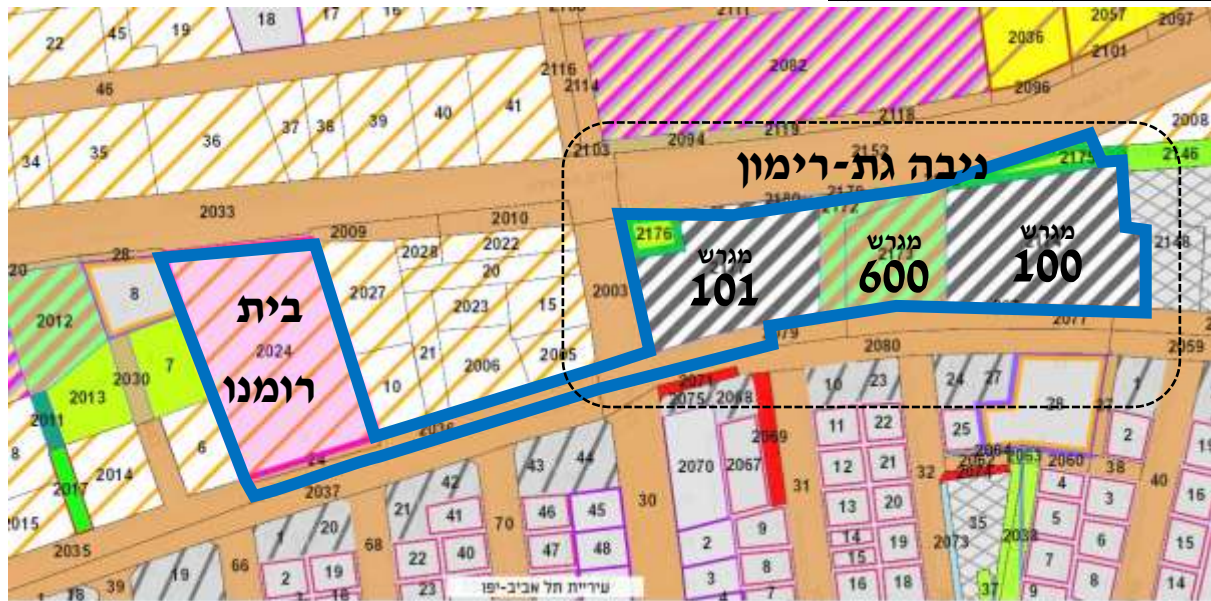
כללי:

- במרחב ניבה גת-רימון תכנית מאושרת תא/מק/4816. התכנית כוללת שלושה מגרשים – 100 ו-101 סחירים ובכל אחד מהם מגדל מאושר, ומגרש 600 ציבורי ביניהם.
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה במגרשים 100 ו-101, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו.
- מגרש 600 נותר ללא שינוי.

2.א. ניבה גת-רימון - מצב מאושר

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 0011-26	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

תשריט מצב קיים ניבה-גת רימון:



תכנית בתוקף:

תכנית תא/מק/4816 - אושרה בשנת 2023 מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ובהתאמה למדיניות המסילה תא/9032.

- התכנית קבעה שני מגרשים סחירים (100 ו-101) בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ, ביניהם מגרש ציבורי (600) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת משנה את המגרשים הסחירים בלבד.
- במגרש 100 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2020 תכנית עיצוב תעא/3419 לפי תכנית קודמת 'מתחם ניבה'. נמצא בהכנה עדכון לתכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לפי התכנית שבתוקף תא/מק/4816.

ייעוד מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - מורכבים מתאי שטח A101/A100 בייעוד עירוני מעורב, ותאי שטח A101/B100 בייעוד שפ"פ.
- מגרש 600 - מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח שנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח - A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- מגרשים 100 ו-101 - בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 רח"ק 12.8 לשימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 20% מגורים ו 5% דיוור בהשיג יד.
- מגרש 600 - בהתאם לתכנית צ' 270% לשימושים ציבוריים.

בינוי מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - בתאי השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה של מגדל עד 40 קומות בכל אחד מהם כולל 4 קומות מסד. בתאי השטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל ומתחת לקרקע.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1315845 תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- מגרש 101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב.
- מגרש 600 - בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית לאורך רחוב דרך יפו, ומעל עוד עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.

מספר קומות מאושר:

- לפי תכנון במגרש 100 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 34 קומות בלבד.
- לפי תכנון במגרש 101 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 31 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל:

- במגרש 100 - עבודות חפירה ודיפון, לאחר הריסת מבנים קיימים, לפי תכנית קודמת תא/3419 ובהתאמה לתכנית התקפה טרם אישורה תא/מק/4816
- במגרש 101 - מבנים קיימים בני 4-1 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימושי מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה בתכנית תא/מק/4816, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650/ב'.
- במגרש 600 - בתא שטח A600 נהרסו המבנים והוא במצב הקיים מגודר במסגרת עבודות הבנייה במגרש 100. בתא שטח B600 מצב קיים כמתואר במגרש 101.

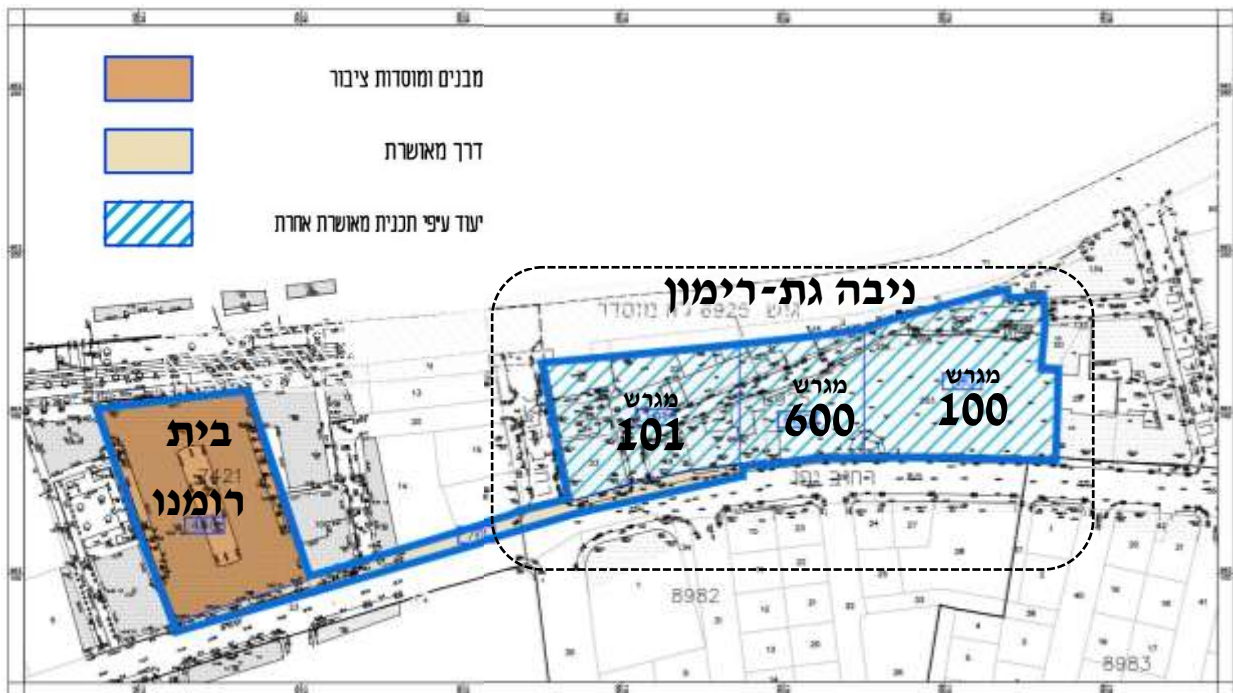
מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 מרחב לקידום תכנית מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

2.ב. ניבה גת-רימון - מצב מוצע

- תכנית זו מוסיפה ומשנה זכויות בנייה מעבר למאושר, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו. התוספת והשינויים שכוללת התכנית הם (פירוט זכויות הבנייה בהמשך):
1. תוספת זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י עד לגובה המרבי הניתן במגבלות בנייה לגובה לפי רת"א.
 2. שטחי הציבור הבנויים המאושרים במגרשים 100 ו 101, יועברו ויכללו בשטח ההקצאה שניתנת בבית רומנו ובמקומם יקבעו זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י.
 3. החלפת שטחי תעסוקה מאושרים לשטחי מגורים כולל לדב"י.
 4. סה"כ תמהיל 50% בשימושי מגורים כולל דב"י ו- 50% בשימושי תעסוקה ומסחר - לסך זכויות הבניה כולל תוספת הזכויות מכוח תכנית זו.
 5. מגרש 600 בייעוד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח - ללא שינוי.

התוכן 5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	מס' החלטה 03/06/2026 5 - 26-0011

תשריט מצב מוצע ניבה-גת רימון :



ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

זכויות בנייה מוצעות:

במגרשים 100 ו 101 יחד :

סה"כ תוספת 17,420 מ"ר ברוטו עילי לזכויות הבנייה המאושרות, סה"כ זכויות בנייה לכל השימושים לאחר התוספת 78,000 מ"ר, רח"ק מוצע 16.5.

- לשימוש מגורים - תוספת של 22,318 מ"ר, סה"כ 33,899 מ"ר כולל המאושר.
 - לשימוש דב"י - תוספת של 2,206 מ"ר, שהם 15% מתוספת זכויות הבנייה למגורים בכל תחום התכנית. סה"כ 5,101 מ"ר כולל המאושר. כל יחידות הדירור בהישג יד ירוכזו במגרש 101.
 - לשימוש תעסוקה - הפחתת 4,431 מ"ר, סה"כ 39,000 מ"ר כולל המאושר. במסגרת התכנית יועברו חלק משטחי תעסוקה ממגרש 101 למגרש 100.
 - לשימוש מבני ציבור - הפחתת 2,673 מ"ר, ללא שטחים בנויים במגרשים 100 ו-101. השטח למבני ציבור חושב במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור במגרש ההקצאה בבית רומנו.
- תמהיל לאחר תוספת והחלפת זכויות הבנייה: 50% לתעסוקה ומסחר, 50% למגורים כולל לדב"י.

מגרש 600

ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

הערות לשימושים:

- יח"ד - תוספת 238 יח"ד במגרשים 100+101, מתוכן 22 יח"ד דב"י, סה"כ 381 יח"ד מתוכן כ 50 יח"ד דב"י כולל המאושרות. תוספת השטחים למגורים תהיה בגודל דירה ממוצע שלא יפחת מ- 72 מ"ר, יתר השטחים למגורים ללא שינוי מתא/מק/4816.
- מלונאות - הוראות השימוש למלונאות יחולו גם על שטחי התעסוקה שבתוספת.

קומות וגבהים:

- גובה סטטוטורי יהיה מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה +180
- במגרש 100 תוספת זכויות בנייה של כ - 6 קומות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- במגרש 101 תוספת זכויות בנייה של כ- 8 קומות.
- גובה קומות טיפוסיות ומספר קומות מיוחדות לפי תכנית תא/מק/4816.
- **תכנית וקווי בניין:** ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת טבלאות הקצאה במגרש 100 בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.
- עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

הקצאות לצרכי ציבור:

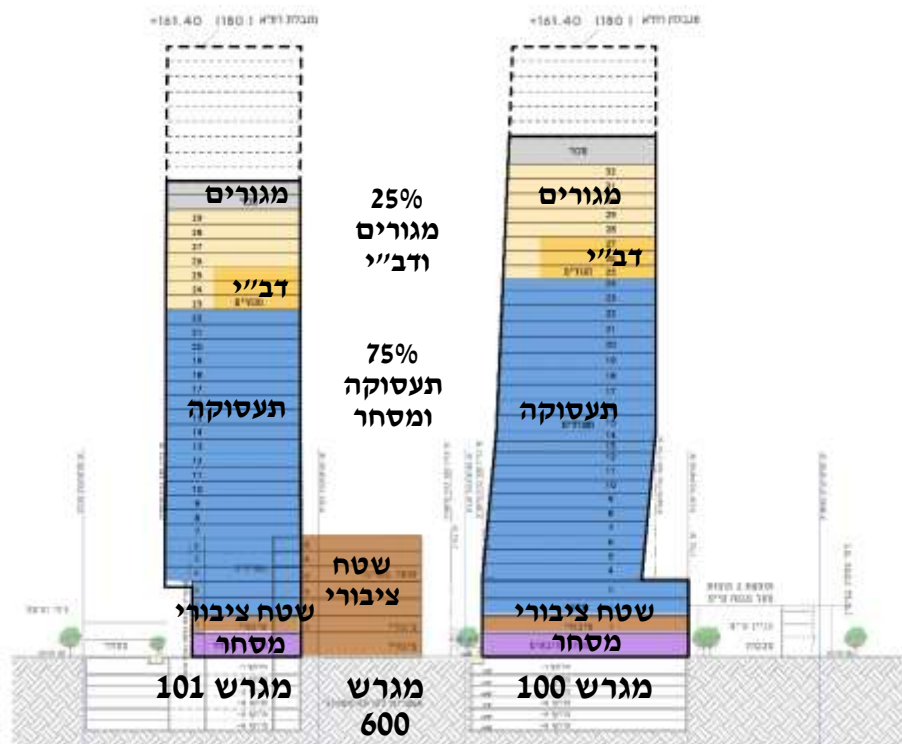
- כל ההקצאות הציבוריות הנדרשות לתוספת זכויות הבנייה בגת רימון יוקצו במגרש בית רומנו לפי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4816 יועברו לבית רומנו, במקום במגרשים 100 ו 101 בגת רימון.
- מגרש 600, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה ללא שינוי.
- לא יידרשו הקצאות ציבוריות נוספות בתחום תכנית ניבה גת רימון, מעבר לקיים בתכנית המאושרת ולשטחים הציבוריים במגרש בית רומנו מכוח תכנית זו.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4816.

חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

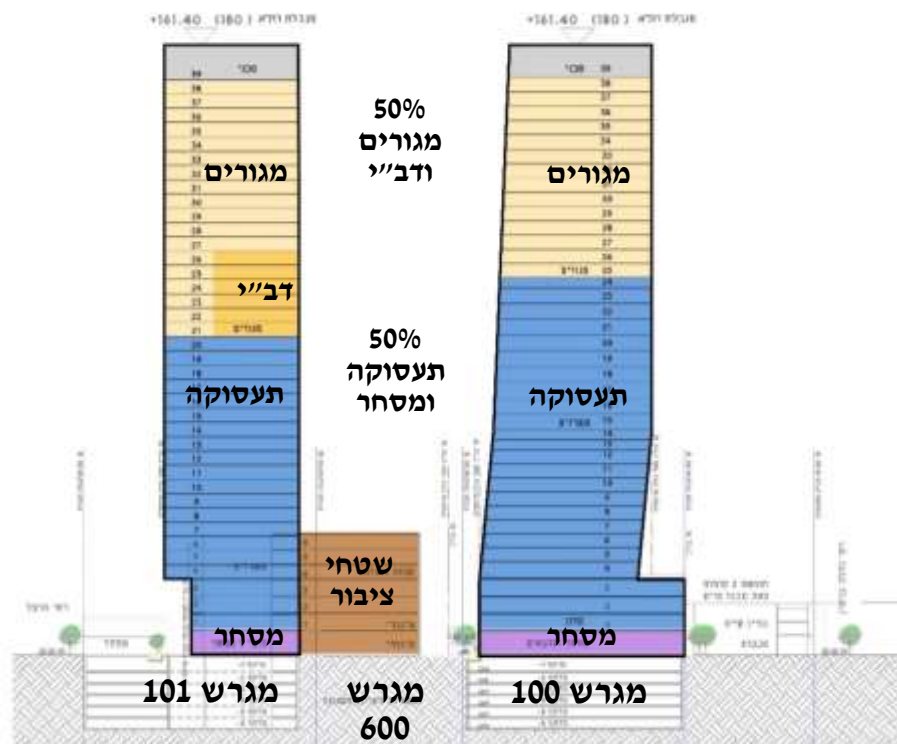
חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

מצב קיים לפי תכנית עיצוב - שימושים



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

מצב מוצע - שימושים



3. מנחם בגין 64

כללי: במרחב מנחם בגין 64 תכנית מאושרת תא/מק/4918. תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לתעסוקה, ומקצה שטחי ציבור בנויים נוספים בתחום התכנית.

3.א. מנחם בגין - מצב מאושר

תשריט מצב קיים מנחם בגין 64 :

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה



תכנית בתוקף:

תא/מק/4918

אושרה בשנת 2022 מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000, לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. שומרת על עקרונות התכנית הראשית תא/3319 ותכנית העיצוב המאושרת תא/3319/ב'. לפי התכנית אושרה תכנית עיצוב אדריכלי תא/4918.

יעוד מאושר: המגרש מורכב מתא שטח A100 בייעוד עירוני מעורב ותאי שטח B100 ו C100 בייעוד שפ"פ.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- רח"ק עד 12.8
- שימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 25% מגורים בהם גם לדב"י.
- שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.

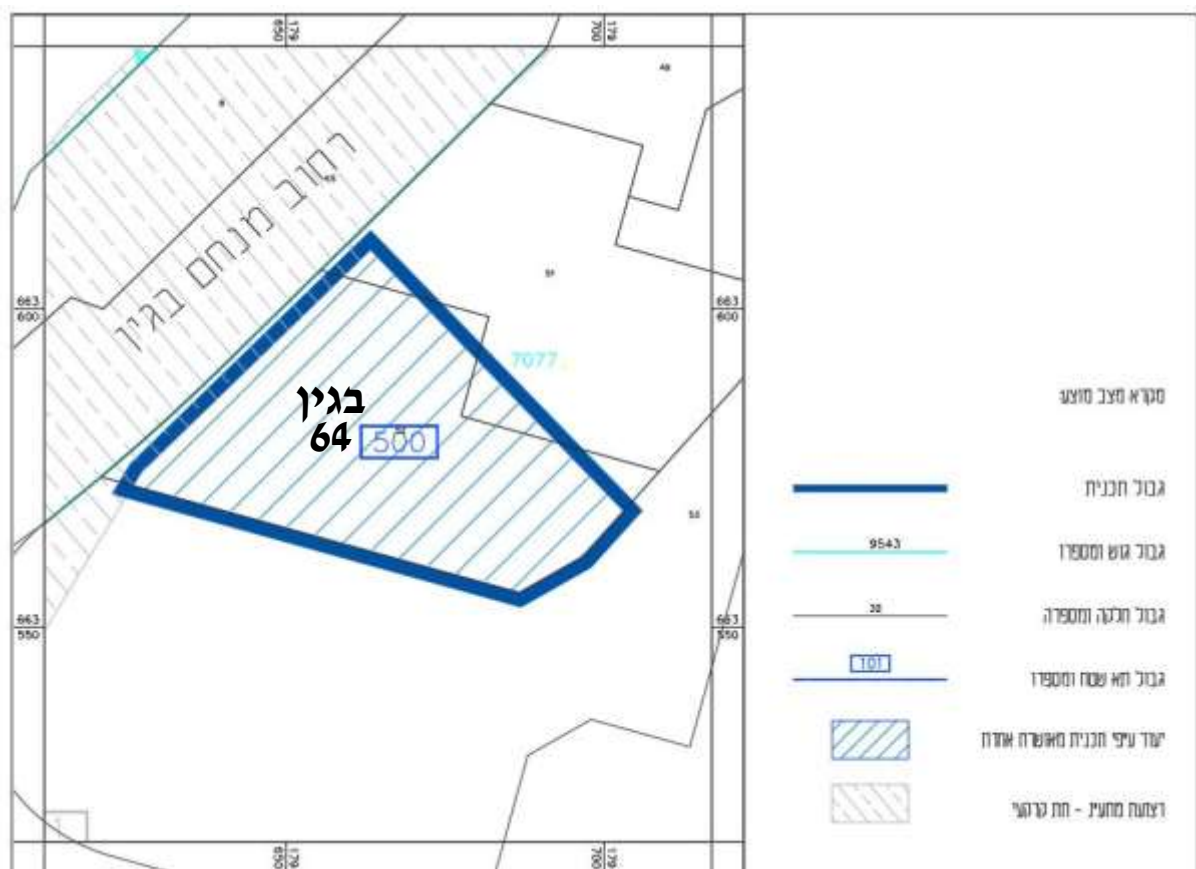
בינוי: בתא השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה מעל 40 קומות עד +180 מעל פני היום, עם 4 קומות מסד, בתאי שטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל לקרקע.

מספר קומות: לפי תכנון בפועל – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 32 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל: במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

מדיניות תכנון: תוספת זכויות בנייה לתעסוקה לאורך צירי מתע"ן, בהתאם להמלצות עדכון תכנית המתאר תא/5500.

3.ב. מנחם בגין 64 – מוצע



תשריט מצב מוצע מנחם בגין 64 :

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918

זכויות בנייה מוצעות:

- תוספת 7,110 מ"ר זכויות לתעסוקה. סה"כ זכויות בנייה לתעסוקה לאחר התוספת 26,010 מ"ר.
- תוספת של 394 מ"ר ברוטו למבנים ומוסדות ציבור. הקצאה לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי התעסוקה במגרש. סה"כ זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור 1,690 מ"ר.
- סה"כ תוספת 7504 מ"ר זכויות בנייה לכל השימושים. שטחים לאחר התוספת 34,000 מ"ר, רח"ק 16.4.
- שימושי המגורים בכלל זה דב"י ללא שינוי, לפי תכנית תא/4918.
- תמהיל לאחר תוספת זכויות הבנייה: 80.5% לתעסוקה ומסחר, 19.5% למגורים בכלל זה לדב"י.

שימושים: לפי תכנית תא/4918.

קומות וגבהים:

- גובה קומות סטטוטורי ללא שינוי, מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לכ 7 קומות בנוסף למופיע בנספח הבינוי בתכנית תא/4918.

תכנית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

איחוד וחלוקה: עדכון טבלאות הקצאה במגרש בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.

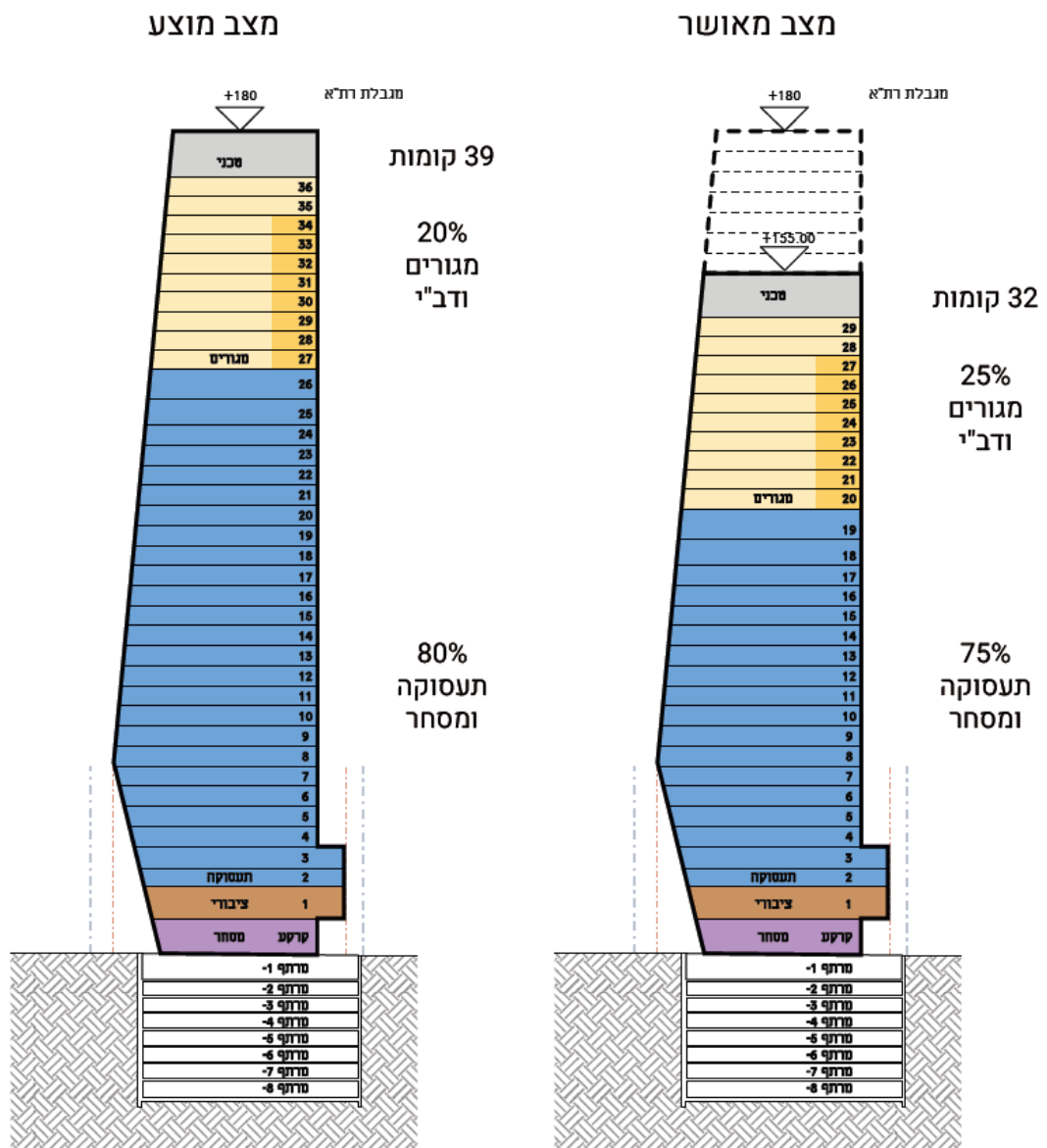
שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

הקצאות לצרכי ציבור:

- תוספת הקצאות לתוספת זכויות הבנייה במגרש בגין 64.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4918 ללא שינוי.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4918.

השוואת חתך מצב קיים/ מצב מוצע מנחם בגין 64



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 226-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

טבלת השוואה שטחי בניה:

1. בית רומנו

בית רומנו			
הפרש	מצב מוצע	מצב קיים	יעוד
	מבנים ומוסדות ציבור	אזור לתכנון בעתיד	
0 הפרש ביחס לזכויות לפי תכניות מאושרות. עד 3,227 + מ"ר תוספת אפשרית לבנוי בפועל.	12,377 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות קודמות למסחר ומגורים – 12,377 מ"ר שטח כולל בנוי בפועל – 9,150 מ"ר	
9,815 מ"ר -	-	9,815 מ"ר	מגורים (מתוקף תכניות מאושרות)
7,047 + מ"ר	7,047 מ"ר	-	שטח למבנים ומוסדות ציבור
1,566 + מ"ר	1,566 מ"ר	-	מסחר נלווה ומסחר
עד 3,764 + מ"ר **	3,764 מ"ר **	-	מלאכה ותעסוקה יצרית
	לפי תכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.	4.5 קומות	מספר קומות

* שינוי הייעוד וקביעת זכויות בנייה במסגרת התב"ע המוצעת מבטלת זכויות אלה.
** השטחים למלאכה ותעסוקה יצרית בבית רומנו יוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101. ייתכן שינוי ביחס לזכויות אלה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שייקבע במסגרת הכנת המסמכים לועדה המחוזית.

2. ניבה גת רימון

2.A. סה"כ במגרשים 100+101

ניבה גת-רימון – סה"כ מגרשים 100 + 101			
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב	
17,420 מ"ר	78,000 מ"ר	60,580 מ"ר	סה"כ בנוי בפועל מעל הקרקע
22,318 מ"ר	33,899 מ"ר	11,581 מ"ר	מגורים
2,206 מ"ר	5,101 מ"ר	2,895 מ"ר	דירור בהישג יד
4,431 – מ"ר	39,000 מ"ר	43,431 מ"ר	תעסוקה ומסחר
2,673 – מ"ר	-	2,673 מ"ר	שטח ציבורי בנוי
238 (מתוכן כ22 יח"ד)	381 (מתוכן כ50 דב"י)	143 (מתוכן כ28 דב"י)	מס' יח"ד
	מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180 מ' מעל פני הים	עד 40 קומות	מס' קומות

2.B. פירוט לפי מגרשים

התוכן 5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	מס' החלטה 03/06/2026 5 - 226-0011

ניבה- גת רימון				
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד	
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב		
+7280	40,202 מ"ר שטח כולל	32,920 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 100 2572 מ"ר
+8850	15,132 מ"ר	6282 מ"ר	מגורים	
-1570 הועבר למגרש 101	-	1570 מ"ר	דיוור בהישג יד	
+1512	25,070 מ"ר	23,558 מ"ר	תעסוקה ומסחר	
-1510 הועבר לבית רומנו במסגרת ההקצאה	-	1,510 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
70 יח"ד	147 יח"ד	77 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	40 קומות	מספר קומות	
+10138	37,798 מ"ר שטח כולל	27,660 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 101 2161 מ"ר
+13468	18,767 מ"ר	5299 מ"ר	מגורים מתוך סך הזכויות	
+ 3,776	5,101 מ"ר	1325 מ"ר	דיוור בהישג יד	
-5,943	13,930 מ"ר	19,873 מ"ר	תעסוקה	
-1,163	-	1,163 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
168 יח"ד	234 יח"ד	66 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	עד 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מספר קומות	
	ללא שינוי	3,780 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 600 1400 מ"ר
	ללא שינוי	3,780 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	

הערות לטבלה :

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
- ב. ניתן לנייד זכויות ושימושים בין 100 ל 101.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 226-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

3. מנחם בגין 64

מנחם בגין 64			
יעוד	עירוני מעורב	מצב מוצע	הפרש
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע מגורים*	26,496 מ"ר שטח כולל	33,996 מ"ר שטח כולל	+ 7500
דיוור בהשיג יד	6,300 מ"ר	6,300 מ"ר	-
תעסוקה ומסחר	18,900 מ"ר	26,000 מ"ר	+ 7100
שטח ציבורי בנוי	1,296 מ"ר	1696 מ"ר	+400
מספר יח"ד	70 יח"ד מתוכן 30 דב"י	70 יח"ד מתוכן 30 דבי	
מספר קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	

הערות לטבלה:

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
 ב. מגורים - כולל דיוור בהשיג יד. 30 יח"ד בממוצע 53.5. שטח פלדלת כולל 1605 מ"ר

תנאים לשלב ההיתר ולאכלוס:

ניבה גת-רמון ובגין 64 –

- ללא שינוי מהתכניות התקפות. התנאים יחולו גם על זכויות הבנייה מכוח תכנית זו
 - ניתן להוציא היתרי בניה ביחס לזכויות המאושרות בכל אחת מהתכניות. בכל אחד מהמגרשים הסחירים
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה הכולל זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור אדריכל העיר להתאמת תוספת זכויות הבנייה לתכנית עיצוב מאושרת שנערכה לפי התכנית המאושרת.
- לבית רומנו –
- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 - למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

02.08.2023

תוכנית ניבה גת רימון – בית רומנו – מנחם בגין 64

מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בנייה למגורים ותעסוקה באזורי המע"ר המטרופוליני, במתחם ניבה גת רימון ובמגדל מנחם בגין 64 במתחם חאסן עראפה והקצאת מגרש בית רומנו עבור מבנים ומוסדות ציבור. **מיקום:** התוכנית כוללת 3 מרחבי תכנון בית רומנו ומרחב ניבה גת רימון הממוקמים בין פארק המסילה לרחוב יפו אילת. מגדל תעסוקה במרחב יצחק שדה.

נתוני תכנון:

מתחם ניבה גת רימון - תוכנית תא 4816

- **גבולות התוכנית:** פארק המסילה מצפון ורחוב יפו-אילת מדרום, רחוב הרצל במערב ושטח לתכנון בעתיד במזרח.
- התוכנית קובעת בתאי שטח 100-101 שני מגדלים מעורבי שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ושטחי ציבור מבונים.
- בין המגדלים נקבע מגרש ציבורי ביעוד שב"צ-שצ"פ בתא שטח 600A.
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- **שטח התוכנית:** 6.156 דונם
- **יעוד קרקע:** מגרשים 100A ו-B101 ביעוד עירוני מעורב, תא שטח A600 בשטח של כ-1.4 דונם ביעוד מפוספס של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **זכויות בנייה (מצב נכנס):**

סה"כ שטחי בנייה	תא שטח B101	תא שטח A100	רח"ק
-	12.8 רח"ק	12.8 רח"ק	רח"ק
4.733 דונם	2.161 דונם	2.572 דונם	שטח המגרש (דונם)
2,673 מ"ר	1,163 מ"ר	1,510 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור מ"ר
2,895 מ"ר	1,325 מ"ר	1,570 מ"ר	דיוור בהישג יד
11,581 מ"ר	5,299 מ"ר	6,282 מ"ר	שטחי בנייה למגורים
43,431 מ"ר	19,873 מ"ר	23,558 מ"ר	שטחי בנייה לתעסוקה
60,580 מ"ר	27,660 מ"ר	32,920 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה
143	66	77	יחידות דיוור (כולל דב"י)

בניין B1 בחאסן עראפה - תוכנית תא 4918

- **גבולות התוכנית:** התוכנית ממוקמת במרחב חאסן עראפה (יצחק שדה) גובלת בדרך מנחם בגין והשפ"פ המרכזי של המרחב.
- התוכנית קובעת מגדל מעורב שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ומוסדות ציבור.
- **שטח התוכנית:** 2.527 דונם
- **יעוד קרקע:** עירוני מעורב
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

• זכויות בנייה (מצב נכנס):

מנחם בגין 64 (B1)	
רח"ק	12.8 רח"ק
שטח המגרש (דונם)	2.070 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,296 מ"ר
דיוור בהישג יד	1,605 מ"ר + שטחי שירות
שטחי בנייה למגורים	4,695 מ"ר (משטח זה יש להפחית ש"ש לדב"י)
שטחי בנייה לתעסוקה	18,900 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	26,496 מ"ר
יחידות דיוור	45
דיוור בהישג יד	30

בית רומנו – אזור לתכנון בעתיד [תוכנית 1200]

נבנה לפני כ- 75 שנה בבניין סוחרים, זהו מבנה בצורת ח' שבמרכזו חצר פתוחה מרכזית לשמיים. כאשר הוקם, שכנו במבנה 300 חנויות שונות ומספר מוסדות ציבוריים ביניהם משרדי ממשלה, דוגמת חלק מיחידות המנהלה של משרד הביטחון וצה"ל, פקיד שומה תל אביב, מועצת הפיקוח על פרי הדר, פרקליטות מחוז תל אביב ועוד.

בהמשך המבנה נודע בעיקר בזכות חנויות הביגוד והאופנה הרבות שפעלו בו. כיום המגרש בידיים פרטיות והוא משמש מוקד לאומנות, תרבות, חיי לילה קולינריה ומסחר.¹ לבניין תכנון וערכים אדריכליים ראויים לשמירה המהווים חלק מזהות המקום.

- שטח המגרש: כ-2.9 דונם
 - ייעוד קרקע: שטח לתכנון בעתיד
 - תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
 - זכויות בנייה: תוכנית 1200 קובעת את השטח לתכנון בעתיד.
- מדיניות מרחב המסילה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תוכניות שקדמו לתוכנית 1200 ותמ"א 38 לפיכך ניתן להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב שימוש מגורים, תוספת קומת מגורים לפי תמ"א 38 ותוספת קומה חלקית על תוכנית ג'.
- במקרה זה סה"כ זכויות בנייה הינן 12,377 למסחר ולמגורים מתוכן 9,815 מ"ר למגורים. על פי מדידות שנערכו שטחו הבנוי של הבניין הינו כ- 9,150 מ"ר

מצב מתוכנן:

ניבה גת רימון – שינוי לתוכנית תא 4816

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 50% מגורים (כולל דב"י), 50% תעסוקה.
- רח"ק: 16.5
- זכויות בנייה: 78,000 מ"ר, תוספת זכויות של 24,524 מ"ר למגורים (הכוללות 9,815 מ"ר של מגורים שניתן היה לממש בהיתר במגרש בית רומנו) גריעת זכויות של 4,431 מ"ר מרכיב התעסוקה.

1 מידע מתוך אתר WIKIPEDIA ערך בית רומנו (תל אביב)

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 5227-1315845 תא/507 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- יחידות דיור: סה"כ 381 יחידות דיור, תוספת של 238 יחידות דיור כלפי המצב המאושר, שטחי ברוטו ליחידת דיור כ-102 מ"ר שטח פלדלת של כ-70-80 מ"ר.
- שטחי ציבור מבונים: בהיקף כולל של 2,673 מ"ר מבונה שוו"ע ל-1 דונם קרקע ציבורית (לפי מקדם 2.7) שטחים אלה יועתקו לבית לבית רומנו.
- דיור בהישג יד: תוספת של כ-2,206 מ"ר מתוך שטחי הבנייה למגורים עבור דיור בהישג יד **המהווים 15% מתוספת שטחי הבנייה למגורים**. סה"כ כ-5,101 מ"ר כ-50 יחידות דיור תוספת של כ-22 יחידות דיור.

חאסן עראפה – שינוי לתוכנית תא 4918

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 20% מגורים (כולל דב"י), 80% תעסוקה.
- רח"ק: 16.4
- זכויות בנייה סחירות: 34,000 מ"ר, תוספת זכויות של 7,110 מ"ר לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות המגורים והדב"י.
- שטחי ציבור מבונים: תוספת של 394 מ"ר מבונה וסה"כ 1,690 מ"ר

פרוגרמה לשטחי הציבור:

- שטחי ציבור נדרשים לרכיב המגורים במרחב ניבה גת רימון - תוספת 238 יח"ד לדיור ודיור בהישג יד. הנחה לגודל משק 2.2 בית בהתאם לממוצע הכלל העירוני, שנתון חינוך ממוצע 1.2%, שטח יחידת דיור ממוצעת 70-80 מ"ר.
- שצ"פ 2.6 דונם מתוכם כ-1.57 דונם שטחי סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש.
- מבני ציבור 1.8 דונם מתוכם 1.6 מקומי 0.21 כלל עירוני. לשטחים אלה נדרש להוסיף 1 דונם עבור מוסדות ציבור שנגרעו משטחי הציבור המבונים במרחב ניבה גת רימון, **סה"כ 2.8 דונם**.
- שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – תוספת של 7,110 מ"ר.
- שטחי ציבור נדרשים לרכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – 0.146 דונם קרקע, שוו"ע לכ- **400 מ"ר מבונים**. (לפי מכפיל 2.7)²

הקצאות לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור - בתחום התוכנית יקבעו שטחים ציבוריים בהיקף כולל של 4.3 דונם ו-1,690 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוספת למצב המאושר הינה **מגרש בית רומנו בהיקף של 2.9 דונם שיוקצה במלואו וירשום על שם העירייה בייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור** וכן כ-400 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל B1 במרחב יצחק שדה.

שטחים פתוחים - התוכנית אינה מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים אך משמרת את השטחים הפתוחים המאושרים בתחומה. מגרש A600 בהיקף של 1.4 דונם בייעוד מעורב של שטחים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, שפ"פ בהיקף של 0.5 דונם במרחב ניבה גת רימון ובהיקף של 0.65 דונם במרחב חאסן עראפה.

תמהיל יחידות הדיור

² חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות 40% * אחוז התעסוקה בפרוייקט
 $0.8 * 0.4 * 7,500 / 34,000 = 7\%$ שיעור ההקצאה הנדרש,
 $0.07 * 2,070 = 0.146$ דונם, שוו"ע ל-394 מ"ר בנוי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

התוכנית קובעת ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיון בהישג יד

התוכנית קובעת ש15% מתוספת שטחי בנייה למגורים ישמשו לטובת דיור בהישג יד. במרחב ניבה גת רימון כ-50 יחידות דיור בהישג יד, (תוספת של כ-22 דירות כלפי המצב המאושר) במרחב חאסן עראפה -30 יחידות דיור (ללא שינוי כלפי המצב המאושר). תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי. הוראות התוכנית והנחיות תכנוניות יהיו על המדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון.

מלונאות התוכנית לא תוסיף שטחי מלונאות מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.

תועלות ציבוריות

התועלת הציבורית של פרויקט זה הינה הפנית בית רומנו למגרש בבעלות עירונית מלאה שתאפשר את המשך שימור התרבות והקהילה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיו :

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תכנית הכוללת שלושה מרחבי תכנון , מרחב תכנון בגין 64, מרחב ניבה גת רימון ומרחב בית רומנו. שלושה מרחבים שנמצאים בליבת המטרופולין. התכנית נערכה על ידי משרד משה צור עבור היזם Y BOX. התכנית כוללת את בית רומנו כמגרש להקצאה לצרכי ציבור ובנוסף נעביר למגרש במסגרת איחוד וחלוקה זכויות שכירות עירוניות למלאכה ותעסוקה יצרנית. במרחב ניבה גת רימון התווספו

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 5227-1315845 תא/507 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	
0011-26 - 5	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

זכויות בניה שבגינן ההקצאה לצרכי ציבור תיכלל בתוכנית עד לתמהיל של 50% למגורים כולל דב"י בתוכו ו-50% לתעסוקה ומסחר, כשבמגרש בגין 64 אנו ממליצים להוסיף זכויות בניה לתעסוקה כשהקצאת שטח ציבורי בנוי תהיה בתוך המגרש עצמו.

מציג את התוכנית במצגת.

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית.

מילי פולישוק: בבגין כמה מגורים?

אודי כרמלי: בבגין לא מתווסף שטח למגורים. כל שטח מגורים שנוסף נצטרך לתת מענים ציבוריים מתאימים.

דורון ספיר: יש כאן תכנית שמאפשרת לבית רומנו להישאר ולהפוך להיות ציבורי, תכנית חשובה.

נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

משתתפים:

דיווח על השינויים בהוראות התכנית שנכללו בהחלטת הועדה המחוזית להפקדה:

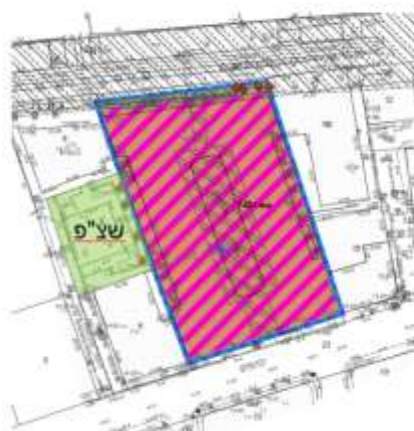
הועדה המחוזית דנה בהפקדת התכנית בשני דיונים: בנוב' 2025 נתקבלה החלטה בנושאים תכנוניים ובאפר' 2026 נתקבלה החלטה בנושאים משפטיים ושמאיים. להלן פירוט השינויים הנדרשים במסמכי התכנית בין אישור הוע' המקומית מיום 9/8/2023 לבין החלטת ההפקדה בועדה המחוזית:

בית רומנו (תא שטח 400):

הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה	תא השטח הנכללים בתכנית
נכלל מקטע דרך המקשר בין בית רומנו לבין מתחם ניבה-גת רימון והם מתחם איחוד וחלוקה משותף.	לדרישת הוע' המחוזית הוצא מקטע הדרך המקשר הוצא מתחום התכנית.	
ע"פ תכנית צ'	עד 7 ק' (תוספת 3 ק' על הקיים)	גובה הבניה
שימושים ציבוריים מסחר ותעסוקה בתת הקרקע: שימושים לפי תכנית ע1	לא תותר המרת שטחים מתעסוקה לשטחים ציבוריים. שטחי הציבור יופרדו משטחי התעסוקה.	שימושים
	לא תותר הריסת המבנה והוא יוגדר ל-Re-Use. יש לאפשר שימוש של גג פעיל לטובת הציבור. תחום החצר ישמר, יתאפשר קירוי עונתי לחצר שלא יעלה על 30% משטחה; תסומן בחצר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תנאי להיתר בניה: פתיחת מעבר ציבורי חדש בק"ק, בין החצר הפנימית לשצ"פ שממערב לבניין.	הנחיות מיוחדות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 0011-26	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

החלטה להפקדה בועדה המחוזית

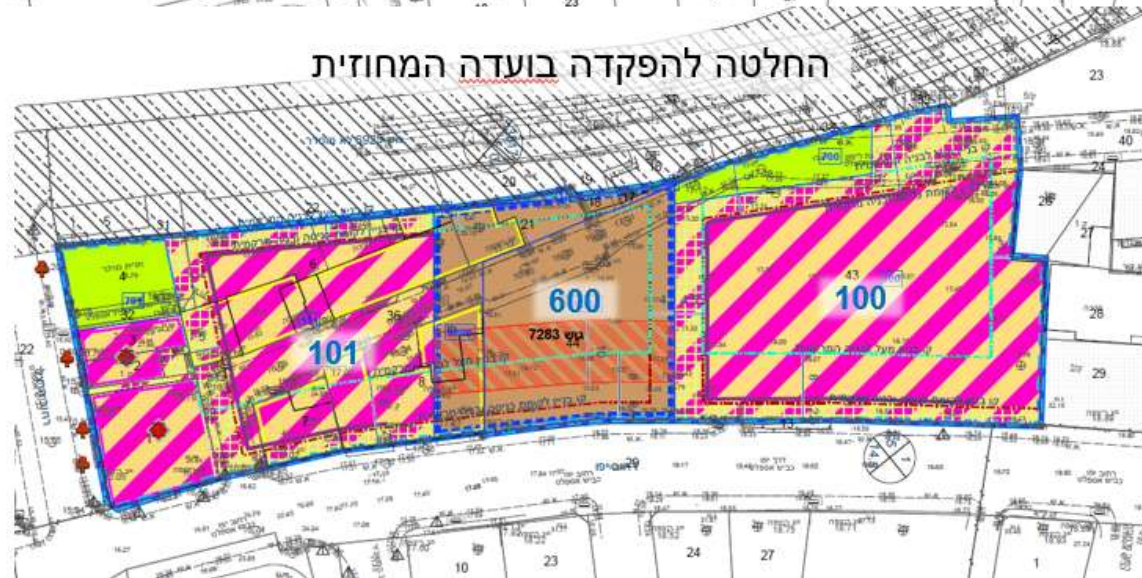
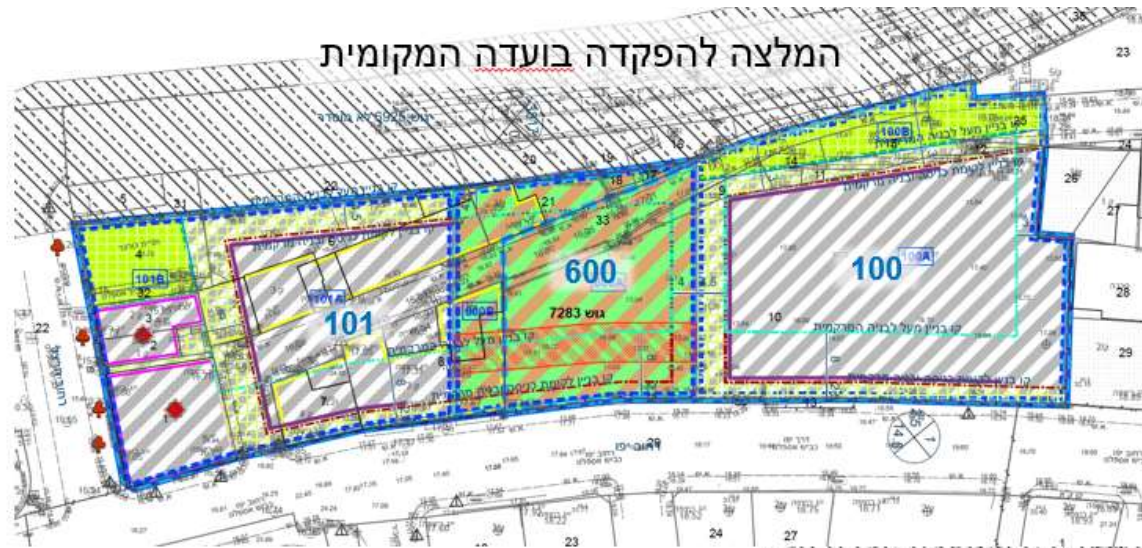


המלצה להפקדה בועדה המקומית



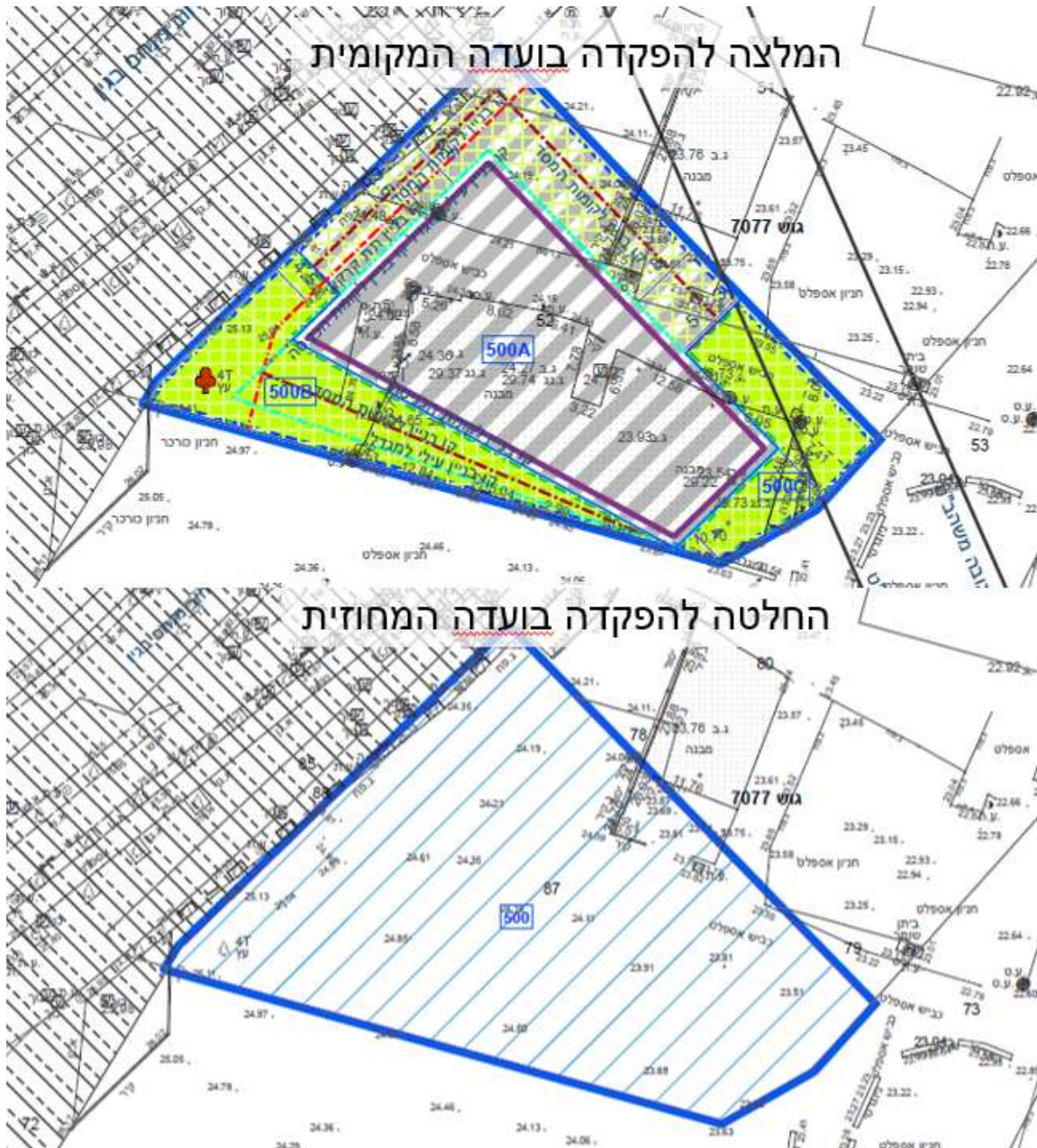
מתחם ניבה-גת רימון:

הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה	
ייעוד הקרקע: עירוני מעורב.	ייעוד הקרקע ישונה למגורים ותעסוקה.	תאי שטח סחירים (100-101)
לכל תא שטח סחיר גלווה שפ"פ בזיקת הנאה, להרחבת פארק המסילה.	שפ"פים ישונו לשצ"פים (700 ו-701), למעט תחום בו ממוקם צובר גז לשימוש המגרשים הסחירים.	
	השצ"פים יחושבו כחלק מהדרישות במגרשים הסחירים: שטח חלחול, נטיעות וחניות אופניים.	
קווי בניין לקומות המסד בתא שטח 101:	קווי הבניין לקומות המסד בתא שטח 101 יוקטנו: 5 מ' כלפי מע', 3 מ' כלפי צפ'.	
(עמודי המגדל מחוץ לנפח המסד)	(כדי להכניס את העמודים לנפח הבנוי).	
ייעוד הקרקע: משולב שב"צ / שצ"פ + הוראות המבטיחות כי 50% מתא השטח יהיו ללא בניה, יכללו נטיעות עצי צל ויתפקדו כשטח פתוח, ללא גידור ועם קישוריות מיטבית לפארק המסילה.	ייעוד הקרקע ישונה לשב"צ.	תא השטח הציבורי (600)
	תכנון החניה בתאי השטח הסחירים (100 ו-101) והציבורי (600) יבטיח היתכנות לחניון אחד, שישמש כולו כחניון לכלל השימושים. לא תותר הצמדת חניות לשימושים, למעט למגורים ולמוסדות ציבור. בין החניונים יקבע קו בניין 0 ותסומן זיקת הנאה הדדית.	חניה



