

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0016-26 מיום 12/08/2026

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 12/08/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/89068290141>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/89068290141>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 26-0014 מיום 15/07/2026			
	אישור פרוטוקול 26-0015 מיום 29/07/2026			
10:00	רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 2020-00829 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000		1	1.
	רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 2025-06060 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000 /תא 3616א		15	2.
	רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000 /תא 3616א		29	3.
	רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000 /תא 3616א		43	4.
	רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 2019-13786 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000 /תא 3616א		58	5.
	הסלסלה פינת הערמון דיון בהפקעה - דיון רגיל		75	6.
	הפקעה חלק מחלקה 24 בגוש 7041 - תחנת אליפלט דיון בהפקעה - דיון רגיל		77	7.
	הפקעת חלק מחלקה 51 בגוש 7060 דיון בהפקעה - דיון רגיל		78	8.
	הפקעה חלק מחלקה 23 בגוש 7101 דיון בהפקעה - דיון רגיל		79	9.
10:30	בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס דיון בעיצוב ארכיטקטוני		80	10.
	תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		87	11.
	תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		103	12.
	רוטשילד 68 - 70 דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א	507-0828376	122	13.
11:00	שיכוני חיסכון דיון בהתנגדויות	507-0621151	132	14.
12:00	בית העיתונאים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		167	15.
12:15	המסגר פינת המלאכה דיון בהפקדה	507-1329903	184	16.
	לה גווארדיה 22-14 בית ברכה דיון בהפקדה	507-1074947	206	17.
	רחוב בבלי שינוי ייעוד לדרך דיון בהפקדה	507-1576321	236	18.

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 26-0014
א' אב תשפ"ו 15/07/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
בנוכחות: אלחנן זבולון, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0013 מיום 01/07/2026
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 2020-10542 - תתי חלקות 1 ו-8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
2.	16		ביטול הפקעה - דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	18		ביטול הפקעה - חלקה 1 בגוש 7063 - תכנית תא/4100 (נס לגויים) דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	20		הפקעה לפי תכנית תא/502 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	22		הפקעת חלק מחלקות 4 ו-29 בגוש 7229 דיון בהפקעה - דיון רגיל
6.	24		הפקעה - חלקה 176 בגוש 7023 דיון בהפקעה - דיון רגיל
7.	26		הפקעה חלק מחלקה 66 בגוש 6164 דיון בהפקעה - דיון רגיל
8.	27		שד' ירושלים פינת שד' הבעש"ט דיון בהפקעה - דיון רגיל
9.	29	507-1329564	ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד
10.	63		ליידי דיוויס אולם ספורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	72	507-0631465	הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה
12.	109		מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
13.	133		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3105) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	151		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3106) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	172		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3101) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פרוטוקול החלטות מספר 26-0015
ט"ו אב תשפ"ו 29/07/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, חן אריאלי, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
2.	14		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
3.	27		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
4.	40		ההגנה 137 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	51		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	65	507-0361469	שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
7.	168	507-1336783	כיכר קפלן דיון בהפקדה
8.	183		מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 2020-00829 - מורדוף נתנאל
1 - 26-0016	197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

לדברט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ו- אופק מישקין, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון ו- חוו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי. 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 19/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 22-0013 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: 6955 חלקה: 98

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 31

תובע: מורדוף נתנאל

בא כוח התובע: דהאן דניאל – שמאי מקרקעין

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 426,000 ₪.

תת"ל/70א' – 2,829,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 2020-00829 - מורדוף נתנאל
1 - 16-0026	197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע מר דניאל דהאן):

תכנית 5000 :

שינוי יעוד קומת הקרקע בבניין - התכנית קובעת כי קומת הקרקע בנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים. שווי מ"ר למגורים מעל קומת מסחר נמוך משווי מ"ר למגורים ללא קומת קרקע מסחרית.

תכנית תת"ל 70א' :

- תת"ל 70א' קובעת כי תוואי מסילת הרכבת העירונית יעבור במפלס הקרקע וקובעת את מיקום רציף תחנת דיזנגוף בחזית החלקה בה ממוקם הנכס, תוך הפקעת 26 מ"ר משטח החלקה ובכך היא מבטלת לצמיתות את הגישה היחידה ברכב לחלקה. היות ולחלקה אין גישה ברכב, התכנית מבטלת כל אפשרות לתוספת בניה או להריסה ובניה של בנין חדש ובכך דנה את הבנין בארלוזורוב 31 להישאר במצבו עד תום חייו הכלכליים/ הפיזיים.
- הצמדת תוואי הרכבת והרציף לבנין תחשוף את הדירה למספר רב של מטרדים היוצרים כל אחד בנפרד ויחדיו במצטבר את ירידת הערך לדירה.

כתב השיפוי:

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה. בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבה במקרקעין ספציפיים.

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה עפ"י הכרעות שמאים מכריעים ברח' ארלוזורוב נקבע שווי זהה למגורים עם מסחר בקומת קרקע וללא מסחר בקומת קרקע כדלקמן:

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל	12/08/2026
197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	1 - 16-0026

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז
ארלוזורוב 125	6213/843	רמה מאור
ארלוזורוב 9	6901/65	ערן ירקוני

כמו כן להלן החלטות שמאים מכריעים שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין עירוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל/70א'

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

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

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

בנוסף, 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 רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום 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. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 2020-00829 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000	מס' החלטה 12/08/2026 126-0016 - 1
--	--

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. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

שמאי התובעים קובע את הפגיעה תחת הנחה כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הריסה ובניה וקובע את שיעור הפגיעה לטענתו תחת הנחה זו.

בנוסף, קובע השמאי פגיעה בגין השטחים הבנויים. למיטב הבנתי, מדובר בכפל טענות שכן לא ניתן להתייחס לנכס הן בחלופה של הריסה ובניה והן בחלופה של תוספת בניה.

שמאי התובעים לא הוכיח כי קיימת פגיעה בשטחים הבנויים כפי שנטען על ידו. כמפורט בחוות דעת זו קיימת עליית שווי בשל הסמיכות לרכבת הקלה כפי שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים.

השמאי טוען להפחתה שרירותית בשיעור של 15% בגין פגיעה עקיפה. להערכתו, קיומה של הרכבת הקלה משביחה את הנכס. וזאת כפי שפורט בהרחבה בחוות דעת זו. כמו כן יובהר כי הפרעות ומטרדים בזמן בניה אינם מהווים ראש נזק בתביעה לפי סעיף 197. וממילא לא הוכחו.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר מס' תא/92018/0922 מיום 22/08/2024 בה נקבע כדלקמן:

"בכל הנוגע לפגיעות נטענות בעת ביצוע העבודות על פי התכנית, הרי שתביעה לפי סעיף 197 לחוק אינה האכסניה המתאימה לכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, ועדה זו אינה הפורום המתאים להעלאת טענות מעין אלו".

החלטות השמאים המכריעים אליהן מפנה שמאי התובעים אינן רלוונטיות למקרה הנדון, כאמור לעיל, בהתאם להכרעת השמאית המכריעה רמה מאור ההשבחה הנובעת מסמיכות לרכבת הקלה הינה בשיעור של כ-15%.

כאמור לעיל, לאורך השנים קיימת עליית שווי במחירי הדירות ברחוב ארלוזורוב. לגבי טענות של רעש, קרינה וכד' שמאי התובעים לא הציג חוות דעת מומחים כדי לבסס את טענותיו.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר מס' תא/92018/0922 מיום 22/08/2024 בה נקבע כדלקמן:

"אשר לטענות חוות דעת העוררים לעניין פגיעה קבועה ממטרדים, הרי לא עלה בידי העוררים להצביע על פגיעה אקוסטית או סביבתית כתוצאה מאישור התכנית. בעניין זה לא הוגשו חוות דעת מקצועיות על ידי העוררים אשר יש בהן כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעים כתוצאה מעליה במפלס הרעש וכן לא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתכונות המקרקעין בהקשר זה".

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל/70א' שהוצג בחוות דעת התובעים שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתכנית 5000, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-25 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

א. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-25 שנה.

ב. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל
1 - 0016-26	197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

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

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי נתנאל מורדוף ת.ז. 0906587, בעלת הזכויות ביחידת דיור בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 98 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 31, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

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

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,255,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת דניאל דהאן, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת שמאית ביום 19.12.2019 (להלן: שמאי התובע"; "שומת התובע" בהתאמה)

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל והמקרקעין הינו בניין מגורים בלבד אשר אינו כולל מסחר בסביבתו וכי הזכויות מכוח תמ"א 38 לא מחייבות קומת מסחר, התובע יטען כי תכנית המיתאר המייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, שוויון של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לקומות מעל קומת מסחר. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 426,000 ₪ (עמ' 19 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובע התכנית מפקיעה שטח של כ-26 מ"ר משטח החלקה אשר גורם להקטנת קווי הבניין והקטנת תכסית שטח הקומה הניתנת למימוש בבנייה חדשה או במסלול הריסה והקומה מחדש.

ע"פ התכנית, תעבור מסילת רכבת בסמוך למקרקעין ובכך תבטל כל יכולת גישה ברכב לבניין, לרבות רכב חירום, פינוי אשפה, הובלות, מיקום של עגלות פסולת בנין ומנופי הרמה, וכן של כניסת ציוד מכני כבד לחפירות ולבניה. כתוצאה מכך, התכנית מבטלת את אפשרות של התחדשות בבניין בין אם בתוספת על הקיים או במסגרת הריסה ובבניה מחדש. (שם, בעמ' 20 – 21).

לחלופין, טוען התובע כי התכנית גורמת לירידת ערך של 15% משווי הבנוי לאור הצמדת תוואי הרכבת והרציף לבנין נשוא ההערכה תחשוף את הבניין למספר רב של מטרדים שונים בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה וכן לפגיעה בפרטיות. בשל כך פגיעה זו מוערכת בערך הנכס של התובע בסך של 491,000 ₪ (שם, בעמ' 22 – 24)

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל	12/08/2026
197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	1 - 0016-26

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 2,829,000 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה, בבניה ותיקה.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

תכנית המתאר (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל
166-0016 - 1	197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובע תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70א' – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 מטרותיה של תכנית זו הן:

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

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

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

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 12/08/2026 92005/0720 - 1 - 1
---	--

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 להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ") וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל
126-0016 - 1	197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

(פורסם בנבו, 12.5.2020 ;

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

שמאי התובע טוען לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000, ומנסה לבסס טענה זאת על סמך סקר מחירים שערך ברחוב בזל לנכסים הנמצאים בבניינים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, אל מול דירות בבניינים למגורים בלבד.

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

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

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

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

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

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

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78).

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל	12/08/2026
197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	1 - 0016-26

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

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

כעולה מחוות דעת שמאי התובע, נטען כי אישורה של תכנית 5000 הביא לירידת ערכן של דירות הנמצאות בבניינים מעל קומת קרקע הכוללות חזית מסחרית. לשם ביסוס טענה זו ערך שמאי התובע סקר מחירי דירות ברחוב בזל בתל אביב – רחוב המאופיין בשימושים מעורבים – והשווה בין מחירי דירות המצויות בבניינים הכוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע לבין מחירי דירות בבנייני מגורים בלבד. לטענתו מן הסקר עולה כי קיים פעם מחירים הנע בין 14%-ל-24%.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של הפגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל), אלא מציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. שנית – עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה יתרון מובהק שכן הוא מהווה חלק מתפישה אורבנית שנועד לעודד פעילות מסחרית וציבורית לצד מגורים ובכך להעשיר את המרחב הציבורי (ראו הכרעות שמאים מכריעים אשר לא קבעו הפחתה בגין ערוב שימושים בעמ' 38 לשומת הוועדה המקומית). שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה, אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (ראו עסקאות מכירה ברח' ארלוזורוב בעמ' 31 לשומת הוועדה המקומית) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

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

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2015 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובע על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובע לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 12/08/2026 0016-226' - 1
---	---

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

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

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

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

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר שומת התובע ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאיות-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובע טוען כי עקב הקמת תכנית "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש וכן כי הצמדת תוואי הרכבת והרציף לבניין נשוא ההערכה תחשוף את הבניין למספר רב של מטרדים שונים בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 12/08/2026 0016-26 - 1
---	---

לבקרים.

עוד, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, התכנית המשלימה מציינת במפורש כי ניתן לבצע בנייה חדשה ו/או תוספת בניה על הקיים, בתיאום עם נת"ע. משכך, יש לדחות את טענת התובע כי לא ניתן להוסיף בניה לבניין הקיים ו/או להרימו מחדש בזכויות בניה מלאות.

טעם נוסף לדחיית טענת התובע היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת שמאי התובע. במצב הקודם התבסס שמאי התובע על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע לעניין ירידת הערך הנגרמת מחסימת הגישה וכן הקטנת קווי בניין והתכסית ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובע עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידו בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובע לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר שומת התובע ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה - עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026). ראי' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, 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.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 12/08/2026 0016-226 - 1
---	--

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.נ. 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 ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגרס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

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

חשיפת הבניין לפגיעת מטרדים בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה

כאמור, במסגרת התביעה נטען כי אישורה של התכנית כולל גם לפגיעה בשל מטרדים שונים בשלב ההקמה ובשלב ההפקעה ובכללם מפגעי תחבורה של רעש אבק, רעידות, אסבסט, הגבלת גישה לבניין, פרטיות וקרינה. בעקבות מטרדים אלו טוען התובע לפגיעה בערך המקרקעין בסך של 491,000 ₪ - הפחתה של כ-15% מהשווי הבנוי.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעת מטרדים להידחות מכל וכול, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית לכל יש לדחות את הטענה כיוון שהיא סותרת ולמצער אינה עומדת בהלימה לטענת התובע לשימוש מיטבי במועד הקובע למגרש ריק. ככל שבמועד הקובע השימוש הוא מגרש ריק הנושא זכויות בניה לפי התכניות התקפות ותמ"א 38 (דבר המוכחש) הרי שאין מקום לייחס כל ירידת ערך לבניו הקיים. מדובר בסתירה פנימית בתביעה.

שנית, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין נדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 00829-2020 - מורדוף נתנאל	12/08/2026
197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	1 - 0016-26

הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

נביא באריכות את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

שלישית, בהתאם לאמור לעיל בסעיפים 77-79 בחו"ד המשפטית של הוועדה המקומית, אישורה של תכנית זו יוביל לצמצום עומסי תנועה ואוטובוסים ובהתאם יוביל לירידה בזיהום האוויר והרעש, וכי הרעש החזוי מהרכבת ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר ואף נמוכים ממנו.

רביעית, נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ביום 17.2.2021, הרי שבכל הנוגע לרעש ולרעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרכ"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 35 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע לרעידות והשפעתן על הנכס.

לצד זאת יש אף לדחות את הניסיון לבסס את ירידת הערך על "פגיעה" לכאורה בתקופת העבודות – שכן כפי שנקבע פעמים רבות בפסיקות בתי המשפט והחלטות וועדות הערר – אין מדובר בטענה לנזק החוסה תחת סעיף 197 לחוק. רא' קביעות וועדת הערר בערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (לא פורסם) והאסמכתאות המפורטות שם.

לבסוף, גם שיעור ירידת הערך בנטען בשומת התביעה, בשיעור של 15%, הוא שרירותי גרידא ומנותק לחלוטין מהאסמכתאות עליהן מבקש התובע להתבסס בטיעון זה.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכל את טענות התובע בדבר פגיעת מטרדים שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה עקיפה משום עילת תביעה ברת פיצוי.

סוף דבר

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 2025-06060
2 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תת"ל/70א', תא 5000 ו- תא 3616א'. בשיבתה מספר 22-0013 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: 209 תת חלקה: 9

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 22

תובעת: בלום מרים אריאלה.

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 106,200 ₪.

תת"ל 70 א' – 199,400 ₪.

תא/3616 – 287,200 ₪.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
2 - 0016-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

תתל 70א' - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית). לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).

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

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה עפ"י

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
226-0016 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הכרעות שמאים מכריעים ברח' ארלוזורוב נקבע שווי זהה למגורים עם מסחר בקומת קרקע וללא מסחר בקומת קרקע כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז
ארלוזורוב 125	6213/843	רמה מאור
ארלוזורוב 9	6901/65	ערן ירקוני

כמו כן להלן החלטות שמאים מכריעים שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין עירוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

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

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

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם 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 (db55- db60) ואף נמוך ממנו.

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. 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 רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
2 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ולסיכום 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. לאור כל האמור לעיל, 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. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

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

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

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינינו 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).

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

תכנית 3616א

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

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.

שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א' כגון: תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה. תכנית 3616א'.

כמו כן תכנית 3616 א' מאפשרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

מטרתה של תכנית 3616 א', בין היתר, להטמיע את עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, תוך שמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע מדיניות ולהתאים את הוראות תכנית זו למאפייני היישוב או חלקים ממנו וכן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

בהתאם לשומה מכרעת מיום 19/03/2020 שנערכה לדירה בבניין הנידון ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי נקבע כי תכנית 3616 א' הינה תכנית משביחה הן בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם והן כאשר מביאים בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.

אף בהתאם לשומה מכרעת נוספת שנערכה לדירה אחרת בבניין הנישום (תת חלקה 8), השמאי

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
2 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המכריע ארז כהן קבע כי בהתעלם מתמ"א 38 תכנית 3616א הינה תכנית משביחה. השמאי קבע כי בהתחשב בתמ"א 38 שווי הדירה זהה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי אריאלה בלום מרים, ת.ז. 029631959 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 9 חלקה 209 גוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 22 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

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

(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 592,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 וכמו כן עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 106,200 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – לטענת התובעת, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפופים, כריזות וכו'). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 199,400 ₪ (בעמ' 6 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

לטענת שמאי התובעת, הפגיעה בנכס כתוצאה מאישור תכנית רובע 3 נובעת מצמצום זכויות הבניה.

תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בין שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 2025-06060
2 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 247,400 ₪ (עמ' 10 לשומת התובעת). בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעת תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתריס), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחובר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה. לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם. בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

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

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

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת).

תכנית רובע 3 (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, פוגעת בערך המקרקעין לשיטת התובעת

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
2016-0026 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

(מוכחש). מטרותיה של תכנית זו הן: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3; הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה; חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38; פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של 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 בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/0720/9001 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 (ס' 17-19).

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

וכן 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 כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 2025-06060	12/08/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 26-0016

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

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

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

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

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
2 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

(פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85). בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

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

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

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

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78). מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12.3.2 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
226-0016 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס (עמ' 20 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה. זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת:

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב: בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לפגיעה הנטענת על ידה בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעת על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעת לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם) (להלן: "עניין פולק") (ס' 84-88).

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) (להלן: "עניין אסותא"). עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74-93).

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

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

ראו גם פסקי דין חלקי שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו" גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38; ורא' ס' 92-113, 309-299.

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר שומת התובעת ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר כי התובעת טוענת לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתה נובעים משינוי לכאורה של מפלס מעבר הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם מתת קרקעית לעל קרקעית (עמ' 6 לשומת התובעת). לדעתנו יש לדחות את טענת התובעת, כפי שיפורט להלן.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשות יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייצג עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייצג אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור. שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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 ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 06060-2025
226-0016 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4). בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

מפגעים סביבתיים - היעדרן של חוות דעת מקצועיות טענות התובעת למפגעים סביבתיים נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש. נביא באריכות את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם). נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 40-41 לחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית). על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעת בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 אין להתחשב בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם ראשית לכל יש לדחות את הדרך בשומת התובעת לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעת – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועוררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל עניין פולק, עניין אסותא שצוטט לעיל, ואת כלל האסמכתאות וההפניות אשר הובאו לעיל.

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

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

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

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (ס' 101-110).

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית יש לבחון בהתאם לשימוש

המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג', ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א 38. במצב זה, ברי כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין, שכן תכנית רובע 3 הוסיפה זכויות בניה בהשוואה לבינוי הקיים.

שומה מכריעה שניתנה במקרקעין – מוכיחה כי תכנית רובע 3 משביחה בחלקה הנדונה, בתת חלקה 7 נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי, אשר ניתנה ביום 19.3.2020 (להלן: "שומת יצחקי"). במסגרת השומה המכרעת קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה.

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לפגיעה עקב הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר לטענתה פוגעת בזכותה להקים מרפסת. יובהר כי הוראה זו חלה רק בחלופה של תוספת בניה, בעוד בחלופה של הריסה ובניה חדשה מותר להבליט את המרפסות בחזית הקדמית עד ל-1.2 מ'.

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

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

הוועדה המקומית לא עררה על קביעה זו ומשכך מדובר בקביעה שמאית חלוטה אשר לא הופרכה או נסתרה. משכך, קביעת השמאי המכריע בשומת יצחקי לפיה השימוש הטוב והיעיל בעניינו הוא הריסה ובנייה - שומטת את הבסיס מטענת התובעת לפגיעה בזכות להקמת מרפסות שכן המגבלה בהוראות התכנית הפוגעת בזכות להקמת מרפסת אינה רלוונטית בחלופת הריסה ובנייה.

הוועדה המקומית תציין שגם שמאי התובעת מודע לכך וכתב זאת במפורש בסעיף 3 לחוות הדעת המעודכנת. בנוסף ואף למעלה מן הצורך, יצוין כי גם אם השימוש המיטבי בנכס הוא בחלופה של תוספת בניה, הרי שתכנית הרובע משביחה גם בחלופה זו, וזאת בהתחשב בכלל הוראות התכנית, לרבות סעיף 4.1.3 ט'.

לסיים, הטענה לפגיעה בזכות להקמת מרפסת נסמכת על קביעה שגויה לפיה השימוש הטוב

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 9 - תיק 2025-06060
2 - 26-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

והיעיל במצב הקודם הוא תוספת בנייה. ברם, קביעה שמאית חלוטה קובעת מפורשות כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה. קביעה זו, אשר לא נסתרה – מפריכה את טענת התובעת מיסודה.

סוף דבר

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

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, 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
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

לדפוט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תת"ל/70א', תא 5000 ו- תא 3616א'. בישיבתה מספר 222-0013 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: 209 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 22

תובעים: בלוס אברהם, בלוס מרים אריאלה ו- בלוס שי.

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 121,300 ₪.

תת"ל 70 א' – 218,200 ₪.

תא/3616א' – 310,600 ₪.

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3616-0016 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תתל 70א' - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית). לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).

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

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה עפ"י הכרעות שמאים מכריעים ברח' ארלוזורוב נקבע שווי זהה למגורים עם מסחר בקומת קרקע וללא מסחר בקומת קרקע כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז
ארלוזורוב 125	6213/843	רמה מאור
ארלוזורוב 9	6901/65	ערן ירקוני

כמו כן להלן החלטות שמאים מכריעים שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין עירוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

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

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

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

בנוסף, 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 רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום 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. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3616-0016 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

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

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

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינינו 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).

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

תכנית 3616א'

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

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.

שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א' כגון: תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה. תכנית 3616א'.

כמו כן תכנית 3616 א' מאפשרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

מטרתה של תכנית 3616 א', בין היתר, להטמיע את עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, תוך שמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע מדיניות ולהתאים את הוראות תכנית זו למאפייני היישוב או חלקים ממנו וכן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

בהתאם לשומה מכרעת מיום 19/03/2020 שנערכה לדירה בבניין הנידון ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי נקבע כי תכנית 3616 א' הינה תכנית משביחה הן בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם והן כאשר מביאים בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.

אף בהתאם לשומה מכרעת נוספת שנערכה לדירה אחרת בבניין הנישום (תת חלקה 8), השמאי המכריע ארז כהן קבע כי בהתעלם מתמ"א 38 תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה. השמאי קבע כי בהתחשב בתמ"א 38 שווי הדירה זהה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3616-0026 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי אריאלה בלום מרים, ת.ז. 02963195; שי בלום, ת.ז. 027478114 ו-אברהם בלום, ת.ז. 022091318 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 8 חלקה 209 גוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 22 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

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

(התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 650,100 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 וכמו כן עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 121,300 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו'). בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 218,200 ₪ (שם).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

לטענת שמאי התובעים, הפגיעה בנכס כתוצאה מאישור תכנית רובע 3 נובעת מצמצום זכויות הבניה.

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בין שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 270,800 ₪ (עמ' 10 לשומת התובעים).

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 06059-2025
3 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישו התובעים תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתריס), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם. בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

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

במצב החדש
תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזור, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת).

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

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת

מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3; הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה; חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38; פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/0720/92005 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 בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/0720/9001 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 (ס' 17-19).

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

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

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

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3 - 0016-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו ניתן יהיה להתיר

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 06059-2025
3 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85). בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

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

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

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד. בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78). מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12.3.2 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמוט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.24) על כך שהשוואות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 20 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 12/08/2026 3 - 226-0016
---	--

להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. ראו לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחוו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם) (להלן: "עניין פולק") (ס' 84-88).

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) (להלן: "עניין אסותא").

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74-93). ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

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

ראו גם פסקי דין חלקי שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38; וראו ס' 92-113, 309-299.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך. לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתם נובעים משינוי לכאורה של מפלס מעבר הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם מתת קרקעית לעל קרקעית (עמ' 6 לשומת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059	12/08/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70/א' תא 5000/תא 3616א	3 - 26-0016

(התובעים).

לדעתנו יש לדחות את טענת התובעים, כפי שיפורט להלן.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בענייניו של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייצג עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייצג אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

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 ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3 - 26-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4). בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

מפגעים סביבתיים - היעדרן של חוות דעת מקצועיות טענות התובעים למפגעים סביבתיים נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש. נביא באריכות את קביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו) 23.07.2013 (והאסמכתאות המפורטות שם). נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 40-41 לחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית). על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 אין להתחשב בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם ראשית לכל יש לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועוררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

רא' לעניין זה למשל עניין פולק, עניין אסותא שצוטט לעיל, ואת כלל האסמכתאות וההפניות אשר הובאו לעיל במסגרת פרק משנה 2.ד לחוות דעת זו.

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

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

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

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (ס' 102-109, 110).

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג', ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א 38. במצב זה, ברי כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין, שכן תכנית רובע 3 הוסיפה זכויות בניה

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3616-0016 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בהשוואה לבינוי הקיים.

שומה מכריעה שניתנה במקרקעין – מוכיחה כי תכנית רובע 3 משביחה בחלקה הנדונה, בתת חלקה 7 נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי, אשר ניתנה ביום 19.3.2020 (להלן: "שומת יצחקי"). במסגרת השומה המכרעת קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה.

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התובעים לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לפגיעה עקב הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר לטענתם פוגעת בזכותם להקים מרפסת. יובהר כי הוראה זו חלה רק בחלופה של תוספת בנייה, בעוד בחלופה של הריסה ובניה חדשה מותר להבליט את המרפסות בחזית הקדמית עד ל-1.2 מ'.

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

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

הוועדה המקומית לא עררה על קביעה זו ומשכך מדובר בקביעה שמאית חלוטה אשר לא הופרכה או נסתרה. משכך, קביעת השמאי המכריע בשומת יצחקי לפיה השימוש הטוב והיעיל בעניינו הוא הריסה ובנייה – שומטת את הבסיס מטענת התובעים לפגיעה בזכות להקמת מרפסות שכן המגבלה בהוראות התכנית הפוגעת בזכות להקמת מרפסת אינה רלוונטית בחלופת הריסה ובנייה.

הוועדה המקומית תציין שגם שמאי התובעים מודע לכך וכתב זאת במפורש בסעיף 3 לחוות הדעת המעודכנת. בנוסף ואף למעלה מן הצורך, יצוין כי גם אם השימוש המיטבי בנכס הוא בחלופה של תוספת בנייה, הרי שתכנית הרובע משביחה גם בחלופה זו, וזאת בהתחשב בכלל הוראות התכנית, לרבות סעיף 4.1.3 ט'.

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 8 - תיק 2025-06059
3 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

לדפוס מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תת"ל/70א', תא 5000 ו- תא 3616א'. בשיבתה מספר 222-0013 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: 209 תת חלקה: 5
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 22
תובעים: ליבוביץ' מורן ו- ליבוביץ' טלי.
בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 130,200 ₪.
תת"ל 70 א' – 922,200 ₪.
תא/3616א' – 315,600 ₪.

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תתל 70א/ - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית). לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).

אובדן מקומות חניה – על פי תשריט תתל 70א/ מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבנין מצפון ובכך ייחסמו 4 מ- 7 מקומות החניה שהגישה אליהם מרחוב ארלוזורוב (ל- 3 מקומות החניה שהכניסה אליהם מרחוב רנ"ק תתאפשר גישה). התביעה הוגשה בגין אובדן מקום חניה אחד הצמוד לתת חלקה 5.

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

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה עפ"י הכרעות שמאים מכריעים ברח' ארלוזורוב נקבע שווי זהה למגורים עם מסחר בקומת קרקע וללא מסחר בקומת קרקע כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - 26-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז
ארלוזורוב 125	6213/843	רמה מאור
ארלוזורוב 9	6901/65	ערן ירקוני

כמו כן להלן החלטות שמאים מכריעים שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין עירוב שימושים נקבעה
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

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

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

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

בנוסף, 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 רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום 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.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025
4 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לאור כל האמור לעיל, 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. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה חניה – החלקה הנדונה הינה פינתית וקיימת גישה לחניה מרח' רנ"ק. לפיכך לא קיימת חסימה לגישה לחניה.

כמו כן יש להביא כי הסמיכות לתוואי הרכבת משביחה את הנכסים מעבר לפגיעה בשווי החניה.

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

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

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינינו 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).

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

תכנית 3616א

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

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.

שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א' כגון: תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה. תכנית 3616א'.

כמו כן תכנית 3616 א' מאפשרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

מטרתה של תכנית 3616 א, בין היתר, להטמיע את עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, תוך שמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע מדיניות ולהתאים את הוראות תכנית זו למאפייני היישוב או חלקים ממנו וכן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

בהתאם לשומה מכרעת מיום 19/03/2020 שנערכה לדירה בבניין הנידון ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי נקבע כי תכנית 3616 א' הינה תכנית משביחה הן בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם והן כאשר מביאים בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אף בהתאם לשומה מכרעת נוספת שנערכה לדירה אחרת בבניין הנישום (תת חלקה 8), השמאי המכריע ארז כהן קבע כי בהתעלם מתמ"א 38 תכנית 3616א הינה תכנית משביחה. השמאי קבע כי בהתחשב בתמ"א 38 שווי הדירה זהה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי טלי ליבוביץ', ת.ז. 039423033 ומורן ליבוביץ', ת.ז. 201326998 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 5 חלקה 209 גוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 22 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000"); תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול"). תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3").

(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות"). התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 1,368,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 וכמו כן עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 130,200 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבניין הנדון מצפון ובכך הכניסה לחניה מכיוון רח' ארלוזורוב תחסם דבר אשר לטענת התובעים יגרום לחסימת 4 מתוך 7 מקומות חניה שהגישה אליהם מרח' ארלוזורוב, בעוד שלטענת התובעים תתאפשר הגישה ל-3 מקומות החניה הנותרים שהכניסה אליהם מרח' רני"ק (בעמ' 6 לשומת התובעים).

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

בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 922,200 ₪ (שם).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

לטענת שמאי התובעים, הפגיעה בנכס כתוצאה מאישור תכנית רובע 3 נובעת מצמצום זכויות

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הבניה.

תחילה טוען שמאי התובעים כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובעים את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בין שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 275,800 ₪ (עמ' 10 לשומת התובעים).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישו התובעים תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתאם), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בס' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם. בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

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

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

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

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

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025	12/08/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - - 226-0016

התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת).

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

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

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

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

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ר"א ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה ר"א 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 ר"א 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 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 (ס' 17-19).

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. ר"א למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025	12/08/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 26-0016

פרי הארץ").

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנתען בערכם של המקרקעין. ראי' 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").

ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025
4 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

נשוא התביעה.

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

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

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

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

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

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

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78). מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12.3.2 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	מס' החלטה 12/08/2026 4 - 226-0016
---	--

שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.17 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 20 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשם לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בבסיסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם) (להלן: "עניין פולק") (ס' 84-88).

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) (להלן: "עניין אסותא").

עוד לעניין זה ראי' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74-93).

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

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

ראו גם פסקי דין חלקי שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השו' גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38 (ס' 92-113, 299-309). הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-

מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך. לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכנית תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים כי מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבניין מצפון, לפיכך טוענים התובעים לחסימת הכניסה לחניה מכוון רחוב ארלוזורוב ולאובדן של מקום חניה מוצמד בסך של 700,000 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים). כמו כן, טוענים התובעים לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתם נובעים משינוי לכאורה של מפלס מעבר הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם מתת קרקעית לעל קרקעית (שם). לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2) יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורט להלן. ראשית, וכעולה מחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.1), מדובר בחלקה פינתית אשר הגישה אליה מתאפשרת הן מרחוב ארלוזורוב והן מרחוב רנ"ק. משכך, אף אם תתקבל טענת התובעים שלפיה נחסמה הגישה לחניה מכיוון רחוב ארלוזורוב, הרי שעדיין נשמרת גישה ישירה וסדירה למקומות החניה מכיוון רחוב רנ"ק. בנסיבות אלה, הטענה בדבר חסימת מקומות החניה נעדרת כל בסיס ובהתאמה - דינה להידחות על הסף. יתרה מכך, עיון בהיתר הבנייה מס' 969 מלמד כי מלכתחילה הכניסה לכלל מקומות החניה תוכננה מרחוב רנ"ק בלבד, בעוד שהפתח לרחוב ארלוזורוב יועד ליציאה בלבד. משכך, בניגוד לנטען בתביעה, הגישה למקומות החניה מעולם לא התבססה על כניסה מרחוב ארלוזורוב. הדברים מקבלים ביטוי אף במצב הקיים בשטח, שבו מוצב בפתח הפונה לרחוב ארלוזורוב תמרור "אין כניסה", באופן התואם את הסדר התנועה שנקבע בהיתר הבנייה. בנסיבות אלה, הטענה שלפיה אישורה של תכנית הקו הסגול הביא לאובדן מקום חניה אינה מתיישבת עם המצב התכנוני, הרישוי והפיזי של המקרקעין. הכניסה למקומות החניה הייתה ונתרה מרחוב רנ"ק ומשכך אין יסוד לטענה כי אישורה של התכנית גרע מקום חניה כלשהו. מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, ולחלופין בלבד ייטען כי כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (סעיף 13.2.18), לנכס הנדון (תת"ח 5) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורך לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום 26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעים שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט להלן. יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בניה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות.

לבסוף, אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ-210,000 ₪, כנטען בסקר החניות (ס' 12.4 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית – ס' 13.2.18), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197

לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 26-01-6751 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייצג עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט להחזיר את הדיון לשמאי המייצג אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

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 ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב'.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 06058-2025	12/08/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	4 - 26-0016

הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א"4). בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

מפגעים סביבתיים - היעדרן של חוות דעת מקצועיות טענות התובעים למפגעים סביבתיים נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש. נפנה לקביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם). נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 40-41 לחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית). על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 אין להתחשב בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם ראשית לכל יש לדחות את הדרך בשומת התובעים לקביעת חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – לחיזוק הבינוי הקיים בתוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ' ותמ"א 38.

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעים, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועוררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

רא' לעניין זה למשל עניין פולק, עניין אסותא שצוטט לעיל, ואת כלל האסמכתאות וההפניות אשר הובאו לעיל במסגרת פרק משנה 2.ד לחוות דעת זו.

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

בהמשך ישיר לאמור לעיל, הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 – כאשר תחשיב המצב הקודם לתכנית רובע 3 מבוסס ברובו על זכויות הכלולות בתמ"א 38. כמפורט בהרחבה לעיל, זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, ערטילאיות אשר אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין ו/או מהקניין של התובעים – ועל כן אין בסיס לתביעה המבוססת על שווי מקרקעין "מופחת" לכאורה במצב התכנוני שלאחר אישור תכנית רובע 3, בהשוואה לשווי "מנופח" הנוגד את הדין שניתן למקרקעין במצב התכנוני הקודם. אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בעניין דלי דליה.

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (ס' 101-102, 109-110).

מכל מקום ולאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכנית יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג', ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א 38. במצב זה, ברי כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין, שכן תכנית רובע 3 הוסיפה זכויות בניה בהשוואה לבינוי הקיים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
426-0016 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

שומה מכריעה שניתנה במקרקעין – מוכיחה כי תכנית רובע 3 משביחה בחלקה הנדונה, בתת חלקה 7 נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי, אשר ניתנה ביום 19.3.2020 (להלן: "שומת יצחקי"). במסגרת השומה המכרעת קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסה ובנייה.

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התובעים לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לפגיעה עקב הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר לטענתם פוגעת בזכותם להקים מרפסת. יובהר כי הוראה זו חלה רק בחלופה של תוספת בנייה, בעוד בחלופה של הריסה ובניה חדשה מותר להבליט את המרפסות בחזית הקדמית עד ל-1.2 מ'.

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

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

הוועדה המקומית לא עררה על קביעה זו ומשכך מדובר בקביעה שמאית חלוטה אשר לא הופרכה או נסתרה. משכך, קביעת השמאי המכריע בשומת יצחקי לפיה השימוש הטוב והיעיל בעניינו הוא הריסה ובנייה – שומטת את הבסיס מטענת התובעים לפגיעה בזכות להקמת מרפסות שכן המגבלה בהוראות התכנית הפוגעת בזכות להקמת מרפסת אינה רלוונטית בחלופת הריסה ובנייה.

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

בנוסף ואף למעלה מן הצורך, יצוין כי גם אם השימוש המיטבי בנכס הוא בחלופה של תוספת בנייה, הרי שתכנית הרובע משביחה גם בחלופה זו, וזאת בהתחשב בכלל הוראות התכנית, לרבות סעיף 4.1.3 ט'.

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 5 - תיק 2025-06058
4 - 2016-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' תא 5000/תא 3616א

לדפוט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן: תת"ל/70א', תא 5000 ו- תא 3616א'. בשיבתה מספר 222-0013 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: 209 תת חלקה: 4
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 22
תובעת: ארלט קובה
בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 154,200 ₪.
תת"ל 70 א' – 964,300 ₪.
תא/3616א' – 367,800 ₪.

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תתל 70א/ - התכנית משנה את קביעות תמ"א 23 א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת המונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי (בתמ"א 23 א' ובתמ"מ 5 נקבע שקו הסעת המונים ברחוב ארלוזורוב יבוצע כרכבת תחתית). לשינוי האמור משמעויות לשווי הנכסים הגובלים, שכן, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות באזור הרציפים וכד' בשעות נרחבות של היממה).

אובדן מקומות חניה – על פי תשריט תתל 70א/ מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבנין מצפון ובכך ייחסמו 4 מ- 7 מקומות החניה שהגישה אליהם מרחוב ארלוזורוב (ל- 3 מקומות החניה שהכניסה אליהם מרחוב רנ"ק תתאפשר גישה). התביעה הוגשה בגין אובדן מקום חניה אחד הצמוד לתת חלקה 4.

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

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

כפי שיפורט להלן, לא נוצרה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין בגין אישורה של תכנית 5000. תכנית 5000 קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

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

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה עפ"י הכרעות שמאים מכריעים ברח' ארלוזורוב נקבע שווי זהה למגורים עם מסחר בקומת קרקע וללא מסחר בקומת קרקע כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז
ארלוזורוב 125	6213/843	רמה מאור
ארלוזורוב 9	6901/65	ערן ירקוני

כמו כן להלן החלטות שמאים מכריעים שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין עירוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירות התובעות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70א'

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

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

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

בנוסף, 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 רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.

ולסיכום 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.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לאור כל האמור לעיל, 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. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

התייחסות לחסימה חניה – החלקה הנדונה הינה פינתית וקיימת גישה לחניה מרח' רנ"ק. לפיכך לא קיימת חסימה לגישה לחניה.

כמו כן יש להביא כי הסמיכות לתוואי הרכבת משביחה את הנכסים מעבר לפגיעה בשווי החניה.

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

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

לכן, תת"ל 70א, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינינו 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).

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

תכנית 3616א

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

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.

שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616 א' כגון: תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה. תכנית 3616א'.

כמו כן תכנית 3616 א' מאפשרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

מטרתה של תכנית 3616 א, בין היתר, להטמיע את עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, תוך שמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע מדיניות ולהתאים את הוראות תכנית זו למאפייני היישוב או חלקים ממנו וכן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

בהתאם לשומה מכרעת מיום 19/03/2020 שנערכה לדירה בבניין הנידון ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי נקבע כי תכנית 3616 א' הינה תכנית משביחה הן בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם והן כאשר מביאים בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

אף בהתאם לשומה מכרעת נוספת שנערכה לדירה אחרת בבניין הנישום (תת חלקה 8), השמאי המכריע ארז כהן קבע כי בהתעלם מתמ"א 38 תכנית 3616א הינה תכנית משביחה. השמאי קבע כי בהתחשב בתמ"א 38 שווי הדירה זהה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 3616א.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ארלט קובה, ת.ז. 06925828 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 4 חלקה 209 גוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 22 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000"); תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול"). תא/3616א – "תכנית רובע 3", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 (להלן: "תכנית רובע 3"). (התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 1,486,300 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 וכמו כן עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021. (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 154,200 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבניין הנדון מצפון ובכך הכניסה לחניה מכיוון רח' ארלוזורוב תחסם דבר אשר לטענת התובעת יגרום לחסימת 4 מתוך 7 מקומות חניה שהגישה אליהם מרח' ארלוזורוב, בעוד שלטענת התובעת תתאפשר

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הגישה ל-3 מקומות החניה הנותרים שהכניסה אליהם מרח' רנ"ק (בעמ' 6 לשומת התובעת).

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

בגין ראשי נזק אלו, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 964,300 ₪ (שם).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3 –

לטענת שמאי התובעת, הפגיעה בנכס כתוצאה מאישור תכנית רובע 3 נובעת מצמצום זכויות הבניה.

תחילה טוען שמאי התובע כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם – על פי תכנית מ' ותמ"א 38 – הוא לחיזוק הבינוי הקיים ותוספת זכויות (עמ' 4). על רקע קביעה זו ולאחר חישוב הפגיעה (המוכחשת) בגין אישורן של תכנית המתאר ותכנית הקו הסגול, מחשב שמאי התובע את שווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית רובע 3 – ועל סמך פערי הערכים בין שני מצבי התכנון (כאשר השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובע במצב הקודם לתכנית המתאר הוא חיזוק הבינוי ותוספת זכויות ובמצב החדש לאחר אישורה של תכנית רובע 3 השימוש המיטבי שנבחר הוא חיזוק ותוספת) מוערכת הפגיעה בנכס בסך כולל 328,000 ₪ (עמ' 10 לשומת התובעת).

בנוסף, ביום 2.3.2021 הגישה התובעת תוספת לתביעה המבוססת על עדכון לחוות הדעת מטעם שמאי המקרקעין רן וירניק שנערכה ביום 31.1.2021, במסגרתה נטען כי טרם אישורה של תכנית רובע 3- ניתן היה מכוח תקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתארים), תשנ"ב – 1992, להקים מרפסות בולטות בדירות החזית, ברם תכנית רובע 3 קבעה בתקנונה בסי' 4.1.3 ט' כי בחלופה של תוספת בנייה לבניינים קיימים, בתחום ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות. בגין הוראה זו, מוערכת הפגיעה בסך של 39,800 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

תמ"א 38 (על תיקוניה) - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

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

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

במצב החדש

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

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת).

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

עוד ראו את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של 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 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 (ס' 17-19).

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

וכן 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 כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 26-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו יתכן וניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

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

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

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

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

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

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78).

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 12.3.2 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 13.1.17 לחוו"ד שמאית

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישא – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 13.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס (עמ' 20 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לפגיעה הנטענת על ידה בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בבסיסה של שומת התובעת על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעת לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם) (להלן: "עניין פולק").

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) (להלן: "עניין אסותא").

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 74-93).

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

ראו גם פסקי דין חלקי שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השופט גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38 (ס' 92-113, 299-309).

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר שומת התובעת ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורן של התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך. לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת כי מסילת הרכבת תעבור בסמוך לבניין מצפון, לפיכך טוענת התובעת לחסימת הכניסה לחניה מכוון רחוב ארלוזורוב ולאובדן של מקום חניה מוצמד בסך של 700,000 ש"ח (עמ' 6 לשומת התובעת).

כמו כן, טוענת התובעת לנזק של מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתה נובעים משינוי לכאורה של מפלס מעבר הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם מתת קרקעית לעל קרקעית (שם).

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

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2) יש לדחות גם את טענת התובעת לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

ראשית, וכעולה מחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 13.2.1), מדובר בחלקה פינתית אשר הגישה אליה מתאפשרת הן מרחוב ארלוזורוב והן מרחוב רנ"ק. משכך, אף אם תתקבל טענת התובעת שלפיה נחסמה הגישה לחניה מכיוון רחוב ארלוזורוב, הרי שעדיין נשמרת גישה ישירה וסדירה למקומות החניה מכיוון רחוב רנ"ק. בנסיבות אלה, הטענה בדבר חסימת מקומות החניה נעדרת כל בסיס ובהתאמה - דינה להידחות על הסף.

יתרה מכך, עיון בהיתר הבנייה מס' 969 מלמד כי מלכתחילה הכניסה לכלל מקומות החניה תוכננה מרחוב רנ"ק בלבד, בעוד שהפתח לרחוב ארלוזורוב יועד ליציאה בלבד. משכך, בניגוד לנטען בתביעה, הגישה למקומות החניה מעולם לא התבססה על כניסה מרחוב ארלוזורוב.

הדברים מקבלים ביטוי אף במצב הקיים בשטח, שבו מוצב בפתח הפונה לרחוב ארלוזורוב תמרור "אין כניסה", באופן התואם את הסדר התנועה שנקבע בהיתר הבנייה.

בנסיבות אלה, הטענה שלפיה אישורה של תכנית הקו הסגול הביא לאובדן מקום חניה אינה מתיישבת עם המצב התכנוני, הרישוי והפיזי של המקרקעין. הכניסה למקומות החניה הייתה ונותרה מרחוב רנ"ק ומשכך אין יסוד לטענה כי אישורה של התכנית גרע מקום חניה כלשהו.

מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, ולחלופין בלבד ייטען כי כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (סעיף 13.2.18), לנכס הנדון (תת"ח 4) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

קביעה זו מתיישבת עם עמדתה של השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, בחוות דעתה מיום

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

26.4.2024, אשר בחנה את המקרקעין שבחלקה 9 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 114 (להלן: "השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114") וקבעה שם כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לחניות בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ועוד קבעה כי לאחר מכן ניתן לעשות שימוש חלופי בשטח החניה, כגון חצר או גינה. בהתאם לכך, אף בהנחת חסימה עתידית של החניה, אין מדובר באובדן מיידי ומוחלט בערכו של הנכס, אלא בשינוי שימוש מדורג, אשר השפעתו הכלכלית נלקחת בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

כמו כן, חוות דעת שמאי התובעת שגויה בקביעתה לפגיעה תאורטית ומבודדת ברכיב החניה, מבלי להביא בחשבון כלל את הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי רכבת קלה, רכיבים אשר, כידוע, הוכרו בפסיקה כגורם בעל השפעה חיובית מובהקת על ערך נכסי המגורים. התעלמות מרכיבים משביחים אלו עומדת בניגוד לעקרון ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש, המחייב בחינה כוללת ואינטגרטיבית של כלל השפעות התכנית.

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעת לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות.

לבסוף, אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ-210,000 ₪, כנטען בסקר החניות (ס' 12.4 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הרי שסכום זה נמוך יותר מההשכחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – ס' 13.2.18), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשות יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייצג עת התעלם מן ההנחה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה. בהתאמה הוחלט כי יש להחזיר את הדיון לשמאי המייצג אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד.

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המוניים 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 ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א/ וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 יצוין כי בהחלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026, בראשות יו"ר עוה"ד סילביה רביד, נקבע כי לא קיימת עילה להתערבות במסקנות השומה המייעצת וכי יש לאמץ במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70א/ אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71ב/ ובה נקבע אישורה של תת"ל 71ב/ הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

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

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

מפגעים סביבתיים - היעדרן של חוות דעת מקצועיות

טענות התובעת למפגעים סביבתיים נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה.

לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 0016-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

נפנה לקביעות וועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו 23.07.2013) (והאסמכתאות המפורטות שם).

נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם נת"ע ע"י חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ורעידות ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרק"ל תגרום להפחתת רעש, רעידות וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה (בעמ' 40-41 לחוות הדעת מטעם שמאית הוועדה המקומית).

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעת בדבר פגיעה עקיפה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

יש לדחות את התביעה לפגיעה בגין אישורה של תכנית רובע 3

אין להתחשב בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם

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

לעמדתנו, מדובר בפגם שרשי ומהותי בשומת התובעת ויש לדחות מכל וכל את התבססותו של שמאי התובעת, בבחינת וקביעת השימוש המיטבי, על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

רא' לעניין זה למשל עניין פולק, עניין אסותא שצוטט לעיל, ואת כלל האסמכתאות וההפניות אשר הובאו לעיל.

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

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

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

רא' בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (ס' 101-102, 109-110).

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - 226-0016	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

שומה מכריעה שניתנה במקרקעין – מוכיחה כי תכנית רובע 3 משביחה

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התובעת לפגיעה בעקבות הוראת תכנית הרובע לביטול הקמת מרפסות בחזית

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לפגיעה עקב הוראה בסעיף 4.1.3 ט' לתקנונה של תכנית רובע 3 אשר לטענתה פוגעת בזכותה להקים מרפסת. יובהר כי הוראה זו חלה רק בחלופה של תוספת בנייה, בעוד בחלופה של הריסה ובניה חדשה מותר להבליט את המרפסות בחזית הקדמית עד ל-1.2 מ'.

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

הוועדה המקומית תטען כי אין לקבל את טענת התובעת.

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

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

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

הוועדה המקומית תציין שגם שמאי התובעת מודע לכך וכתב זאת במפורש בסעיף 3 לחוות הדעת

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 22 - תת חלקה 4 - תיק 13786-2019
5 - - 0016-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

המעודכנת.

בנוסף ואף למעלה מן הצורך, יצוין כי גם אם השימוש המיטבי בנכס הוא בחלופה של תוספת בנייה, הרי שתכנית הרובע משביחה גם בחלופה זו, וזאת בהתחשב בכלל הוראות התכנית, לרבות סעיף 4.1.3 ט'.

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

סוף דבר

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

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של התכניות, 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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	הסלסלה פינת הערמון
6 - 26-0016	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום:

הסלסלה 18, עג'מי וגבעת עליה, תל אביב – יפו.
מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' הדודאים ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9015	1	מדינת ישראל	221.00	בשלמות	דרך	מסגרייה, משטח מרוצף עבור הערמון 1 ומרפסת מקורה – מבנה הערמון 1
9015	57	מדינת ישראל	86.00	בשלמות	דרך	דרך - כביש פנימי סלול אספלט

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ז חשוון תשס"ב

מצב השטח בפועל:

החלקות ממוקמות ברחוב הסלסלה 18, בשכונת עג'מי.
בחלקה 1 מבנה ששימש בעבר למסגרייה וגרם מדרגות המוביל לבניין הצמוד ברח' הערמון 1.
המחזיק במבנה הגיש תביעה נגד עמידר, לטענתו הוא דייר מוגן במבנה ותביעתו כי עמידר תמכור לו את
זכות הבעלות במבנה או שתשלם לו פיצוי כנגד פינויו מהמבנה.
עמדנו כי לא ניתן למכור נכסים הבנויים על שטחים בייעוד דרך ועל כן אנו מבקשים לקדם את הפקעת
החלקה ולהסדיר את פינוי המבנה מול המחזיק.
הפיצויים בגין ההפקעה ישולמו למחזיק ע"י העירייה בהתאם להוכחות זכויותיו במבנה.
לעניין גרם המדרגות, העירייה תבחן את פינויו רק לאחר מציאת פתרון גישה חלופי לבניין הצמוד.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

התוכן	מס' החלטה
- הסלסלה פינת הערמון	12/08/2026
דיון בהפקעה - דיון רגיל	6 - - 0016-226ב'

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 57 בגוש 9015 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- הפקעה חלק מחלקה 24 בגוש 7041 - תחנת אליפלט
7041-0016 ב' - 7	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
קויפמן במערב רח' אליפלט במזרח מצפון ובמקביל לרח' אילת



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7041	24	פרטיים	249.00	64.00 (כולל הפקעות עבר)	דרך	מדרכה ושטחי מעבר לתחנת הרכבת אליפלט

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 1200 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2123 מיום 03/07/1975 כ"ד תמוז תשל"ה
תב"ע 3750 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5872 מיום 27/11/2008 כ"ט חשון תשס"ט

מצב חוקי:

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

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 24 בגוש 7041 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- הפקעת חלק מחלקה 51 בגוש 7060
8 - 8 - 0016	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – סמטת ענתבי



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7060	51	חברת חלקה 51 בגוש 7060 בע"מ	3,416	1,085 (בנוסף לשטח שהופקע בעבר ברח' צמח דוד)	דרך מוצעת	מבנה חד קומתי ישן המיועד להריסה

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 590 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1475 מיום 19/09/1968 כ"ו אלול תשכ"ח

מצב חוקי:

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

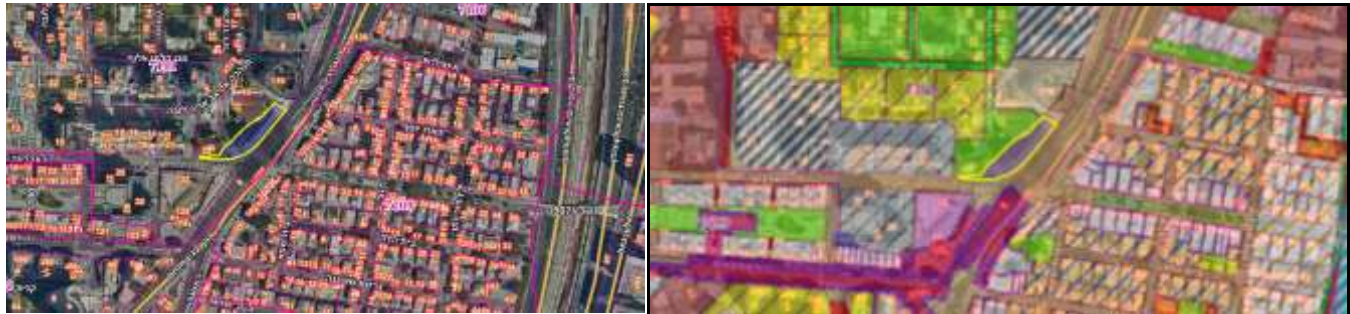
חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 51 בגוש 7060 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	- הפקעה חלק מחלקה 23 בגוש 7101
9 - 26-0016	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

מיקום: תחנת יהודית (הקו האדום) – כניסה לתחנה תת-קרקעית הממוקמת בדרך מנחם בגין פינת הארבעה בתל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7101	23	מדינת ישראל	6,373	כ – 2,280	דרך	שטח דרך כולל תחנת "יהודית" בתת הקרקע - רכבת הקו האדום

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 3639 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5757 מיום 31/12/2007 כ"ב טבת תשס"ח
תמ"מ 5/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5258 מיום 25/12/2003 ל' בכסלו התשס"ד

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 23 בגוש 7101 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס
1026-0016 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

התאמת בית ספר קיים קליטת בית הספר העל יסודי צייטלין : 24 כיתות אם ו-6 כיתות חינוך מיוחד. הקמת אגף כיתות חדש בן 5 קומות והסבת מבנה קיים לטובת חדרי ספח, אודיטוריום, אולם ספורט ומגרש ספורט. במסגרת התכנית תבוצע הריסת מבנים חד קומתיים לטובת טיוב הבינוי במגרש.

1.2. מיקום: שכונת הצפון החדש (חלק צפוני), צפונית לקונסרבטוריום (עירוני יא').



1.3. כתובת: רחוב שטריקר 19, רחוב ברנדיס 20

1.4. גושים וחלקות בתכנית: גוש 6212 / חלק מחלקות : 132

מגרש ייעוד קרקע : 132 למוסדות ומבני ציבור

1.5. שטח התכנית : 4.93 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית :	אדר' ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף :	אדר' יאיר לנדאו, לנדאו אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה :	יובל פרי כוכבי, ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה :	אינג' אלירן פור, פיור טראפיק תנועה וכבישים
הידרולוגיה :	אנה ז'ורבל, HYDROCYCLE הידרולוגיה והנדסת מים

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס
1026-0016 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: (לשעבר עירוני י"א)
מבנה בן-4 קומות, מבנה חד קומתי, מבנה אולם ספורט עם מקלט תת קרקעי וחדר טרפו.
פיתוח המגרש כולל גידור היקפי ושערים, מגרש ספורט והצללה. כניסה לבית הספר מרחוב
שטריקר, בו רוחב המדרכה לא עולה על 2 מ'.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/646 – "תיקון מס' 2 לשנת 1984 של תכנית מפורטת B תל-אביב (תקון 1943) חלק צפוני של אדמות מזרח תל-אביב" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

1. הריסת מבנה אולם ספורט לרבות מקלט תת קרקעי והריסת מבנה חד קומתי.
2. הריסת מגרש ספורט פתוח והצללה.
3. הקמת מבנה בן 5 קומות לשימושי כיתות אם, חדרי ספת, מרחבים מוגנים, ספריה, אודיטוריום ואולם ספורט.
4. שיפוץ והסבת המבנה הקיים ותוספת מבנה מרחבים מוגנים.
5. התאמת פיתוח המגרש לצרי בית הספר, כולל הקמת מגרש ספורט חדש והצללה.
6. שינוי מיקום הכניסה הקיימת לכניסה מרחוב ברנדיס, בו רוחב המדרכה 3-4 מ'.
7. הקמת חדר טרפו מוטמן.

נתוני נפח:

מספר קומות: 5 קומות
תכנית: כ-1371.5 מ"ר, כ-27.82% אחוז מהמגרש הכולל
קווי בניין:
קו בניין קדמי, מזרחי – לכיוון מגרש ביעוד דרך, רח' שטריקר: 4.0 מ'
קו בניין קדמי, צפוני – לכיוון מגרש ביעוד דרך, רח' יהודה המכבי: 4.0 מ'
קו בניין קדמי, מערבי – לכיוון מגרש ביעוד דרך, רח' ברנדיס: 4.0 מ'
קו בניין אחורי, דרומי – לכיוון מגרש ביעוד מבני ציבור: 0.0 מ'

שלביות:

שלב א- אכלוס המבנה הקיים והקמת חדר טרפו חדש, שלב ב- הריסה חלקית של האגפים הדרומיים החד קומתיים של הבינוי הקיים ושל אולם הספורט הקיים, שלב ג- בינוי האגף החדש ואכלוסו, שלב ד- הריסה המבנה החד- קומתי הצפוני ופיתוח החצר לרבות מגרש הספורט. הסבת חדר הטרפו הקיים לחדר אצירת אשפה.
במידת הצורך תתאפשר שלביות בניה שונה בהתאם לצרכי ודרישות עיריית תל אביב-יפו בעת הביצוע.

הדמית המבנה



תכנית פיתוח השטח



מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס
1026-0016 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח בגוון בהיר, פרטי ניתוק בטיח, אלומיניום צבוע, בטון חשוף, אלמנטי הצללה מאלומיניום, מסגרות בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב-יפו.

ב. חזית חמישית וגג מועיל:

- הגג העליון ישמש למערכות טכניות, המערכות יוסתרו במעקות בנויים ופתרונות הסתרה אדריכליים. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- גישה לתחזוקת גגות באמצעות גרם מדרגות וסולם גישה ייעודי, בהתאם לדרישות התפעול והתחזוקה של מערכות המבנה.
- בפרויקט יותקנו הכנות לתאים פוטו-וולטאים על גבי 1,770 מ"ר מהגגות הפנויים ממערכת.
- גג כחול להשהיית מי נגר בכיסוי שלא יפחת מ-450 מ"ר, כ-80% מגגות הבטון בתוכנית.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית תמוקם בדופן המערבית של המגרש, ברחוב ברנדיס, בין המבנה הקיים לאגף החדש. כניסה משנית תמוקם ממזרח מרחוב שטריקר.

2.3 אצירת אשפה:

- בשלב הראשון ייבנה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש, בצמוד לקיר המערבי של חדר הטרפו, ביתן אשפה כפול לשימוש בית הספר והקונסרבטוריון, בחדרי אצירה נפרדים, בשטח כולל של 43 מ"ר. בשלב הסופי לאחר חשמול חדר הטרפו החדש, יוסב מבנה חדר הטרפו הקיים לביתן אשפה עבור בית הספר. הביתן שנבנה בשטח 43 מ"ר ישמש את הקונסרבטוריון בלבד.

2.4 תנועה וחניה:

- לפי תקן חניה ארצי ומדיניות העירייה, דרישת החניה לרכב פרטי במגרש הינה אפס ועל כן לא מוצעות כניסות כלי רכב או חניות חדשות.
- לפי תקן חניה ארצי, דרישת החניה לאופניים במגרש הינה 1 לכל 10 תלמידים, לפי מדיניות העירייה דרישת החניה לאופניים הינה 1 לכל 5 תלמידים. במסגרת הפרויקט מוצע 132 מקומות חניה לאופניים ועל כן מתקבל יחס של 1 מקום חניה לכל 7 תלמידים. הנ"ל מיושם בתכנית בדפנות המגרש לאורך הרחובות שטריקר וברנדיס, כאשר 132 מתוכן בתוך תחום גדר ביה"ס.
- 3 רחבות כיבוי, 1 רחבות ברחוב שטריקר ו2 רחבות ברחוב ברנדיס, בהתאם למיקום הרחבות סומנו בתכנית תמרורי 820 לביטול חניות קיימות ברחוב.
- לפי תקן חניה ארצי, אין דרישה לעמדות פריקה וטעינה במוסדות חינוך.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס	12/08/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10016-26 - 10

- במצב הקיים אין עמדות להורדה והעלאה של נוסעים ובתכנית לא מוצעות עמדות חדשות.
- פתרון לחניות מורים יינתן בחניות בדופן הצפונית של מבנה הקונסרבטוריון.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- א.1. **סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
- א.2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לציין מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם. במקרה של אי התאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות יש פרט בסעיף זה.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- לפחות 80% ממיני העצים החדשים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- 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.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשגהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר 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.
- ב. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ג. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- ד. **הצללות הפיתוח:** ע"י המבנה עצמו, נטיעות והקמת הצללה מעל מגרש הספורט

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס
1016-0026 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ה. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ של 250:1.
- נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שהגדירה התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- על פי תמ"מ 2/5 הפרויקט נמצא בקצה אזור פשט הצפה של נחל הירקון. יש לקבוע גובה כניסות למבנים מעל 5.0+ מ' גובה אבסולוטי.
- ו. **תכסית:** 15%-משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור 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. הפתרון ההידרולוגי ייתן מענה לאיגום והחדרה של 50% מנפח הנגר היממתי, לפי מחשבון תמ"א-1.

- ז. **גג כחול "סופח":** המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** קיים חדר טרפו על קרקעי במגרש שיבוטל לאחר חשמול חדר הטרפו המוטמן החדש בפינת הרחובות שטריקר ויהודה מכבי.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/צ/646 - בית ספר צייטלין ברחוב ברנדיס
1016-0026 ב' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (70 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.

דו"ח תרמי עקרוני: מצורף לתכנית דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

א. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח כוללת ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ב. **ייצור אנרגיה:** 1,770 מ"ר מגגות הפרויקט הפנויים ממערכות עבור תאים פוטו וולטאים, לצורך הגעה ליעד איזון אנרגטי של 67%.

6. **מתקני חניה לאופניים:** תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 172020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפות.

7. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

8. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט, בפרטי ומיקומי שילוט המוצגים בתכנית עיצוב זו אינם מהווים אישור.

9. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 11 - 0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

רחוב ליבוביץ' פינת לח"י

תכנית עיצוב מתייחסת לבלוק 13 . בלוק 13 מכיל את מגרש 201



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק		2,17,99,107

שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב כ-5.7 ד' מתוך 126.5 ד', שטח התכנית הראשית תא/מק/4822.

מתכננים:

אדריכל תכנית: מילוסלבסקי אדריכלים

פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: ויטל הררי

יזם: אלעד ישראל מגורים החדשה, אביוד נכסים, פרידמן חברה להנדסה ולבניה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

מרבית שטח התכנית פתוח ובחלקו קיימת בניה שאינה מוסדרת.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" מס' 507-0552752 (פרסום לאישור 25/06/2023), להלן התכנית הראשית. התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 על ידי הועדה המקומית.

תכנית הפיתוח והתשתיות אושרה בפורום מהנדס העיר בתאריך 29/10/2023.

תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל אביב-יפו, בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה, בין רחובות ישעיהו ליבוביץ' במזרח, לח"י בצפון, שתולים במערב והרב טראב בדורום. התכנית נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור.

התכנית מתווה בנייה ביחידות תכנון של בלוקים עירוניים המורכבים ממגרש אחד או שני מגרשים סמוכים. התכנית הראשית מקצה את המגרשים בין הבלוקים הסחירים לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור. התכנית שמה דגש על חזיתות רציפות ופעילות לכיוון הרחובות הגובלים את מבני המגורים ולכיוון השצ"פים הסמוכים.

התכנית קובעת לגבי בלוק זה שימושים למסחר, משרדים, מסוף תחבורה תת קרקעי ודיור מוגן.



מצב תכנוני מוצע:

התכנית הראשית מחלקת את המרחב לבלוקים תכנוניים והמרחב הציבורי סביבם.

תכנית עיצוב זו כוללת בתחומה את בלוק 13.

בלוק 13 גובל ברחוב ליבוביץ' מצד מזרח, רחוב לח"י מצפון ובשדרת הארגזים (שם זמני לרחוב חדש) ממערב. בהתאם להוראות התכנית התקפה, תכנית העיצוב מציגה את הפיתוח במרחב הציבורי שסביב לבלוקים, בהתאם לתכנית הפיתוח והתשתיות בקנ"מ 1:500 לכלל המרחב הציבורי בשכונה. המבנה המוצע כולל:

- 297 יח"ד עבור דיור מוגן, כ- 2350 מ"ר תעסוקה, כ- 3300 מ"ר מסחר ו 2500 מ"ר עבור מסוף אוטובוסים תת קרקעי.

- גובה הבניה – לחזית רחוב לח"י בינוי מרקמי בן 5 קומות, כולל קומת הקרקע והגג, ובחזית רחוב ליבוביץ' מגדל בן 32 קומות, כולל קומת קרקע וקומה טכנית. בקומת קרקע חזית מסחרית

מס' החלטה	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
12/08/2026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11 - 11	

רציפה, ככל הניתן, בשילוב כניסות למבואת הדיור המוגן מרחוב ליבוביץ', ומבואת הכניסה למשרדים. כמו כן, בקומת הקרקע ממוקם בית הכנסת הנושק לכיכר השכונתית (שד' ארגזים פינת רחוב אורים).

השטחים הפתוחים בבלוק נחלקים לשני חלקים מרכזיים:

- כיכר עירונית- ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של הבלוק, בשטח התחום על ידי הבינוי ורחובות ליבוביץ' ורחוב לח"י. הכיכר העירונית מסומנת בתכנית התקפה בזיקת הנאה.
- כיכר שכונתית- השטח התחום ע"י בינוי הבלוק ורחוב שד' הארגזים (שם זמני). בין שתי הכיכרות ישמר מעבר חופשי ורציף, שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. מעבר זה יאפשר פיתוח התומך בשימושי מסחר וכניסות סמוכות. בתחום הכיכרות יותרו שימושים כגון: פיתוח שטחים מגוונים ונטועים, רחבות מרוצפות, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, אלמנט הצללה ותאורה ושטחים עבור שולחנות וכסאות לצד מסחר.
- ברחוב הלח"י לאורך חזית הבניין, השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יפותח כהמשך רציף של המדרכה. כמו כן, יובטח מעבר נגיש מהרחובות ההיקפיים לתחום הכיכרות על מנת לשמור על רציפות המרחב הציבורי. שטחים אלו יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה.



מבט מכיוון צפון מזרח – ליבוביץ' פינת לח"י - כיכר עירונית רציפה

תנועת הולכי רגל

בכל החזיתות הפונות לכיוון הרחובות ההיקפיים, כל המרווח הקדמי עד לחזית הבניין הבנויה יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותח כהמשך רציף של המדרכה. לאורך החזית הצפונית שפונה לרחוב לח"י והחזית המזרחית של מבנה המרקמי שפונה לכיכר העירונית יותקן קירוי קל זיזי להגנה על החזית המסחרית וכהמשך רציף לבינוי ברחוב.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 11 - 0016-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבואות הכניסה למבנה הדיור המוגן והמשרדים יהיו קבועות ברחובות ההיקפיים, ותשולבנה בחזית המסחרית.

לאורך רחוב ליבוביץ' ודרך לח"י תירשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-1000 מ"ר. כמו כן יסומנו כל המעברים הצמודים למבנים והמעבר המחבר בין הכיכר העירונית לכיכר השכונתית כזיקת הנאה הסכמית למעבר חופשי של הציבור בכל שעות היממה.

מבט מכיוון צומת רחובות ליבוביץ' ולח"י



תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

אופי הבינוי

- מוצע בינוי לאורך הרחובות ליבוביץ' ולח"י. הבינוי כולל מבנה מרקמי כהגדרתו בתכנית הראשית ומגדל. המבנים במגרש יוצרים דופן בנויה ורציפה למרחב הציבורי ולרחובות ההיקפיים.
- קיים מרתף אחד במפלס (1-) המשרת את מסוף האוטובוסים וממוקם מתחת לאזור המגדל, ומרתף נוסף צמוד אליו המשמש את השימושים האחרים.
- מוצעות חזיתות מסחריות לכיוונים מזרח, צפון ומערב, כלפי הרחובות לח"י, ישעיהו ליבוביץ' ושדרות הארגזים בהתאמה, הכל בהתאם להוראות המפורטות בהמשך.
- חללים טכניים מוצנעים ימוקמו בתחום הבינוי ומופנים כלפי החצרות הפנימיות ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים. מתקנים טכניים ותשתיות משולבים בבינוי או מוצנעים בתחום הפיתוח הפנימי ולא בתחום זיקות ההנאה.

עיצוב החזיתות והמעטפת

- השפה העיצובית נקיה ופשוטה, בקווים אורתוגונליים ובחומרי גמר בהירים. חלק המגדל, התואם לגובה הבניה המרקמית, יעוצב בקווים דומים לבניה המרקמית, וינותק עיצובית מהקומות שמעליה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- לטובת הניקיון העיצובי, חלונות ופתחים ייושרו ככל הניתן לקווים אחידים בחזיתות, בין אם על ידי התאמתם או על ידי חומר גמר שונה שישלים את הפתח ויזואלית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנים
- גובה המבנה המרקמי יהיה 5 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של עד 29 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל המרבי יהיה 32 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של כ-129 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תותר תוספת קומות ותוספת גובה בהתאמה עד לנפחים המותרים בתכנית הראשית במסגרת היתרי הבניה, באישור מהנדס העיר.
- מפלסי הפיתוח יהיו כמפורט בתכנית הפיתוח של תכנית העיצוב. בשלב ההיתר, תותר סטיה של עד 0.5 מ' ביחס למפלסים אלו ובתנאי שלא יוצר פער במפלסים בין הפיתוח למבנים, ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- גובה קומות
- גובה קומה טיפוסית במגדל יהיה כ-3.5 מ' ברוטו, מפני ריצוף לפני ריצוף. בקומות הממוקמות מתחת לגגות ניתן יהיה לאשר גובה מוגדל על מנת לאפשר טיפול בגגות (שיפועים, גג כחול, גג ירוק וכו').
- גובה קומת הקרקע המסחרית ממפלס הכניסה לבניין ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 6.0 מ' ובהתאם לשיפועי המדרכה הגובלת. גובה מבואת הדיור המוגן תהיה עד 8 מ' באופן נקודתי.
- בבניה המרקמית – גובה קומת הגג מפני הריצוף ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ'.
- במגדל – גובה הבניה על הגג לא יעלה 8.5 מ', כולל קומת גג וקומה טכנית.
- גובה קומות המרתף- מרתף עליון כ 4.5 מ' נטו (גובה לרכב גבוהה עבור רכב תפעולי ואוטובוס).
- מרתפים (2-) ו (3-) לא יעלה על 3.5 מ' מריצוף לריצוף. ייתכנו סטיות נקודתיות מגבהים אלו לטובת מערכות.
- יותרו חיבורים אנכיים בין קומת המרתף הראשונה (1-) והשנייה (2-) ליצירת חללים בגובה גבוה מהאמור מעלה, ועד כדי גובה כפול, לטובת רכב תפעולי, פינוי אשפה, קונסטרוקציה, מערכות וכו'.
- גובה קומת גג עליון : עד 5 מטר ברוטו (כולל מעקה טכני)
- כלל הגבהים המצוינים בסעיף "גבהי קומות" הינם בקירוב ותינתן גמישות בשלב היתרי הבניה לאור תכנון מפורט, והכל במסגרת המותר בתכנית הראשית.