בגין 64:

- ייעודי הקרקע ישונו מ"עירוני מעורב" ו-"שפ"פ" ל-"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
- יוסרו מהתשריט סימוני הוראות שאינם מהווים שינוי למצב המאשר.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצת לקבל את הדיווח על החלטת הועדה המחוזית.
תשקל האפשרות להגיש התנגדות מהנדס העיר לנושאים הבאים :
שימושים, הנחיות מיוחדות וקווי בנין.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-0367482 תא/4206 - מגדל בין ערים
11-0011-26 ב' - 6	דיון בדיווח (2)

מוסד התכנון המוסמך: הועדה המחוזית

מיקום: בין רחוב בגין ורחוב ז'בוטינסקי רמת גן לבין רמפת יציאה של מחלף הרכבת מנתיבי איילון צפון



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110		חלק	365,357,37,36,34	

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

התוכן	מס' החלטה
4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים	03/06/2026
דיון בדיווח (2)	6 - 0011-26

מצב תכנוני קיים:
תא/5000 – תכנית המתאר העירונית קובעת את האזור כמע"ר מטרופוליני סמוך מתח"מ (מרכז תחבורתי משולב) מטרופוליני



תכנית מגדל בין ערים - תא/4206 (מספר מבא"ת 507-0367482).
התכנית קבלה תוקף בתאריך 20.9.2018

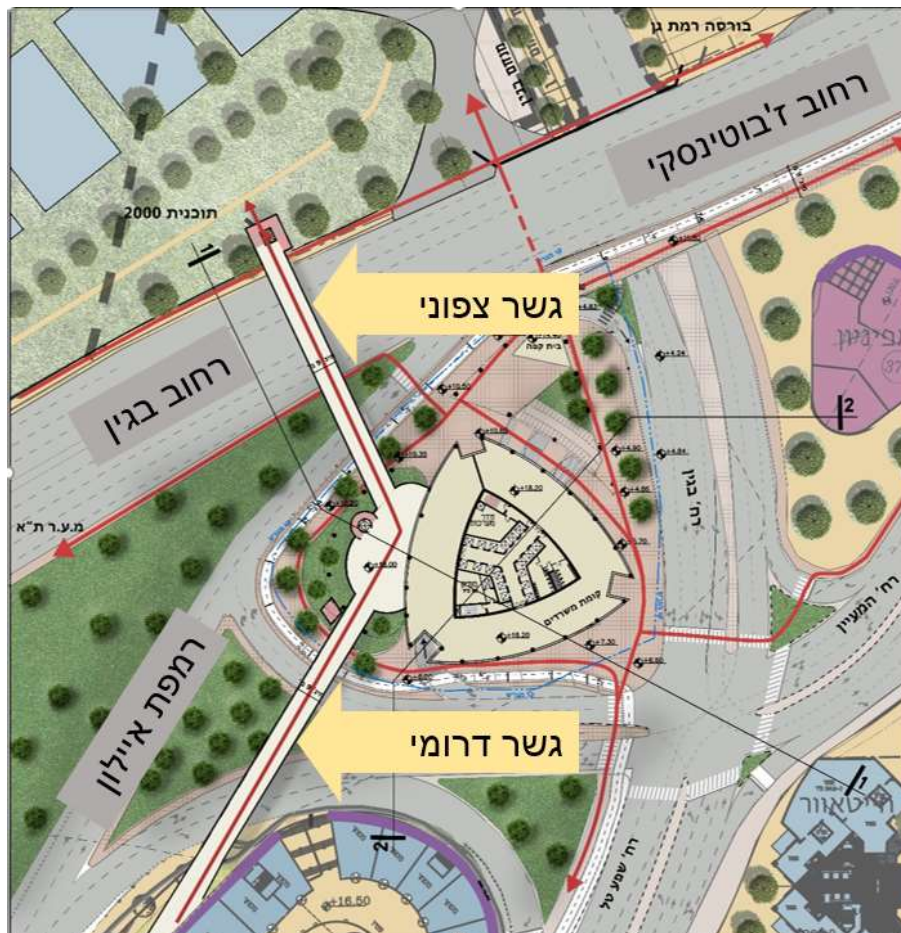
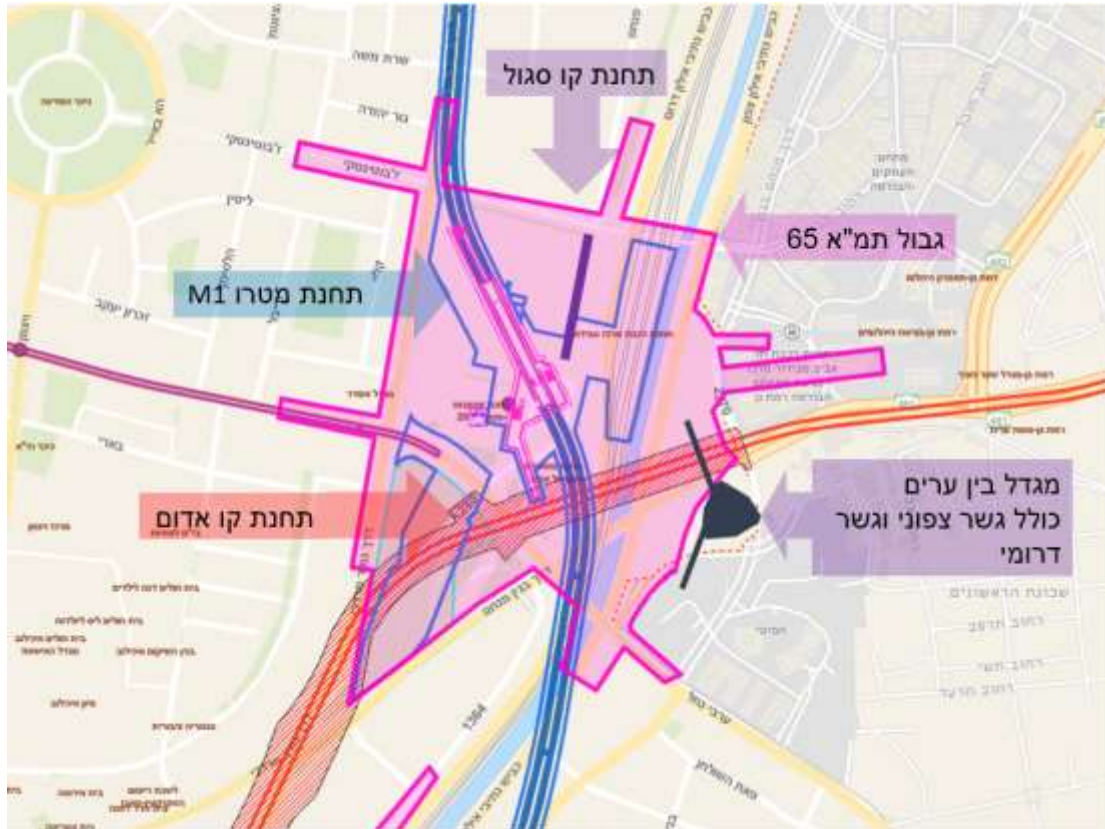
1. התכנית קובעת הוראות להקמת מגדל לשימושי תעסוקה/מלונאות, מסחר ושטחי ציבור ומהווה חלק מהמע"ר של תל אביב בסמוך לאזורי המע"ר של רמת גן וגבעתיים ובסמוך למרכז תחבורה משולב רב אמצעים (מטרו, רכבת, רק"ל אדום וסגול).
2. התכנית קובעת סה"כ 121,500 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 10,000 מ"ר לבניני ציבור ו-2,000 מ"ר למסחר. בנוסף 45,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע מתוכם 4,800 מ"ר לבניני ציבור וכן שטחי שרות במרתפים בתת הקרקע לשטחי שרות וחניה.
3. גובה הבניה: 100 קומות ממפלס הכניסה (400 מטר). 6 קומות תת קרקעיות.
4. חיבור המגדל ע"י גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים לצפון ולדרום וכן מעבר תת קרקעי (אופציונלי) לכיוון צפון.

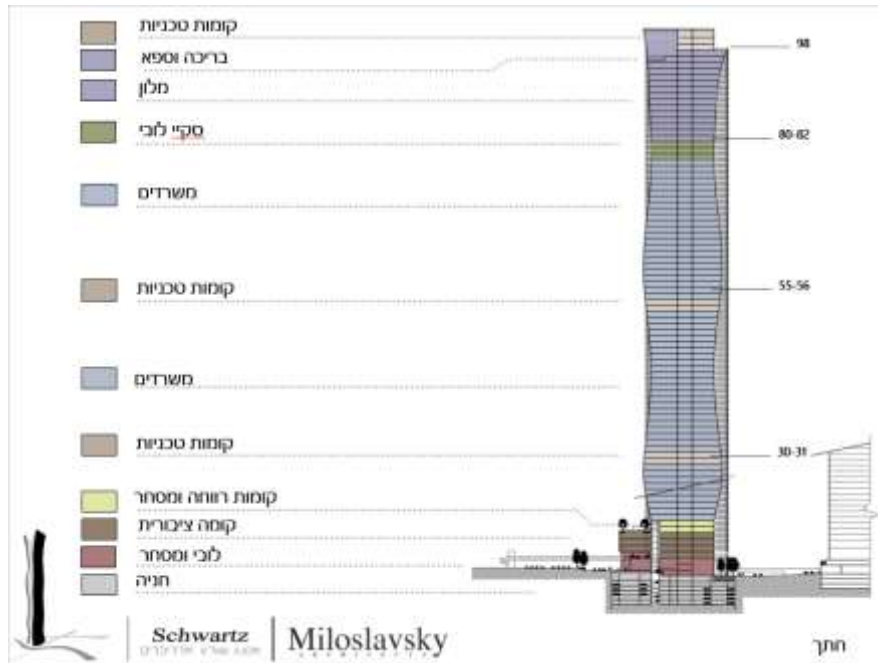
מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-0367482 תא/4206 - מגדל בין ערים
6 - 0011-26	דיון בדיווח (2)

5. התכנית קובעת תנאים להיתר בניה ואכלוס, בין היתר, בנוגע להקמת גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמפורט להלן.

דיון בשינוי שלביות בתכנית המאושרת

1. בשל מיקומו הייחודי של מגרש "בין ערים" בין דרכים עורקיות, תוכננו שני גשרים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים: הגשר הדרומי - המחבר את מרחב הסיטי גבעתיים, והגשר הצפוני - המחבר בין המגרש לבין הדופן הצפונית של רחוב ז'בוטינסקי/בגין.
2. תכנון הגשר הצפוני הינו פועל יוצא של תכנית מרחב 2000 המשתרע על מרחב סבידור, במטרה לגשר בין בנין בין ערים לבין מרחב 2000 (מרחב סבידור).
3. כדי להבטיח את ביצוע הגשר, התכנית קובעת הוראות בסעיף 6.1.17 (ב) "תנאים למתן היתרי בניה": "תנאי לביצוע המבנה יהיה הבטחת ביצוע גשר הולכי רגל לכיוון צפון (מעל רחוב ז'בוטינסקי/רמת גן/מנחם בגין, תל אביב) במלואו".
- וכן בסעיף 6.2.6 "תנאים למתן היתר איכלוס": "פיתוח בפועל של כלל השטחים הפתוחים והציבוריים במפלס הקרקע ובמפלסי הכניסות השונים, לרבות שטחי הגשרים וזיקות הנאה למעבר הציבור".
4. לאור הצטלבות תחנות הסעת המונים במרחב סבידור – תחנת מטרו M1, תחנת רק"ל סגול, תחנת רק"ל אדום ותחנת "סבידור מרכז" של רכבת ישראל, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבתה מס' 677 מיום ה' באב התשפ"ב (2 באוגוסט 2022) על הכנת תמ"א 65 – תוכנית מיתאר ארצית חלקית למרכזי תחבורה משולבים, אשר תכלול תכנון מפורט לשבעה מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים) ביניהם – סבידור. התכנון בתמ"א 65 של מתח"ם סבידור, בסמכות התכנון של הוועדה הארצית, מחליף את תכנון מרחב 2000.
5. הגשר הצפוני הינו בתחום הקו הכחול של מתח"ם סבידור במסגרת תמ"א 65, ולכן נחיצותו, מיקומו ותכנונו יקבעו במסגרת התמ"א כחלק ממערך התנועה בכלל המרחב. לפיכך יש צורך להפריד בין מימוש הבניה במגרש לבין מועד הקמתו של הגשר, בהתאמה לתכנון העתידי ומימוש התכנון.
6. לאור האמור לעיל מוצע לשנות את שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו, כך שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, כפי שנקבע בסעיפים 6.1.17 (ב) ו-6.2.6 בתכנית. הגשר יתוכנן ויוקם על ידי ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתח"ם סבידור. מובהר שעל התכנון במגרש להביא בחשבון תכנון של גשר עתידי ונדרש להציגו במסגרת תוכנית העיצוב ולאחר מכן בהתאמה במסגרת היתר הבניה. בהתאם לסעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שינוי השלביות בתכנית הינו בסמכות הוועדה המחוזית.





חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את שינוי השלבויות כמפורט לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים	03/06/2026
דיון בדיווח (2)	6 - 0011-26

אדי אביטן: מציג את התוכנית ואת שינוי השלבויות.

אורלי אראל: מתחם 2000 סבידור הנו מתחם משולב שבעצם מי שלקח את התכנון עליו זו מדינת ישראל בתיאום איתנו, נת"ע מקדמת את התכנון, עדיין אין שם תכנון אנו לא יודעים הגשר הזה לאן יגיע ולכן אנו מחכים לתכנון מתחם סבידור כדי שנוכל לתכנן אליו את הגשר. הגשר יהיה כאשר המדינה תסיים את התכנון למתחם סבידור.

ליאור שפירא: אנחנו דנים רק על שלבויות הגשר.

מיטל להבי: זה מגדל טוב של 100 קומות זה בדיוק מה שאמר מהנדס העיר שגם הוועדה המחוזית מסבה אותנו לציר כזה. תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה 100 קומות וזכויות בניה. נתקלתי בגשרים ששמנו אותם בשלבויות מאוחרת ואז אמרנו שגשר זה החלטה תקציבית ומנכ"ל העירייה צריך לאשר זאת. השאלה איך אפשר להבטיח שזו החלטה תכנונית ולא תקציבית?

מצדה דרורי: הגשר הוא רצף של כמה גשרים שמחברים את גבעתיים הוא הרביעי בסדרה, השאלה אם שינוי שלבויות שהיא קבועה בתעודת גמר או בהיתר היא ביטול שלבויות, שינוי שלבויות לאיזה שלב?

אורלי אראל: לשלב שבו עיריית ת"א ומדינת ישראל יחליטו איך יראה מתחם סבידור. זה תמ"א 65 זה אל אצלנו ביד, המדינה לקחה את זכות התכנון למתחם הזה, וטוב שכך, הכל צריך להיות מתוכנן בראיה אחת ואחודה. כל עוד אין תכנון שעבר באיזו וועדה תכנונית אין לנו שום ידע לאן זה הולך.

אודי כרמלי: רק אצלנו היו ישיבות עם רכבת ישראל ומתכנני המתחם. כל אחד רואה את האזור בצורה אחרת לגמרי וזה לגיטימי. השאלה האם אנו צריכים לחכות עם פיתוח העיר בפרגמנט הקטן הזה של הגשר עד שיהיה קונצנזוס תכנוני בקרב כל הגורמים? אנו בעד שלא להשאיר את התנאי של בניית הגשר כתנאי לאכלוס הבניין, כפי שמופיע היום בתב"ע.

מיטל להבי: הם התחילו לבנות את המגדל?

אודי כרמלי: עדיין אין כלום

מיטל להבי: אז יכולים לוותר להם בשלב ההיתר או בשלב יותר מאוחר

אורלי אראל: זו החלטה של וועדה לשינוי שלבויות

מיטל להבי: לפעמים משנים שלבויות גם בשלב ההיתר או בתוכנית עיצוב

מלי פולישוק: יהיה מגדל ולא יהיה גשר?

אודי כרמלי: אנו נגשים לקראת שיווק השטח, אלי ירחיב בנושא

מיטל להבי: איפה הקופה שמבטיחה את ביצוע הגשר? הבעיה הזו היתה גם בגינדי

אלי לוי: שבוע הבא נוציא מכרז למגרש. כשמוציאים מכרז חייב ליצור וודאות ליום כדי שיקבל טופס אכלוס כאשר הוא מסיים את הבניה. במקרה זה יש גשר שאין לו את התכנות הבניה למועד האכלוס ולכן מה שאנו עושים דוחים את הביצוע, הביצוע עובר מהיום לעירייה ולמנהל ביחד. במסגרת ההסכמות עם המנהל כל אחד יממן את חלקו בהתאם לאחוזי לבעלות שלו במגרש. לנו יש 64 אחוז ולנהל 36 אחוז וכל אחד מתחייב לממן את הקמת הגשר לכשתאפשר.

מלי פולישוק: זה חלק מתנאי המכרז הגשר?

אלי לוי: הגשר הוא חלק מהתב"ע

מלי פולישוק: זה שניגש למכרז יודע שהוא צריך לבנות גשר?

ליאור שפירא: השאלה לא מובנת. נאמר שצריך להתנתק מהגשר והמכרז, המכרז מי שיזכה יבנה בניין ובזה נגמר חלקו. אנחנו לקחנו בחשבון את עלות הגשר העירייה תבנה את הקשר ללא קשר לקבלן ואת זה צריך לתמחר במכרז. אם שאלתם על וודאות אז זה בוודאות היות ואנו מבצעים את זה.

מצדה דרורי: המורכבות במתחם ברורה וידועה ולוחות הזמנים לא נמצאים כאן. בעבור התוכנית שינוי השלבויות הוא בעצם ביטול התנאי, כי אין שלב מאוחר יותר שאפשר לקבוע בתוכנית לבניית הגשר.

ליאור שפירא: אנו עושים שלבויות על מנת שלא תיווצר סיטואציה שהגשר לא ייבנה. העירייה לוקחת על עצמה את בניית הגשר ולכן אין חשש שאנו לא נבנה את הגשר, לנו לא צריך להציב לנו תנאים.

מצדה דרורי: השאלה היא פרודורלית

ליאור שפירא: אנו נאפשר אכלוס המגדל ואנחנו והמנהל נבנה את הגשר

אלי לוי: זה לא לבטל זה לדחות את הביצוע

מצדה דרורי: זו שאלה פרודורלית, במובן הסטטורי השינוי של השלב הוא ביטול התנאי עבור התוכנית אלי לוי: עבור האכלוס של הבניין הזה, אבל עדיין הגשר קיים כהתניה רק שהתניה נדחית כאשר יגידו היכן לשים את הגשר

מצדה דרורי: זה מובן בהיבט התכנוני שלו, להבנתי שינוי השלבויות היא ביטול התנאי השאלה מהו מקור הסעיף של שינוי השלבויות.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רק ממליצים

אלי לוי: אנחנו צירפנו למכרז הוראה מפורשת שאנו פועלים לשינוי השלבויות ומותנה באישור המחוז מתוך ראיה שעד שהוא יקבל את ההיתר יהיה אישור המחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה של שינוי השלבויות

בישיבתה מספר 0007-24 מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	מגדל בין ערים
6 - 26-0011	דיון בדיווח (2)

להמליץ לוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה בחוק התכנון והבניה ולאשר את שינוי שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו כנקבע בתכנית תא/4206 כך, שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, ולקבוע כי הגשר יתוכנן ויוקם ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתחם סבידור.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מטרת הדיון: דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית – ישיבת ועדת משנה א' מס' 2026003 מתאריך 11.5.26 בנושא שינוי שלביות, להלן נוסח ההחלטה:

בפני הוועדה הוצגו עמדת הוועדה המקומית וכן עמדת נתיבי איילון. הוועדה סבורה כי מדובר על חיבור קריטי לכיוון צפון אשר הינו חיוני במרחב. עם זאת, מסכימה הוועדה כי בעת הזאת יש חוסר ודאות לגבי התכנון של המתח"ם, ולכן לא ניתן בעת הזו לקדם את מימוש הגשר.

נוכח האמור, הוועדה סבורה, כי ניתן לדחות את התנאי לאכלוס המפורט בסעיף 6.2.6 תוך הותרת התנאי המחייב את הבטחת ביצוע הגשר כקבוע בסעיף 6.1.17 (ב), וזאת על מנת להבטיח מעבר הולכי רגל מהיר ויעיל בין הפרויקט למתח"ם.

נוכח העובדה, כי לא קיים כרגע מועד להשלמת התכנון בדופן הצפונית של ז'בוטינסקי במסגרת תוכנית מתח"ם סבידור, הוועדה סבורה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 145(ג1) לחוק, כי שילוב הפתרונות המרחביים הבאים (בהתאם למוצג בתשריט המצורף) כתנאי לאכלוס ייתן מענה סביר לתקופה הביניים. בהתאם, חלף התנאי הקבוע בסעיף 6.2.6 יבואו התנאים הבאים:

1. שדרוג בפועל של מדרכה קיימת בדופן הדרומית של גשר ז'בוטינסקי, במקטע מנחם בגין - ערבי נחל, תוך הרחבתה למקסימום האפשרי במסגרת יעוד הקרקע המאושר, לרבות פתרונות הצללה ותאורה. הפתרון יכול שיבוצע במסגרת פרויקט משרד התחבורה ועיריית תל אביב-יפו - "סבידור 2025" ו"אופנידן".

2. שדרוג כאמור, של המדרכה הקיימת בדופן המערבית של רחוב בגין, במקטע זיסמן-המעיי, לרבות פתרונות הצללה, תאורה, ובחינת שילוב שביל אופניים.

3. שילוב כניסה למגדל "בין ערים" ממפלס המונמך של רחוב מנחם בגין, על מנת לקצר את מהלך ההליכה אל הבורסה ולרכבת ישראל. הכניסה תוצג במסגרת היתר הבניה.

4. השלמת הגשר הדרומי המתחבר לפרויקט "ביונד".

5. עדכון מתכנן המחוז בדבר התקדמות ביצוע הגשר הצפוני בד בבד עם התקדמות ביצוע המתחם מצפון (גלי גיל).

פרסום שינוי התנאים בהתאם לאמור לעיל, יעשה בשלט בסמוך למגרש ובלוחות מודעות במשרדי הוועדה המקומית ובאתר האינטרנט של הוועדה המקומית והמחוזית לרבות הודעה לרשויות הגובלות – ר"ג

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-0367482 תא/4206 - מגדל בין ערים
6 - 6 - 0011	דיון בדיווח (2)

וגבעתיים כל זאת בהתאם להוראות סעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה, לתקופה של 15 ימים להערות הציבור.

ככל שלא תוגשנה התנגדויות לפרסום כאמור רואה הוועדה בשינוי שלביות כמאושר.



בכבוד רב,

מזכיר/ת ועדת משנה א'

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1062868 תא/מח/מק/5093 - שלונסקי 25-29 התחדשות עירונית
7 - 26-0011	דיון בדיווח לגבי החלטת מליאה להפקדת התכנית בתנאים

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

מיקום: רובע 2, רובע צפון מזרח, שכונת נאות אפקה ב', בין הרחובות שלונסקי, גליקסברג, ראובן רובין.



כתובת: שלונסקי 25, 29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	1121, 1122, 1141	1147

שטח התכנית: 2.7 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

קיימים שני מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד, בשטח ממוצע של 122 מ"ר. מבנים אלו הוגדרו כמבנים מסוכנים בשל שיטת הבניה המכונה "פלקלי". בשנת 1996 ניתן טופס אכלוס למבנים, באוגוסט 2001 הוכרזו המבנים על ידי הוועדה כמבנים מסוכנים לפי חוק עזר עירוני. בעלי הדירות נדרשו לפעול מידיית לבדיקת יציבות התקרות על ידי מומחה מטעמם ולפעול לחיזוקן. בשנת 2006 הוגשה ע"י בעלי הדירות תביעה לבית המשפט מחוזי נגד המדינה, העירייה, הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, חברת הבנייה ועוד. התביעה הסתיימה בהסדר גישור שנחתם ב-2016 ובו נקבע שבעלי

מס' החלטה	התוכן
5000/תא	מס' 5093-תא/507-1062868 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית
-	דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

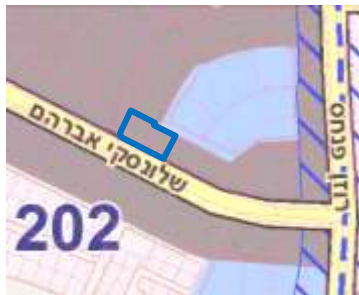
הדירות יקדמו לאישור הוועדה המקומית והמחוזית תכנית נקודתית להריסה ובניה מחדש. החל ממועד ההכרזה על המבנים כמסוכנים ועד היום לא בוצעו שינויים או חיזוקים או פעולות בנייה במבנים. היזם, שנבחר ע"י בעלי הדירות קידם יחד עם צוות התכנון תוכנית הריסה ובניה מחדש..

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000

אזור תכנון: 202 – נאות אפקה א', נאות אפקה ב'

- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי: 4



נספח עיצוב עירוני מתוך
תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך
תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך
תא/5000

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1892

ייעוד קיים: מגורים ד', מגורים ג', שביל, שפ"פ ודרך.
זכויות בניה: 3,652.91 מ"ר עיקרי, 555.22 מ"ר שירות (על קרקעיים)

מצב תכנוני מוצע:

תכנית או"ח ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המחוזית.
התכנית מציעה הריסת שני מבני מגורים ובמקומם הקמה של שני מבני מגורים בני 11 קומות הכוללים 95 יחידות דיור, 300 מ"ר שטחים מבונים לצרכי הציבור בקומת הקרקע של מבנה המגורים וחצר. הרח"ק המוצע בתכנית הוא 5.3.

התחשיב הכלכלי של התכנית מבוסס על תמורה ממוצעת של 3 מ"ר ליח"ד, לפי החלוקה הבאה:
7 יח"ד - 0 מ"ר (דירות בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)
1 יח"ד - 1.5-4.5 מ"ר * (דירה בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)
22 יח"ד - 3-9 מ"ר *

* בכפוף לגובה היטל ההשבחה, תשלום שיפוי והמטלה הציבורית.
התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח בצד המזרחי, לחיבור בין רחוב שלונסקי, לבין רחוב ראובן רובין. בנוסף, התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. זיקת המעבר תחבר בין רחוב ראובן רובין לבין רחוב גליקסברג ותשפר את קישוריות המרחב הציבורי בסביבת התכנית. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מטרים.

עיקרי התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים למגורים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 95 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית.
5. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבניה - עד 11 קומות וגג טכני.
7. קביעת הוראות בדבר גובה הקומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.
10. קביעת תקני חניה.

מס' החלטה	התוכן
507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית	
-	דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
12. קביעת תנאים להגשת היתר בניה
13. קביעת תנאים לאיכלוס.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
15. קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית

זכויות בניה:

ייעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	מגורים	13157*	52%			8020	320%		
	מבנים ומוסדות ציבור	300	12%						

*שטחים ברוטו; היקף שטחי השירות ייקבע במעמד ההיתר

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע:

סה"כ יח"ד: 95

שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד – כ-115 מ"ר.

פירוט ייעודים:

מגורים ד', שצ"פ

נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה: 2 מבנים מרקמיים בני עד 11 קומות

תכסית: 60%

קווי בניין:

- קדמי (לרח' שלונסקי) - 3 מ'
- אחורי (לרח' רובין) - 4 מ'
- קדמי (לרח' גליקסברג) - 4.5 מ'
- צדדי מזרחי - 0.5 מ'
- קו בנין צידי צפוני - 4 מ'

שימושים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. מגורים ושטחים לפנאי ורווחת הדיירים.
2. מתקנים טכניים ושימושים נלווים למגורים.
3. שטחים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לשימושי צ'.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים, שטחים עבור מחסנים דירתיים, חניה, שטחים טכניים ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין, ועפ"י הוראות תכנית המתאר ע1.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. השטח בצפון התכנית, המחבר בין רחוב גליקסברג לרחוב ראובן רובין, יפותח כמעבר רגלי לטובת הציבור ויסומן כזיקת הנאה בתשריט. תישמר זיקת הנאה של 4 מ'.
- ב. השביל ממזרח למבני המגורים (תא שטח 601) הינו שצ"פ אשר יועתק מהרווח בין המגרשים וימוקם בקצה המזרחי של המגרש וישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב רובין לרחוב שלונסקי ויכלול שטחים לנטיעות ולגינון.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש תוך יצירת גישה ישירה לשני המבנים ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

תנועה וחניה:

1. תקן החניה למגורים ל-30 דירות התמורה: 1:1.53 (בהתאם לחניות קיימות), תקן החניה לדירות התוספת יהיה לפי תקן 1:0.8 (תקן מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם. בנוסף חניות לרכב נכה, אופניים ודו"ג בהתאם לתקן, לאמצעים אלה התקן יהיה מינימלי.
2. תקן חניה למבנה הציבורי- 1:50 (מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
 2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפריקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 3. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיה שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיה גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 4. תשתיות ואנרגיה:
 - א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויט (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
 - ב. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. יש לנסח סעיפים נדרשים כדי לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש.
 - ג. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- (1). בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- (2). בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ניהול מי נגר

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 15% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינן.
6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכנו בתכנית עיצוב ופיתוח.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום התכנית נמצאים 7 עצים בערכיות מעל 10, מתוכם 1 מסומן להעתקה ואופן השימור של 2 נבחן ביחס לתכנון המרתף.

מס' החלטה	התוכן
507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית	דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים
-	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- תת הועדה לשיתוף ציבור ברשות עו"ד דורון ספיר - סגן ומ"מ ראש העירייה החליטה בישיבתה מתאריך 30.8.21 כי יערך עדכון הציבור למבנים הגובלים (שלונסקי 31-33, גליקסברג 2-4).
- עדכון הציבור התקיים באמצעות תוכנת ה-ZOOM בתאריך 21.2.22, בהנחיית יועץ חברתי מטעם היום ובהשתתפות נציגי אגף תכנון העיר, אגף התנועה ומינהל קהילה צפון מזרח. כמו כן השתתף אדריכל התכנית, מתכנתת התנועה ונציג מטעם היום. בערב זה השתתפו כ-25 תושבים.
- עיקר הסוגיות שעלו בעדכון הציבור נגעו לנושאים הבאים:
- הסדרי תנועה וחניה
 - שימושים ציבוריים בתכנית
 - יחס התכנית לתכנית המתאר לעניין הגבהים
 - השפעת המבנים על מבנים שכנים
 - תמהיל יחידות הדיור
 - לוחות הזמנים הצפויים להשלמת הליכי התכנון

נושאים שהוטעמו בתכנון עקב עדכון הציבור:

לא בוצעו שינויים בתכנית בעקבות התייעצות עם הציבור.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני וסיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים שלונסקי 25	מצב קיים שלונסקי 29	מצב מוצע שלונסקי 25	מצב מוצע שלונסקי 29
ייעוד		מגורים		מגורים	
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מ"ר	2,030.92	2,177.21	13,157	
סה"כ זכויות בניה לקומה	מ"ר	370	374	795	675
מספר יח"ד		14	16	51	44
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	124		115.5	
גובה	קומות	7		11	11
	מטר	24		41	41
מקומות חניה		26	20	1.53: 1 לדירות תמורה (46 לפי קיים) 0.8: 1 לדירות תוספת (52 לדירות התוספת) תקן מקסימלי, או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם. סה"כ 98 (+4 חניות נכים + 5 חניות ציבוריות)	

רקע תצלום אוויר - מצב קיים:



תשריט מצב מאושר:



זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

יש להקצות 300 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר שטח לחצר. השימוש שהומלץ עליו הינו שימוש לצרכי קהילה. אולם התכנית תכלול את השימושים המותרים לפי תכנית צ', בהתאם לצרכים העירוניים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

סל הזכויות של התכנית חורג את הרח"ק המותר לפי תא/5000. יחד עם זאת, בכפוף לבדיקה כלכלית שנערכה ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח וכן לטובת הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור תוספת יח"ד שהתכנית מציעה - זהו סל הזכויות שיאפשר תכנית להתחדשות המבנים הקיימים.
מומלץ לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

- ב. השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
- ג. לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש).
- ד. סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.
- ה. לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
- ו. התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
- ח. שטח ממוצע ליח"ד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות
- ט. תיאומים נדרשים:
 - יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
 - אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1: 1.53 לדירות התמורה, 1: 0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
 - תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי
 - הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
 - הטמעת הערות תאום הנדסי
 - אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
 - אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
 - אגרונום העיר- אישור סקר העצים
 - סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אדרי' תמי ג'וסטו: שלונסקי 25-29 הינה תוכנית פינוי בינוי של שני מבנים הכוללים 30 יח"ד בשטח ממוצע של 122 מ"ר פלדלת. המבנים אוכלסו בשנת '96, ב-2001 הוכרזו כמבנים מסוכנים- כיוון שנבנו בשיטת הפלקל, ב-2016 נחתם הסכם גישור בו סיכמו הצדדים על קידום תוכנית להתחדשות המבנים. במשך זמן רב בחנו את סל הזכויות כך שיהיה מינימלי, תוך תמורה ממוצעת של כ-3 מ"ר ליחידת דיור, אך עדין יאפשר היתכנות כלכלית להריסת ובניית המבנים מחדש. התכנית חורגת מהרח"ק לכן תהיה בסמכות הועדה המחוזית. לעניין מספר הקומות- התכנית תואמת את נספח העיצוב העירוני בתוספת הקלות שניתן לבקשן בשלב הבקשה להיתר.

אדריכל מנדי רוטברד (ממשרד משה צור אדרי'): מציג את התוכנית במצגת. אסף הראל: בנושא תמהיל יחידות הדיור, האם הדירות קטנות יהיו בשטח 55-80 מ"ר? לעיתים אנחנו מקבלים מנעד יותר גבוה, אבל במקרה זה היינו רוצים לקבל דירות קטנות יותר- בגודל עד 55 מ"ר. כאן התכנית מציעה 70% דירות בשטח של 110 מ"ר. ממליץ על התמהיל: 16 דירות בשטח של עד 55 מ"ר, 11 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

עו"ד יואל פרייליך: נבחרתי לאחרונה ליו"ר ועד שכונת אפקה ב'. אני מבקש להביע את התנגדותנו לתוכנית. התוכנית לא מתקבלת על הדעת מבחינה תכנונית, היא עומדת בניגוד לכל התוכניות שחלות על השכונה. התוכניות בשכונה מאפשרות בניה לגובה, בדיוק כפי שיש בשכונה ותוכנית המתאר תא/5000 מאפשרת לבנות עד 8 קומות. נעשתה עסקה רק עם דיירי הבניין. על מנת להסיר תביעות התחייבה העיריה לתמוך בתוכנית שהמהווה חריגה של 3 קומות מעל למותר. אם זה היה קורה בכל בנין אחר- הועדה הייתה מסרבת לקבלו. התוכנית לא מתקבלת על הדעת ואנחנו מקווים שתעצרו אותה כבר בשלב הנוכחי. מקור התוכנית (אני אומר זאת בזהירות כי לא קיבלנו לידנו את הסכם הגישור) איננו צורך תכנוני, אלא מתביעות הדדיות בין העיריה לבין הדיירים. העיריה הכריזה על המבנה כמבנה מסוכן, הדיירים הגישו תביעה נגדית נגד העיריה בטענה שהיא צריכה לממן זאת והגיעו להסדר שבו העיריה תתמוך בתוכנית. אנחנו מבקשים לראות את הסכם הגישור וחושבים שעולה כאן נושא של ניגוד עניינים. השאלה היא מה הגובה המותר בשכונה? בגבעת הפרחים תוכנן מעגל ביניים של מבנים בעלי גובה זהה בני 5-7 קומות, ומוקמו גם 3 בנינים יותר גבוהים- בני 12 קומות, במסגרת אותה תוכנית. הגבעה מורמת וכל החיים של הסביבה פונים ומתייחסים פנימה. לקחת 2 בנינים שהם בעיצוב זהה ולהגביה אותם ל 11 קומות עם חניון תת קרקעי בן 4 קומות זה לא נכון מבחינה תכנונית, זה פוגע בעקרון השוויון, ייצור עומס ויגרום לכאוס

התוכן מס' החלטה 507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים	-

תחבורתי. הייתה הצעה לבניה דומה של יום באלתרמן שביקש לקבל הקלה של שתי קומות, הועדה המקומית אישרה, אך ועדת הערר קבעה שאין סיבה תכנונית להתיר הקלה של 2 קומות. גם לגבי התוכנית הנוכחית אין שום סיבה לאשר הקלה של 3 קומות נוספות. הסיבה שמתירים זאת הוא ענין כספי. תב"ע נקודתית לא צריכה לסתור תוכניות כוללניות, למעט מקרים חריגים. פה יש תוכנית כוללנית-תא/5000 שמבהירה בצורה ברורה את המדיניות התכנונית ובימ"ש קבע שכאשר המטרה היחידה בתוכנית הנקודתית היא ענין של כדאיות כלכלית, כלומר בניה נמוכה, זאת לא סיבה לאשר אחוזי בניה נוספים. יתר הבניינים ברחוב ישאלו מדוע לא אנחנו? והם לא יקבלו זאת. אם תא/5500 תאפשר יותר זכויות בניה שיבקשו זאת, אבל כרגע צריך לפעול לפי תא/5000.

ליאור שפירא: חוץ מתכנית זו, כמה בנינים שנבנו מפלסל יישארו בשכונה?

אד"ר תמי גיוסטו: אין מבנים נוספים בשכונה שנבנו בשיטת הפלסל.

עו"ד יואל פרייליך: יש חקיקה לגבי מבנים מסוכנים. בנין מוגדר כמסוכן באם העיריה מכריזה עליו ככזה ואז עלות התיקון חלה על הדיירים. חייבים לשפץ את הבנין והשאלה היא מי יישא במימון השיפוץ? במקרה זה הדיירים ניהלו תביעה מול העיריה. ההתנגדות הינה של כל דיירי השכונה. לשאת בעלויות משמע לא באמצעות מתן אחוזי בניה.

אסף הראל: המלצתי לכם היא- לו הייתי רוצה שלא יבנו ליד ביתי- הייתי מקבל את ה-11 הקומות וחותרם על זה כבר כעת, כי בתא/6000 זה יהיה כבר מבנים בני 20 קומות.

עו"ד יואל פרייליך: יש כללים לתכנון ובניה ויש אופי של השכונה עם מבנים נמוכים. אנחנו לא רוצים ליצור תקדים ללא הצדקה תכנונית ולהפוך את השכונה לשכונה של מגדלים ורבי קומות.

הראל אברהם אוזן: הועדה המקומית היא מוסד תכנוני והיא מונעת אך ורק משיקולים תכנוניים. בנושא הסדר הגישור אתה רשאי לפנות לבימה"ש ולבקש לקבל את הסדר גישור כיוון שחלה עליו סודיות. ההסדר הוא גם עם מדינת ישראל שהיא הנתבעת הראשונה. אני מצטטת את החלק הרלוונטי מהסדר הגישור, כדי שתבין במה מדובר בשה"כ: "...הצדדים מסכימים שאין באמור בהסכם זה משום הטלת חובה על נציגי הועדה המקומית ו/או העיריה ו/או נציגי המדינה לפעול לאישור התוכנית ו/או להתערב בשיקול דעת מוסדות התכנון לרבות לענין קביעת מועדים..."

חברי הועדה דנים היום בתוכנית ומונחים לבחון אותה אך ורק בהיבטים התכנוניים ולא מעבר לכך. בהסדר אין שום התייחסות לתכנון, חוץ מלומר שתהיה פה תוכנית לפי תקן 21. ההסדר לא עוסק בשימושים ו/או בזכויות בניה.

רועי אלקבץ: האתגר הוא בהתחדשות עירונית, מקודמות בעיר עשרות תכניות עם 8,7 קומות וגם 11 קומות. חובתנו להסביר ולהגיד לתושבים שבעיר צפויה תוספת של 700 אלף תושבים, לכן כל עוד התכנית מידתית וחוקית זו חובתנו הציבורית. כל עוד התכנית עומדת בעקרונות החוק יש להסביר לתושבים שזה האתגר שלפתחנו.

עו"ד פרייליך: התוכנית הזו לא חוקית מבחינת תכנון ובניה.

ליאור שפירא: האם במסגרת שיקולי הועדה, העובדה כי המבנים נבנו בשיטת הפל קל שידועה כמסוכנת האם זה שיקול שאנחנו יכולים להביא בחשבון בעת ההחלטה להפקיד את התכנית?

הראל אברהם אוזן: בוודאי, יש בעיר מבנים שנבנו בשיטה זו וזה אכן שיקול תכנוני. ואגב- גם שיקול כלכלי הוא שיקול שיש להביא בחשבון בכלל השיקולים בהכנת תכנית.

דורון ספיר: לאשר את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- א. מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.
- ב. השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
- ג. לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש)
- ד. סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.
- ה. לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
- ו. התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
- ח. שטח ממוצע ליח"ד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

ט. תיאומים נדרשים:

- יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
- אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1:1.53 לדירות התמורה, 1:0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
- תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי
- הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
- הטמעת הערות תאום הנדסי
- אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
- אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
- אגרונום העיר- אישור סקר העצים
- סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל

בישיבתה מספר 2026006 מיום 23.3.26 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. יעודי קרקע, שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד
התכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית כללה שני מבנים בני 11 קומות עבור 95 יח"ד. לא פורט תמהיל יח"ד ולא היתה התייחסות לדירוריות.
המחוז הנחה לנושא דירות קטנות, דיוריות, ותוספת יח"ד כמפורט. לנושא שטחי הבניה המותרים, ניתנה גמישות של 150 מ"ר מעבר לזכויות שאושרו בוועדה המקומית:
סך שטחים מירביים (עיקרי+שירות)
א. מגורים ושימוש מגורים:
(1) זכויות בניה – עד 13,300 מ"ר מעל הקרקע (לעומת 13,157 מ"ר) ו-עד 8,000 מ"ר בתת הקרקע. יותרו בנוסף
1,300 מ"ר עבור מרפסות.
(2) מס' יח"ד – עד 108 יח"ד.
(3) תמהיל יח"ד – לפחות 20% יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר. כמו כן, יותרו עד 20% דיוריות.

התכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית אפשרה את כלל השימושים בהתאם לתכנית צ' וכן מסחר נלווה בהיקף של עד 10%. המחוז לא מאפשר מסחר ומצמצם את רשימת השימושים בשטחי הציבור המבונים:
ב. שטח ציבורי מבונה:

- (1) זכויות בניה - 300 מ"ר עבור שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע של המבנה המערבי + חצר צמודה בשטח של 250 מ"ר. הכניסה למבנה תקבע מרחוב גליקסברג.
בתת הקרקע יוקצה שטח של 45 מ"ר. תקן לחניה לשימוש ציבורי לפי שימוש או 0
(2) שימושים: בריאות, רווחה, תרבות, חינוך. לא יותר מסחר נלווה.
ג. שצ"פ – יקבע שצ"פ בשטח 275 מ"ר, כמסומן בתשריט ובהתאם לוועדה המקומית.

2. בינוי

כמפורט מעלה המחוז הנחה להוסיף קומה טכנית מעל 11 הקומות שאושרו בוועדה המחוזית, תוך הנחיה לנסיגה מהחזית הקדמית בקומת הגג, וכן הגדיל את המרחק המינימלי בין המבנים מ-6 מ' ל-8 מ' והוסיף זיקת הנאה בחזית לרחוב שלונסקי:

- א. מס' קומות וגובה כולל: יותרו 11 קומות + קומה טכנית בגובה של עד 48 מ'.
- ב. הגדלת המרחק בין המבנים ויקבע מינימום 8 מ'.
- ג. תקבע נסיגה מחייבת בקומת הגג לכיוון רחוב שלונסקי ב-3 מ'.
- ד. תכסית המבנים תהיה עד 60% משטח המגרש.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

ה. תכסית בתת הקרקע עד 85% . יותרו לפחות 15% שטחי חלחול פנויים מבינוי על ותת קרקעי בחפיפה.

ו. התאמת הוראות התכנית לתמא 8/1

ז. זכות מעבר ביחס אליה תירשם זיקת הנאה – כמסומן בתשריט ובנוסף תסומן זכות מעבר עד קו בניין קדמי לאורך רחוב שלונסקי ביחס אליה תירשם זיקת הנאה.

ח. גג מועיל – יתאפשר שימוש כגג כחול להשהיית מי נגר וגג צהוב לאנרגיה מתחדשת.

ט. נספח הבינוי יהווה נספח רקע.

3. תנועה וחניה – בתכנית שאושרה בועדה המחוזית לא היתה הנחיה לגבי הרמפה והתקן היה 1.53 לדירות התמורה ו- 0.8 לדירות היזם. המחוז מנחה תקן לפי תמ"א 70 (1:0.8) וקובע הוראות לרמפה:

א. רמפת הכניסה לחניה תהיה מרחוב ראובן רובין, תמוקם בקווי המגרש ולא תפלוש לזכות המעבר, תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.

ב. תקן חניה – בהתאם לתקן החניה עפ"י תמ"א

4. סביבה – המחוז מנחה לבחון מעמד עץ שסומן לכריתה ומקדים את תכנית דיגום גז הקרקע מתנאי לתחילת עבודות לתנאי להפקדה:

א. תנאי להפקדת התכנית: הגשת תכנית דיגום גז קרקע, באישור המשרד להגנ"ס.

ב. זיהום גזי קרקע: כתנאי להליך הרישוי תבוצע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד

להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, הליך הרישוי יכלול הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.

ג. עצים לשימור- יבחן ע"י לשכת התכנון מעמד עץ מס' 597 המוגדר בערכיות גבוהה ומסומן לכריתה. מסקנות הבדיקה יוצגו בדיון המשלים.

5. כללי – בנוסף קובע המחוז הנחיות כלליות:

א. איחוד וחלוקה – הוראת איחוד וחלוקה לרבות לגבי קומה מבונה בתאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית. הוראת הפקעה תוסר. הטבלאות יכנסו לתוקף בשלב ההיתר. תיקון טבלאות או"ח בהתאם להנחיות שמאי הוועדה המחוזית. הטבלאות יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית.

ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית – ימחק פירוט יתר, אישור או תיאום של אגפי העירייה או בעלי מקצוע בעירייה או בכלל, הפניה למפרטים או הנחיות לרבות של אדריכל העיר, סקר אנרגיה, נושאים המוסדרים בתקנות תנאים לאכלוס

ולתחילת עבודות, לא תתאפשר הפניות לתכניות כלל עירוניות והוראות קניינות. נושא אחיזת מים, קביעות לגבי חישוב שטחים ס 6.1.1 ו 6.4.1 יוסרו כן הוראות לעניין אכסון מלונאי וחסכון במים.

ג. סעיף עוגנים יתוקן כך שיחול רק בתחום התכנית וללא פוליסות ביטוח.

ד. שינוי סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.

ה. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון, לרבות התאמה לתכנון חושב רישוי.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

דראפט בקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

להלן דראפט תכנית בינוי ופיתוח כפי שאושרה בוועדה, ולאחריה הבקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל:

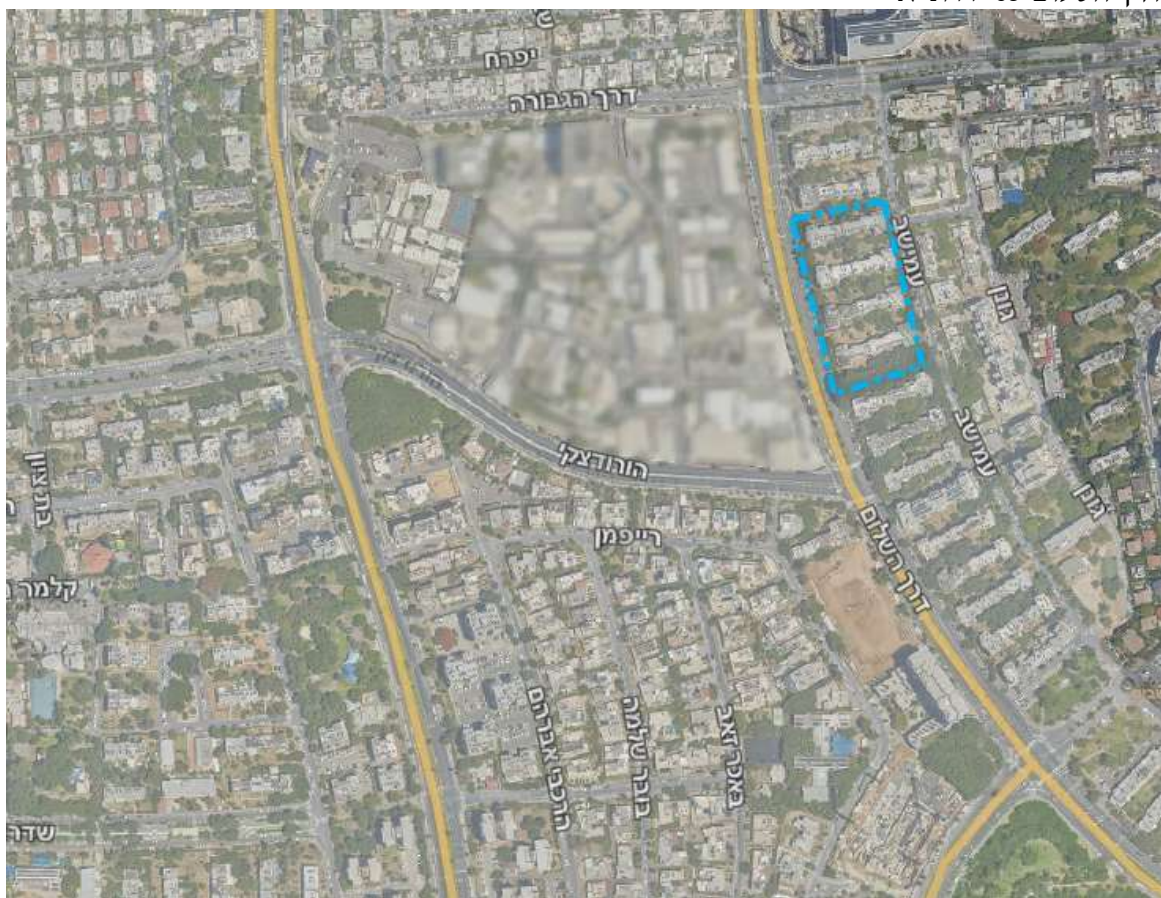
1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

דרך השלום 77-85 ת"א



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	72, 28-32	

1.3. שטח התכנית:

10.158 דונם (שטח התכנית כולל מגרש חום הינו: 12.267 דונם)

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

יועץ בנייה ירוקה: דנה ויצמן יום: יובלים סיטי בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ
בעלות: בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.

1.5. מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים בהם קיימות סה"כ 180 יח"ד.

1.6. מצב תכנוני קיים:

עיקרי הוראות התוכנית הראשית, תא/מק/5069:

מטרת התוכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים הכוללים סה"כ 180 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 480 יח"ד ב-6 מבנים בני 8,9 ו-19 קומות, שני מבנים רבי קומות ו-4 מבנים גבוהים. התוכנית קובעת יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, חזית מסחרית פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוונים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וגגות שניים מהמבנים המרקמיים יוקצו לרווחת הדיירים.

התוכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם.

תכנית תקפה:

תא/מק/5069 (להלן: "התוכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 6 מבני מגורים, סה"כ 480 יח"ד.

שני מגדלים בני 18 קומות וארבעה מבנים מרקמיים בני 8.5 קומות.

המבנים לדרך השלום ישמרו על חזית מסחרית וקולונדה בעומק 4 מ' בהתאם לחדך הדרך. בהיקף הבינוי ובחצר הפנימית מתוכננות זיקות הנאה שונות לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה. למרות הפרשי הטופוגרפיה המשתנים

בין רחוב עמישב לדרך השלום, זיקות ההנאה מפותחות באופן המשכי ונגיש ומייצרות מרחבים ציבוריים מגוונים לטובת כלל הציבור, הכוללים; ספסלים, ריהוט גן, עמודי תאורה, פרגולות, מתקני אופניים וצמחיה עשירה ומגוונת.