ג. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון". חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין ההיקפיים כלפי הרחובות בהתאם להוראות התכנית.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל יחידות דיור					
סוג קומות	מספר קומות	יחידות קטנות	יחידות בינוניות	יחידות גדולות	סה"כ
קומה 5	1	6	5	1	12
קומה טיפוסית	23	5	6	1	276
קומה 29	1	4	1	2	7
קומה 30	1	0	0	2	2
סה"כ		125	144	28	297
אחוז		42.1%	48.5%	9.4%	100%

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- חזיתות הבניינים בחיפוי קשיח בחומרים כגון קרמיקה / אלומיניום / HPL / אחר.
- זכוכית- רפלקטיביות מירבית של 14%.
- חומר הגמר בקומות דירות הגג יהיה שונה ויתאפשר חיפוי בויטרינות גדולות בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
- תתאפשר הקמת פרגולות בקומות דירות הגג בהתאם לתקנות החוק ובהתאם לתכנית תא/ג/1.
- חזית מסחרית: החומר בחזיתות המסחריות יהיה מורכב מויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסה לחנויות וחומר קשיח כגון אלומיניום / HPL / אחר בגוון אפור בהיר.
- תותר בניית גגון מעל הקומה המסחרית כמופיע בתכנית זו ובאופן המשכי לחזיתות כלפי רחוב לחי"י.
- מעקות המרפסות יהיו מסוג אלומיניום/זכוכית.
- מסתורים של אזורים טכניים קומתיים יהיו בגוון אלומיניום הזהה לחיפוי חיצוני.

ב. מרפסות

- מרפסות יעוצבו באחת משלושה סוגים בהתאם לעיצוב והמיקום:
 - מרפסות קונזוליות.
 - מרפסת חצי שקועה.
 - מרפסת שקועה כחלק מהנפח הבנוי.
- תותר הבלטת גזוגטראות לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה

- לא מתוכנן בדיור המוגן מסתורי כביסה

ה. הצללות וסגירות חורף

- ניתן יהיה להקים פרגולות בנויות מבטון להצללת מרפסות הגג, כמתואר בתרשימים, בכפוף לעמידה בתקנות הפרגולות. הפרגולות תוצגנה כחלק מתכנית העיצוב אך תאושרנה סופית במסגרת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 26-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- לאורך החזית המסחרית ברחוב ליבוביץ' ובדרך לח"י - יותר קירוי בנוי מחומרים קלים לצורך הצללה שיבלוט עד 1.20 מ' מעבר לקו הבניין, בתחום זיקת ההנאה (בכפוף להתאמה לתקנות החוק ולאישור אדריכל העיר)
- סגירות חורף תבוצענה מבניה קלה בגוונים התואמים לפרטי קירות המסך והויטרינות בקומת הקרקע, ובהתאם להנחיות העירוניות לנושא זה.

ו. שילוט

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- השילוט יותקן על גבי לוח ייעודי בגובה אחיד שיותקן בחזיתות המסחריות.

ז. חזית חמישית

- לצורך הסתרה של המתקנים הטכניים על הגגות יבנה מעקה טכני אטום בגובה שלא יעלה על 2 מ' בקונטור הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- תותר התקנת מעקה בנוי לגג העליון לטובת הסתרת מערכות. גובה המעקה הבנוי ייקבע לפי גובה המתקנים להסתרה, ולא יעלה על 2.50 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במפלס הגג ובתנאי עמידה בגובה קומת הגג המקסימלי של 6 מ' למרמזי ו 8.5 מ' למגדלים
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144.

ח. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, ותיקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר.
- לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מרחביות:

- התכנון כפוף להנחיות המרחביות למעט הנושאים המתואמים ומופיעים בצורה ברורה בתכנית זו.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. חזיתות מסחריות

- בדופן דרך לח"י, שד' הארגזים (שם זמני) ורחוב ליבוביץ' מתוכננת חזית מסחרית.
- בצומת רחוב ליבוביץ' ולח"י מתוכננת כיכר עירונית מגוננת בחלקה. ניתן יהיה להתקין קירוי זיזי המשכי קל בהבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לקוי הבנין בתחום זיקת ההנאה. תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות עבור המסחר באזורים שיסומנו על גבי תכנית הפיתוח ויתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- עומק החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ 10 מ'. תותר גמישות בהוראה זו במקומות בהם לא ניתן לעמוד בהוראה מסיבות תכנוניות.
- מתוכנן מעבר בין רחוב ליבוביץ' לשד' הארגזים (שם זמני). המעבר מחבר בין הכיכר השכונתית על רחוב שד' הארגזים לרחוב ליבוביץ' ומאפשר מעבר מונגש ופתוח לציבור.
- שילוב שימושים אחרים בקומת הקרקע:

התוכן תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/08/2026 11 - 0016-26
---	--

מבואות הדיור מוגן תשולבנה בקומת הקרקע. בחזיתות הפונות לרחוב יותרו שימושים נוספים כגון חדרי עגלות ואופניים, וכן חללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין. שימושים אלו יפנו אל החצרות הפנימיות ולא אל הרחובות ההיקפיים, אלא במקרים בהם הדבר מתחייב לפי דרישת רשויות, או בחלקי הבניין הסמוכים לחדרי שנאים וכפופים למגבלות סביבתיות.

- בהתאם לסעיף 6.3 סעיף קטן 1.1 בתכנית הראשית: סך אורך החזיתות המסחריות (כולל חזיתות פנימיות) לא יפחת מ-75% מאורך חזיתות המבנים. החישוב יעשה במצטבר לכל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בבלוק.

ב. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למבנה הדיור המוגן תהיה מרחוב ליבוביץ' ושד' הארגזים (שם זמני). הכניסות למבנה המשרדים תהינה מכיון החצר הפנימית המוגשת.

- הכניסות למבנים תהיינה ממפלס הרחוב ותתאפשר הגבהה של מקסימום 0.5 מ' ממפלס הרחוב וזאת בתנאי ששיפוע השביל לא יעלה על 5% וללא מדרגות ובהתאם להוראות התוכנית הראשית ולאישור אדריכל העיר.

נגישות

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

תנועה

- בתחום הבלוק שתי רמפות לכניסת כלי רכב אל חניון תת קרקעי. כניסה אחת למסוף האוטובוסים דרך רמפה מרחוב ליבוביץ' וכניסה שנייה משותפת לרכב פרטי ותפעולי דרך רמפה משד' הארגזים (שם זמני). רמפה זו תהיה משותפת לרכב פרטי ולרכב תפעולי.

- תקן החנייה יהיה ע"פ התכנית הראשית, 1:15 לדיור מוגן, 1:350 למשרדים ו-1:100 למסחר.

- רמפות החניה יהיו משולבות בנפח הבינוי ומקורות במלואן. הרמפות יחלו בקו הבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.

- פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע

- אזור לפריקה וטעינה של משאיות עבור המסחר ימוקם במפלס מרתף 1.

- מיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לחניונים יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הפיתוח.

- המרתפים יכללו חניה וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע'1.

- פתרון לחניית אופניים יהיה על פי הנחיות בניה ירוקה ובהתאם לדרישת אגף התנועה. חניות האופניים תהינה בתחום הבינוי, הן במפלס הקרקע והן בקומות המרתף, וכן מתקני קשירת אופניים בתחום החצר הפנימית.

- תקן חניות אופנועים – מופחת באישור אגף התנועה ותואם לאוכלוסיית היעד של הדיור המוגן.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי.

- מיקום צוברי גז נמצא בתכנית הפיתוח בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 26-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- חדר מיתוג יותקנו בתת הקרקע בלבד, וישמרו מרחקי הפרדה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

- גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובתחום המבנה.

- גנרטור חרום: מתוכנן במרתף עליון. פליטת אגוזי הגנרטור תהיה בגג המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג

ב. מערכת סולארית

חימום מים דירתי יבוצע באמצעות 2 מקורות האנרגיה. במבנה דיור מוגן תותקן מערכת לייצור אנרגיה סולארית על הגג עבור דודי השמש ומקור חשמל שני באמצעות משאבות חום - ליתר השימושים.

ג. תאים פוטוולטאים

תוכננו תאי PVT המשלבים ייצור חשמל וחימום מים יחד.

ד. מערכות מיזוג אוויר

המעבים של מערכות מיזוג האוויר הדירתיים ימוקמו במרפסות טכניות ייעודיות בקומות הטיפוסיות ועל הגגות. ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגני המשרדים לצורכי השקיה, מבני הציבור, בריכה, חדר כושר וחדר אוכל. איסוף המים התבצע ע"י מאגר במרתף, ודרכו המים יועברו להשקיה תוך שילוב ישולב מתקן דיסון. מתוכננות מערכות קירור ומערכות אוורור בחדרי האשפה.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים

יותאמו למפורט בנספח איכות הסביבה המאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- פתרון מערכת האשפה מתבסס על מערכות איסוף אשפה. המערכת משרתת את המשרדים ואת המסחר. בבניין רב הקומות המערכת מתחברת למצנחות. בבניינים המרקמיים ובמסחר המערכת מחוברת לתאי קליטת האשפה אשר יותקנו בחדרי אשפה במרתף.

- מתוכנן טרמינל אשפה במפלס מרתף 1-

- הפסולת מוזרמת לשתי מכולות של 20 מ"ק כל אחת, הממוקמות בחדר הטרמינל במפלס מרתף 1- ומשם הפסולת מפונה ע"י הרשויות.

ז. הנחיות אקוסטיות

- כמפורט בנספח האקוסטיקה המהווה חלק מתכנית זו ויאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה.

- הדרישה למיגון אקוסטי דירתי תיקבע על בסיס חו"ד אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה.

ח. כיבוי אש

- רחבות הערכות לרכב כיבוי והצלה תהיינה במידות 12X6 מ' – תואמות לדרישות רשות הכבאות ומיקומן ייקבע בתכנית הפיתוח כחלק ממסמכי תכנית זו, תוך צמצום ההפרעה ברחוב ובפיתוח

- ניתן למקם רחבת כיבוי אחת לכמה בניינים כל זמן שיענו לדרישת התקנות.

- ברזי ההסנקה יוטמעו בחזיתות המבנים ולא יבלטו לפיתוח.

ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות)

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 0016-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

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)

בניה בשלבים:

הבניין יבנה בהינף אחד

הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. זיקות הנאה:

- זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לאורך רחוב ליבוביץ': 5 מ' מגבול המגרש למטרת הרחבת זכות הדרך, בהתאם לתכנית הראשית.
- זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לאורך דרך הלח"י: 5 מ' מגבול המגרש למטרת הרחבת המדרכה הגובלת, בהתאם לתכנית הראשית.
- תכנית העיצוב מגדירה זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום שתי כיכרות עירוניות המקושרות במעבר נגיש. כיכר צפונית על צומת הרחובות לח"י וישעיהו ליבוביץ', וכיכר דרומית על שד' הארגזים. בתחום זיקת ההנאה יותרו שימושים כגון: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, אלמנטי הצללה, תאורה ותשתיות וכן הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי מסחר. הכל בכפוף לאישור הגורמים העירוניים גם בשלב היתר הבנייה, אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- כל שטח המסומן כזיקת הנאה יקבע כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- האחזקה של זיקות ההנאה תהיה בחלקה באחראיות העירייה על פי הסימון בתכנית העיצוב

ב. פיתוח השטח

בתחום שטח הפיתוח יתאפשר מעבר נגיש והמשכי, המבטיח רצף הליכתי לאורך הרחובות ובין הכיכרות בזיקת ההנאה. יותר שילוב של מהלכי מדרגות בנקודות בהן יש הפרשי גבהים, לטובת מעבר מהיר של הולכי רגל.

ג. שטח פנוי מבנייה

התכנון עומד בדרישות העירוניות לניהול מי גר ומשאיר שטח שאינו יורד מ 15% שטח פנוי בכל מגרש.

ד. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. בשטח זיקת ההנאה יעשה שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר והגורמים העירוניים הרלוונטיים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 0016-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. במידה ולא ניתן לביצוע בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחומו.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
 - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ה. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו ובאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות וכן עמידה בדרישות מדיניות הוועדה המקומית תא/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

קיימות הנחיות למיגון רוחות בדו"ח מיקרו אקלים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, לצורך עמידה בקריטריון הנדרש, תתאפשר פריסת אמצעי הצללה נייחים וניידים באזור הישיבה בפיתוח.

ג. יעילות אנרגטית

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13	12/08/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 11 - 0016

ד. ניהול מי נגר

השהייה וחלחול:

- לפחות 15% משטח המגרש ישמרו פנויים מבניה על ותת קרקעית.
- מכלול ניהול מי הנגר כולל עיכוב מי גשם בגגות המבנים, בפתרונות גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר.
- השטחים, הנפחים והפתרונות הטכניים מפורטים בדו"ח ההידרולוג ובנספח ניקוז וניהול מי נגר המהווה חלק מתכנית זו.

ה. דו"ח תרמי עירוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 לדירה, מצורפים בנספח הקיימות.

ו. ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

ז. אוורור המסחר

תכנון מערכות הנידוף והאוורור יעשה באופן שיצמצם מטרדי ריח ופליטות לסביבה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והגורמים הסביבתיים המוסמכים. מנדוף מסחר מבשל יטופל בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס

אגוזי גנרטור ייפלטו בגגות הטכניים, עם ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג. נקודת הפליטה תמוקם במרחק רב ככל שניתן מחזיתות המבנים הקרובים ביותר.

ח. אנרגיה

המבנים בתחום התכנית ייצרו אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף התואם את המדיניות העירונית תא/9144 לנושא זה, ובתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

גמישות:

תכנית העיצוב תאפשר גמישות בנושאים הבאים:

- גמישות של עד 5% בגובהי המבנים ובגובה הקומות הטיפוסיות ביחס למפורט מעלה ובתנאי שיקימו את דרישות התכנית הראשית. כמו כן, תתאפשר תוספת של קומה אחת מעל האמור בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית. ככל שיאושרו קומות נוספות, יעודכן גובה הבניה בהתאם.
- תמהיל יח"ד: סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו
- ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י אדריכל העיר ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
1126-0016 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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.

תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים, אגף התנועה ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים (בית הכנסת ותחנת הקצה לאוטובוסים).
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה.
5. תנאי להיתר יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים אשר בבעלות עיריית תל אביב.
6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.
7. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
8. אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

תנאי לתחילת עבודות:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
3. 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 המתאים במסמך המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 26-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאי לתעודת גמר:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
2. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בניה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.
3. השלמת ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

המבנה משמש לדיור מוגן וככזה נדרשים אישוריהם של משרד הבריאות ומשרד הרווחה כתנאי לבקשה להיתר.

כמו כן, החלופה המוצגת לתכנונו של רחוב לח"י מטמיעה ומפרטת את התכנון המאושר בתכנית הפיתוח והתשתיות 1:500, כפי שאושרה בפורום מהנדס העיר ב- 29.10.2023.

בשל קידומה של 'המטרונית בגוש דן' – הקו הצהוב' במקטע זה של רחוב לח"י, יידרש תאום נוסף לעת הבקשה להיתר וזאת בנוסף לדרישות התכנית הראשית והשלביות המותנות במסגרתה.

תתאפשר הגשת בקשות להיתר בשטח כולל בהתאם לתקנות.

חוברת התכנית תכלול גם את אישורם של הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

- במבנה ממוקמת תחנת קצה לאוטובוסים ובית כנסת. יש להציג אישור אגף נכסי העירייה לשטחים מבונים אלה.
- אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.
- אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- אישור תכנון אסטרטגי בדגש על תמהיל מגוון.
- אגף הכנסות מבניה- חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
- מינהל בת"ש- תאום הנדסי להטמעת כל ארונות התשתית הנדרשים במרחב לפי התכנית לרחובות ושטחי הציבור הפתוחים כחלק מחזיתות המבנים.
- איכות הסביבה- יש לקבל התייחסות ואישור ובכללם לנושא הפתרונות האקוסטיים לרחוב לח"י.
- אישור אגף תברואה לפתרונות האצירה, פינוי האשפה והמחזור.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(3) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 13
11 - 11 - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תאום נספח התנועה ואישורו כולל חניות אופניים, קביעת מקומות לפריקה וטעינה ומקומות חניה למסחר.
- אישור הרשות לתחבורה לנושא תחנת הקצה לאוטובוסים בתת הקרקע.
- אדריכל העיר- התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות ואופן יישומם, גובה קומות בבניה המרקמית לשימושים השונים (שאינם למגורים), קומת הגג וגג טכני- עיצוב הפרגולות בקומות הגג כולל התייחסות לנסיגה מקו החזית, גובה קומת הגג, גובה קומה טכנית, גבהי המעקה הבנוי לגג העליון וכו'.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - 0016-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

שכונת הארגזים- המרחב בין רחובות לח"י, שתולים, גבעולים, אורים ושד' הארגזים- שמות זמניים.

תכנית העיצוב מתייחסת לבלוקים 4,5,7,10,11,12.

בלוק 4 מכיל את מגרש 107. בלוק 10 מכיל את מגרשים 109, B+A 101. בלוק 12 מכיל את מגרשים B+A 102 ו-110,113.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	65,67	64,68,73,296
6137	מוסדר	חלק	3	2,99,100,201

שטח התכנית:

כ-58 דונם (מתוך שטח התכנית הכוללת שהינו 127.1 דונם)

מתכנן:

אדריכלים: מילבאואר אדריכלים

מילוסלבסקי אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם: אלעד ישראל מגורים החדשה

אביוד נכסים

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

חלק משטח התכנית תפוס על ידי בניה שאינה מוסדרת בת קומה אחת. בניה זו מיועדת לפינוי לפי נספח שלביות של התכנית הראשית, תכנית תא/מק/4822. ביה"ס "מפתן אלון" אשר נמצא בבלוק 11 עתיד להישאר במקומו.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים-צפון" מס' 507-0552752 (פרסום לאישור 25/06/2023), להלן התכנית הראשית. התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 ותוכניות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, על ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח והתשתיות אושרה בפורום מהנדס העיר בתאריך 29/10/2023.

תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים - צפון" חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל אביב-יפו, בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה, בין רחובות ישעיהו ליבוביץ' במזרח, לח"י בצפון, שתולים במערב והרב טראב בדרום. התכנית נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור.

התכנית מתווה בנייה ביחידות תכנון של בלוקים עירוניים המורכבים ממגרש אחד או שני מגרשים סמוכים, עם מגדל אחד בכל בלוק ובניה מרקמית אשר מלווה את הרחובות הגובלים. השימושים בבלוקים הסחירים הם שימושי מגורים, מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה. התכנית הראשית מקצה את המגרשים בין הבלוקים הסחירים לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור. התכנית שמה דגש על חזיתות רציפות ופעילות לכיוון הרחובות הגובלים אל מבני המגורים ולכיוון השצ"פים הסמוכים.



מס' החלטה	התוכן
12/08/2026 0016-26' - 12	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני מוצע :

התוכנית הראשית מחלקת את המרחב לבלוקים תכנוניים והמרחב הציבורי סביבם. תכנית עיצוב זו כוללת בתחומה שלושה בלוקים סחירים 4, 10 ו-12, וכן 3 בלוקים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 5, 7, ו-11. בלוק 11 מאכלס את ביה"ס "מפתן אלון". בהתאם להוראות התוכנית התקפה, תכנית העיצוב מציגה את הפיתוח במרחב הציבורי שסביב לבלוקים, כפי שמוצג בתוכנית הפיתוח והתשתיות בקנ"מ 500:1 לכלל המרחב הציבורי בשכונה.

בלוק 4- גובל ברח' שתולים ממערב

מגרש 107, 200 יח"ד

גובה הבניה- 2 מבנים מרקמיים בני 9 קומות ברוטו, כולל קומת קרקע מסחרית, ק. גג בנסיגה, ומגדל בן 22 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וגג טכני. כלפי רח' שתולים קיימת זיקת הנאה המחויבת על פי התוכנית הראשית, כלפי רח' גבעולים והשצ"פ מצפון נוספו זיקות הנאה מגבול המגרש ועד חזית הבניין. בקומת קרקע חזית מסחרית רציפה, ככל הניתן, בשילוב כניסות למבואות המגורים כלפי רח' שתולים וכלפי השצ"פ מצפון. קירוי זיזי המשכי לתכנון הקיים בבלוק 1 לאורך החזית המזרחית כלפי רח' שתולים ואף לחזית הצפונית. בחזית הדרומית כלפי רח' גבעולים (שם זמני) כניסת רכבים לחניון דרך הבינוי ובמקביל לכניסה דומה בבלוק 1.

בלוק 10- פינתי רח' לח"י ורח' שתולים.

כולל 2 מגרשים לבניה- 101 ו-109, סה"כ 341 יח"ד.

מגרש 109 מיועד להשכרה כאשר חצי מיח"ד הוגדרו כדירות דב"י למשך 25 שנה לפחות. גובה הבניה- בחזית לרח' לח"י 2 מבנים מרקמיים בני 9 קומות ברוטו, כולל קומת קרקע מסחרית, וקומת גג בנסיגה, בחזית לרח' אורים מגדל בן 33 קומות כולל קומת קרקע מסחרית כלפי רח' שתולים וכולל גג טכני, וכן 2 מבנים מרקמיים בני 9 קומות ברוטו כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה. הבינוי מגדיר חצר פנימית משותפת לדיירים. כלפי הרחובות המסחריים נדרשות זיקות הנאה מגבול המגרש ועד חזית הבניין. בחזית לרח' אורים מוצעת זיקת הנאה נוספת להרחבת המדרכה עד ל-3 מ' ובהמשך לה גינן הנצמד לחזיתות המבנים. בקומת קרקע חזית מסחרית רציפה, ככל הניתן, בשילוב כניסות למבואות המגורים כלפי הרחובות המסחריים- שתולים ולח"י. קירוי זיזי המשכי לתכנון הקיים בבלוק 1 ובבלוק 4 ממשיך לאורך החזית המזרחית כלפי רח' שתולים ואף לחזית הצפונית כלפי רח' לח"י. כניסת רכבים לחניון ולפינוי אשפה ממוקמת מהחזית הדרומית ברח' אורים (שם זמני) דרך רמפה במגדל.

בלוק 12- גובל ברחוב לח"י מצפון ואורים (שם זמני) מדרום

כולל 3 מגרשים לבניה- מגרשים 110, 113, A102 ו B102, סה"כ 348 יח"ד.

גובה הבניה - בחזית לרח' לח"י 3 מבנים מרקמיים בני 9 קומות ברוטו, כולל קומת קרקע מסחרית, וקומת גג בנסיגה, בחזית לרח' אורים (שם זמני) 2 מבנים מרקמים בני 9 קומות ומגדל בן 33 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית. מצפון לבלוק בחזית לרח' לח"י שטחים בזיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית הבניין. בחזית לרח' אורים (שם זמני) מוצעת זיקת הנאה להרחבת המדרכה עד ל-3 מ' ובהמשך לה גינן הנצמד לחזיתות המבנים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - - 0016-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בקומת קרקע חזית מסחרית רציפה, ככל הניתן, בשילוב כניסות למבואות המגורים כלפי רחוב לח"י. כמו כן, חזית מסחרית בפינה הדרום מזרחית כלפי רח' אורים פינת שד' הארגזים. קירוי זיזי המשכי לתכנון הקיים בבלוק 10 ממשיך לאורך החזית הצפונית כלפי רח' לח"י.

כניסת רכבים לחניון ולפינוי אשפה ממוקמות מהחזית המזרחית בשד' הארגזים (שם זמני).

הדמיות המבנים



בלוק 12

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - 0016-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



פיתוח השטחים הפתוחים

בין המגרשים ודרך הבלוקים הציבוריים מתוכננים מעברי הולכי רגל לציבור אשר משלימים את רשת התנועה של הולכי הרגל בשכונה.

הפיתוח בשטחים הפרטיים נחלק לשני סוגים :

- בהיקף הבלוקים, הפיתוח מתוכנן כהמשך ישיר של הפיתוח ברחובות ובשטחי הציבור הגובלים מבחינת חומרי ושפת הפיתוח, ללא גדרות, מחסומים, הפרשים מפלסיים או מדרגות. שטחים אלו יסומנו בזיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה.
- בכל בלוק מתוכנן אזור משותף לשימוש הדיירים הכולל שטחים מגוננים ומרוצפים, חלקם נמצאים על גג מסד המבנה. כמו כן, פיתוח השטח ממשיך באמצעות רמפות ומדרגות לגגות המסדים בין המבנים ומשמש כחצרות גג לשימושים קהילתיים עבור דיירי הבניינים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - 0016-26'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

כל אחד מהבלוקים מורכב מבינוי מרקמי ברובו (גובה עד 9 קומות) ומגדל אחד (גובה בין 22 ל-33 קומות). בקומת הקרקע מוצע בינוי רציף מלווה רחוב הכולל חזית מסחרית לרחובות הראשיים. קירוי זיזי מעל קומת הקרקע כלפי רחובות לח"י ושתולים בולט עד 2 מ' מקו החזית המשכי ובהתאמה לקירוי המתוכנן בבלוק 1.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה בינוי מרקמי עד 9 קומות ברוטו כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה בהתאם להנחיות ג'1.
- מגדלים- בבלוק 4 עד 22 קומות כולל גג טכני, בבלוקים 10 ו-12 עד 33 קומות כולל גג טכני.
- גובה קומה טיפוסית בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו. קומת קרקע מסחרית עד 6 מ', קומת קרקע ללא מסחר עד 4.5 מ' בהתאם להנחיות התכנית הראשית.
- גובה קומות מרתף בהתאם לנדרש עבור מערכות טכניות (כולל פינוי אשפה תת קרקעי).

ג. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4822- שכונת הארגזים צפון.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

השפה העיצובית תהיה נקיה ופשוטה, בקווים אורתוגונליים ובחומרי גמר בהירים. כלל חזיתות המבנים יהיו בגמר חיפוי קשיח, כולל אפשרות של חיפוי זכוכית. שמירה על גוונים בהירים עם אפשרות לשימוש בצבעים.

ב. מרפסות -

- מרפסות תשולבנה כחלק מנפח הבינוי ללא בליטות מעבר לקווי הבניין.
- מרפסות תוקמנה ישירות אחת מעל השניה ללא אפשרות למרפסות מדלגות.
- המרפסות לא תבלוטנה מעבר ל 2 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. עם זאת תתאפשר השלמת מרפסת גג מעל מרפסת "קונזולית" כאשר זו חלק מהנפח הבינוי.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. קומה טיפוסית-

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע/מתקפל לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויאפשר במסגרת היתר הבניה. בחלק מהדירות בהן לא ניתן למקם מסתור כביסה בהתאם לתקנות ניתן יהיה לאפשר הקמת מתקן באופן נסתר במרפסות. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ה. הצללות וסגירות חורף-

בקומת הקרקע, תותר התקנת קירוי קל זיזי, קבוע או מתקפל, בהבלטה של עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין, לפי סעיף 6.3 ס"ק 1.6 בתכנית הראשית ובהתאמה לבלוק 1. פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' במסגרת רישיונות עסק ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה. השילוט יותקן בגובה אחיד ולא יותר שילוט באמצעות מסכי LED או שלטים המוארים בתאורה פנימית בכל גוף השלט. יותר שימוש בתאורה פנימית בשילוט ובלבד שזו תהיה נקודתית לצורך הדגשה. לאורך רחובות לח"י ושתולים ימוקם השילוט באופן אחיד מתחת לקירוי הזיזי.

ז. חזית חמישית-

הגגות העליונים ישמשו ברובם למערכות טכניות- תאים פוטוולטאיים, מעבי מזגנים, גנרטורים, מאגרים וחדרי משאבות על גגות מגדלים וכו'. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בבינוי המרקמי קומות הגג יתוכננו בהתאם להנחיות ג'1 כנדרש בתכנית הראשית. תתאפשר הגבהת מעקה הגג מעבר להנחיות לטובת הסתרת מערכות ובהתאם לפרט האקוסטי הנדרש, לאישור אדריכל העיר.

התוכן תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/08/2026 12 - 26-0016
--	--

בכל מקרה לא תבלוטנה המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

גגות מעל קומת המסחר/הקרקע יתוכננו כגגות מגוננים.

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

אלמנטי התאורה יותאמו לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

בלוק 4

קטגוריות גודל - מדיניות הדיור	מס' חדרים	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים בתכנית
דירה קטנה מאוד 35-50		35-40			
		41-50	52	2440	26.00%
סה"כ בקטגוריה			52	2440	26.00%
דירה קטנה 51-65	2	51-60			
		61-65	7	434	4%
סה"כ בקטגוריה			7	434	4%
דירה בינונית 66-85	3	66-75	14	980	7%
		76-85	52	4084	26%
סה"כ בקטגוריה			66	5064	33%
דירה בינונית גדולה 86-100	3	86-90			
		91-99			
סה"כ בקטגוריה			0	0	0%
דירה גדולה 100-120	4	100-105	27	2742	13.5%
		106-120	2	240	1%
סה"כ בקטגוריה			29	2982	15%
דירה גדולה מאוד +121	5	121-130	40	4880	20%
		131-140			
		141-150	6	900	3.00%
		151+			
סה"כ בקטגוריה			46	5780	23%
סה"כ			200	16700	100%

בבלוק 4 בלבד מתוך סך יחידות הדיור, כ- 10% שהן 20 יח"ד יוקצו לטובת זכאים.

התוכן תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/08/2026 126-0016 - 12
---	--

בלוק 10

מגרש 101

קטגוריות גודל - מדיניות הדיון	מס' חדרים	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים בתכנית
דירה קטנה מאוד 35-50		35-40			
		41-50		928	9.28%
סה"כ בקטגוריה			22	928	9.28%
דירה קטנה 51-65	2	51-60	14	742	6%
		61-65	14	910	6%
סה"כ בקטגוריה			28	1652	12%
דירה בינונית 66-85	3	66-75	14	1050	6%
		76-85	75	5972	32%
			89	7022	38%
סה"כ בקטגוריה			31	2790	13%
דירה בינונית גדולה 86-100	3	86-90			
		91-99			
סה"כ בקטגוריה			31	2790	13%
דירה גדולה 100-120	4	100-105	31	3100	13.1%
		106-120	4	440	2%
סה"כ בקטגוריה			35	3540	15%
דירה גדולה מאוד +121	5	121-130	30	3750	13%
		131-140	2	280	1%
		141-150			
		151+			
סה"כ בקטגוריה			32	4030	14%
סה"כ			237	19962	100%

מגרש 109 דיון להשכרה

סה"כ במגרש			יח"ד לפי תאי שטח – לציון מס' תא שטח/בנין				שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)		
			דירות דב"י		דירות רגילות				
אחוזים בתכנית	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור
							35-40		דירה קטנה מאוד 35-50
20.19%	987	21	376	8	611	13	41-50		
20.19%	987	21	376	8	611	13			
							51-60	2	דירה קטנה 51-65
							61-65		
									סה"כ בקטגוריה
27%	1911	28	1092	16	819	12	66-75	3	דירה בינונית 66-85
7%	539	7	308	4	231	3	76-85		
34%	2450	35	1400	20	1050	15			
7%	602	7	344	4	258	3	86-90	3	דירה בינונית גדולה 86-100
							91-99		
7%	602	7	344	4	258	3			סה"כ בקטגוריה
27%	2800	28	2000	20	800	8	100-105	4	דירה גדולה 100-120
13%	1503	13			1503	13	106-120		
39%	4303	41	2000	20	2303	21			סה"כ בקטגוריה
							121-130	5	דירה גדולה מאוד +121
							131-140		
							141-150		
							151+		
									סה"כ בקטגוריה
100%	8342	104	4120	52	4222	52			סה"כ

בלוק 12

מגרש 102

סוג קומות	מספר קומות	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות מ55 עד 100 מ"ר	יחידות מעל 100 מ"ר	סה"כ	לפי טבלה 5 מותר
קומת קרקע	1		2			
קומה 1-7	7	5	10	2		
			35	70	14	119
קומה 8	1	1	2	7		
			1	2	7	10
קומה 9-30	22	1	2	2		
		22	44	44	110	
קומה 31	1			3		
				3	3	
סה"כ		58	118	68	244	244
אחרז		23.8%	48.4%	27.9%	100%	

	<u>מגרש 110</u>
--	-----------------

מס' החלטה 12/08/2026 12 - 0016-ב' - 12	התוכן תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	---

סוג קומות	מספר קומות	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות מעל 100 מ"ר	סה"כ	לפי טבלה 5 מותר
קומה 1-7	7	3	5	2		
		21	35	14	70	
קומה 8	1			4		
				4	4	
סה"כ		21	35	18	74	74
אחוז		28.4%	47.3%	24.3%	100%	

תמהיל יחידות דיור מגרש 113						
סוג קומות	מספר קומות	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות מעל 100 מ"ר	סה"כ	לפי טבלה 5 מותר
קומה 1-7	7	1	2	1		
		7	14	7	28	
קומה 8	1			2		
				2	2	
סה"כ		7	14	9	30	30
אחוז		23.3%	46.7%	30.0%	100%	

תמהיל יחידות דיור כללי						
סוג קומות	מספר קומות	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות עד 65 מ"ר	יחידות מעל 100 מ"ר	סה"כ	לפי טבלה 5 מותר
סה"כ		86	167	95	348	348
אחוז		24.7%	48.0%	27.3%	100%	

התייחסות לדיור בר השגה-

מגרש 109 בבלוק 10 מוגדר כדיור מיוחד במסגרת תא/מק/4822- שכונת הארגזים צפון. על פיה נקבע כי כלל יחיד בתאי שטח 108 ו-109 תהיינה להשכרה ובבעלות ובניהול אחדים. מחצית מיח' הדיור להשכרה בכל אחד מתאי השטח יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה ע"פ הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן תק' הדב"י) ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה במחירי השוק החופשי. עם תום תק' הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית ביחס ליחיד והן תוגדרנה כיחיד להשכרה בבעלות אחדה במחירי השוק החופשי.

התוכן תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/08/2026 12 - 0016-ב' - 12
---	---

מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור-

בתחום תכנית העיצוב קיימים 3 בלוקים עצמאיים לבניה ציבורית. בלוק 11 הוא מבנה קיים ומאוכלס - "מפתן אלון", יתר הבלוקים 5 ו-7 מיועדים לבניה עתידית וימסרו לעיריית ת"א-יפו בהתאם לתוכנית הראשית. גדרות, שערים ושבילי הגישה עבור ביה"ס "מפתן אלון", תוכננו בהתאמה למגרש ולסביבה העתידיים וזאת בכדי לגשר על הפרשי המפלסים בין ביה"ס הקיים לבין הרחובות המתוכננים, ובכדי לאפשר שימור עצים קיימים.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

קומות הקרקע יתוכננו כבינוי רציף ככל הניתן כלפי הרחובות המסחריים. בכדי לאפשר אורך מקסי של חזיתות מסחריות תתאפשר חריגה מעומק המיני של 10 מ' באישור מהנדס העיר בהתאם להוראות התכנית. מבואות המגורים תופננה גם הן לחזיתות הראשיות. תתאפשר מבואה אחת לכמה מבנים. תתאפשר כניסה ויציאה מהמבנים אל החצר הפנימית המשותפת. יתאפשר שילוב של כניסות למבואות המגורים כחלק מהחזיתות המסחריות, ותתאפשר גמישות באחוז המסחר ביחס לתב"ע, לטובת רציפות החזית. יתאפשר תכנון דירות קרקע בהתאם להנחיות התכנית ובתנאי שתפננה רק לחצר הפנימית. תותר הקמת חצרות מונמכות במפלס קומת המרתף העליונה הפונות לחצרות הפנימיות בלבד, לטובת אוורור ותאורה טבעיים לחללים המסחריים ו/או החללים המשותפים למגורים.