1.8. טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/מק/5069
יח"ד	עד 480
שטחים עיקריים	31422
	• ניתן יהיה להמיר שטחי שרות עודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה בגין ממ"קים 550 על קרקעי + 780 בתת"ק
	7389
שטחי שרות	15248
	230
	3166
מרפסות	4800
גובה	19 קומות + גג טכני
	8 קומות + גג טכני
	קומות בניין מרקמי B

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

9 קומות (כולל קומת גג משותף פעיל ומגוון)	קומות בניין מרקמי C ו-D	
73 מעל הכניסה הקובעת	מטר מגדל	
38 מעל הכניסה הקובעת	מטר בניה מרקמית	
65%	תכסית מבנה כולל בליטות וגזוזטראות לא כולל מצללות וסככות	תכסית מרתפים
יקבע במסגרת תוכנית עיצוב		

1.9. הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

1.10. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות הכוללים סה"כ 480 יח"ד. 2 המגדלים ממוקמים על רחוב דרך השלום ויוצרים רצף עם הבנייה הגבוהה המתוכננת לאורך הרחוב ויחד עם המבנה המרקמי הממוקם ביניהם מייצרים בקומת הקרקע דופן רחוב מסחרית רציפה ופעילה המלווה בקולנדה. 3 הבניינים המרקמיים הנוספים ממוקמים לאורך רחוב עמישב.

הבניינים האמצעיים מבין השלושה, לאורך כל אחד מהרחובות, בעלי גג משותף פעיל ומגוון בהם ישולבו שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בפרויקט.

התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים בהיקף ופנים הפרויקט.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה A, 2 מגדלים על רחוב דרך השלום, בני 17 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 73 מ'.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ' 4.5 ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.

מבנה B, 2 מבנים מרקמיים על רחוב עמישב, בני 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של עד 38 מ' ומסחר תת קרקעי.

גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.

מבנה C, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב עמישב, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג משותף פעיל ומגוון, בגובה כולל של עד 38 מ'.

גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

מבנה D, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב דרך השלום, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג משותף פעיל ומגוון, בגובה כולל של עד 38 מ'.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ' 4.5 ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע1.

ב. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 - שם התוכנית:

תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85.

קו בניין קדמי לרחוב עמישב - 3 מטרים.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 8 - 26-0011

קו בניין קדמי לרחוב דרך השלום – 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 4 מטרים עבור קולנדה למסחר.
קווי בניין צידיים לשפפ"ים (מצפון ודרום) – 0 מטרים.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות										
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	בנין A	בנין B	בנין B	בנין C	בנין D		סה"כ	אחוז מהדירות
							דב"י	14		
דירה קטנה מאוד	35-50	2	0	0	14	14	21	14	105	22%
דירה קטנה	51-65	2-2.5	0	0	2	14	0	0	18	4%
דירה בינונית	66-85	3-4	88	88	16	0	29	1	238	49%
דירה בינונית גדולה	86-105	3.5-4	8	8	10	14	33	0	72	15%
דירה גדולה	106-120	4-5	9	9	3	15	0	8	47	10%
דירה גדולה מאוד	121+	6								
סה"כ			105	105	45	85	72	23	480	100%

ד. לדיור בר השגה-

15% מכלל יח"ד הדיור מוגדרות כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח, בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
סה"כ דירות הדב"י בפרויקט הינן 72 יח"ד המרוכזות כולן בבניין מרקמי על דרך השלום (בניין D) בבעלות אחודה לטובת ייעול שרות ותפקוד.
שטח יח"ד מקסימלי עד 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון מחוץ לדירה) ותמהיל הדירות ושטחן הממוצע בדומה לכלל יח"ד בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר).
תכנון הדירות זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, כיווני אוויר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ה. שטחים ציבוריים-

- לא יופנו פתחי אוורור, אגוזי גרטורים וכל מטרד אחר לכיוון מבנה הציבור.
- מעבר תשתיות פרטיות או ביצוע עוגנים מהמגרש הסחיר בתת הקרקע של המגרש העירוני בכפוף לתאום הנדסי עם הרישוי
- תותר הקמת חניון משותף יחד עם מגרש 1 למגורים. תשמר זיקת מעבר לרכב מתחת לשפפ לצורך גישה עתידית לחניון המגרש העירוני. לצורך שמירה על עצים קיימים לשימור החיבור יבוצע במפלס מרתף 3 במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

מבנים מרקמיים (D,C,B) – עיצוב החזיתות יתאם הנחיות מרחביות.
מבנים רבי קומות (A) - חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אלמנטים ורטיקלים בגוון אפור בהיר.
פרופיל האלומיניום בחלונות/ויטריות יהיו בגוון כהה – לא כולל משטחי חיפוי באלומיניום .
מעקות המרפסות תהיינה מעקות מסגרות בכל המבנים –יותר שימוש בגוון כהה

כל חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות.
- כל המרפסות הפונות לחזיתות ראשיות (לכיוון דרך השלום ורח' עמישב) שקועות בחלקן ומשתלבות בעיצוב המבנה. המרפסות בולטות מהבינוי עד 2 מ' בהתאם לדרישות התב"ע ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג או מעל גזוזטרא.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- מעקה מרפסת הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית ניתן ויקרה מרפסת שקועה להשלמת הנפח.

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.
- בכ-120 דירות קטנות, במבנים המרקמיים בשטח של 45-60 מ"ר, בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מתלי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- תכנית קומת הגג החלקית בבניינים A ו-B לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. הנסיגות מתקיימות כלפי כל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים במגרש ממזרח וממערב וכן כלפי חלק מחזיתות הצד במופיע בחוברת תכנית העיצוב.
- תותר הקמת דירות גג בקומות הגג החלקית.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יוטמע קיר בין הגג הפעיל לגג הטכני כפי שנקבע בנספח האקוסטי לתכנית העיצוב
- בכל בניין יתוכנן גג מועיל בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח גגות אותו בניין (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכת פוטוולטאיות, בריכות וכולי)
- גג משותף פעיל ומגונן :

1. בגגות משותפים פעילים ומגוננים ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, מתקני פנאי ונופש וכיוצא בזה. הגג יהיה פתוח לכל דיירי המבנה.
2. על גבי גגות אלו יותרו מתקני הצללה/פרגולות/חממות/סגירת חורף.
3. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים בהתאם להנחיות מח' בר קיימא.
4. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
5. הגג הירוק הפעיל יהווה לפחות 50% משטח הגג כולו. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן שיידרש על פי כל דין. יותרו מערכות גג מועיל בגג הפעיל ככל שלא יפגעו בשימוש המשותף.

ח. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית.

ט. יחס להנחיות מרחביות:

- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

- בשלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב, כאשר הבניינים יהיו בנסיגה של 4 מטרים מקו בניין לטובת קולונדה המלווה את החזית המסחרית.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- בכל הבניינים בפרוייקט קיימות דירות קרקע אשר מופנות לעורף ולחזיתות צדדיות ולא לכיוון הרחובות.
- מפלס דירות הקרקע יהיה מוגבה/מונמך ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים מהרחוב הגובל.
- מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית לרחוב עמישב. הכניסות לדירות הקרקע תתבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר.
- כל השטחים בתחום המגרש שאינם מובנים יירשמו כזיקת הנאה, בהתאמת לסכמת זיקת הנאה בחוברת העיצוב. שטח זיקת ההנאה הינו 3565 מ"ר, רוחב שבילים מינימלי בזיקת ההנאה הינו 2 מ'.
- תותר כניסה משטח בין הבניינים המוגדר כשטח זיקת הנאה אל שטחים משותפים המשמשים לרווחת דיירים ומסחר במרתף עילי מבנה B.
- מערכות טכניות לרבות גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי אינם ממוקמים בשטחי זיקת ההנאה. צובר גז טמון ממוקם מתחת לפני השטח ובתחום זיקת ההנאה.
- בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיו בזה.
- השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות למרחב הציבורי מחוץ לשטח התוכנית ולשטח הציבורי ולשפ"פים מדרום ומצפון. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עריית תל אביב.

ב. כניסות המבנים

- כל הכניסות לבנייני המגורים מדרך השלום ורחוב עמישב ויהיו ממפלס המדרכה והפיתוח, ללא מדרגות או רמפות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.
- חללים ומתקנים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי,
- החזיתות המסחריות תעוצבנה בוויטרונות זכוכית שקופות ומעל הוויטרונות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- הכניסה למרתפי חניה ולאזור הרחבה התפעולית ע"י רמפה משותפת מרח' עמישב העוברת מתחת לבניין האמצעי (בניין C).
- כניסה לשטח רווחת דיירים ומסחר תת קרקעי בניינים B תתאפשר משטח זיקת הנאה.

ג. שטחים משותפים בנויים

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים

2.4 נגישות

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

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

2.5

תנועה

- תכנית החניונים תשמור על עצים בוגרים ושורשיהם.
- תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 לניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה לדירות בהישג יד (דב"י) ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
- תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי או בנוי בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- בפרויקט מתוכננים 3 קומות מרתפים לטובת חניון משותף לכל ששת בנייני המגורים כולל מסחר, כאשר מתחת לבניינים שעל רחוב עמישב קיימת קומת מרתף נוספת, המתפקדת כ"קומת מעבר" בשל הפרש המפלסים לרחוב דרך השלום.
- לחניון תהיה רמפת כניסה אחת מכיוון רחוב עמישב, אשר תשמש גם לטובת כניסת רכב תפעולי אל רחבה, הממוקמת לאחר ירידה מתונה ברמפה, לטובת אשפה וטעינה ופריקה של סחורה. רכבים תפעוליים לא ייכנסו למרתפי החניון.
- רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי, מתחת לבניין C. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- היצע החניה לאופניים לפי תקן של 2 זוגות ליחיד. במסגרת תוכנית העיצוב סוכם על מיקום 5% ממקומות האופניים הדרושים באזורים ייעודיים בפיתוח ו- 5% מהחניות ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע.
- שאר ימוקמו במפלס גלריה ובמפלס מרתף עליון בגישה באמצעות מעליות. במבנים רבי הקומות באמצעות מעלית אלונקה ובמבנים מרקמיים באמצעות מעלית 8 נוסעים.
- במפלס 3- מוצע חיבור בין המגרשים אשר במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה. חיבור זה למרתף 3 של מגרש 2 למבנים ומוסדות ציבור הממוקם מדרום לפרויקט, ע"מ להותיר עומק אדמה מינימלי של 3 מ', בכדי לא לפגוע בשורשים של עצים בוגרים המתקיימים בשדרת עצים קיימת במפלס הקרקע.

2.6

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת ירידה לחניון ע"מ למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- חדרי שנאים ימוקמו במפלס (2-) . לא יתוכננו אזורי שהייה ממושכת בתחום ההשפעה של חדרי שנאים ולא יוצבו ריהוט גן/ספסלים בתחום השפעת חדרי השנאים בשטחי זיקת הנאה.
- גנרטור חרום ימוקם במרתף (2-) . פליטת אגוזי הגנרטור תעשה לגג מגדל A1 באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** בגגות הבניינים תותקן מערכת פוטוולטאית לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים ובעלת יכולת יצור של 353,827 קוט"ש.

ג.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים ליחידות המסחר. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.
- במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- איורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי יניקת אוויר אשר ישולבו במבנה, באופן שאינו מפריע להולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוויר מהמרתפים מתוכננת בבנינים המרקמיים ותעשה דרך פירי שחרור עשן העולים עד לגג העליון ובמרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- יותר אוורור נקודתי של חדר טרפו בדפון הדרומית של מבנה 2C
- בבניין הכולל מסחר יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכלו להתחבר בתי העסק.
- פתרונות איורור הפיר יתייחסו להפרש הגבהים בין המבנים והשימוש בגגות כגגות ירוקים פעילים. לשם כך, נידוף שטחי המסחר במבנה המרקמי יעשה באמצעות פיר שיעבור בתקרת מרתף (2-) ויעלה לגגות המגדלים עם ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מגורים – פינוי אשפה מעורבת ואריזות מתבצע באמצעות מערכת פניאומטית.
- כלל חדרי האשפה והמיחזור נמצאים במרתף 1-.
- חברת הניהול אחראית לשנע את האשפה של המסחר ואת הקרטונים והפסולת הגושית, של המגורים והמסחר, מחדרים ייעודים במרתפים אל אזור הרחבה התפעולית.
- בקומת הקרקע ישנם 2 דחסנים העובדים באמצעות מערכת פניאומטית ומהפכים ומכולה של פסולת גושית. חדר מכבש קרטונים ממוקם באזור זה במרתף 1-.
- שינוע מתת קרקע לקרקע, לאזור הרחבה התפעולית, באמצעות מעלית יעודית לאשפה.
- הנחיות אקוסטיות - התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל הנחיות הרלוונטיות בתוכנית.
- התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל התקנים הישראלים הרלוונטים.

ו. בריכות שחיה –

לא מתוכננות בריכות שחיה.

ז. כיבוי אש –

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור רשות הכבאות.

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן במסמכי תכנית העיצוב.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- כל המעברים והחצרות הפנימיות, בין הבניינים, יהיו בתחזוקת הדיירים וכל השטחים בהיקף הפרויקט יהיו בתחזוקה עירונית.
- רוחב השבילים לא יפחת מ-2 מ'.

3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה**-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית. כ-10.2% מהשטחים ללא חיפוי אטום. ניתן יהיה להשתמש בריצוף "מחלחל" לטובת חילחול מלא, בהתאם למקומות שהוגדרו במסגרת תוכנית העיצוב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 8 - 26-0011	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

- 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.
- סוגי ומיני העצים אשר יינטעו יהיו מתוך רשימות עצים לנטיעה עיריית תל אביב – יפו (2022) ובהתאם להנחיות העירוניות ומדיניות תא/9083
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת הבקשה. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת רוחות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדו"ח:

לא נדרשים אמצעים למיתון רוח

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת הצללות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדוח:

מהבדיקה עולה כי מתוך 23 מבנים בחותם הצל של התכנית, שני מבנים אינם עומדים בקריטריונים לחשיפת הגגות והחזיתות לשמש חורפית, כתוצאה מצל הבינוי המוצע. שאר המבנים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון החשיפה ומקבלים כמות נאותה של קרינת שמש ישירה.

ג. יעילות אנרגטית

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

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג מבודד מתקדם.

א. ייצור אנרגיה:

- עקב שינויים בתכנון, עודכן דוח פוטנציאל ייצור האנרגיה אשר הוכן בשלב התב"ע של הפרויקט. עפ"י הבדיקה המעודכנת הפוטנציאל הצפוי לתכנון הינו 724,290 קוטש. בהתאם לדרישות העירייה נדרש להתקין מערכת אשר נותנת מענה ל- 60% מהפוטנציאל ולאפשר ייצור של 434,574 קוט"ש.
- עפ"י התכנון, מתאפשרת התקנה של מערכות פוטנציאל לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים אשר המייצרת 353,827 קוט"ש ונותנת מענה ל-81% מדרישת העירייה.

ד. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התוכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- יישמרו 15% משטח המגרש נקיים מכל תכסית תת-קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או לשטח פנוי מתכסית תת-קרקעית במגרשים הגובלים. ריצוף מחלחל ייחשב כחלק מהשטח התורם לחלחול מלא ובלבד שהוא מאפשר חלחול אפקטיבי של מי נגר ואינו מונע את חדירתם לקרקע.
- לפחות 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית ומגונן (ללא ריצוף וללא חיפוי אטום).
- אושרה מול מח' בר קיימא סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהייה/חלחול נגר.
- על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול/ירוק בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

- יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. איורור הדירות

- חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאורור טבעי, יאורורו ע"י מערכת ניקה מאולצת.
- יותקנו מאוררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אורור מפולש, על פי התחייבות יום ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאוררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

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

ח. ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום).
- יתאפשר שימוש ב"ריצוף מחלחל" כאמצעי לחלחול מלא, במקומות בהם סוכם במסגרת תוכנית העיצוב.

- ט. יתוכנן גג מועיל כחול –גג מעכב נגר, בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי	03/06/2026
ופיתוח סביבתי	8 - 8 - 2011
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	

וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

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. הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לחיבור לחניון מגרש 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ככל וידרש המעבר הנ"ל יבוצע ע"י העירייה ובעלות העירייה.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. ניהול אנרגיה- היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתוכנית הינו : 353,827 קילוואט שיא ע"י מערכת פוטו וולאית. תנאי להיתר בניה- תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית ליצור אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה לדו"ח הערכת רמות חשיפה ממקורות קרינה ואישור הממונה על הקרינה לחדרי השנאים (היתר סוג).
10. חו"ד אקוסטית סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה עפ"י הנחיותיה לעת הוצאת היתר הבנייה.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 8 - 26-0011

8. תנאים לתחילת עבודות:

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

9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. 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.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
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, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. 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.
9. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני השנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון מפני קרינה, ככל שיידרש.
10. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO
11. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון חן אריאלי ממ"מ

טלי אלמוג משרד בראלי לויצקי כסיף מציגה את תוכנית העיצוב במצגת
מיטל להבי: אבקש להציג את זיקות ההנאה
חן אריאלי: אבקש להתייחס לשטחי הציבור ביחס לתכנית מאיפה הכניסות אליהם
טלי אלמוג: מציגה את תכנית העיצוב במצגת
מיטל להבי: מה שטח המסחר?
טלי אלמוג: 550 מטר
מיטל להבי: כתוב 230 מ"ר

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26' - 0011

טלי אלמוג: 230 מ"ר זה שירות, 550 מ"ר זה עיקרי ויש אופציה ל-780 מטר בתת הקרקע
מיטל להבי: אבקש לראות את תכנית התנועה, הפרקים המוצגים דלים, אין התייחסות לתכנית התנועה. כשכתוב בתכנית שיש מעלית מי אחראי שהיא תעבוד? איזה תנאי אפשר לשים שהיא תעבוד?
אורלי אראל: אנחנו בתוכנית עיצוב. הכל נסגר בתב"ע והדברים שאת שואלת ייסגרו בהיתר בניה
ראובן לדיאנסקי: ומי יאשר את היתר הבניה רשות הרישוי או הוועדה המקומית? זה המקום היחיד שיש לנו אפשרות לבוא לידי ביטוי
אורלי אראל: זה לא השלב הזה
ראובן לדיאנסקי: זה תמיד לא השלב
אורלי אראל: מסמך המדיניות של הוועדה המקומית אומר שמי שיוציא היתר בניה חייב לעמוד בו.
מיטל להבי: יש פה בעיה מהשטח. התכנית מצוינת אבל הן חייבות להיות מצוינות במציאות. יש שפער בין תכנית מצוינת לבין זה שאין מנגנוני בקרה או סעיף מי דואג למעלית.
אורלי אראל: צריך לעשות הפרדה, הקצו קרקע ששם זו הסמכות שלנו והאחריות שלנו הצרכים העירוניים ייבנו יש תב"ע בתוקף והם מחויבים כתנאי להיתר בניה להוציא תכנית עיצוב. השלב הבא הוא הוצאת היתר בניה, היזם מחויב לתקנים, למדיניות הוועדה המקומית ואגף הרישוי בודק עם זאת עומדת בתקנות ובחוק. הקנה מידה הוא שונה, מי מתחזק את זה לא פה וגם לא בתב"ע בסוף זה בהסכמים. הערייה פה לא קיבלה שטח ציבורי מבונה אלא קרקע שזו תמיד העדפה שלנו. היזם צריך לעמוד בחוק ובתקנות ובסטנדרטים של הוועדה המקומית
מיטל להבי: יש מנגנונים שהם דלים מאוד בתחבורה, אני לא יודעת באיזה שלב לשאול את השאלות
חן אריאלי: אני מחזקת את דבריה של מיטל
תוכנית העיצוב זה הזמן לש
זהר שמש: תקן החניה לאופניים 2 חניות ליח"ד, הם מפרטים בתוכנית העיצוב איפה יהיו החניות יש במרתף ויש בקומת הקרקע. לצרכי ציבור, יש מגרש עירוני שהוקצה בתב"ע, בשטח הסחיר אין שטחים עירוניים כך שאין עירוב בתחזוקה, התחזוקה שהוזכרה קודם היא על שטחים בזיקת הנאה
טלי אלמוג: יש שתי מעליות בכל גרעין.
ראובן לדיאנסקי: אבקש התייחסות לרחבת הכיבוי והאם היא לא מונעת פיתוח של האזור ולגבי נושא החלחול יש בעיה בניסוח
מיטל להבי: מאחר שהשטח המסחרי גדל ל-800 מטר אבקש להבין את נושא כניסת רחב תפעולי מרחוב עמישב, אבקש תכנית תנועתית והתייחסות לתפעולי. חדר שנאי ימוקם בקומת 2- אני רוצה לדעת איפה? איפה זיקת ההנאה הופכת למסרטנת ואיפה לא? האם אין אמצעי למיגון מפני קרינה של שנאי?
לא הבנתי את שינוע האשפה של המסחר, והתחזוקה והתפעול של השטחים שנקבעו לזיקת הנאה שייקבע בהסכם אבקש פירוט על כך, כמה שטח בנוי מבניה תת קרקעי ועל קרקעית?
חיים גורן: לעניין מרפסות סוכה סיכמנו שבתוכניות הללו יהיו לפחות 30% דירות עם מרפסות סוכה. בתכנית הזו גם ההדמיות שראינו בשטחים של הקרקע בזיקת ההנאה ולא בזיקת ההנאה, גם ההדמיות של הגגות וחזיתות שלא נותנות נסיגה, אני לא רואה אפשרות לשכן פה מרפסות סוכה.
מיטל להבי: בתכנית בוטל הממ"ד ואושר ממ"ק. ממ"ד הוא שטח שירות ובמקרה הזה הופכים אותו לשטח עיקרי, אבקש לברר את התהליך הזה, אני תוהה על העניין הזה במיוחד כשמדובר בתוספת שטחים וכן אבקש להבין את נושא הדב"י, 15 אחוז יחידות דב"י, יח"ד דב"י מאוד מוגדרות רובן קטנות מ-50 מטר, האם זה 15 אחוז משטח הדירות? שימו לב שהדב"י לא מקבל חניה
אמיר בדראן: להבנתי סוכה היא רק 77 ימים, זה מאוד זמני למה צריך אלמנט בתוכנית עיצוב?
חיים גורן: כי זה צריך להיות תחת כיפת השמים בעיצוב האדריכלי צריך ליצור את התנאים
חן אריאלי: אם זו מרפסת מעל מרפסת לא ניתן לבנות סוכה
זהר שמש: לגבי התפעול והמסחר יש כניסה מרח' עמישב שמאפשרת גישה למשאית ואין המתנה. הדחשניות נמצאות בעומק המבנה כך שהכל נפתר בנפח הבנוי. לגבי רחבות כיבו אש שמפוזרות בפרויקט לאורך המדרכות יש עצים רבים לשימור ובעלי ערכיות גבוהה, המיקום של רחבות הכיבוי נבחר כדי ליצור פגיעה מינימלית בעצי הרחוב ובעצים הקיימים. לגבי חדר השנאים בקומה 2- הוא עמוק מספיק כדי לא לייצר הפרעה לזיקת ההנאה ולשטחים לטובת הציבור.
מיטל להבי: יש גם 3- למה לא לשים במינוס שלוש?
זהר שמש: כיום זה ממוקם כך שלא תיווצר כל מגבלה
מיטל להבי: אז תשנו את זה?
אודי כרמלי: המטרה לקבע, שלא תהיה פרשנות שניתן לשים זאת בקומת הקרקע באופן שלא מפריע
מיטל להבי: הדרפט מנוסח בצורה לא טובה
זהר שמש: נתקן את הניסוח. יחידות הדב"י בתכנית נקבעו 15 אחוז בעוד שבתכניות שקודמו בדרך השלום נקבעו 10 אחוז
אודי כרמלי: החלטת הוועדה היא לא מהשטח אלא מהמספר, יש מדיניות דיור שמדברת על מספר יחידות הדיור ולא על השטח
ראובן לדיאנסקי: בפרויקט יש 72 יח"ד

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26' - 0011 תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	

אודי כרמלי: נכון

מיטל להבי: ביטלנו את הממ"ד ואישרנו ממ"קים, ממ" בסוף אנחנו מקבלים שטח קטן.

אודי כרמלי: השאלה בסוף מה עדיף יותר יותר יח"ד דב"י מהמדיניות?

מיטל להבי: אני לא זוכרת שאמרנו 10 אחוז

אודי כרמלי: מזרח ודרום העיר 10 אחוז. אין תשובה חד משמעית והחלטית

מיטל להבי: אם היו קריטריונים לתועלות ציבוריות זה היה יותר קל. הדב"י הוא תועלת ציבורית במסגרת הפרויקט?

אודי כרמלי: בתכניות התחדשות עירונית המושג תועלת לא רלוונטי כלל. אנו עובדים מכח תכנית המתאר 5000. יש כאן חבילה שאנו בונים לכל תוכנית בהתאם לתנאי השטח ולא זורקים באופן גנרי את הנתונים, כל מגרש שונה. תפקידנו לייצר את החבילה הציבורית שבעינינו היא הטובה ביותר, יש הישגים טובים. יש כאן מגרש ציבורי חום, וגם דב"י יותר מהמדיניות העירונית, אפשר לשבח את הצוות.

אמיר בדראן: זה נכון שיש חלוקה דיכוטומית 10% במזרח ודרום העיר ו-15 אחוז בצפון, זה מבוסס על רציונל כלכלי. בדרך השלום מתייחסים אליה במזרח העיר, יש בבניינים האלה כדאיות כלכלית וזה לא הישג אדיר להגדיל את הדב"י

אודי כרמלי: בצער רב יש מקומות שמתחנו את החבל יותר מידי ופרויקטים נשארו במגירה ואל נבנו. נשארו לנו תב"עות שלא יוצאות לפועל. בסופו של דבר זה לא העירייה ולא היוזם יש כאן תושבים וחשובה כאן התחדשות עירונית ומיגון. המטרה שלנו לוודא שהדברים הללו יגיעו לטווח הזה, אנחנו מנסים למצוא את האיזון המיטבי בין המטלות הכלכליות לבין היכולת להקים את הפרויקט. כל פרוייקט נתפר למידותיו זה לא משהו קבוע. הקריטריונים בסופו של דבר זה כמה תועלת ציבורית אנו מצליחים לייצר מתוך פרויקט. אנחנו צריכים לעמוד ברף ציבורי כלכלי הולם, מה שמכתיב זו לא הכלכלה אלא התכנון. בסופו של דבר יש לא מעט מתחמים שאנחנו לא מצליחים יש פער בינינו לבין היוזם.

אמיר בדראן: אנו נותנים קרדיט אבל זה לא סותר את השאלות ולאתגר את המערכת ואתכם. אנו מייצגים את התושבים לא פחות מהצד הפקידות. בהתייחס לענין הדב"י אם זה נגזר מהדירות או מהשטח זו סוגיה שחוזרת על עצמה, אם רוצים לשנות את מדיניות הדיון צריך לפנות לרשות הדיון?

אודי כרמלי: זו החלטת וועדה למדיניות הדיון

אמיר בדראן: יכול להיות שצריך לשנות את המדיניות.

אודי כרמלי: מעולם לא היתה החלטה של 10 אחוז מהשטח

אמיר בדראן: יכול להיות שזו אמירה שאינה ברורה או חודדה, כל פעם זו אותה דילמה וכל פעם אנו המופסדים לפני כחודש ביקשתי ממה נגזר הדב"י

אודי כרמלי: אנו מקבלים שיעורי דב"י שלא חלמנו לקבל אותם לפני כשנתיים

מיטל להבי: אנו לא חולקים על השיעורים, אנו רוצים שיהיו מדדים ברורים, נראה שזה נתון למשא ומתן **אודי כרמלי:** לא

אמיר בדראן: איפה ההחלטה הזו נמצאת, שדב"י זה לא נגזרת משטח אלא ממספר יחידות

אודי כרמלי: מדיניות הוועדה שהצבעתם עליה

אמיר בדראן: אבקש לקבל אותה

ראובן לדיאנסקי: זה לא דיון במדיניות. הדברים ראויים להתדיינות אבל בפורום אחר

חיים גורן: בדירות ד"בי אני מסכים עדיף יותר דירות וממ"קים מאשר עם ממ"דים

חן אריאלי: זה דיון שאינו ספציפי לתכנית הזו

ראובן לדיאנסקי: אבקש לראות במצגת היכן ממוקמות רחבות הכיבוי והאם זה לא פוגע ביכולת שלנו לנטוע עצים ולמה לא לספוג את הרחבות בתוך המגרש? למה על חשבון הציבור?

זהר שמש: רחבות הכיבוי נקבעו לאור עצים שיועדו לשימור.

ראובן לדיאנסקי: למה הציבור צריך לסבול את רחבות הכיבוי? יש להם מספיק שטח

זהר שמש: בדקנו זה השטח המינימלי

ראובן לדיאנסקי: אנחנו הולכים במדרכה ואני רוצה שאנשים יקבלו צל

אודי כרמלי: תפרו את הרחבות על סמך העצים הקיימים הבוגרים שנותנים צל כדי שלא להגיע למצב שנצטרך לכרות עץ

ראובן לדיאנסקי: מישוהו יאפשר לנו לנטוע עצים ברחבת כיבוי האש? למה מסומן כחול על רחבת הכיבוי?

עומר וולף: הוא בערכיות נמוכה

אורלי אראל: הוא עץ קיים והוא מיועד לעקירה ולכן מסומן בכחול

ראובן לדיאנסקי: אם הוא מיועד לעקירה הוא צריך להיות מסומן בצהוב. לא יהיה מקום לשתול עצים חדשים בערכיות יותר גבוהה כי את רחבת הכיבוי יבקשו להשאיר פנויה כדי שייכנסו רכבים, אני לא מבין למה זה מסומן בכחול?

עומר וולף: כחול זה עץ שיצא בסקר המקדים בערכיות נמוכה, בחרנו את המיקומים המיטביים ששומרים כמה שיותר על העצים

זהר שמש: עץ שלא עומד בקריטריון של פקיד היערות כעץ לשימור

ראובן לדיאנסקי: אל תשמר אותו, מי שנפגע זה הציבור כי הוא זה שעובר במדרכה ורוכב על אופניים

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

אודי כרמלי : מה אתה מציע?

ראובן לדיאנסקי : להכניס את שטחי הכיבוי לפחות את חלקם למגרש

אודי כרמלי : לא עדיף ברמה האורבנית לקבל חזית מסחרית

ראובן לדיאנסקי : איפה העקרונות של תחבורה ידודית לסביבה, הלכתיות, ללכת ברגל

אודי כרמלי : אפשר להציג לו את העצים, נעשתה כאן עבודת הצללה

ראובן לדיאנסקי : יש עצים על המדרכה אבל יש מרחקים גדולים בגלל רחבות הכיבוי

אודי כרמלי : אני מבין את התסכול, זה אתגר לפתור את נושא רחבת הכיבוי, גם אם נדחוף את רחבת הכיבוי לתוך המגרש אנו עדיין חייבים להשאיר נתיב גישה, זה לא משהו צר, חייבים להשאיר 6 מטר תוואי כשמכניסים רחבת כיבוי אש לתוך מגרש חייבים להשאיר ערוץ גישה כך שלא חסכנו כלום

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר להשאיר רק כניסה אחת?

אודי כרמלי : בשביל דבר כזה צריך להשמיד את כל המרחב הפנימי. יש כאן פשרה

ראובן לדיאנסקי : מה לגבי החלחול?

חן אריאל : אבקש גם תשובה לגבי מרפסות הסוכה

ראובן לדיאנסקי : 15 אחוז משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית אבל כ-10.2 אחוז מהשטח ללא חיפוי אטום

חן אריאל : כלומר זה יורד ל-10.2

ראובן לדיאנסקי : כן

אודי כרמלי : במגרשים שהם מאוד מצומצים בתכניות, חשוב לנו בעיקר שטח האדמה הפנוי מבניה כדי לאפשר צמיחה של עצים בוגרים. יש סטואציות כמו כאן, אם מאפשרים 15 אחוז כמעט ולא נשאר שטח לשבילים

ראובן לדיאנסקי : אבל זה לא מענה לעניין חלחול

אודי כרמלי : זה כן מענה לעניין חלחול כי טיפת מים שיורדת על האדמה לא ישר יורדת למטה אלא מתפשטת בתוך נפח החלחול הרלוונטי

ראובן לדיאנסקי : יש לנו מדיניות חלחול, דיברנו על 15% של שטח פנוי במגרש לצורך חלחול

אודי כרמלי : לא דיברנו על שטח פנוי ממגרש, דובר על שטח נקי בתכנית תת-קרקע זה המונח. החלחול נועד למיתון הנגר

ראובן לדיאנסקי : מדיניות הוועדה קבעה 15 אחוז

אודי כרמלי : כתפיסת עולם בכל תכנית שואפים תמיד להגדיל כמה שיותר את נפח האדמה הבנויה ונפח התכנית הפנויה. יש כאן קונפליקט גם מול יזמים

ראובן לדיאנסקי : אבל אמרתם שיש 15 אחוז האם יש החלטה כזו של הוועדה? כמדיניות? כהנחיה?

אודי כרמלי : מדיניות הוועדה שואפת כמה שיותר להגדיל את רף השטח, 15 אחוז זה מספר שנקב במדיניות ואנו שואפים להגיע אליו. כשאנו מגיעים עם הקטנה מה-15 אחוז של השטח הבנוי אנו אומרים זאת בפניכם וזה לאחר מאבקים גדולים. במקרה הזה יש 15 אחוז פנויים מבניה בתת הקרקע, אנו מגבילים אותם בשטחים שניתן לרצף ומה שלא ניתן לרצף מה מחלחל ומה לא מחלחל. במידה ואוטמים את הקרקע לא נכון לקרוא לזה קרקע מחלחלת. זה לא פשוט, יש כאן שיקולים תכנוניים. יש כאן קבל וקח ויש לזה מחיר סביבתי. אנו מנסים לאזן, האיזון הזה יהיה ברור ומובהק במסמכי התכנית. חשוב לנו האינטרס של הוועדה לאפשר 15 אחוז, בהתחדשות עירונית מדובר במגרשים מצומצמים. יש כאן מאזן שהוא הוגן. 15 אחוז הוא קו מגמה שאנו שואפים אליו ואנו מנסים להעלות זאת בלא מעט מקרה

ראובן לדיאנסקי : התשובה לא מספקת. כאן יש אמירה ברורה שזה קיים במדיניות שיש 15 אחוז חלחול, היו מקרים שהיה צריך להתגמש אבל זה נהיה מגמתי וגם הניסוח מתוחכם. יש פה מין עליה וקוץ בה, אבקש ממרכז הוועדה לקיים פגישה אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול, אם קבענו 15 אחוז זה השביל המרכזי ואם יש מקרים כאלה ואחרים הם מקרים חריגים וצריכים לבוא לשיקול דעתנו

אודי כרמלי : זה מקרה חריג ומובא בפניכם ומוצג כך בדפוס

ראובן לדיאנסקי : מדובר בניסוח מתחכם. אבקש לקיים דיון בעניין החלחול. אצביע נגד הפרויקט או להחריג את נושא החלחול, צריך לעמוד במדיניות החלחול

חן אריאל : אבקש התייחסות לנושא מרפסות סוכה

זהר שמש : הפרויקט מאפשר שטחים טובים ואיכותיים למרפסות סוכה. בפרויקט הזה קיימות נסיגות סטנדרטיות שמקרבות אותנו ל-30 אחוז מהדירות בנוסף לנסיגות הרגילות שמאפשרות את המרפסות

חיים גורן : מה הכוונה נסיגות רגילות?

זהר שמש : קומה שמינית יש נסיגה והשטחים בקומת הקרקע שבזיקת הנאה

חיים גורן : רק לפנטהאוז יש?

זהר שמש : גם הדירות שמתחת לפנטהאוז. בנוסף הגגות של המבנים המרקמיים הם לטובת כלל דיירי הבניין, נשמרים גגות פתוחים לדיירים בנוסף על זה כל השטח בקומת הקרקע הוא בזיקת הנאה

חיים גורן : אפשר לציין זאת בתקנון שהשטח יישאר פנוי לטובת סוכה?

אודי כרמלי : זה מוגדר בתקנון שטח משותף לטובת הדיירים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
826-0011 - 8	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מיטל להבי: לגבי הדיון שיתבקש אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול אעלה גם את נושא התכסית. הציפיה שלי דווקא בפרויקטים גדולים נמצא את הדרך לחלחל יותר, אנא ציין זאת לצד נושא הדב"י

חן אריאלי: נעבור להצבעה

נגד: ראובן לדיאנסקי

בעד: מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
826-0011 - 8	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

דראפט בקשת היזם למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

מבוקש על ידי יזם התכנית ליישם את סעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים.

הסעיף קובע כי במקרה בו תכנית אושרה לאחר 3.12.23 ולפני 1.1.26 ניתן להביאה לדיון בפני מוסד התכנון שבסמכותו התכנית (במקרה הועדה המקומית) כדי שיקבע כי היתר בניה מכוחה יהיה בשטח כולל. בענייננו מועד אישור התכנית על ידי מוסד התכנון הוא ביום 11.9.24.

הבקשה הינה **טכנית** ואינה משנה את תכנית הבינוי והפיתוח כפי שאושרה בוועדה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים שהיתר בנייה מכוח התכנית יהיה היתר בשטח כולל.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0011	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות שהוגשו למחוז לתכנית "ההגנה משה דיין, ת"א מרכז בריאות" - 507-329564, לאחר הפקדת התכנית ופרסומה על ידי הועדה המחוזית ביום 16.01.2026.

ההתנגדויות וההמלצה מובאות בסוף דראפט זה.

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

תמונות מצב קיים



תרשים סביבה - תצ"א עירונית - כולל פרויקטים מקודמים במרחב אורות

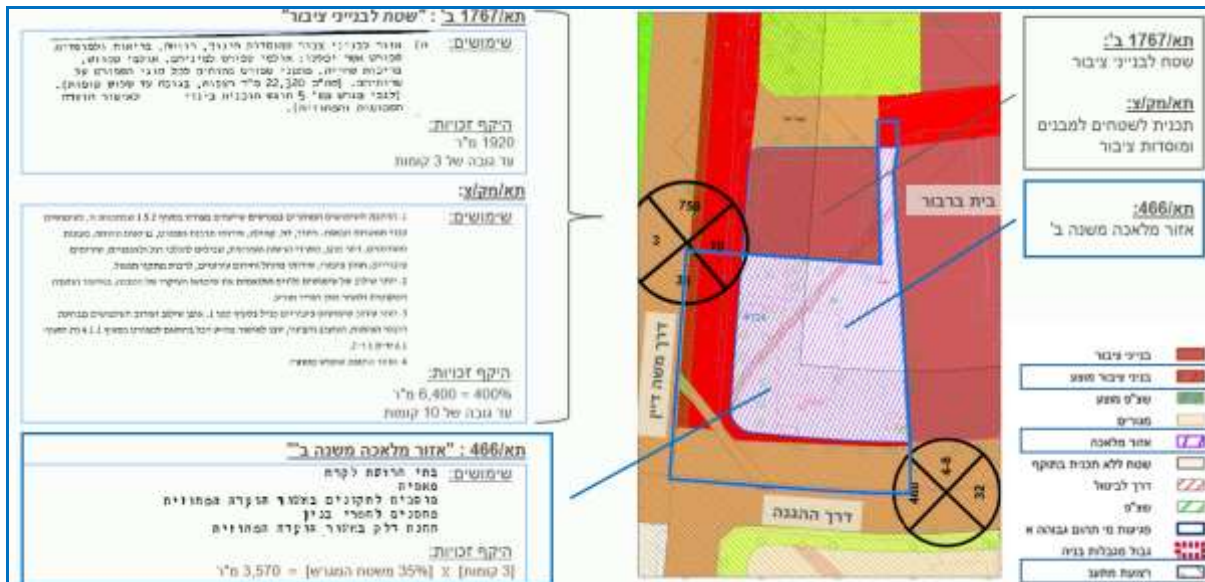


מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

Map of the study area showing the location of the study site (indicated by a red dot) and the surrounding urban area. The map includes a legend with symbols for various land use types and a scale bar.

מצב תכנוני קיים:



(2) **תא/5000:** עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/5500: עד רח"ק 8; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים



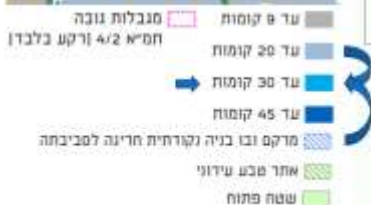
5000/אח

יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

תא/5500 – תנאי סף 01/08/2023

תא/5500 – תבאי סף 01/08/2023

5000/אח

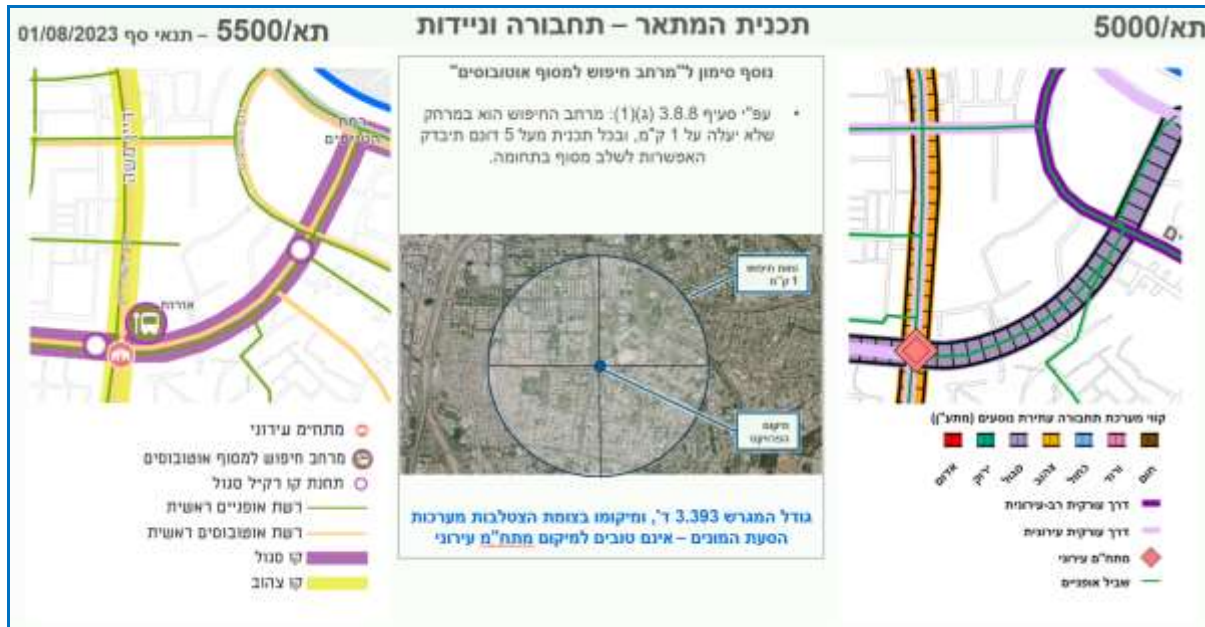


• עד 20 קומות (במקום 15)

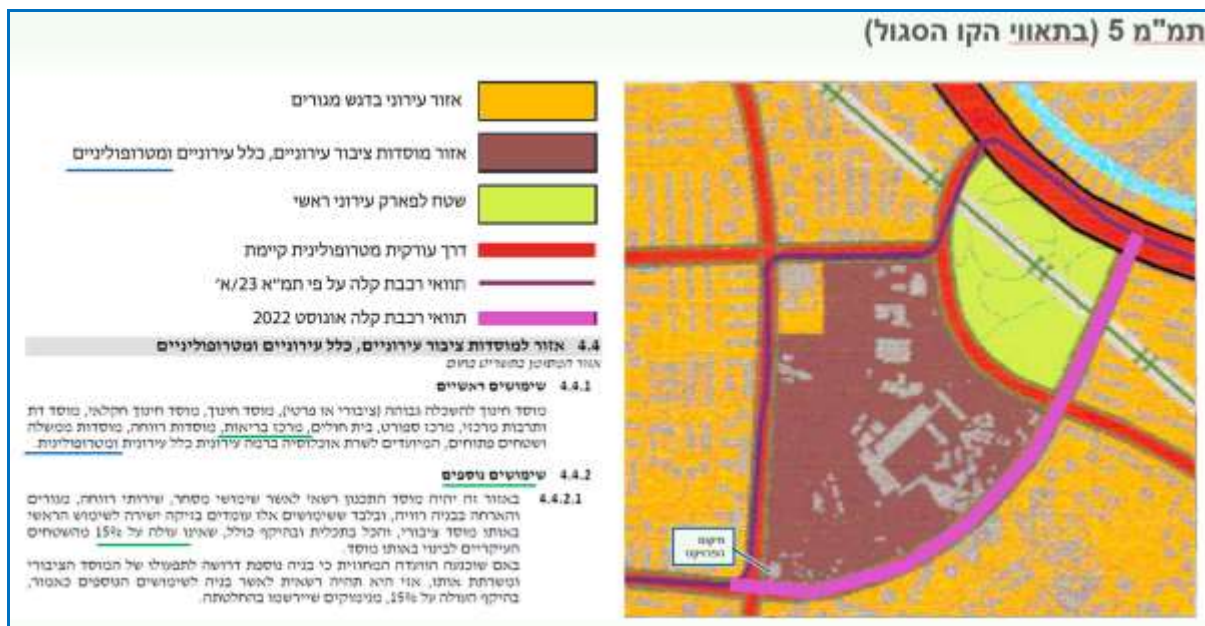
- באזור המסוסס ל"מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסיכבה", ניתן לעלות מדרגות גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)
- ע"פ סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב)) – "העדרה רשאית לקבוע במגוון החיפוי למבני כיכור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל לפיזור על פי תשריט העיצוב העירוני" (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – הקלה שבטולה)
- כלומר, **בתכנית** בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד **32 קומות**. (במקום עד 30 קומות)

בתכנית זו מבקש – 40 קומות





(3) תממ/5: אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- רח"ק 12.8 ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- 40 קומות, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.





מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 0011-26	דיון בהתנגדויות

הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
1280	105	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר אחוזים
	35	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר אחוזים
40	3	קומות גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר
60		תכנית
לפי תקן	אין	מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע: מייד

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 9 - - '26-0011	מס' החלטה 03/06/2026 9 - - '26-0011

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מעדכנים את הועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי : כמה שטח חום יש ?

מיטל להבי : כל מה שאתה אומר לא מופיע בדפוס

ראובן לדיאנסקי : אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק : למעט הטבלה

מיטל להבי : יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק : זו המלצה שהועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא : התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק : טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידיעים את הועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל : היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא : הדיון הקודם לא מופיע בדפוס.

אורלי אראל : כי התביע ההיא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל : מקובל.

ראובן לדיאנסקי : אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי : אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל : ואז הועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הועדה המקומית

אורנה ברביאי : אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי : זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי : חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שיסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות .

ראובן לדיאנסקי : ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי : ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן : מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא : מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	4843/מח/תא/507-1329564 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0011	דיון בהתנגדויות

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (ישיבת מליאה מס' 2025004 מתאריך 28.04.2025 נושא מס' 4 ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות)

רקע:

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6). במסגרת דיון זה הוצע ליזם למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא דאז בעבודה לקראת אישורו בפורום מה"ע. על החלטה זו הוגש ערר ע"י היזם.

בדצמבר 22' אושר מסמך המדיניות בפורום מה"ע. יום לאחר אישור מסמך המדיניות התקיים דיון בועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית, במסגרתו הופנו היזם והצוות המקצועי לנסיון תיאום משותף לתכנית וזאת בהתאם למסמך המדיניות שאושר. נסיון זה לא צלח.

ביולי 23' אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרחב 'אורות' (מתחם המכללות) הקבוע כאזור מוסדות ציבוריים עירוניים מטרופוליניים הן בתכנית המתאר והן בתמ"מ 5.

ביוני 24' הוגשה התכנית שבנדון, הממוקמת בתחום המדיניות, ישירות למחוז וזאת ללא תיאום עם הוועדה המקומית, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. בהמשך לכך, התקיים דיון פנימי בין הצוות המקצועי ונציגי המחוז במסגרתו נדונו הפערים בתכנון שהוגש בהתייחס לתכנית המתאר ובהתייחס למדיניות שאושרה.

בנוב' 24' העבירה לשכת התכנון המחוזית למגישי התכנית את המלצתה למשוך את התכנית. באותה הפנייה נכתב כי התייחסות היזמים תישמע במועד ישיבת המכינה שנקבעה לחודש דצמבר 24'.

בדצמבר 24' התקיים דיון במכינה (מס' 1) בו התקבלה החלטה כי תיקבע מכינה חוזרת לאחר תיקון המסמכים בה תוצג התכנית ללא שימוש מגורים, רח"ק 8 ועד 25 קומות בהתאם לתכנית המתאר. כיכר עירונית תתאפשר בזיקת הנאה. תועבר פרוגרמה מפורטת על ידי עורכי התכנית, כולל הניתוח עבור מרכז הבריאות אל לשכת התכנון לצורך הפצה למשרד הבריאות.

במרץ 25' התקיים דיון במכינת המשך (מס' 2) בו התקבלה החלטה כי לאחר תיקונים מבוקשים ע"י מכינה מס' 1 שהוגשו, התכנית תיכנס לדיון להפקדה.

סיכום המכינה קבע כי יש להציג בדיון הסטה של הבינוי לכיוון הדרומי והמערבי כך שתתאפשר גמישות לכניסה ממערב או מצפון וכן מבית ברבור. בהתאם ייקבע קו בניין עבור המגדל והמבנה. תסומן "כיכר עירונית" בחלק הדרום מערבי ותסומן זיקת הנאה בין קו הבניין לגבול המגרש בכל הכיוונים. שימוש ציבורי חובה - ייקבעו 10,000 מ"ר שטח כולל עבור שירותי רפואה בקהילה. שימושים נוספים: אשפוז יום, מרכז לילודות, חדרי רופאים. יש לקבוע תקן מינימום או "0" עקב צמידות לרק"ל ולהציג שטח עבור חניות תפעוליות לטובת שימושי מרפאות/ ביי"ח בתיאום עם לשכת התכנון.

בתאריך 28.04.25 התקיימה ישיבת מליאה של הוועדה המחוזית בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוחלט על הפקדת התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. להלן פרטי התכנית כפי שהחליטה הוועדה המחוזית.



**מינהל
התכנון**

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

תאריך: 29.04.2025

מספר: 507-1329564

א.נ.

הנדון: תכנית - 507-1329564: ההגנה - משה דיין, ת"א - מרכז בריאות

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025004 מיום 28.04.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית נקודתית בשטח של כ-5.6 דונם בבעלות פרטית במרחב "אורות" בחלקה הדרום מזרחי של העיר, המציעה הריסת מבנה קיים, אשר שימש כמרכזיית בזק בעבר ואינו מאוכלס כיום, והקמת מגדל בן 40 קומות אשר יישמש כמרכז בריאות ציבורי בהיקף של כ-43,000 מ"ר (רח"ק 1,280%), מתוכן יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים לגוררי צוות העובדים. התכנית מציעה כיכר עירונית בפינת הרחובות משה דיין וההגנה, הכוללת חזית מסחרית פעילה. התכנית מצויה במרחק של כ-100 מ' מתחנת רכ"ל "הקו הסגול". מוצע שימוש ראשי למרכז בריאות ושימוש נוסף מגורים מיוחד. כמו כן, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור,

א. תממ/5 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, המאפשרת הקמת מרכז בריאות, ועד 15% לשימושים עיקריים נלווים בזיקה ישירה לשימוש הראשי.

ב. תא/5000 קבעה את שטח התכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עירוניים **ברח"ק מקסימאלי 8 ועד 25 קומות** (תא/5500 לא שינתה את הרח"ק אך מציעה תוספת עד 30/32 קומות).

ג. תכניות מדיניות:

1. מדיניות פיתוח צירי מתע"ן מחוז תל אביב להעצמה לאורך צירי מתע"ן (2019) קובעת את שטח התכנית **עד 25 קומות**, וייעוד 'שימושים אחרים' שאינם תעסוקה ו/או מגורים.

2. בתחום התכנית אושר בוועדה המקומית ביולי 2023 מסמך מדיניות תא/מק/9140. המדיניות קובעת חזון לאזור זה כאזור "ליבת המזרח": מרחב השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וחוא עתיד לחוות את המרכז האזורי של רובע 9.

ד. בשטח התכנית חלה תא/466 אשר קבעה ייעוד של מלאכה משנה ב', המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 105% בבינוי עד 3 קומות.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 26.06.2024, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. התכנית הוגשה לשכת התכנון בתאריך 27.05.2024, ועמדה בתנאי סף ביום 06.10.2024.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **תחום התכנית:** הדרכים המאושרות יוצאו מתחום התכנית.

2. **הזרוע הצפונית:**

א. תקבע לגביה הוראת הפקעה, ותסומן כתא שטח נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ויחולו לגביה הוראות תכנית "צ", בתיאום עם לשכת התכנון.