כניסות המבנים

הכניסות הראשיות למבנים מהרחובות ההיקפיים. כניסות לחניונים (כולל רכבי פינוי אשפה) ימוקמו בהתאם להנחיות התכנית הראשית- בבלוק 4 בפינה הדרום מזרחית בחזית לרח' גבעולים (שם זמני), בבלוק 10 בחזית הדרומית לרח' אורים בפינת המגדל, ובבלוק 12 בפינה הדרום מזרחית בחזית לשד' הארגזים (שם זמני). רמפת החניה תהיה משולבת בנפח הבינוי ומקורה במלואה. הרמפה תחל בבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.

ב. שטחים משותפים בנויים

חללים משותפים לרווחת הדיירים יתאפשרו בקומת מרתף 01- בהתאם להנחיות התכנית הראשית. בנוסף יתאפשרו חללים משותפים לשימושים נוספים בקומת הקרקע ובקומות, כולל גגות משותפים לרווחת הדיירים מעל קומת הקרקע/המסחר וחללים טכניים. בבלוק 4 ובבלוק 10- הבינוי מגדיר חצר פנימית משותפת לדיירים הממשיכה מעל רמפת הירידה לחניון ומתחברת לקומה א' בבינוי.

נגישות

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנועה

תכנית מרתפים- בהתאם להנחיות התכנית הראשית וע'1.
 תקן חניה- 0.8 למגורים, 0.4 לדיור מיוחד, ע"פ תקן למסחר.
 מיקום רמפות ומס' קומות חניון ע"פ תכנית ראשית.
 חניות אופניים יתוכננו בהתאם למדיניות העירונית- 1: 2. החניות תמוקמנה בחללים משותפים בקומת הקרקע, בפיתוח ובקומות החניון.
 התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר ובכל מקרה לא יעלה על יחס מירבי של 0.8 מקומות חניה ליח"ד בבלוק. עבור דירות לתושבים הזכאים תקן החניה יהיה 1: 1.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

מערכות טכניות ימוקמו בגגות המבנים או בחללים מוצנעים בנפחי הבינוי בקרקע ובמרתפים.
 מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
 חדרי שנאים יותקנו בתת הקרקע בלבד. פתחי אוורור של חדרי שנאים ישולבו במבנה.
 מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובצמוד לקירות המבנה או לגבולות החצרות המשותפות של הבלוקים.
 גנרטורים יותקנו במרתפים ו/או על גגות המגדלים. פליטת האגוז גנרטור על גג העליון של המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג.

ב. תאים פוטוולטאים-

במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג, בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה יש לטפל ב60% מפוטנציאל הייצור.

ג. מערכות מיזוג אויר-

מערכות מיזוג אויר של יח"ד יסתמכו על יחידות עיבוי עצמאיות, שימוקמו באחת ממספר אפשרויות:

- במסתורי הכביסה הדירתיים
- על הגג
- בקומות המסד - בחללים טכניים הצמודים לתקרה / בקומות גלריה טכנית.
- מערכות מיזוג אויר של חללים מסחרים:
- עבור יחידות מסחר בשטח של עד 120 מ"ר – מעבה מתועל (DUCTED) בשטח שוכר המסחר.
- עבור יחידות מסחר בשטח מעל 120 מ"ר – מעבה יותקן בגלריה טכנית ייעודית.

ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים -

פתחי האוורור של מרתפי חניה בפרויקט יתוכננו בגגות המבנים ובכל מקרה במרחק של לפחות 5 מטר מאזורי שהייה קבועה כגון חלונות של דירות מגורים.
 אוורור חניונים ומנדוף יתבצע לגגות עליונים בלבד. כניסת אויר צח תתאפשר ממפלס הפיתוח בתוך הנפח הבנוי. אוורור חדרי טרפו במפלס הפיתוח כנדרש ע"י חח"י.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון - בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016' - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

פתרונות אצירת האשפה יסופקו בתוך נפח הבינוי בתת הקרקע בלבד. ניתן יהיה להקים מצנחות אשפה, או להתבסס על שינוע על ידי הדיירים או הסוחרים במעלית. לכל אחד מהגרעינים יוצמדו חדרי אצירת אשפה כנדרש. האשפה תשונע ע"י חברת הניהול מחדרים אלו אל חדר אצירה מרכזי שימוקם בסמוך לגרעין המגדל במפלס הביניים. פינוי האשפה על ידי העירייה יתבצע מנקודה זו בלבד. תבוצע הפרדה לזרמים כנדרש על ידי העירייה ולפי התכנון המאושר על ידי אגף תברואה לתכנית העיצוב.

הנחיות אקוסטיות –

בשלב ההיתר תוגש חוו"ד אקוסטית מפורטת לאישור מחלקת איכות הסביבה, אשר תיתן התייחסות לכלל המערכות האלקטרומכאניות בפרויקט לרבות חישובים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

כיבוי אש-

מיקום רחבות הכיבוי יהיה לפי המסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש לעת הוצאת היתר הבניה. רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתן ותכנון לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטחים פתוחים / זיקות הנאה

התוכנית כוללת בתחומה שצ"פים ושבילים כפי שנקבעו בתכנית הראשית ותוכנו במסגרת תכנית הפיתוח הכללית ב-500:1.

שבילים-

שביל לצד בלוק 4 - שביל ברוחב 6 מ' עם רצועת הליכה של 3 מ' לפחות, לצידה רצועת נטיעות עם רצף צל המשכי.

השביל לצד ביה"ס מפתן אלון - יובטח מעבר נגיש המחבר בין שד' אורים (שם זמני) למפלס קיים של רח' לח"י. השביל יתואם בהתאם להחלטות גידור ביה"ס הקיים, השביל יתוכנן כך שיאפשר כניסות לפתחים הקיימים.

גידור הפונה לרחוב הלח"י יאפשר יציאות מילוט מהמקלטים הקיימים.

זיקות הנאה כפי שנקבעו בתכנית הראשית מקו הבניין ועד קו המגרש בחזיתות לרחובות לח"י ושתולים. זיקות הנאה מוצעות במסגרת תכ' העיצוב בבלוק 4 מחזית המבנה כלפי רח' גבעולים וכלפי השצ"פ מצפון, בבלוק 10 ובבלוק 12 זיקת הנאה להרחבת המדרכה ברח' אורים (שם זמני) ברוחב כ-50 ס"מ, ובינה לבין חזית המבנה יבוצע גינון. בבלוק 12 מוצעת זיקת הנאה גם כלפי שד' הארגזים (שם זמני) מקו המגרש ועד חזית המבנים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתחת לזיקות ההנאה המוצעות ניתן יהיה להקים מרתפים במפלס 01-. שטחי זיקות ההנאה ירוצפו באופן המשכי ויאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל.
פיתוח אזורי זיקות הנאה וזיקות מעבר יבוצעו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

ב. פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית או בינוי עילי.

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

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. בשטחי זיקת הנאה בתחזוקה עירונית יעשה שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי מחלקת שפ"ע.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט 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.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. במידה ולא ניתן לביצוע בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחומו.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, במבוק דחוס, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.
- בתחום זיקת ההנאה יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב-יפו. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן ויאפשרו על ידי אדריכל העיר.
- לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות וכן עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית תא/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות והצללות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12	12/08/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - 0016-26

בוצע דוח רוחות והצללות בשלב התב"ע, לא נראה שינוי בבינוי מהמצב המוצע משלב התב"ע ולכן אושר ממחלקת בר קיימא להסתמך על דוח זה, עיקרי הדוח מראים עמידה בדרישת התקן לרוחות נוחות ובטיחות ללא חריגות.

ב. דו"ח רצף צל

ישנה עמידה ברצף הצל הנדרש באופן חלקי על פי דרישות עיריית תל אביב, נדרשת הוספה של אמצעי הצללה בדרום ובמערב המתחם ובחינה נוספת עם פירוט הבינוי להיתר.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית 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 הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

- ניהול הנגר העילי במגרש יתבצע בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בכללן תמ"א 1 תיקון 8, לפי יעד מחמיר של 75% טיפול בנגר.
- מי נגר הגגות והמרפסות יופנו לאזורי השהיה והחדרה אשר יאושרו ע"י רשות המים.
- מי נגר ממפלס הפיתוח יופנו ככל הניתן לרצועות גינון/מתקני השהיה.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום.
- בבלוק 4 שטח החלחול ירוכז בחצר האחורית של הבלוק לאורך החזית המזרחית.
- בבלוק 10 שטחי החלחול ייושמו ב-3 חזיתות – בחזית המערבית והדרומית הפונות לרחוב ובחזית המזרחית.
- בבלוק 12 שטח החלחול ייושמו בחזית הצפונית הפונה לרחוב, בחזית המערבית, בחזית הדרום מערבית הפונה לרחוב, ובחזית הצפון מזרחית ובין גבולות מגרש 113 ו-102.
- השטח האפקטיבי לחלחול, המורכב מגינון שאינו מרוצף וללא תכסית עילית ותת קרקעית הינו:

- בבלוק 4 – 15.8% מכלל שטח הבלוק.
- בבלוק 10 – 12.6% מכלל שטח הבלוק.
- בבלוק 12 – 13.8% מכלל שטח הבלוק.

- השטחים המגוננים והלא מרוצפים ישמשו לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- עודפי מי נגר יופנו בגלישה מתחום המגרש למרחב הציבורי.

ה. חסכון במים

יותקנו ברזים, ואסלות חסכוניות במים בהתאם לדרישות ת"י 5281. יותקן מד מים ובקר השקיה עבור הגינון. בפרויקט מתוכננת גינה בה חיסכון במי השקיה ביחס לגינת ייחוס הוא 18-29%.

התקבל פטור ממחלקת בר קיימא לאיסוף מי מזגנים בפרויקט לצורך השקיה.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - 0016-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. איורור הדירות

בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאווררי תקרה בחדרי השינה. בצירוף רשימת יח"ד והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דוח תרמי עקרוני כלול בנספח הבניה הירוקה. מוצע למגדל בידוד פנימי וחיצוני לצורך עמידה בדרישות לדירוג אנרגטי, למרקמי הוצע בידוד פנימי בלבד.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65). להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. בנוסף, חלק ניכר מהאזורים המשותפים יהיו מגוננים בצמחייה, יינטע עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר כדי להטיל צל על האזורים הציבוריים. גם אלו משפיעים וגורמים להפחתת אי החום העירוני.

ט. אנרגיה

המבנים בתחום התכנית ייצרו אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף התואם את המדיניות העירונית תא/9144 לנושא זה, ובתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

גמישות:

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

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו לעת הבקשה להיתר בניה. למעט החריגות המפורטות להלן: מסתורי כביסה- יותר מסתורים לחזיתות קדמיות, וכן מסתורים ששטחם קטן יותר מהמוגדר בהנחיות המרחביות.

מסחר בעומק הקטן מ-10 מ' ובאורך הקטן מ-80% מאורך החזיתות- לטובת חזית מסחרית רציפה ככל הניתן ובהתאם לאילוצי התכנון.

גמישות בשטח החצר הפנימית הנדרש בתב"ע- עד 10% לטובת מיקום רחבות כיבוי בלב הבלוקים. תותר הקמת פרגולה בנויה בקומת הגג, ותותר הקמתה עד מישור החזית לטובת השלמת נפח קובייתי. יותר עמודים פינתיים במרפסות הגג בקומות העליונות לטובת השלמת נפח קובייתי- לאישור אדריכל העיר לעת פתיחת הבקשה להיתר.

בבניה המרקמית –

תותר הגבהת מעקה הגג לטובת הסתרת מערכות במידת הצורך, גובה מפני הריצוף של הקומה האחרונה (מגורים) ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ'.

במגדל – גובה מפני ריצוף קומת מגורים אחרונה ועד למעקה הגג העליון לא יעלה על 8.5 מ'.

יתאפשרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומות מרתף 01-, קרקע וקומה א'.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
126-0016 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאים להיתר בניה:

9. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
10. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
11. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
13. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
14. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה
15. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.

תנאים לתחילת עבודות:

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B ובדרישות מדיניות הועדה המקומית העדכניות להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

תנאי לתעודת גמר:

4. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
 5. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
 6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
 7. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
 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 דיור.
 9. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות
- | | | | |
|----------|--------|----|--------|
| המדיניות | לתכנון | בר | קיימא. |
|----------|--------|----|--------|

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	תא/תעא/4822(4) - תכנית עיצוב שכונת הארגזים צפון- בלוק 4,5,7,10,11,12
12 - 0016-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כמו כן, החלופה המוצגת לתכנונו של רחוב לח"י מטמיעה ומפרטת את התכנון המאושר בתכנית הפיתוח והתשתיות 500:1, כפי שאושרה בפורום מהנדס העיר ב- 29.10.2023. בשל קידומה של 'המטרינונית בגוש דן – הקו הצהוב' במקטע זה של רחוב לח"י, יידרש תאום נוסף לעת הבקשה להיתר וזאת בנוסף לדרישות התכנית הראשית והשלביות המותנת במסגרתה.

בנוסף, לפי סעיף 6.7.14 בתכנית הראשית כתנאי להיתר בנייה יבטיח היזם הקצאת נכס מניב/ קרן תחזוקה ארוכת טווח בכפוף לסעיף 6.2.14. ככל ובשל אי הסדרה חוקית בדין, לא ניתן יהיה לממש את הקצאת הנכסים המניבים אזי תהיה העירייה רשאית להחליט כי חלף הקצאת הנכסים המניבים יעמיד היזם קרן תחזוקה ארוכת טווח וזאת יקבע כתנאי להיתר הבניה. תתאפשר הגשת בקשות להיתר בשטח כולל בהתאם לתקנות.

חוברת התכנית תכלול גם את אישורם של הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

- אישור האגרונום העירוני לסקר העצים
- אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- בית הספר 'מפתן אלון'- המשך התאום מול בת"ש (מבני ציבור) ואגף נכסי העירייה להטמעת השינויים במגרש הקיים.
- אישור תכנון אסטרטגי בתאום עם הרשות לדיור לאחוז ההנחה.
- אגף הכנסות מבניה- חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
- מינהל בת"ש- תאום הנדסי להטמעת כל ארונות התשתית הנדרשים במרחב לפי התכנית לרחובות ושטחי הציבור הפתוחים כחלק מחזיתות המבנים.
- איכות הסביבה- אישור ובכללם לנושא הפתרונות האקוסטיים לרחוב לח"י.
- אישור שפ"ע לפיתוח המוצע בזיקות ההנאה והמרחב הציבורי הכלול בתוכנית זו.
- אישור אגף תברואה לפתרונות האצירה, פינוי האשפה והמחזור.
- תאום נספח התנועה ואישורו כולל חניות אופניים, קביעת מקומות לפריקה וטעינה ומקומות חניה למסחר.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	70 - 68 - רוטשילד 4663/מק/תא - 507-0828376
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

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



כתובת:

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 2.065 דונם

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

יזם: יורם פלדמן ואחרים

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

מצב הבינוי בפועל:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 68-70:

תכניות תקפות: 44, מ', ע', 2650'

יעוד: אזור מגורים א'.

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	70 - 68 - רוטשילד 4663/מק/תא - 507-0828376
13 - 126-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

טבלת השוואה:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	70 - 68 - רוטשילד 4663/מק/תא/507-0828376
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

החלטות ועדת שימור:

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

חניה:

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

תנאים בהליך הרישוי:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
13 - 0016-26ב'	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

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

שמירה על עצים בוגרים:

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

ניהול מי נגר:

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

איחוד וחלוקה:

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

זכות מעבר:

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
13 - 226-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

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

יו"ר ועדה

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

תנאים להפקדת התכנית:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד 68 - 70
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:
 - א. בשל חשיבותה העירונית של התכנית לערכי השימור בעיר, הנובעת מהתחייבותה לביצוע שימור ושיפוף המבנה הקיים בהתאם לרוח תכנית השימור.
 - ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.
5. חתימת בעלי הזכויות במגרשים ברוטשילד 68-70 ובעלי הזכויות במגרש ביהודה הלוי 79-81 על כתב שיפוי על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן ועל כתב התחייבות להסרת הערעור המנהלי אשר הוגש לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
6. סיום תיאומים עם המחלקות השונות: ייעודי קרקע, תנועה, שימור ורישוי.

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

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

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

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

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

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

להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית מהטעמים הבאים:
 - א. בשל חשיבותה העירונית של התכנית לערכי השימור בעיר, הנובעת מהתחייבותה לביצוע שימור ושיפוף המבנה הקיים בהתאם לרוח תכנית השימור.
 - ב. הקושי הקיים בהגשת התכנית על-ידי בעל העניין בקרקע.
5. חתימת בעלי הזכויות במגרשים ברוטשילד 68-70 ובעלי הזכויות במגרש ביהודה הלוי 79-81 על כתב שיפוי על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דנן ועל כתב התחייבות להסרת הערעור המנהלי אשר הוגש לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	70 - 68 - רוטשילד 4663/מק/תא/507-0828376
13 - 26-0016	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

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

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

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

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

דיון נוסף:

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

בנוסף לאמור, נדרש להוסיף תיקון טכני במספר מבא"ת של התכנית, כך שיוחלף מספר התכנית הנוכחי (507-0440362) במספר 507-0828376.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-25' מיום 10/09/2025 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: רוטשילד 68-70 תכנית לתוספת בניה מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות שקיבלה את אישור הוועדה להפקדה לפני שנה. מבוקש להחזיר את התוכנית לוועדה על מנת לאשר את ההחלטה להפקדה מיום 30.10.2024 בשל עיכוב במילוי תנאי ההפקדה, דבר אשר הוביל לפקיעת תוקף התוכנית ולכן צריך אישור חדש. בנוסף מבוקש להוסיף את התיקון הטכני של מס' המבא"ת כך שהמספר הנוכחי יוחלף במספר 507-0828376. ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0019-25' מיום 10/09/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשרר את החלטת הוועדה מיום 30.10.2024 בדבר הפקדת התכנית ולתקן את מספר מבא"ת של התכנית, כך שיוחלף מספר התכנית הנוכחי (507-0440362) במספר 507-0828376.

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

משתתפים: ליאור שפירא, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי, אובן לדיאנסקי

ביום 23.10.2025 הופקדה התכנית להתנגדויות הציבור, ובחלוף 60 יום לא הוגשו לה התנגדויות.

ביום 27.11.2025 ניתנה החלטה יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, כי התכנית טעונה אישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 109(א) לחוק התכנון והבניה. ההחלטה ניתנה על בסיס נימוקים ולפיהם התכנית המוצעת סותרת את תכנית השימור תא/2650', כשבסוד ההחלטה ניצבת ההנחה כי התכנית מאחדת

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	70 - 68 - 507-0828376 תא/מק/4663 - רוטשילד
13 - 10016-226ב'	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

לראשונה את שתי החלקות עליהן בנוי המבנה לשימור וקובעת מגרש ששטחו מעבר ל-500 מ"ר, דבר המחיל את הוראות תכנית מ' למגרש מעל 500 מ"ר ופורץ את היקף הקומות שנקבע בתכנית השימור.

ביום 27.7.2026 הועבר ליו"ר הוועדה המחוזית התייחסות מפורטת להחלטתה כי התכנית טעונה אישור השר, מטעם מהנדס העיר והיועצת המשפטית לוועדה המקומית המבהירה, כי התכנית המופקדת אינה סותרת את תכנית השימור, שכן תכנית השימור שקבעה את המבנה לשימור הבנוי על שתי חלקות איחדה למעשה חלקות אלו לכדי מגרש בניה אחד. התכנית מיישמת כדבעי את הוראת סעיף 10.5.1 לתכנית השימור המאפשרת לממש במבנה לשימור שלא בהגבלות מחמירות זכויות בניה מכח תכניות תקפות, תוך שימוש בסמכות המוקנית בחוק לוועדה המקומית לשינוי הוראות בינוי, שימוש בהקלות שניתן היה לאפשר במסגרת היתר בניה וכן תוך ניצול תמריצי תכנית השימור. לפיכך, התבקשה יו"ר הוועדה המחוזית לאשר את מסמכי התכנית המופקדת ולתת לה תוקף.

מבוקש לדווח לוועדה כאמור ולהעביר את מסמכי התכנית המופקדת ליו"ר הוועדה המחוזית לצורך אישור ומתן תוקף.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

כתובת: שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

שטח התכנית: 14,836

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב 5000 – שיכוני חיסכון מוגדרים להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המרחב מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכוני דרום יפו - נמצא בהכנה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכוני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיור.
3. שיפור פיוזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסיה הקיימת.

תמ"א 38 - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 הרחבות דיור צהלון.

יעוד קיים : מגורים

שטח התכנון : מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.

זכויות בניה :

110 מ"ר עיקרי * 147 יח"ד = 16,170 מ"ר

קומות : 3 + גג

שימושים : מגורים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבנייני מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיור במרחב ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח. יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המרחב. פירוט יעדים/שימושים : מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255%	37,900	38%	*15,130	39,990			270	39,990	מגורים
			על פי ע-1	1,500			10	1,500	מסחר
			על פי ע-1	500			3	500	קהילה
255%	37,900	38%	*15,130	**41,990			283	**41,990	סה"כ

-1 אחוז משטח עיקרי

-2 אחוז משטח הקרקע

* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממ"דים מתוך סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים.
** לא כולל מרפסות.

יח"ד : 506
צפיפות : 34.1 יח"ד / דונם נטו
שטח ממוצע ליח"ד : 79 מ"ר- נטו שטחים עיקריים
91.5 מ"ר- שטח "פלדלת"

מכירה
140 יח"ד
216 יח"ד
70 יח"ד

שכירות
60 יח"ד
20 יח"ד

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 506

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 6.5-9.5

גובה : 37 מ'

תכסית : 60%

קווי בניין :

לכיוון שדרות ירושלים (מזרח) : קו בניין 0

לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב) : קו בניין 0

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

בין בניינים : על פי תוכנית הבנוי.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים*	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	177%	385%
מ"ר	16,170	57,120
זכויות בניה לקומה	32.18%	48.12%
מ"ר	4,768	7,140
גובה	5.50	9.5
קומות	20.00	37
מטר	35%	60%
תכנית	על פי התקן	על פי התקן
מקומות חניה		

* כולל זכויות על פי תמ"א 38

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

מאז כניסתה של הקליניקה למרחב ננקטו על ידה הפעולות הבאות:

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במרחב, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במרחב על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פינוי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במרחב. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

אחוזי הסכמה והחתמת דיירים :

בניין מספר	מספר החותמים	אחוז מכלל הדיירים
138	13	72%
140	16	89%
142	13	72%
144	15	83%
146	16	89%
148	15	83%

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

78%	14	150
	4	חלמיש
81%	106	סה"כ



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

בישיבתה מספר 0002-17' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין : תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.

עולש קיי : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?

התוכן מס' החלטה 12/08/2026 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהתנגדויות	14 - 0016-26
--	---

עולש קיי : יש חתימות של 82 דיירים.
שמואל גפן : מה גודל ממוצע של דירה?
עולש קיי : כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי : מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה ש-80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה.
בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים.
יהודה המאירי : האם שיטת בינוי פינוי לא יכולה להכיל על הפרויקט.
נתן אלנתן : בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי : בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדויקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78.
עידן עמית : הפרויקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרויקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד?
מלי פולישוק : מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

תשובות:

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיר : שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרויקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.
הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרויקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה.
לגבי בינוי פינוי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרויקט. לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות.
דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיר הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר : זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין : הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאין צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי.
עודד גבולי : הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

דיון פנימי:

נתן אלנתן : לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה 1 ל 4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית.
ראובן לדיאנסקי : המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות 15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי : כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית.
אני מציע לאשר את ה-77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

הצבעה:

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחוו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחוו"ד צוות.
ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים
ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכונני חיטון
0016-26 - 14	507-0621151 תא/מק/4424 - דיון בהתנגדויות

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.

- בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיון, נציגות התושבים וזים התוכנית:
1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין הזים לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
 2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליולי 2018.
 3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
 4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה - עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הוועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
 5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

בישיבתה מספר 0002-19'ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. הזים נמצא בהחתמות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין: שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי: החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל: נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

החלטה:

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים:

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מבוקש מהוועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות הזים לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו הזים משלים את הדרישה ויפקיד בפועל את התכנית.

בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון
0016-26' - 14	507-0621151 תא/מק/4424 - דיון בהתנגדויות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :

יוזם בן יעקב: שיכוני החיסכון היא תוכנית שב 2017 פורסם סעיף 77 ופורסמו מגבלות להרחבות שמותרות בתב"ע המאושרת. אנחנו מבקשים להאריך בשנתיים נוספות את ה-77-78 מאחר והיזם לקראת סיום החתמות. נותן סקירה על התוכנית. אופירה יוחנן וולק: לכמה זמן אתם רוצים את ה-77-78 יוזם בן יעקב: לשנתיים. יש ליזמים הסכם עם הדיירים שהם יגעו לוועדה עם מינימום 80% הסכמות. אסף הראל: מההדמיה הם שמו דגש על תכנון מקטעים וצבעים לרוב למיטב זכרוננו מנסים לייצר תכנון אופקי שיתן תחושה מתמשכת הייתי מצפה לראות משהו יותר המשכי.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות. משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

ינואר 2024

01/02/2017 ישיבה בה הוחלט על פרסום ס' 77 סעיף 78 - פרסום מתאריך 23.03.2017.

06/02/2019 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.

04/08/2021 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

מבוקש להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי ינואר 2025.

קידום התכנית לוועדה התעכב שכן היזם נדרש ל 80% חתימות בעלים בהתאם להסכם של היזם עימם. בנוסף היזם נדרש לערוך שינויים ולהתאים את התכנית למדיניות הדיור העירונית שאושרה כך שיחידות הדב"י תצורפנה למבנה להשכרה לצמיתות בבעלות ובתפעול היזם. מדובר במודל יחודי וחדשני לשילוב יחידות דיור להשכרה לצמיתות, כולל הגדלת השטחים הציבוריים. בימים אלה המתכננים מעדכנים את מסמכי התכנית בהתאם. בנוסף יש לעדכן את הרובד החברתי בהתאם להנחיות העירייה של הנציגויות בליווי יועץ חברתי. לאחר הצגת התכנית לבעלי עניין תובא התכנית לוועדה לדיון להפקדה.

מבדיקה שנעשתה קיימת בקשה אחת לתיק מידע מתאריך 2017 – אינה בתוקף. מבדיקה במערכת הרישוי לא נמצאו בקשות פעילות להיתרים במתחם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

עדן בר נוי: תוכנית שיכוני חיסכון נמצאת בדרום יפו. מבוקש להאריך את סעיף 78 לשנה נוספת ולאפשר רק חיזוק מבנים ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות לשנה. דורון ספיר: מאושר בזאת הארכה.

בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי עד 31 לינואר 2025 בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא 507-0621151
14 - - 0016-26	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תכנית תא/מק/4424 507-0621151	שם התכנית "שיכוני חיסכון"	מגיש התכנית גולדן ארט יפו בשדרה- שותפות מוגבלת	עורך התכנית תאה קיסלוב קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב-יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
62 א. (ג) חוק הת"ב- התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 15.5 דונם - התוכנית כוללת הריסת 7 מבני מגורים טוריים וחקפת 7 מבני מגורים מתוכם אחד מיועד לחשכרה לצמיתות. כמו כן התכנית קובעת שטח למבנים (מוסדות ציבור ומסדירה ומגדילה שטח ציבורי פתוח	
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	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 706'א' - "דקר, שיכוני חסכון"	יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2	+
		תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם.	קיים מסמך מדיניות תא/9080- "שיכוני דרום יפו"

מדיניות שיכוני דרום יפו מתייחסת לדופן שדרות ירושלים. שדי ירושלים תוכנה בתת"ל וכל תחום רצועת הדרך תוכן ובנה לפי תכנון זה.	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5	ר"7 - שדרות ירושלים	
ל"ר	ותאפשר תוספת קומה מעל הגובה המרבי במסמך העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים בלבד.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תכנון: מתחם התחזית עירונית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחזית עירונית - הוראות עיצוב רחובות
+ תכנית להתחדשות עירונית רחיק מירבי 4+1 התכנית מציעה רחיק ממוצע של כ-4.6. בינוי מרקמי בגובה עד 10 קומות	ס"5.3.2 מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רחיק מעל הרחיק המרבי. בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל הקבוע בנספח העיצוב העירוני. רחיק ממוצע. יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ד', מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת	ייעודי קרקע: ס"3.2.4- אזור מגורים בבניה עירונית ס"3.1.1 (ו')- שימושים כלליים ס"3.2.1 (א') (2) - התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד. להתייחס בדראפט.	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ מגורים ומגורים מיוחד.	מקבץ שימושים ראשיים: ס"3.2.4 (א)- מגורים ס"3.2.4 (א)(2)- שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים למעט אם קיים חשש שיצור מטורד. ס"3.2.4 (ג)- צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם נטו ס"3.4.2- בבניין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר מעורב שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2). בקומת הקרקע לא יוותרו שימושים למגורים.	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ במבנים בדופן ירושלים לא יותרו מגורים בקומת הקרקע	מקבץ שימושים נוספים: ס"3.2.4 (א)(4)- מסחר 1 בקומת הקרקע למעט שימוש מטורד.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

מס' החלטה 12/08/2026 0016-26ב' - 14	התוכן 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהתנגדויות
---	--

		סי 3.1.1 (ד) - שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25% שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ו)	+ קביעת יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי במגרשים הסחירים
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	סי 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל המגרש: מעל 1.5 דונם - רח"ק 2.5-4 סי 5.3.2 (ג) - תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית סי 5.3.2 (ד) - רח"ק ממוצע בין המגרשים סעיף 3.1.3 (ג)	+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מירבי 4.6 בממוצע התכנית קובעת מגרש לדיור להשכרה ודב"י
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סי 3.1.4 - שטחי בניה העולים על הרח"ק: (ב) - מתחם התחדשות עירונית. (ה) - שטחים עבור מרפסות. (ו) - שטחים עבור מצללות או סככות על ביעודים לשימושים ציבוריים.	+ + +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי 3.1.5 (א) - שטחי בניה בתת הקרקע לפי ע"1. סי 3.1.5 (ד) - יתרו השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ בהתאם לע"1 +
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני מתחם 406 - אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. מאפשר בניה עד 15 קומות.	סי 4.2.2 (א) - גובה לפי נספח לעיצוב עירוני. סעיף 5.3.2 עליה במדרגת גובה סעיף 4.2.2 (א)(3) בינוי גובל סי 4.2.2 (ג) - גובה הבניה המרבי לקומה טיפוסיית לא יעלה על 3.8 מ'. במבנים ברחובות עם חזית מסחרית, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע עד 6 מ'. קומה עליונה בנסיגה	+ התכנית מציגה בניה מרקמית עד 11 קומות. + בינוי צמוד קרקע גובל מצידו השני של רחוב ציהתל"י בהפרדת רחוב. קיים שצ"פ מפריד בין הבינוי בתכנית ובין מגרש בן שתי קומות ביעוד מגרש מיוחד מגבלת גובה קומה טיפוסיית לא תתחל על קומות בשימוש ציבורי. +

+ + +	סי 4.2.1 – הוראות כלליות. (ב) בתכנית מפורטת רשאית הועדה לדרוש צירוף נספח בינוי. (ג) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר יתיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח. סי 4.2.3 – הוראות בניה בין קווי בגין לקווי מגרש. סי 4.2.4 – הנחיות מרחביות בדבר נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בגין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סי 4.1.1 (א-ח) – מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לכדיקה תכנונית מוקדמת.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ שימושים לפי צי + רח"ק 4 + התכנית מאפשרת חניה בתחום תא השטח הציבורי	סי 3.5.1 – מבני ציבור. (א) – מקבץ שימושים למוסדות ציבור. (ב) – שטחי בניה. 2.7 או עד פעמיים תרח"ק המרבי במקום הסובב. (ג) הוראות סעיף 2.5.3 – תכנית נושאת תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 ד', תקבע הוראות לבנייה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש מעבר לתקן או פטור מעלייה מעל התקן	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	3.5 סעיף – הוראות למבני ציבור – חהוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

+ קיים נספח תנועה ונספח נופי התכנית שומרת על שטח ציבורי פתוח קיים בחיקף של כ-1 דונם + הקצאה של שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור בחיקף של כ-2.7 דונם. רוחב מדרכה מעל 8 מ'. סך הכל רצועה לא בנויה בכל תחום הדרך – שדרות ירושלים מעל 20 מ' המפוצלים ל 2 מדרכות ושדרה אמצעית. שדרות ירושלים הינה רחוב חליכתי שמאופיין בשדרה אמצעית, לכן קיים פיצול ברצועה הלא בנויה. שדי ירושלים תוכננה בתת"ל וכל תחום רצועה הדרך תוכנן ונבנה לפי תכנון זה. התכנית אינה כוללת את הציר אלא גובלת בו הרחבת מדרכות באמצעות זיקת הנאה (שדרות ירושלים) או הפקעה לדרך מוצעת (ציהת"ל). התכנית מרחיבה מדרכה קיימת באמצעות סימון זיקות הנאה עד לרוחב מדרכה של כ-6 מ', לאור קיומם של מרחבים חליכתיים במרכז השדרה התכנית מאפשרת תשתית נאותה להולכי רגל ואופניים.	3.6.1 (א) - שימושים ראשיים - לפי מקבץ שימושים מרחב ציבורי. שימושים כלליים - דרכים, חניונים, ותשתיות. (ג) תוראות (ד) מגבלת יעוד סי 3.6.13 - ציר ירוק עירוני לשדי ירושלים (ב) (2) בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה ברוחב 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מיני של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. ציר מטרופוליני לשדי בעשיט סי 3.6.14 - רחוב עירוני. (ב) בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לאפשרות להבטיח רוחב מדרכה של 8-10 מ'	בכל שטח התוכנית, למי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
--	--	--	---

3.8.1 סי (ח) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית. 3.8.2 סי (ד) (2) על דרך ערוקית עירונית חמופה בתמי"א 3 או בתמי"מ 5 יחולו חוראותיהן לרבות שמירה על רצונות התכנון. (ד) (3) קו חניון בתכנון חמורט לא יפחת מ-5 מ' מנובל זכות הדרך – הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיזוביים סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. סי 3.8.4 – תכנית הסמוכה לקו מתע"ן. סי 3.8.7 – תקן חנית.	3.8.1 סי (ח) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית. 3.8.2 סי (ד) (2) על דרך ערוקית עירונית חמופה בתמי"א 3 או בתמי"מ 5 יחולו חוראותיהן לרבות שמירה על רצונות התכנון. (ד) (3) קו חניון בתכנון חמורט לא יפחת מ-5 מ' מנובל זכות הדרך – הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיזוביים סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. סי 3.8.4 – תכנית הסמוכה לקו מתע"ן. סי 3.8.7 – תקן חנית.	נסימח תחבורה	חוראות למרביצי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
חור"ד תחבורתית + אין שינוי לתוואי הדרך + לכיל חניית למעט תקן החניה לחניה לדביי ודירות להשכרה שיעמוד על 1:0.5 +	סי 4.4.1, 4.4.2 – תכנית בעלת השפעה סביבתית, חו"ד סביבתית ונספח סביבתי סי 4.4.3 – בניה ירוקה סי 4.4.4 – הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
לי"ר – קיים סימבול של "אתר טבע נקודתי" במרחק של כ-450 מ' הסימבול מתייחס לציר הירוק בסמיכות לרחוב היינריך תיינה ולא בתחום התכנית.	סי 4.5.1 – אתר טבע עירוני מקומי	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני	חוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
תואי שטח 101 102 חנים תואי שטח צמודים ובהם בינוי למגורים. היות ותא שטח 102 הינו קטן חכנו בתכנית גבוהה על ותת קרקעית (לאור חכינו המרקמי מוטה התחוקה, מספר גדול של יחידות דיור להשכרה, והרצון לעמוד בתקני חניית במספר קומות	סי 4.6.4 (א) – ניקוז. בכל תכנית תשומר תכנית פניית על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן להותיר פחות מ-15% במקרים המפורטים בסעיף, תוך הנמקה בכתב.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות 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) כיוו (4.6.5) חשמל (4.6.6)

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיכוך
14 - - 0016-26	דיון בהתנגדויות

חנייה מצומצם במסגרת גבולות המגרש, מבוקש 15% חפניים מבנייה על וות קרקעית יחושבו משני וטאי תשטח יחד.			
+	4.6.4(ג)		
נספח ביוב ותשתיות + חתכנית כוללת	ביוב		

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 תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד 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
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
שינוי בהוראות בינוי		
קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים וזכות מעבר		

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מנהלס הוועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי		8.11.25
חיועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד		7.12.25

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

מיקום: שכונת "צהלון ושיכוני חיסכון", יפו.
גבולות: שד' ירושלים ממזרח; שד' הבעש"ט מדרום; רח' ציהתל"י ומגרש 2462 ממערב; מגרש מגורים בשד' ירושלים 136 (גו"ח 7047/149) מצפון.

כתובת: שדרות ירושלים 138-150 (זוגיים) ; שד' הבעש"ט 35 ; רח' ציהתל"י 47-59 (אי זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק	150 - 157	-

שטח התכנית : כ-15.5 ד'



מטרת התכנית:

היוזמה לקידום התכנית החלה בשיתוף פעולה של הקליניקה לדויר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב וחברת גולדן ארט, במטרה לייצר התחדשות עירונית מותאמת לאוכלוסייה המתגוררת במרחב בכלים תכנוניים כגון: יצירת תכנון להשכרה, תכנון מוטה תחזוקה ויצירת שטחים קהילתיים וציבוריים הנגישים לכולם.

התכנון מציע התחדשות, באמצעות הריסה של מרחב מגורים ובניית כ-7 בנייני מגורים חדשים בבנייה מרקמית. מרחב התכנון משלב מגרש אחד להשכרה לצמיתות שמחצית מיחידות הדירור בו יהיו דירור בהישג יד למשך 25 השנים הראשונות בהתאם לתוספת השישית לחוק. זאת תוך שיפור הקישוריות במרחב הציבורי והקצאת מגרש לצרכי ציבור. הכל, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080).

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

שמאות: נחמה בוגין; **תחבורה:** גור פוכס; **מודד:** אורי רון; **אגרונום:** אורי רון; **איכה"ס:** רן קוליק, חב' יוזמות; **יועצים חברתיים:** קשרי קהילה; **תשתיות:** רועי שקדי; **סביבה ונוף:** מאיה זהר

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 26-0016	דיון בהתנגדויות

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ.

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו (בשטחים הציבוריים), דיור ציבורי: חלמיש (יח"ד 1) ורשות הפיתוח (3 יח"ד).

מצב השטח בפועל: התכנית ממוקמת בדופן המזרחית של שכונת "צהלון ושיכוני חסכון", במפגש שד' הבעש"ט ושד' ירושלים. השכונה מתאפיינת בבינוי מעורב של בניה נמוכה עד 3 קומות לצד בנייני שיכון משנות ה-50 המתחדשים במגוון מתווים לבינוי בן 8-9 קומות. במרחב התכנון קיימים שבעה בנייני שיכון למגורים בני 3 קומות הכוללים יחדיו 126 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ- 72 מ"ר. בחלקו הדרומי של מרחב התכנון קיים בניין חד קומתי ובו שימושים ציבוריים. בהתאם לתא/2563 (משנת 1994) שטח זה יועד לשטח ציבורי פתוח ועל כן עיריית ת"א-יפו קידמה הליך הפקעה בהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 25.09.2024. בצמידות לתכנית, ממזרח, על שדרות ירושלים, מצויה תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה. מדרום, הציר הירוק המטרופוליני. עם התחלת הליך התכנון, שאפה התכנית לכלול את כל 10 בנייני מגורים בדופן שד' ירושלים (שד' 132-150 הזוגיים). יחד עם זאת, שלושת הבניינים הצפוניים (שד' ירושלים 132-136) ביצעו הרחבות (חלקיות), ולא היו נכונים להגיע להסכם עם היזם בדבר התחדשות בתכנית. לכן, הקו הכחול כולל את 7 בנייני המגורים שהגיעו להסכמה עם היזם.



מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב-יפו (תא/5000) (2016)

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 706- אזור מגורים בבניה עירונית. **רח"ק-** עבור מגרשים הגדולים מ-1.5 ד' רח"ק בסיסי 2.5; רח"ק מרבי 4. צפיפות שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו. יש לעודד מסחר בקומת הקרקע ומגוון סוגים וגדלים של יח"ד.
- שד' ירושלים (ר-71) – ציר מעורב, רחוב עירוני, וציר ירוק מטרופוליני. שד' הבעש"ט – ציר ירוק מטרופוליני.
- **נספח עיצוב עירוני:** בנייה עד 8 קומות
- **נספח אזורי הנחיות מיוחדות:** דקר ושיכוני חסכון (א'706) אזור להתחדשות עירונית המאפשר תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות. (התכנון המוצע כולל בניה עד 11 קומות), תוספת 1 רח"ק. רחק מקסימלי 5.
- **נספח תחבורה:** שד' ירושלים ושד' הבעש"ט- דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים וקו מתע"ן (רכבת קלה-קו אדום).
- **נספח תשתיות:** רצועת מים וקו ביוב ראשי לאורך שד' ירושלים ושד' הבעש"ט – מחוץ לגבולות התכנית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

טבלה 5: חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086- אושרה ב2017). שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.

מדיניות שיכוני 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 ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
 - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
 - חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - בכל תוכנית יש לבחון את מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות על מנת לשמר ולחזק את מערך השבילים המחוברים בין השכונה לשדרות ירושלים ומערך הגינות הפנימיות.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
 - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים בינוי בגובה 6.5 ק' בשד' ירושלים והגבהה לרח' ציהתל"י.

התכנית תואמת את המתווה המוצע להתחדשות (הליך פינוי בינוי) ועומדת בכל הנחיות המדיניות לנושא אופי הבניה ופיתוח המרחב הציבורי, למעט גובה הבינוי כלפי שד' ירושלים.
על מנת להבטיח הקצאת מגרש משמעותי לצרכי ציבור תוך שמירה על בנייה מרקמית מוטת תחזוקה, מבוקשת חריגה ממדיניות שיכוני דרום יפו, כך שהפניית מדרג הבניה הגבוה יופנה גם כלפי שדרות ירושלים (עד 10 קומות, עליה נקודתית ל11 קומות)

- תא\ 2563- "צהלון" (1994)- תכנית המגדירה את זכויות והוראות בנייה במגרשים הסחירים, ומחזקת את התשתית הציבורית ע"י שינוי יעוד למגרשים מסחריים לשטחי ציבור פתוחים (ובהם מגרש 2477).
- תא\ 2563(2)- "שיכוני חסכון הרחבות" פרוט לתכנית 2563 (1997)- כוללת הוראות להרחבת דירות בתחום התכנית, וכן המלצות לפיתוח מגרשים ושיפור מערך החניה.

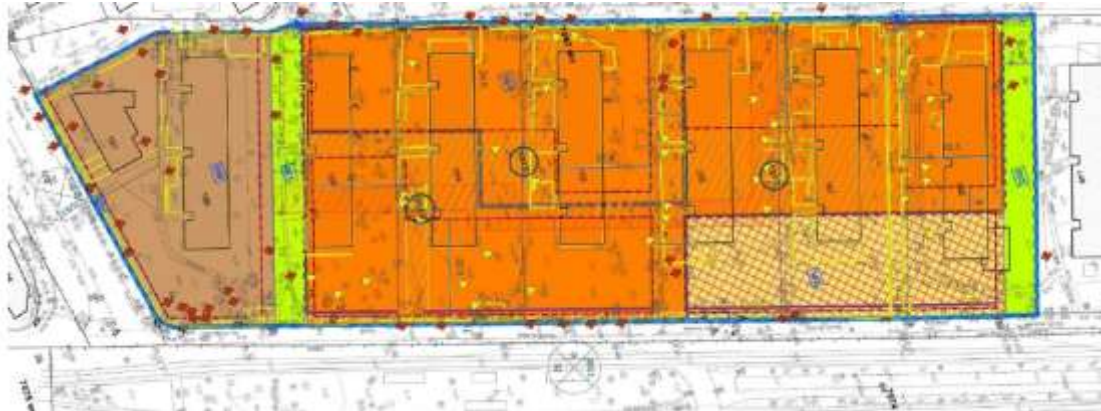
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, ושינוי ייעוד בהתאם להוראות תכנית המתאר (תא/5000) ומדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080).
- התחדשות עירונית בשכונת "שיכוני חיסכון" ביפו, באמצעות הריסה של 7 בניינים קיימים ובניית 6 מבני מגורים ובניין להשכרה לצמיתות שיכלול 120 יחידות דיור להשכרה לצמיתות. מחצית מיחידות דיור אלה, יהיו דב"י למשך 25 השנים הראשונות בהפחתה של 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב.
- הבניינים יהיו בנויים סביב חצרות פנימיות שיקבעו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בהיקף של 2.5 דונם (לכל הפחות) המבטיחים מרחב שהייה וחיבוריות מזרח-מערב דרך מרחב התכנון משד' ירושלים אל פנים השכונה. זאת בנוסף על שני מעברים ציבוריים בתחום שטחי ציבור פתוחים.
- קומת הקרקע בדופן בבניינים כלפי שדרות ירושלים תשמש מסחר מלווה רחוב.
- בחלקה הדרומי של התכנית מוצעת הקצאת מגרש למבני ציבור בשטח של כ-2.7 ד'

התוכן	מס' החלטה
שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151	12/08/2026
דיון בהתנגדויות	14 - 16-0026-ב'

תשריט מצב מוצע



פירוט יעודים: מגורים, מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ציבוריים בנויים.

נתונים נפחיים:

גובה: עד 38 מ'
תכסית: עד 60% למגרש מגורים ו-90% למגרש מגורים מיוחד
קווי בניין: לכיוון שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 2 מ'. קו בניין-0 למרפסות קומת הקרקע כלפי שדרות ירושלים תבנה בנסיגה מינימלית של 4 מטר. לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 1.5. קו בניין למרפסות-0. לכיוון מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח בצפון ובדרום: קו בניין 2 מ' קו בניין למרפסות – 1 מ'
בין בניינים: המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'. במעבר הראשי (הממשיך את רחוב נחל בשור) תובטח זכות מעבר ברוחב מינימאלי של 10 מ'. עומק המרפסות לא יעלה על 1.6 מ' מהחזית הבנויה בפועל.

הדמיה מדרום-מזרח



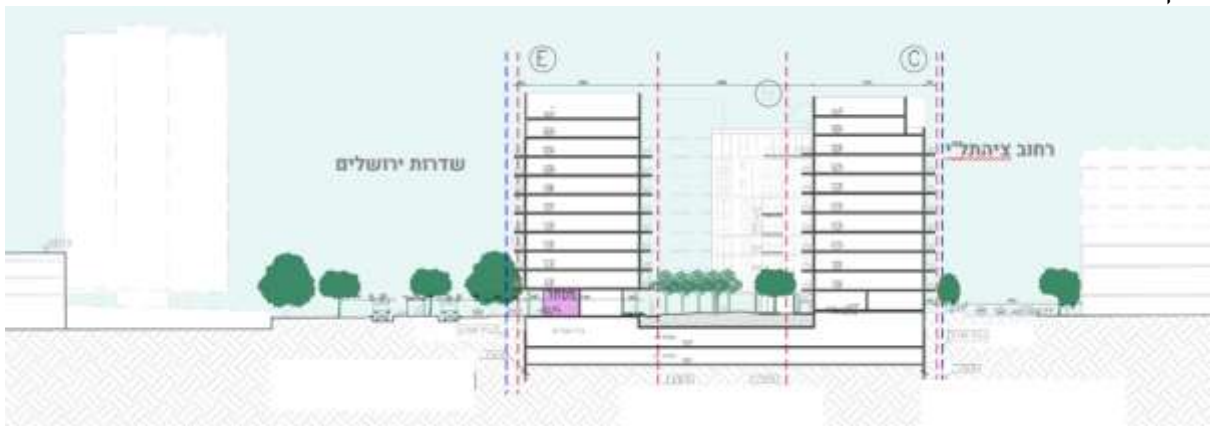
התוכן	מס' החלטה
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונן חיסכון	12/08/2026
דיון בהתנגדויות	14 - 0016-26

תמהיל דיור :
 סה"כ יחידות דיור בתכנית : 430 יח"ד
 יחידות דיור להשכרה לצמיתות : 120 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד יהיו דב"י ל-25 השנים הראשונות)
 צפיפות נטו : 37.3 יח"ד / דונם נטו.
 שטח ממוצע ליח"ד : כ- 116 מ"ר- שטחי ברוטו לדירה (כולל שטחי שירות קומתיים ומיגון)

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- בבסיס התכנית מונחת המטרה לחדש את מרחב התכנון תוך שמירה על מרקם חיים רב תרבותי, ויצירת מגוון סוגי מגורים עבור הקהילה המתגוררת והעתידה לעבור למרחב. זאת במגוון כלים : יצירת בינוי מרקמי (עד 11 קומות) מוטה תחזוקה מוזלת, יצירת שטחים משותפים לשימוש הקהילה, והבטחת היצע של 120 יחידות דיור להשכרה (28% ממספר יחידות הדיור בתכנית), בבעלות ובניהול אחודים.
- כחלק מהמאמצים לשמור על האוכלוסייה הקיימת, נעשתה בחינה להגדרת שלביות יישום הפרויקט כך שיתאפשר פינוי-בינוי-פינוי, ולא כל הדיירים יצטרכו להתפנות בעת אחת. אולם, (כפי שמפורט בפרק החברתי) נמצא כי התועלת קטנה אל מול הקשיים שיכולים להיווצר בעקבות כך. כמו כן, במפגשי שיתוף הציבור עלתה התנגדות גורפת מכלל בעלי העניין לביצוע התכנית בשלביות ועל כן מומלץ כי הפרויקט ימומש בהנף אחד. לפירוט נוסף ראו פרק שיתוף ציבור.
- קומת הקרקע בבניינים הסמוכים לשד' ירושלים תהיה קומת קרקע מסחרית אשר תפנה לשדרות ירושלים. עומק המסחר בבנייני המגורים יהיה בהתאם לנדרש בתכנית המתאר ויעמוד על 10 מ' ואורך החזית המסחרית לא יפחת מ-80%. מבוקש כי נקודתית תתאפשר הפחתה של עומק המסחר כך שלא תפחת מ-4 מ', ואורך החזית המסחרית לא תפחת מ-70%.
- על מנת להבטיח מיקום מיטבי לשטחי חלחול, בהלימה לרצון לשמור כמות מירבית של עצים. בתכנית הוגדרו שטחים פנויים מבנייה בהיקף מינימלי של 15% משטחם הכולל של המגרשים ביעוד "מגורים ד"ו-ו"מגורים מיוחד".

חנת מוצע-



שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים :

התכנית מקצה מגרש ביעוד "שטחים למבני ציבור" בשטח כ-2.7 דונם בדרום התכנית. המגרש הציבורי ימוקם בפינת שד' ירושלים ושד' הבעש"ט, בסמיכות לציר הירוק המטרופוליני, ובמיקום בעל חשיפה גדולה לציבור.

התכנית משיקה לציר ירוק עירוני לאורך שדרות ירושלים, המחייב ביצירת מדרכות של 8 מ'. ליצירת המדרכה המבוקשת קו הבניין הקדמי בתכנית הינו 1.7 מ' כך שתהיה מדרכה פנויה מבניה בעומק כ-6 מ' ועוד קולונדה בקומת הקרקע שעומקה לא יפחת מ-4. כך, עומק המרחב ההליכתי יהיה כ-10 מ'. המרווח הקדמי כלפי שדרות ירושלים יהיה בזכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, עם אפשרות להעברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע ופיתוח כשטח רציף והמשכי לרחוב.

בהתאם למדיניות שיכונן דרום יפו (תא/9080), התכנית שמה דגש על חיבורי מזרח מערב. לצורך כך מוצעים שני שצ"פים אורכיים המשמשים כשבילים מגוונים המקשרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים (ותחנת הרכבת הקלה) ומייצרים חיץ מחבר בין מגרשי המגורים לבין השב"צ בדרום ובנייני המגורים הקיימים בצפון.



כל החצרות הפנימיות הוגדרו כזכות מעבר בזיקת הנאה לציבור לרווחת כלל תושבי השכונה לכל ימות השנה ושעות היממה. היות ולזכות המעבר תרומה משמעותית לחיבוריות ולהיקף השטחים הפתוחים בשכונה, כל שטחי זכות המעבר יהיו בניהול ותחזוקה עירוניים, על מנת להבטיח כי עלויות התחזוקה לא יושטו על המתגוררים בפרויקט.

עיצוב:

הבינוי המוצע שומר על בניה מרקמית כאשר הגבהים של המבנים אינו אחיד ומשתנה בין 11 קומות ל-7 קומות כך שנוצרות מרפסות גג שונות. הגדרות הבינוי והשפה האדריכלית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

בבניינים בדופן רחוב ציהתל"י מוצעות דירות בקומת הקרקע עם מרפסות שקועות המהוות חלק מהנפח הבנוי. על מנת לשמור על פרטיות המגורים בסמיכות לשטחים הציבוריים ולשטחים בזכות מעבר, ניתנה אפשרות להגבהת קומת הקרקע ב-50 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הנופי.

עצים בוגרים-

סקר עצים בוגרים נבחן ע"י ידי האגרונום העירוני (ינואר 2025) בתחום התכנית 129 עצים בוגרים. 47 עצים נקבעו לשימור ועוד 6 עצים להעתקה קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום. במרחב התכנון נמצאו מספר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר נדרשים להתייחסות פרטנית בשלב תכנית העיצוב לנושא בית גידול ומרחב מחייה.

תנועה וחניה:

- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בתא שטח 101 ותהיה משותפת לכלל המגרשים בתכנית לרבות מגרש 300. הגישה לרמפת הכניסה לחניות תהיה מרחוב ציהתל"י ומיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- יתוכנן מעבר תת קרקעי בין המגרשים 101,201,300 ותירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי של כלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה ולטובת הגישה למגרש הציבורי.
- תקן החניה לרכב פרטי במגרשים בייעוד "מגורים ד"י" וייעוד "דיור מיוחד" יהיה 0.8:1 והוא יהיה תקן חניה מרבי.
- תקן החנייה לאופניים והסדרי החנייה שלהם יהיו לפי המדיניות התקפה לעת הוצאת היתר ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח
- מקומות החניה בייעוד "דיור מיוחד" יתוכננו כולם בתחום תא שטח 102. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לדיור להשכרה. החניות יהיו בבעלות ובניהול אחד של בעלי ומנהלי הדיור. חניות אלו יהיו מנוהלות ויעמדו בעדיפות לשירות דיירי הפרויקט הדירות להשכרה.
- תכסית החניונים לא תעלה על 85% מסך השטחים בתאי השטח בייעוד "מגורים ד"י" ו" דיור מיוחד" יחדיו.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - - 0016-26	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה (מגרשי מגורים ומגורים מיוחד):

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי קרקע	דרך	כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת	כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת כ- 0.01 ד' - דרך מוצעת
	מגורים	כ- 14.3 ד' - מגורים ה'	כ- 9.7 ד' - מגורים ד' כ- 1.8 ד' - דיוור מיוחד
	שטח ציבורי פתוח	כ- 1 ד'	כ- 1 ד'
	מבנים ומוסדות ציבור		כ- 2.7 ד'
	אחוזים	ל"ר	ל"ר
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	16,170 – בכל מגרשי המגורים 5% משצ"פ במגרש 2477 (31 מ"ר)	12,600 - דיוור מיוחד (מתוכם 240 מ"ר לשטחים משותפים לדיירים) 37,900 - מגורים ד' (מתוכם 260 מ"ר לשטחים משותפים לדיירים) 1,200 - מסחר 11,012 - מבני ציבור (בהתאם לתכנית צ' - 400%)
	אחוזים	בהתאם לקווי הבניין המותרים	ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח
זכויות בניה לקומה	מ"ר		ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח
	קומות	3.5	עד 9.65 קומות ברחוב ציהתל"י עד 10.65 בדופן שד' ירושלים מבנה ציבור - עד 8 קומות
גובה	מטר		38
	תכסית מקסי' למגרש	35%	עד 60% למגורים ועד 90% למגורים מיוחד מגרש ציבורי עד 75%
מקומות חניה		על פי התקן התקף	1: 0.8 - מגורים ד' (מרבי) 1: 0.8 - חניה מנוהלת בבניין להשכרה (מרבי) 1: 100 - מבנה ציבור (מרבי)

חוו"ד תחבורתית (לפי דרישת סעיף 3.8.1.ה בתכנית המתאר):

1. רקע - פרויקט שיכוני חיסכון ממוקם בקרבה לקו האדום ומרחק הליכה מתחנת רכבת וולפסון. מיקומו של הפרויקט ומאפייניו הייחודיים מאפשרים להטמיע בו מדיניות חניה מתקדמת ולהציע לראשונה מודל של חניה מנוהלת למגרש המיועד לדיוור להשכרה. אמצעי מדיניות זה שהומלץ במדיניות החניה העירונית מאפשר הקצאה דינאמית מוטת ביקוש קשיח לרכב, מרסן את הבעלות (והשימוש) ברכב בקרב הדיירים. החניות ינהלו ע"י חברה המנהלת את הדירות. מודל זה, אשר מפריד בין השכרת דירה להשכרת חניה, מתאפשר בפרויקטי השכרה לצמיתות בלבד, ויתרונו בניהול ביקוש החניה שהוא דינאמי לפי צרכים משתנים של משקי הבית.

2. הולכי רגל ואופניים - הסדרי התנועה בשדרות ירושלים מוצגים ברקע התוכנית ומציגים את המצב החדש של מדרכות ושבילי האופניים, לאחר ביצוע הרק"ל ופתיחתה לשימוש הציבור. הפרויקט מציע מעברים פנימיים מזרח-מערב בכמה מקומות. חלק באמצעות שצ"פים (צפוני ודרומי) וחלק באמצעות זכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית ציבור במרכז הפרויקט. בנוסף מציע הפרויקט זכות מעבר בכיוון צפון-דרום במרכז הפרויקט.

התוכן מס' החלטה 12/08/2026 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהתנגדויות	0016-26' - 14
--	--

3. תחבורה ציבורית - המרחב משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית צמודה. כולל ציר רק"ל פעיל (הקו האדום) בדופן הפרויקט לאורך שדרות ירושלים. (תחנת רק"ל הבעש"ט). בנוסף, משורת המרחב באמצעות קווי שרות משלימים באמצעות אוטובוס בשדרות הבעש"ט וברחוב אד קוץ. קו המטרו העתידי עובר במרחק של כ- 500 מ' מזרחה מהתכנית, לאורך רחוב היינריך היינה וכולל תחנת מטרו בית חולים וולפסון (כ- 550 מ' מהתכנית) בה מצויה גם תחנת וולפסון של רכבת ישראל.

4. תקני חניה וחניונים

בשל צמידות הפרויקט לקו רק"ל פעיל ולמערכת תחבורה ציבורית עתידית מתקדמת בסביבה הקרובה, הפרויקט מתבסס על תקני חניה מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 300 חניות וכ- 900 זוגות אופניים (לפי תקן של 2 זוגות לכל יח"ד). כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים:

- מגורים : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי.
- מבנה שכירות (חניה מנוהלת) : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי. **לא תהיה הצמדה של חניות למבנה בשכירות.**
- מסחר : ללא חניה (תקן 0)
- תקן חניה לשב"צ : 1 : 100 מ"ר.
- תקני החניה הסופיים יקבעו בעת תכנית העיצוב.

- מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י באופן ישיר את כל חניוני המרחב.
- מענה תפעולי למשאיות מסחר מוקמו בחניות מקבילות ברחוב ציהתל"י בצד הפרויקט, כפי שסוכם ואושר עד כה עם כל מחלקות העירייה. האספקה לחזית המסחרית בשדרות ירושלים תבוצע במפלס הקרקע, דרך כל המעברים הפתוחים גם לציבור. פתרונות הפריקה והטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב
- רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד וללא פגיעה בפיתוח הנופי, פתרון סופי לפינוי אשפה יינתן בשלב תכנית העיצוב. בשלב זה מוצג פתרון המרכז את כל האשפה בתת הקרקע, ומפונה דרך חדר אשפה מרכזי בקומת הקרקע, הפונה לרחוב ציהתל"י.
- מערך תכנון החניון מתבסס על כ- 2 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זכות מעבר עם זיקת הנאה לרכב לגישה לחניונים המשותפים של המגורים ומבנה השכירות
- הגישה למגרש ביעוד מוסדות ציבור מוצג בנספח התנועה ונשמר להחלטה בעתיד עם 2 אופציות של גישת רכב : אחת ישירות מרחוב הבעש"ט ושניה באמצעות זיקת הנאה דרך מרתף 1.
- מתקן החניה לאופניים כאמור יהיה 2:1 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.
- מקומות חניה לאופנים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם בחדרים מסודרים וסגורים בקרקע ובמרתף עליון מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים. מערך הגישה יהיה באמצעות מעלית מתאימה באורך וגודל והכל בהתאם למדיניות תא/9144.

5. סיכום

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שדרות ירושלים-רחוב הבעש"ט יפו וכולל הסדרת מערך צירים וקישורים איכותיים לרבות הסדרת המדרכות ההיקפיות, יצירת צירי מעברי הולכי רגל רבים לכלל הציבור בכיוונים מזרח ומערב וצפון דרום דרך הפרויקט. כולל נגישות מהירה לשביל האופניים החדש הקיים בשדרות ירושלים ושמירה על שטחי חילחול, שילוב שימור עצים ככל הניתן, הסדרת רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית מהשכונה.

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה למרחב הנוכחי. תואם את ההנחיות העדכניות של אגף התנועה לנגישות, תקני חניה וכד'.

התוכן	מס' החלטה
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון	12/08/2026
דיון בהתנגדויות	14 - 0016-26

חו"ד פרוגרמטית:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון על ידי היחידה האסטרטגית נדרשים שטחי קרקע בסך: עבור מבני ציבור - 3.5 ד' (מקומי בלבד) עבור שטחים פתוחים - 2.4 ד' (סף הבית בלבד)

התכנית הינה תכנית התחדשות שמציעה בינוי המאפשר היצע מגורים מגוון, בדגש על עלויות מחייה ותחזוקה זולות באופן יחסי, לרבות מודל השכרה לצמיתות. לאור היתרונות התכנוניים והתועלות החברתיות המפורטים לעיל, הוסכם כי התכנית תידרש להקצות את השטחים הבאים:

- **מגרשים למבני ציבור: הקצאה של כ-2.7 דונם.** ההקצאה תינתן בחלקה הדרומי של התכנית ליצירת רצף שטחים חומים עם הבניין המתפקד כיום בשימוש ציבורי בתחום השצ"פ. ובסמיכות לשצ"פים הקיימים והמוצעים. מוצע כי מבני הציבור יפנו חזית לרחוב שדרות הבעש"ט ושדרות ירושלים. מגרש זה יהווה עתודת קרקע לצרכי ציבור לתוספות האוכלוסייה הצפויה באזור-מקומיים שכונתיים נורמטיבים ו/או אזוריים יתאימו לפוטנציאל הנגישות הגבוהה של המגרש
 - **מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים:** מיקום התכנית המוצעת בקרבה לפארק דוידוף, ולציר הירוק מעברו הדרומי של שדרות הבעש"ט. אלו יתנו מענה נגיש ואיכותי לשטחי הציבור הפתוחים ומאפשרים הקצאה חלקית של שטחי הציבור הנדרשים בגבולות התכנית. על כן, **נדרש שטח פתוח בהיקף של 1 ד'** שיינתן כמעבר מזרח מערב, על מנת לייצר מרחב חיבור משמעותי בין רחוב ציהתל"י לשדרות ירושלים (בהמשך לרחוב נחמן מברסלב) על פי המלצת מסמך התחדשות שיכונני דרום יפו.
- יתרת השטחים הפתוחים הנדרשים יינתנו כזיקת הנאה לציבור בתחומי השפ"פ בהיקף שלא יפחת מ-2.5 דונם. אלו יתכננו ויתפקדו כחצרות פנימיות המשמשות לרווחת הציבור ולמעברים ציבוריים פתוחים.

שטחים משותפים בכלל פרויקט:

כיוון שבתכנית יחידות דיור להשכרה ועל מנת לחזק את המרכיב הקהילתי בתכנית - מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה, כגון: מועדוני דיירים קומתיים, חללי עבודה משותפים, מועדון כושר וחללי התכנסות. מוצע כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) על חשבון שטחי השירות.

תמהיל:

יש לשלב בתכנית הוראות לעניין תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. מומלץ לכלול בעיקר דירות קטנות-בינוניות, על מנת לשמור על מלאי הדירות הקיים הנוטה לצמצום בתהליכי התחדשות. וכן דירות בינוניות עד 100 מ"ר, אשר יתאימו למשקי בית משפחתיים המאפיינים את האזור ולהמעט בתכנון דירות גדולות מאוד מעל 100 מ"ר.

תמהיל מומלץ למגרשים בייעוד מגורים ד':

- לפחות 5% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 15% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
- לא יותר מ 45% דירות בשטח של 86-100 מ"ר.
- לא יותר מ 15% דירות בשטח של מעל 120 מ"ר.

דיור להשכרה ודיור בהישג יד:

תכנית זו מקצה כ-28% (120 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור השכרה לצמיתות בבעלות ובניהול אחדים. מתוכן, כמחצית (60 יח"ד) מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יוקצו בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפקחת בהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. עם תום תקופת הדב"י, יחידות דיור אלו יוגדרו כיחידות דיור להשכרה לצמיתות. כלל הדירות ימוקמו באותו בניין, בתא שטח בייעוד "דיור מיוחד". שטח

התוכן	מס' החלטה
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון	12/08/2026
דיון בהתנגדויות	14 - 0016-26

הממוצע של דירות הדב"י יהיה זהה לממוצע ולתמהיל של דירות ההשכרה. שטח דירה (שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתיים, ללא מרפסת) מינימלי 45 מ"ר ושטח דירה מקסימלי לא יעלה על 120 מ"ר.

תמהיל הדירות (דב"י והשכרה) המוצע:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
 - לפחות 30% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
 - לפחות 20% דירות גדולות בשטח של 90-105 מ"ר.
- תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב היתר הבניה. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחדים.

חו"ד סביבתית:

לתכנית הוכן נספח סביבתי במסגרתו נבדקו הנושאים:

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה אשר נדרש לתאום ותיקון. התכנית גובלת בחלקה המזרחי עם שד' ירושלים שבה תנועת רק"ל, תחבורה ציבורית ותנועת רכבים פרטיים. בקולטים (מבנים G,E,F) הממוקמים על רח' שד' ירושלים קיימת חריגה במפלסי הרעש מהקריטריון הנדרש (עפ"י הפרוט בנספח הסביבתי) ולכן בחזית המזרחית, צפונית ודרומית יידרש מיגון דירתי (מעטפת המבנה) שיאופיין בשלב התכנון המפורט. ניתנו הנחיות להפחתת רעש ממערכות מכניות ומניעת רעש בשלבי ההקמה. נדרש לבצע תאום מול נת"ע בנושא ריסון הרעידות מהרק"ל. ככלל, נדרש לעמוד בקריטריון לרעש תחבורה של 40dB(A) במגורים ו-35 dB(A) בשטחי ציבור רגישים עם חלונות סגורים.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט בשטח התכנית. עפ"י הנספח במבני המגורים לא נמצא אסבסט. מופע אסבסט של גג וצנרת נמצא במחסן הממוקם בתחום התכנית. פינוי האסבסט יעשה, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, טרם תחילת עבודות בשטח התכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הדיווח נכתב על ידי חברת "קשרי קהילה" המהווה הגורם החברתי הפעיל במרחב מטעם היזם ובפיקוח מנהל שירותים חברתיים.

אוכלוסיית מרחב התכנון הינה מעורבת, במעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך. ישנו ריבוי של שוכרים החיים במרחב. מרבית התושבים מתארים כי החיים במרחב קשים מאוד כיום- יש הזנחה ופשעה והם מחכים בקוצר רוח להתחדשות עירונית.

בשנת 2013 עיריית תל אביב-יפו בשיתוף הקליניקה לדיוור, קהילה ומשפט באוני' תל אביב החלו לקדם רעיון לפרויקט התחדשות במרחב. החברה היזמית "גולדן ארט" נבחרה לקדם את הפרויקט עבור הדיירים בשנת 2014 והיא קידמה את תכנון התב"ע לצד עבודה חברתית מול בעלי הנכסים- קיום מפגשים לתושבים ולנציגות, הקמת משרד שטח ופגישות עם הדיירים, עדכונים שוטפים ונכון להיום למעלה מ-80% מבעלי הדירות חתומים על הסכם פינוי בינוי מלא.

בתאום ובסיכום עם עיריית ת"א-יפו הורחבה מעטפת הקשר והייעוץ החברתי במרחב לקראת דיון בועדה המקומית ובתאריך 30/4/24 הופץ מכתב לכל בעלי הנכסים המודיע על תחילת העבודה של יועצות חברתיות במרחב שיכוני חיסכון ופרטי הקשר לפניית התושבים. פניות רבות התקבלו אצל הצוות החברתי ובעיקר בלט הרצון להבין את סטטוס הפרויקט.

מתווה שיתוף ציבור לשיכוני חיסכון אושר בתת ועדה בתאריך 16.07.24. עיקרי המתווה הינם עריכת כנסים ומפגשים בנקודות ציון משמעותיות עבור בעלי הנכסים והתושבים הסמוכים וליווי שוטף של דיירי ובעלי הנכסים:

התוכן 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני היסכון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 12/08/2026 0016-26 - 14
--	--

בתאריך 08/10/2024 התקיימו שני כנסים בנוכחות נציגי היזם ונציגי העירייה: 1. עבור תושבי השביבה הסמוכה; 2. עבור בעלי נכסים במרחב התכנון. מטרת הכנס הייתה לעדכן על סטטוס הפרויקט, לוחות הזמנים ולהציג את התכנון שהתגבש עד כה.

במפגשים נכחו כ-60 בעלי עניין במפגש הוצגה התכנית המוצעת ואת המשמעויות והיתרונות של התכנית לתושבים ולאזור. בנוסף, הוצגו ההבדלים בין התכנון שהוצג לתושבים בעבר ובין התכנון העדכני. לנוכחים הוצגו שלבי התכנון ולוחות הזמנים.

התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- שלביות ביצוע: נושא שלביות הבינוי עלה כנושא רגיש מאוד בכנס תושבים. התושבים הביעו את חששם משלביות ביצוע מטעמים של עיכוב נוסף לאחר הזמן הרב שחלף במימוש הפרויקט והחיים לצד אתר בנייה. הן התושבים והן היזם הביעו רצון לבצע את הפרויקט בשלב אחד.
- לוחות זמנים: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מהזמן שלקח לפרויקט להתקדם עד כה ומהאתגרים שיכולים לעלות בהמשך הדרך. התושבים מתארים כי מצב הבניינים והתשתיות הירודות וחוסר המיגון מאתגרים מאוד את החיים במרחב וכי יש לקחת בחשבון את המצב בו המרחב נמצא בקבלת ההחלטות.
- פרטי התכנון: התושבים ביקשו להבין את הסיבה למיקום המבנה להשכרה ואת משמעות הפקעת שטחים מהמרחב לבינוי לצרכי ציבור.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בהיקף ובגישה לחניות הבניין, בהשפעת התכנית על רחוב ציהתל"י וכיצד תנובת האשפה בעקבות השינויים שנערכו בתכנון. התושבים חששו כי יציאה אחת מהחניון אינה מספקת והוסבר להם כי בסדרי הגודל של החניות שעתידות להיות אין צורך ברמפה נוספת וכי החסרונות של הוספת רמפה עולים על היתרונות.
- מבני ציבור: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מזהות מבנה הציבור שיוקם בחלק המערבי של המרחב. חוששים כי יוקם שימוש ציבורי שיפגע באיכות חייהם. הנוכחים רצו להבין אם יש להם השפעה על זהות המגרש הציבורי.