- ב. קווי בניין:
- קווי הבניין הצידיים – 0
- קו בניין דרומי – 3 מ'.
- קו בניין צפוני – 3 מ'.
3. שטחי בניה מרביים ושימושים:
- תבטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים.
- א. סך השטחים המירביים (עיקרי ושירות): 27,150 מ"ר. מתוך שטח זה עד 1,900 מ"ר לשימושי מסחר.
- ב. שימושים: מרכז בריאות בקהילה בהתאם לתמא/ 1/ 20, לרבות אפשרות למחלקה סיעודית, שימושי מסחר בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ג. תסומן חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין וההגנה.
- ד. במפגש הרחובות ההגנה ומשה דיין, תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור שתהווה רחבה עירונית בשטח של כ- 500 מ"ר.
- ה. תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור בין גבול מגרש לקו הבניין לאורך רחובות משה דיין וההגנה.
- ו. הדופן המזרחית הגובלת ב"בית ברבור" תסומן כזכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. מרתפים: יותרו זכויות בניה של עד 85% תכסית לקומה, ועד 4 קומות.
2. בינוי:
- א. יותר מבנה אחד עד 25 קומות סה"כ מתוכו 6 קומות מרקמיות ו19 קומות של מגדל בנסיגה. תכסית השטח המבונה לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קווי בניין למבנה המרקמי (עד 6 קומות):
- קו הבניין לרחוב משה דיין: 2.2 מ'
- קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'
- קו הבניין הצפוני: 4.5 מ'.
- קו הבניין המזרחי: 5 מ'.
- ג. קו בניין למגדל (קומות 7-25):
- קו הבניין לרחוב משה דיין - 2.2 מ'.
- קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'.
- קו הבניין הצפוני: 10 מ'.
- קו הבניין המזרחי: 10 מ'.
- ד. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה ברוטו של קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



3. תנועה וחניה:

א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. תפסן חניה:

- 1) תקן חניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 - 2) תקן חניה למסחר יהיה "0".
 - 3) תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. ככל שתוסדר כניסה לחניה מהמגרש הגובל מצפון, תבוטל האפשרות לכניסה מרחוב משה דיין.

4. תיאומים – בתוך 45 יום מהגשת המסמכים:

- א. תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"ע לעניין ממשק עם הרק"ל.
- ב. תיאום טכני עם מדור ייעודי קרקע ומחלקת מדידות בעיריית תל אביב לנושא תחום התכנית.

5. כללי:

- א. חו"ד משרד הבריאות לנושא הפרוגרמה המוצעת של מרכז הבריאות, כתנאי בחליך הרישוי.
- ב. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל תכנון חושב רישוי, בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: 6.3.1 (ג) (ד), בסעיף 7.2 מימוש התכנית יכתב: "מיידי". תוסר דרישה לתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. יוסרו הפניות לאגפים או יחידות בעירייה, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיפי הפקעה.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

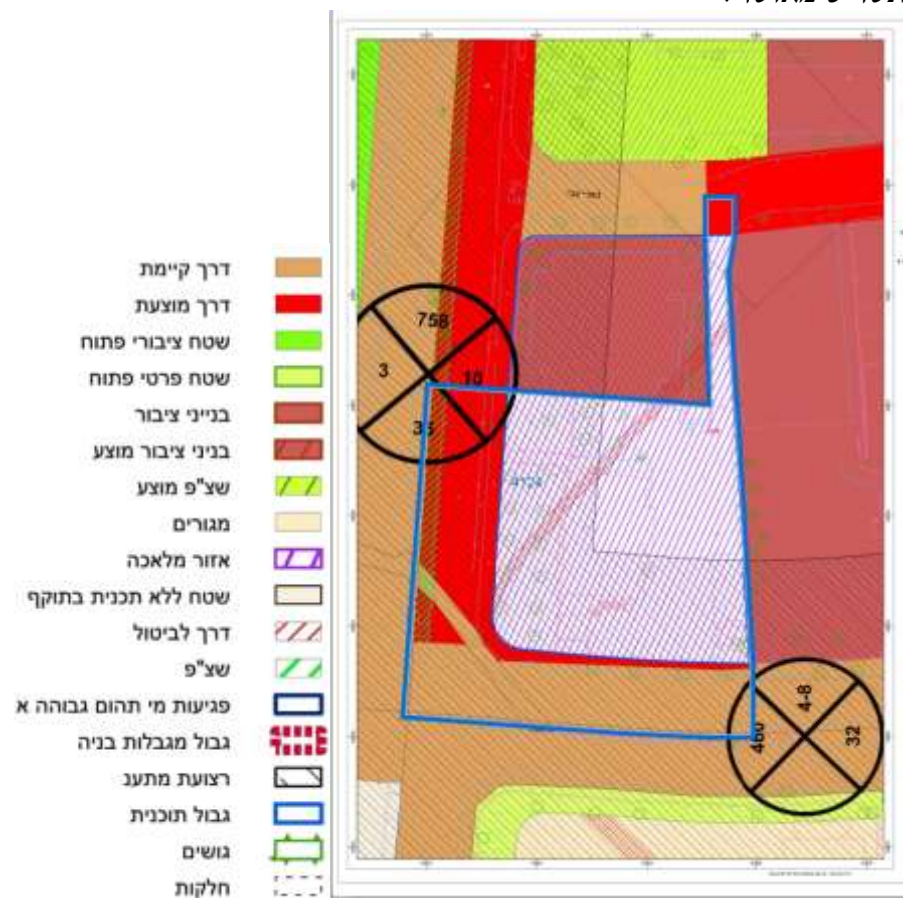
ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

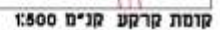
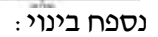
תת 191-2025

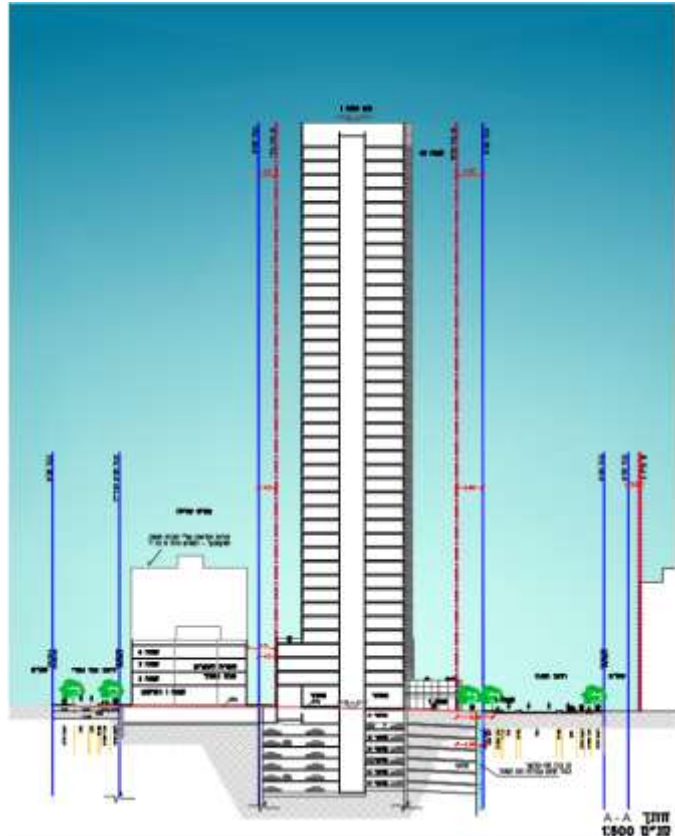
ממסמכי התכנית :

תשריט מאושר :



תשריט מוצע :





בין התנאים שנרשמו בהחלטת לשכת התכנון המחוזית נרשם כי תקבע הוראת הפקעה לזרוע הצפונית אשר תסומן כתא שטח נפרד ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ויחולו לגביה הוראות תכנית צ' – בתיאום עם לשכת התכנון.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היות והתכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הוועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית, הנושא ייבדק תנועתית יחד עם רשות התחבורה ואגף התנועה. מסקנות הבדיקה יוצגו לוועדה המקומית עם המלצה לגבי הגשת התנגדות לתכנית הכוללת גם דרישה לכתב שיפוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25 מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : מדווחת על החלטת הוועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. התוכנית נמצאת לאורך דרך ההגנה, ממערב לבית ברבור מציגה במצגת. המסמכים שהוגשו למחוז לא מתואמים עם הוועדה המקומית ובניגוד להמלצה של הוועדה המקומית, בדיוני עבר שנערכו אפשר לראות את התשריט, זהו מגדל שנושק לבית ברבור.

חיים גורן : אנא רענני בקצרה מה היה הקושי של הוועדה המקומית עם התכנית

בת אל אונגר : מציגה בנקודות את כל התהליך

חיים גורן : כל המבנה ציבורי?

בת אל אונגר : המגדל עצמו ישמש כמרכז בריאות ציבורי מתוכו יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים עבור מגורי צוות העובדים.

חיים גורן : זאת אומרת חוסר תיאום עם מדיניות הוועדה המקומית

בת אל אונגר : נכון. ממשיכה להציג בקצרה את התהליך. כשיעשו כל הבדיקות אנחנו נרצה להמליץ לוועדה להגיש התנגדות מה"ע לתוכנית.

חיים גורן : מה הייעוד של השטח שלו?

אודי כרמלי : היעוד שלו הוא מלאכה ותעשייה ושוכנת מרכזיית בזק גדולה. קרן ריאליטי מכרו בעבר ליזם הנוכחי והוא מנסה לקדם מס' שנים פרויקט שלא תואם את המדיניות של הוועדה למרחב 'אורות'. יש כאן מאבק על הפרשנות של שטח חום שסומן בתמ"מ לבין החום של תכנית תא/צ'. מה שקובע זה מה שנמצא

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	9 - 0011-26

למעלה. בחום המטרופוליני לא דובר למשל על דיור מוגן בעוד בחום של תא/צ' כן דובר על דיור מוגן בתנאים מסויימים. על המתח הזה ועל עוד כמה דברים אנו רואים שטח בעל אספקט פרטי ציבורי והיום רואה זאת אחרת.

חיים גורן: יש כאן סימבול?

יואב זילברדיק: ממזרח בבית הדואר

אודי כרמלי: מתקדם שם פרויקט למוסד בריאות כלשהו. יהיה שם מוסד בריאות השאלה מה יהיה התמהיל

יואב זילברדיק: מגרש הדואר הוא בבעלות פרטית והתב"ע סימנה תא שטח ממזרח לו עבור מוסד בריאות **אודי כרמלי:** תמא 20 מסמנת סימבול של מוסד בריאות שימוקם בקרקע ציבורית, כולל גמישות מסויימת במיקום. הרעיון שיהיה במרחב פרויקט בריאות.

חיים גורן: כשהצענו שטח החום על דרך ההגנה, יש מדיניות על כל השטח?

אודי כרמלי: המדיניות אושרה לפני שנה וחצי, הדרך כאן קשה ונקווה שנגיע לתוצאה שתואמת את המדיניות ושהועדה המחוזית תלך אתנו ותגרום ליזם להגיע לתכנון מיטבי תואם מדיניות. ברגע שהתוכנית תופקד יוגשו התנגדויות, עם הפקדת התכנית, אנו נבקש את אישורכם להגשת התנגדות מהנדס העיר, אני מניח שיהיו התנגדויות נוספות. אתם תראו זאת שוב אבל מי שקובע זו הוועדה המחוזית. **אורנה ברביבאי:** מבחינת הפקת לקחים מה הפער?

אודי כרמלי: יש כאן יזם שרואה את הדברים בצורה מסוימת, היו לו ציפיות למה שיהיה שם.

אורלי אראל: בהחלטה של הוועדה המחוזית, היא החליטה שהכניסה תתבצע מרח' צבי נשרי מרצועה מאוד צרה או ממשה דיין ולכן הצענו ליזם לעשות תוכנית משותפת על השטח העירוני ועל שטח שלו עם איחוד וחלוקה כאשר הוא יקבל את חלקו במגרש רגולרי ואנו נקבל שטחים ציבוריים בקרקע הצמודה והוא לא הסכים.

העלינו את זה גם בו בדיון בוועדה המחוזית בתקווה שאולי הוועדה המחוזית תחייב אותו ומה שהחליטה הוועדה המחוזית שהכביש מצבי נשרי יופקע לטובת הגדלת השטח הציבורי והכניסה לפרויקט של היזם תהיה מרחוב משה דיין. טענו שמתוכנן קו צהוב שלא יאפשר כניסה ממשה דיין, שלוש קיבלנו מכתב מנת"ע ועוד קודם לכן מנתיבי איילון שהם גם מתנגדים לכניסה מרחוב משה דיין כי הקו הצהוב יעבור שם.

אודי כרמלי: המשותף בינינו למחוז גובר על המחלוקת. המחוז הוא לא חותמת של הוועדה המקומית. במקרה הזה יש בסיס משותף לקידום תכנית זה האינטרס של כולנו שיהיה פה פרויקט

חן אריאלי: הדיווח התקבל

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי,

דיון בהתנגדות מה"ע לתכנית "ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ביום 16.01.26

התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.

1. תנועה – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי

בהתאם להתנגדות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה למיקום הגישה לחניון התת קרקעי מרחוב משה דיין, מתנגדים למיקום המוצע אשר יהווה הפרעה משמעותית לתפקוד ורציפות ה"קו הצהוב" המקודם בימים אלו וצפוי ליצור עומסי תנועה.

התכנית המוצעת עומדת בסתירה למדיניות במסגרתה הומלץ כי הגישה לתת הקרקע תהיה מרח' צבי נשרי. מיקום הכניסה המוצע לחניון התת קרקעי מהווה פגיעה במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט – ברצף ההליכה לאורך רחוב משה דיין, ומפגע בעל פוטנציאל בטיחותי בשל הסמיכות למרכז לתרבות מונגשת ('הספריה לעיוורים').

2. הקצאת שטחי ציבור

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 0011-26ב'	דיון בהתנגדויות

התכנית המוצעת אינה כוללת הקצאה ציבורית כלשהיא בניגוד מוחלט לתכנית המתאר, למסמך המדיניות ולכל תכנית אחרת המקודמת במרחב העירוני אשר מייצרת שטחים ציבוריים נגישים לשימוש כלל הציבור.

3. תכנון כולל

התכנית המוצעת עומדת בסתירה להמלצת מסמך המדיניות המאושר 'תא/מק/9140 מרחב אורות' לנושא תכנון בראייה כוללת למגרש העירייה למגרש היזם לבית ברבור. מסמך המדיניות שכלל התייחסות פרטנית למגרש בית בארבור, בזק ההגנה והספריה לעיוורים, המליץ על בחינת כל אחד מתאי השטח ביחס לתאי השטח הסמוכים לו. זאת מתוך הבנה כי קידום תכנון עצמאי ונקודתי של כל תא שטח בפני עצמו יפגע בפוטנציאל התכנון הכולל של המרחב.

4. השפעה סביבתית בתכנון כולל

מסמך המדיניות מציע הרחקת בינוי מגדלי מבית מברבור להפחתת ההשלכות השליליות הצפויות. קווי הבניין והנפחים המוצעים עבור המגדל הנם 'מתירניים' ומייצרים השפעה סביבתית שלילית על השטחים הפתוחים המועטים בסביבת הפרויקט, בעיקרם, שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור ובכך מהווה מפגע בעבור בית ברבור והמרחב הציבורי בקרבתו. כמו כן התכנית המוצעת מאיינת פוטנציאל שימושים רגישים עתידיים במגרש חום עירוני מצפון.

5. רח"ק – התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).

6. שימושים - שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא 5000/ על עדכונים: במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית). התכנית קובעת 7% שימושי מסחר וחורגת משטחי המסחר המותרים לפי תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור זה.

7. כתב שיפוי - ככל ותאושר תכנית יידרש כתב שיפוי מטעם היזם.

8. יידרשו תיקונים טכניים באגפי העירייה השונים למסמכי התכנית (מדידה, ייעודי קרקע וכד') ככל שתאושר התכנית.

לאור ההבדלים המהותיים בתכנית המוצעת מתכניות המקודמות במרחב העירוני וחשיבות תיאום המגרש שבנדון עם סביבתו – מרחב אורות – אזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ומוקד אזורי, מבוקש לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכותה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 0004-2025 מיום 28/04/2025 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14157 בעמוד 3074 בתאריך 14/01/2026.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

16/01/2026	מעריב הבוקר
16/01/2026	מעריב
16/01/2026	מקומון ת"א

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר התנגדות מה"ע לתכנית שבנדון ולהגיש התנגדות זו לועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	מסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.
9 - 0011-26	דיון בהתנגדויות

בת אל אונגר : התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.

מפרטת את ההתנגדות ע"פ מצגת

חיים גורן : מה הכוונה מרכז בריאות.

אודי כרמלי : משרדים למרפאות ולרופאים.

בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת התנגדות מהנדס העיר מהמצגת

ליאור שפירא : התנגדות מהנדס העיר שעיקרה מתייחס לתנועה, הקצאת שטח ציבורי, תכנון כולל והשפעה סביבתית, רח"ק, שימושים וכתב שיפוי.

חיים גורן : למה הוא לא הגיע להבנות?

אודי כרמלי : השתלשלות הדברים המוצגת בדפוס מסבירה את סוג ההתמודדות שיש כאן. היו ויכוחים

וזכותו להגיש את התוכנית למחוז, שטח המגרש הוא שטח חום אבל היעוד הסטטוטורי הוא תמ"מ והדברים הללו צריכים לבוא לידי ביטוי בתוכנית. היזם בחר בדרך הזו ההתנגדות שלנו היא עניינית. לא כל יזם בוחר להגיע להבנות

חיים גורן : הוא לא מבין שכניסה ממש דיין לא סבירה?

אודי כרמלי : לא. כל מה שהוא מבקש ניתן לאשר בסמכות מחוזית אני מקווה שהמחוז ישמור על עמדה תכנונית קורקטית בהתאם לתכנית המתאר. אין סיבה שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית.

ליאור שפירא : מאשרים להגיש את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה עדכון על התנגדות מה"ע לאחר בחינת ההתנגדויות היא תומכת בהגשת ההתנגדות לוועדה המחוזית

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאל, דייבי דישטניק, חיים גורן

דיון בהתנגדויות לתכנית "ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ביום 16.01.26

התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית.

בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

מס'	מתנגד	פירוט
01	אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז.
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	התנגדות עצמית (יזם התכנית)
03	אמיר אורני	התנגדות בשם הספרייה לעיוורים

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

התנגדות 01 – אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו.

התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז. מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' - 9 0011-26

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
01	אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	1. תכנון תנועה שגוי – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי	בהתאם להתייחסות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה, אנו מתנגדים לכניסה המוצעת לחניון תת קרקעי מרחוב משה דיין מאחר וזו תשבש את "הקו הצהוב" ותייצר עומסי תנועה. קו הסעת המונים : הקו הצהוב מתוכנן לאורך דרך משה דיין - כניסת רכב מהרחוב תפגע ברציפותו. פגיעה בהליכה : מיקום הכניסה פוגע ברצף ההליכה לאורך דרך משה דיין. סכנה בטיחותית : הכניסה בסמיכות ישירה ל"ספריה לעיוורים" - מרכז תרבות מונגש לאוכלוסייה עיוורת. סתירה למדיניות : המדיניות הורתה כי הגישה לתת-הקרקע תהיה מרחוב צבי נשרי - התכנית אינה עומדת בכך.	לקבל את ההתנגדות
		2. חוסר בהקצאת שטחי ציבור	התכנית המוצעת אינה כוללת כל הקצאת שטח ציבורי (שצ"פ או שב"צ), זאת בסתירה מוחלטת ל : תכנית המתאר תא/5000 : המחייבת הקצאת שטחי ציבור בכל תכנית הנושאת תוספת זכויות בנייה. מסמך המדיניות תא/מק/9140 : שרואה במרחב כולו כמוקד ציבורי ואזרחי, ולא פרויקט פרטי. כל תכנית אחרת המקודמת באזור מייצרת שטחים ציבוריים נגשים - התכנית הנדונה אינה עושה כן. נציין כי הוועדה המחוזית אפשרה "כיכר עירונית בזיקת הנאה". אולם, לפי תא/5000 ופסיקת בתי המשפט, זיקת הנאה אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשית : הציבור אינו מקבל זכות קניינית בשטח, ניתן לבטלה, ואינה נרשמת כשטח ציבורי בתשריט. נדרש שטח ציבורי ממשי, ולא זיקת הנאה בלבד, בין היתר בהתאם להמלצת הפרטנית של המדיניות המאושרת	
		3. תכנון נקודתי בסתירה לתכנון כולל	לאור מורכבות תצורת המגרש מסמך המדיניות תא/מק/9140 – מרחב אורות הדגיש שכל תא שטח (07, 08, 09) חייב להיבחן ביחס לשכניו, ולא כמגרש עצמאי. התכנית מתעלמת לחלוטין מגישה זו. אישור התכנית ייצור תקדים שיכביד על קידום תכנון מאוחד ומיטבי לכל המרחב. המלצה ממסמך מרחב אורות : גובה המסד ייקבע בהתאם לבינוי הסמוך (07 - הספריה לעיוורים).	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 9 - - 0011-26

	התכנית אינה עומדת בהמלצה זו. הוועדה המקומית הציעה בתחילת התהליך, עד להגשת התכנית ללא תיאום הסדר של איחוד וחלוקה עם השטח העירוני הגובל - היזם סירב.		
	קווי הבניין והנפחים המוצעים מתירניים באופן שיוצר פגיעה סביבתית בלתי מוצדקת : הצללת השטחים הפתוחים בקאנטרי בית ברבור : מסמך המדיניות המליץ על הרחקת בינוי מגדלי ממנו בעוד התכנית פועלת הפוך. שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור מהמועטים באזור יוצלו ויפגעו. פוטנציאל צפוני מאוין : התכנית מאיינת שימושים רגישים עתידיים במגרש החום העירוני מצפון. לסיכום : הדו"ח הנוכחי בוחן את ההשפעה של הבינוי המוצע ואינו בוחן חלופות תכנוניות נוספות הכוללות הנמכת קומות ו/או הסטת המגדל מזרחה באופן בו תקטן הפגיעה המיידית בשטחים מצפון בצמוד למגרש המדובר. כמו כן, המבנה שסומן 01 הוצג בדוח הסביבתי כקיים בעוד המגרש הציבורי הינו פנוי וריק מבנייה. נדרש עדכון מלא של דוח הסביבה - נספח מיקרו אקלים לפני כל הליך נוסף.	4. השפעה סביבתית שלילית	
	התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).	5. רח"ק גבוה מהרח"ק המקסימלי בתא/5000	
	שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא/5000 על עדכונים : במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית). התכנית קובעת 7% שימושי מסחר וחורגת משטחי המסחר המותרים לפי תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור זה.	6. שימושים שאינם מותרים בתכניות מאושרות (תא/5000 ותמ"מ 5)	
	על פי האמור במסמכי התכנית עצמה : "הועבר לעירייה מתווה לשיתוף ציבור. מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה. כלומר : שיתוף ציבור לא בוצע. תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לא כל שכן כזו החורגת מתמ"מ 5 ותא/5000, מחייבת בדרך כלל שיתוף ציבור תקין. הגשה ללא שיתוף ציבור מהווה פגם פרוצדורלי שעל הוועדה המחוזית לשקול.	7. חוסר בהליך שיתוף ציבור	
	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי.	8. חוסר תיאום פרוגרמה עם משרד הבריאות	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 0011-26	

	מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25		

התנגדות 02 – חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ – התנגדות עצמית (יזם התכנית)

היזם מברך על הפקדת התוכנית ומבקש לבצע בה מספר תיקונים לשם מיצוי מלא של הפוטנציאל התכנוני והציבורי הגלום במקרקעין, הממוקמים במיקום אסטרטגי על צירי מערכת הסעת המונים (מתע"ן).

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	1. הרחבת סל השימושים המותרים - היזם טוען כי ההגדרה הנוכחית של "מוסד בריאות בקהילה" בתוכנית מצומצמת ואינה ברורה ומבקש להרחיב את השימושים כך שיכללו גם – אשפוז יום, שיקום, החלמה (כולל בתי החלמה לילדות), מעבדות, מכונים רפואיים, חדרי דימות ורפואה משלימה.	ניתן להרחיב לשימושים המבוקשים בתיאום ואישור של משרד הבריאות בנוסף להתייחסות משרד הבריאות לנושא. כמו כן יומלץ תיאום, התייחסות ואישור משרד הבריאות למסגרת דיור בקהילה למתמודדי נפש.	לקבל את ההתנגדות
		2. התרת שימושים עיקריים ומסחריים במרתפים - מבוקש לאפשר שימושים עיקריים ומסחר גם בקומות המרתף העליונות (בדומה למבני ציבור אחרים בעיר), כדי למנוע תת-ניצול של השטח ולאפשר תמהיל שימושים מיטבי.	2. התוכנית המוצעת חורגת משטחי המסחר המאושרים וקובעת כבר 7% שטחי מסחר, בעוד שתא/5000 ומסמך המדיניות מגבילים את המסחר ל-5% בלבד במגרשים שאינם בבעלות עירייה/מדינה. תוספת שטחי מסחר במרתפים תעמיק את החרیגה מהוראות תוכנית המתאר ותפגע באופי הציבורי של המבנה.	לדחות את ההתנגדות
		3. תוספת קומות מרתף - מבוקשת תוספת של שתי קומות מרתף נוספות (מעבר ל-4 המאושרות) כדי להבטיח עמידה מלאה בתקני החנייה הנדרשים.	הוספת מרתפי חנייה מנוגדת לחזון התחבורתי של תא/5000 ושל מסמך המדיניות, השואפים לצמצם את השימוש ברכב פרטי באזורים הסמוכים לצירי מתע"ן (מערכת הסעת המונים) כמו הקו הסגול והצהוב של הרכבת הקלה. יתרה מכך, נתיבי איילון בהתייחסותה לתכנית מתנגדת נחרצות למיקום הגישה לחניון	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 9 - 0011-26

	התת-קרקעי מרחוב משה דיין. לטענתם, כניסה כזו עלולה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד ולרציפות של "הקו הצהוב"(מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מציר משה דיין תייצר עומסי תנועה שיפגעו במערך התחבורה הציבורית ובמשתמשיו. נת"א מדגישה כי על התוכנית להבטיח את שימור הרציפות והתפקוד של הקו הצהוב בהתאם למגבלות תמ"א/23/א/4.נ.		
לדחות את ההתנגדות	מסמך מדיניות "אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון) יוקם שצ"פ משמעותי בפינת הרחובות, ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר או 15% משטח המגרש. זיקת הנאה שניתנה בתכנית אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשי. שטח ציבורי פתוח מבטיח את זכויות הציבור במרחב הן מבחינת אדמה פנויה מבניה והן מבחינת שימוש במרחב ציבורי ממשי. פתרונות טכנולוגיים לניהול נגר אינם מהווים תחליף לצורך העירוני בשטח ירוק פתוח לרווחת הקהילה.	4. ניהול מי נגר - היזם מבקש לבטל את הדרישה להשארת 15% תכסית פנויה מבינוי לצורכי חלחול. במקום זאת, מציע להשתמש באמצעים טכנולוגיים חלופיים לניהול נגר, כגון קידוחי החדרה או ריצוף מנקז, כדי לאפשר שימוש מיטבי במגרש.	
לדחות את ההתנגדות	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי. מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25	5. ביטול הדרישה לחוות דעת משרד הבריאות בשלב הרישוי - היזם טוען כי משרד הבריאות כבר היה שותף מלא לגיבוש הפרוגרמה בתוכנית. דרישה לחוות דעת נוספת בשלב הרישוי מעכבת את ההליך, פוגעת בוודאות התכנונית ומנוגדת לעקרונות של "תכנון חושב רישוי".	
לקבל את ההתנגדות	ניתן לקבל את הבקשה להבהרה, תוך הדגשת המחויבות לנספח הנופי ולמסמך המדיניות, מהנימוקים הבאים: 1. זיהוי עצים איכותיים לשימור: מסמך המדיניות המאושר "מרחב אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון), בפינת הרחובות משה דיין ודרך ההגנה, קיימים עצים איכותיים לשימור. 2. הנחיות לשימור ופיתוח נופי: המדיניות מחייבת לשמור על העצים הקיימים הללו ולייצר סביבה שצ"פ ירוק משמעותי הכולל שטחים מגוונים ועצי צל חדשים.	6. סמכות לעניין עצים לשימור - מבוקש להבהיר בהוראות התוכנית כי הגורם המוסמך לאשר שינוי סטטוס של עץ לשימור הוא פקיד היערות העירוני.	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 2011-0011	

	3. מאחר שסעיף 6.1.3(2) להוראות התוכנית המופקדת כבר קובע כי "במקרה בו נדרש שינוי סטטוס של עץ לשימור יש לקבל את אישורו של הגורם המוסמך", אין מניעה לציין במפורש כי גורם זה הוא פקיד היערות העירוני, הפועל מכוח פקודת היערות. 4. שמירה על ערכי הטבע במרחב: ההבהרה המוצעת עולה בקנה אחד עם הצורך בוודאות תכנונית, ובלבד שכל החלטה של פקיד היערות תתבצע בזיקה לנספח הנופי של התוכנית ותוך הבטחת החזון ליצירת מרחב שהייה מוצל וירוק לרווחת הציבור. לסיכום: ניתן לקבל את בקשת היזם להבהרת זהות הגורם המוסמך בהוראות התוכנית, שכן הדבר תואם את הדין ואת סמכויות פקיד היערות העירוני. עם זאת, יש לעמוד על כך שכל פעולה בעצים אלו תהיה כפופה להוראות השימור המחמירות שנקבעו במסמך המדיניות עבור מגרש זה.		

התנגדות 03 – אמיר אורני – התנגדות הספריה לעיוורים

התנגדות "המרכז לתרבות מונגשת" (הספרייה לעיוורים) מתמקדת בחשש כבד לפגיעה בבטיחותם ובנגישותם של עיוורים ולקויי ראייה המשתמשים במרכז, כתוצאה מהשינויים התחבורתיים המוצעים בתוכנית.

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
03	אמיר אורני בשם הספריה לעיוורים	1. אי התאמה להסדרי תנועה מאושרים: הספרייה טוענת כי התכנון המוצע אינו תואם להסדר התנועה שאושר לה בעבר (ב-2018), הכולל רמפת גישה לחניון התת-קרקעי המתואמת עם המגרש הסמוך. התוכנית הנוכחית עלולה לסכל את יישום פתרון החניה של המרכז.	מהנדס העיר וחברת נתיבי איילון שותפים מלאים לחשש זה וקובעים כי מיקום הכניסה המוצע נמצא בסמיכות ישירה לספרייה לעיוורים, דבר המהווה סיכון בטיחותי ברור. כמענה לכך, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד ובשום אופן לא מדרך משה דיין.	לקבל את ההתנגדות
		2. פגיעה בתפקוד התחבורתי באזור: ריכוז של תנועות כלי רכב רבות (כולל רכבי שירות ותפעול) בנקודת גישה אחת לרחוב ראשי תיצור עומסים ונקודות קונפליקט רבות שיפגעו בזרימת	פגיעה במערך הסעת המונים (הקו הצהוב): חברת נתיבי איילון ומהנדס העיר מתנגדים נחרצות למיקום הכניסה המוצע בדרך משה דיין. נקודת גישה זו צפויה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד וברציפות של "הקו הצהוב" (מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. ריכוז תנועה	לקבל את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 0011-26	

	כפי שמוצע בתוכנית יפגע במהירות הנסיעה של התחבורה הציבורית ובמשתמשיה. סתירה למסמך המדיניות "מרחב אורות": התוכנית המוצעת סותרת את הנחיות מסמך המדיניות המאושר, אשר קבע במפורש כי לאור מורכבות הצומת ומרכזיות הציר, הגישה לחניונים ולתת-הקרקע בתא שטח 8 (המגרש הנדון) תתבצע מרחוב צבי נשרי בלבד. דרישה זו נועדה למנוע בדיוק את עומסי התנועה ונקודות הקונפליקט המתוארים בהתנגדות. יצירת עומסים ונקודות קונפליקט מסוכנות: ריכוז של תנועות רכבים פרטיים, רכבי שירות ותפעול בנקודה אחת על ציר ראשי ועמוס כמו דרך משה דיין הוא כשל תכנוני. הדבר מייצר ריבוי נקודות חיכוך המסכנות את כלל משתמשי הדרך, ובפרט את הולכי הרגל לקויי הראייה המשתמשים ב"מרכז לתרבות מונגשת" הסמוך. פגיעה בחזון "היפוך הפירמידה": תוכנית המתאר תא/מח/5000 וחזון התחבורה העירוני שואפים לתת עדיפות להולכי רגל ותחבורה ציבורית. ריכוז תנועת רכבים בדרך משה דיין קוטע את רצף ההליכה העירוני ופוגע במרחב הציבורי שנועד להיות נגיש ובטוח.	התנועה.	
לקבל את ההתנגדות	התכנית המוצעת מייצרת סכנה בטיחותית ממשית להולכי רגל: המרכז משרת אוכלוסייה המסתמכת על הגעה עצמאית ובטוחה. הגדלת עומסי התנועה וריכוז כניסות ויציאות של כלי רכב בנקודה אחת על דרך משה דיין, מחייבים חצייה של ארבעה נתיבים עמוסים ומגדילים משמעותית את הסיכון הבטיחותי עבור משתמשים עם מוגבלות ראייה. מבוקשת הסטת הגישה התחבורתית לרחוב צבי נשרי בלבד: כמענה לדרישת המרכז לשמור על הסדרי תנועה בטוחים, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד. פתרון זה ימנע את הצורך של משתמשי המרכז לחצות נתיבי נסיעה עמוסים המשרתים את פרויקט מרכז הבריאות ויבטיח את רציפות ההליכה לאורך דרך משה דיין.	3. פגיעה בבטיחות הולכי רגל עם מוגבלות ראייה:	
לקבל את ההתנגדות	הכרה בייחודיות המוסד: המרכז	4. פגיעה בנגישות	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 9 - 0011-26

	לתרבות מונגשת הוא מוסד ציבורי ייחודי המשרת אוכלוסייה עם מוגבלות ראייה מכל רחבי הארץ, לכן קיימת חשיבות מיוחדת להבטחת הסדרי תנועה בטוחים, ברורים ונגישים בסביבתו. התכנון המוצע עלול לפגוע בנגישות הבטוחה למרכז וביכולתו לספק שירות לציבור יעד זה באופן תקין.	למוסד ציבורי ייחודי: הספרייה מדגישה כי עבור קהל היעד שלה, תנאי הבטיחות הם תנאי סף בסיסי לפעילות המקום כמרכז תרבות וקהילה ארצי. התוכנית במתכונתה הנוכחית עלולה לפגוע ביכולת המרכז לספק שירות לציבור זה.	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות:
 - התנגדות 01 (מה"ע ת"א-יפו) לקבל במלואה
 - התנגדות 02 (יזם) לדחות סעיפים 2,3,4,5 לקבל סעיפים 1,6
 - התנגדות 03 (ספרייה לעיוורים) לקבל במלואה
2. מומלץ לועדה המחוזית לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכות מקומית התורמת את תא/5000 ומסמך המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 226-0011	דיון בהפקדה (2)

תכנית מס' 507-1485713 תא/מק/5175 – התחדשות עירונית רמה 21-29

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נוה שרת, בין הרחובות רמה, פילדלפיה, אדירים, סוסקין

כתובת: רמה 21-29, פילדלפיה 2, שכונת נוה שרת



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335		חלק	314, 277, 247, 246, 344, 354, 343	
7321		חלק		139, 90

שטח התכנית: 13.685

מתכננים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5175-507 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

עורך התכנית : כנען שנהב אדריכלים בע"מ
אדריכלות נוף : מילר בלום
אגרונום : נעמן כספי
תנועה : אמי מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ
סביבה : WAWA
תשתיות מים, ביוב וניקוז : קיז'נר מהנדסים ויועצים
הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
שמאות : איצ'ו (יצחק) נעים

יזם: אדם שוסטר

מגישי התכנית: בעלי הקרקע המיוצגים ע"י חברת אדם שוסטר והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
(עיריית תל אביב יפו בעלת כ- 65% מהשטחים הנכנסים בגבול התכנית).

בעלות: בעלי קרקע פרטיים, עיריית תל אביב
הוגש תצהיר המראה על חתימת בעלי הדירות בשיעור של 73% ומעלה בכול אחד ממבני הדירות בשטח התוכנית.

מצב השטח בפועל:
בחלקת המגורים קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 5 כניסות, הכולל 85 יחידות דיור. שטח יחידת דיור ממוצע 85 מ"ר (שטח פלדלת). סה"כ שטח בנוי קיים לפי היתרים- 7237 מ"ר
הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה, ללא חניה בתחום המגרש ומצבם התחזוקתי ירוד מאוד.
כמחצית משטח השצ"פ משמש בפועל חניה ציבורית ובתחום השב"צ קיימת חורשה הכוללת עצים רבים בעלי ערכיות נופית גבוהה שאינה מאפשרת כל בניה בשטח זה.

מדיניות קיימת:
מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך 30.4.2014
בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה גם שינוי למסמך המדיניות, כך שהגובה המותר לבניה בשכונה היא עד 30 קומות.

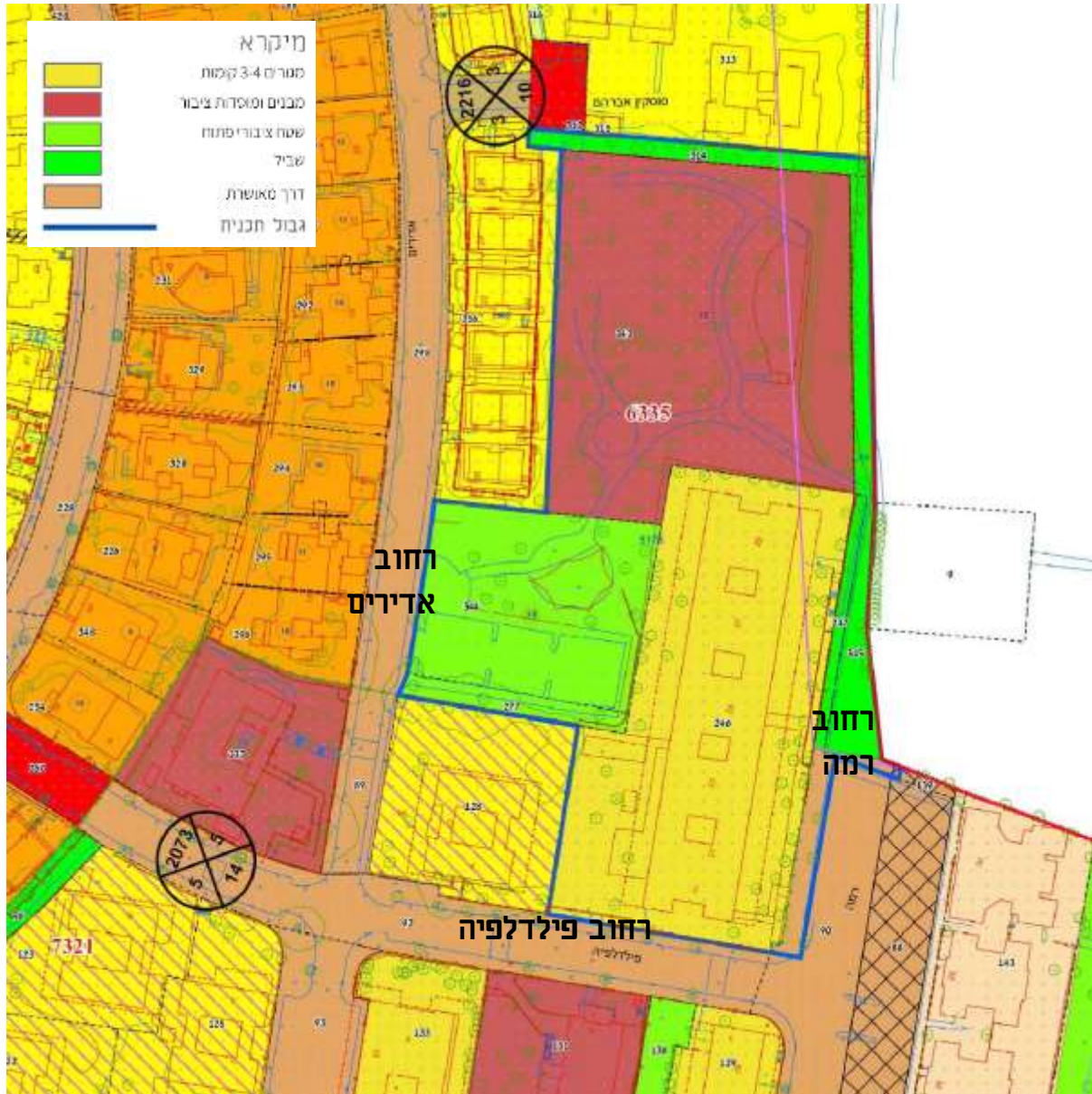
עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להיות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויצאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב זה: המלצת המדיניות הינה הריסה של מבנה השיכון ברמה 21-29.
המדיניות המליצה על חיבור רחוב רמה לרצועת הנופש, רחוב רמה ורחוב פילדלפיה נקבעו כרחוב מקומי ברוחב 16 מ'. ציר בכיוון צפון-דרום (בין המבנים הקיימים) סומן כטבע עירוני מותאם נגר המבוסס על חיבור בין השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית 30/01/1. התכנית מאפשרת עבור רמה 21-29 תוספת 32 מ"ר ליח"ד.
2732 הרחבת דירות שינוי לתכנית 30/01/16, 757, 30/01/6.
יעוד קיים: רמה 21-29 - אזור מגורים 3-4 קומות
שב"צ, שצ"פ ושביל
שטח התכנון: 13.685 דונם

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בניית מרתפים

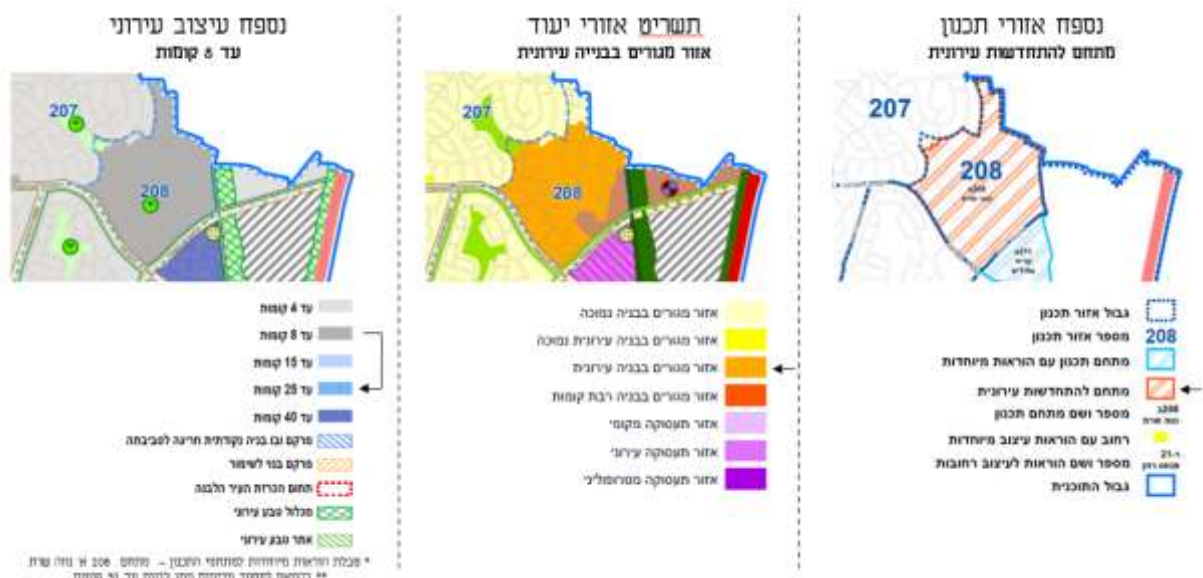
תכנית מצב מאושר :



תכנית המתאר תא/5000 :

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'.
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות.
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם.
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת, 208א'- אזור מגורים בבנייה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית'.



מצב תכנוני מוצע:

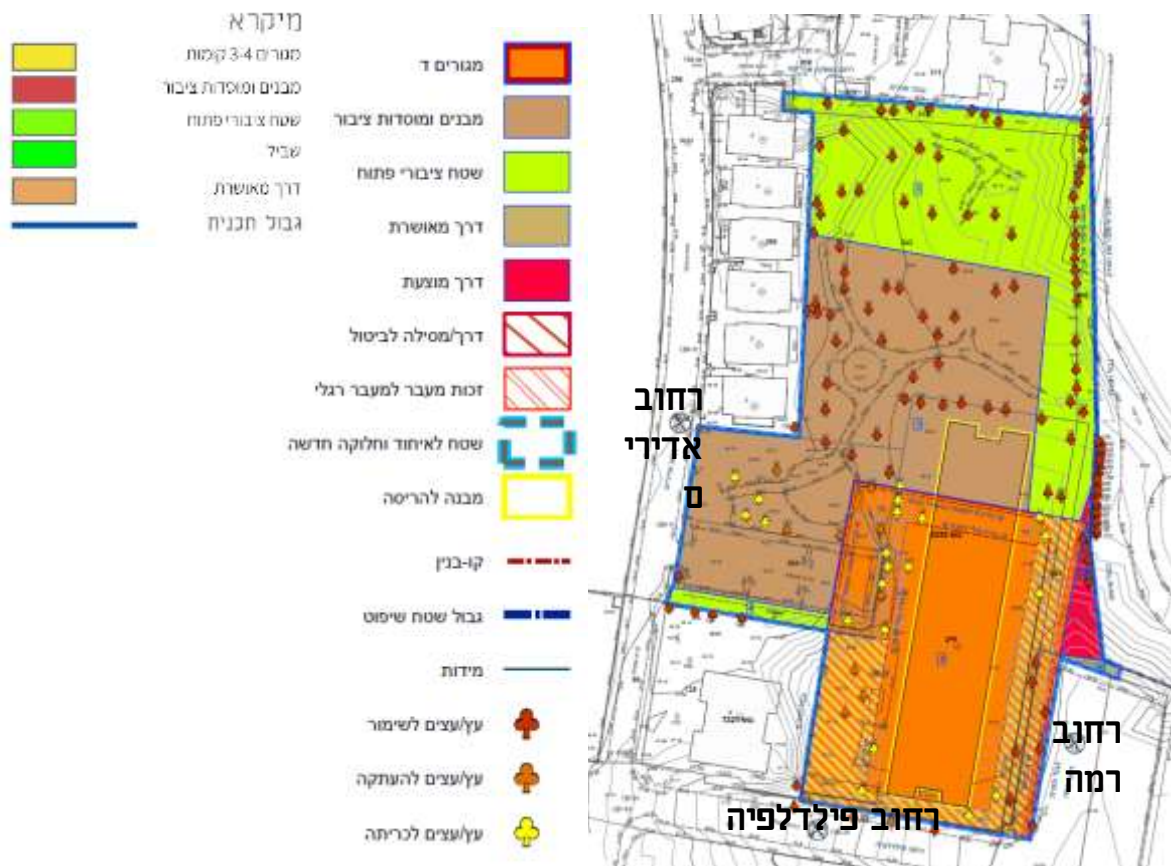
מטרות התכנית –

1. התחדשות עירונית במרחב התכנון באמצעות פינוי בינוי של מבנה רכבת בן 4 קומות ובו 85 יח"ד ובניית 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובהם 239 יח"ד
2. שימור מקבצי עצים בעלי ערכיות גבוהה, המהווים טבע עירוני משמעותי ומפותח על ידי הצרחת השטחים במצב המאושר בין השצ"פ לשב"צ כך שמסת העצים לשימור ממוקמת ביעוד שצ"פ.
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. התכנית כוללת מגרש למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח. שטחים ציבוריים בנויים במרחב התכנון לפינוי-בינוי ביעוד מגורים ד'.

עיקרי הוראות התכנית -

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך בשטח התכנית.
2. קביעת מבנה להריסה והקמת מבנים חדשים תחתיו.
3. קביעת התכליות ביעוד המגורים וקביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיר בתחום התכנית. סך הכל 239 יחידות דיר, מתוכן 15% יוגדו כדיר בהישג יד.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת גובה מותר לבנייה עבור המגדלים – קומת קרקע + 29 קומות.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש המגורים.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תשריט תכנית מוצעת :



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 0011-26'	דיון בהפקדה (2)

תכנית מוצעת מפלס הפיתוח וקומת קרקע:



מאזן יעודי קרקע:

יעוד קרקע	מאושר	מוצע (טבלת הקצאה)	שינוי
שב"צ	5002 מ"ר	5047 מ"ר	45+
שב"פ	2342 מ"ר	3686 מ"ר	1344+
שביל	1231 מ"ר	-	1231- מ"ר
דרך מאושרת	270 מ"ר	30 מ"ר	240- מ"ר
דרך מוצעת	-	191 מ"ר	191+ מ"ר
מגורים	4840 מ"ר	4731 מ"ר	109- מ"ר
סה"כ	13,685 מ"ר	13,685 מ"ר	

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 26-0011	דיון בהפקדה (2)

טבלת השוואה : זכויות בניה (מעל הקרקע)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	600% (רח"ק 6)
מ"ר	7237	26886 מ"ר למגורים שטח כולל 1500 מ"ר לשטח ציבורי בנוי. 2868 מ"ר למרפסות
זכויות בניה לקומה	39%	30%
מ"ר	1877	700 ברוטו למגדל
קומות	ע+4	2 מבנים בני 30 קומות
מטר	13	116
תכסית	39%	40%
מספר יח"ד	85	239
יח"ד בהישג יד (דב"י),		מתוכן, 36 יח"ד בהישג יד (דב"י), המהווים 15% מתוך סך יח"ד
צפיפות	17.56	50.5
מקומות חניה	ללא	תקן חניה 1:0.8

שטחים ציבורים :

התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה ,
התכנית קובעת מגרש ציבורי בנוי בשטח של כ- 5 דונם ושטח ציבורי מבונה של 1500 מ"ר במגדל הצפוני .
תכנית הבנייה העל קרקעית לשב"צ לא תעלה על 70% וגובה הבינוי עד 10 קומות. שטח הבנייה מעל הקרקע עד 400% משטח המגרש ומתחת לקרקע. כל שאר ההוראות והשימושים (מלבד מה שפורט בטבלה 5) ליעוד של מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700). ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי בהתאם לתכנית צ' לעת מימוש המגרש.

תוספת רח"ק למבני ציבור (מרח"ק 2.7 לרח"ק 4) יאפשר ניצול מיטבי של המגרש הציבורי, במסגרת בדיקה תכנונית מוקדמת שנערכה על ידי מחלקת מבני ציבור. ויענה על צורכי הציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה בסביבה.
בנוסף התוכנית קובעת זיקת מעבר לציבור בשטח שלא יפחת מ 1,500 מ"ר למעבר ושהייה של הציבור.

תמהיל יח"ד :

שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.
15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר פלדלת) בתכנית.
תמהיל יחידות הדיור הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 30 קומות. כולל קומות קרקע וקומות טכניות.
מבוקשת הקלה של 5 קומות , מעבר לקבוע בתכנית תא/5000 ובהתאם למדיניות שכונת נווה שרת ולתכנית תא/5500 המופקדת, כך שסה"כ מספר הקומות יהיה 30 קומות. תוספת הקומות עד 30 קומות מאפשרת מבנים תמירים בתכנית מצומצמת יותר (כ- 700 מ"ר לכל מבנה כולל מרפסות) ועל ידי כך להגדיל את

התוכן	מס' החלטה
21-29 רמה - התחדשות עירונית רמה 21-29	03/06/2026
507-1485713 תא/מק/5175 - דיון בהפקדה (2)	10 - 26-0011

שטח הקרקע הפנוי מבינוי לצורך פיתוח נופי לרווחת הציבור בזיקת מעבר

גובה קומות :
הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש
הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה הקומות למגורים בהתאם להנחיות המרחביות. עד 6 מ' לקומת הקרקע ועד
3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה הקומות העליונות יקבע בתכנית העיצוב.
גובה : 116 מ'
תכנית : 40%

קווי בניין : 15 מ' למערב, 8 מ' לצפון, 9 מ' למזרח רח' רמה ו-5 מ' לדרום רח' פילדלפיה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי
של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה.
התכנית מציעה מרחב בבניה גבוהה בגבול העיר בקרבה לשכונות מטרופוליטיות.
הקמת 2 מגדלי מגורים בגובה עד 30 קומות (כולל קומת קרקע וטכניות). ברח"ק 6.
עם מרחק מינימאלי של 17 מטר ביניהם עם אפשרות ללובי משותף בקומת הקרקע
בקומת הקרקע ובקומות מעליה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1500 מ"ר אותם ניתן לחבר לבניין
במיגרש השב"צ השכן.
קביעת רצועה בזיקת הנאה בצדו המערבי של מגרש המגורים נותן מרכב גישור להפרשי הגובה המבניים
בין הבינוי המוצע לבניין השכן קיים
השב"צ המוצע גובל בשכ"פ בצידו הצפוני ושומר על המצב הקיים בו צמודי הקרקע ברחוב אדירים
סמוכים לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.
התכנית נותנת מענה לשטחי ציבור על ידי תוספת שטח ציבורי מבונה ועל ידי הצרחה בין שטח ציבורי
פתוח לשב"צ, מה שיאפשר ניצול שטח ציבורי (בשל מקבץ עצים בוגרים קיים)
הגעה לרח"ק המירבי ותוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי (התחדשות עירונית) תואמת את מסמך
המדיניות בו מתאפשר בינוי עד 30 קומות, ובהתאמה לתכניות המקודמות בשכונה. כמו כן, תוספת
הרח"ק מאפשרת את החזון העירוני לתוספת יח"ד ומיצוי הפוטנציאל התיכנוני ולאחר בחינת ההצדקה
הכלכלית. יש לציין כי תוספת הזכויות בשכונה נבחנה גם לאחר בחינת שיקולים תחבורתיים ותנועתיים.