נציגויות כחלק מליווי שוטף של דיירי המתם נערכו מפגשי תיקוף והרחבת נציגות. נציגות הדיירים לאורך הדרך הייתה פעילה ומעורבת אך עלה הצורך לתקף את בחירתה ולהרחיב את מספר הנציגים המעורבים. אסיפת דיירים בנושא התקיימה לכל בניין באופן נפרד ברחבה מתחת לבניין. באסיפה הוסבר לנוכחים על תפקיד הנציגות, החשיבות של נציגות חזקה בשמירה על האינטרסים של התושבים והאופן בו מסמיכים נציגות על פי נהלי הרשות להתחדשות עירונית. בכל בניין התנדבו בין 1-3 תושבים ותושבות הרוצים לקחת חלק בתהליך.

הדיירים מיוצגים על ידי עו"ד חגית בבלי - ממשרד עו"ד ארנון ושות'. משרד עורכי הדין לוקח חלק פעיל בהליך התכנון, ליווי הדיירים ומתן ביטוי להשגותיהם.

שלביות בוצעה בדיקה ע"י יועץ חברתי מטעם היזם בקרב אזרחים ותיקים בעלי דירות במרחב המתגוררים בבניינים המיועדים לשלב ב' במידה ויתקיים (שד' ירושלים 138-142) – סה"כ 3 יח"ד בהן אזרחים ותיקים (עפ"י הנתונים זה סך האזרחים הוותיקים שהם בעלי דירות ומתגוררים בכתובות הרלוונטיות). כן, הנושא עלה במפגשי ציבור.

ממצאי הבדיקה מראים כי 100% האזרחים הוותיקים עימם שוחח היועץ החברתי מתנגדים לשלביות בשל החשש למגורים ב"אתר בניה", וכי משך הבניה יתארך והם לא יספיקו לעבור לדירה החדשה. בנוסף, הנושא עלה במפגש שיתוף הציבור באוקטובר 2024 וניכר כי מרבית הקולות שנשמעו התנגדו לשלביות.

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

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. אישור מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחוד וחלוקה ללא תוספת שטחי יח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות יח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ולאישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע**

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 26-0016	דיון בהתנגדויות

החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.

4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
5. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
8. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
9. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :

מישה דנילוב: תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכוני דרום יפו. תוכנית התחילה את דרכה כתכנית חברתית באוניברסיטת ת"א כאשר הערכים שעומדים בבסיס התכנית הם ערכים חברתיים ותואמת את רוח המקום ואופי האוכלוסיה המתגוררת בה.

איתי בן חיים : מציג את התוכנית
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית בכפוף להוראות חוות דעת הצוות

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
12. אישור מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחד וחלוקה ללא תוספת שטח/יח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות ויח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ואישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.**
13. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
14. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
15. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
16. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
17. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
18. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

פרטי תהליך האישור :

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14125 בעמוד 2556 בתאריך 04/01/2026.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר 09/01/2026
מערב 09/01/2026
מקומון ת"א 09/01/2026

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית, והערות לשכת התכנון מחוז תל אביב :

1. עו"ד הדיל נאסף חוואד וחגית בבלי, בשם נציגות הדיירים	דרך בגין 132, ת"א-יפו
2. עו"ד ארי אליעז (אליעז דנוס משרד עורכי דין), בשם יזם התכנית- גולדן-ארט יפו בשדרה.	ויצמן 2, ת"א-יפו
3. עו"ד דויד בסון (הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'), בשם בצר חברה בע"מ בעלת זכויות חכירה בחלקה 157.	ויצמן 2, ת"א-יפו

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד חגית בבלי (משרד ארנון, תדמור-לוי) בשם נציגות בעלי הזכויות בתכנית

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	בתקופת הביניים שבין אישור התכנית להוצאת היתר הבנייה, התכנית מחייבת בעלי דירות המוכרים את נכסיהם בהיטל השבחה, אף שאין מימוש בפועל של הזכויות וקיים סיכון שהפרויקט לא יבוצע. מבוקש לצמצם את חשיפת בעלי הקרקע באמצעות הוספת סעיף התכלות, אשר יקבע כי בהיעדר היתר בנייה בתוך פרק זמן מוגדר (כ"6 שנים) תפקע התכנית, המצב התכנוני יחזור לקדמותו ויימנע חיוב בהיטל השבחה.	לדחות את ההתנגדות	חיוב היטל השבחה נעשה לפי הדין בכל תכנית לפי תנאי החוק ואין בדרישת החוק כדי להצדיק סעיף התכלות. לגופה של תכנית, מדובר בתוכנית המקודמת למעלה מעשור והושקעו בה משאבים ציבוריים רבים. מעבר לכך, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר הכוללת לעיר, ובכך עונה למגמות התכנון העדכניות והעתידיות לאזור. לכן אין כל טעם שתתכלה לאחר 6 שנים מאישורה.

2. עו"ד ארי אליעז (אליעז דנוס משרד עורכי דין), בשם יזם התכנית- גולדנארט יפו בשדרה

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התכנית מגבילה את שטח	לקבל את	מומלץ להכניס סעיף המאפשר תכנית קומה 10 בהיקף 80%

כדי לייתר את בניית הקומה ה-11 בבניינים אלה. זאת ללא שינוי ביתר נתוני התכנון.	ההתנגדות	הקומה ה-10 ל-65% משטח הקומה שמתחתיה. מימוש זה אינו מאפשר מימוש מלוא הזכויות ב-10 קומות. על מנת לא להידרש לבניית קומה 11, מבוקש להגדיל את תכסית הקומה ה-10 ל-80%.	
לאור ההתחדשות המאסיבית בשיכוני דרום יפו, ולאור העובדה ששיעור השוכרים בעיר זינק ל-58% ורבים מהם חווים נטל הוצאות כבד וחשש מדחיקה, אנו רואים חשיבות גדולה במתן פתרון של דיור להשכרה לצמיתות, במיוחד כפיצוי על אובדן מלאי הדירות הישנות ששימשו עד כה כ"דיור בהישג יד בפועל" (NOAH). בניגוד לטענות על קיפאון בשוק, אנו מזהים פעילות ענפה של שחקנים חזקים והצלחת מכרזים לאלפי יחידות דיור גם בסביבת הריבית הנוכחית - ראו חו"ד מפורטת של היח' האסטרטגית כנספח לדרפט. אחת המטרות המרכזיות בתכנית היא יצירת מלאי דיור להשכרה לצמיתות והשכרה מוזלת. ברוח זו, תוכנן מגרש ובו דיור להשכרה משולבת דב"י עם מאפייני בינוי ייחודיים הנדרשים לצורך ניהול, תפעול ותחזוקה של הבניין כמקשה אחת, וכן משולבים בבניין שטחים משותפים, מערכות שירות וניהול, פתרונות תנועה, תמהיל יחידות דיור ייחודי, ו"חניון מנוהל" בו אין הצמדה של חניות ליחידות הדיור. כל אלה בניהול ובעלות אחודים. על מנת להבטיח ישימות ניתן מקדם ציפוף גבוה ביחס לתכניות התחדשות עירונית אחרים בסביבה (מכפיל יח"ד 3.4 לעומת 2.7 הרווח באזור) תוך מיצוי יכולת הנשיאה המרבית של המרחב. על בסיס תכנון זה, לקראת הדיון בהפקדת התכנית, נערך בינואר 2025 תחשיב כלכלי, ונמצא כי התוכנית במתכונתה זו היא כלכלית. התחשיב הכלכלי הנ"ל אושר ע"י שמאי הוועדה המקומית. עיקר טענות המתנגד נשענות על פער הנובע מהגדלת עלויות הבניה הישירה והמימון בעוד שבין התחשיב שהוכן לדיון בהפקדה לטענות היזם העדכניות, אין שינוי בפדיון. נציין כי העלייה המשמעותית בעלויות הבניה וכן בעלויות המימון הייתה בשנה הקודמת לעריכת הדוח הראשון שנערך לקראת הדיון בהפקדה. דווקא בתקופה שמאז התחשיב הראשון היו 4 הפחתות ריבית שהביאו להפחתת ריבית כוללת של 1% ולהפחתה בעלויות המימון. גם השינויים בקרן דיירים חוזרים, הנדרשים על ידי לשכת התכנון המחוזית מביאים לשיפור הרווחיות בתכנית. כך שכלכליות התכנית עומדת בעינה.	לדחות את ההתנגדות	מבדיקה כלכלית, לאור התייקרות עלויות הבניה רווחיות הפריקט יורדת ל-6%, בעוד ששיעור הרווח המינימאלי הנדרש הוא 16%. בסביבת ריבית של היום, יזמים ממעטים לגשת למכרזי דיור להשכרה למרות היותם מוגבלים להשכרה לתקופה של 20-25 שנה. על מנת להביא את התכנית לסף הכלכליות מבוקש ולהבטיח את מימושה, מבוקש לשנות את מתווה הדיור להשכרה באופן הבא: א. לקבוע כי מתוך 120 יח"ד להשכרה, תתאפשר מכירתן של 30 דירות (לשיקול דעת היזם), ואילו 90 יהיו להשכרה. ב. תבוטל הדרישה להשכרה לצמיתות, ותקופת ההשכרה תוגבל ל-25 שנה. בתום תקופה זו היזם יוכל למכור את כל הדירות או חלק מהן, לשיקול דעתו.	2

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון
14 - 2016-0016	דיון בהתנגדויות

		לאור כל אלה, ובשל החשיבות של המתווה הייחודי שנוצר בתכנית הזו, מומלץ לקדם את התכנית במתכונתה המופקדת בהלימה עם חזון מדיניות הדיוור של העיר תל אביב-יפו.
3	מבוקש להוסיף סעיף התכלות לתכנית או סעיף הקובע כי היטל השבחה יגבה רק בעת מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה.	לדחות את ההתנגדות
		ראה מענה להתנגדות מס' 1 (עו"ד חגית בבלי בשם בעלי הזכויות בתכנית).

3. עו"ד דויד בסון (הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'), בשם בצר חברה בע"מ

מס' סעיף	סעיף בהתנג'	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	13	תכנית 2563 התקפה מתירה שימוש מסחרי במגרשי שצ"פ ששטחם קטן מ-2 דונם, בבניינים קיימים בהיתר לשימוש מסחרי בתחום השצ"פ". זאת בנוסף על שימושי פנאי ורווחה המותרים בשצ"פ. יש להתייחס למקרקעין של המתנגדת כמקרקעין פרטיים בשימוש סחיר ועל כן יש להכניסם לטבלת ההקצאה והאיזון "מעל הקו", תוך הענקת מקדם "1" כולל שווי למחוברים ולזכויות הבנייה המנוצלות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	תכנית 2563 משנת 1994 קבעה את חלקה 157 ששטחה 684 מ"ר בייעוד שצ"פ ודרך, כשהיא מאפשרת ככלל בחלקות בייעוד שצ"פ בינוי בהיקף של עד 5% משטח המגרש לשימושי רווחה ופנאי. יחד עם האמור, התכנית מחריגה מגרשים בייעוד שצ"פ הקטנים מ-2 דונם, וקובעת לגביהם כי ככל שקיימים בתחום השצ"פ בניינים קיימים בהיתר לשימוש מסחרי, יותר המשך השימוש המסחרי. היות והמבנה קיים בשטח שנים רבות וקיימות אינדיקציות כי הוקם ככל הנראה לשימוש של צרכנייה (בהתאם לייעוד התקף טרם תכנית 2563), ולאור ההוראה בתכנית 2563 המאפשרת את המשך השימוש המסחרי במבנה הקיים בנסיבות אלו, יש לקחת את החלק הבנוי ששטחו 185 מ"ר ולהציבו "מעל הקו" בטבלת האיזון, כאשר שווי הקרקע יחושב לפי השימוש המסחרי המצומצם המותר – צרכנייה - עם מקדם בגין מגבלות שימוש. יתרת שטח חלקה 157, בשטח של 499 מ"ר יילקח לפי ייעוד שצ"פ ודרך, ויוקצה בטבלה "מתחת לקו". כמו כן, יינתן שווי תרומת מחוברים בגין בניה של 185 מ"ר. במצב המוצע יוקצו למתנגדת זכויות בכלל המגרשים הסחירים, בדומה ליתר הבעלים בקרקע, באופן המשקף את שוויה היחסי - הכל בהתאם לתקן השמאי מס' 15. על מנת להעצים את שימושי המסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בדופן שד' ירושלים ובסמיכות לתחנת רק"ל, במקום אלה שנגרעו מחלקה 157- מומלצת הסבה של שטחי קולונדות עורפיות לשטחים עיקריים לשימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי. ההסבה בהיקף כ-380 מ"ר תעשה במגרשים הגובלים בשדרות ירושלים. ואין בה להגדיל את סך שטחי הבנייה בפרויקט.

2	ה.1.	היות וההפקעה לא ניטלה, והנכס עדיין בבעלות המתנגדת, יש להתייחס אל המקרקעין כקרקע רגילה בטבלאות האיוון מעל הקו ולתת לה זכויות רגילות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	הנכס בבעלות רשות הפיתוח ובייעודי "שצ"פ" ו-"דרך" שהם ייעודים ציבוריים, ועל כן יופיע בטבלת האיוון מתחת לקו, מלבד השטח עליו ממקום מבנה מסחרי קיים, כמפורט בסעיף 1.
3	ה.2.	היות וקיימים מסמכים המעידים על כך שהמבנה שימש כצרכנייה מדובר בשצ"פ מיוחד שלא ניתן להפקיע אותו היות והוא מיועד גם לשימוש מסחרי.	לדחות את ההתנגדות	כידוע למתנגדת הליך ההפקעה ביחס לחלקה 157 בוטל. שטח חלקה 157 כלול בתוכנית זו אשר הינה תוכנית איחוד וחלוקה שעורכת תכנון מחדש של הקרקע, כאשר במצב היוצא מוגדרים ממילא מגרשים חדשים בייעודים אחרים, כך שהמגרש בייעוד שצ"פ אליו מתייחסת המתנגדת (שכאמור לא הופקע) לא קיים במצב היוצא. במסגרת האיחוד וחלוקה לבעלי חלקה 157 יוקצו במצב היוצא זכויות סחירות במגרשים הסחירים החדשים עבור השטח הבנוי בשימוש מסחרי ובעבור השטח בייעוד שצ"פ והדרך יוקצו זכויות מתחת לקו. כלומר, לאחר אישור התוכנית העירייה תקבל בהקצאה כדין שטחים בייעוד ציבורי במגרשים החדשים המנותקים מהמגרשים במצב הנכנס וינקיים משטחים סחירים.
4	ה.3.	היות והעירייה שוכרת את המבנה, ניתן להבין כי עמדת העירייה היא שהמטרה הציבורית כבר הושגה ומוגשמת, וכי אין להפקיע את המקרקעין.	לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף 3 להתנגדות זו.
5	ה.4.	ההפקעה והייעוד הציבורי מתכנית 2563, משנת 1996 נזנחו ובוטלו, היות וחלפו שנים מעת שינוי הייעוד. תכנית 2563 הינה תכנית ול"לית שקודמה לצרכי קליטת עלייה בשנות ה-90, ולמעשה כבר אינה קיימת עוד, ואין להתייחס למקרקעין כ"ציבוריים" ולא ניתן להפקיע מכוחה.	לדחות את ההתנגדות	תוכנית 2563 הינה תוכנית תקפה, רחבת היקף, המשתרעת על חלק גדול מלב יפו, יצאו מתוקפה היתרי בנייה רבים, כך שהתכנית תקפה ומיושמת לאורך השנים. כמו כן, לא ניתן לבטל תכנית תקפה ללא קידום תכנית חלופית חדשה. לאורך כל ההתנגדות, המתנגדת אינה עושה הבחנה בין סוגית ייעוד הקרקע הציבורי וסוגית הפקעת הקרקע. בעניינו מדובר על מגרש המצוי ביעוד ציבורי לפי התכנית התקפה. יעוד זה ניתן לשינוי או ביטול אך ורק במסגרת תוכנית (כפי שנעשה כיום בתוכנית זו), אך המצב המאושר ערב אישור התוכנית אינו בן-שינוי. המדובר בשטח ביעוד ציבורי בין אם הופקע בפועל ובין אם לא. בנוסף ראו מענה בסעיפים 1 ו-3.
6	ה.5.	לאור שינוי שיטת ההקצאה לצרכי ציבור בתכניות, והיות ותכנית 2563 אינה מייצרת בנייה חדשה, ההפקעה לא נצרכת כיום, ולכן אין להפקיע אותה כיום. השיהוי בהפקעה מעלה חשש להפעלת	לדחות את ההתנגדות	כמפורט בסעיף 5 לעיל, תכנית 2563 היא תוכנית תקפה והייעודים הקבועים בה, כולם, סחירים וציבוריים כאחד, תקפים גם אם חלק מהשטחים הציבוריים בה לא ניטלו עדיין ונרשמו ע"ש העירייה. הפקעת השטחים בייעוד ציבורי נעשית בהתאם לסדרי העדיפות והשיקולים העירוניים,

התוכן 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני היסכון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 12/08/2026 14 - 0016-26
---	--

אך באופן נפרד משאלת ההפקעה, הייעוד בתוכנית נשאר בתוקפו כל עוד לא אושרה תוכנית מאוחרת ששינתה ייעודים אלה. כאמור, תוכנית 2563 התקפה מומשה לאורך השנים והוקמו מכוחה שטחים סחירים, ושטחי הציבור שנקבעו בה מהווים את ההקצאה התומכת בשטחים הסחירים, ולא ניתנים לביטול. במסגרת התכנית המקודמת כיום מחושבות ההקצאות בהתאם לתוספת השטחים הסחירים, ביחס למצב התכנוני התקף. המתנגדת מתייחסת לחלקה 157 כחלקה שתופקע כיום במסגרת התוכנית החדשה, אך לא כך הם פני הדברים. חלקה 157 נכללת באיחוד וחלוקה בייעודה התקף, כאשר ההקצאות לצרכי ציבור נקבעות בהתאם לחו"ד פרוגרמטית בהתאם לתוספת שטחי הבניה הסחירים בתוכנית המקודמת לעומת המצב הסטטוטורי התקף. בנוסף, יש לראות מענה בסעיף 3 להתנגדות זו.		שיקול זר ופסול שאיננו השיקול של צרכי ציבור.		
אין מקום ל"שחזור זכויות" כפי שטוענת המתנגדת. לעניין זה ראו, בין היתר, מענה בסעיפים 5-6 להתנגדות זו. הטענה ביחס לתמ"א 60 אינה רלוונטית, שכן תמ"א 60 - העוסקת בחישוב זכויות בניה בעת הוצאת היתרי בניה במגרשים שייעודו בתוכניות תקפות, שאושרו לפני אישור תמ"א 60, לשימושים סחירים וייעודם שונה לייעוד ציבורי הנדרש למטרו - אינה חלה בענייננו, ודווקא מלמדת כי נדרשת הוראה מפורשת בתוכנית התקפה בדבר "שחזור זכויות", הוראה שאינה קיימת ביחס לחלקה 157. כמו כן, שחזור הזכויות המבוקש אינו תואם את תקן 15.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2563 נזנחה, ובתכנית המקודמת יש להתעלם מהוראות תכנית זו ב"מצב הקיים". יש לבצע "שחזור זכויות" ע"י היקש לתמ"א 60 שבסיסה עיקרון זה.	ה.6.	7
ראו מענה בסעיף 3.	לדחות את ההתנגדות	לפי הוראות פקודת הקרקעות, במקרה בו קרקע שהופקעה למטרה מסוימת, עוברת שינוי ייעוד משצ"פ לשב"צ, הרי שלבעליה הקודמים (חב' בצר) קיימת הזכות לרכוש אותה מחדש.	ה.7.	8
ההקצאה במסגרת התכנית נעשתה בהתאם לחו"ד פרוגרמטית, בהתאמה להוראות תכנית המתאר, ובאופן שוויוני לכלל בעלי הקרקע, באופן שטבלת האיזון שומרת על עקרון השווי היחסי.	לדחות את ההתנגדות	העירייה לא נצרכת למקרקעין הנ"ל היות ויש בבעלותה עשרות אלפי נכסים, עם זכויות של מיליוני מ"ר, ועוד קרקעות רבות שיכולות להיווצר בתהליכי תכנון המחייבים הקצאות לצרכי ציבור - בהתאם לתכנית המתאר. בעוד שדיירי השיכונים בתכנית לא נדרשו לעמוד במטלות ציבוריות	ה.8.	9

מס' החלטה 12/08/2026 14 - 0016-26'	התוכן 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון דיון בהתנגדויות
---	--

		והקצאות קרקע, התכנית מחייבת הפקעה לא מידתית של הקרקע ומבוקש יחס דומה גם ביחס לקרקע של בצר.		
10	ה.9.	הועדה המקומית פועלת בניגוד עניינים חמור, בשל השימוש הפסול בכובע התכנוני והקנייני, ויש להעביר את הטיפול בנושא לוועדה המחוזית לפי סעי' 28 לחוק התו"ב.	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכותה לפי דין. סמכות הועדה המקומית לאשר תכניות מוסדרת בחוק התכנון והבניה, כסמכות ייחודית לה (כלומר תכניות המצויות סמכות הועדה המקומית אינן בסמכות מקבילה של הועדה המחוזית). החוק מסמיך את הועדה המקומית לאשר תוכניות שאינן סותרות את תוכנית המתאר הכוללת בתחומה. התכנית הכוללת קבעה כי כל תוכנית שמוסיפה שטחי בניה ליעודים סחירים נדרשת להקצאות לצרכי ציבור-שטחים שיוקצו לעירייה-דבר המלמד כי אין ניגוד עניינים מובנה כפי שנטען על-ידי המתנגדת. לפיכך דין הטענה להידחות.
11	120	יש לזכות את המתנגדת בזכויות שוות ערך ב"מצב היוצא" בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 122 לחוק בדיוק כמו שאר הבעלים בתכנית.	לקבל ההתנגדות בחלקה	ראו התייחסות במענה בסעיפים 1 ו-9
12	121	יש לכלול הערה שהשטח/המגרש שיוקצה למתנגדת לא יופקע ע"פ ס' 188 לחוק.	לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיפים 1 ו-3 להתנגדות זו. במסגרת האיחוד והחלוקה, חלקה 157 - אותה חוכרת המתנגדת מרשות הפיתוח - תהפוך להיות מגרש ציבורי, שירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו. המגרשים הסחירים, בהם יוקצו למתנגדת זכויות סחירות במצב היוצא, יתחדשו במסגרת התחדשות עירונית ולא יופקעו.
13	122	הפקדת התכנית במתכונתה הנוכחית תהווה פגיעה ובזכויותיה הקנייניות של המתנגדת ותהווה הפקעה בפועל באופן שיחייב את הרשויות בתשלום פיצויים ניכרים.	לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיפים 1 ו-3 להתנגדות זו.
14	123	לחלופין, יש להוציא את מגרש המתנגדת מהקו הכחול, או להשאירה בקו הכחול ולהוציא אותה מהאיחוד והחלוקה.	לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף 1 להתנגדות זו. מכל מקום, אין כוונה להוציא את חלקה 157 מתחום התכנית או מהאיחוד והחלוקה, היות והיא מהותית ליצירת מגרש ציבורי המהווה הקצאה הנדרשת לאור תוספת השטחים הסחירים בתכנית.

4. לשכת תכנון מחוז מרכז

א. **תחזוקה** - יש לקבוע הוראות בעניין תחזוקה וקרנות בהתאם להנחיות משרד המשפטים וחוו"ד משנה ליועמ"ש כרמית יוליס.

ב. **הסכמים** - יש להסיר הוראות הסכמיות מהוראות התכנית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151
14 - 0016-26	דיון בהתנגדויות

ג. דב"י (דיוור בהישג יד) בהתאם לתוספת השישית- אין לכתוב את שיעור ההפחתה של דמי השכירות בהוראות התכנית.

ד. תמ"מ 5- על התכנית לעמוד בסעיף 8.5 לתמ"מ 5 לעניין הותרת לפחות 15% שטחים חדירי מים בכל שטח התכנית.

ה. תכנון חושב רישוי- יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לנוהל ל"תכנון חושב רישוי".

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי ביחס להתנגדות היזם בנושא דיוור להשכרה בתכנית שיכוני חיסכון

1. שינוי תכנית צופה פני עתיד נוכח מצב קיים

טענת היזם להעדר כלכליות על רקע שינוי נסיבות אינה עילה שיכולה לעמוד בפני הוועדה המקומית, המאשרת תכניות שימושו רק בעוד שנים מספר. באותו אופן, הוועדה אינו עוצרת קידום מיזמי תעסוקה בתקופות של שפל בענף משרדים, אלא נשענת בהחלטותיה על התכנית האסטרטגית העירונית ותכנית המתאר, כמסמכים המכוונים לתמונת העתיד העירונית הרצויה.

2. עלייה משמעותית בשיעור השוכרים בעיר

ממצאי סקר הדיוור העירוני 2026 עולה כי שיעור השוכרים בעיר עלה ב - 10% בשש השנים האחרונות בלבד לכ - 58%. הקושי המתמשך לרכוש דירה בעיר לא ישנה מגמה זו ויפנה יותר ויותר משקי בית לפתרונות של דיוור להשכרה במחיר שוק ובמחיר מופחת. 58% הוא גם שיעור השוכרים הממוצע ביפו.

3. מאפייני השוכרים בעיר

א. חשש מדחיקה

עוד עפ"י סקר דיוור 2026, מעל 70% מהשוכרים בעיר מודאגים שלא יוכלו להמשיך להתגורר בשכונתם בגלל מחירי הדיוור. נתון זה עקבי משנת 2021 עד היום. ב - 2026 שיעור השוכרים המודאגים שלא יוכלו להמשיך להתגורר בשיכוני חיסכון בגלל מחירי הדיוור הוא 70%-80%.

ב. נטל עלות דיוור

נטל עלות דיוור, המגלם את חלקן של הוצאות הדיוור מסה"כ ההכנסות ברוטו של משק בית, גבוה משמעותית בקרב שוכרים בעיר: 76% מהם חווים נטל דיוור של 30% ומעלה, כאשר 30% הוא הרף העליון המקובל בעולם עבור הוצאות דיוור של משק בית. בשיכוני חיסכון עומד נטל עלות הדיוור על 25%-35%, אך ברוב השכונות המקיפות אותו הוא 35%-40%. לפרופיל החברתי - כלכלי של השוכרים בעיר, נטל עלות הדיוור בו הם נושאים, וחששם המתמיד מדחיקה בגלל מחירי הדיוור, ניתנה התייחסות במדיניות הדיוור העירונית. ייחודה של תכנית זו בכך שיחידות הדיוור להשכרה הן לצמיתות ויקנו למשקי בית יציבות: 5 שנים ביח"ד להשכרה במחיר מופחת ואף למעלה מזה ביח"ד להשכרה במחיר שוק, שיהוו בסופו של דבר את כלל המקבץ. בהתנגדותו, מבקש היזם להסיר את ידיו ממרכיב מגורים זה במיזם.

4. הצורך בדיוור להשכרה במחיר מופחת ביחס למלאי הדיוור הקיים ולתהליכי התחדשות באזור

על מנת להבין את הצורך בדיוור להשכרה בשיכוני חיסכון, חשוב להבהיר כי מלאי יח"ד הקיים בשכונה מורכב ברובו מדירות קטנות וותיקות: כ - 26% דירות קטנות (עד 50 מ"ר) ו - 58% דירות קטנות - בינוניות (50-85 מ"ר).

דירות אלה מוצעות בשכ"ד נמוך יחסית ומהוות "דיוור בהישג יד דה פקטו". תופעה המוכרת בעולם כ - NOAH (Naturally Occurring Affordable Housing). במקרה של תכנית זו, מאגר יח"ד זה יוחלף כולו ביח"ד חדשות, וחלקו ביח"ד גדולות יותר. יח"ד שיושכרו מתוכן, יהיו בהכרח במחיר גבוה יותר. בכך יגרעו יח"ד ששימשו את תושבי העיר כדיוור בהישג יד בפועל. לגריעה זו יש לתת מענה, ולו חלקי, במסגרת התכנית.

יחידות דיוור להשכרה משמשות גם כמאגר דיוור ("מחסנית") לשלב הביניים של קידום תכניות התחדשות עירונית. בשיכוני חיסכון ובשכונות שבסביבתה מוקדמות בימים אלה תכניות התחדשות רבות ולכן, גם בהתייחס לצורך זה, חשוב שהיקף ומאפייני יח"ד במקבץ הדיוור להשכרה ישמרו.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון
14 - - 0016-26	דיון בהתנגדויות

5. שוק הדיור להשכרה מתעורר ופועלים בו שחקנים חזקים
טענת היזם לפיה: 'לא בכדי, יזמים ממעטים לגשת, שלא כמו בעבר, למכרזי דיור להשכרה למרות היותם מוגבלים להשכרה לתקופה של 20-25 שנה בלבד (ולא לצמיתות) בסביבת הריבית הגבוהה...' אינה ברורה.

ראשית, רק בשנתיים האחרונות הוחלט על שלוש הורדות ריבית (מ - 4.75% ל - 3.5%) - נתון קריטי ליזמי דיור להשכרה המתמודדים עם הפער בין ריביות גבוהות מול תשואות נמוכות אך קבועות. שנית, שחקנים שונים של דיור להשכרה (קרנות ריט ואחרים) חברו לאחרונה לגורמים מוסדיים המסייעים בידם בהיבט הממוני. כמו כן, מנתונים שהתקבלו מחברת דירה להשכיר עולה כי מאמצע 2022 עד סוף 2025 (תקופה של סביבת ריבית גבוהה) נסגרו בהצלחה מכרזים לכ - 8,000 יח"ד להשכרה. בין היתר ביישובים תל אביב - יפו, אשדוד, פתח תקווה, ראש העין, ירושלים, הרצליה, רמת גן, מגדל העמק, בני עייש, נוף הגליל, ראשון לציון, מעלה אדומים, בית שמש ויבנה. למעשה, ישנו גידול משמעותי במספר היזמים שמקימים פרויקטים במסגרת דירה להשכיר. להלן חלק מהיזמים שזכו במכרזים לאחר עליית הריבית במשק: דמרי, רייסדור, עזריאלי ורובינשטיין - שחקנים חזקים בענף הנדל"ן. בתל אביב - יפו יש לדירה להשכיר 2 פרויקטים מאוכלים בסך של 546 יח"ד, ו - 8 פרויקטים בשלבי הקמה בסך של כ - 2,720 יח"ד. כל אלו נתונים שמוכיחים פעילות, בוודאי בעיר. יתרה מכך (וממש להיפך), לאחרונה החלו קרנות ריט לרכוש מקבצי יח"ד מיזמים ובכך לסייע בידם בימים של קצב מכירות איטי. רק בשנת 2025 מקבץ רכישות כאלה של מקבצי דיור ומיזמי דיור להשכרה ארוכת טווח הסתכם בלמעלה ממיליארד שקלים¹.

6. היזם כחלוץ בתחום
גולדן-ארט הינו יזם חלוץ של דיור להשכרה בישראל, המתבסס על ניסיון בן 30 שנה ביישום מודלים המשלבים בין דיור להשכרה ולמכירה בעולם². כניסתו לפעילות בעיר במסגרת תכנית זו, לוותה ונתמכה ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים במטרה להביא להוכחת היתכנות ולגרום לכך שמיזמים דומים יבואו בעקבותיו. מרכיבי התכנית המשלבים דיור למכר, השכרה במחיר שוק והשכרה במחיר מופחת, תומכים בכך. יתרה מכך, יחידות הדיור להשכרה במחיר שוק ומופחת נכללות בבניין השכרה ייעודי, מנוהלות באופן אחוד, ולא נמכרות בנפרד. כן, הבניין כולל מאפיינים ייחודיים לדיור להשכרה כגון שימושים קהילתיים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים, חדר התקהלות, חדרי עבודה משותפים, חדר כושר וכד') וחניה מנוהלת בבעלות אחודה. דרישת היזם לבטל את הדרישה להשכרה לצמיתות ולאפשר מכירה של יחידות הדיור להשכרה בשוק החופשי בתום תקופת ההשכרה, אינה מתיישבת עם המודל שהוא עצמו הציע לבניין השכרה STAND ALONE אשר יתוכנן עם מאפיינים ייחודיים ובעלות אחודה, שאינם מתאימים למכירה.

לאור כל האמור, נראה כי יש לקדם את התכנית במתכונתה המופקדת בהלימה עם חזון מדיניות הדיור העירונית לפיו עיריית תל אביב - יפו תפעל לקידום דיור ראוי המותאם לצרכי מגוון אוכלוסיות והשוואף למימוש חזון העיר, לפיו תל אביב - יפו היא עיר אטרקטיבית לכלל תושביה, לאורך כל מעגל החיים.

ח"ד הצוות: (מוגש על ידי מח' תכנון עיר יפו ודרום)

¹ חבל הצלה של היזמים: החברות שקונות 50 דירות בבת אחת (מקור: גלובס, 7.6.26)

² אתר החברה <https://goldenart.co.il/selected-projects>

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון
14 - 10016-26	דיון בהתנגדויות

1. לקבל במלואה את ההתנגדות בסעיף 1 להתנגדות מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל.
2. לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיפים 1-2 ו-11 להתנגדות מס' 3, כמפורט בטבלה שלעיל.
3. תיקון טבלת האיזון כך ששטח הצרכנייה הבנוי בחלקה 157 (בשטח 185 מ"ר) יילקח "מעל הקו" במצב הנכנס, ובמצב היוצא יוקצו תמורתו זכויות בכלל המגרשים הסחירים, בדומה ליתר הבעלים בקרקע, באופן המשקף את שוויה היחסי. יתר שטחה של חלקה 157 ירשם "מעל הקו".
4. תיקון מסמכי התכנית כך שתתאפשר תכסית בנייה של 80% משטח הקומה שמתחתיה בקומה 10 בתנאי שלא תבנה קומה 11.
5. עדכון מסמכי התכנון ע"י המרת שטחי בנייה המיועדים לקולונדה בעורף המגרשים בדופן שד' ירושלים (102 F-E, 101), בהיקף 380 מ"ר, לשטחים עיקריים לשימושי מסחר ושירותים בעלי אופי ציבורי.
6. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א:
 - 6.1. עדכון הוראות בעניין תחזוקה וקרנות.
 - 6.2. הסרת הוראות הסכמיות מהוראות התכנית.
 - 6.3. הסרת שיעור ההפחתה של דמי השכירות בהוראות התכנית.
 - 6.4. התאמת הוראות התכנית לעמידה בסעיף 8.5 בתמ"מ 5.
 - 6.5. התאמת הוראות התכנית לנוהל "תכנון חושב רישוי".
7. לפרסם את התיקונים המפורטים לעיל לפי סעיף 106(ב) לתקופה של 21 יום וזאת על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התכנית.

דרפט ועדה - תכנית עיצוב ופיתוח

1. מידע כללי

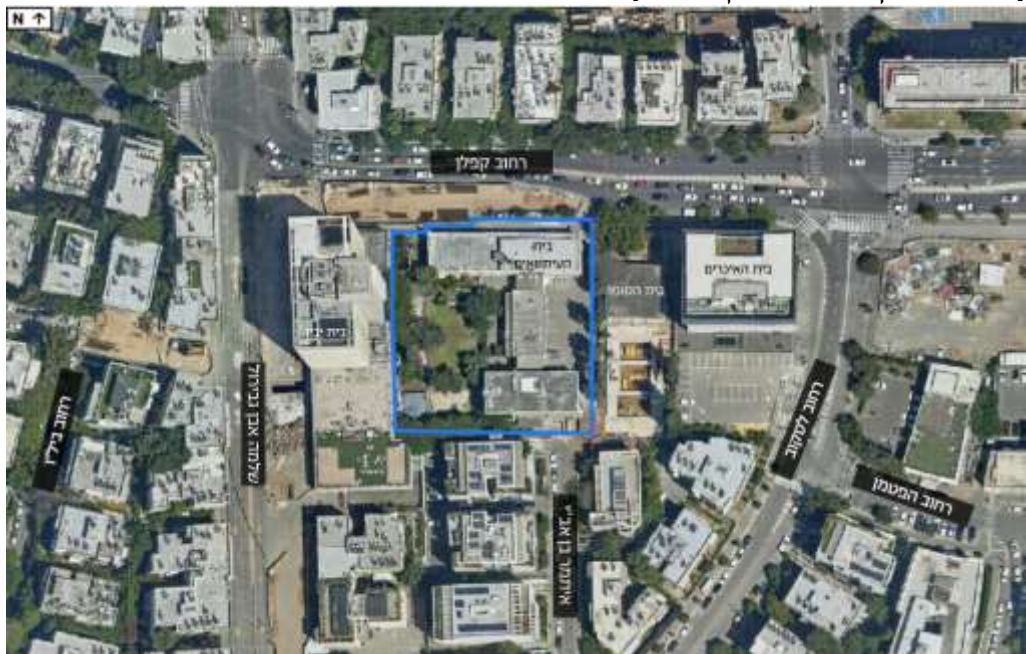
1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

קפלן 4, תל אביב-יפו.

[נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע]



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111		חלק	746	

1.3. שטח התכנית:

3610 מ"ר.

1.4. מתכננים:

אדריכלי התכנית: גדעון בר אוריין, Foster and Partners

אדריכל השימור: מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ

ניהול הפרויקט: אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים

מתכנן פיתוח ונוף : יונתן חבצלת – רם איזנברג עיצוב סביבה

מתכנן התנועה : עירד שרייבר - דגש הנדסה

יועצי מיזוג אוויר ואינסטלציה : גלבוע – מהנדסים יועצים

יועצי חשמל : טניה ברזנר – ג. בן חורין מהנדסים יועצים

יועץ בנייה ירוקה : רועי פרדני - WAWA

יזם : קרן ריאליטי

בעלות : קרן ריאליטי, אגודת העיתונאים

מצב השטח בפועל:

המגרש ממוקם באזור ההכרזה של אונסקו, גובל ממזרח בקפלן 6 ("בית הסופר"), מדרום ברחוב איתמר בן אבי"י 4 ובאיתמר בן אבי"י 7.

ממערב גובל באבן גבירול 14-16 ("בית יכין") ומצפון ברחוב קפלן.

בתחום התכנית קיים מבנה "בית העיתונאים" הנקרא גם 'בית סוקולוב' – מבנה היסטורי בן שלושה

אגפים הממוקם בצפון המגרש, לאורך רחוב קפלן וסומן לשימור בתוכנית 2474.

האגף הקדמי בלבד לשימור והוא מכיל שתי קומות מלאות, קומת גג חלקית וקומת מרתף חלקית.

המבנה תוכנן לאגודת העיתונאים בשנות ה-50, נחשב לאחד מהאייקונים האדריכליים של תל אביב

ומהווה דוגמה למבנה ציבור מימי ראשית המדינה. הבניין תוכנן בסגנון המשלב ברוטליזם ומודרניזם על

ידי האדריכלים שלומית ומיכאל נדלר, אשר זכו בתחרות אדריכלית משמש מאז ועד היום כבית

העיתונאים. שני האגפים הממוקמים בדרום המגרש, סומנו להריסה בתוכנית 2474.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות : תא/2474 ו- תא/מק/5003 – ניווד זכויות מרמב"ס 15 לקפלן 4 – בית העיתונאים). התב"ע

קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. בית

העיתונאים - שימור מבנה קיים בחלקו הצפוני של המגרש.

תכניות כפופות נוספות : תא/44, תא/281, תא/ע/1, תא/2650/ב (שימור)

מצב תכנוני מוצע:

בית העיתונאים הממוקם על רחוב קפלן ישוקם וישומר תוך שמירה על ערכיו האדריכליים ההיסטוריים.

יוסרו תוספות מאוחרות ומתקנים טכניים על קרקעיים וישולבו במבנה החדש או בתת הקרקע. הסדרה

של תשתיות באופן מוצע שאינו פוגע בערכי המבנה וסביבת הפיתוח.

במבנה לשימור תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו

עם הבניין החדש.

הקמת מגדל בן 20 קומות, בגובה 77.7 מ' בעורף המבנה לשימור, הכולל :

קומת קרקע פעילה בשימושים מסחר, משרדים ומגורים (מבואת כניסה), קומות 1-3 בשימוש משרדים,

קומות 4-20 בשימוש מגורים (114 יח"ד) ו-5 קומות מרתף. כניסת רכבים מרחוב איתמר בן אבי"י בהתאם

לתב"ע.

שיפור המרחב הפתוח בתחום התכנית לשימוש הציבור על ידי קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל

שעות היממה בכל ימות השנה.

תיאור נופי – יצירת מעבר ציבורי מרחוב קפלן לרחוב איתמר בן אב"י. המעבר יהיה נגיש ופתוח לציבור 24/7 ללא שערים, כולל מקומות ישיבה, הצללה באמצעות עצים. במעבר זה מתאפשר גם מעבר נוח לאופניים דרך ואל הפרויקט. מעבר זה מהווה ממשק עם בית הסופר אשר מטפל בהפרש הגובה בין שני המגרשים (כאשר מגרש בית הסופר נמוך בכ-1 מ' ממגרש בית העיתונאים, תוך שמירה על שדרת הברושים הקיימת ותוספת של ברושים חדשים להשלמת הרצף הנופי.

לפרויקט כניסה נוספת מרחוב קפלן ביציאה מתחנת המטרו (עתידית) אשר מובילה לחצר פנימית שכוללת אזורי ישיבה, כניסה עורפית למבנה בית העיתונאים וחיבור למעבר הציבורי.

במגרש עצים לשימור – מקבץ פיקוסים, שורת ברושים, ברוש בודד ועץ זית מיוחד המהווה אלמנט זיכרון לעיתונאי אילן רועה שישולב בפיתוח בזיקה לבית העיתונאים.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית	תכנית העיצוב
מ"ר	מ"ר		
שטחים עיקריים - מגורים	מ"ר	9,450 מ"ר	14,978 מ"ר ברוטו* (כולל 480 מ"ר לפי חוק התכנון והבניה, תיקון מס' 163)
שטחי שרות - מגורים	מ"ר	5048 מ"ר	
שטחים עיקריים - משרדים	מ"ר	3,600 מ"ר	4,900 מ"ר
שטחי שרות - משרדים	מ"ר	1,608 מ"ר	
מרפסות		1,584 (שטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה) מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבניה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים.	1,368 (שטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה) מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבניה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים.
גובה	קומות	19 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומת מתקנים טכניים	19 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומת מתקנים טכניים
	מטר	77.70 מעל כניסה קובעת	77.70 מעל כניסה קובעת
יחידות דיור		132	114
תכסית המגדל		60% (כולל היטל כל הקומות מעל הקרקע לא כולל מרפסות מובלטות מעבר לקו הבניין)	38% בקומה המקסימלית (משרדים, קומה 2-3)
תכסית מרתפים		לא תעלה על 85%	75%

*987 מ"ר מתוכם מרפסות על חשבון שטחים עיקריים.



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

ד. תיאור כללי –

המבנה לשימור ("בית העיתונאים") ישומר בהתאם לתיק התיעוד והנחיות מחלקת השימור. המבנה בן 20 הקומות, יחולק, ברמה הגושנית ל-4 מסות, המונחות על מסד בעל העמדה אופקית בן 4 קומות. ארבעת המסות הן בעלות מרפסות בנפח, וחזיתותיהן מעוצבות כגריד דינמי, בגוונים בהירים.

ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה החדש ומספר הקומות מתוכננים בהתאם לתב"ע: גובה המבנה החדש לא יעלה על 77.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים.
סך הקומות במבנה זה: קומת גג בנסיגה + 18 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומת מתקנים טכניים.
- גובה הקומות לפי שימוש מתוכנן ע"פ התב"ע:
קומת הקרקע (בשימושים: מסחר, מבואת מגורים, משרדים) בגובה 6 מ' ברוטו.
קומות 1-3: קומות משרדים בגובה 3.6 מטרים ברוטו לכל קומה.
קומות 4-19: קומות מגורים בגובה 3.6 מטרים ברוטו לכל קומה.
4 קומות מרתף: גובה קומת המרתף העליונה 6 מטרים ברוטו.

בנוסף, מתוכנן חלל טכני בין קומות המשרדים לבין קומות המגורים, המיועד לתעלות טכניות והסטות צנרת אינסטלציה. במידה והחלל לא יידרש, יוגבהו קומות המשרדים עד לגובה המותר בתב"ע.

ו. **קווי בניין** - קווי הבניין ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0878066 תא/מק/5003 – ניווד זכויות מרמב"ם 15 לקפלן 4 – בית העיתונאים).

ז. **תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

מתוך הוראות התב"ע, סעיף 4.1.2 הוראות, ד. הנחיות מיוחדות:

צפיפות יחידות דיור:

1. יותרו עד 132 יחידות דיור בתוכנית.
2. שטח ממוצע לדירה: 71.5 מ"ר עיקרי.
3. שטחן של 20% מסך הדירות יהיה עד 65 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן והדבר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
4. על אף האמור בסעיף 1.א. ובכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר תוספת למספר יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור (תוספת של עד 13 יחידות דיור). תוספת זו לא תהווה סטיה מן התוכנית. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
- ח. **התייחסות לדיור בר השגה** - התכנית לא קובעת דב"י.
- ט. **שטחים ציבוריים** – לא קיימים שטחים ציבוריים בתכנית.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** –

המגדל יעוצב עם גריד אדריכלי בגוונים בהירים מהחומרים הבאים: GRC/בטון אדריכלי בשילוב עם חיפויים קשיחים בתליה יבשה. הזכוכית של החלונות (מגורים + משרדים) וקירות המסך (במשרדים בלבד) תהיה זכוכית Low-E, , שקופה לא רפלקטיבית.

בקומות המגורים יתוכנן פתרון הצללה באמצעות צלון כלוא או וילון. (פירוט חומרי גמר כולל חיפוי חוץ, מעטפת וסוג זכוכית, הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14% , קביעת פרטים מחייבים במידה ויש, טקסטורה, צבעוניות – גוונים של חומרי הגמר.)

ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות: המרפסות בפרויקט מתוכננות בנפח הבניין ואינן בולטות מעבר לבניו.

ג. מעקות המרפסות יהיו מעקות זכוכית ומסגרות.

ג. **קומה טיפוסית:**

תכנית קומות המשרדים: קומה 1 בתכנית 1,275 מ"ר. קומה 2 ו-3 בתכנית 1355 מ"ר.

קומת מגורים טיפוסית מקסימלית: 1,040 מ"ר.

ד. **מסתורי כביסה** -

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במרפסות באופן נסתר ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו לכיוון החצר הפנימית ובין הבניינים בהתאם לתקנות רישוי עסקים. לא יותרו סגירות חורף במבנה לשימור

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית-

'חזית חמישית': יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. במגדל מתוכנן איזור טכני עבור מערכות מ"א ודוודים אשר יתוכננו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין ולא יופנה לחזיתות לרחובות. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. גמר הקומות הטכניות יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יוצע במצגת ויאשר ע"י אדריכל העיר

ח. תאורה אדריכלית

תתואם תכנית תאורה אדריכלית עם מחלקת השימור. התאורה תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת. לא תותר תאורת הצפה כללית.

ככל ותבוקש תאורה אדריכלית יש לאשרה מול יחידת השימור ואדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

ט. יחס להנחיות מרחביות:

אין נושאים שעומדים בסתירה להנחיות המרחביות.

י. שימור:

- שימור בית העיתונאים ייעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הסרה של תוספות הפוגעות בערך המבנה.

- שימור המבנה יכלול שיקום ושיחזור כל מעטפת המבנה לרבות שיקום חיפוי האבן, פריקסטים, רצופים, פרטים ייחודיים, טייחים, מעקות ועוד ויכלול את הפיתוח סביב המבנה והשקה למבנה החדש. הכל בתיאום עם מחלקת השימור.
- קומת הכניסה, מערכת התנועה החללים ההסטוריים, והפתחים בכל המבנה תהייה בהתאם למערכת התנועה המקורית לכל קומה.
- הנגשה של המבנה- תעשה בתיאום מחלקת שימור, מבלי לפגוע בערכיו.
- מערכת הריצוף בכל המבנה תהייה בהתאם למקור
- תאורה שילוט ופיתוח בהיקף המבנה לשימור, יהיו חלק משימורו בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- תשתיות חיצוניות כגון פחי אשפה, וגמל מים יועתקו אל תחום המבנה החדש או אל תת הקרקע ללא פגיעה בערכי השימור. כל פעולה שתעשה בטיפול בתשתיות תהיה טעונה בתיאום מוקדם ואישור מחלקת השימור העירונית. תכנון התשתיות יאפשר קיום עצמאי למבנה לשימור.
- יש להציג פתרונות עקרוניים לתשתיות בתחום המבנה החדש שישרתו גם את המבנה ההסטורי כולל חניות אופנים.
- חובת אחזקה על פי סעיף 6.8 בתכנית המפורטת תידרש למבנה בית העיתונאים.
- יתאפשר שימוש בגג המבנה בהתאם לשימושים בהתאם לתב"ע.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

קומת הקרקע כוללת: שטחי מסחר, לובי משרדים, לובי מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר דחסנית, חדר אשפה ורמפת ירידת רכבים לחניון. לא קיימות דירות גן בפרויקט. שמירה על 1,800 מ"ר של שטחים פתוחים בזיקת הנאה בתחום התכנית, בהתאם לתב"ע. בית העיתונאים: שימור בהתאם למצבו המקורי של המבנה על פי ממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור.

ב. כניסות המבנים

הכניסה למבואת המגורים משביל הכניסה מרחוב קפלן הגובל במגרש הסמוך בית הסופר בדופן המזרחית של המגדל. הכניסה למבואת התעסוקה מהרחבה בין בית העיתונים למגדל בדופן הצפונית. כניסת הרכבים מתוכננת מרחוב איתמר בן אבי"י (מדרום) בהתאם לנספח התנועה של התב"ע. בנוסף, מתוכננת מעלית אופניים ייעודית לחדרי האופניים הממוקמים במרתפים. הגישה למעלית האופניים דרך הרחבה בין בית העיתונאים למגדל מהחזית הצפונית. כניסה למבנה בית העיתונאים בהתאם למקור מרחוב קפלן וכניסה נוספת מהחצר המשותפת. שתי הכניסות ישארו פתוחות לציבור.

ג. שטחים משותפים בנויים

הכניסה למבואת המשרדים מתוכננת בדופן הצפונית של המגדל, בממשק בינו לבין בית העיתונאים (המבנה לשימור). הכניסה למבואת המגורים מתוכננת בדופן המזרחית של המגדל. חדרי האופניים מתוכננים במרתפים. הגישה אליהם נעשית באמצעות מעלית ייעודית. הגישה למעלית נעשית באמצעות מעבר שירות בדופן הצפונית של המגדל, בקרבה לרחוב קפלן. בנוסף,

מתוכננות חניות אופניים בפיתוח. בקומת המרתף הראשונה מתוכננת בריכת שחיה ושטחים לרווחת הדיירים. בקומות המרתף העליונות מתוכננים מחסנים.

ד. חללים טכניים:

המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע, על גגות המבנה ובחלל טכני בקומה 19. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

בנוסף, מתוכנן חלל טכני בין קומות המשרדים לבין קומות המגורים, המיועד לתעלות טכניות והסטות צנרת אינסטלציה. במידה והחלל לא יידרש, יוגבהו קומות המשרדים עד לגובה המותר בתב"ע.

מיסעה תפעולית: תמרון משאית פינוי האשפה מתקיים בתחום קונטור הבנין, ברחבה ייעודית, בפינה הדרום-מערבית של המגדל. אין כניסת משאיות למרתף מעבר לרחבת תמרון זו. אצירת אשפה:

בקומת המרתף הראשונה מתוכננים חדרי המחזור של המגורים. חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדר המתנה לפינוי האשפה עבור המסחר והמשרדים מתוכננים בקומת הקרקע.

2.4 נגישות

2.5

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. הנגישות בפרויקט זה תיבחן עפ"י תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות התאמות נגישות למקום ציבורי קיים וכן עפ"י חוק התכנון והבניה חלק ח1 פרק ב בניין מגורים חדש. בנוסף ת"י 1918 חלק 2 נגישות הסביבה הבנויה, וכן התאמות נגישות לשירות. פתרונות הנגשות במבנה ההסטורי יבחנו בתיאום מח שימור וללא פגיעה בערכיו. **תנועה**

רמפת הגישה לחניון המרתפים מרחוב איתמר בן אבי. שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח. מתוואי הרמפה מוסדרת גישה לשטחי התפעול, פריקה ופינוי דחסן. הסדר החניה כולל 3 מפלסי חניה תת קרקעים למתן מענה לכ-130 מקומות חניה לרכבים תקני החניה הינם בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מאושרת למגרש (תא/מק/5003) לפיהם תקן חניה למגורים הינו 0.8 ליח"ד ו 16 מקומות חניה למסחר ו 16 מקומות חניה לתעסוקה. תקני החניה לאופניים הינם 1:1 ליח"ד, 1:100 למשרדים ו 1:300 לתעסוקה והם מוצעים ברובם בחדרי אופניים ייעודיים וסגורים בגלריה / מרתפים באמצעות גישה ישירה ממעלית אופניים, כמו כן כ 17 זוגות אופניים מוסדרים במתקני קשירה במפלס הקרקע משולבים בפיתוח. בסך הכול מוצעים בפרויקט 278 זוגות אופניים.

התכנון מאפשר גישה תנועתית במפלס הקרקע למעלית החניון עבור המגרש השכן ("בית הסופר") באמצעות זיקת הנאה ע"פ מסמכי תב"ע.

2.6 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים -

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אור בתחום הפיתוח

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

"גמל מים" ימוקם סמוך לגבול מגרש דרומי, במיקום שיתואם עם התאגיד.

צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח, בדופן המערבית של המגדל.

כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

גנרטור חירום – גנרטור החירום ימוקם במרתף 1- בבניין החדש ואגוזו הפליטה שלו יעלה עד גג המבנה וארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים.

חדרי שנאים – חדרי השנאים ממוקמים בקומת מרתף 1- ורחוקים מאזורי שהייה רציפה בהתאם לתקנון. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף.

מיקום חדרי הטרפו יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשל טווח השפעה של חדר הטרפו על אזורי זיקת הנאה/שפ"פ לא תותר הצבת ספסלים/ריהוט רחוב/מתקני משחק ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב היתר הבנייה פתח הכנסת ציוד לחדר הטרנספורמציה ישולב בשביל מרוצף.

תאים פוטוולטאים: בהתאם לסקר אנרגיה.

מערכות מיזוג אוויר –

מיזוג אוויר בשטחי התעסוקה, המסחר והמגורים ייעשה באמצעות מערכות VRF עצמאיות ו/או יחידות משותפות (כגון צילרים) בגג הטכני ו/או בחלל הטכני מעל קומת הקרקע, בהתאם לפתרון שיסוכם עם מח' תכנון בר קיימא. פתרון מיזוג המבנה לשימור יבחן במסגרת קידום ההיתר, באופן נסתר, ושאינו פוגע בערכי המבנה.

איוורור חניונים ושטחים מסחריים –

הכנסת אוויר צח לקומות התעסוקה והמסחר תעשה באמצעות זוג יחידות טיפול באוויר צח כולל קיט VRF שימוקמו בקומה הטכנית שתהיה מתחת לבניין המגורים וינקו את האוויר הצח מתריסים בחזית הבניין. איוורור החניונים יעשה ישירות אל הגג כאשר הכנסת אוויר הפיצוי תעשה באמצעות פירי הכנסה שימוקמו בשטחי הפיתוח.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- 1) האשפה ממבנה השימור תושלך בחדר אשפה יעודי הנמצא במגדל.
(א) אשפה מעורבת-חברת הניהול תשנע את מכלי האשפה המעורבת לדחסן אשפה מעורבת המתחמי
(ב) מיחזור- מכלי המיחזור ישונעו למשאית האשפה ביום הפינוי
- 2) מגורים :

- (א) אשפה מעורבת- השלכה בחדר השלכת אשפה קומתי אל דחסן אשפה מעורבת מתחמי באמצעות שוט
 - (ב) מיחזור- השלכה אל מכלי מיחזור הנמצאים בחדר אשפה מגורים. המכלים ישונעו למשאית אשפה ביום הפינוי.
- התוכנית מתואמת עם מאיר ראובן
- הנחיות אקוסטיות –** קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי.

2.7 בריכות שחיה –

מתוכננות בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג בקומות 18 ו-19 של המגדל. בנוסף, מתוכננת בריכה לרווחת הדיירים בקומת המרתף העליונה.

ז. כיבוי אש –

רחבת כיבוי אש ממוקמת בדופן הדרום-מזרחית של המגרש, בחפיפה עם רחבת הכיבוי המאושרת של המגרש השכן (בית הסופר). הגישה אל הרחבה נעשית מכיוון דרום, דרך רחוב איתמר בן אבי"י.

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימון יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו בתכנון הפיתוח או במבנים ובתת הקרקע, לא ימוקמו בהיקף המבנה לשימור, יוטמעו באופן סמוי וללא פגיעה בערכי השימור של המבנה ההיסטורי, ויתואמו עם מחלקת השימור ואדריכל העיר לאישור מיקומם.

2.7 בניה בשלבים:

הבניה תבוצע בהינף אחד.

3 הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

סביבת המבנה בזיקת מעבר לציבור ותהיה באחזקת החברה המנהלת (תואם עם שפ"ע). השטח בזיקת המעבר כולל שטחי גינון, ריצוף וריהוט רחוב כגון ספסלים וחניות אופניים. סך השטח 1,800 מ"ר.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבניה** - 15% מהשטח ישמשו עבור חלחול מי נגר. עמידה באחוז זה מוצעת בשתי חלופות:
- 2. עמידה בסה"כ 15% חלחול (541 מ"ר) מעל קרקע טבעית כאשר שני שבילי הגישה הצפוניים למבנה המתוכנן ולחצר הפנימית יבוצעו בשיטת 'שביל מרחף' לפי פרט מוצע וחלוקת השטחים והאחוזים המופיעים במצגת. סך שטח השבילים המרחפים הנו 3% (121 מ"ר) מסך שטח המגרש. 12% (424 מ"ר) הנוספים מסך מסך שטחי החלחול הנם גינון מחלחל. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- **הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. (בכפוף לזמינות במשתלות לזנים המבוקשים)
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- ד. מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ה. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- ו. פיתוח סביב המבנה לשימור בהתאם לחומרים ופרטים היסטוריים תואמי תקופה
- ז. לא יותרו גדרות/שערים בתחום המגרש
- ח. המעבר מרחוב קפלן ומרחוב איתמר בן אבי יהיה פתוח ללא גדרות בכל שעות היממה וימי השבוע

4 מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

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

א. דו"ח רוחות

בנקודות העניין שנבדקו במודל הרוחות שנערך עבור הפרויקט, מוצג כי לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרוחות 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.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

כלל הגגות במניפת הצל של הפרויקט מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת; מספר מצומצם של חזיתות דרומיות של מבנים במניפת הצל אינם מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת; שטח פתוח סמוך לפרויקט מקבל את רמת הקרינה הנדרשת.

ג. יעילות אנרגטית

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

מערכת חימום המים תעמוד ביעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP 3.25.

ד. ניהול מי נגר

ט. במסגרת הפרויקט יתוכנן מאגר השהיה וחלחול בנפח 20 מ"ק ואלמנטי השהיה על הגג בנפח 35 מ"ק.

י. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

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

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, או למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. אוורור הדירות

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

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 הדירור 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 סנוור.

5 גמישות:

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

6 הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה:

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
2. אישור מחלקת שימור

ב. תנאי למתן היתר בניה:

1. במגרש המקבל, קפלן 4, הכולל את בית העיתונאים:
3. אישור תיק תיעוד בהתאם להנחיות העדכניות של מחלקת שימור למגרש בית העיתונאים (כולל בינוי והריסה) תיעוד מפורט שני אגפים על ידי מחלקת שימור. ותיעוד חלקי של אגף הפונה לרחוב איתמר בן אבי
- ב. קבלת אישור היחידה הסביבתית לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר, קרינה, הנחיות למניעת רעש ואיכות אוויר (אבק) בזמן עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח (ציוד מכני הנדסי) והתייחסות לשימושים הרגילים בסביבת אתר העבודה, מיגון דירת, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גרטרור חירום וכדומה.
- ג. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורת יערכו על פי התקנות (הנחיות) ויאשרו במחלקת תברואה.

- ד. הריסה ופינוי: הצגת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך. ככל שימצא, הפינוי יעשה על ידי התקשרות עם קבלן מורשה בעל היתר עבודה באסבסט.
- ה. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.
- ו. תנאי למתן היתר במגרש לתוואי מתע"ן יהיה תאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות, בינוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום התחנה ורצועת המתע"ן אלא בתאום עם נת"ע.
- ז. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C בלפחות מ-95% מיחידות הדיור) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ח. תוכנית חתומה על ידי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה והצגת תוכנית חשמל על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. שימור מבנה בית העיתונאים בהתאם לתיק התעוד והוראות מחלקת השימור כתנאי לתעודת גמר.
11. שימור בפועל של המבנה לשימור בהגבלות מחמירות, המגרש המוסר בהתאם להנחיות מחלקת שימור כתנאי לתעודת גמר.

ג. תנאים לתחילת עבודות:

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

ד. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בבקשה להיתר.
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב-2011 כאמור בסעיף 6.7 להלן.
3. סיום עבודות השימור בבית העיתונאים והפיתוח סביבו כולל אישור מחלקת שימור לתעודת גמר. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור על פי מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע..
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות (רמבס"ס 15) במגרש המוסר על פי הנחיות מחלקת השימור. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור על פי מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
6. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
7. אישור התקנת גלאי CO במרתפים, ככל שידרש.
8. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.
9. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

10. הצגת תעודת שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין) ופינוי פסולת בניין מאתרים לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה.

11. ללא השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמים ו/או שטח פתוח על הגג ו/או בשטח הבריכה.

12. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-C לפחות ליחידת דיור ב-95% מיחידות הדיר, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.

13. סיום עבודות השימור של מבנה בית העיתונאים כולל אישור מחלקת שימור לתעודת גמר.

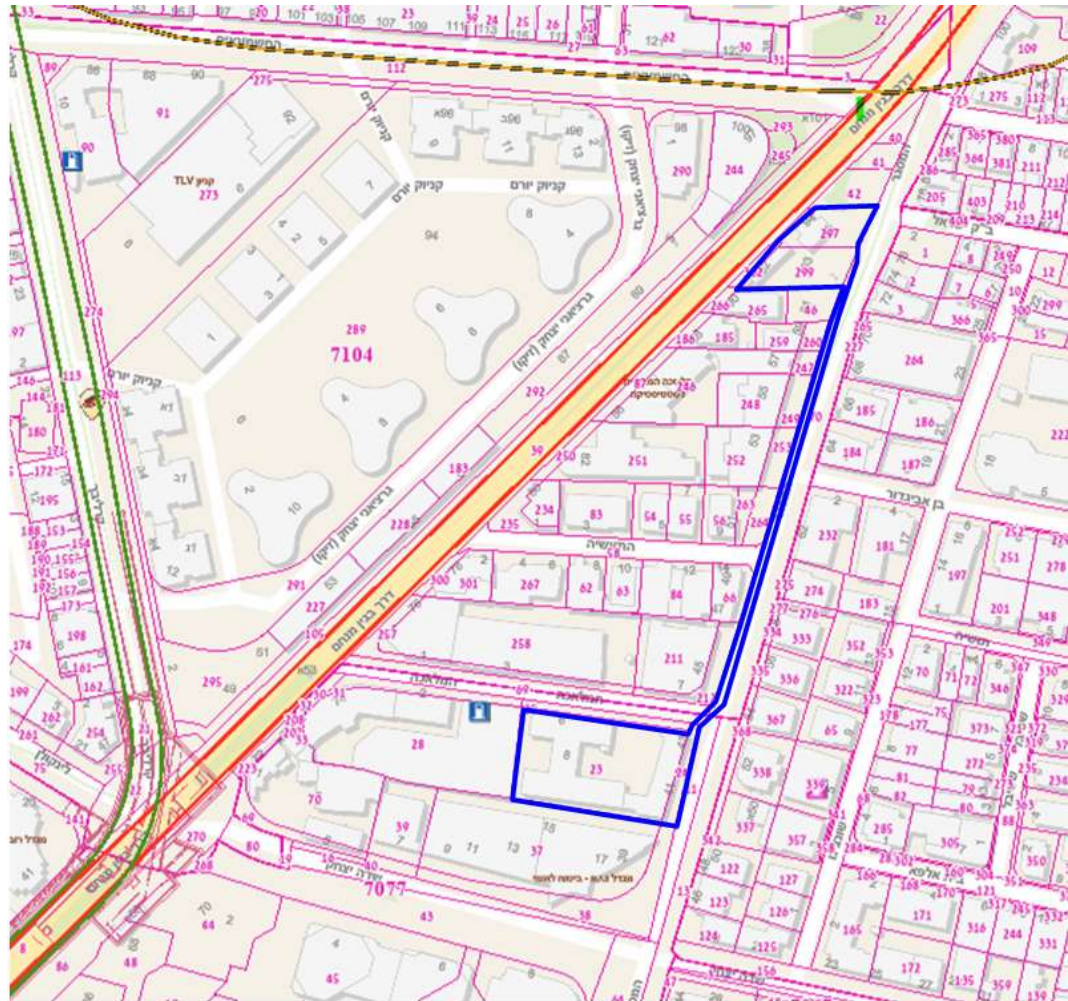
14. סיום עבודות השימור של המבנה לשימור בהגבלות מחמירות, המגרש המוסר בהתאם לתיק התיעוד והנחיות מחלקת שימור לתעודת גמר.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר מחלקת תכנון עיר מרכז ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים :

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות חומרי גמר וגווניהם, תכנית הפיתוח לרבות אזור הנגשת המבנה לשימור ופתח האוורור הקיים בסמוך למגרש בית יכין יתואם סופית בהיתר הבניה.
2. שינוי כיוון דלתות הכניסה לאזור הטכני לקבלת חזית לובי המגורים מרחוב איתמר בן אבי.
3. העתקת 3 עצי ווישינגטוניה במסמוך למבנה לשימור במגרש.

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



מפת התמצאות

כתובת:

- המלאכה : 8
- המסגר: 41, 43
- דרך בגין: 92, 94

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	23-24	11
7104	מוסדר	חלק	297, 299	58, 69-70, 212

שטח התכנית: 6.504 דונם

מתכנן:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

- אדריכל תכנית : משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- קונסטרוקטור : טומי קרגולה – דוד מהנדסים
- מתכנן פיתוח ונוף : עדי מילר- מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ
- יועץ בנייה ירוקה : אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה : עירד שרייבר- דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
- תשתיות וניקוז : רועי שקדי- גלבוע מהנדסים יועצים

יזם:

- דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
- אזורים בניין (1965) בע"מ

בעלות:

חלקה 23 :

1. אזורים בנין (1965) בע"מ 520031089
2. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ 516378643

חלקה 297,299 :

1. ש.ר.ש. חברה להשקעות ובניין בע"מ, ח"פ 510919723
2. נכסי הנרי פפר בע"מ, ח"פ 510899875
3. קאופמן עופר, ת.ז. 056819576
4. מחלב יחזקאל, ת.ז. 5174874
5. סימון שמאי, ת.ז. 0733016
6. קופמן לאה, ת.ז. 003763505
7. ברנשטיין סיגל, ת.ז. 5779704
8. א.ג. אחזקות המסגר 65 בע"מ, ח"פ 516064995

מצב השטח בפועל:

בחלקו הצפוני - אזור תעשייה ומלאכה- קיימים 2 מבנים בני 2 קומות בשימושי מסחר, מלונית וחניה.
בחלקו הדרומי- תעשייה- קיימים 2 במבנים בני 3 עד 5 קומות בשימושי מסחר ומשרדים.

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב המשולש שאושרה בוועדה מקומית בתאריך יוני 2022 - תא/מק/9107.
מסמך המדיניות נועד להניח בסיס תכנוני לקידום תכנון מפורט בראייה כוללת, לטובת מימוש מלא פוטנציאל הפיתוח במרחב אזור התעסוקה בין הרחובות בגין, המסגר, יצחק שדה תוך מתן מענה משלים לשכונת המגורים לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.

מצב תכנוני קיים:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - - 0016-26	דיון בהפקדה

1. בחלקו הצפוני -

תוכניות תקפות: תא/ 50, תכנית E, פרוטוקול מספר 219, תא/ 1406, תכנית ג' גגות.
190% עיקרי משטח ברוטו, + חדרי יציאה לגג. סה"כ 4130 מ"ר שטח כולל בשימוש מגורים.

2. בחלקו הדרומי-

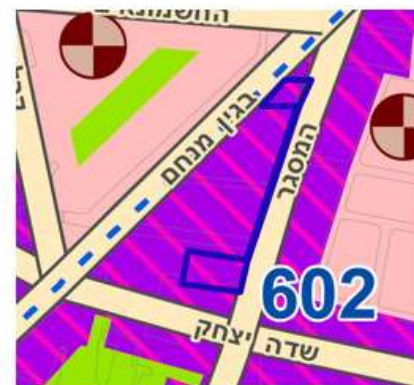
תוכניות תקפות: תא/ 1043 ביעוד אזור תעשיה, המאפשרת בניה עד 5 קומות באחוזי בניה של 200% עיקרי. תא/ 1043 - השטח נכלל בתחום אזור תעסוקה א, בו מותרים שימוש משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (עד 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה כשימוש עיקרי, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה כשימוש עיקרי ובתי מלון.

200% עיקרי + 35% שרות משטח העיקרי. סה"כ 10,792 מ"ר שטח כולל, בשימוש מסחר ותעסוקה.

תכנית המתאר:



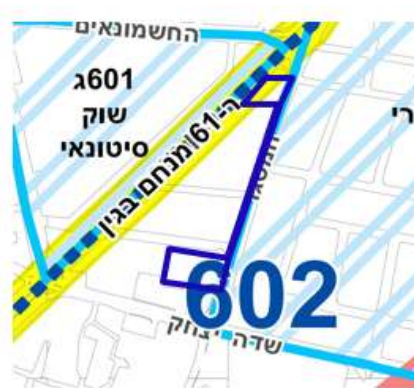
נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

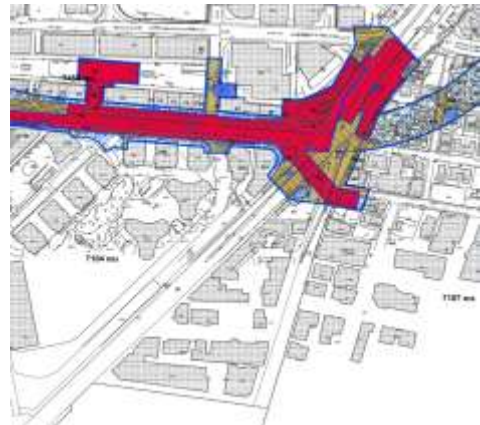
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק 12.8
- נספח עיצוב עירוני: בניה מעל 40 קומות
- מתחמי תכנון: הוראות מיוחדות ר-61 רחוב מנחם בגין קיים מסמך מדיניות המתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרק"ל.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

- **נספח תחבורה:** סמוך לקו האדום, רחובות המסגר ומנחם בגין מסומנות כנתיבי העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב מנחם בגין הינה דרך עורקית רב-עירונית, רחוב המסגר הינה דרך עורקית עירונית.

תת"ל 102 :

תוואי לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א העובר מצפון למרחב עם תחנת החשמונאים הסמוכה.



תמ"א 70 תכנית מתאר ארצית למטרו: פורסמה לאישור 21.5.2025



D		C		B		A	
טבעת שנייה	טבעת ראשונה	טבעת שנייה	טבעת ראשונה	טבעת שנייה	טבעת ראשונה	טבעת שנייה	טבעת ראשונה
6	9	5	7.5	4	6	3	4.5

תשריט התכנית

מיקום: בטבעת הראשונה

זכויות בניה: אזור עירוני מוטה מטרו בעל אופי עירוני, רח"ק מינימלי 9 לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים ולפחות 20% מגורים

התאמה לתמ"א 70:

התכנית דגן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ"א 70, בטבעת ראשונה. ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70, ונפרט; נוכח מאפייני המגרש עליו חלה התכנית, ולאור העובדה ששטח תחום ברובו בכבישים, ממקם במע"ר מטרופוליני סמוך למערכת הסעה המונית הרי שמדובר בתכנית שמהווה, כמפורט בסעיף 8.1.3, יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף 8.1.3.

התכנית ממוקמת בטבעת הראשונה של תחנת החשמונאים ועומדת ברח"ק המינימאלי שנקבע לטבעת הראשונה לאזור זה כקבוע בלוח 1 לתמ"א 70. התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 לעניין המגורים – נדרש לפחות 20% - התכנית מקצה 25% מגורים ו-75% לתעסוקה ומסחר בהתאם לכלל התכניות המקודמות במע"ר ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעירוב שימושים במע"ר. לאור האמור, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 או במטרותיה.