חוו"ד היחידה האסטרטגית :
תכנית רמה 21-29 שהינה תכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מציעה תוספת של 154 יח"ד, עפ"י בדיקת
שטחי הציבור הנדרשים עפ"י תדריך הקצאות קרקע, משק בית ממוצע: 2.9, יש צורך בשטח ציבורי בנוי :
1.8 דונם ושטח ציבורי פתוח : 2.2 דונם.

מכיוון שעפ"י חוות דעת צוות התכנון לא ניתן להקצות שטח קרקע ציבורי נוסף על השטח הקיים
במסגרת התכנית, ומכיוון שעפ"י פרוגרמת שטחי ציבור שנערכה בשנת 2022 לשכונה קיים פתרון למוסדות
הציבור שידרשו לאוכלוסיה חזויה בשכונה עפ"י תכניות קיימות ומתוכננות, והשטח הציבורי הפתוח
המקומי הנדרש לאוכלוסיה חזויה יסופק, הוחלט :

1. להמיר את השטח לבנייני ציבור הנדרש לשטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר המשולב בפרויקט
הסחיר, מקדם ההמרה הינו 0.85 ולא 1 בשל אילוצים כלכליים של תכנית ההתחדשות העירונית
והחשיבות הציבורית של מימושה. יש להבטיח התכנות לשלוש כיתות גן ילדים בשטח הציבורי
הבנוי.
2. התכנית מנחה כי תינתן זכות מעבר ביעוד המגורים של לפחות 1.5 דונם בו ישולב פיתוח נופי שבא
לידי ביטוי בנספח הבינוי המנחה ויקבע בתכנית העיצוב.

יש לציין שבהצרכת השטח ביעוד בנייני ציבור (כיום נטוע) עם השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, התכנית
מאפשרת הקמת בית ספר שידרש לתושבי שכונה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) -)

מלאי דירות קיימות/מאושרת ומתוכננות בשכונת נווה שרת:

• 4,045 יח"ד בנויות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

- 64 יח"ד בהיתר מאושר
- 1,349 יח"ד בתוכניות מאושרות
- 1,605 יח"ד נוספות בתוכניות בהכנה

מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:

- 121 יח"ד דב"י בתוכניות בתוקף
- 76 יח"ד דב"י בתוכניות בתכנון
- 41 יח"ד דב"י בתוכניות בטרם תכנון

דיון ציבורי - 78 יח"ד דיון ציבורי בנווה שרת. (בהתאם לסקר חברתי שנערך המיתחם באוגוסט 2022 , השכירות במתחם היא שכירות פרטית. לא נמצא כל מידע על דיירים המתגוררים בדמי מפתח, בדיון ציבורי או בשכירות מסובסדת) למשל ע"י חברות ציבוריות כמו עמידר או עמיגור.

תמהיל יחידות הדיון הקיים:

- כ-23% מהדירות בגודל מעל 100 מ"ר
- כ-17% מהדירות בגודל 85-100 מ"ר
- כ-32% מהדירות בגודל 50-85 מ"ר
- כ-27% מהדירות בגודל 20-50 מ"ר

תמהיל שטח דירות

התכנית תציע תמהיל שטח דירות מגוון :
ההוראות יתייחסו ל 85% מהדירות בשטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ובשאר הדירות תתאפשר גמישות בתכנית העיצוב :

שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%

יש לציין שתמהיל זה תואם לצרכים של שכונת נווה שרת בכך שנותן דגש לדירות הבינוניות, ובמיוחד לדירות בינוניות גדולות שבמצב הנוכחי קיים בהן מחסור (85-100 16.7% ממ"ר)

דיון בהישג יד

- 15% מכלל יחידות הדיון בתכנית, יוגדרו כדיון בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק
- תמהיל גודל יחידות הדיון בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיון בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר, לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה
- יחידות הדיון בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 0011-26ב'	דיון בהפקדה (2)

- אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י ע"פ סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ- 3150 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי.

תנועה:

התכנית מאפשרת מענה עתידי לחיבור רשת הדרכים מרמת השרון "רצועת הנופש" וחיבור לרשת הפנים שכונתית על ידי מתן אפשרות לפתיחת רחוב רמה לכיוון צפון והמשכיות של שביל אופניים והרחבת המדרכה עם זכות מעבר בתחום מגרש המגורים.

הסדרת חיבור דרך עתידית מרמת השרון לרשת הדרכים הפנים שכונתית ותוספת זיקת מעבר במגרש המגורים להרחבת זכות הדרך ברוחב 2 מ'.

- עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8:1 ליחיד ויהווה תקן מקסימום, קרי ניתן לרדת ממנו, יתאפשר תקן 0. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
- לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.
- עבור שימוש השטח למבנים ומוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.
- חניות אופניים ודו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים.
- מיקומם הסופי של חניות אופניים ודו גלגלי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות והמדיניות העירונית.
- פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.
- פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אגף התנועה.
- תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע ממגרש המגורים אל המגרש הציבורי.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 10.7.22, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה, חן אריאלי סגנית ראש העירייה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. להלן המתווה שאושר בתת הועדה:

אבני דרך מרכזיות למתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור מוצע:

כללי: מפגש פרונטלי לעדכון בסטטוס תכניות התחדשות בשכונה בשיתוף ועד שכונת נווה שרת הנבחר (יערך בתאריך ה- 11.7.22)

נושאים לשיתוף	קהל יעד	אופן השיתוף	מועד
הצגת חלופות התכנית	נציגות	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
הצגת התסקיר החברתי, חלופות התכנון, זכויות קשיש	בעלי ושוכרי הדירות (כמחצית מתגוררים)	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
זכויות קשיש	אוכלוסייה מבוגרת (רוב הבעלים)	בהתאם לצורך ובשיתוף הנציגות	

- נושאים לשיתוף:** דיור להשכרה ארוכת טווח ו/או דב"י, אפשרות לדיוריות, הוספת שימוש למסחר, גובה הבינוי המתוכנן, שטח גינה משותף. ההקצאה לבית ספר יסודי היא די חלוטה ואין גמישות למיקום אחר בשכונה.
- מפגשים/עדכונים נוספים לחברי הנציגות יערכו בהתאם לאבני הדרך (הפקדה, התנגדויות, עררים, מתן תוקף...)
- במסגרת עבודה של עו"ס קהילתית- יובהר האם ישנה נציגות מוסכמת והמבנה שלה

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	10 - 26-0011

מפגש עם הנציגות נערך במועדון לקשיש ברחוב רמה 5 בתאריך ה-8.11.22 בשיתוף יועצת חברתית מטעם היזם לורית ליבוביץ, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו הגיעו כ-11 דיירים מרמה 21-29. עלו סוגיות הבאות: רצון הדיירים לבניה חדשה בתחום החורשה, הסבר מהו דב"י ולמי מיועד, חוסר שביעות רצון הדיירים מחזית מסחרית, מדוע נדרשות הקצאות למבני ציבור, מהי קרן הונית, הסבר על הנחות בארנונה וסל התמורות לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע ולוחות זמנים משוערים עד למתן תוקף לתכנית.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי המרחב. בעקבות מפגש הנציגות הוחלט שלא לשלב חזית מסחרית בקומת הקרקע, אלא שימושים ציבוריים. וזאת בין היתר לאור המסחר העתידי לאורך רחוב אלמגור ובתכנית רצועת הנופש.

מפגש הכנה למפגש כלל הדיירים נערך עם הנציגות במשרד היזם בתאריך ה-22.1.23 בהשתתפות יועצת חברתית מטעם היזם ונציגי היזם. השתתפו 8 דיירים. במפגש הוצגה התוכנית ועלו הסוגיות- לוחות זמנים לקידום התוכנית ואופן העבודה מול העירייה.

מפגש לכלל הדיירים נערך במתחם ה"סיטי זון" בתאריך ה-19.2.23 בשיתוף נציגי היזם, משרד האדריכלים, עו"ד ב"כ הדיירים, יועצת חברתית מטעם היזם, מינהל השירותים החברתיים, המח' להתחדשות עירונית וצוות התכנון. למפגש הגיעו 37 דיירים מרמה 21-29. המפגש התנהל במתכונת של שולחנות עגולים. תחילה הוצגו במליאה עיקרי התוכנית המוצעת והמלצות הסקר החברתי שנערך במתחם, לאחר מכן המשתתפים חולקו ל3 שולחנות עגולים ועברו ביניהם בקבוצות קטנות. נושאי השולחנות: התכנון המוצע, זכויות דיירים בהתחדשות עירונית ונושאים כלליים בהתחדשות עירונית. עלו הסוגיות הבאות: רצון לקידום התוכנית במהירות, דאגה שצירוף פילדלפיה 4 יפגע במהירות קידום התוכנית, הסבר אודות דב"י, קרן הונית, זכויות קשישים בהתחדשות, דמי שכירות במהלך הפינוי, מדיניות תכנון שכונת נווה שרת, צפי להתחדשות מתחמים אחרים בשכונה בשנים הקרובות, סוגיות חניה ותנועה ברכב פרטי.

עבור רמה 21-29 בלבד נערך נספח חברתי בנובמבר 22 על ידי אהובה וינזדור מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות בתחום התכנית:

הנחיות בתכנית	המלצה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור • המשך ליווי חברתי ע"י עו"ס קהילתית ממינהל שירותים חברתיים ויועצת חברתית מטעם היזם.	ליווי חברתי • עדכון הדיירים ובעלי דירות שגרים מחוץ למתחם על התקדמות וזכויות בתהליך • סיוע במציאת דירה חלופית ובהתארגנות למעבר • תמיכה וליווי עו"ס לדיירים קשישים • סיוע לשוכרים במציאת דירה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור, בעקבות המפגש הראשון שונתה התוכנית כך שתכיל שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע ולא שטחי מסחר. • בשטח התוכנית תישמר חורשת עצים ותיקים בעלת ערך נופי, יפותחו שטחים פתוחים, מגרשי ספורט ומעברים	תכנון פיזי • שיתוף בעלי הדירות בתהליך התכנון • אפיון והתאמת המרחב הפתוח לשימוש האוכלוסייה העתידית • התאמת המרחבים המשותפים בבניין לצרכי הדיירים הקיימים והמצטרפים • תכנון מרחב ציבורי מזמין ומאפשר מפגשים
• נערך עדכון בתאריך 11.7.22 לועד השכונה לגבי סטטוס תכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת	מעורבות קהילתית • עדכון תושבי השכונה לגבי התקדמות התוכנית • ניהול של תקופת הבניה בבטיחות ובמינימום הפרעות לשכנים • התאמת תשתיות לכמות האוכלוסייה • שיתוף ועד השכונה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

פגישות עם נציגות בעלי הדירות ועו"ד

תאריך	מפגש
16/06/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות
13/10/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות

עידכונים דיירים

תאריך	אופי
04/2023	עידכון בכתב
27/07/2023	עידכון בכתב
07/11/2023	עידכון בכתב
02/06/2024	עידכון בכתב
08/01/2025	עידכון בכתב
10/04/2025	עידכון בכתב
02/07/2025	עידכון בכתב
28/09/2025	עידכון בכתב
25/01/2026	עידכון בכתב

שיתוף ציבור לתאריך 30.04.2026 :

המפגש התקיים במטרה להציג לדיירי המתחם והרחובות הסמוכים את התוכנית לקראת עלייה לוועדה. השתתפו - נציגי היום והעירייה ובנוסף היו גם באי הכח של הדיירים ו-30 דיירים וחברי נציגות. מהלך המפגש - לאחר פתיחה הציג אדריכל התוכנית את התכנון המוצע, והסביר את השינויים בתחומים בהם משפיעה התוכנית כגון תנועה, שמירה על השטח הפתוח, נפח וגובה המבנים, שטחים ציבוריים מבוזרים וכו'.

שאלות התושבים התמקדו בעיקר בזמן הרב שהם ממתינים לקידום התוכנית (כ-15 שנים), במצב התחזוקה של הבנין, שלמרות תיקונים חוזרים ונשנים מצד ועד הבנין והיזם לא ניתנים לתיקון (צנרת ביוב, מרצפות, שורשי עצים וסדקים) ומהווים מעמסה כלכלית על בעלי דירות מוחלשים, וכן בקושי בהגעה למקלט עבור תושבים מבוגרים בקומות גבוהות ובכך שהמיגון הקיים אינו תקני. בנוסף עלו שאלות ביחס לגודל ושימוש השטחים הציבוריים המתוכננים בקומות התחתונות של מגדלי המגורים, בכביש המתוכנן המחבר לרמה"ש, ובלוחות הזמנים הצפויים להמשך. לסיכום ביקשו הדיירים מנציגי העירייה להשמיע את קולם מול הנהלת העיר על מנת לקדם את הפרויקט במהירות האפשרית ותוך התחשבות במצבם הקשה של דיירי המתחם.

חו"ד תחבורתית :

ע"י יועץ התנועה רענן גלר ממשרד אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ אושר ע"י אגף התנועה.

1.רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון מזרח העיר, המגרש ממוקם צפונית לרחוב פילדלפיה ומיזרחית לאדירים מערבית לו רחוב רמה.

המתחם נמצא כ 700 מטר מקו ירוק עתידי ושבילי האופניים הסמוכים אליו.

תחנת עתידים של קו המטרו תבנה כ 1200 מטר מהמתחם.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט בהתאמה לדיונים שנערכו מול צוותי העירייה וכוללים את השימושים הבאים:

מגורים: כ 203 יח"ד + 36 יחידות דב"י סה"כ 239 יח"ד ו- 1500 מ"ר שטח ציבורי

2.תקני החניה:

בהתאם למדיניות העירונית תקן החניה עבור שימוש המגורים הינו 0.8 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר (כתקן מירבי).

3.תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתחבר באמצעות רמפה מרחוב פילדלפיה מדרום.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

היצע החניה עבור האופניים יוסדר חלקו במרחב הפיתוח, חלקו בחדרי אופניים במפלס הקרקע וחלקו במרתפי חניה כאשר הגישה תתאפשר באמצעות מעלית. פתרון לפינוי אשפה מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה וכולל מענה פינוי אשפה בתת הקרקע. הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ 201 מקומות חניה לרכבים ו 488 מקומות לאופניים.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות ברוחב 5 מטר לאורך רחוב רמה (כולל 2 מטר בזיקת מעבר) 3 מ' לאורך רחוב פילדלפיה מדרום ורחוב אדירים ללא שינוי מהמצב הקיים. מתאפשרות רצועות גינון ופיתוח רחבות ושבילי הולכי רגל. במסגרת התכנון מוצעת זיקת הנאה בחזית מזרחית ברחוב רמה ברוחב 9 מטר לטובת גינון.

5. שבילי אופניים:

שביל אופניים מתוכנן נמצא ממזרח לפרויקט לאורך רחוב רמה בצידו המזרחי וישרת את הפרויקט, הגישה משבילי האופניים אל המתחם תהיה מכיוון צומת הרחובות פילדלפיה רמה אחרי שהרכבים יחצו את הכביש. במתחם, רוכבי האופניים יוכלו לקשור את האופניים אל מתקני קשירה שיהיו באזור הפיתוח או לרדת באמצעות מעלית ייעודית אל מפלסי החניון בתת הקרקע לחדר אופניים.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל תחנת אוטובוס ברחוב בית אל מדרום, הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג מדרום ותחנת מטרו בעתידים גם היא מדרום. שרותי תחבורה אלו ישמשו הן כממשק עבור תנועה מקומית שכונתית והן כממשק עבור תנועה מערכתית אזורית.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו, מימוש הפרויקט מאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ושבילי הולכי רגל פנימיים במגרש

חוו"ד סביבתי:

(מירי אידלסון - ממונה תכנון סביבתי עיריית ת"א יפו)

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה. לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

- מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית.
- מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, בדיקת סוג קווי מתח בסביבת ומשמעות תכנונית
- פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות המוצעים לא יהוו מגבלה על השטח החום שבתחום הקו הכחול/שטחי ציבור מבונים.

לשלב היתר הבנייה יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חוו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

חוות דעת כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית

הוגש דוח כלכלי לתקן שמאי 21.1, הכולל בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט במסגרת התחדשות עירונית (פינוי-בניון), שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעם היזם.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	10 - 0011-26'

הבדיקה הכלכלית נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה, וממצאיה מצביעים על פערים מהותיים במספר פרמטרים מרכזיים, ובכלל זה, עלויות הבניה, מחירי המכירה, וכן הנחות ביחס לשטחי הבניה המוצעים.

פערים אלו משפיעים באופן ישיר על תחזית ההכנסות וההוצאות ועל רמת הרווחיות הצפויה של הפרויקט.

הרווח לאחר היטל השבחה כפי שהוצג בדוח כלכלי יזם עומד על 10% לעומת רווח שלילי (כ-3%) בדוח עירייה.

חוות דעת בניה ירוקה וקיימות איכות סביבה:

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.

ניקוז וחילחול:

א. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין / לגבול המגרש.
לא תותר הבלטת מרפסות יותר מ-2 מטר מעבר לחזית הבניין.

שמירה על עצים בוגרים

התקיים סיור בשטח התוכנית יחד עם האגרונום העירוני וחוות התכנון.
סוגי העצים העיקריים בתחום התוכנית הם: ברוש מצוי, פיקוס בת"שקמה, ינבוט לבן, כסיית האבוב, צאלון נאה וסיגלון עלימימוסה.
מצב בריאות העצים משתנה, כאשר מרבית העצים הבריאים סומנו לשימור.
הגן הציבורי נקי, מטופל ומושקע.
צפיפות העצים גבוהה ואינה מאפשרת לחלק מהעצים להתפתח באופן מיטבי, בעיקר לעצים צעירים שנשתלו בשנים האחרונות. בצדו הדרומי של הגן מרבית העצים צעירים, ואילו במרכז ובחלקו הצפוני מצויים עצים גדולים ובוגרים, ובהם ינבוט לבן, פוטולקה דר'ביתית, פיקוס בת"שקמה ועוד.
מומלץ לשמר את כלל העצים בתחום הגן.
יש לשמור על אזור שורשים מוגן, בהתאם לטבלה, עבור העצים המיועדים לשימור הן במגרש הנידון והן במגרשים הסמוכים.
כמו כן, אין לתכנן חפירה בתחום אזור השורשים המוגן לעומק העולה על 0.2 מ'.
בשטח השצ"פ לכיוון מזרח קיימת שדרת ברושים מצויים הכוללת 45 עצים ברמות בריאות שונות — כולם מיועדים לשימור.

נתוני סקר העצים

סך כל העצים בסקר: 152 יח'

סך כל העצים לשימור: 120 יח'

סך כל העצים לכריתה: 21 יח'

סך כל העצים להעתקה: 11 יח'

במקרים מיוחדים בלבד, שבהם יידרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן לשימור או להעתקה, ניתן יהיה לבצע שינוי סיווג במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היערו. שינוי כאמור לא ייחשב סטייה מהוראות תוכנית זו, ובלבד שלא יעלה על 20% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור או להעתקה.

זמן ביצוע: כ-15 שנים מיום אישור התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1485713	שם התכנית תא/מק/5175 התחדשות עירונית רמה 21-29	סוג התכנית 1. חוועדה חמקומית תל אביב יפו 2. אדם שוסטר	עורך התכנית כנען שנהב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדח מקומית	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר פוללנית (באחידות לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016.	א. 62 (ג) חוק התח"ב התשכ"ח	התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בנייה בשטח כולל ג' כ- 13.610 דונם המצוי בין הרחובות רמה, מילדלית ואדירים. התכנית קובעת את הריסתה של המבנה הסורי הקיים הכולל 85 יחיד וקומת שני מגורים בג' 30 קומות (25 קומות ו-5 קומות בחלקה לפי חוק) שבהם 239 יחיד וסטחים בג'יים למגורים ומסודות ציבורי. בנוסף קובעת התוכנית מגרש ביעוד קרקע שבי"ג ומגרש ביעוד קרקע שבי"ג (מקום השבי"ג והשבי"ג במבנה המבנה הוצרחו לטובת שמירה מורכבת על ציוד בערכיות גבוהה) מגרש קובעת התוכנית דרך מוצעת המהווה חיבור לגיני תנועה עירוני בצפון רחוב רמה לכיוון רמת השרון.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
התכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בגוה שוכה. שאומרת בועדה. מסמכונות בשנת 2014 ועדכנה בשנת 2022, לפיה תואמת בנייה עד 30 קומות. 25 קומות לפי תא/5000 +5 קומות בוספות לפי סעיף 62(א).	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיד, כמאוזן 5.3.2. בסעיף לערכות מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בנייה ברח"ק מירבית 6 בפניה נקודותית חריגה לסביבתה עד לעליות שתי מדרגות גובה. מהמסומן במסמך העיצוב.	208 א' - נוה שרת אזור מגורים בבניה עירונית	חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות. לשתחבו התכנית.
+	3.2 (ג) - על אף ו- (ד) לעיל, במתחם התחדשות עירונית שנקבעו לבנין בטבלה שבסעיף 5.4 חוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלת על האמור בסעיפים אלה. (הוראה מיוחדת - רח"ק 6 וקביעה של 2 דרגות גובה מעד 8 בנסמך העיצוב 25 קומות).	בסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית.	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבנין: - מתחם התחדשות עירונית
+	3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע ככל מגרש.
+	שימוש ראשי - סעיף 3.2.4(א1) - מגורים	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תגדרת השימושים המתירים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד.
+	סעיף 3.2.4(א2) - צפיפות לא תסחית		(מגרש מוקבצי השימושים: סעיף 1.6)

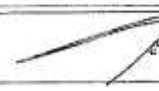
מ-18 יחיד לדגם נטו	לפי תשריט אזורי חינוך: סגורים - יאזור מוגנים בבנייה עירונית	תכנית מועל 100 יחיד - 3.2.3(א2)
+ לפי שטח הנחיתה בנושא תמחיל יחידות חינוך		
+ סעיף 3.2.2(א3)- תכנית הכוללת יותר ממבנה אחד רק אם יובסח בהוראות כי הבנייה לא יצור מתחם מוגנים מוגדר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו.		
+ 3.1.1(ב) מבנים ומסדרות ציבור, ומוסדות	שימושים נוספים בהתאם לאזור חינוך מוגנים בבנייה עירונית שימושים כללים - בכל אזור חינוך בכלל להחזיק חמפרטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4]
+ 3.2.4(ב) שטחי בניה כמגורש מעל 1.5 דונם רחוק בסיסי: 2,3, מירבי: 4.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מוגנים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ 3.1.3(א) - תנאי לרחיק מירבי הקצבה לצרכי ציבור.		
+ תכנית קובעת הקצאת שטח ציבורי מבונה בחיקף 1500 מ"ר ורצדלת שטח השניים.		
+ 3.1.3(א2)- תרומה משמעותית למרחב הציבורי.		
+ 3.1.3(א3) - דיון בהישג יד 15% יחיד בחישג יד		
+ סעיף 3.1.4(א) - בתכנית חחלה על מתחם הספורט בטבלת הוראות מיוחדות לטחחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחל, ניתן לקבוע רחיק חחלה על רחיקים המורבי, בחיקף שקבע בטבלת חחיל (טבלת 3.4 קובעת באזור M208 רחיק 16.	סעיף כללי ללא זהות גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק 3.1.4 - תרומה משמעותית למרחב הציבורי חחלה על שטח הבניה המרבי הקבע באזורי חינוך.
+ סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק עבור מרפסות.		
+ סעיף 3.1.4(ו) תוספת רחיק עבור מכללות לשימושים ציבוריים		

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 5.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)- שטחים בתת הקרקע לפי תא/5000.	+ השטחים בתת הקרקע לפי סעיף 3.1.5 (א) עד 50% משטח הבנייה שמשל הקרקע ואילו יותר החוראות לפי ע.
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשבועות' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בגישה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לשבועות' אזור עליו חלות דוראות לשתחם התחדשות עירונית. עלויות מעל מספר הקומות בגישה העיצוב: בהתאם לחוראות סעיף 5.4 טבלת חוראות מיוחדות לשתחמי התכנון מתיים 208 אי עד 30 קומות.	4.2.2 (א)- בדיקה תכנונית בשל בנייה גובה הגמור ביותר מ-5 קומות. 4.2.2 (ב)- תכנית האוכלוס בינוי האוכל על 20 קומות - נספח בינוי עירוני, נספח ותחבורה, נספח תשתיות נספח אקלימי.	+ הפתרון שקובעת התכנית לבנייה גובה קיים שחשני בני לבין הבינוי בשטח התכנית עולה על 8 קומות הוא קביעת רצועת בדיקה הנחה בין שטח התכנית לבין הבינוי הקיים הגובה עם התכנית. + תכנית כוללת נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי
		4.2.2 (ג) - טיבה תכנית	+
		4.2.6 (א) בתכנית החלה על שטחם המפורט בטבלת חוראות מיוחדות לשתחמי תכנון	+ התכנית כוללת חוראות לבניה בגובה של עד 30 קומות (25 קומות + 5 קומות בהקלה לפי סעיף 4.2.6 (א) לחוק).
		שטחי 5.4 בדיקה שקבוע בטבלת חריגה סעיף 5.4 - אזור תכנון 208 אי - אזור בבניה עירונית - בסוף לעריכת מסמך מדיניות ומסמך תכנית להתחדשות עירונית תוכנית נקודתית חריגה לשבועות עד לעלויות שתי מדרגות גובה מחשבוני בגישה העיצוב.	
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.3) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי הסגר, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי סגר (4.2.3)	+ מסמכי התכנית כוללים חוראות בדבר קווי בניין וניקוט הנאה.
הקצאה לערפי עיצוב - סעיף 4.3.1 הועד תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חסרת שטחי בניה מויעד שאינו למערים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מועד החקיקה לצרכי עיצוב וחקיקה ייקבע על ידי הועד בכפוף לבדיקה תכנונית	+ בהתאם להחיד החלטה האסתי: התוכנית מקצה 1500 מ"ר שטח עיצובי מבוסס.

רואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		מוקדמות... כפופות כספיים 4.1.1 (ב)- (n)	
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסונן בתשריטת האזור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תכנית בדבר שינוי ייעוד (ד) סעיף 3.5.1 (ב) סעיף 3.5.1 (א) - מגרש ביעוד מסידות ומבנה ציבור העולה על 2 דונם התכנית תסע הוראות בוחס להציה ציבורית תת קרקעית כחרום המגרש אשר תרשיף סקומות מעבר לעדוש על פי העתק לשימוש הציבורי עצמו.	+ התוכנית כוללת תא שטח ביעוד מוכנים ומסידות ציבור בשטח של כ- 5 דונם (בנוסף 1500 מ"ר שטח ציבורי מבוזח בקומה הקרקע והראשונה של מבני המגורים. + התכנית קובעת רחיק 4 לצורך תכנון מיטבי +
קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, טארק החוף, שטח פתוח טבעי ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מסקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסקומוליני, עירוני או מסקומי, רחוב עירוני, שכוני או מקומי, גשר מעל דרך מרבית סדירה קירי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אגב לספורט).	בכל שטח התוכנית, לפי המסונן בתשריטת אזורי היעד, בגספת העיצוב העירוני ו/או בגספת התחבורה.	סעיף 3.6 - ימרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תכנית בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 3.6.1 (א) (5)	+ התכנית כוללת גספת תנועה ונספת פיתוח חיצוב ענפי +
		סעיף 3.6.11 - שטח פתוח מסקומי (התכנית כוללת שביץ) סעיף 3.6.14 - חנויות כוללת רחוב מסקומי רחוב רסח סעיף 3.6.14 (ב) - הפקדות התכנית בכסוף לכדיקת תכניות באשר להבטחת רוחב מדרכות של 5 מטרים ולאפשרות להבטחת תשתיות סדרות לשבילי אומנים.	+ התכנית כוללת שביץ בגודל כ 3.6 דונם. + + +
הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תכניים: (3.8.2) דרכים (3.8.7) חקן הניה	נספת תחבורה	3.8.1 כללי, (ח) - תעודת ותכלית בדבר הפקדות של תכנית המוקיפת למעלה מ- 100 יחידות דיוור, רק אם הונחה בגני העיריה תות דעת תחבורתית אשר מתווספת, בין	+ התכנית מוקיפת למעלה מ- 100 יחידות תחבורתיות. +

+ התכנית מקיימת את זכות הדרך של רחוב רסח ומתווה דרך חדשה לטובת הארכת רחוב רסח שנועד להחבר לחמשכי של רחוב רסח שאושר בתכנית אחרת. + תקן חניה 0.5:1 מתואם עם אגף התנועה. חגיות אומטנים ואופניים עפ"י התקן.	חיתוך, לאפשרות לעיבוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור תשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית...." 3.5.2 - דרך מקומית - רחוב רסח 3.5.7 - תקן חניה		
+ התכנית בעלת השפעה סביבתית שכן היא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה.	סעיף 4.4.1 - חל - תכנית בעלת השפעה סביבתית שכן היא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה.	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנניות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) חסימות לשיטות מנהיגות סעיף 4.4
+ התכנית כוללת חזות דעת סביבתית	סעיף 4.4.2 - חל - חזות דעת סביבתית		
+ בניה ירוקה + חנניות מרחביות	4.4.3 - בניה ירוקה 4.4.4 - חנניות מרחביות		
+ תכנית כוללת שטח פנוי מגניח על וותת קרקעית בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. + התכנית כוללת נטפון מים וביוג, ניקוז ונחלול מי גר. + ניקוז + חשמל	4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית 4.6.4 - ניקוז (א) בכל תוכנית חישבור חסית מניח, על וותת קרקעית בחיפוף של 15% לשחת מתוך שטח המגרש. 4.6.4 - (א) + (ב) 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - (א) + (ב) 4.6.5 - ניקוז 4.6.6 - חשמל	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 סדק התשתיות כולל חוראות בנושאים תנאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ביקורת איגוד ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוג (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים מספריים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מחזור הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בסך בניין הקבוצה בתוכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי תראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל עניין שיהיה לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
התוכנית כוללת הקלה בקומות מ- 25 ל-30 קומות		
+	סעיף קטן (א19)	קביעת תראות לענין תריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חסימת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מנהלס הורגות:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	
אורי כרמלי, אורי		6.5.2026	
הועץ המספטי לוועדה:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברום אורי, עייד		6.5.2026	

10 בינואר 2017

הערות:
נבי איילנה סולמי - ראש עיר (מחשוב מוכרזות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
-	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

1. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
2. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה, כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
3. יתאפשר שימוש בתת הקרקע בשעת חירום (ובכלל זה יתוכננו תשתיות לשהייה ארוכת טווח)
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0009-26 ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

8. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
9. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה, כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
10. יתאפשר שימוש בתת הקרקע בשעת חירום (ובכלל זה יתוכננו תשתיות לשהייה ארוכת טווח)
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	פרדס דלק 5169/מק/תא/507-1132844
11 - 11	אשרור החלטה להפקדה

	172,158,146,144 225-,223,188,177 229,226			

שטח התכנית : כ-42 דונם.
עורך ראשי : י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים : תנועה- נתן תומר הנדסה.
פיתוח : ברמן-ברוט אדריכלי נוף.
מים וביו : אבי חמרה הנדסה.
מי נגר : הידרומאפ בע"מ.
סביבה ואנרגיה : פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.
אגרונום : אביב הנדסה בע"מ.
שמאות : קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן.
מודד : דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ.
ייעוץ חברתי : רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים.
שימור : שלום אדריכלות ושימור מבנים.

יזם : נדלן חכם ייזום בע"מ.

מגישי התכנית : נדל"ן חכם ייזום בע"מ.
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. (הוועדה נכנסה כמגישה מאחר ומדובר בתכנית בחשיבות עירונית גבוהה הכוללת פינוי שטחים ציבוריים והסדרת הפרדס)

בעלויות : פרטיים, עיריית תל אביב ורשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל :
חלקו הצפוני של מרחב התכנון כולל שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים בעלי ערך אשר מרביתו תפוס בבניה לא מוסדרת. לצד הרחובות בת עין ושד' ירושלים, קיימת בניה לא מוסדרת באזורים נקודתיים ושטח ציבורי פתוח ומתקני משחק לרווחת הציבור.
בסמיכות לרחוב ציהתלי קיימת באר היסטורית בתוך מבנה קמרונות אשר כוללת מרחב נופי שנעשה כחלק מפיתוח הרחוב.
בחלק הדרומי של מרחב התכנון קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו".

תשריט מצב מאושר :

**מצב תכנוני קיים:****תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו, מתקן תוקף: 1994.**

קובעת את יעודי הקרקע בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליח"ד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור 706- מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 1. שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 3

נספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי 4-8 קומות

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – מתחם להתחדשות עירונית

שדרות ירושלים (ר-71) - יחולו הוראות עיצוב.

נספח תחבורה: שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע

לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונן יפו תא/9086- אושרה 2017 ועודכנה 2024)

מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
1126-0011 - 11	אשרור החלטה להפקדה

- התייחסות למרחב הציבורי כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
 - הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
- מדיניות זו לא כללה את מרחב הפרדס לאור יחודיותו ומורכבותו ועל כן אושר עדכון למדיניות על מנת לדייק את ההנחיות למרחב אשר שונה באופיו ממרחב ההתחדשות השכונתית.

תא/מק/9080 –עדכון מדיניות שיכונני דרום יפו(9080)

- עדכון בנוגע למרחב תכנון "פרדס דלק" אושר בוועדה המקומית בתאריך 6/11/2024.**
- המדיניות קובעת הנחיות תכנוניות לעריכת תכנית מפורטת בתחום הפרדס וקובעת את אופן פריסת השימושים ואופיים בתחומו:
1. המרחב העירוני – לאורך שד' ירושלים ולצד תחנת הרק"ל, מוצע תכנון אינטנסיבי ומעורב שימושים בהתאם לעקרונות המדיניות הראשית, קומת קרקע פעילה, עירוב שימושים ושימור עצים ככל שניתן ויתרת הנחיות הפיתוח.
 2. קביעת מנגנון של פינוי השטחים הציבוריים, תחום השצ"פ והשטחים והסחירים.
 3. עדכון מדרג הגבהים -גובה הבינוי המקסימלי במקטע לאורך "שדרות ירושלים" פינת "רחוב בת עין" עד ל- 20 קומות. המרחב השכונתי – בלב הפרדס יכלול בינוי בעל אופי שכונתי ובהתאם המשלב בניה של 9-15 קומות, כאשר הדופן כלפי שדרות חב"ד לא יעלו על 9 קומות. שילוב שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, ותוספת שימושי מסחר נקודתית.
 4. שמירה על מוקד ציבורי פתוח בלב מרחב זה לרווחת התושבים ופינוי הבניה הלא מוסדרת, שמירה על מקבצי עצים רבים בעלי ערך ויצירת מרחב מגוון איכותי.
 - שטחים למוסדות ציבור: תכנית שתקודם במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיהווה עתודת קרקע להרחבת בית הספר הקיים או לשימוש ציבורי אחר עתידי לפי הצורך.
 5. שימור: בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם במרחב הפרדס תקבע את הבאר ואת מבנן האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

מטרת התכנית הינה הסדרתו וחידשו של מרחב פרדס דלק באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, שינוי מערך ייעודי הקרקע, הקמת מבני מגורים בשילוב דופן עירונית לתעסוקה ומסחר, הרחבת המגרש הציבורי הקיים והוספת זכויות למבנה ציבור, שימור מבנה באר היסטורי, הסדרה ופיתוח של מערך השטחים הפתוחים ושל רשת הדרכים.

תשריט מצב מוצע:



השוואת שטח יעודי קרקע (אנליטי):

מצב מאושר				←	מצב מוצע			
יעוד	דונם	אחוזים	שנוי +/-		יעוד	דונם	אחוזים	השוואה
מגורים ג	8.327	19.8	+0.373		מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה	8.7	20.69	
שטח ציבורי פתוח	15.859	37.72			שטח ציבורי פתוח	15.861	37.72	
בנייני ציבור	2.290	5.45	+2.726		מבנים ומבני ציבור	5.016	11.93	
דרך מוצעת	7.968	18.95	+0.564		דרך מוצעת	2.910	6.92	
דרך מאושרת	3.937	9.36			דרך מאושרת	9.559	22.74	
דרך משולבת	3.665	8.72	-3.665		דרך משולבת	0	0	
סה"כ	42.046	100%			סה"כ	42.046	100%	

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת מבנים במדרג גבהים משתנה בין 9-20 קומות. לאורך שדרות ירושלים יוקמו שני מבנים עד 20 קומות. מתוך סך קומות אלה עד 6 קומות יבנו כקומות מסד ושאר הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 10 מ' מקומת המסד בחזית הפונה לשדרות ירושלים. בפנים השכונה – לכיוון השצ"פ הפנימי יוקמו שני מבנים עד 15 קומות ולאורך שד' חב"ד 2 מבנים עד לגובה של 9 קומות. מדרג הגבהים והבינוי תואם את עקרונות תכנית המדיניות המאושרת כמפורט מעלה.

צפיפות:

יח"ד: עד 525 .

(שטח מוצע ברוטו ליח"ד כ-94 מ"ר, שטח עיקרי+מגוון ממוצע ליח"ד 73 מ"ר) . צפיפות מוצעת כ-60 יח"ד לדונם נטו, 12.48 יח"ד לדונם ברוטו.

שטחי בניה מוצעים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
1126-0011 - 11	אשרור החלטה להפקדה

השוואת שטחי בניה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	125% + 30%	600%
מ"ר	15,593	52,200 (שטח בניה עילי, רחק 6)
זכויות למגורים	15,593 מ"ר	49,360 (עיקרי+שירות)
מ"ר	157	525
זכויות למסחר ותעסוקה	0	2,645 שטחים עיקריים למסחר בתת הקרקע בתאי השטח 100,101 : 600 מ"ר.
מ"ר	-	195
זכויות למבנים ומוסדות (מבונה)	-	תא שטח 300 : לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 18,800 מ"ר. תא שטח 301 : 480 מ"ר.
מ"ר	-	9-20
זכויות למבנים ומוסדות (מבונה)	-	תא שטח 300 : לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 18,800 מ"ר. תא שטח 301 : 480 מ"ר.
קומות	3	9-20
מטר	10.5	עד 80 מטרים (מקסימלי)
תכנית על קרקעית	70%	75%
מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	ראה סעיף "תנועה וחניה" בדראפט

שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים : 25,229 מ"ר.
 *לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 6,300 מ"ר).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הוראות בינוי:

- א. בתאי שטח 101, 100 (דופן שד' ירושלים):
 1. תותר הקמתם של שני מבנים עד 20 קומות
 2. בתא שטח 100 ישולבו שימושי תעסוקה בקומות המסד של הבניין.
 3. בחזית המבנים הפונים לשדרות ירושלים תקבע חזית מסחרית פעילה. לטובת גמישות אדריכלית, תתאפשר הפחתה נקודתית של עומק המסחר מ-10 מטר ל-6 מטר והפחתה מ-80% ל-70% בהיקף החזית המסחרית.
- ב. בתא שטח 102 (לב מרחב התכנון):
 1. יוקמו ארבעה מבנים בני 9-15 קומות.
 2. קומות הקרקע של המבנים הפונים לשד' חב"ד תקבע כחזית מסחרית פעילה.
 3. המבנים המערביים לאורך שד' חב"ד יהיו עד 9 קומות ואילו המבנים המזרחיים הפונים לשצ"פ יהיו עד 15 קומות לרבות קומה טכנית.
- ג. גובה קומות:
 - גובה קומות הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מטר.
 - גובה קומות מגורים טיפוסית עד 3.6 מטר ברוטו.
 - מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קרקע, קומות מסד, קומות טיפוסיות, קומות מגורים עליונה ומערכות טכניות.

ד. תעסוקה:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	4451132844-507 תא/מק/5169 - פרדס דלק
1126-0011 - 11	אשרור החלטה להפקדה

1. שטחי התעסוקה יוקמו בתא שטח 100, בפינת הרחוב בת עין ושדרות ירושלים.
2. הכניסה לשימושי התעסוקה תופרד משימושי המגורים. ככל הניתן תתבצע הפרדה של מערכות התנועה, המערכות הטכניות וכיו"ב.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות. למעט מדרגות ורמפות הנדרשות לגישור על טופוגרפיה והבטחת נגישות לכל. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל מרחב התכנית. הפיתוח כולל שצ"פ מרכזי גדול המאפשר שמירה על עצים בעלי ערך ומורשת הפרדס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

תנועה וחניה:

- התכנית מציעה שינוי מערך הדרכים בתחומה תוך ביטול וצמצום זכויות הדרך הקיימות, והסדרת מערך הדרכים הקיים.
- התכנית משלימה סטטוטורית את תוואי רחוב ציהתל"י וחיבורו אל רחוב בת עין.
- כל היציאות והכניסות לחניונים לכלי רכב, הולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות
- לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בתא שטח 102 וכניסה משותפת לתאי השטח 100, 101, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, לא תתאפשר כניסה למרתפים משד' ירושלים.
- תותר הקמת מעבר תת קרקעי בתחום שצ"פ 403 בקומות המרתף בין תא שטח 100 ל- 101 על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים והפרעת המרחב של הולכי הרגל ולטובת חיבור השטח הציבורי הבנוי למגרש הסמוך.
- בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית – ראה חו"ד תחבורת בהמשך הדראפט.
- אופן פינוי האשפה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

שימור:

- התכנית קובעת לשימור את מבנה בית הבאר ברחוב ציהתל"י 42 שישולב בשטחי השצ"פ בתכנית.
- הכרזה על מבנה הבאר לשימור אושר בוועדת שימור העירונית בישיבה מס 01-24 מיום 11.09.2024.

שמירה על עצים בוגרים:

בתחום התכנית מצויים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה שנקבעו לשימור במסגרת עריכת סקר העצים הבוגרים בתכנית. הסקר אושר ע"י פקיד היערות העירוני.
בסקר נמצאו 220 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו: 12 עצים בערכיות גבוהה מאוד, 132 עצים בערכיות גבוהה, 74 עצים בערכיות בינונית ו 2- עצים בערכיות נמוכה.
מתוך 220 עצים בוגרים 149 עצים נקבעו לשימור, 14 עצים נקבעו להעתקה ו 57 עצים נקבעו לכריתה.

זיקות הנאה:

- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- תרשם זיקת הנאה למעבר נקודתי של רכבים בתת הקרקע בין תאי השטח 101, 101 בתחום השצ"פ בתא שטח 403 זאת על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים לתת הקרקע.
- מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 26-0011	אשרור החלטה להפקדה

בנייה בת קיימא:

- א. 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.
- ב. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

תשתיות וניקוז:

בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטחה, וזאת עבור לחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

לתכנית הוכן נספח סביבה, ESD, אוקטובר 2023.
הנושאים שנבדקו:

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל. לא נמצא חריגות מרעש תחבורה.
רעש מהרק"ל - נמצא כי קיימות חריגות מהקריטריון לשעות הלילה למגדלים בתאי שטח 100 ו-101, בקומות הנמוכות בחזית המזרחית הקרובה לקו הרק"ל.
נקבעו דרישות להבטחת מיגון אקוסטי עפ"י רמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה.
בנוסף, ניתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש מהמערכות בתחום התכנית, אשר ייבחנו לעת קידום התכנית בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והתכנון המפורט.

קרינה:

נערך סקר קרינה בתחום הקו הכחול ובסביבת התכנית. נמצא שבשטח המיועד לבינוי אין חריגה ברמת הקרינה מהסף של 4 מיליגאוס המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לעת קידום התכנית, לשלב היתר הבנייה, תערך סימולציית שטף מגנטי אשר תתייחס לכלל מקורות החשמל במבנים המתוכננים ובסביבתם.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט ונמצאו מופעי אסבסט חיצוניים בתחום התכנית. לא היתה גישה למבנים.
לשלב היתר הבנייה יערך סקר אסבסט מקיף לכל המבנים וחלקיהם, שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. האסבסט יפונה ע"י קבלן מורשה בכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, לאתרים מורשים.

איכות אויר:

הנספח כולל הנחיות לפתרונות איכות אויר למערכות ומתקנים, אשר ייבחנו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והיתר הבנייה.

חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000:

1. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחוב שד' ירושלים מבוססים על הסדר התנועה הקיים שנערך ע"י חברת נת"ע הכוללים תכנון של שד' ירושלים בתיעדוף לרכבת קלה, תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים דו סטרי.
כמו כן, ההסדר כולל הרחבות של מדרכה המערבית פתוחה לציבור עד הבינוי המוצע על ידי שצ"פ וזיקת הנאה.
כתוצאה מכך בשד' ירושלים בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').
ביתר הרחובות שבתכנית (בת עין, ציהתל"י, מפשיסחא, שד' חב"ד) מעבר הולכי הרגל של כ-5-6 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות זיקת הנאה של כ-1-3 מטרים.
מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל מערכת שצ"פ וזיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.

מתוכנן שביל אופניים ברחובות בת עין – ציהתל"י – הרבי מפשיסחא -שד' חב"ד בהתאם לתכנית אב עירונית לשבילי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 0011-26	אשרור החלטה להפקדה

2. תחבורה ציבורית :
המרחב משורת טוב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת רכבת קלה קו אדום "איסקוב" שסמוכה אל הפרויקט בשד' ירושלים.
כמו כן, קיימות תחנות אוטובוס בשד' ירושלים וברחוב בת עין.

3. תקני חניה וחניונים :
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-430 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-130 מקומות חניה לאופנועים וכ-1,080 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה המירביים הבאים :
- מגורים : 0.8 ליח"ד.
- מסחר : 0
- משרדים : 1: 350
- מבנה ציבור 1: 100 (או לפי תקן תקף שיקבע בפועל לעת היתר).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י שישרת את כל חניוני מגרשים 101-100 וחיבור מרחוב שד' חב"ד שישרת חניון מגרש 102.
מערך התכנון מתבסס על עד 3 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"י התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.

תקן החניה לאופניים יהיה 1: 2 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר- הגבוה מבניהם.

4. סיכום :
מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית וכולל מסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבת, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

במרחב התכנון הנדון, ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור הסטטיסטי בו הוא נמצא (א.ס. 734). גם לעת התחדשות המתחם, יעברו אליו משקי בית גדולים, הכוללים משפחות עם ילדים.

המלצות

1. מבחינת שטחי הציבור נדרשת הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 5 דונם עבור שב"צ מקומי וכ- 6 דונם עבור שצ"פ מקומי.

2. במסגרת הפרוגרמה שנערכה לחלק הצפוני של תכניות מדיניות שיכוני דרום יפו, עלה כי קיים מחסור משמעותי בכיתות בית ספר יסודי בשכונות צהלון ושיכוני חיסכון ומכללת יפו-ת"א ודקר, כבר לעת מימוש חלקי בלבד (50%) של תכנית המדיניות ותכנון מפורט בשטחן.

3. מבני ציבור
לאור האמור, ונוכח ההזדמנות שנוצרה מעצם תכנונו המחודש של פרדס דלק, יש להקצות מגרש בגודל של כ- 5 דונם, שיאפשר את הקמתו של ב"ס יסודי בתחום התכנית.
במסגרת תכנון המגרש יש לוודא כי הוא באיכויות הנדרשות למילוי ייעודו בהתייחס, בין היתר, לממשק הצפוי בינו לבין שטחי מגורים מתוכננים בסמיכות וכי הוא נגיש לאוכלוסייה שישרת בתחום התכנית ובמרחק העירוני הגובל, בין היתר באמצעות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיבטיחו נגישות בטוחה ומזמינה.

4. שטחים ציבוריים פתוחים
שטחים אלה יהיו רציפים ונגישים למגוון רחב של אוכלוסיות, יבטיחו קישוריות למגרש הציבורי המבוקש ולמרחבים ציבוריים סמוכים, יתייחסו לצורך בקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, ויבטיחו שימור וטיפוח של העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, במסגרת פיתוחם.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	פרדס דלק
1132844-507 תא/מק/5169 -	אשרור החלטה להפקדה
11 - 26-0011	

התכנית עומדת בהמלצות ביח"ד האסטרטגית להקצאות עבור הציבור.

דיוור בהישג יד:

התכנית אינה כוללת דיוור בהישג יד לאור הרווחיות הגבולית של התכנית הנגרמת בין השאר מכך שהתכנית מאפשרת הסדרה של כ-120 בתי אב החיים בפרדס בצורה לא מוסדרת. כמו כן, עצם הקמת הדירות עבור משפחות אלה והסדרת מעמדם הקנייני כבעלי דירות מהווה תועלת דיוור חברתי.

התייעצות עם הציבור:

התכנית קודמה תוך שיתוף עם ועד הפרדס ותושבי המקום. ועד הפרדס לקח חלק בישיבות תכנון והשפיע ישירות על התכנון.

מתווה להתייעצות עם הציבור אושר בתת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 11.12.2023. ביום חמישי ה-8.8.2024 התקיים במרכז הערבי יהודי ביפו מפגש תושבים לעדכון בנוגע לתכנית המקודמת בהובלת המשלמה ליפו, אגף תכנון העיר, אדריכלי הפרויקט, היזם ונציגות הפרדס. פרסום למפגש הופץ באמצעים שונים ומגוונים החל באפליקציה העירונית, במקומונים ובתיבות הדואר ברדיוס של 250 מ' משטח התכנית.

למפגש הגיעו כ-50 משתתפים ממרחב התכנית ומחוצה לה. מטרת המפגש הייתה להציג לתושבי האזור את התכנית ואת השפעותיה על השכונה ולאפשר דיון חופשי בהתאם לנושאים שעניינו את המשתתפים. הסוגיות המרכזיות שעלו ממשתתפי הכנס נגעו בזיהוי התושבים לאחר מימוש התכנית, פתרונות בנושא בתי התפילה לקהילות השונות ולוחות הזמנים.

התאמה לתמ"א 4/35

נדרשת חריגה מתמ"א 35 לעניין תפרוסת שטחי המגורים בתכנית: תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% משטח התכנית. עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

תכנית פרדס דלק מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמתם עבור כל השכונה.

בשטח התכנית המוצעת מגרשי המגורים מהווים כ-21% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות עירונית.

תמ"א 35 קובעת שחריגה מ-40% שטחי המגרשים למגורים ניתן לאשר בסמכות הועדה המחוזית. לכן, לקראת הפקדה ידרש אישור הועדה המחוזית לעניין זה בלבד.

שלביות ביצוע בתכנית: הינף אחד
זמן ביצוע: שוטף

נספח בינוי:

תכנית העמדה ללא קנ"מ



הדמיה



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - - 26-0011	אשרור החלטה להפקדה

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1132844	שם התכנית תא/מק/5169 פרדס דלק	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	עורך התכנית אד' אבנר ישר
נדל"ן חכם ייזום בע"מ			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ הותכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו הותכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ הותכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 42 דונם. התכנית מציעה את הסדרתו והידושן של המרחב העירוני וזאת באמצעות פינויים של מבני המגורים הלא מוסדרים והשטחים התפוסים ע"י המחזיקים, קביעת מגרשים ביעוד מגורים ויעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, הרחבת שטחי הציבור בשכונה, הסדרה של מערך השטחים המתוכננים במרחב, הסדרת הדרכים וקביעת דרכים חדשות בתחום התכנית.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706 א' דקר שיכוני חיסכון	- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. - תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. - בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים: מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.
	ר- 71 שדרות ירושלים	הוראות עיצוב רחובות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית
- מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	+

הוראות מיוחדות

+ מגורים מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומסדות ציבור שצי"כ דרך מאושרת דרך מוצעת	3.2.2 אזור מגורים 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית 3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מערב - תוית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ + בשדי ירושלים לא יותר שימושי מגורים בקרקע	3.2.3 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.4.2 ציר מערב שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 3.2.1(א) (2) תוספת מעל 100 יחידות דיוור	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מערב - שדרות ירושלים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ במגרש העורפי יותר עד 15% שימושים נוספים - מסחר 1 + שימושים כלליים - מסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי, שטח ציבורי בנוי בתחום הייעוד הסחיר למגורים מסחר ותעסוקה.	3.2.3 (א) (4) מגורים בבניה עירונית נמוכה מסחר 1 בקומות הקרקע 1.6 מקבצי שימושים 3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ הזכויות המקסימליות הן רחיק 6 בכפוף לתנאים שנקבעו בטבלה 5.4 + הוראות מיוחדות למתחם 706 א': "כתבניות התחדשות עירונית וחילולות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מירב 6...". + 3.2.2(ד) רחיק ממוצע בין המגרשים בתכנית	3.2.3 (ב) שטחי בניה מירביים - רחיק בסיסי: 1, מירב: 3 3.1.4 (א) 5.4 3.2.2(ד) רחיק ממוצע בין המגרשים בתכנית	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ תוספת שטחי מורפסות למגורים	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגת ממספר הקומות המירבית ומשיעור התכסית המרביית המותרת במגרש. סעיף 3.1.4(ה) מורפסות למגורים ו/או מלוטאות סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים	סעיף כללי לא זיתוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

תוספת שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים	ציבוריים	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ שטחי הבנייה התת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים +	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי א. שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקומות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ב. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הגנה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.		
+ התכנית כוללת הוראות לבניה בגובה של עד 20 קומות על זומן שדי ירושלים, 15 קומות באזור הביניים ו-9 קומות בפנים השכונה (שדי הבידי).	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 1. מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבית"), אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו. 5.4 הוראות מיוחדות למתחם 706 א': בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסת ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מירב 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. 4.2.2 (ג) ביטוי גובל בפער מעל 8 קומות 4.2.2 (ב) נסמכים בינוי, תשתיות, תחבורה, אקלימי	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות בדופן שדי ירושלים, עד 4 קומות בפנים המתחם.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
קיים פער בגובה הבניי במגרשים לאורך שדרות ירושלים לשימושים הסמוכים אך לאור מאפיינים תכנוניים של המגרשים לאורך שדרות ירושלים: צמידות לתחנת רכבת קלה, שימושים מעורבים כוללים תעסוקה מסחר יש הצדקה לגובה. בנוסף מתוכננת רצועת שצ"פ המגשרת על פערי הגובה. +			

הוראות גובה/עיצוב

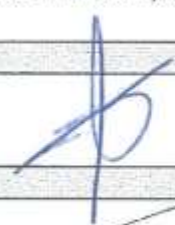
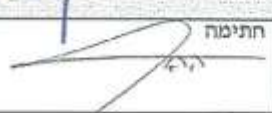
+ קומה אחידה בנייה במבנים מתחת ל-20 קומות 4.2.6 (א) בתכנית החלטה על מחצית המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחלוקה, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.	4.2.2 (ג) גובה קומה טיפוסית עד 3.6 וגובה קומות קרקע עד 6 מ'		
+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הטא וקווי הבנין.	בנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ הקצאה בהתאם לחזות דעת היחידה האסטרטגית.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה ותכנון מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה, או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית תקבע זכויות בניה עד רתי"ק 4. התכנית אינה משנה ייעוד של שבי"צ לייעוד אחר. + התכנית משנה את תכנית צ' לענין זכויות הבניה והתכנית בלבד כל שאר הוראות צ' יחולו. לייר - הסימבול נמצא במרחק 500 מ"ר בשכונה אחרת (מכללת יפו ת"א דק"ר) ומתייחס לאזור מכבי יפו.	סעיף 3.5.1 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאת סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש. התכנית בתחום 500 מ' ממיקום הסימבול בתשריט.	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5

+ סעיף 3.6 - מרחב ציבורי + סעיף 3.6.1 (א) שימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי + (ב) שטחי בניה + (ג) קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + 3.6.13 ציר ירוק עירוני (2) האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר או להחזיר את פיצולו לשניים או יותר. + 3.6.14 רחוב עירוני + 3.6.14 (ב) -הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים 3.6.18 אזור לספורט קיים סימבול ל"אזור לספורט" במרחק של כ-400 מ' מדרום לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מדרום לתכנית ומחוץ לשטחה.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	מרחב ציבורי

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חו"ד תחבורתית + + התכנית מבטלת דרכים מקומיות קיימות וקובעת חדשות + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים, תקן חניה 0 למסחר, תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	4.3.1 מבנה שנקבע לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת	+ התכנית אושרה בועדת שימור מתאריך 11.09.24 התכנית כוללת תיק תיעוד מתחמי (הוראות והנחיות בנוגע למבנה והאתר לשימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תווית דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ב) התכנית קובעת בינוי גובל לדרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 תווית דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ קיימת חו"ד סביבתית ונספח סביבתי. + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)	בכל שטח התוכנית	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 התכנית מצויה במרחק 500 מ' מסימבול של בריכת	+ +

הוראות כלליות מרחביות ותכניות

ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	אגירה. ניקוז (4.6.4) (א) בכל תכנית תשמור תכנית פנויה, על ותת קרקעית בחיקוף של 15% למחות מתוך שטח המגרש כשטח תדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה חוראות המונעות אפשרות לתדירת מי גשמים אל מערכת הביוב ותדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. (ג) הנוחיות מרחביות (ד) תכנית מעל 25 דונם ביוב (4.6.5) (ה) תכנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המירבית החזויה מתוספת שטחי הבניה בתכנית. (ו) הנוחיות מרחביות	כיום מקודמות תביע עבור בריכת אגירה שותיתן מענח לצורך המסומן בתכנית המתאר. לכן תכנית זו לא נדרשת לתת מענה לבריכת אגירה.
+ קיים נספח ניקוז	+ התכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניחול מי נגר	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), 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 ייעודים שונים, (8) – הגדלת נוספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איתוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
+	
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	
תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	חתימה
אודי כרמלי, אדרי	
תאריך	
7.1.2025	
שם ושם משפחה	חתימה
הראלה אברהם און, ע"ד	
תאריך	
7.1.2025	

ת' ברזם | 2017

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק אשרור החלטה להפקדה	11 - 0011-26

9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבנייה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכנית ונסיגות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.
16. קביעת משך הזמן להפקדה בפועל 7 חודשים מיום החלטת הועדה להפקיד את התכנית בתנאים.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25 מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: פרדס דלק תוכנית להתחדשות עירונית ביפו שמסדירה את המגורים הקיימים, קובעת שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר. שומרת על מאפיינים היסטוריים בפרדס, מבנה באר ועצים בעלי ערך. יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית.

יותם בן יעקב: אני מבקש להבהיר כי אופי התכנון במגרש 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תוכנן כך שמאפייניו הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתאום עם ועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים היום בשטח השצ"פ.

עו"ד מוחמד אדראי: בא כח הדיירים אני מודה לכל הצוותים שטיפלו בפרויקט זה היה משהו ייחודי ובנו איתנו הדיירים את הפרויקט הזה. כל מה שבקשנו התאמנו בהתאם למצב בשטח ולדיירים. אנחנו בתוך המתחם הצלחנו לגבש וועד שגיבש את כל הדיירים דבר שהוא יוצא דופן ביחס לשאר הפרדסים. זהו פרויקט של הדיירים ועיריה שנתנו מקום למרכיבים ציבוריים. זהו משהו ייחודי ואנחנו מקווים מאוד להביא את הפרויקט לידי יציאה לפועל. אחד הדיירים הזכיר לי שלפני 25 שנה המינהל בא להוציא אותנו מהבתים ואני קשרתי את עצמי בבלון גז. התפנית ממצב של פינוי בכח למצב שמתחשבים בדיירים ויש פרויקט שמלווה על ידי הדיירים, העיריה והיום.

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: אני מבקש הבהרה לגבי המעמד של בית הכנסת לאור ההסכם שנחתם עם היום לבין הנהלת בית הכנסת ב2021, מה החלופה שיש ואם יהיה שינוי אם אפשר להגיש התנגדות מה"ע.

אלי לוי: השטח הזה במגרש 100 מוגדר כשטח ציבורי. מכיון שיש שם בית כנסת בבעלות העיריה אנחנו נקצה את השטח הציבורי בתוך הבנין במגרש 100 שרשום ע"ש העיריה ונקצה זאת זה לעמותה שמנהלת את בית הכנסת 49 שנה. ככה עשינו בכל תוכניות ההתחדשות בנווה שרת יד אליהו וכד'. עמותה שפעילה וקיים בית כנסת פעיל וזה המקום החלופי שיהיה בחוזה בין העיריה לבית הכנסת, כדי שבית כנסת יפעל לתמיד.

אלחנן זבולון: האם ניתן לקבוע שכל שימוש אחר יהיה שימוש חורג?

אלי לוי: זה שטח ציבורי שנקצה לשימוש הספציפי הזה עפ"י חוזה ותהיה בחוזה מטרת חכירה ויהיה במשך 50 שנה. אין צורך להגביל שימושים בשטח ציבורי.

אלחנן זבולון: בהתחשב בכך שהיה הסכם שקבע בעלות ואנחנו מבינים שיש בעייתיות עם זה. לפי הסיכום המקורי זה לעולמי עד.

אלי לוי: כל עוד ביה"כ הוא פעיל לא צריך לעולמי עד. אם בעוד 25 שנה לא יהיה פעיל? לדעתי כעירייה כדאי לאפשר את הגמישות, היום אנחנו אומרים שזה יהיה בית כנסת ובעוד 50 שנים נראה מה יהיה. דודו לניאדו: ואם עוד 5 שנים מישהו ישנה?

אלי לוי: אי אפשר להחליף בית הכנסת מקבל חוזה חכירה, זו זכות קניינית כמו בעלות.

אלחנן זבולון: האם נוכל להכניס שינויים כהתנגדות מה"ע?

אלי לוי: כן.

ליאור שפירא: כל התיקונים שנאמרו וההבהרות שאלי אמר.

אורלי אראל: אמרנו שנבחן זאת לאחר הדיון ואם זה מה שהוחלט נגיש התנגדות מה"ע.

אלחנן זבולון: מסכימים לשימוש חורג?

אביגדור פרויד: בשד' ירושלים אישרתם בחזית במקומות אחרים 9 קומות למה כאן 20 קומות?

יותם בן יעקב: הפינה על שדרות ירושלים היא בסמוך לרכבת קלה ולא כל הרחוב מקבל את אותם מאפיינים. מעבר לזה יש כאן חורשה שהחלק האחורי בא לידי ביטוי בשצ"פ הגדול ונעשה פה פיצול של שני המבנים על השדרה. יש כאן מאפיינים של עצי שיקמה ענקיים יפים והבינוי מתפצל ומקבל מאפיינים אחרים בשימושים גם בתעסוקה ולא כל הרחוב צריך להיות עם אותם גבהים ושימושים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 0011-26	אשרור החלטה להפקדה

ליאור שפירא : לאור ההבהרות אנחנו מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0002-25 מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה קיבלה הבהרה לפיה היבטי התכנון של מגרש ביעוד שטח למוסדות ציבור (מגרש 301) תוכננו כך שמאפייני המגרש הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתיאום עם וועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים כיום בשטח השצ"פ, הועדה החליטה להפקיד את התכנית ולקבוע את משך הזמן להפקדתה בפועל ל- 7 חודשים מיום החלטת הועדה, בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.
9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבניה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכסית ונסיונות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשרר את החלטת הועדה מספר 0002-25 מיום 22/01/2025

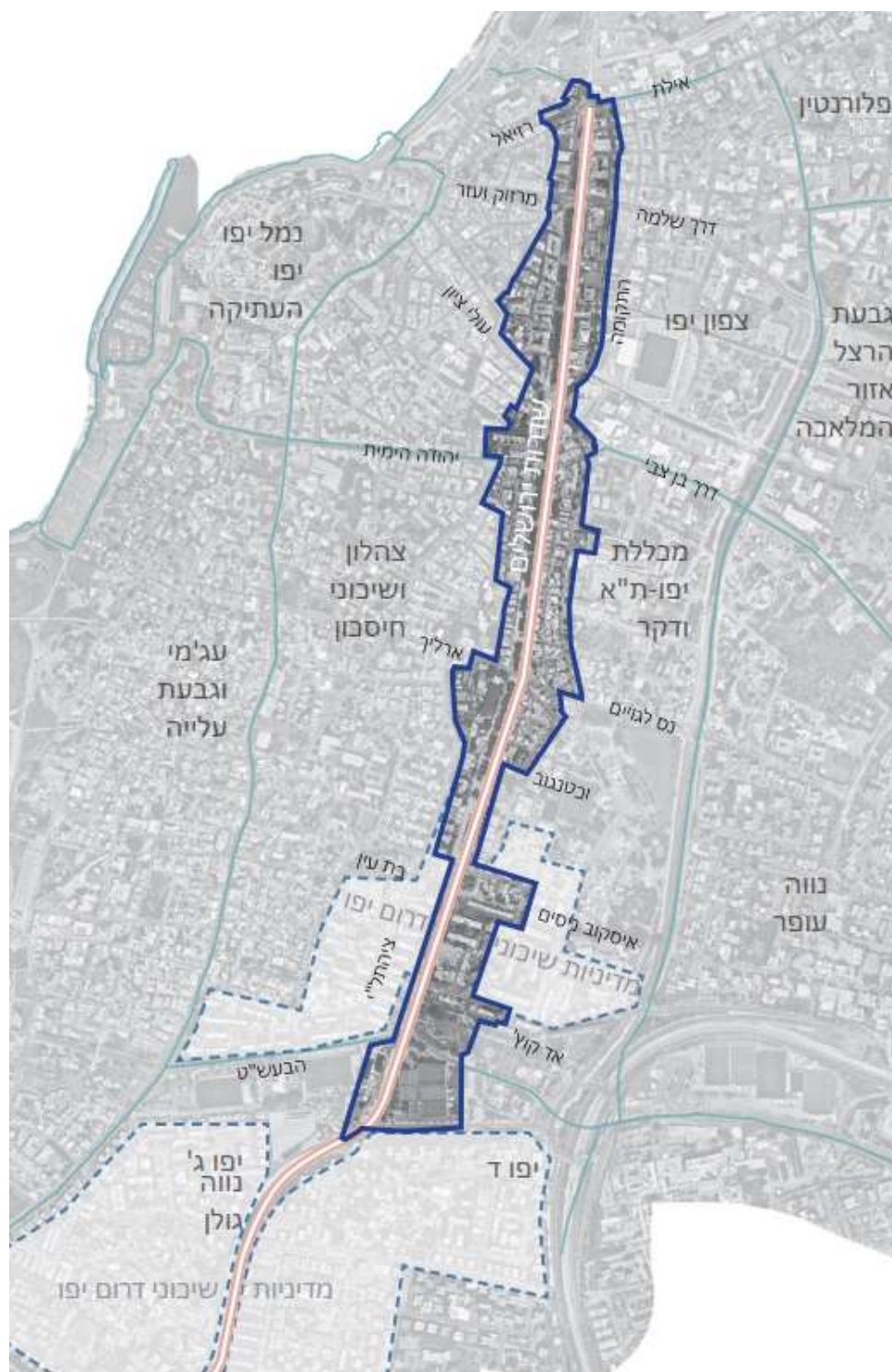
התוכן מס' החלטה 03/06/2026 תא/מק/9154 - מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות 12 - 0011-26	

מוסד התכנון המוסמך לאשר את מסמך המדיניות : הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שדרות ירושלים- מרחוב אילת ועד שדרות הבעש"ט

שטח המדיניות : כ-363 דונם

אורך השדרה בתחום המדיניות : כ-2.3 ק"מ



מתכננים: Rethink Architects, מח' תכנון יפו והדרום, אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים, רמ"י, עירייה

רקע:

מסמך המדיניות לרחוב שדרות ירושלים נועד לאפשר מבט כולל על רחוב חשוב זה, להציע מבט עתידי על השדרה תוך התעמקות בהיסטוריה, בהתפתחות הרחוב, בקהילות השונות ובערכים המוחשיים והבלתי מוחשיים לאורכו. תכנית המתאר תא/5000 קבעה חלקים נרחבים מצפון יפו כמרקם בנוי לשימור. לפי תכנית המתאר, תנאי לאישור תב"ע חדשה במרקם בנוי לשימור – אישור מסמך מדיניות. מסמך מדיניות זה נועד לאפשר ולהנחות את אופן קידום תכניות חדשות במרחב השדרה. המדיניות כוללת בחינה של המרקמים ההיסטוריים השונים סביב השדרה, וסקר מבנים מקיף הכולל בחינה של ערכים אדריכליים, מסחר מקומי לאורך הרחוב, שימושים היסטוריים והמלצות. המדיניות מציעה לשזור את הפיתוח של השדרה בשימור מבנים בעלי ערך ומורשת מוחשית ובלתי מוחשית. המדיניות מציעה מנגנונים ליישום השימור.

התפתחות השדרה:

שדרות ירושלים מהווה את הלב העירוני של יפו עם אופי שימושים מעורב תוך דגש על מסחר מקומי ברחוב וריכוז מוקדי תרבות, שלטון ופנאי. הרחוב משמש כעורק ראשי המחבר בין רצועת החוף של תל אביב ונמשך עד לבת ים, שם מתחברת השדרה עם שדרות העצמאות שגם היא מהווה שדרה עירונית. תחילתו של הרחוב במעשה תכנוני, האוסמני באופיו, בתחילת המאה העשרים, תחת השלטון העותמני בארץ ישראל כשדרה עירונית בלב פרדסי יפו. עם התפתחותה, התפתחו בד בבד שכונות לצד המרכז הליניארי החדש כך שתואי השדרה מצפון לדרום קושר מספר מרקמים היסטוריים בעלי אופיים שונים והתפתחות כרונולוגית המשכית. הרחוב עבר בשנים האחרונות שינוי משמעותי הנובע בעיקרו מהקמת ופתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה בו. זאת יחד עם לחצים נדל"ניים קיימים במקטעי השדרה השונים ותהליכים חברתיים המתרחשים בד בבד לפיתוח המרחבי והמבני בה.

מצב השטח בפועל - מאפייני השדרה:

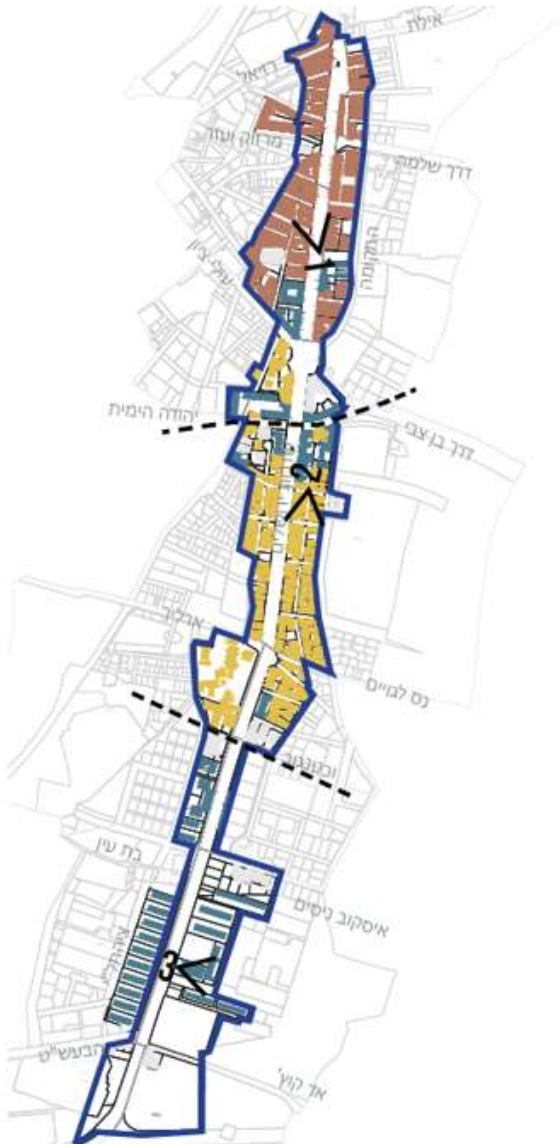
בשדרות ירושלים בתחום המדיניות ניתן לזהות שלושה מרקמים עיקריים, כל אחד מהם נושא מאפיינים היסטוריים וסגנוניים ייחודיים.

1. השדרה הראשונה – (מרחוב אילת עד יהודה הימית) מאופיינת בבלוק מנדטורי פריזאי. באזור זה ניתן להבחין בחתך גבהים אחיד של מבנים בגובה 3-4 קומות. עיקר פיתוח המרחב נעשה תחת השלטון המנדטורי בישראל, והוא משקף סגנונות מודרניים, הנעים מהסגנון האקלקטי ועד לסגנון הבינלאומי היפואי. המבנים מייצגים התפתחות של בינוי שהתרחשה בהדרגה תוך ריבוד תקופתי וסגנוני. מקטע זה מאופיין במסחר מלווה רחוב לרבות מסחר מקומי, בתי אוכל, חיי רחוב פעילים, תיירות ועוד.
2. הנוזחה – (מרחוב יהודה הימית עד וכתנגוב) הוא המקטע השני, בו ניכרת השפעת תכנון עיר הגנים. כאן ניתן לראות בלוק עירוני טיפוסי עם מגרשים 'סטנדרטיים' בשטח של כ 0.5 דונם, שבהם הבנייה מתבצעת בקו אפס. מאפיין נוסף של האזור הוא 'וילות' עירוניות המוקפות גינה וגדר, מה שמדגיש את אופיו הייחודי של המרחב.
3. מרחב השיכונים הוא המקטע השלישי, המאופיין ביחידות מגורים סמוכות, המשקפות את שלב השיכון והבינוי הציבורי שאפיין את התקופה שלאחר קום המדינה המקטע מאופיין בבינוי בתכנית נמוכה במגרשים גדולים יחסית של כ 2 דונם, הפניית דופן צרה לרחוב, בד"כ ללא מסחר ושטחים פתוחים פרטיים ברמת תחזוקה נמוכה.

דרך המרקמים הללו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה שגם הוא מתוכנן באופן שונה לאורך המקטעים השונים בשדרה, כאשר המקטע הצפוני, מוטה הולכי רגל ורכבים לא יכולים לנסוע בו בצורה רציפה. מדרום לרחוב ארליך לצד הרק"ל משולבת תנועת רכב ושביל אופניים.

מגמות התחדשות ובינוי קיימות במרחב:

1. **בשדרה הראשונה**, ניתן לזהות מבנים היסטוריים המממשים זכויות בניה קיימות לתוספת בניה תוך שימוש בתמריץ תוספת זכויות על שיפוץ מבנים קיימים שנותנות התוכניות המפורטות המאושרות. כמו כן, מקודמים פרויקטים של תמ"א 38 במבני שיכון בהתאם למדיניות הועדה בתחום יפו ההסטורית.
2. **בנוהא**, קנה המידה של החלקות קטן יותר והשינויים נעשים בתהליכים איטיים יותר. מספר הפרויקטים מצומצם יותר מצפון השדרה. מימוש הזכויות לתוספות עד לגובה של 3.5 קומות, או לחלופין בנייה חדשה מעל קומת עמודים או חניה.
3. **במרחב השיכונים**, מקודמות יוזמות להתחדשות מגרשית מכח תמ"א 38 והתחדשות מתחמית במסגרת תכניות להתחדשות עירונית מכח תכנית המתאר ובהתאם למדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו. התכניות החדשות מציגות פוטנציאל להשתנות אופי מקטע זה מהקיים היום והפיכתו לרחוב מסחרי בדומה למקטע הצפוני..



מקטעי השדרה

1 | השדרה הראשונה

- בלוק מנדטורי "פריזאי"
- חתך גבהים אחיד יחסית 3-4 קומות
- התפתחות הבינוי בריבוד תקופתי וסגנוני

2 | הנוזחה

- בלוק עירוני מושפע מתכנון עיר גנים
- מגרשים סטנדרטים, בינוי בקו אפס
- "וילות" עירוניות מוקפות גינה וגדר

3 | מרחב השיכונים

- מרחב יחידות שכנות

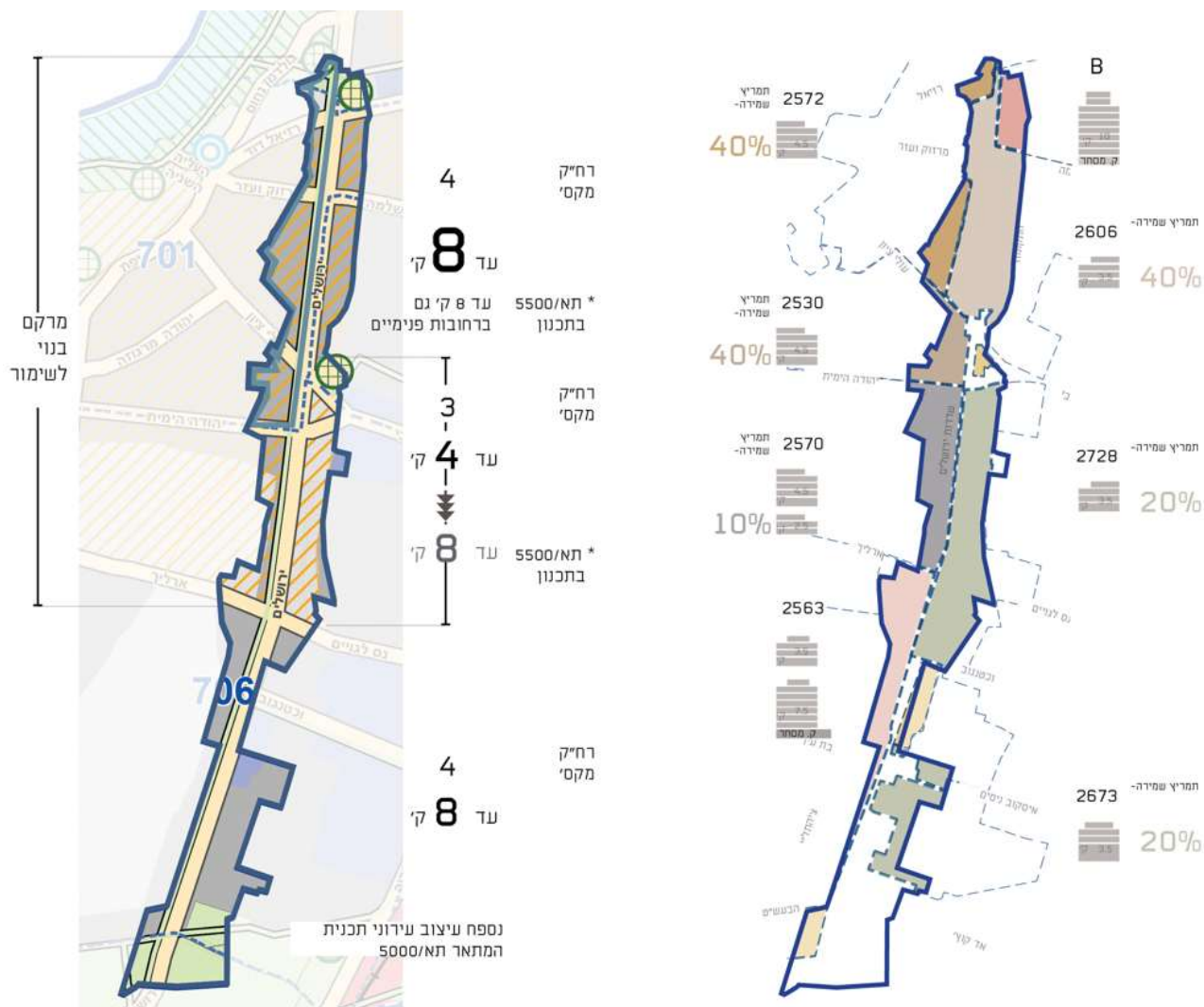


מצב תכנוני קיים: תכנית המתאר תא/5000: נספח אזורי הייעוד של תוכנית המתאר העירונית מחלק את השדרה לאזורים המוגדרים כ"מגורים בבניה עירונית נמוכה" ו"מגורים בבניה עירונית".

בנספח העיצוב העירוני, השדרה מסומנת ברובה לבינוי עד 8 קומות, למעט מקטע בודד בין הרחובות בן צבי ונס לגויים, שם מותר לבנות עד 4 קומות. במסגרת עדכון תכנית המתאר (תא/5500) מוצע לאפשר גם במקטע זה להגיע עד 8 קומות.

השדרה מוגדרת כרחוב עירוני, כציר ירוק וכציר מעורב ובו שתי כיכרות עירוניות- במפגש השדרה עם רחוב בן צבי ובמפגש עם רחוב אילת והרברט סמואל.

תכנית המתאר קובעת שבמרקם בנוי לשימור תנאי לקידום תב"ע חדשה יהיה אישור מסמך מדיניות.



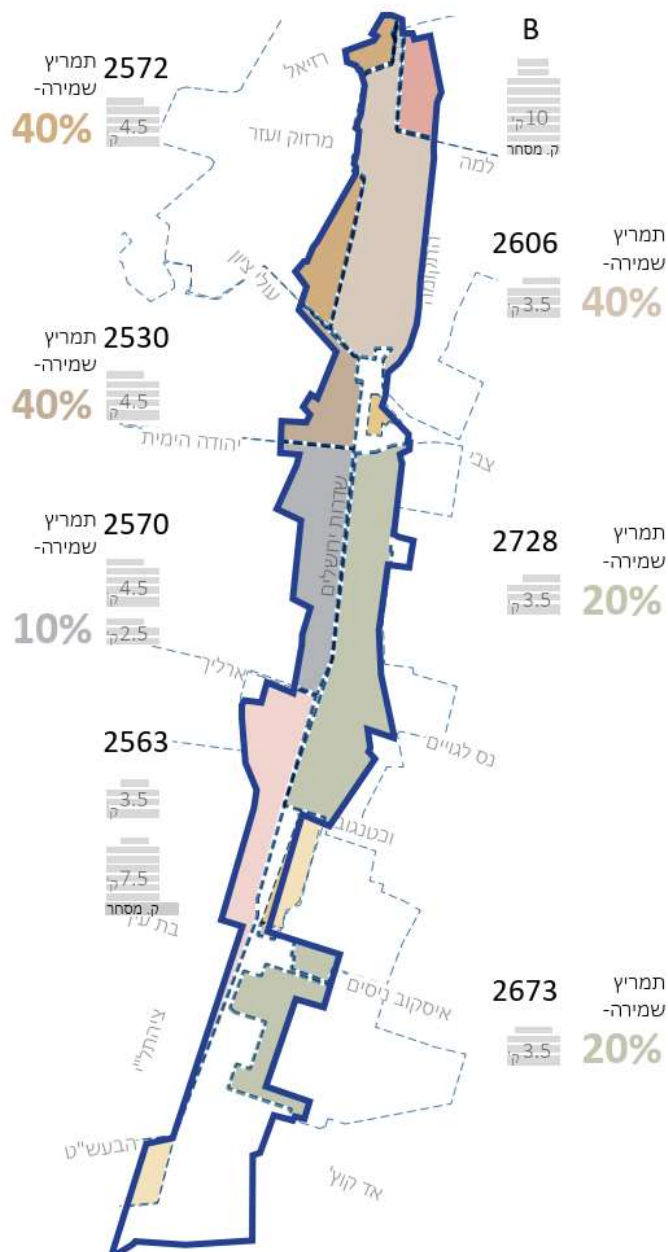
תכניות מפורטות מאושרות:

- תוכניות ראשיות - תוכנית B יפו, תא/2606, תא/2728, תא/2763, תא/2572, תא/2530, תא/2570, תא/2563
- תוכניות נקודתיות - 5118 – נחל הבשור, 4615 – השקם, 2515 – המגרש הגדול, 2515 – חצרות יפו, 2032 – עיריית יפו, 2570 – מבנה על יהודה הימית, 2171 – בית דחף, 2727 – פיבקו בשדרה, 4476 – כיכר דק"ר, 3422 – מכללת

אייזנברג, 4232- מעונות סטודנטים מכללת ת"א -יפו, תוכניות שיכון שנות השישים והשבעים – 619, 931, 528, 1031, 1774, 1282, 988, 969, 925, 1597

- תכניות בהכנה – 5169 – פרדס דלק (לקראת דיון בהפקדה), 4424 – שיכוני חסכון (לאחר הפקדה בפועל).

סכימה של התב"עות של יפו ההסטורית לאורך השדרה ומנגנון תוספת הזכויות עבור שיפוץ מבנים קיימים:



עם התפתחות שיח השימור ושמירה של מרקמים היסטוריים, הוכנו תוכניות מפורטות בתחומי 'יפו ההיסטורית' מהמושבה האמריקאית בצפון מזרח יפו ועד לגבול הדרום מערבי של שכונת עגימי אשר מטרתן שימור האופי המיוחד של יפו ההיסטורית. תוכניות בנין עיר אלו תוכננו ואושרו במהלך שנות התשעים ותחילת שנות האלפיים. התוכניות

החלות בתחום המדיניות הינן : מתחם נוגה (תב"ע 2606), כיכר השעון ושוק הפשפשים (תב"ע 2572), מתחם מרגוזה (תב"ע 2530), מתחם דנטה (תב"ע 2570), מתחם למרטיין- צ'רנר (תב"ע 2728), לב יפו (תב"ע 2563).

נוסף לתוכניות אלה, בתחום המדיניות בין רחובות אילת לדרך סלמה, ממזרח לשדרה, חלה תוכנית מנדטורית- יפו B, שהינה תכנית נפחית ומאפשרת בדופן השדרה בניה של עד כעשר קומות (כתלות ברוחב הרחוב). תוכנית נוספת, תוכנית 2673 מדרום לרחוב איסקוב בדרום השדרה ונוגעת למרחב השיכונים 'שכונה א'.

בגבולות המדיניות קיימים 71 מבנים מוכרזים לשימור מכח התוכניות התקפות של 'יפו ההיסטורית' המפורטות מעלה.

מצב תכנוני מוצע :

1. מטרת העבודה :

- 1.1. בחינה מקיפה של הרחוב ההסטורי והמרקמים סביבו לטובת גיבוש עקרונות להתחדשות הרחוב.
- 1.2. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור.
- 1.3. מתן הנחיות לקידום תב"עות חדשות מכח תא/5000.
- 1.4. גיבוש כלים לשמירה על אופי השדרה והמסחר המקומי.
- 1.5. חיזוק המרחב הציבורי.

2. שימור - סקר מבנים :

כחלק מעבודת המדיניות נערך סקר מבנים כולל. הסקר כלל 244 מבנים שנבנו לפני שנת 1977. לכל אתר שנסקר הוכנה כרטסת הכוללת סקירה היסטורית, תרבותית ואדריכלית, התייחסות למצב הקיים באתר ומאפיינים נוספים שנועדו לזהות את ערכי האתר. הסקר מצא מופעים חוזרים של טיפולוגיות וסגנונות בניה החוזרים במרקמים לאורך תחום המדיניות ומגלמים בתוכם משמעויות אדריכליות חברתיות והיסטוריות. מדיניות זו התייחסה לשלושה מופעים מייצגים : הבלוק הפריזאי, המודרניזם היפואי ווילה עירונית ערבית. הכרטסת כללה גם המלצות בנוגע למבנים שנסקרו. המלצות אלה הוטמעו במדיניות ומהוות את התשתית להנחיות לשימור ופיתוח הרחוב.

ועדת שימור

בתאריך 30.07.2025, הוצגה בפני ועדת השימור רשימת מבנים מוצעים לשימור בהתאם למסקנות סקר המבנים שנערך. ועדת השימור אישרה להוסיף לרשימת השימור העירונית 72 מבנים לשימור. בתאריך 07.05.2026 הובא בפני ועדת השימור עדכון לרשימת השימור. העדכון נוגע לאתר בשמעון בן גמליאל 8, שלמבנה זה בשלמותו קיימות 2 כתובות נוספות שלא נרשמו בדיון הקודם – אלעזר בן יוסי 4, 6. ועדת השימור אישרה להוסיף כתובות אלו שלמעשה משלימות את המבנה שאושר בשמעון בן גמליאל 8. להלן רשימת השימור המלאה כפי שאושרה בשתי ועדות השימור להלן :

מס' אתר	אזור	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שם אתר	שימור מוצע
1	צפון השדרה	7017	47	רזיאל	1	רזיאל דוד 1	הגבלות מחמירות
2	צפון השדרה	7017	45	רזיאל	5	רזיאל דוד 5	הגבלות מחמירות

3	צפון השדרה	7017	36	שד ירושלים	10	קולנוע ראשיד	שימור עם תוספת
4	צפון השדרה	7017	13	בן זומא שמעון	1	בן זומא שמעון 1	שימור עם תוספת
5	צפון השדרה	7017	16	שמעון הצדיק	3	שמעון הצדיק 3	שימור עם תוספת
6	צפון השדרה	7072	5	שד ירושלים	22	בית מוזאפר	שימור עם תוספת
7	צפון השדרה	7072	6	חנינא בן דוסא	21	בן עזריא אלעזר 11	שימור עם תוספת
8	צפון השדרה	7072	15	שמעון בן גמליאל	6	שמעון בן גמליאל 6	שימור עם תוספת
9	צפון השדרה	7072	21	שמעון בן גמליאל אלעזר בן יוסי	8 4-6	בית פאדל דרהלי	שימור עם תוספת
10	צפון השדרה	7072	26, 47	בית אשל	29	מסגד סיקסיק	שימור עם תוספת
11	צפון השדרה	7072	35	שד ירושלים	38	בית הכנסת	שימור עם תוספת
12	צפון השדרה	7016	18	שד ירושלים	5	סגולה 2	שימור עם תוספת
13	צפון השדרה	7016	39	פוריה	2	פוריה 2	שימור עם תוספת
14	צפון השדרה	7016	38	שד ירושלים	11-13	שלמה 1	שימור עם תוספת
15	צפון השדרה	7088	19	התקומה	30	ביטוח לאומי	שימור עם תוספת
16	צפון השדרה	7088	18	שד ירושלים	29	מלון חלף	שימור עם תוספת
17	צפון השדרה	7088	9	שד ירושלים	37	בית שהאב אל-דין	שימור עם תוספת
18	צפון השדרה	7088	6	שד ירושלים	45	בית עיריית יפו	שימור עם תוספת
19	צפון השדרה	7088	7	שד ירושלים	41, 43	קולנוע פארוק ובית הרופאים	שימור עם תוספת
20	צפון השדרה	7076	7	מגן אברהם	5-7	מגן אברהם 5	שימור עם תוספת
21	צפון השדרה	7076	9	שד ירושלים	42	בית זיין מוסטפה איברהים	שימור עם תוספת
22	צפון השדרה	7076	12	שד ירושלים	46	מלון קונטיננטל	שימור עם תוספת
23	צפון השדרה	7076	84	יהודה הימית	12	בית חאג' סלים פאדל עבד רחים	שימור עם תוספת

24	נוזחא	7024	106	דאנטה	12	ויקטור הוגו 23	שימור עם תוספת
25	נוזחא	7024	112	שד ירושלים	84	וילה עירונית	שימור וילה
26	נוזחא	7024	113	שד ירושלים	86	בית חמזה מאלאס	שימור וילה
27	נוזחא	7024	114	שד ירושלים	88	וילה עירונית	שימור וילה
28	נוזחא	7024	115	שד ירושלים	90	וילה עירונית	שימור וילה
29	נוזחא	7024	119	דר ארליך	41	דר ארליך 41	שימור עם תוספת
30	נוזחא	7076	70,71	מיכאלאנג'לו	41,43	עזה 22	שימור עם תוספת
31	נוזחא	7076	67	עזה	18	בית קאסם ביבי	שימור וילה
32	נוזחא	7076	64	עזה	16	עזה 16	שימור וילה
33	נוזחא	7076	69	שד ירושלים	71	בית חאג' זקי חאלף	שימור עם תוספת
34	נוזחא	7024	131	שד ירושלים	83	דאנטה 14	שימור עם תוספת
35	נוזחא	7024	132	שד ירושלים	85	בית סעיד אל מדהון	שימור עם תוספת
36	נוזחא	7024	134	למרטין	18	למרטין 18	שימור עם תוספת
37	נוזחא	7024	139	למרטין	22	בית אחמד ג'ומה	שימור עם תוספת
38	נוזחא	7024	149	שד ירושלים	97	למרטין 26	שימור וילה
39	נוזחא	7024	150	שד ירושלים	99	בית מוחמד נג'יב דג'אני	שימור וילה
40	נוזחא	7024	152	שד ירושלים	103	בית שאקר גליאני	שימור וילה
41	נוזחא	7024	166	שד ירושלים	107	הלה טוני 2	שימור עם תוספת
42	נוזחא	7024	172	למרטין	42	למרטין 42	שימור וילה
43	נוזחא	7024	81	ויקטור הוגו	12	מיכאלאנג'לו 34	שימור עם תוספת
44	נוזחא	7024	83	ראסין ז'אן	3	ראסין ז'אן 3	שימור עם תוספת
45	נוזחא	7024	87	ראסין ז'אן	9	דאנטה 7	שימור עם תוספת

46	נוזחא	7024	90	ראסין ז'אן	13	ראסין ז'אן 13	שימור עם תוספת
47	נוזחא	7024	91	ויקטור הוגו	24	ויקטור הוגו 24	שימור עם תוספת
48	נוזחא	7024	93	ראסין ז'אן	15	ראסין ז'אן 15	שימור עם תוספת
49	נוזחא	7024	97	ראסין ז'אן	19	בית מוחמד ראשיד ברהט	שימור עם תוספת
50	נוזחא	7024	125	למרטין	5	מיכאלאנג'לו 40	שימור עם תוספת
51	נוזחא	7024	129	למרטין	11	למרטין 11	שימור עם תוספת
52	נוזחא	7024	145	למרטין	19	עזה 38	שימור עם תוספת
53	נוזחא	7024	154	עזה	40	בית מוחמד אל חאג' עבד	שימור וילה
54	נוזחא	7024	159	עזה	48	עזה 48	שימור עם תוספת
55	נוזחא	7024	163	עזה	52	הלה טוני 7	שימור עם תוספת
56	נוזחא	7024	164	הלה טוני	5	הלה טוני 5	שימור עם תוספת
57	נוזחא	7024	175	למרטין	35	הלה טוני 4	שימור עם תוספת
58	נוזחא	7024	179	עזה	56	עזה 56	שימור עם תוספת
59	נוזחא	7024	180	עזה	58	עזה 58	שימור עם תוספת
60	נוזחא	7024	181	למרטין	41	בית נימר איברהים קאבטי	שימור עם תוספת
61	נוזחא	7024	184	עזה	62	עזה 62	שימור עם תוספת
62	נוזחא	7024	185	למרטין	45	למרטין 45	שימור עם תוספת
63	נוזחא	7024	187	עזה	64	עזה 64	שימור עם תוספת
64	נוזחא	7046	1	נס לגויים	2	מיצקוביץ אדם 1	שימור עם תוספת
65	נוזחא	7046	2	נס לגויים	4	מיצקוביץ אדם 3	שימור עם תוספת

66	נוזהא	7046	12	מיצקוביץ אדם	6-8	בית ממדוך אל נבולסי	שימור עם תוספת
67	נוזהא	7046	14	מיצקוביץ אדם	2	מיצקוביץ אדם 2	שימור עם תוספת
68	נוזהא	7046	18	אנדרוס	6-8	אנדרוס 6-8	שימור וילה
69	נוזהא	7046	25	שד ירושלים	125	רוזנבלט צבי 2	שימור עם תוספת
70	נוזהא	7046	26	שד ירושלים	127	וכטגוב 1	שימור עם תוספת
71	דרום השדרה	7048	1	אד קוי'	2,4	בית באר	שימור עם תוספת
72	דרום השדרה	7048	24,25,26	שד' הבעשט	2,4	בתי כנסת 'בית ישראל' ו'אורח לחיים'	שימור עם תוספת



2.1. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור

2.1.1. במסגרת סקר האתרים בשדרה, המדיניות ממליצה על שימור של 72 מבנים. זאת בנוסף ל-71 מבנים

שמוכרזים לשימור במסגרת תוכניות תקפות.

2.1.2. המדיניות הגדירה תחומים לקידום במסגרת תכניות מפורטות עתידיות לאורך השדרה.

2.1.3. המדיניות מגדירה את אופן ניצול השטחים מכח תכנית המתאר ואופן שימור המבנים שנקבעו לשימור במדיניות.

2.1.4. מבנים שלא ניתן לתת להם תמריצים במסגרת תכנית מפורטת מכח תא/5000, ייקבעו לשימור במסגרת תב"ע עירונית וייקבעו להם תמריצים לשימור בדומה לתמריצים בתכנית השימור העירונית

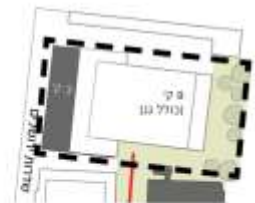
2.2.1. השדרה ראשונה-

א. תכנון מפורט מ

- להלן תרשימים של מרחבי התכנון המוצעים בצפון השדרה:



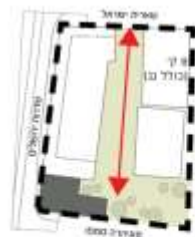
במסגרת התכנון המפורט :



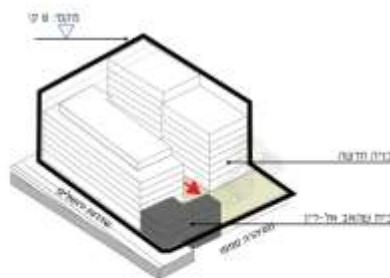
6 יחידת בלוק - תוכנית

יחידת בלוק 6 - איומספריה מדרום

- בניה חדשה 
- מבנה קיים לשימור 
- מרחב פתוח 
- שם מתחם 0 
- תוואי מתחם 
- פיתוח בהתאם לתכנית מאושרת 
- תכנון מפורט - מגוון מתאר 
- מבנים בורדים - תמריצים בדרום לת. השימור 



7 יחידת בלוק - חוכנית



יחידת בלוק 7 - איזומטריה מדרום

1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

בניה חדשה	
מבנה קיים לשימור	
מרחב פתוח	
שם מתחם	0
תוואי מתחם	
פיתוח בהתאם לתכנית מאושרת	
תכנון מפורט - מנגנון מתארי	
מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור	



8 יחידת בלוק - חוכנית



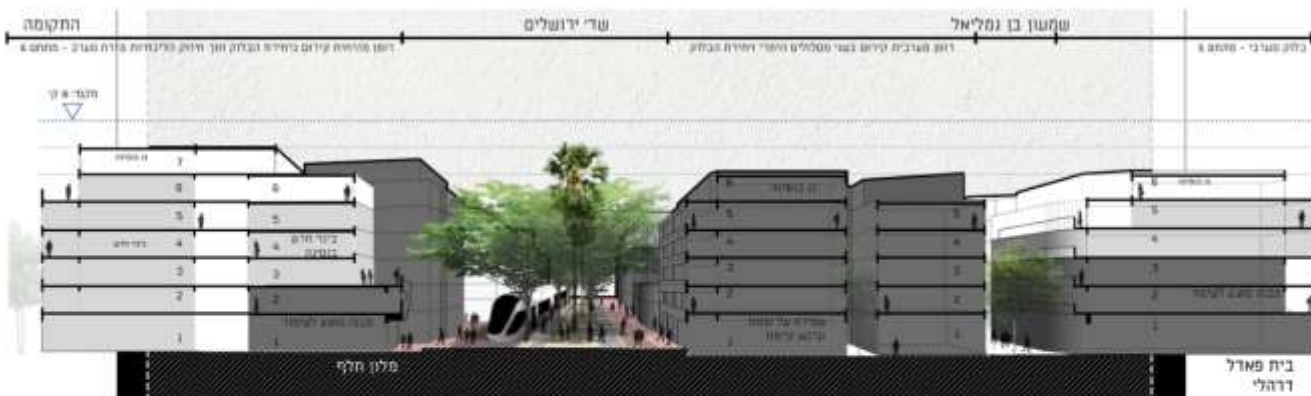
יחידת בלוק 8 - איזומטריה מדרום

1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

בניה חדשה	
מבנה קיים לשימור	
מרחב פתוח	
שם מתחם	0
תוואי מתחם	
פיתוח בהתאם לתכנית מאושרת	
תכנון מפורט - מנגנון מתארי	
מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור	

חתך רחוב עירוני:

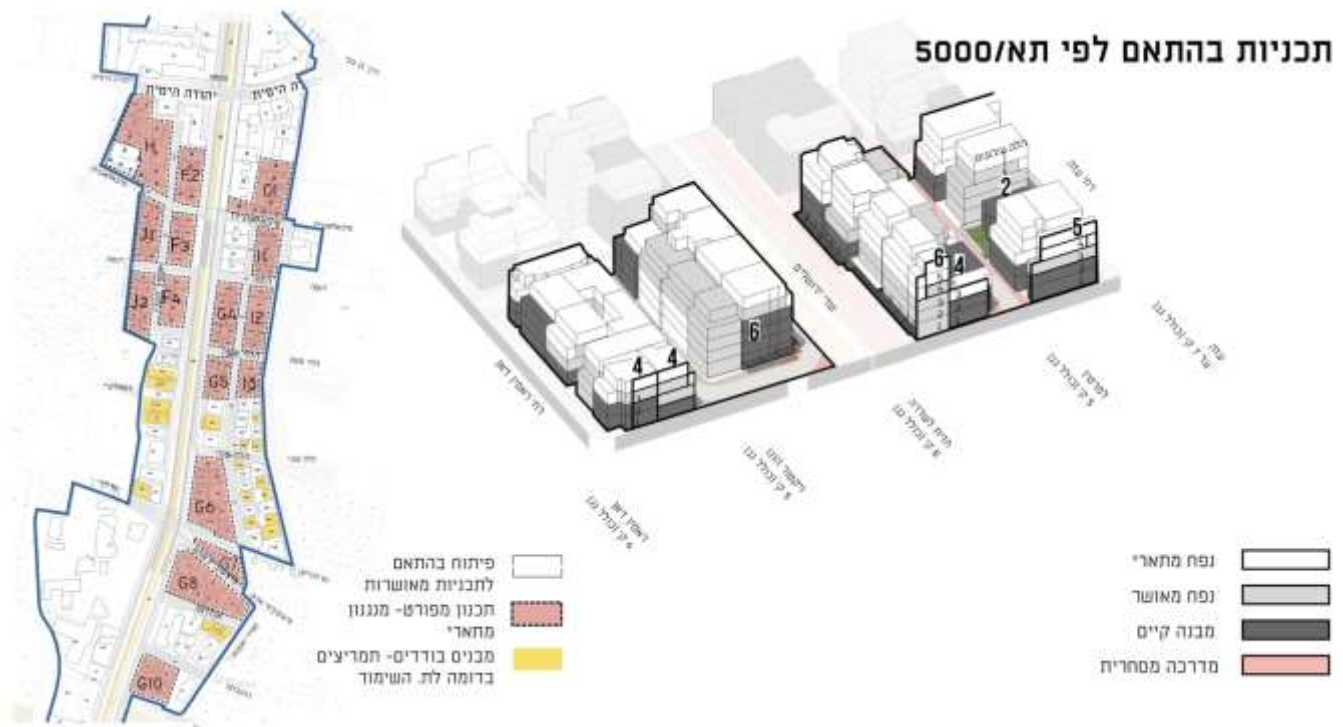


פיתוח בהתאם לתכנית מאושרות	בניה חדשה
תכנון מפורט- מנגנון מתארי	מבנה קיים לשימור
מבנים בודדים- תמריצים בדומה לת. השימור	שם מתחם
	תוואי מתחם

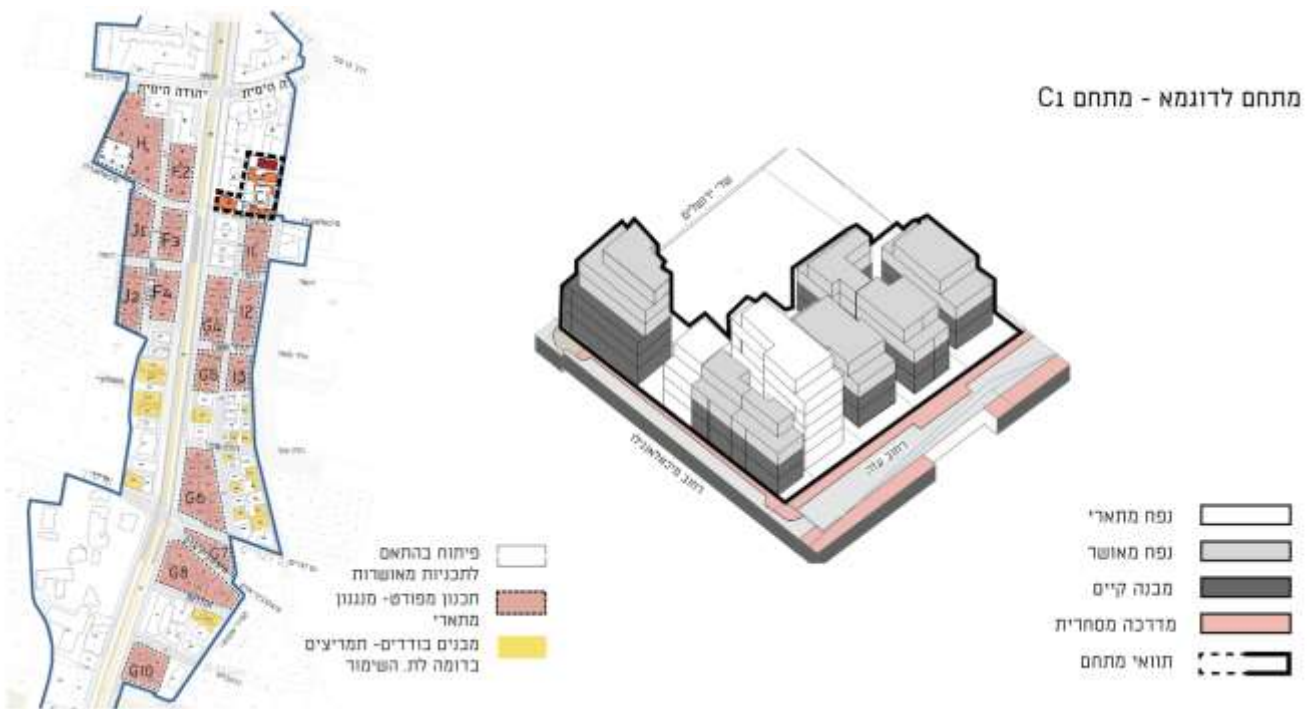
2.2.2. הנזחה-

- א. תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק העירוני ומנגנון מתארי- הוגדרו 16 מרחבי תכנון שבתחומם מוצע לקדם תב"ע מפורטת. תתאפשר גמישות בקביעת התחומים המוצגים באישור מהנדס העיר.
- ב. הגנה במסגרת תכנית עירונית על 17 אתרים לשימור, ביניהם 6 אתרים בטיפולוגיה של 'יולה עירונית' הייחודית למרקם שכונת הנזחה.
- ג. גובה מקסימלי בתכנון מפורט:
 - גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 6 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי מותר כלפי רחובות מקומיים ממזרח ברחוב עזה וממערב ברחוב ראסין ז'אן (כולל) יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, צפונית מרחוב חבל הלאומים יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, דרומית מרחוב חבר הלאומים, יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - במיקום של מבני השיכון הפונים לד"ר ארליך יותרו עד 8 קומות.
 - תוספת קומות למבנים לשימור תבחן ותקבע במסגרת התכנון המפורט ולאור תיק תעוד.
- ד. ככל ותוקם בניה חדשה כלפי שדרות ירושלים ורחוב עזה היא תקבע כחזית מסחרית. במבנים היסטוריים לשימור ייבחן נושא המסחר לאור האפשרות לקבוע מסחר בלי פגיעה בערכי השימור.
- ה. כל תכנית תכלול הקצאה ציבורית כנדרש, לאור זאת שמדובר במרקמים היסטוריים בנויים, תבחן האפשרות לקבוע שטחי ציבור בנויים.
- ו. תכנית מפורטת עתידית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה. המדיניות מנחה את אופן מימוש נפחי הבניה הרצוי.

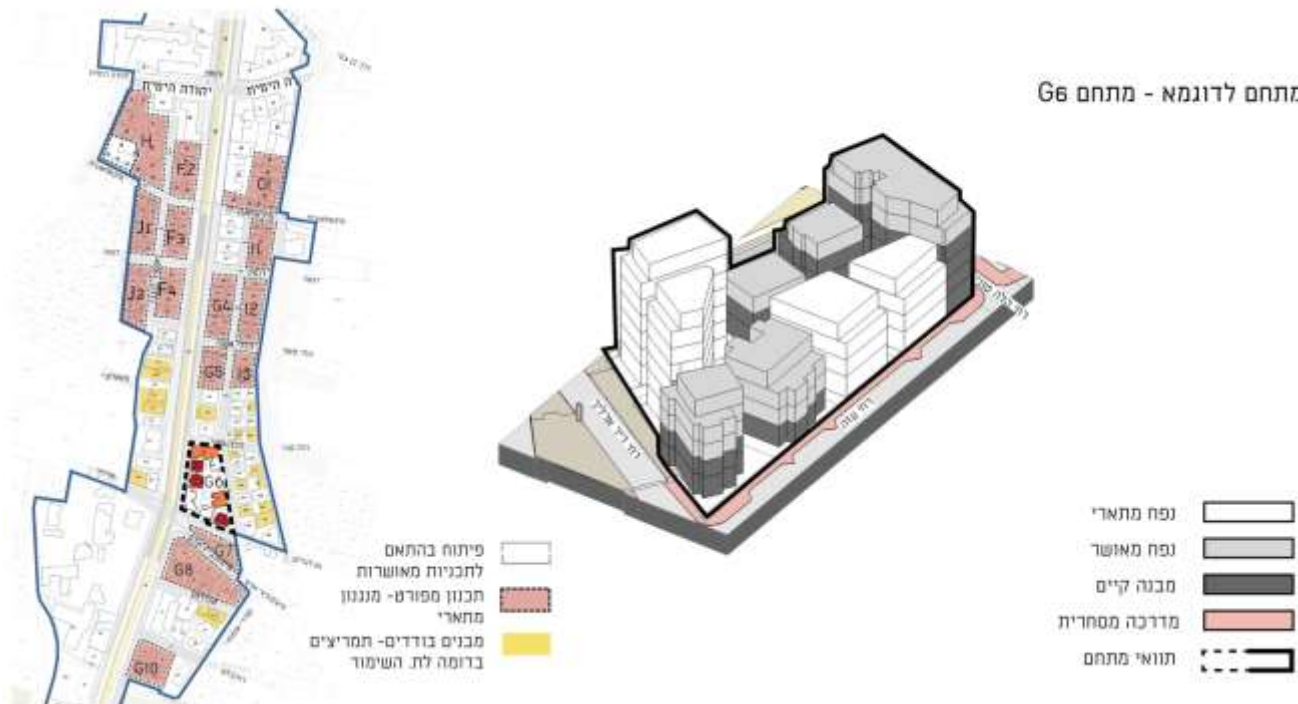
להלן תרשים של מרחבי התכנון המוצעים במרחב ה"נוזחא":



להלן דוגמאות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע ה"נוזחא". אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



מתחם לדוגמא - מתחם G6



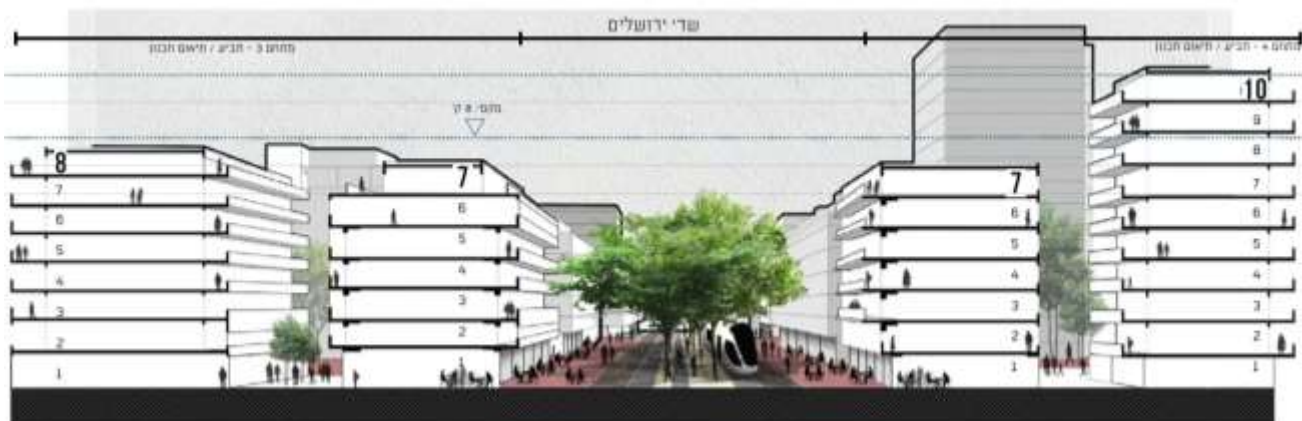
2.2.3. מרחב השיכונים

- א. התחדשות עירונית במסגרת תכנון מפורט. זהו 4 מרחבי תכנון להתחדשות עירונית. ניתן יהיה לקדם יוזמות להתחדשות מגרשית במגרשים עם תמריצים מכח תא/5555.
- ב. גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 8 קומות כולל קומת מסחר בקרקע וקומת גג חלקית, יותרו עד 10 קומות במבנים אחוריים בדופן המזרחית של השדרה.
- ג. ייקבע בינוי מלווה רחוב עם קומת קרקע מסחרית.
- ד. לאור זאת שמרחב זה אינו כולל מבנים מוצעים לשימור צפונה מרחוב הבעש"ט, ולעיתים גם מגרשים ריקים, תכנית שתקודם תיתן עדיפות להקצאה ציבורית בקרקע.
- ה. תוגדר חזית מסחרית ו/או ציבורית מחייבת כלפי השדרה.
- ו. מדרכות בתכנון מפורט יורחבו כך שיאפשרו פעילות מסחרית בכללה מקומות ישיבה במרחב המדרכה. רוחב רצועת הליכה נקייה מריהוט ותשתיות לא תקטן מ-1.8 מ'.
- ז. תכנון מפורט ייתן הנחיות לחיזוק רשת מעברי הולכי הרגל הניצבת לשדרה. הנחיות אלה יתייחסו הן לשימושים מותרים כלפי שבילים אלה והן הנחיות נופיות לפיתוחם.

להלן מיפוי של תחום תכניות עתידיות מוצע במרחב השיכונים:

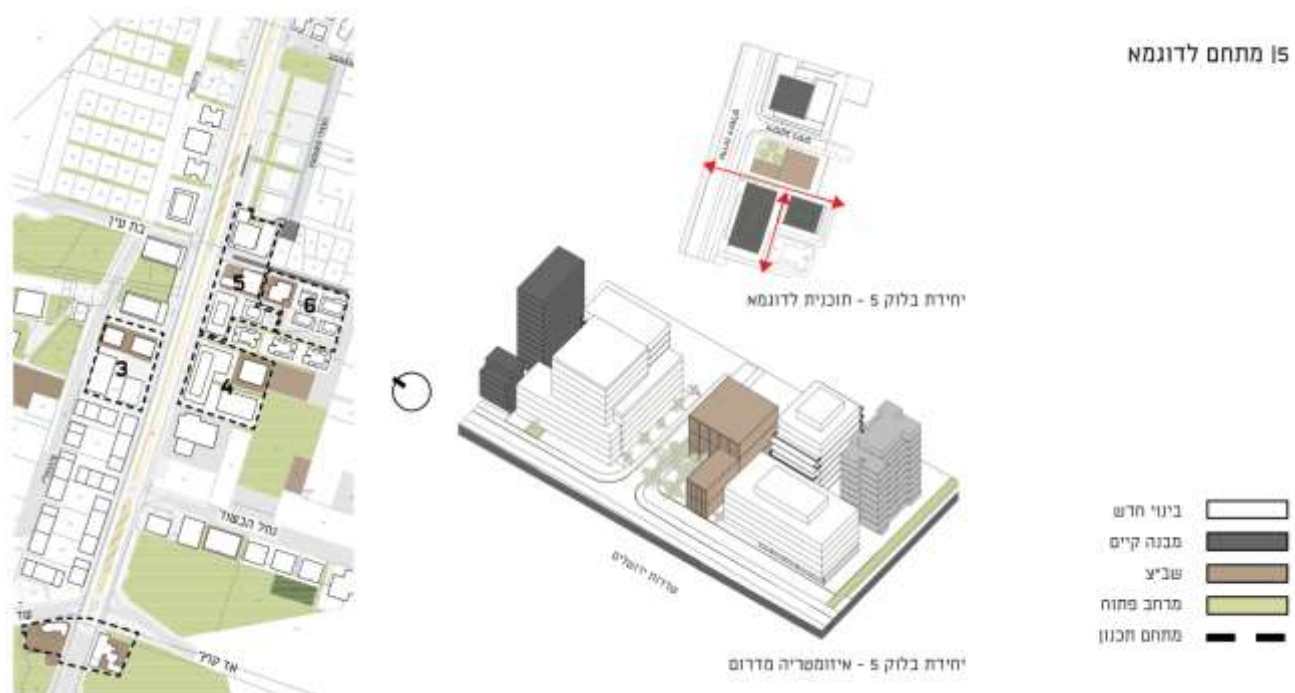


חתך רחוב עירוני למרחב השיכונים:



בינוי חדש
 מדרכה עם פעילות מסחרית

להלן דוגמאות עקרוניות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע השיכונים. אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



2.3. כלים לפיתוח המסחר בשדרה:

2.3.1. הנחיות לתכנון מפורטות

- שמירה על חלוקה הקיימת של חנויות במבנים לשימור הפונים לשדרה. על מנת לשמור על אופי החנויות וגודלן.
- באזור ה"נוזהא", במבנים היסטוריים לאורך השדרה שאינם מסחריים במקור, תבחן האפשרות להוסיף מסחר. הבחינה תעשה על בסיס תיק תיעוד למבנה ותוך שימת דגש על ערכי המבנה המקורי. בבניה חדשה במרחב זה, תקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב שדרות ירושלים ולרחוב עזה.
- תבחן תוספת מסחר כלפי רחובות ושבילים בכיוון מזרח-מערב על מנת לחזק את ההליכתיות ואת הרחוב המסחרי.

2.3.2. מסחר מקומי – שמירה על אופי וזהות הרחוב:

- נכסים עירוניים בשדרה- העדפה של עסקים מקומיים בנכסים מסחריים בבעלות העירייה.
 - יוזמות וניהול עירוני של המרחב:
- המישלמה ליפו- קידום אירועים בשדרה בדגש על חיזוק מסחר מקומי ואופי השדרה.
 - רישוי עסקים – הגבלת סופרמרקטים ורשתות גדולות.

2.4. תיירות במקטע צפון השדרה-

צפון יפו מהווה מוקד משיכה תיירותי, בנוסף על היותו אזור מגורים בעירוב שימושים וחיי רחוב שוקקים. שיווי המשקל בין התיירות לחיי היומיום של בני המקום הינו קריטי לשמירה על תפקודו התקין, אופיו ואיכות החיים במרחב. לאור כך שבצפון יפו ריבוי יוזמות למלונאות, נדרש להמשיך ולבחון באופן מדוד

בית השקם, הדפיה, שדחת יושלים 8, בבישע

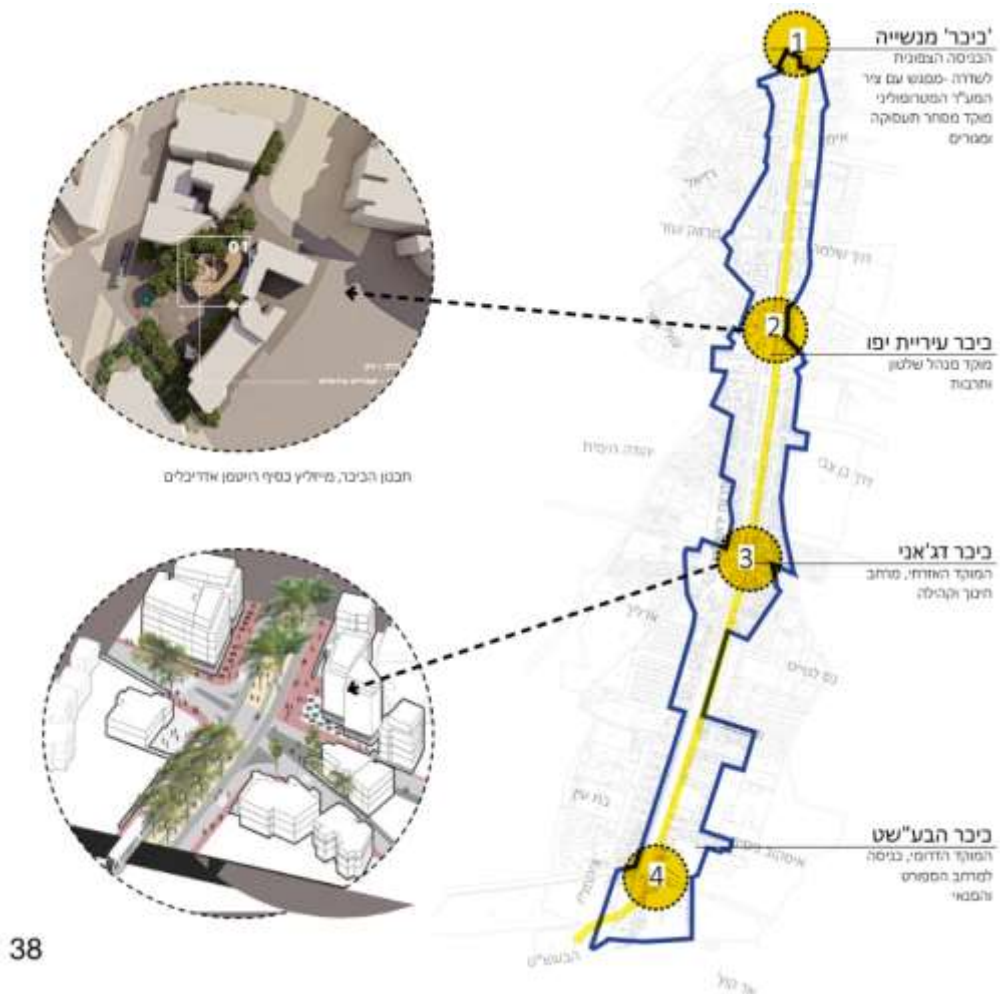


כולן אלשייט, הדובציל, שדדות יראשלים 80, בבית



חיזוק ארבעה מוקדים לאורך השדרה ליצירת סטרקטורה ציבורית רציפה:

- א. כיכר 'מנשיה' בקצה פארק המסילה וחיבורו לטיילת הרברט סמואל ולשדרות ירושלים. בהתאם לתכנית המתאר שמשמנת שתי כיכרות עירוניות באזור זה. מיקום זה הינו בעל ערך ציבורי רב ואפשר חיבור של פארק המסילה לים, ונקודת ציון חשובה למפגש בין תל אביב ליפו בראשית השדרה. לטובת מימוש חזון הכיכר הונעה תב"ע עירונית.
- ב. כיכר עיריית יפו. כיום קיימת כיכר עם פוטנציאל ציבורי גבוה שמומלץ למצות אותו. לצד הכיכר נמצא בנין "בית עיריית יפו" ההיסטורי וכיום מקודם פינוי של תחנת הדלק בעולי ציון 40 והפיכתו למלון.
- ג. כיכר דג'אני במפגש רחובות ארליך, נס לגויים ושדרות ירושלים. מומלץ לבחון פירוק או שינוי עתידי בגדר של בית דג'אני והנגשתו החצר והמבנה ההיסטורי לציבור.
- ד. כיכר הבעש"ט, פיתוח כניסה לפארק ושימור בית הבאר - יאפשר חיזוק של הציר המטרופוליני הדרומי.



38

התייעצות עם הציבור

בתאריך 14.02.25 אישרה תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מתווה להתייעצות עם הציבור :

- א. קיום מפגש פרונטלי פתוח לכלל הציבור להצגת המדיניות ושיח פתוח.
- ב. המפגש יכלול מיפוי של המבנים המוצעים לשימור, הסבר על מנגנוני יישום השימור המוצעים ועל המתודולוגיה בבחירת המבנים המוצעים לשימור.
- ג. ייערך שיח משותף עם נציגי המישלמה סביב הנושאים ה"רכים" יותר, הצעות לפרויקטים עתידיים לאורך השדרה כגון שוק יפואי, חיזוק מסחר מקומי וחיזוק הזהות המקומית של השדרה, דרך השימור ודרך התוכן שניתן לצקת בפעילויות בשדרה.

בתאריך 6.5.26 התקיים מפגש עם הציבור להצגת המדיניות במרכז מנדל. במפגש השתתפו 79 תושבים.

מנכ"ל המישלמה ליפו, יורם נחום, הציג את פעילות המישלמה ליפו בשדרה. ממח' התכנון, אדרי' יותם בן יעקב, הציג את ההקשר התכנוני והסטטוטורי הרחב של המדיניות. ממשדד RETHINK, אדרי' לילך הראל הציגה את המדיניות המקודמת. עלו שאלות מהקהל בנושאים הקשורים למדיניות ויישומה, על נושאי השימור, הקו הכחול של המדיניות ועל התחומים שהוגדרו לתב"עות עתידיות, על תמ"א 38 ועזרה לתושבים אל מול יזמים. כמו כן עלו שאלות הנוגעות למצבם הקשה של העסקים לאורך השדרה וליקויים בתכנון הרק"ל שיוצרים קושי ומפגעים תחבורתיים.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את מסמך המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/4491(3) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 02
13 - - 0011-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מידע כללי

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

כתובת:

מתחם 02, באזור הצפון - מזרחי ברחוב עלית הנוער, כחלק מתכנית תא/מק/4491 'תע"ש השלום'.

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	עלית הנוער	48
תל אביב-יפו	עלית הנוער	50



מתחם 02 - כחלק מתכנית תא/מק/4491, 'תע"ש השלום' (להלן התוכנית הראשית)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9256	מוסדר	חלק	18

שטח התכנית: 3.861 דונם מתוך 54.981 דונם (שטח התוכנית הראשית)

מתכננים:

אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
 יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA
יזם: אקרו השלום תל אביב, שותפות מוגבלת
בעלות: קרן קיימת לישראל; עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת על מגרש תעשייה שהיה בו מבנה בית חרושת למרצפות, בגובה קומה אחת עד שישה מטרים, אשר ברובו נהרס. כיום בתחום החלקה עבודות עפר, תשתיות שונות, מספר עצים וקיימת רצפת בטון של המבנה. מבוצעות בשטח עבודות טיהור מי התהום ביוזמת עיריית ת"א יפו.

תכניות חלות:**תא/מק/4491 תע"ש השלום (מתן תוקף 30/01/19) - להלן התכנית הראשית**

התכנית ממוקמת בסמוך לגבול תל אביב-גבעתיים. תחום התכנית בדרך השלום מדרום, ורחוב עליית הנוער ממזרח. במתחם קיימים מספר מבני תעשייה מצפון וממערב למתחם. שטח התכנית כ-55 דונם. התכנית כוללת בינוי המשלב שימושים למגורים, מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבני ציבור, וכן שטחים פתוחים. כל זאת, תוך שימת דגש על פיתוח מרחב מגורים המעודד הליכה רגלית מקושר לשכונות המגורים הסמוכות.

בהתאם להוראות התכנית הראשית, תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

ניתן לקדם תכניות עיצוב בהתאם לחלוקה למתחמים כפי שמופיעה בנספח הבינוי. מסמך זה מתייחס לתכנית העיצוב של מתחם 02, בהתאם להגדרתו בנספח הבינוי של תכנית תא/מק/4491.

מטרת תוכנית העיצוב היא הגדרת הוראות בניה ושימושים עבור מגדל ומבנה מרקמי למגורים בשילוב שטחי מסחר, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

תא/תעא/4491(2) תכנית סביבה תע"ש השלום

תכנית הסביבה העירונית קובעת את פיתוחו של המרחב הציבורי בתכנית הראשית ותשתיות העוברות בתחומה. התכנית קובעת את עקרונות התכנון של השצ"פ המרכזי וכל הדרכים המובילות אליו כמו כן את הרחובות בתחום התכנית. כמו כן התכנית קובעת הנחיות לפיתוח המגרשים הפרטיים.

תת"ל 102

בתחום התכנית עובר הקו הכחול של המטרו על פי תת"ל 102. התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין תל-אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת-קרקעית, וכן למקם תחנות, רכיבים תפעוליים, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו. תכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע והתאם למגבלות תת"ל 102.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : תא/4491 תע"ש השלום
יעוד קיים : מגורים (מגרש 103), שטח פרטי פתוח (מגרש 504)
שטח התכנון : 3.861 דונם, מתחם 02.



מגרש 103

ובות
יית הנוער
ור, שטח

ושותפת
ער
לדיירים

לרמפה וכניסה לגרם מדרגות חח"י שימוקמו לכיוון הרחוב העתידי. לרחוב עליית הנוער תופנה קולונדה ברוחב 4 מטר המהווה חלק רציף של המדרכה ובה זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור עד לחזית המבנה- בכל שטח מגרש 504 תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לכלל הציבור והוא יפותח באופן המשכי לפיתוח העירוני בשצ"פ המרכזי בתא שטח 500.
שטחי המגורים מתחלקים בין מבנה מרקמי ומגדל. בתכנון הוגדרו אזורים עם מספר יח"ד משתנה לכל אזור על מנת לייצר תמהיל מגוון.

טבלת נתונים

נתונים	מצב מוצע - תא/מק/4491-
מס' יח"ד	364 יח"ד
סה"כ שטחים עיקריים	31494 מ"ר
מגורים - עיקרי	30843 מ"ר
מסחר - עיקרי	651 מ"ר
סה"כ שטחי שרות על קרקעי	12497 מ"ר
מגורים - שירות	12337 מ"ר
מסחר - שירות	160 מ"ר

תכסית על קרקעית כ 65% במגרש 103, כ 40% במגרשים 103+504
תכסית תת קרקעית עד 85% לפי תכנית הסביבה תא/תעא/4491(2). מבוקשת חריגה לתכסית עד 100%.
בהתאם לסיכום עם הגורמים העירוניים המרתף יבנה בתכסית של 100% תוך שמירה על עומק נטיות
מ' בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיות של 4.10-2.00מ'
עומק הנטיות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30מ'.

1. הדמיות המבנים



מבט לכיוון החזית לרחוב עליית הנוער



מבטים לכיוון החזית המזרחית והמערבית של המגדל והמבנה המרקמי

**תכנית פיתוח
השטח**



2. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 52 קומות לצד מבנה מרקמי בן 7 קומות. המבנה הנמוך מעוצב כגוף מלבני ונקי, המשלב קולונדה לאורכו של רחוב עליית הנוער עם חזית מזרחית סדורה ואחידה. מנגד, גאומטריית המגדל היא דינמית ואסימטרית, ומשתנה בהתאם לזווית ההסתכלות. המגדל בנוי משני נפחים אלכסוניים ומסובבים, אשר נפגשים במרכז המגרש. גאומטריה זו מאפשרת הארכה של חזיתות הדירות, וכן יוצרת פרטיות בין יחידות הדירה, מבלי לוותר על פתיחת מבטים רחבים אל הנוף העירוני. צורת המגדל משתנה בין קומה לקומה, במטרה ליצור מופע אדריכלי משתנה ודינמי, וכן תמהיל דירות מגוון. בקומת הקרקע מחוץ לתכנית הבינוי מתוכנן מועדון דיירים הכולל בריכת שחיה וחדר כושר הפונה לדופן הדרומית של המגרש ותחום בבניה קלה. חזיתות המגדל מתאפיינות בעיצוב שמצמצם את השימוש בזכוכית, ומורכבות מאריג ('מש') של חלקים שקופים ואטומים. עיצוב זה מדגיש ניגודיות בין החזיתות הארוכות לקצרות: החזיתות הצפונית והדרומית כוללות כ-70% זכוכית, בעוד החזיתות המזרחית והמערבית מצומצמות יותר, עם כ-40% זכוכית בלבד – מתוך שיקולים של אקלים, פרטיות ואסתטיקה. את הדופן המזרחית מלווה קולונדה בעומק של 4 מ' אשר מתקפלת לדרום. גובהה הפנימי של הקולונדה אינו יורד מ-4.5 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מ' – פרטי הקולונדה מבוססים על עמודים במימדים ובמקצב קבוע- הפרט המוצג במסמכי תכנית העיצוב יהווה פרט מחייב לכל הבינוי החדש לאורך רחוב עליית הנוער.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

לאורך הרחוב עליית הנוער מבנה בעל 7 קומות, כולל קומת הכניסה. בפינה הצפונית של רחוב עליית הנוער ישולב מגדל בגובה של עד 52 קומות ועד 200 מעל לכניסה הקובעת. גובה הקומה הטיפוסית במבנים לא תפחת מ-3.3 מ' ולא תעלה על 3.6 מ', וגובה קומת הקרקע לא תעלה על 6 מ'. מספר קומות המרתפים יהיה עד 5 מפלסים. בנוסף לכך, תתאפשר הקמת קומה טכנית ומתקנים טכניים על גגות המבנים.

קומת קרקע גובה קומה משתנה עד 6.00 מ' ברוטו	לובי מגורים, שטחים משותפים לדיירים ולקהל הרחב כגון חד"כ ובריכה, שטחים מסחריים, מבואת מעליות. מדרגות לחברת חשמל, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי וכניסה למעלית אופניים.
פלנום טכני עד 1.19 מ' מעל לקומת המסחר	לטובת מערכות והוצאת אוויר נדרש פלנום טכני בתחתית תקרת קומת הקרקע.
קומות 1-5 גובה כל קומה עד 3.60 מ' ברוטו.	קומות מגורים מגדל + מבנה מרקמי
קומה 6 גובה קומה עד 4.20 מ' ברוטו.	קומת מגורים אחרונה מבנה מרקמי + מגדל
קומות 7-46 גובה כל קומה עד 3.60 מ' ברוטו.	קומות מגורים במגדל.
קומות 47-49 גובה קומה עד 4.20 מ' ברוטו.	קומות מגורים מיוחדות במגדל.
קומה 50 גובה קומה עד 4.55 מ' ברוטו.	קומת מגורים מיוחדת במגדל. פנטהאוזים ושני דופלקסים.
קומות 51-52 הטכניות עד 5.5 מ'. גובה הקומות	קומות גג טכני ועליון. בקומה 51 חלק עליון של דירת המגורים דופלקס מקומה 50 – בגובה 4 מ'

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ- תא/מק/4491 תע"ש השלום."

קו בניין קידמי – מזרחי (לתא שטח 103) : 9 מ' בקומת הקרקע (רוחב קולונדה 4 מ')
 5 מ' בקומות מעל קומת הקרקע (קו בניין עילי)
 לפחות 70% מאורך חזית המבנים הפונים לרחוב עליית הנוער תהיה חופפת לקו הבניין.
 קו בניין קידמי – צפוני (לתא שטח 103) : 9.5 מ' בצד המזרחי, 12.5 מ' בצד המערבי
 קו בניין צידי – מערבי (לתא שטח 103) : 10 מ'
 קו בניין צידי – דרומי (לתא שטח 103) : 4 מ'

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

סה"כ מוצעות 364 יח"ד.
 מתוכן, לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יח"ד קטנות :
 50-70 מ"ר, שטח כולל לרבות ממ"ד
 בקומה הטיפוסית של המבנה המרקמי והמגדל משולבים ממ"דים וממ"קים.
 שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.

סוג דירה	מס' חדרים	מס' יח"ד	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאד עד 50 מ"ר	2	6	1.6%
דירה קטנה-בינונית עד 50 עד 65 מ"ר	2-3	98	26.9%
דירה בינונית עד 66 עד 85 מ"ר	3	58	15.9%
דירה בינונית גדולה עד 86 עד 105 מ"ר	3-4	67	18.5%
דירה גדולה 106-120	4-5	71	19%
דירה גדולה מאד מעל 121 מ"ר	5	64	18.5%
סהכ	--	364	100%

ה. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**חומרים :**

- חומרי הגמר ועיצוב המבנה המרקמי יתאם את פרק תכנון ועיצוב הבניין בהנחיות מרחביות. חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר.
- הדגשות עיצוביות תעשנה בפאנלים אטומים מאלומיניום / דקטון / בטון חשוף בשטח שלא יעלה על 20% מהחזית.
- עיצוב המגדל יעשה בקירות בנויים / קירות מסך משולבים לוחות אטומים מחומר סינטטי כדוגמת דקטון / פח או שווי"ע בגוון בהיר. זכוכית תהא בעלת רפלקטיביות מריבית של 14%.
- חיפוי הזכוכית המקסילמלי לא יעלה על 40% בחזיתות מזרח מערב.
- פרט עיצוב הקולונדה וסגירות החורף כפי שמוצגים בתכנית העיצוב לרחוב עליית הנוער יחייב את המבנים העתידיים ברחוב.
- חומרי הגמר יאושרו סופית ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

מרפסות :

- שטחן של המרפסות בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר למעט עד 15% מיחידות הדיור שתותכנן עבורן מרפסת עד 17 מ"ר ועד 2% ממספר הדירות שעבורן תותכנן מרפסת עד 20 מ"ר .
- שטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

- המרפסות ישולבו כחלק מעיצוב הבינוי ושולבו כחלק אינטגרלי במעטפת המגדל והמבנה המרקמי.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה מרפסת לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת או הגזוטר.
- במבנה המרקמי המעקות יהיו מעקות מסגרות.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- תתאפשר הקמת ג'קוזי במרפסות בהתאם למופיע בהנחיות מרחביות לנושא ברכיות במרפסות – קובץ פיתוח המגרש 3.18 (ב)

קומה טיפוסית:

הקומה הטיפוסית במגדל נגזרת מן העיצוב ומהגיאומטריה של המבנה; סטיות בקומות ובמעטפת המבנה מהוות רכיב תכנוני ועיצובי כחלק מהשפה האדריכלית.

מסתורי כביסה:

לכל הדירות במבנה המרקמי הפונות לחזית המערבית יבנה מסתור כביסה כמפורט בהנחיות המרחביות למעט דירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית קדמית. לדירות המגדל יבנה פתרון קבוע לתליית כביסה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה. הנושא ייבחן במסגרת הליך ההיתר.

הצללות וסגירות חורף:

פרגולות ישולבו כחלק מעיצוב המגדל והמבנה המרקמי כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. המצללות יבנו בחומרי גמר וגווני דומים. משטח ההצללה יהיה אופקי וקונזולי. לא תותר מצללה משופעת ו/או הנסמכת על עמודים.

שילוט:

. השילוט ימוקם במישור הויטרינה בצמוד לתחתית ההנמכה ובגובה של 80 ס"מ. השילוט יהיה בטקסט ולוגו בלבד ללא קופסאות תאורה. שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

חזית חמישית:

- הגגות יתוכננו כחלק מעיצוב "החזית החמישית".
- המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו במלואן.
- השטחים הנראים מחזיתות הדופן על הגג המבנה המרקמי יטופלו ושולבו בעיצוב הכולל של המבנה.
- כל שטח גג עליון שאינו מיועד למתקנים טכניים יטופל אדריכלית כ"חזית חמישית".
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא.

תאורה אדריכלית

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה. תכנון התאורה במפלס הפיתוח יבוצע באמצעות עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה אינטגרלי במשטחי הריצוף, בריהוט הרחוב ובצמחייה; התכנון יבוצע בהתאם לכל התקנים, ההנחיות והתקנות החלים ובכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. לא תותר תאורת הצפה.

1. קומת הקרקע/קומת הכניסה**ד. קומת הקרקע**

קומת הקרקע כוללת לובי מגורים, שטחי מסחר, מעליות אופניים לשימוש דיירי הבניין, כניסה לחדרי חשמל, חדר כושר, בריכה, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים תפעוליים.

ה. כניסות המבנים

כניסה ראשית ללובי מגורים ממוקמת בפינת המגדל ברחוב עליית הנוער והרחוב הצפוני העתידי, משם תתאפשר גישה משותפת לדיירים של המגדל ושל המבנה המקרמי.

השטחים המסחריים מתוכננים לאורך רחוב עליית הנוער בקומת הקרקע של המבנה המקרמי לאורך קולונדה ברוחב של 4 מ' ובגובה פנימי שלא ירד 4.5 מ'. מפלס שטחי המסחר יהיה במפלס המדרכות הגובלות בו ויהווה לפחות 70% מאורך החזית הבנויה. עומק המסחר לא יפחת מ 5 מ'.

הקולונדה תוגדר באמצעות עמוד ברוחב ומקצב קבוע, שימוקמו בהמשך ישיר לשפה העיצובית של החזית המזרחית והדרומית של המבנה המקרמי. הקולונדה והחזית המסחרית "יתקפלו" דרומה וילווה חלק מהחזית הדרומית למעבר הציבורי. פרטי הקולונדה, רוחבה וגובה ישמרו גם במקטע הדרומי.

רמפת הכניסה לחניון תפנה לרחוב העתידי מצפון ותמוקם במלואה בתוך תחום המגדל כשהיא מקורה על ידי המבנה ללא חריגה לתחום המדרכה.

יותקנו גגונים בכניסה ללובי ולמעליות האופניים כמוצג בתכנית

ו. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע מתוכננים לובי מגורים משותף עבור דיירי המגדל והמבנה המקרמי, חדר כושר ובריכת שחייה לשימוש הדיירים שיופנו לדופן הדרומית. מדובר בהמשכיות של קומת הקרקע בין המבנה המקרמי למגדל. כמו כן חדרים טכניים ייעודיים לצורכי תפעול ותחזוקה כגון מילוט, כניסה למעליות אופניים, לחניון ולחדרי חשמל ימוקמו בדופן הצפונית, לכיוון הרחוב העתידי. במפלסי המרתפים ימוקמו חדרים ייעודיים לאחסון ולחניית אופניים עבור הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים לדיירים, שטחים עבור מערכות טכניות ושטחי שירות נוספים לתפעול ולתחזוקת המבנה. על גגות המבנים ימוקמו חדרים טכניים ומערכות משותפות, בהתאם לצורכי הבניין ולתכנון הכולל. החדרים הטכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי או ישולבו בתכנון האדריכלי באופן שתואם את השפה העיצובית הכוללת של המבנים.

ז. נגישות

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

3. תנועה

מערך התנועה של הפרויקט מתבסס על הוראות התב"ע התקפה.

חצר משק

במרתף העליון מתוכננת חצר משק שתשמש לפריקה וטעינה של אשפה וכן לפריקה וטעינה כללית.

חניות רכבים

בפרויקט מתוכננים 353 מקומות חניה לשימוש מגורים, 54 חניות לא מוצמדות לאורחים (15% מהתקן החניה התקף) 299 חניות לשימוש מגורים- יתר החניות הנדרשות לצורך עמידה בתקן החניה למגורים ימומשו באמצעות קרן חניה. בכפוף להתקדמות התכנון ולתיאום עם הרשויות ייתכנו התאמות של עד 10% במספר החניות, ככל ומספר החניות יעלה על 364 חניות, מספר החניות עבור המסחר הינו 0.

גישה לרכב למגרש 200 תבוצע במרתף 2-.

לאור זיהום מי התהום, ייתכן ולא ימומשו במלואם מפלסי החניה.

חניות אופניים

בפיתוח ימוקמו כ 50 חניות המהוות כ 6% מסהכ' החניות הנדרשות יתר חניות האופניים ימוקמו במרתף 1-.

חניות אופניים ימוקמו בשטחי הפיתוח ובמרתף.

תקן החניות לאופניים יהיה:

- 2:1 – ביחידות מגורים
- 1:100 – בשטחי המסחר

גישה לחניון האופניים במרתף תיעשה באמצעות מעליות ייעודיות בעלות גישה ישירה מהרחוב.

בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2). מבוקשת בניה של תכנית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ' עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

4. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים, תשתיות המגדל והמבנה המרקמי -לרבות חדרי משאבות, מאגרים, גנרטורים וחדרי חשמל, יתוכננו בתת הקרקע או בגגות. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת המבנים ולא יבלטו לשטחי הפיתוח.
- ב. **תאים פוטוולטאים**: בפרויקט ישולב ייצור אנרגיה בהתאם לדוח ניהול אנרגיה אשר יתואם עם מחלקת בר קיימא.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מעבי מ"א ימוקמו במרפסת מעבים קומתית.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – איוורור החניונים יתבצע באמצעות פיר העולה לגג המבנה המרקמי, הנושא יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה. פירי מנדוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות יעלו לגג העליון של המגדל או לגג המבנה המרקמי ויעמדו במרחקים הנדרשים לפי הנחיות איכות סביבה.

אגוז גנרטור ופליטה של המנדפים – יהיו בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג. פתחי הכנסת אוויר ישולבו בנפח הבנוי – לא יותרו רפפות במישור הפיתוח בתחום זיקת ההנאה. ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – איסוף האשפה יתבצע בתת"ק ע"י 2 דחסניות בהתאם להנחיות מחלקת התברואה. רחבת פריקה וטעינה, חדר הדחסנים, חדרי מיחזור ואצירה למסחר ולמגורים, לרבות חדרי ביניים ימוקמו במרתף 1- בהתאם לתיאום עם מחלקת הסביבה. **מגורים**: פינוי אשפה מעורבת יתבצע על ידי דיירי המגדל והמבנה המרקמי באמצעות חדר אשפה קומתי משותף, דרך שוטי אשפה. קרטון ופסולת גושית יופנו לחדרים יעודיים במרתף 1-.

מסחר: השינוע מקומת המסחר לחדרי האשפה היעודיים במרתף 1- יהיה באמצעות מעלית ייעודית.

5. הנחיות אקוסטיות

התכנון יעמוד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה לרבות עמידה בתקנים אקוסטיים (מיקום מערכות, פתרונות מיגון דירתיות וכו')

6. בריכות שחיה

בקומת הקרקע תתוכנן בריכת שחייה לשימוש דיירי הפרויקט, הבריכה תיסגר בבניה קלה וקרוי קל. הגישה לבריכה תתאפשר דרך לובי המגורים, ותתוכנן יציאה ישירה מתחום הבריכה אל שטח פתוח בדופן הדרומית אך מתחבר למפלס המעבר הדרומי – לא יתוכננו קירות בפיתוח ומחסומים. חזיתות הבריכה יעוצבו בשילוב של חלקי זכוכית וחלקים אטומים, באופן שיאזן בין שמירה על פרטיות המשתמשים לבין יצירת חיבור אל החוץ. הטיפול האדריכלי בחזיתות יתואם עם השפה העיצובית של המבנה המרקמי והמגדל.

7. כיבוי אש

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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)

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

לאורך כל דפנות המגרש ישמר מעבר רציף במפלס המדרכות ויסומנו זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הפתוח במגרש. נערך תשריט לחלוקת השטחים הפתוחים בין תחזוקה פרטית לעירונית בהתאם לדרישות אגף שפ"ע ואגף הנכסים כמוצג בתכנית. כולל תחזוקת מתקני ניהול מי הנגר ע"י המזמין, בהתאם לסיכום מול אגף תיעול. כל שטח המגרש ייותר פנוי ופתוח לציבור. לא יותרו הקמת גדרות בתחום המגרש.

בדופן הדרומית ישמר מעבר לרוכבי אופנים בהמשך לשבילים העירוניים, בהתאם לתוכנית הסביבה וכמסומן בתכנית. לאורך חזית המגרש לרחוב עליית הנוער ולרחוב הצפוני תפותח בפרטים עירוניים סטנדרטים ותשמש כחלק מרצף הולכי הרגל העירוני ותפותח כרצועת הליכה מרוצפת עם שיפועים נגישים המתחברת ישירות למרחב הציבורי. ישמר מעבר רציף ונגיש עבור הולכי רגל בשפ"פ 504 לרבות התחברות וכניסה ממנו אל המגרש הציבורי.

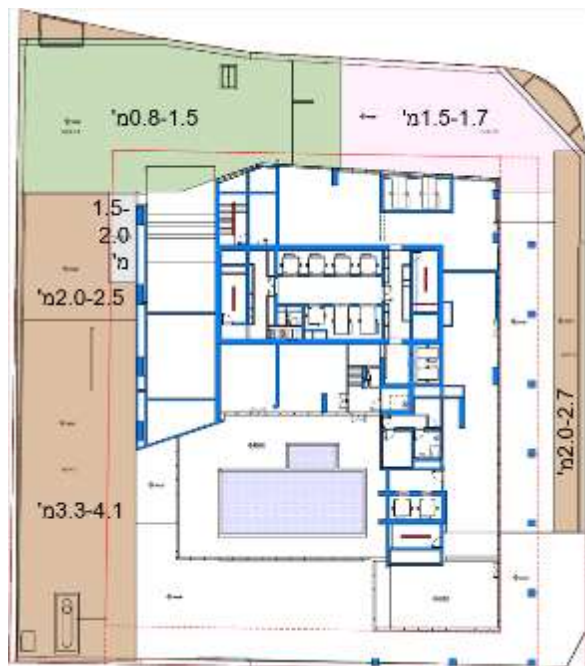
השטחים הפתוחים יפותחו כמרחב נופי מגוון עם צמחייה מגוונת הכוללת עצים בוגרים, צמחייה רב-שנתית מקומית ועונתית המתאימה לתנאי האזור והצל במתחם, בשילוב מדשאות, הצללות טבעיות ומערכות השקיה וחילחול מי נגר בהתאם לדרישות הבנייה הירוקה.

תכנון פתרון לנגר העילי יהיה בהתאם לפרק המים בתמ"א 1, התכנית תנהל 50% מנפח הנגר היממתי בתקופת חזרה של 50:1.

בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2).

מבוקשת בניה של תכנית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ'.

עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

**פיתוח השטח**

בתאומים אחרונים לתכנית הסביבה המאושרת תא/תעא/4491(2)

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

עבור נטיעת עצים יוקצה עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו- לא כולל בטון שיפועים ואיטומים. 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. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. לכל עץ המתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. פרט בית הגידול עבור עצים אלו יהיה בהתאם לאחד הפרטים המאושרים על ידי עיריית תל אביב. כמו כן, יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים. בחירת מין וזן העץ ברחובות ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
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, תוך הבטחת תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון:
אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.
אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

תחזוקה, פרטי עיריה -

בשטחי המגרש אשר ימסרו לתחזוקה עירונית יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

9. מאפייני בניה ירוקה

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

י. דו"ח רוחות

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

יא. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות לפרויקט, במסגרתו נבחנו רמת הקרינה המתקבלת על גגות וחזיתות דרומיות של מבני הפרויקט, וכן השפעתו על המרחב הסובב. שני גגות מבני הפרויקט מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת לפי התקן. החזית הדרומית של המבנה המרכזי אינה עומדת בדרישה, אך החזית הדרומית של המגדל נחשפת לשמש ברמה מספקת. באשר להשפעת הפרויקט על המבנים הסמוכים – מרבית הגגות במניפת הצל ממשיכים לקבל את רמת הקרינה הנדרשת, למעט שבעה גגות. רק בשני גגות נצפתה הרעה של מעל ל-20% בחשיפה לקרינה ביחס למצב הקיים. בנוסף, עבור שתיים-עשרה חזיתות דרומיות של מבנים סמוכים חלה הרעה של מעל ל-20% כתוצאה מהתכנון המוצע. שטחים פתוחים סמוכים ממשיכים לקבל את רמת הקרינה הנדרשת בהתאם לדרישות התקן.

יב. יעילות אנרגטית

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

יג. ניהול מי נגר

תכנון פתרון לנגר העילי יהיה בהתאם לפרק המים בתמ"א 1, התכנית תנהל 50% מנפח הנגר היממתי בתקופת חזרה של 1:50, בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2).

מבוקשת בניה של תכסית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ'

עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.00-2.50 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה בתחום המגרש, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- מערכת לטיפול מי הנגר תכלול טיפול בכ- 60% מנפח הנגר במגרש :

נגר משטחי הגגות והמרפסות יטופל באמצעות מערכת ההחדרה שתכלול שני קידוחים בעומק של 30 מ'. מעל כל קידוח יומקם תא תפעול בנפח של 14 מ"ק ולפני כל קידוח ימוקם תא שיקוע בנפח של 3.5 מ"ק כל

אחד. סה"כ נפח איגום כולל של 35 מ"ק. בנוסף מי נגר שיגיעו אל שטחי הגינון מעל מרתף יעברו השהיה בחתך הגינון ולאחר מכן יאספו מתקרת המרתף אל בורות החלחול.

יתוכנן גג סופח נגר על שטח שלא יפחת מ- 50% משטחי הגגות.

יד. איורור הדירות

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

טו. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים.

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

טז. ריצופים

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

10. גמישות:

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

11. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

12. 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. אישור מנהל המתחם ומתכנן הרחובות והשטחים הפתוחים בהיקף התכנית. (תע"ש השלום)
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר, מתכנן המתחם ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. ביצוע התכנית המשולבת לשאיבה ולטיפול במי תהום ובגזים הנפלטים מהם כפי שתקבע רשות המים וקבלת אישור רשות המים על ביצועה והפעלתה
7. קבלת אישור רשות המים לאיסוף מים, הטיפול בהם ופינויים בזמן העבודה על פי כל דין ובהתאם להלופת הטיפול הנדרשת.
8. אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי קרקע. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תעשיית מגן של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב מיום 11.10.2001, ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
 - ב. תכנון וביצוע נהל בדיקת קרקע מאזור פני מי התהום לבחינת יעד הפינוי וצורת הטיפול.
 - ג. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע וטיפול בקרקע מזהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה באזור המפעל שברחוב עליית הנוער.
 - ד. בחינת החלופות ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בחדרות מעודדי פעילות ביולוגית בתת הקרקע.
 - ה. אישור הועדה המקומית למפרט איטום – ליסודות ולמבנים.
 - ו. אישור הועדה המקומית לנושא הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
 - ז. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על העובדים בזמן עבודות הבנייה - על פי הנחיות המשרד המוסמך.
 - ח. היתר בנייה יכלול נהל לניטור מי תהום לאורך זמן, על פי הנחיות רשות המים.
 - ט. קביעה בתכניות המותרות במרתפים כי לא יתנו שימושים עיקריים ו/או מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.
 - י. קביעה כי לא ייווצרו חדרי שנאים, אלא במרחבי המבנים.
9. תנאי להיתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מגרשי החדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה למגדל מעל 20 קומות בכל מתחם – קבלת היתר לבניה בצמודות הדופן, החצר הפנימית והשיפוע הכולל במתחם.
11. חתימת היזם על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לנושא ביצוע ותחזוקת השטחים הפתוחים בתכנית.
12. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור כלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
13. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת התחייבות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה והקמת עגורן.
14. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת ההתייחסות רשות התעופה האווירית (רת"א) לתכנית ואישורה.
15. עצים לכריתה:
 - א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
 - ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.
16. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
17. 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).

18. 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 יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

13. תנאים לתחילת עבודות:

3. 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 דיר בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
4. 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).

14. תנאי לתעודת גמר:

12. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
13. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
14. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
15. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. 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.
18. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
19. 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 דיר, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
20. 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.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/14717(1) - מתחם ברקאי
11-0011-26 - 14	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

שכונת רמת אביב ג' רח' ברקאי שמואל מדרום ומזרח, בצפון בית הלוחם, במערב רחוב נקר מאיר

כתובת:

רחוב ברקאי שמואל 7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37
רחוב הנוטר 30,31,32,34, 29,29א,
רחוב נקר מאיר 2,4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	575-584, 587-588, 778	

שטח התכנית:

11.79 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: מיי ארכיטקטס
יוזם: אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, קיו (ח.ו) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: בעלים פרטיים

מתכנן פיתוח ונוף: MAZA

יועץ בנייה ירוקה: DHV MED

יועץ איכות סביבה: DHV MED

יועץ תנועה: דגש הנדסה

מצב השטח בפועל:

במגרש עצים בוגרים ו-9 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות כל אחד. בהם סה"כ 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה בהתאם לתכנית הראשית

מצב תכנוני קיים:

הכוללות חצר אנגלית, מחסנים וחניות אופניים. בנוסף מוקצים שטחים עבור חלחול ושימור עצים קיימים במגרש.

התכנית מציעה מספר חיבורים עירוניים משמעותיים:

המעברים בין שורת הבניינים הפונה לרחוב ברקאי מאפשרים חיבור אורגני לשכונת אפקה ומעבר הולכי רגל לתוך השכונה. התכנית קובעת 4 מעברים ברוחב שלא יפחת מ' 6 ומעבר אחד ברוחב שלא יפחת מ-9 מ' בין הבניינים הפונים לרחוב ברקאי לבין השטח הפרטי הפתוח. שלושה מעברים מתוכם נקבעו בזיקת הנאה ויהיו קישור לשכונה (בנוסף למעבר נוסף שנקבע בתכנית הראשית בתחום המגרש הציבורי). התכנית מסדירה במרכז המתחם שטח פרטי פתוח בשטח של 1,968 מ"ר בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. בשטח זה תישמר רציפות התנועה והקישוריות למעברים בין הבניינים. כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה. תיאסר הקמת מכשולים לכניסה בכל השטחים מעל הקרקע שאינם מבונים למעט המעבר בין בניינים 1+2 אשר יחסם בשל קירוי רמפת הכניסה לחניון



תא שטח 102B 101C: (יעוד הקרקע – שפ"פ)

השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה הולכי רגל. תתאפשר בו הצבת ריהוט רחוב כגון- ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. לא ימוקמו מתקנים טכניים בשטחי השפ"פ אשר יגבילו שהייה ומעבר הציבור. תכנון השפ"פ ישמור על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים וכמקשר את המתחם לשכונת אפקה מדרום. השטח הפתוח יהיה נגיש לציבור ללא גדרות או מכשולים וירשם כזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שטחו, שעות היממה וימות השבוע.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון רחוב ברקאי- חזית דרומית



בכל המבנים :

מגורים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

במבנים 1, 17 :

מסחר ומשרדים שיהיו חלק מהדירות שמעליהם, שטחי שירות למסחר ומשרדים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים,

במבנה 16 :

בחלקה המזרחי של קומת הקרקע - מסחר ומשרדים שיהיו חלק מהדירות שמעליהם, שטחי שירות למסחר ומשרדים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בחלקה המערבי של קומת הקרקע - מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות למגורים,

בקומות שמעל קומת הקרקע:

מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים : חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה) (שימושי המסחר, המפורטים לעיל, יהיו כאלה שאינם מהווים מטרד למגורים ולא יותרו בהם בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף (כדוג' בתי אוכל עם בישול במקום), הן בתאי שטח 101A- 102A והן באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה מגורים בן 8 קומות הכוללות קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 31.50 מ'.

ז. גובה קומות:

תא שטח 100 : מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו (לרבות מערכות על הגג (למעט ארובות אוורור) ומעקה גג עליון).
- גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו.
- יותרו מתקנים טכניים על הגג העליון.

- עומק נסיגת קומת הגג : שטח מבונה של 65% משטח הגג הכולל.

עד 50% מאורך החזית הקדמית – בשורת המבנים הקדמיים החזית הפונה לרחוב ברקאי ונקר ובשורת המבנים האחוריים בחזית הפונה לכיוון בית הלוחם מחויב בנסיגה של לפחות 3 מ'.

בכל הבניינים תותר הצמדת קומת הגג לדפנות שאינן החזית הראשית לפי סעיף 9.3.6 ו' בתכנית ג'1 עם אישורה של תכנית עיצוב זו.

ח. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

בצפון ובדרום - לכיוון השפ"פ קו בניין 0 מ', תא שטח 102 A - קו בנין 2 מ' בצפון – בית הלוחם קו בניין 3 מ' במזרח – כלפי הדרך המוצעת/ תא שטח 701 קו בניין 0 (זיקת הנאה בקומת הקרקע), תא שטח 401 4 מ', תא שטח 101B 3 מ' בדרום – לכיוון רחוב ברקאי קו בניין 3.5 מ', לתא שטח 401 קו בנין 0. במערב- 101B 5 מ', תא שטח 401 2 מ', 101A 2 מ'. יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים המרקמיים של 6 מ'.

במבנים 16 ו15 יבנו דירות הדב"י

יבנו 45 דירות דב"י כאשר 38 יח"ד במבנה מס' 16 ו-7 יח"ד במבנה מס' 15. תמהיל הדב"י תואם תב"ע- תמהיל מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות. שטח יחידות הדב"י לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 30-35 מ"ר (כ-30%), 51-85 מ"ר (כ-45%), וכן 86-100 מ"ר (כ-25%).

ט. תמהיל יחידות הדיור - יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4717 :

כ 121 יח"ד קטנות, שהן 34.9% מכמות יח"ד המתוכננות בפרויקט, בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר. שטח ממוצע ליח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי. תמהיל יח"ד נדרש לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.

סה"כ בתכנית			יח"ד + שטח			יח"ד + שטח			שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)
מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים בתכנית	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור
44	2023	12.68	14	602	31.11	30	1421	9.93	דירה קטנה מאוד 35-50
55	3139	15.85	14	718	31.11	41	2421	13.58	דירה קטנה 51-65
35	2509	10.09	6	396	13.33	29	2113	9.60	דירה בינונית 66-85
69	6805.8	19.88	11	1144	24.44	58	5661.8	19.21	דירה בינונית גדולה 86-105
47	5424.8	13.54	0	0	0.00	47	5424.75	15.56	דירה גדולה 106-120
97	13349	27.95	0	0	0.00	97	13349	32.12	דירה גדולה מאוד +121
347	33251	100	45	2860	100	302	30390.55	100	סה"כ

י. **שטחים ציבוריים** - תא/ 4717 מקצה מגרש בייעוד מבני ציבור. תכנית עיצוב זו שומרת על גישה לרכב בתת הקרקע למגרש זה.

2.7 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. מרחק בין מבנים

מרחק בין מבנים לא יקטן מ 6 מ' נוסף על כך תשמר כניסה רחבה לשטח השפ"פ בין מבנים 5 ו 6 שלא תפחת מ-9 מ'

ב. חומרים

גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או טיח מינרלי עם שילוב של חיפוי קשיח הכל בגווני בהירים. **מאחורי** החיפוי הקשיח יותר גוון כהה. זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%. עיצוב המבנים יתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו סופית במסגרת היתר בניה על ידי אדריכל העיר. יותר שימוש בחיפוי קשיח בתליה יבשה לצורך הדגשות עיצוביות במידה שלא עולה על 50% מחזית כל בניין.

עיצוב החזיתות יהיה שונה ומגוון עם יחס משתנה בין כמות ושטח האזורים המחופים אשר ייצר שוני בין המבנים.

ג. מרפסות

תותר בליטת מרפסות עד 2 מטרים מקו הבנין לכיוון רחוב ברקאי מדרום וכיוון רחוב נקר. לכיוון צפון (בית הלוחם) תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מטרים מעבר לקו הבנין, ללא אפשרות להבלטה נוספת. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין כלפי השטח הפרטי הפתוח. יתוכנן מסתור כביסה לכל הדירות למעט דירות קרקע שאין להן מרפסת- כ 17 יח"ד ועוד כ 32 יח"ד כלואות עם כיוון אוויר אחד הפונות לחזית קדמית/אחורית בקומות הטיפוסיות. מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות.

מרפסת הגג תהיה בחפיפה לדירות מתחתיה בתחום קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי.

ד. חצרות אנגליות

לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחים נלווים בהתאם לתכנית ע"1.

- תותר הקמת חצר אנגלית אחת לכל דירה.
- החצרות לא תפננה לחזית ראשית או לכיוון זיקת הנאה
- החצר תקורה בסבכה במישור הפיתוח.
- לא יותרו מדרגות חיצוניות בחצר האנגלית.

ה. הצללות וסגירות חורף

לשטחים המסחריים תתאפשר הצמדת אזורי ישיבה וסגירות חורף ובתנאי שלא יחסמו מעברים ציבוריים ומדרכות. במרפסות הגג ובקומה הטיפוסית האחרונה יוקמו אלמנטים להצללה-פרגולות. הפרגולה תשמור על מרחק 2 מ' מחזית המבנה.

ו. שילוט

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניין הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני. שילוט מסחר על חזיתות מבנים הכוללים מסחר- יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ז. חזית חמישית

תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג יהיה בגובה של עד 2 מ'. יתוכנן גג מועיל –/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגג (קרי, תכסית הגג כולו). מתקנים טכניים על הגגות יטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה

ח. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית בתכנית זו.

יא. יחס להנחיות מרחביות:

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

2.8 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

הכניסות העיקריות למבני המגורים בתא שטח 101 A יהיו מרחוב ברקאי. בתא שטח 101B, מיקום הכניסות ללובאים מכיוון השפ"פ מלבד מבנים 8-9 שהכניסה אליהם מרחוב נקר. הכניסות למסחר ממפלס רחוב ברקאי.

ב. חזית מסחרית

בתא שטח 101 A ו- 102 A מבנים 1,17 מתוכננים שטחי מסחר הפונים לכביש 20 (בגובה מינימלי של כ-4.5 מ') בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים.

ג. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע ימוקמו חללים משותפים כגון לובי ומבואות לשימוש דיירי המגורים. בתת הקרקע ימוקם חלל משותף עבור ריכוז חניות אופניים לכלל המבנים. לכלל המבנים וחדרי אצירת אשפה צמוד לכל גרעין, בנין, חד"כ וחללים נוספים לרווחות הדיירים.

2.9 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.10 תנועה

3 קומות מרתף וקומת גלריה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. הכניסה והיציאה למרתף המשותף מרחוב ברקאי מתחת למבנים 1+2 בתא שטח 101A תאפשר כניסה ויציאה לרכבים פרטיים ולמשאית פינוי אשפה. חניות אופניים ימוקמו במפלסי המרתף בחדרי אופניים משותפים, בקומת הקרקע, ובאזורים יעודיים בפיתוח בקרבת הכניסות לבניינים. פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה תת קרקעי. מיקום רחבת הפריקה והטעינה, חדרי דחסניות עבור שימושי המסחר והמגורים יהיה בקומת מרתף 1-.

תקן חניה :

תקן החניה בתחום התכנית יהיה 1:1 עבור המגורים ו 1:50 עבור שימושי המסחר והמשרדים חניות אופניים :

תקן לחניות אופניים יהיה 1:2 לכל יח"ד. חניות האופניים בתחום התכנית ימוקמו : בפיתוח - 172 מ"ח , בחדרים ייעודיים בלובאים ימוקמו 44 מ"ח. בקומות המרתף ימוקמו חדרים ייעודיים בקרבת הגרעין. בקומת הגלריה שבמרתף העליון ימוקמו 195 מ"ח, במרתף 1- ימוקמו 94 מ"ח, ובמרתף 2- ימוקמו 198 מ"ח . סה"כ מתוכננים 703 מקומות חנייה לאופניים בפרויקט. המעליות בסמיכות לחניות האופנים במרתף תהיינה מעליות עם רוחב אלכסון של 170 ס"מ בכדי לאפשר את הורדת האופניים לחניון.

2.11 מערכות

איוורור מרתפים - איוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים יעודיים אל הגג העליון כמופיע בתכנית .

ללא כל פתחים טכניים בפיתוח.

פתחי יניקת אוויר יוטמעו בבינוי בחזיתות נסתרות.

הפתרונות המוצעים יביאו בחשבון את הפרשי המפלסים בין המבנים השונים.

חדרי חשמל חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס התת הקרקעי. פתרון האוורור, הכנסת אויר והוצאת אויר - יהיו בתחום הבינוי כאשר הרפפות פונות לכיוון הרמפה. פתח להורדת ציוד לחדרים אלו ע"י פתח בפיתוח בגודל של 140*225 ס"מ ע"פ התיאום מול חח"י. מיקום חדר טרפו בכפוף לסימולציית שטף מגנטי ומיגון קרינה, ככל שיידרש, לשלב היתר הבנייה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

פינוי אשפה קונבנציונלי לכלל המתחם, מגורים , מסחר ושטחי ציבור בנויים, תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. השלכת האשפה למכלים בחדרי אשפה הנמצאים בתת קרקע. חברת

הניהול תשנע את מכלי האשפה ל 2 דחסניות – למסחר ולמגורים ותעמיס את המיכלים באמצעות מהפך. פינוי הדחסניות יעשה ע"י העירייה בתת הקרקע

הנחיות אקוסטיות

ע"פ התב"ע (תא/מק/4717), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה, הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית.

תשתית תת קרקעית

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו') יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

כיבוי אש

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא יפגעו בפיתוח הרחובות הסובבים. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

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).

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים : בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו בתי גידול לעצים, מתקנים וכי"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 שטחים פתוחים

השפ"פ יפותח כגן ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. המעברים בין הבניינים יישמשו כצירים המשכיים לשכונה, ויפותחו כצירים מרוצפים הכוללים עצים מצלים ואזורי ישיבה. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו. - **כל השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות, וללא מכשולים, בפיתוח רציף ונגיש.**

כל שטחי הפיתוח ישארו פתוחים ללא גידור (כ- 6414 מ"ר) מתוכו .



3.3 זיקות הנאה

זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הציבוריים הגובלים בהן. כל השטחים בקומת הקרקע, יהיו פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות בשטח של כ- 2.635 דונם.
כ-2367 מ"ר בזיקת הנאה בתחזוקה פרטית, וכ-268 מ"ר זיקת הנאה בתחזוקה עירונית לא תותר הקמת גדרות או שערים בכל שטח התכנית. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו באופן רציף והמשכי המרחיב את השפ"פ וזיקות ההנאה.

שטח פנוי מבנייה - 17.7% משטחי התכנית יהיו פנויים מבנייה וכל תכנית תת קרקעית. שטח זה יחולק לכ- 15.2% בגינון על קרקע טבעית ו-2% כשטחים מרוצפים 'ריצוף מרחף'. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.5 צמחייה ונטיעות עצים

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) שאושר בשלב תכנית עיצוב. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים לשימור: תכנית העיצוב מגדירה את עצים 91 ו-56 לשימור בנוסף למופיע בתכנית הראשית. יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליטוי 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 ובליטוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית ההיתר והפיתוח.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 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.

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושילבי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

3.6 ניקוז ע"ג הקרקע

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרויקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשגחה של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון.

4. מאפייני בניה ירוקה

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

- המבנים בפרויקט הינם מבנים בעלי 8 קומות בלבד ולא נדרש עבורם בדיקת רוחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בשלב התב"ע נערכה בדיקת השפעות הצל של מבני הפרויקט על גבי גגות, חזיתות דרומיות ושטחים פתוחים בסביבה ובמבנים הקיימים בשטח בית הלוחם.
- עפ"י תוצאות הבדיקה נמצא כי:

- כל גגות המבנים בסביבה מקבלים חשיפה נאותה לקרינת השמש.
- החזיתות הדרומיות של מבני בית הלוחם הסמוכים לתכנית, ברח' ברקאי שמואל 49א' וברקאי שמואל 49 (הקומה התחתונה בלבד) אינן מקבלות חשיפה נאותה בעונת החורף. אולם, על פי נוהל להגשת בדיקות הצללה, מבנים אלו אינם נחשבים כמבנים הרגישים להשפעות צל.
- השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית עומדים בקריטריון ומקבלים חשיפה נאותה לאור השמש.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. חסכון במים

- צמחייה חסכונית במים: שימוש צמחיה רב שנתית, ים תיכונית שהינה חסכונית בצריכת המים ושטח מדשאה מצומצם.
- ראש המערכת יופעל ע"פ טבלת הפעלה שחושבה לפי האזור, סוג האדמה והצמח כך שההשקיה תעבוד באופן החסכוני ביותר.
- הפעלה ע"י מחשב שיתוכנת בהתאם לטבלת ההפעלה.
- הפעלות נפרדות לעצים, מדשאה ולשיחים.
- שימוש בברזים וראשי מקלחות חסכוניים, בהתאם לנתוני הספיקה הנדרשים ע"י תקן 5281.

ה. איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאווררו ע"י מערכת יניקה מאולצת. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

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

ז. ריצופים

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

ח. אנרגיה

הפרויקט פטור מישום מערכת פוטו וולטאית. פוטנציאל יצור האנרגיה בפרויקט הינו 1,450,000 קוט"ש. יעד יצור האנרגיה הינו 850,000 קוט"ש. בפרויקט יהיה תכנון של מערכת תרמוסולארית, בהתאם לחובת יישום תקנה 24 לחימום מים. לפי תקנה זו, תנאי הכרחי הוא התקנת מערכת שתפיק לפחות 1,897,500 ק"ק לשנה או 2,206 קוט"ש לשנה לכל דירת מגורים מאנרגיית שמש, רוח או חום שיורי. לבנייני הפרויקט ישנם גגות קטנים הכוללים מערכות ושטחי גג פנויים מצומצמים. הכיסוי התרמו סולארי הינו מקסימלי ונותן מענה ל-650,000 קוט"ש כלומר כ-75% מהיעד ליצור אנרגיה בפרויקט.

5. גמישות:

כל המוצג בתכנית העיצוב תוכנן בהתאם לתכנית הראשית תא/מק/ 4717. כל סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.

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

6. תנאים להיתר בניה:

11. בקשה להיתר עבור תאי שטח A101, B101 ו C101 תהיה בעת ובעונה אחת
12. בקשה להיתר עבור תאי שטח A102, B102 תהיה בעת ובעונה אחת
13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הגישה התת קרקעית למגרש 401.
15. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
1. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
2. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
3. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בינו תשתיות ואדריכל העיר.
5. לשלב היתר הבנייה יוגש לאישור הרשות הסביבה חיזוי קרינה מכל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים (היתר סוג)
6. לשלב היתר הבנייה יוגש דוח שיתייחס לכלל הפונקציות המתוכננות ויוכיח עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. הדוח יתבסס על מסמך זה.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשי המגורים יהיה התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשכ"ע 2011, בדבר אי פתיחת בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף"

התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- 6.1. 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).
- 6.2. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלוש כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דיוור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאים לתחילת עבודות:

21. 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 דיוור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של גישה תת קרקעית למגרש 401 לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיוור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

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

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א /4444/ 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226	03/06/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	15 - - 0011-226ב'

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 15 - 26-0011	תא/תע"א / 4444 / 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו הוראות
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / תא / 4444 / 1 (2226) מכוח
תוכנית מתאר מקומית
תא / 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו בע"מ

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני
ערים בעל הקרקע: חב' אופק כחול י. אבו –
קוקו בע"מ
תוכנית פיתוח ונוף: מאזא
ארכיטקטורה קונסטרוקטור: ישראל

חלק א - פרטים כלליים

מבא"ת ספטמבר

עמ'

6.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע"א/תא/4444/1 (2226) (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תעא/תא/1/4444/2226
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

6.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/4444/1 - מרכז רובע שדה דב – מגרש 2226 (להלן – התוכנית הראשית).

6.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב
יפו רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: גבול בצפון: רח' תא שטח 2704; בדרום: רח' שדרה 3; במזרח: רח' רחוב 1; במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקה 204

שטח התוכנית: 7.124 דונם

מסמכי התכנית

6.4

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 23

6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 4.3.26, 2, 20 עמודים במצגת

6.5

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו

בע"מ עורכי התוכנית ויועצים

מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	עורך ראשי	משה צור	נמל תל אביב 36	03-5450501	
מאזא ארכיטקטורה	יועץ נוף	מאיה זוהר	רוטשילד 15	035661130	maya@mzarc.com
תדס הנדסה אזרחית בע"מ	יועץ תנועה	חיים בוארון	אתגר 2 טירת הכרמל	048577566	haim@tedem.co.il
אלקטרה	אשפה,	גיא וילק	האומנות 4	050-	guyw@electra.co.il
תשתיות בע"מ	פנאומטי		נתניה	9655423	
וקסמן יועצים הנדסה בע"מ	איכה"ס, בניה ירוקה, תרמי ואשפה	שלומי עמיר	הירקון 5 בני ברק	052-8833022	shlomia@wxg.co.il

violeta@s-netanel.com	050-6563181	משה לוי 11 ראשון לציון	בטיחות באש ויולטה יונטרוב	ש.נתנאל מהנדסים יועצים בע"מ
naama1@livni.co.il	052-8257744	יצחק רבין 1 פתח תקווה	אקוסטיקה נעמה אשרמן	ע. ליבני הנדסה אקוסטית בע"מ
farber.efi@gmail.com	054-8079817	נווה מונסון	הידרולוגיה אפרת פרבר	אפרת פרבר יוני גורן
laviमितai@gmail.com	054-5966087	אמיתי לוי	אגרונום	אמיתי לוי
max@bimtech.co.il	03-7550900	הירקון 5 בני ברק	מקס קולוסניקוב	ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ
niv@hrvac.co.il	03-5773169	הירקון 5 בני ברק	ניב ארטידי	ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ
kfir@rcohen.com	073-3326198	הירקון 5 בני ברק	כפיר קרוקוצקי	ר.כהן ושות' מהנדסים ויועצים לחשמל ואוטומציה בע"מ

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

המגרש ממוקם בתא שטח 2226 בחלק הדרומי של תכנית מרכז רובע שדה דב. המגרש עצמו ריק מבינוי והינו שטח אדמה פנוי. מערך הכבישים העתידיים בגבולות המגרש, מסומנת כתשתית אך הם אינם הושלמו כדרכים במצבם הסופי.

תיאור כללי

המגרש ממוקם לאורך הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1 וגובל במגרש ביעוד ציבורי בשימוש למגורים מצפון מזרח (מגרש 203 ושצ"פ) מס 2704 מצפון המפריד בינו לבין מגרש נוסף ביעוד ציבורי ומגרש ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות. שטח התכנית 7.124 דונם בייעוד מעורב לתעסוקה, מסחר ומגורים. התכנון כולל מגדל בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, בן 45 קומות ו-3 מבנים מירקמיים בשימוש תעסוקה ומגורים. כל המבנים משלבים בקומת הקרקע שטחי מסחר, כניסות ללוביים ושטחים נלווים וטכניים לטובת כלל הפרויקט. בקומת הקרקע לכיוון הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, קולונדה רציפה בעומק של 5 מ'.
מבנה A הינו מבנה תעסוקה בן 6 קומות, הממוקם לאורך רחוב אבן גבירול בחלקו הצפוני של המגרש. לבנין קומת קרקע מסחרית המלווה בקולונדה את הרחוב בעומק 5 מ' ומעליה 5 קומות משרדים וגג ירוק/כחול.
בנין B מגדל מגורים, בן 45 קומות עבור 258 יח"ד הממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3. המגדל מתוכנן כ-2 נפחים עם אטריום מעליות שקוף ביניהם. האטריום מבמיקומו, מייצר 2 נפחים צרים אשר מחלקים את הקומות הטיפוסיות ל-2 אגפים.
בנין B' בדופן המערבית של המגדל, ב- 6 הקומות הראשונות, צמוד נפח מירקמי למגורים עבור 12 יח"ד עצמאיות. הנפח צמוד לגבול המגרש ונסוג בקומת הקרקע ב 5 מ' להמשך הקולונדה ברחוב אבן גבירול.
מבנה C הינו מבנה מירקמי לשימוש מגורים, בן 6 קומות וכולל קומת גג פעיל, המחובר בדופן צמודה למגדל המגורים. המבנה ממוקם לאורך שדרה 3 בחזית הדרומית של המגרש ומלווה את הרחוב בקולונדה בעומק 5 מ' לשימושי מסחר. בקומת הקרקע של מגדל המגורים והמבנים הצמודים אליו משולבים שטחי מסחר ולוביי כניסה למגורים ושטחים נלווים לטובת הפרויקט. בין מבנה C ו B ישמר מעבר מקורה בין שדרה 3 לחצר הפנימית.
בנין D הינו מבנה מירקמי עצמאי בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם בדופן המזרחית של המגרש. כחלק מקומת הקרקע מתוכננת רמפת הכניסה לחניונים המופנית כלפי רחוב 1. מספר יח"ד במבנים D+C הינו 89 יח"ד. סה"כ בתחום התכנית מבוקשות 347 יח"ד. מכל הרחובות המקיפים את המגרש מתאפשרת גישה להולכי רגל אל הגן הפנימי הממוקם במרכז המגרש כאשר המבנים תוחמים אותו. הגן משלב ערכים נופיים לטובת דיירי המבנים והציבור הרחב ומסומן כולו בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה.



אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	תעסוקה	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מירקמי	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
מספר קומות (ק. קרקע+טיפוסי)	9	45	7	7	8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	35 מ'	180 מ'	30.2 מ'	36 מ'	36 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	648 מ"ר	840 מ"ר ללא מרפסות ונפח בקומה = 30 1,020 מ"ר	231 מ"ר	796 מ"ר	658 מ"ר
יחס תכסית / גובה	V	1: 4	V	V	V
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	כן	לא	לא
גובה מעקה גג מסגרות	30.20 מ'		30.20 מ'		

					לרחוב אבן גבירול
0	0	0	0	0	קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')
לא	כן	כן	כן	כן	קולונדה (כן/לא)
לא	כן	לא	כן	לא	מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)
לא	לא	לא	לא	לא	שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)

מיקום וסוג שטחים משותפים

7.3

בפרויקט חניון תת"ק משותף לכלל השימושים, בחניון משולבים חדרי מגורים לאשפה לכל בנין, מחסני אופניים לכל שימוש בנפרד (תעסוקה/מסחר ומגורים) ושטחים טכניים לכלל הפרויקט כמו ח. חשמל, גנרטורים, מאגרי מים וכ'. כמו כן, משולבים בפרויקט בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות השונות לוביי כניסה לכל בנין בנפרד ומבואות קומתיות משותפות. בקומת הקרקע מתוכננת גישה למעליות אופניים. ניפרדות לשימוש תעסוקה ולשימוש מגורים ומעליות ניפרדות לטובת תיפעול המסחר ולשירות כללי של הפרויקט. על גג בנין C שטחי רווחה משותפים לכלל דיירי המגורים כולל שטחים בנויים בקומה 7 בבסיס המגדל.

2.4 תמהיל יחידות דיור -

טבלה 1א - יחידות דיור ביעוד מגורים ומסחר								
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יחיד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בנין B מגדל	בנין B	בנין + C בנין D	סה"כ ב- % ²		
דירה קטנה	60 - 30	25%	67 יחיד		25 יחיד	92	26	57 מ"ר
דירה בינונית	85 - 61	25%	69 יחיד	6 יחיד	15 יחיד	90	27	80 מ"ר
דירה גדולה	120 - 86	50%	111 יחיד 43% =	6 יחיד	35 יחיד	165	47	
דירה גדולה מאד	מעל 125		11 יחיד 4% =		2 יחיד			
סה"כ			258 יחיד		89 יחיד	347	100	

הערות לטבלה 1א

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן, לא כולל מרפסות)
² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע 8 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)	
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה)	13
מתוכננת בפרויקט	

	סה"כ B	סה"כ	סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	0	0	0
מיקום בבניין (יש לציין קומות)			

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

17. העמדה ובינוי

17.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מבנה A למבנה B ו-B' המרחק 8 מ', מבנה B ומבנה C בקיר משותף. מבנה C ומבנה D במרחק 8 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	למבנה במגרש הצפוני מבנין A מרחק של 14 מ' למגרש הציבורי ממזרח מבנין D מרחק 13.5 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	מרחק 42 מ' למגדל במגרש השכן ממזרח
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	המגדל ממוקם 6 מ' מזרחה מקו איתור המגדל
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	אורך חזית לאבן גבירול 49 מ' = 78% אורך חזית לשדרה 3 79 מ' = 89%

17.2 תנועה –

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הרמפה משולבת בתכנית של מבנה D והכניסה מרחוב 1
מיקום חניות לאופנועים	62 חניות בחניון 1-
מספר קומות חניון	6
תכנית קומות חניון (מקסי')	5.96 דונם

17.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D	הערות
מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)						לא מתוכננים כרגע מרתפים

מבא"ת ספטמבר

עמ'

מפלסים (גובה אבסולו טי)							במגרש שכן
							לא מתוכננים כרגע מרתפים במגרש שכן
							המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניסו ת בהתאמה
							מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)
							מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים
	+10.80	+10.00	+10.00	+10.00	- +10.00 +10.30	+10.90	

	הנדסיים)						למדרכה הגובלת
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש						המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניס ות בהתא מה למדרכה הגובלת
	+10.80	+10.00	+10.00	+10.00	- +10.00 +10.30	+10.90	
גובה קומות	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)						כל המרתפים משותפים לכל הבניינים
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)						כל המרתפים משותפים לכל הבניינים
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני)						----
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')						הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של
	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	

גבהים						
הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים	5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
					4.35	תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
	3.5	3.5	3.5	3.5-4		מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')
גובה ברוטו	5	5		6.5	5	קומות טכניות
אין שטחים ציבוריים בנויים	X	X	X	X	X	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')

הערה: קומות הרווחה בגגות וקומות מיוחדות תעמודנה בהנחיות העירוניות לגובה מקסימלי לקומת מגורים של 4 מ'.

17.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

18. חזית מסחרית / פעילה

18.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	75%
רחוב שדרה 3	כן	80%
רחוב רחוב 1	לא	-

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

19. מעטפת הבניין

מבא"ת ספטמבר

עמ'

תיאור מילולי מעטפת המבנים במתחם משלבת חומרי גמר שקופים כזכוכית וחיפויי אלומיניום. החזיתות שאבו השראה ממורשת העיר הלבנה ושפת הבאזהאוס ומייצרים שפה אדריכלית מודרנית.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/מש ולב)	מירקמי תעסוקה	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה רפלקטיבית ת מירבית עד 14%	חיפוי אלומיניום □ בתליה יבשה בשילוב זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה רפלקטיבית ת מירבית עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות		זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות

רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	רפלקטיביות ת מירבית עד 14%		רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מרפסת מזגנים קומתית		מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	אין	אין	אין	אין	אין
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	אין	אין	אין	אין	אין
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת

הקרקע	הקרקע		הקרקע	הקרקע	
					אחר

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
4.7	בבינוי המרקמי לשימוש תעסוקה ייחופה המבנה בקירות מסך ויוצלל ברפפות אלומיניום בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא

20. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף) –

שירות/טכני	גג פעיל לדיירים	אחר	סה"כ
(מ"ר/%)	(מ"ר/%)	(מ"ר/%)	[מ"ר/100%]
בניין A	20-40%	בבדיקה	
בניין B	100%	בבדיקה	
בניין B'	100%	בבדיקה	
בניין C	20-40%	בבדיקה	
בניין D	100%	בבדיקה	

16.2 - 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

21. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המירקמיים בנין C ובנין D, התכנון כולל מסתורי כביסה דירתיים הממוקמים כלפי החצר הפנימית. במגדל מתוכננת מרפסת מזגנים קומתית הפונה לכיוון מזרח לחצר הפנימית, ויסופק אלמנט כפתרון לתליית כביסה במרפסות.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסות גג יתוכנו אלמנטים להצללה (פרגולות) מעל הבריכות שחייה.

הצללות על גגות שימושיים כגון מעל בריכות ושטחי שהייה יאפשרו תוספת שטחים עבור **5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"**

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	לא
6.3	הגדלת מרפסת מעבר ל16 מ' בדירות גדולות תהיינה על חשבון שטח עיקרי ובכל מקרה תהיינה חלק מהנפח הבנויה.

22. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

23. איכות סביבה –

מאפיין	בניין A	בניין B + B'	C	D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון
מרחק מנדוף בגג משימושים רגילים	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	הפרוייקט יתוכנן לשני תרחישים: 1. תפקוד המבנה באופן עצמאי עם מערכות מיזוג וחימום לכל השטחים במבנה 2. שימוש במרכז האנרגיה השכונתי – מצריך לתכנן חדר לחיבור צנרת למרכז האנרגיה + הכנות לצנרת ורטיקלית לכל הקומות.			
הנחיות אקוסטיות	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40
אחר...				

24. בריכות שחיה

24.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין D	בניין C	בניין B	בריכת שחייה בשטח משותף
	בריכת שחייה משותפת לרווחת		

	דיירי המגורים בגג המשותף בגג מבנה C		

	הצללה בפרגולה בהתאם לתקנות החוק		
ברכת שחייה מוצמדת ליח"ד	ברכת שחייה מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה 7, ק. 32 וקומות פנטהאוס עליון במגדל בקומה 44		ברכת שחייה מוצמדת מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה 7

24.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

1. חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

הפרוייקט ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1. מצפון לאורך המגרש שצ"פ אורכי המפריד את המגרש ממגרש מעורב שימושים ומגרש ציבורי. מצפון מזרח מגרש ביעוד ציבורי(מגרש 203).

בין המבנים מתוכננים מעברים מקורים ולא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינון ומדשאות. בין מבנה B ל C מתוכנן מעבר מקורה ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, כל השטחים הפתוחים במגרש מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

התכנון שומר על חיבור רציף של פיתוח ושבילים עם שצ"פ 2704 הנמצא מצפון ומפנה שטחים ירוקים ומגוננים למגרש הציבורי מצפון מזרח.

בחצר ישתלו עצים לטובת הצללה ומיתון רוחות, ימוקם ריהוט רחוב ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר הפונה פנימה. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3 כיכר עירונית פתוחה הכוללת חזית מסחרי וכניסה ללובי המגורים. בכיכר ינטעו עצי צל ויתאפשר מעבר רציף ואזורי ישיבה. מוצע לשלב עצים גם במרחב הציבורי עד לצומת בכדי ליצור מרחב אחיד ומוצל בצומת הרחובות.

15.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
7127 מ"ר	שטח המגרש
5697 מ"ר = 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3343 מ"ר = 47%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
20% פנוי מבנייה = 1425 מ"ר. מתוכם – 5% (משטח מגרש) 361 מ"ר יחופו לפי פרט מוסכם על מחלק שפ"ע ובנייה בת קיימא	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
356 מ"ר	חיפוי צף ומחלחל
4438 מ"ר – כל השטחים הפנויים מבינוי בק.קרקע	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1425 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
לא רלוונטי כרגע	קירוי מצללות
49 מתקני אופניים = 98 חניות. שהן 10% מכלל החניות הנדרשות בפרוייקט. שטח מתקני החניה בפיתוח 78 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני 100 מ"ר)

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

11	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף	כן

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
75 עצים. (לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר פנוי מתכסית)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
45	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי (תת-קרקעי) (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
30	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

13	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף	כן

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות -

17.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
ישולבו בבינוי	אזורי חדרי שנאים
בדופן הפנימית לאורך הרמפה או שישולב בדופן הבנויה במיקום תואם עם CPM	גמלי מים
הוצאת אוויר לגגות עליונים הכנסת אוויר בדופן הבינוי באמצעות רפפות ששולבו בחזיתות בגובה שלא יפחת מ' מעל לקרקע ובהתאם להנחיות איכות הסביבה.	פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)

ארונות תשתית	ישולבו בבינוי
מזגנים	ישולבו בבינוי
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בנין A	בנין B	בנין B'	בנין C	בנין D
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	צפונית לגרעין	מקיפות, דרומית, מערבית וצפונית לגרעין.	אין חניות אופניים	אין חניות אופניים
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן	כן	לא, מעבר בתת הקרקע	לא, מעבר בתת הקרקע	לא, מעבר בתת הקרקע
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	אין	אין	אין	אין
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	52 חניות אופניים בפיתוח	42 חניות אופניים בפיתוח		

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים
1	מיקום (שם רחוב/ות)
רחוב מס' 1	

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	לא
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	פריקה וטעינה עבור 4 חניות תפעוליות בתת הקרקע
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור	מסחר עד כמה שניתן

(לא/כן)	

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה –

21.1 אמצעים מתוכננים

בניין A	בניין B+ B	C	D
הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם
2 1 · 2	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
ה צ ה ר ת	כן	כן	כן
ה ת א מ ה	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל ה נ	כן	כן	כן
מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית אחת לכלל המגרש ובנוסף מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף
ס ע נ	באזור רחבת רכב D בבנין 4*3 (מעלית) תפעולי		

ף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

בניין D	בניין C	בניין B'	בניין B	בניין A		
1	1	משותף עם A	משותף עם A	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
על המדרג ה מול הרמפ ה	במגרש הפרטי בחצר הפנימית	משותף עם A	משותף עם A	במגרש הפרטי בחצר הפנימית	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	2	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+ כמות)	
לא	לא	לא	כן עץ 1	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+ תיאור)	
משולב ב בבינו י	משולב בבינוי	משולב בבינוי	משולב בבינוי	משולב ב בבינו י	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

22.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

3. תכנון בר קיימא –

1.12 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
כן	דוח הצללות תבוצע תוספת הצללות במקומות שהיית אדם באזורי הפיתוח בהם צפיות שעות שמש מרובות בקיץ.
כן	דוח רוחות טורדניות נמצאו חריגות רוח במהירות 20 מ"ש/ בפינה דרום מערבית של המגרש. בבחינת פתרונות למיתון רוחות.
לא	דוח סנור, בוהק וחום התקבל פטור ממח' בר קיימא עקב אופי חזיתות שבור וחומרים אטומים.

1.13 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

D	C	בניין B + B'	בניין A	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
אין	אין	אין	אין	

אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג

דוחות ייצור אנרגיה נמצאים בעבודת יועצים ויבדקו על ידי מחלקה לבניה בת קיימה.
התכנון יעמוד בהנחיות העירוניות ובדרישות המחלקה.

1.14 ג כחול / ירוק

D	C	בניין B + B'	בניין A	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
927 מ"ר	217 מ"ר	1032 מ"ר	641 מ"ר	
	אין	אין		שטח גג ירוק (במ"ר)
741	אין	אין	512	שטח גג כחול (במ"ר)
741 מ"ר	-	-	512 מ"ר	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.1 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

1.1.2 א.

1.2 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מתוכנן מתקן איגום מי מזגנים משטחי המסחר ומשרדים בנפח 20 מ"ק שישמש להשקיה בשטחי הפרויקט.
8. ו. אמצעים לחיסכון במים להשקיה בנוסף להשקיה ממי מזגנים תתוכנן צמחיה מקומית חסכונית במים.

8.1 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

1.1 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:

על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B.
על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C.

תנאים להיתר בניה

10. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים. 13. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
14. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

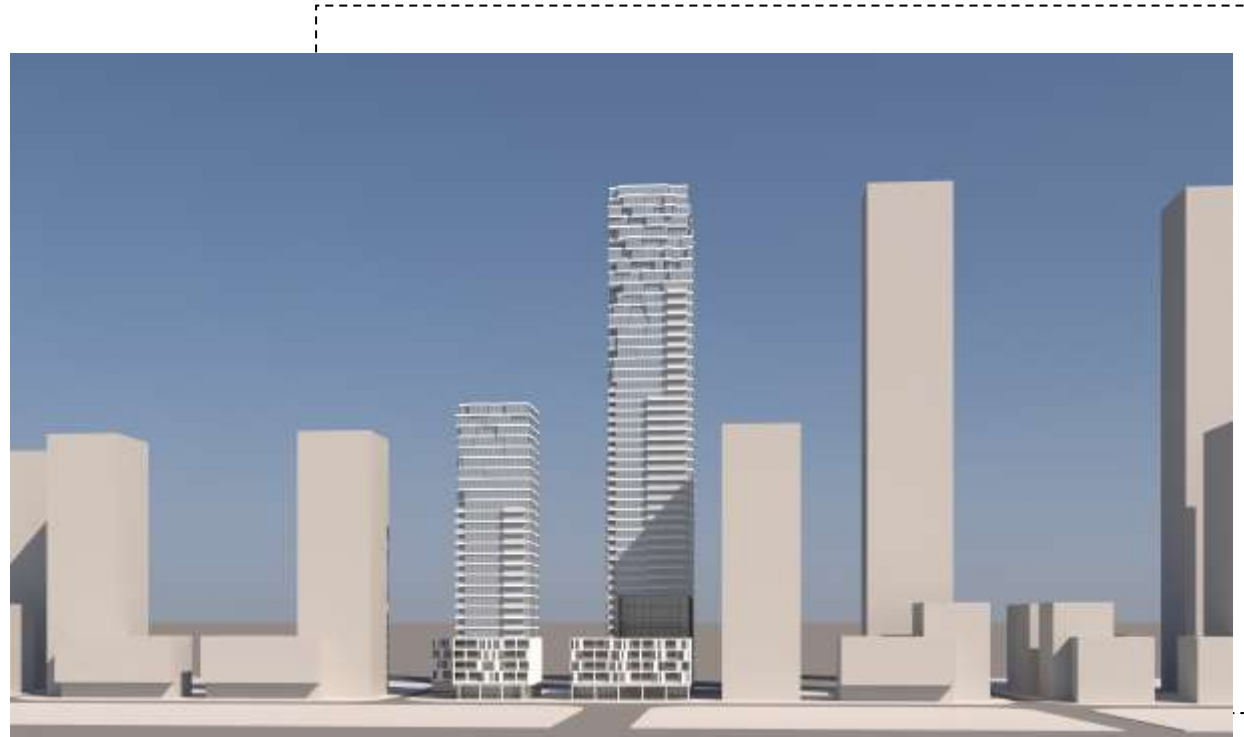
11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
 12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע. 13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב. 14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
 15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

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 הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תע"א/ 4444 / 1 (2103) - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2103)
16 - 11-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / תא/ 4444 / 1 (2103)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



17.03.2026 מהדורה 0

יזם : האחים ישראל
עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים
בעל הקרקע: האחים ישראל; עיריית תל אביב-יפו;
תוכנית פיתוח ונוף: מאיה גת, MAZA
תוכנית תנועה: אייל קראוס, קראס הנדסה.
מתכנן קונסטרוקציה: י. דוד מהנדסים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שדה דב- מגרש 2103 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תע"א/תא/4444/1
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית. תא/4444/1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז
תיאור מקום: גבול בצפון: שצ"פ, בדרום: שדרה 3, במזרח: מגרש 2102 בייעוד מגורים ומסחר, במערב: רח' בתייה לישנסקי.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6865, חלקות 4,20,19,204
שטח התוכנית: 6.958 דונם
תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
 (1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמודים
 (2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3- 15 עמודים במצגת

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: האחים ישראל
עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:
 אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאיה גת- MAZA
 יועץ תנועה: אייל קראוס, קראוס הנדסה
 יועץ בנייה ירוקה ואשפה- יוזמות.

1.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנות תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ריק מבינוי ותשתיות, קימים עצים במגרש שננטעו על ידי חברת CPM ומיועדים להעתקה. הנושא נמצא בטיפול של חברת CPM

2.2 תיאור כללי

מגרש 2103 מיועד למגורים ולמסחר. המגרש גובל בחלקו הצפוני בשצ"פ, ממערב לרחוב בתיה לישנסקי ומדרום לשדרה 3. ממזרח לו מצוי מגרש סמוך (2102) המיועד אף הוא למגורים ולמסחר.

בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, בסמוך לשצ"פ ולמגרש השכן 2102, ממוקם **מבנה A** מגדל בן 45 קומות.

בפינה הדרום-מערבית ממוקם **מבנה B** מגדל בן 25 קומות, המבנה צמוד למסד ומתוכנן בפינת הרחובות בתיה לישנסקי ושדרה 3. בשני המגדלים מתוכננות 348 יחידות דיור.

לאורך רחוב בתיה לישנסקי, בצמוד למבנה B, מתוכנן **מבנה C** בבינוי מרקמי בן 5 קומות, מעליו גג ירוק ובריכה לשימוש כלל דיירי המגרש.

לאורך שדרה 3 ממוקם **מבנה D** מבנה בבינוי מרקמי בן 8 קומות. במבנים המרקמיים מתוכננים 76 יחידות דיור.

קומות הקרקע של כלל המבנים מיועדות למסחר. לאורך שדרה 3 מתוכננת קולונדה בעומק של 5 מ'.



אפיון מבנים

מאפיין	מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	45	25	5	8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	180 מ'	כ-101.15 מ'	כ-20.5 מ' (ללא גרעין בריכה)	כ-35.4 מ'
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	790 מ"ר	555 מ"ר	1673 מ"ר) מתוכם 555 מ"ר תכנית (מגדל)	792 מ"ר
יחס תכנית / גובה	1: 4	1: 5	1: 54	1: 22
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	5	5	5
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	לא	כן	לא	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	כן	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

2.3

קומת הקרקע מבואות לכל המבנים.
 שטחי רווחה: בקומה 6 במבנים B ו C-מתוכנן גג ירוק עם בריכה לשימוש כלל הדיירים, וכן שטחי רווחה המשתרעים על פני שתי קומות (קומות 6-7).
 במבנה A בקומה 11, מתוכננת בריכה ושטחי רווחה לטובת דיירי המגדל.
 מחסנים וחניות אופניים מתוכננים בתת-הקרקע.

תמהיל יחידות דיור –

2.4

כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)						תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
ב- % ²	סה"כ	מבנה D	מבנה C	מגדל B	מגדל A			
30%	129	26	7	40	55	25%	60 - 30	דירה קטנה
25%	103	13	8	30	53	25%	85 - 61	דירה בינונית
45%	192	11	11	39	131	50%	מעל 86	דירה גדולה
100%	424	50	26	109	239		סה"כ	

הערות לטבלה 1א/1ב

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (כולל שמתוכנן), לא כולל מרפסות

² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
3 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)	
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר) ומעלה) מתוכננת בפרויקט	מתוכננות 49 דירות מעל 121 מ"ר, מתוכם מתוכננות דיוריות בעד 12 דירות

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין מרקמי C למגדל B קיר משותף בין מגדל B למרקמי D 12 מ' בין מרקמי D למגדל A 14 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מרקמי D מרוחק 6 מ' מקו המגרש - סהכ' 12 מ' למגדל במגרש 2102 מגדל A מרוחק 8.15 מ' מקו המגרש - סהכ' למרקמי במגרש 2102 12.25 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	16 מ' המבנים הוזזו לפחות בכמחצית המרחק הנדרש מגבול המגרש.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	כן, יש גמישות של כ- 2 מטר פנימה.
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	75%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	כניסה מרחוב בתיה לישנסקי
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים עליונים
מספר קומות חניון	6
תכסית קומות חניון (מקסי')	80%

1.3 מפלסים וגובה קומות

מגדל A				מגדל B				מרקמי C				מרקמי D				מאפיין							
מפלסים (גובה אבסולוטי)								מרתף 2-								(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)							
								מרתף 1-								(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)							
								מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש								(תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)							
								מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש								תואם את מפלסי הרחוב.							
גובה קומות								מרתף 2-								(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)							
								סטיו/קולונדה								(4.5 מטר נטו מיני')							
								מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה								(6 מ' מקסי')							
								מגורים								(3.3 מ' ברוטו מיני' ; 4 מ' ברוטו)							
3.8 מטר גובה מרתף טיפוסי עד 3.5 מטר גובה.								מינימום 4.5 מ'								6 מ'							
3.5-4 מטר ברוטו																							

מקסי'				קומות טכניות
כ 4 מ'	קומה חמישית משמת בחציה לשלוש דירות מגורים ושטח טכני מתחת לבריכה	כ 8 מ'	כ 8 מ'	
-	עד 1.19 מ'	-	-	פלגום

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב שדרה 3	כן	79%
רחוב בתיה לישנסקי בפינת שצפ 2702	לא	מבנה C מחולק לעל ידי מעבר ציבורי ברוחב 8 מ'. בחלק הדרומי 75% חזית מסחרית. בחלק הצפוני בו כלולה הרמפה 26% ובחזית הצפונית של המבנה 100% מסחר.

לחצר פנימית

50% החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע- תתוכנן כניסות למבואות מגורים וחזית מסחרית.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

המבנים המרקמיים במגרש יעמדו בהנחיות המרחביות התקפות. המגדלים ייחופו בתלייה יבשה של זכוכית וחומר אחר בתלייה יבשה- אלומיניום או ש"ע. היחס בין זכוכית לחומר השני יהיה כ 70% זכוכית ו 30% לשני.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית רפלקטיביות עד 14%	זכוכית רפלקטיביות עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-30%)	אלומיניום או ש"ע	אלומיניום או ש"ע	זכוכית/ אלומיניום/ ש"ע	זכוכית/ אלומיניום/ ש"ע
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת

בדיקה	בדיקה	בדיקה	בדיקה	פאנלים לייצור אנרגיה BIPV
לא	לא	לא	לא	תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)
שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט (לא/כן+תיאור)
				אחר

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
			100	בניין A
			100	בניין B
		100 (גג משותף) בסך של כ 945 מ"ר	0	בניין C
בקומה 5 מרפסת גג פרטית, בגג העליון 100% שירות.				בניין D

4.2 כ- 50 מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144. בתיאום מול בר קיימא-

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המרקמיים C, D לצד המרפסת, מתוכננים מסתורי כביסה הפונים לכיוון החצר הפנימית.
בכל המבנים, מתוכננים איזורים טכניים במבנה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

בגג המבנה המרקמי מתוכננת פרגולה.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7		מתואם מלבד סעיף 6.6 ב/6.7/6.8 –
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	6.6 ב	עיצוב המבנה בחלקו העליון עם בינוי בקומות שאינן חזרתיות, קירוי המרפסות בקומה שמעליה בתחום קונטור המבנה, הני"ל תואם מול אדריכל העיר.

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

7. איכות סביבה-

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מתוכננים מנדפים לגג	מתוכננים מנדפים לגג	יתוכנו תעלות אופקיות לגרעין בניין B	יתוכנו תעלות אופקיות לגרעין בניין A
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF במרפסות שירות בכל קומה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF במרפסות שירות בכל קומה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF אשר ימוקמו בחלקם במרפסות שירות בקומות ובחלל טכני מתחת לבריכה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF על גג המבנה ויחידות פנים לכל דירה
הנחיות אקוסטיות	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש
קרינה	-	-	מתוכננים שני חדרי שנאים, מוטמעים מרחקים לאזורי שהייה	-

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

מיקום A	מיקום C
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	יש בריכת שחייה משותפת בתחום הבניין. מקורה.
	בגג המבנה מתוכננת בריכה, עם קירוי חלקי, ע"פ דרישות.

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי
הפרוייקט ממוקם בפינת רחוב 7 ושדרה 3. בין המבנים ישנם מעברים לא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' ומעבר מקורה מתחת לבניין C ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינות ומדשאות. נשמר מעבר המשכי משצ"פ 2702 לשדרה 3. בחצר הפנימית תשמש למעבר ושהיה לכלל הציבור, ישתלו עצים לטובת הצללה, ימוקם ריהוט רחוב, ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
6958 מ"ר	שטח המגרש
5545 מ"ר – 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3583 מ"ר – 51%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
1413 מ"ר – 20% 1044 מ"ר – 15% בגינות	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
348 מ"ר – 5% בריצוף צף	חיפוי צף מחלחל
3375 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1413 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
לא מתוכנן	קירוי מצללות
33.6 מ"ר – 42 חניות אופניים	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן

2. נטיעות ושטחי גינות

2.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
(68 יח' = 100%)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
34 יח'	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
34 יח'	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
-	עצים מסומנים לשימור
-	עצים מסומנים להעתקה
-	עצים מסומנים לכריתה

*קיימים עצים זמניים במגרש, בטיפול CPM

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזורי חדרי שנאים
כחלק מהמעטפת הבנויה	גמלי מים
בדופן רמפת כניסה לכלי רכב	פתחי אזורי חניונים (כניסה ופליטה)
הוצאת אוויר לגגות המבנה והכנסת אוויר בתחום הרמפה	ארונות תשתית
-	מזגנים
-	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
צוברי גז – מחוץ לתוואי מרתף ללא מאצרה בהתאם לתקנים ולהנחיות מרחביות	אחר

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	חניית אופניים ייעודים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע	חניית אופניים ייעודים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע	חניית אופניים ייעודים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע	חניית אופניים ייעודים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן, לכיוון השצ"פ	לא	כן, לכיוון רחוב בתיא לישנסקי	כן, לכיוון שדרה 3	
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרי יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	סה"כ 42 חניות בפיתוח			

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
2	כמות מפרצי חניה מתוכננים
בתיאור לשנסקי	מיקום (שם רחוב/ות)

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
קומה 1-	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
כן בסמיכות לגרעין מסחר.	סמיכות לגרעין מסחר (לא/כן)

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

כן	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

מרקמי D	מרקמי C	מגדל B	מגדל A	אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)
טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	
טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)	
כן	כן	כן	כן	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה
רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום
בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	חדרי מחזור (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	כמות ומיקום
קיים	קיים	קיים	קיים	חדר אצירה מרכזי	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)
-	-	בסמוך למעלית הראשית של פינוי הפסולת במרתף עליון	-	מעלית פינוי פסולת מחזור	גודל מעלית ומיקום
-	-	מעלית 3/4 מ' בבניין	-		

		B-בקרקע בסמוך לרחבת כיבוי- (מרתף 1 וקומת קרקע)			
בתאום	בתאום	בתאום	ממוקמת בפיתוח ליד רחבת כיבוי בין בניין A לD	כמות ומיקום	נקודת גישה לפינוי גזם

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18 כן

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

מקמי D	מקמי C	מגדל B	מגדל A		
				כמות דרושה	רחבת היערכות
רחבה משותפת	במדרכה	בנתיב הנסיעה ובדרכה	במגרש הפרטי	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
רחבה משותפת	עץ אחד להסטה בתאום עם CPM	בין בנין d ל B מתוכנן עץ שיש להסיטו בתאום עם CPM	בשטח פרטי ללא השפעה	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19 כן

חלק ה – תכנון בר קיימא-

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	סך הכל בתחום הצל של הפרויקט לא נמצאו מבנים חדשים החורגים מדרישת התקן ביחס למצב המאושר.	דוח הצללות
כן	באנליזת רוחות נוחות (מהירות 6 מ"ש) - נמצאה הגברה נקודתית במפלס הגג הפעיל, במפלס הקרקע לא התגלו הגברות או חריגות באנליזת רוחות נוחות (מהירות 9,15, 20 מ"ש) לא התגלו חריגות.	דוח רוחות טורדניות
כן	לא נמצאו אזורים החווים חימום מטריד או מסוכן.	דוח סנוור, בוחק וחום

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
-				
הוכן דוח ועבר למחלקת בר קימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קימא לאישור והמשך תיאום	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D	
בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
		תוכנן גג 50% כחול/ ירוק. (מסך שטחי הגגות)		שטח גג ירוק (במ"ר)
תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	גג 50% כחול/ ירוק. (מסך שטחי הגגות)	תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	שטח גג כחול (במ"ר)
בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

]

בעבודה

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותמות

עורך התכנית :
יוזם התכנית :
בעל הקרקע :
אדריכל נוף :
יועצים מקצועיים רלוונטיים :

חז"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 הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.