לפיכך, ניתן לראות בתכנית זו "תכנית חלקית" כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70, וככזו, היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, ונוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/5000, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו רשאית לאשרה.

מצב תכנוני מוצע:



תשריט מגרש 400 ציבורי



תשריט מגרש 100 סחיר

מטרת התכנית

קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות תוכנית המתאר ומדיניות מרחב המשולש (בגין-המסגר-יצחק שדה) תא/מק/9107 והקצאת מגרש ליעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור מבנה ציבורי בצומת הרחובות מנחם בגין והמסגר.

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
2. קביעת יעודי קרקע - במגרש 100: מיעוד תעשיה ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ; בתא שטח 400: מיעוד אזור תעשיה ומלאכה ליעוד ומבנים מוסדות ציבור.
3. בתא שטח 400: ביטול דרך וקביעת יעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת שימושים - במגרש 100: לתעסוקה, מסחר, מגורים ושימושים ציבוריים; בתא שטח 400: לשימושים ציבוריים.
5. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע ותת הקרקע.
6. קביעת שטחים מבונים לצרכי ציבור במגרש 100 וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת תוספת שטחים - במגרש 100: עבור מרפסות למגורים ולמלונאות; בתא שטח 400: עבור מצללות לשימושים ציבוריים.
8. קביעת גובה הבנייה - במגרש 100: מעל 40 קומות עד למגבלת גובה רשות התעופה; בתא שטח 400: עד 15 קומות.

התוכן מס' החלטה 12/08/2026 507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה דיון בהפקדה	מס' החלטה 12/08/2026 507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה דיון בהפקדה
---	---

9. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסית.
10. קביעת הוראות לזכות מעבר, למעבר רגלי ושהייה, 24/7, בתחום המרחב.
11. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. במגרש 100: קביעת 15% מכלל יחידות הדיור בתוכנית, כדיור בהישג יד, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
14. קביעת התניות למתן היתר ואכלוס.

פירוט יעדים/שימושים:

טבלת זכויות בנייה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא שטח	שטחי בניה שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל	מתחת				
מעל הכניסה הקובעת			הכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
			36980			100	תעסוקה	עירוני מעורב
	111		12326			100	מגורים	עירוני מעורב
	20					100	דיור בהישג יד	עירוני מעורב
			1200	15% מסך השטח הציבורי הבנוי		100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
42	131	70	24653	49306	3852	100	סך הכל	עירוני מעורב
				רח"ק 12.8				
15		80	6200	12400	1118	400		מבנים ומוסדות ציבור
				רח"ק 11.09				

הדמיות:



מגרש 100 תא שטח 400 מבנה ציבורי

שימושים:

במגרש 100 - סחיר

א. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
- שטחים לרווחת הדיירים/משתמשים.
- שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.
- דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור.
- שימושים ציבוריים בשטחים מבונום לצרכי ציבור.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- בריכות שחיה פרטיות.

ב. בקומת הכניסה ובקומת הביניים

- מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין.
- שימושים ציבוריים בשטחים מבונום לצרכי ציבור.
- יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

ג. מתחת לכניסה הקובעת:

- יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.
- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי ואופניים), חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מחסנים למגורים, אחסנה

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26ב'	דיון בהפקדה

לשטחים הציבוריים, לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.

- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

- מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות.

- שימושי בידור, בילוי ופנאי, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, חוות שרתים, שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול מלון וכן תעסוקה 2 ומסחר 2.

- שטחים לתפעול השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים

- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

- שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות בדיקה הסביבתית

בתא שטח 400 - מגרש ציבורי

- שימושים יהיו בהתאם לתוכנית 507-0271700 - תא/מק/צ'

- יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נילוים.

- הוספת עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור מסחר.

- במרתפים יותרו שטחי חניה עבור אופניים, אחסנה, מערכות טכניות ושימושים ציבוריים.

- תבחן כניסת רכבים למרתפי החניה באמצעות מעליות רכב.

רח"ק ותכסית:

במגרש 100 - סחיר

רח"ק 12.8 לפי לתא/ 5000. תכסית (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות): עד 70%.

התכסית מבוקשת לצורך השתלבות קומות התחתונות של המגדל במרקם הקיים והמתוכנן תוך שמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. קומות התחתונות של המגדל בשימוש תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים דורשות שטח מירבי; ויתרת הקומות, עבור מגורים, יהיו בנסיגה ובתכסית מצומצמת.

בתא שטח 400- מגרש ציבורי

רח"ק 11 ותכסית 80% נקבעו לצורך תכנון מירבי, ייעול שטחי הציבור החדשים וניצול של מלוא הפוטנציאל במבנה בן 15 קומות, ונוכח מאפייניו של המגרש וגודלו המצומצם.

קווי בניין:

במגרש 100

קו בניין לכיוון רחוב המסגר: 5 מטר בהתאם למדיניות מרחב המשולש

קו בניין מערבי: 10 מטר בהתאמה למדיניות.

קו בניין לרחוב המלאכה: 3 מטר

קו בניין דרומי: 5 מטר מעל הקרקע, 8 מטר בקומת הקרקע

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

בתא שטח 400

קו בניין לכיוון רחוב המסגר : 4 מטר מעל הקרקע ; 9 מטר בקומת הקרקע

קו בניין לדרך בגין : 0

קו בניין צפוני : 0

קו בניין דרומי : 3 מטר

מגורים:

א. גדלי הדירות :

-גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 35 מ"ר עיקרי בחלופה של מיגון דירתי (ממ"ד), ולא יפחת מ-35

מ"ר פלדלת בחלופה של מיגון קומתי (ממ"ק).

- עד 10% דירות קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר.

- לפחות 30% דירות קטנות בשטח ממוצע של 65 מ"ר.

- לפחות 30% דירות בינוניות קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר.

-לפחות 30% מ"ר דירות בינוניות גדולות בשטח ממוצע של 95 מ"ר.

ב. הנחיות נוספות :

- התמהיל יחול על 85% מיחידות הדיור.

דיור בהישג יד:

א. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתוכנית ושטחן הממוצע יהיה

זהה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתוכנית העיצוב.

ב. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות

וכיווני אוויר.

ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתוכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים,

חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ד. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

ה. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על

תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ו. הוראות התוספת הששית לחוק יחולו על שימוש זה.

ז. אם תוך חמש שנים מיום תוקף לתוכנית לא תוגש בקשה להיתר בניה הכוללת את יחידות הדב"י על פי

סעיף זה יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מ-1,600 מ"ר יומר ל שירותים בעלי אופי ציבורי ,

שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים : שירותים בתחום הבריאות החינוך התרבות הרווחה והקהילה גם

אם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח הוועדה המקומית

רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.

מלונאות:

א. ניתן להמיר עד 20% שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס

העיר או מי מטעמו. ניתן להגדיל את אחוז ההמרה באישור הוועדה המקומית בשלב ההיתר.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף

לאישורו לעת הוצאת היתר בנייה.

ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

2011 לנושא זה בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון.

ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב כתנאי להיתר הבניה.

מסחר:

- א. קומת הקרקע תהיה ברובה מסחרית. אורך החזית הפעילה יהיה בהתאם לנספח הבינוי, ייקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובכל מקרה לא יקטן מ- 60% משטח קומת הקרקע.
- ב. מסגרת חזית פעילה יותר שימוש ציבורי, ומבואות לכלל שימושי המבנה.
- ב. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.
- ג. השטח שבין החזית הפעילה לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זכות מעבר המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור 24/7.
- ד. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים.
- ה. מערכות מכניות של שטחי המסחר ימוקמו בתת הקרקע ו/או במיקום שלא יהווה מטרד לשטחים הצמודים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.
- ו. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל שיאושר בתוכנית עיצוב אדריכלי על ידי היחידה לאיכות הסביבה.

פיתוח המרחב הציבורי:

מעבר להולכי רגל:

יובטח מעבר להולכי רגל ברוחב של 10 מ' ביעוד שפ"פ בהתאמה למדיניות בדגש על הציר הירוק שעובר ממערב לתא שטח 100A

זכות מעבר:

- א. בנוסף לסימון זכות מעבר להולכי רגל בתשריט, כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח בתחום התוכנית, יהיו פתוחים למעבר לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. התחום המדויק והפירוט של שטחים עם זכות מעבר יקבע סופית בהיתר הבניה.
- ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ג. בשטח עם זכות מעבר לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ד. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זכות מעבר. יותר שילוב סבכות, להכנסת אוויר.
- ה. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטחים עם זכות מעבר.
- ו. ניתן יהיה להציב עמודים, צובר גז (מתחת לפיתוח), כיסאות ושולחנות עבור מסחר סמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת ההיתר וישמר מעבר מינימלי שייקבע בהיתר.
- ז. יישמר עומק נטיעות של לפחות 1.5 מ' בשטח עם זכות מעבר במפלס הפיתוח.
- ח. השטחים עם זכות מעבר, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

פרוגרמה לשטחי ציבור :

1. בהתאם למדיניות מרחב המשולש נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו.
2. תכנית זו מציעה הקצאת תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור עד 15 קומות . שטח ההפקעה 998 מ"ר (21%), בנוסף התוכנית מציעה ביטול חלק מהדרך ברחוב המסגר בתחום המדרכה כך ששטח המגרש הציבורי 1118 מ"ר.
3. השפ"פ, בשטח 465 מ"ר, מהווה מעבר פתוח בהתאם לתכנון התוכנית המדיניות.
4. בתא שטח A 100 יבנו 1,200 מ"ר מעל הקרקע שטחים מבונים לצרכי ציבור + שטחים נלווים עבור תפעול בתת הקרקע בהיקף כולל של עד 15% מסך השטח הציבורי הבנוי ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי.

תנועה וחניה :

- א. כל תקני החניה לרכב הינם תקני מקסימום.
- ב. תקן החניה לרכב למגרש 400 הינו תקן 0.
- ג. תקן החניה לאופניים במגרש 400 יקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר.
- ד. לא תותר כניסת רכבים למגרשים מרחוב המסגר ומרחוב בגין.
- ה. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן הארצי או המדיניות העירונית הגבוהה מהשניים.

בתא שטח 100A

- א. הכניסה לרמפת הכניסה לרכבים תמוקם ברח' המלאכה ותהיה חלק מהנפח הבנוי הרמפה תאפשר ירידת רכבי תפעול.
- ב. תקן החניה לרכב פרטי :
- מגורים : 1:0.5 לכלל יחידות הדיור
- מסחר : 0
- תעסוקה 1:360
- ג. תקן החניה לאופניים יהיה : מגורים 1:2, מסחר 1:100, תעסוקה 1:75, שימושים ציבוריים - בהתאם לשימוש שייקבע לעת היתר הבניה.
- ד. לשטחים המבונים לצרכי ציבור יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לרכב דו-גלגלי יהווה תקן מינימום.

איחוד וחלוקה :

תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח 400 עם חיבור ביניהם על ידי הקו הכחול בתחום המדרכה לאורך רחוב המסגר. החיבור מגלם קשר תכנוני בין המגרשים הואיל ותא שטח 400 מהווה הקצאה לצרכי ציבור הנדרשת בגין תוספת השטחים במגרש 100 והכל לפי תא/5000. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הנחיות בינוי ופיתוח :

כתנאי להיתר בניה תאושר תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
מאחר והתכנית נמצאת באזור מע"ר מטרופוליני, תואמת תכנית מתאר וממוקמת באזור תעשייה מלאכה ומסחר, הוועדה קיבלה את המלצת הצוות שלא לקיים הליך התייעצות עם הציבור.

תועלות:

בתיאום עם מהנדס העיר סוכם כי לא יחושבו תועלות ציבוריות בתחום התכנית בעליה לרח"ק 12.8.

חו"ד איכות הסביבה (מירי אידלסון):

נספח סביבתי אשר מתייחס לנושאים הבאים:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגשו סקר היסטורי ותכנית דיגומים שאושרו בתאריך 28.5.2025 בכפוף לדרישה לעדכון המשרד מראש על מועד סימון הנקודות, התקנת הבארות וביצוע הדיגומים. כמן כן, נקבע שתידרש השפלת מי תהום.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה ונבדקו השפעות מערכות מכניות של מבנים בסביבת התכנית על קומות המגורים המתוכננות. הנספח אושר ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה ברשות לאיה"ס בכפוף להנחיות שניתנו בנספח הסביבתי ושהוטמעו בתקנון התכנית לנושא רעש ורעידות. במגרש 400 יידרשו חלונות דריי קיפ או ציריים כפתרון למפלסי קול גבוהים לכן יתאפשר רק שימוש היכול לקבל סוג זה של חלונות, או כל פתרון שיעמוד בדרישות.

איכות אוויר:

מודל פיזור מזהמים (יוזמות ספטמבר 2025) אושר ע"י ממונה איכות אוויר לפיו עולה שלא נרשמו חריגות מתקני איכות האוויר בכל הקולטים שנבדקו במבנים המתוכננים בקומות המיועדות לשטחי ציבור ולמגורים מיקום שימושים רגישים:

במגרש 400: ניתן ליעד שטחים לשימושים ציבוריים רגישים בכל הקומות במבנה.
במגרש 100: ניתן ליעד שטחים לשימושים ציבוריים רגישים מעל קומת המסחר.

קרינה:

נערך דו"ח קרינה שאושר ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה בכפוף לעמידה בהנחיות המתייחסות לתכנון העתידי של המבנים ואזורי השהייה עפ"י מצב קיים ועתידי של מתקני החשמל.

אסבסט:

עפ"י סקר אסבסט שבוצע נמצא אסבסט בתחום התכנית. פירוק האסבסט יעשה בכפוף להיתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה ע"י קבלן אסבסט מורשה ולאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תחנות דלק:

התכנית בתחום השפעה של תחנות דלק ממזרח וממערב.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26	דיון בהפקדה

שימושים בשטחי ציבור יהיו בכפוף להנחיות תמ"א 18/4/1 כל עוד התחנות קימות.

חו"ד תחבורתית :

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצויב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שכונת מונטיפיורי" כאשר המגרש ממוקם ממערב לרחוב המסגר, מדרום לרחוב המלאכה ומצפון למגדל"ניפ". המתחם ממוקם במיקום מרכזי ונהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם מערכי תרבות, חינוך, תעסוקה ומלאכה. הפרויקט כולל את פינוי הבינוי הקיים כיום במגרש וקידום בינוי חדש המשתלב במערך האורבני שמקודם במרחב הן הקיים והן המתוכנן. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לתאומים שנערכו מול צוותי העירייה את השימושים הבאים :

מגורים כ- 125 יח"ד.

מסחר כ- 500 מ"ר (שטח כולל).

תעסוקה כ- 25,386 מ"ר (שטח כולל).

2. תקני חניה לרכב פרטי :

הפרויקט ממוקם בסמיכות למערכי מתע"ן אשר חלקם קיימים (קו רק"ל אדום, צירי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב המסגר) וחלקם בתכנון ובביצוע (הקו הירוק, קו מטרו M2, השלמת נתיבי העדפה גם ברחוב יצחק שדה וכד')

כמן כן המגרש ממוקם בסמיכות למערך צירי אופנים (דרך מנחם בגין, רחוב המסגר, יצחק שדה, לינקולן וכד')

בנוסף המתחם נהנה מגישה גבוהה ומיידית לתחנות אוטובוסים בכל הרחובות ההיקפיים (רחוב המסגר, דרך בגין, רחוב יצחק שדה).

- יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.

- מסחר לפי תקן 0.

- תעסוקה לפי תקן 1: 360 בהתאם לתמ"א 70 (מדד נגישות 4- טבעת ראשונה).

במסגרת התכנית נכלל תא שטח 400 המיועד לשמש כמבנה ציבור ייעודי ועצמאי בהתאם לסיכומים מול העירייה מבנה זה יקודם עם תקן חניה 0 לרכבים (ללא חניה), מלבד מענה לחניה עבור אופניים, בהתאם

התוכן מס' החלטה 12/08/2026 507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה דיון בהפקדה	מס' החלטה 12/08/2026 507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה דיון בהפקדה
---	---

לתקן התקף עבור היעוד שיוחלט עבורו. מקומות החניה לאופניים יוסדרו בתא שטח זה, במסגרת הבינוי אשר יקודם עבורו.

3. תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב הפרטיים והתפעול (פריקה וטעינה, אשפה) עבור הפרויקט מתוכנן כמערך אחד משותף מרחוב המסגרת מהפינה המערבית שלו – בכדי להשיג את המרחק המקסימאלי לצומת עם רחוב המסגר.

גלריות לחניית אופניים מתוכננת עם גישה ישירה ממעלית ייעודית ורחוב אבולעפיה בכדי לאפשר היצע לתקן החניה לאופניים, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן מוצע מענה לאופניים במפלס הקרקע. פתרון לפינוי אשפה מתוכנן בתת קרקע בנקודה אחת מרוכזת לשירות כלל המתחם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה. כמו כן מערך הפריקה מוצע מהמרתף.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות המשתלבות בבינוי המקודם במרחב ומערך התכנון המוצע כולל רצועות גינון, ושילוב של מעברים פנימיים מגוננים חופשיים ופתוחים לציבור ממערב.

המעברים מאפשרים נגישות מיטבית ומעבר חופשי בין הרחובות הסובבים את הפרויקט ובין מערכי בינוי שיקודמו בהמשך.

רוחב המעברים הנ"ל נעים בין מרווחים של כ 10 מטרים ממערב וכ 5 מטרים מדרום. במקביל מערך הבינוי נסוג כ 3 מטרים מרחוב המלאכה בכדי לאפשר מדרכה ברוחב של כ 7 מטרים בחזית הפרויקט ברחוב המלאכה ונסיגה של כ 5 מטרים ברחוב המסגר בכדי לאפשר מדרכה ברוחב של כ 9 מטרים בחזית הפרויקט לרחוב המסגר.

5. אופניים:

שביל אופניים קיים מלווה ומשרת את הפרויקט ברחוב המסגר בגדה המזרחית, כמו כן השביל הקיים ממערב (דרך בגין) משרת את המרחב מכיוון מערב.

חנית האופניים מרוכזת בעיקרן בגלריה ייעודית המספקות מענה לכ 520 זוגות אופניים כמו כן מערך חניה עלית במפלס הקרקע מספק מענה לכ 70 זוגות נוספים במרווח של רצועת המעבר המתוכננת בגדה הדרומית של המבנה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה קו אדום (פעיל) – בדרך בגין (תחנת קרליבך) במרחק של כ 230 מטרים.
תחנת רכבת קלה בביצוע (קו ירוק) - ברחוב קרליבך (תחנת "קרליבך") במרחק של כ 230 מטרים.
קו המטרו (M2) העובר ברחוב החשמונאים במרחק של כ 250 מטרים (תחנת החשמונאים).
תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות ברחוב המסגר, יצחק שדה, דרך בגין.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו - הפרויקט מ יאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ומרחבי הליכה חופשיים מגוננים ומסחריים לקישור הרחובות והפרויקטים ההיקפים לעידוד השימוש באמצעים רכים (הולכי רגל) לנגישות לפנינים השכונה וממנה החוצה לכיוון המתחמים הסובבים את הפרויקט. המתחם כולל רמפה יחידה לשירות כלל החניונים לרבות מענה לפינוי אשפה ופריקה תת קרקעיים.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - - 0016-26	דיון בהפקדה

בכבוד רב,



עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום **15.7.26** על ידי עמית פרץ מאגף התנועה

חו"ד תכנון בר קיימא:

נספח החילחול מאושר על אף אי עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פנויים מבינוי. במגרש 400 (ציבורי) יש רק 5% חלחול, במגרש 100 (סחיר) החילחול הינו 12% זאת משום ששני המגרשים ממוקמים בין שני רחובות אשר דורשים מדרכות רחבות, מה שמקטין את שטח הפיתוח בו ניתן לעשות שימוש.

בנוסף מגרש 100 מצוי בסמוך לתחנת דלק כך שבכל מקרה אין אמצעי חלחול וניהול, הנגר מבוסס על השהיה בלבד.

התכנית עומדת בתמא 1/ 8 .

זמן ביצוע:

שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1329903	שם התכנית תא/מק/5251 המלאכה	מגיש התכנית אזורים בנין (1965) בע"מ דלק ישראל נכסים (ד.מ.) בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח חזקת	
☒ עירונית		☐ כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ הוועדה הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 6.5 דונם, מתוך מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים, חקלאות מגוונת למבנים ומסגרות ציבור.	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשכ"ה	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 הנוגעים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסכנת הוראות מיוחדות להתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מסרובוליני סמוך להסעת המונים 602 ר-61	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית במס' 5.3.3, סעיף 5.
+ מדיניות קיימת מרחב המשולש [בנין-המסגר-ינחק שדה] תא/מק/9107, מסמך המדיניות אינו מתייחס למעברים תת-קרקעיים שכן אלו מוסדרים בתהליכים ר-61 רחוב מנחם בגין יחולו הוראות עיצוב רחובות מסמך מדיניות יתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המצויים לתחת תריבת הקלה		

+	מדיניות קיימת מרחב המושלש (בניין-המסגר-יצחק שדה) תא/מק/9107	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.3	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לגבי:
+	ייעוד מבאית: יעודי מעורב השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה במגרש הציבורי- מבנים ומיסדות ציבור	ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליטני	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר קביעת קומת קרקע כחולית מסחרית.	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 (ומשרדים)	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, פרוט מקבצי השימושים: סעיף (1.6)
+	שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים הסחיריים על קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת תעסוקה שימושים כלליים: מלונאות וטחנים ציבוריים בנויים קביעת שימושים ציבוריים למבנים ומסדות ציבור במגרש הציבורי. שימושים נלווים לצרכי ציבור במגרש הסחיר: 5% מסחר נילוח	לפי סעיף 3.3.2 (א) וסעיפים 3.1.1 (ד-ה) 3.1.1 ח	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) פרוט מקבצי השימושים: סעיף (1.6)
+	קביעת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 49306 מ"ר - רחיק 12.8 תנאים לקביעת זכויות קרויין חמרי: 3.1.3 (א) הקצאת מגרש למבנה ציבורי. 3.1.3 (ג) ו- (ד) דיור בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ז) (1) תכנית בינה אשר לא תעלה על 70% משטח המגרש בהתאם לסעיף 462 (א) (5) לחוק	לפי סעיף 3.3.2 (ב) (2), אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר סתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) וסעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ז) (1) סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה עד 60%	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שטחי בניה 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי.
+	מרפסות עבור מגורים ומלונאות בלבד	לפי סעיף 3.1.4 (ד) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ומלונאות	סעיף כללי ללא ייחוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על 3.1.4 חרי"ק חמרי - 3.1.4
+	עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע	לפי סעיף 3.1.3 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה ותת קרקעיים עד 50%	בכל שטח העיף	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

		משטחי הבנייה שמעל הקרקע	שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתח הקרקע
		מספר קומות מירבני מעל 40 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטיובת' חלליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
		כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בן קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.
		אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 התעדה החליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ולא פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
		בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים הפאונדלים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
		בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסופו בתשריט כיאור למסודות ציבור עירוניים
		סעיף 3.5 - מבני ציבור (3.5.1)	התכנית מקצה מגרש נמרד למבנים ומסודות ציבור, 3.5.1(א) שימושים ציבוריים לפי סעיף 2.5.3 תכניות נושאות- השימושים בחתום לתכנית צ' 3.5.1(ב) רחוק 11 - לצורך מיצוי פוטנציאל המגרש הציבורי הוראות בינוי לפי חכנית צ'
		תנאי לחיתר הנחיות מרחביות בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	מגדל עד לגובה המותר על פי רתיא 42 קומות מגורים לתכנית נספח בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי
		הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	במיוחד בגובה הקומות על פי סעיף 42(א) לחוק
		לפי סעיף 3.6.14 (ב) דרך עירונית	רחוב המסגר- התכנית מציעה מעבר לחולכי רגל ברוחב 10 מטר על פי המדיניות וקביעת זכות מעבר בכל השטח הלא בנוי בתחום המגרש כך שישווה המשך למדרגה

+ קיימת חוייד תחבורתית + קו בניין לדרך בנין 0 כמו חמצב חקיים + במגרש הציבורי מוצע ביטול של חלק מרחוב המסגר לבורד שימוש מיטבו במגרש הציבורי. לפי סעיף 3.8.2 (ד) (2) רחוב המסגר אינו מופיע בתמ"מ 5. קו בניין מדרך המסגר- 5 מ'. + חתקן הולקף לעת הוצאת חיתור בגיח ובחתאם לתמ"מ 70 קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה) סעיף 3.8.2 (נ) דרך עורקית רב עירונית סעיף 3.8.2 (נ) דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חניה, ושכיל אופניים	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים תכניים (3.8.7) תקן חניה
+ קיימת חוייד סביבתית	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בגיח ירוקה תנאי לחיתור הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בגיח ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לשטח מחוראות סעיף 4.4
+ התוכנית כוללת 12% שטח פנוי מבגית על וותת קרקעית לצורך חלחול (יש הניחוסות בדראפס). התוכנית מתחברת לתשתיות קיימות. חוראות בתוכנית לגבי תנאים להיתור בגיח. לפי נספח תשתיות ישנן קו מים ברחוב המסגר - גדרש תיאום מול מי אביבים. קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז. קיים נספח ניהול מו נגר. קיים נספח תשתיות.	הכנת נספח ביוב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (א) (ב) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים תכניים הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי רחוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
	תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללתית לא תסתור את התוכנית הכוללתית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללתית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	
	462 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בגיח בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בגיח ברשות עירונית.	
	סעיף	מתות הסעיף
	סעיף 462 (א) (2)	איחוד וחלוקה של מגרשים כלא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
	סעיף 462 (א) (4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף 462 (א) (5)	חוראות בינוי

שער 19(א)	ויקורת הגאון והפקדה	נובה קוסטית טיפוסיות
		קביעת ויקורת הגאון

תצתיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, וסנאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, למחקר את המויתר) כמסוסן בסערף (ג) בטופס זה.		
מחנכט הוועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי		3/2/2026
חיוער המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד		29/7/2026

ת. כרמלי | דיון

תעתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

14/873/2025

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1329903 תא/מק/5251 - המסגר פינת המלאכה
16 - 0016-26ב'	דיון בהפקדה

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב) על ידי הוועדה המקומית.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם אגף הנכסים.
5. אישור סופי של טבלת איחוד וחלוקה ע"י אגף הנכסים ויח' המקרקעין.
6. חתימת היזם ובעלי הזכויות בתוכנית על כתב שיפוי והתחייבות מול אגף הנכסים בין היתר להפקעות שבוצעו בחלקות 297 ו 299 בגוש 7104.
7. חתימת היזם ובעלי הזכויות בתוכנית על כתב שיפוי והתחייבות מול אגף הנכסים בכל הנוגע להגבלות התת"ל על שטח המגרש הציבורי שהוקצה לעירייה במסגרת התוכנית.

חו"ד אגף מבנה ציבור :

מגרש 400:

יש לבחון ההגדלת המגרש על חשבון חלק מהדרך ברחוב המסגר על מנת לקבל תכנית קומה המאפשרת מימוש מנעד רחב של שימושים ציבוריים.

יש לבחון צמצום קווי הבניין המוצעים לכיוון רחוב המסגר וצמצום קו בנין דרומי ל- 2.5 מ'. מבקשים המשך תיאום בנושא.

יש להמשיך תיאום תכנון הנפח הבנוי מולנו וסימונו בצורה מיטבית בנספח הבינוי המנחה.

יש לאפשר רחבה תפעולית למבנה הציבור ואפשרות למעלית רכב לשימוש מיטבי בשטחי תת הקרקע.

מגרש 100

יש להמשיך תאום מול אגף מבנה ציבור ובדיקת אפשרויות לפרישת השטח הציבורי בקומה אחת/ בשתי קומות + מבואה בקרקע על מנת לאפשר היתכנות ל- 3 כיתות גן.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/07/2026
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/08/2026

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - 0016-26	דיון בהפקדה

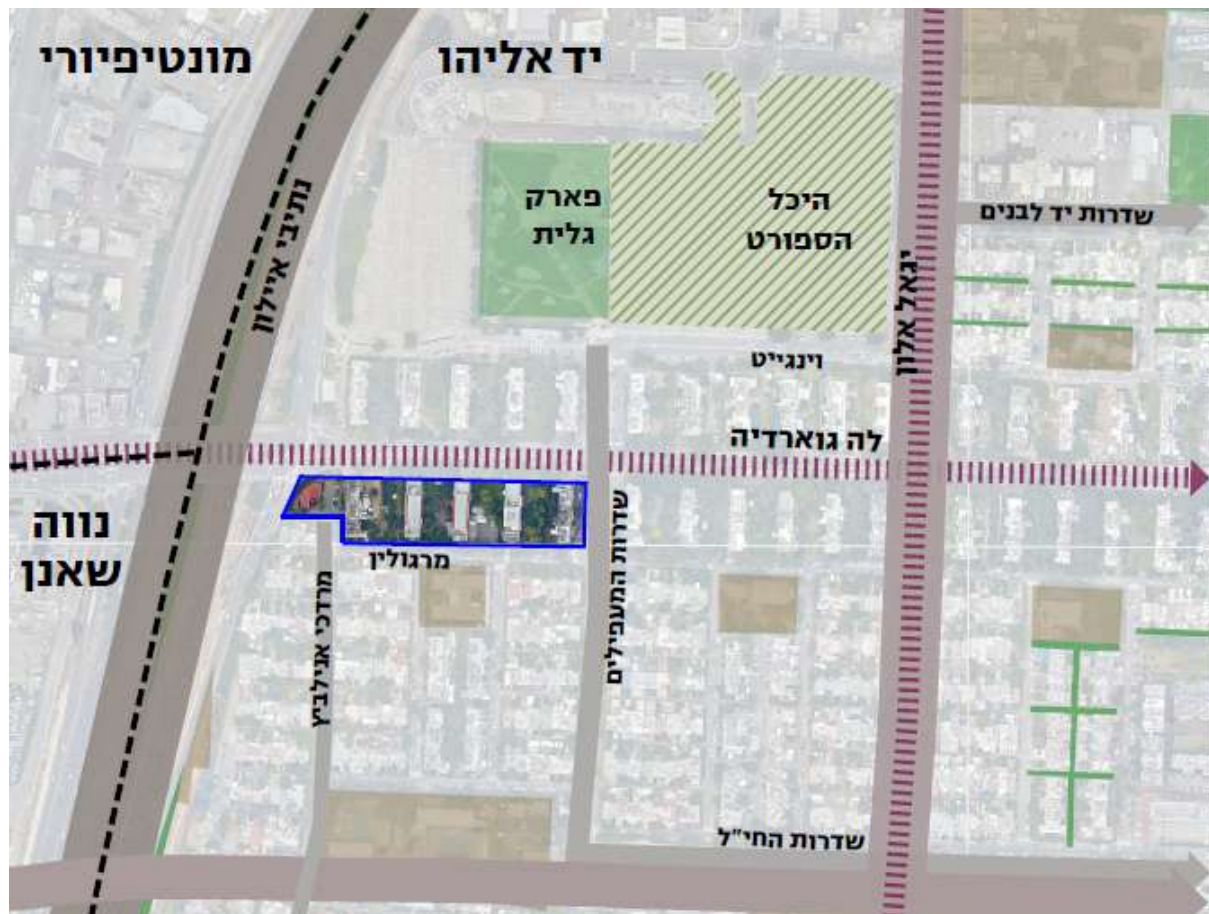
תכנית: תא/מק/5124 – לה גווארדיה 14-22 בית ברכה (מס' תכנית: 507-1074947)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

מיקום: רובע 9, שכונת יד אליהו, רחוב לה גווארדיה 14-22, תל אביב-יפו

גבולות התכנית הם: רחוב לה גווארדיה מצפון, רחוב מרגולין מדרום, שדרות המעפילים ממזרח, ורחוב מרדכי אנילביץ' ונתיבי איילון ממערב.





גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	22,49,48,47,46,45	20,23,44,21

שטח התכנית: 12.322 דונם

מתכנן: אדרי' מיכל יוקלה – סטודיו מיא

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ.

יועצים:

תנועה: ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ.

אדריכלות נוף: ברבים אדריכלות נוף.

סביבה: אמפיו בע"מ.

תשתיות: ח.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ.

שמאות: לוקר שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין.

מודד: לייפמן לאוניד בע"מ.

יועץ חברתי: הריברטו וינטר-דיאלוג.

סוקר עצים: אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ.

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, עיריית תל אביב-יפו.



ייעודי קרקע- מצב מאושר

מבא"ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
17 - - 0016-26	דיון בהפקדה



תצ"א

רקע- מצב המרחב בפועל:

בתחום התכנית קיימים כיום 5 מבני שיכון, מתוכם מבנה אחד בן 3 קומות מעל קומה מסחרית, שלושה מבנים בני 4 קומות (בית ברכה) ומבנה נוסף בן 4 קומות. המבנים כוללים 207 יחידות דיור ומסחר. מתוך יחידות אלו, 165 הן יחידות דיור קטנות מאוד בשטח ממוצע של כ-30 מ"ר, הממוקמות בשלושה מבנים המשמשים כדיור ציבורי לקשישים (בית ברכה).

בנוסף למבני המגורים, תחום התכנון כולל גם חלק מרמפת החיבור בין איילון לרחוב לה גווארדיה וכן חלקות ביעוד לתכנון בעתיד במערב התכנית המשמשות בפועל כגן משחקים וחניה לא סטטוטוריים.

גוש	חלקה	כתובת	פירוט	שטח ממוצע	יעוד מאושר
7090	45	לה גווארדיה 14	24 יחידות דיור (הורחבו 3 יחיד בקומת הקרקע)	68 מ"ר	מגורים א3+ דרך קיימת
7090	49	לה גווארדיה 22	18 יחידות דיור (הורחבו 6 יחיד) + 12 יחידות מסחר	84 מ"ר מגורים 35 מ"ר מסחר	מגורים א3+ דרך קיימת
7090	46,47,48	לה גווארדיה 16,18,20	165 יחידות דיור קטנות – בית ברכה	30 מ"ר	מגורים א3+ דרך קיימת
7090	44	מרדכי אנילביץ'	משמש כחניה לא סטטוטורית		דרך משולבת+ אזור לתכנון בעתיד
7090	20	לה גווארדיה	חלק מרמפת הירידה מאיילון		אזור לתכנון בעתיד
7090	21	לה גווארדיה	חלק מרמפת הירידה מאיילון		דרך משולבת+ אזור לתכנון בעתיד
7090	22	לה גווארדיה	חלק מרחוב לה גווארדיה וגן משחקים לא סטטוטורי		דרך משולבת+ אזור לתכנון בעתיד
7090	23	מרדכי אנילביץ'	חלק מרמפת הירידה מאיילון וגן משחקים לא סטטוטורי		אזור לתכנון בעתיד

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב-יפו – תא/5000:

תחום התוכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, חזית מסחרית לאורך רחוב לה גווארדיה, רח"ק מירבי 4.

התוכן	מס' החלטה
507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה	12/08/2026
דיון בהפקדה	17 - 0016-26

נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 903 א – יד אליהו, מתחם להתחדשות עירונית ורחוב לה גווארדיה עם הוראות עיצוב מיוחדות.

נספח עיצוב עירוני: אזור עד 8 קומות ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. בגבול המזרחי ציר ירוק עירוני (שדרות המעפילים).

נספח תחבורה: רחוב לה גווארדיה מוגדר כדרך עורקית עירונית. דופן מערבית נתיבי איילון. שבילי אופניים מסומנים ברחוב לה גווארדיה ושדרות המעפילים.

סיכום נתונים:

- מתחם התחדשות עירונית עם חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה.
- גובה בסיסי עד 8 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה.
- רח"ק 4 + 1 עבור מתחם להתחדשות עירונית. סה"כ רח"ק 5.

נספח תחבורה



דוד עורקית רב עירונית
שביל אופניים

נספח עיצוב עירוני



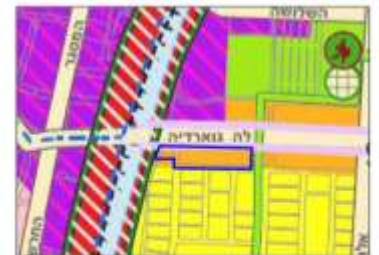
אזור טבע נקודתי
כיכר עירונית
ומכלול
טבע נקודתי

נספח אזורי תכנון ומתחמים



רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
מתחם להתחדשות עירונית

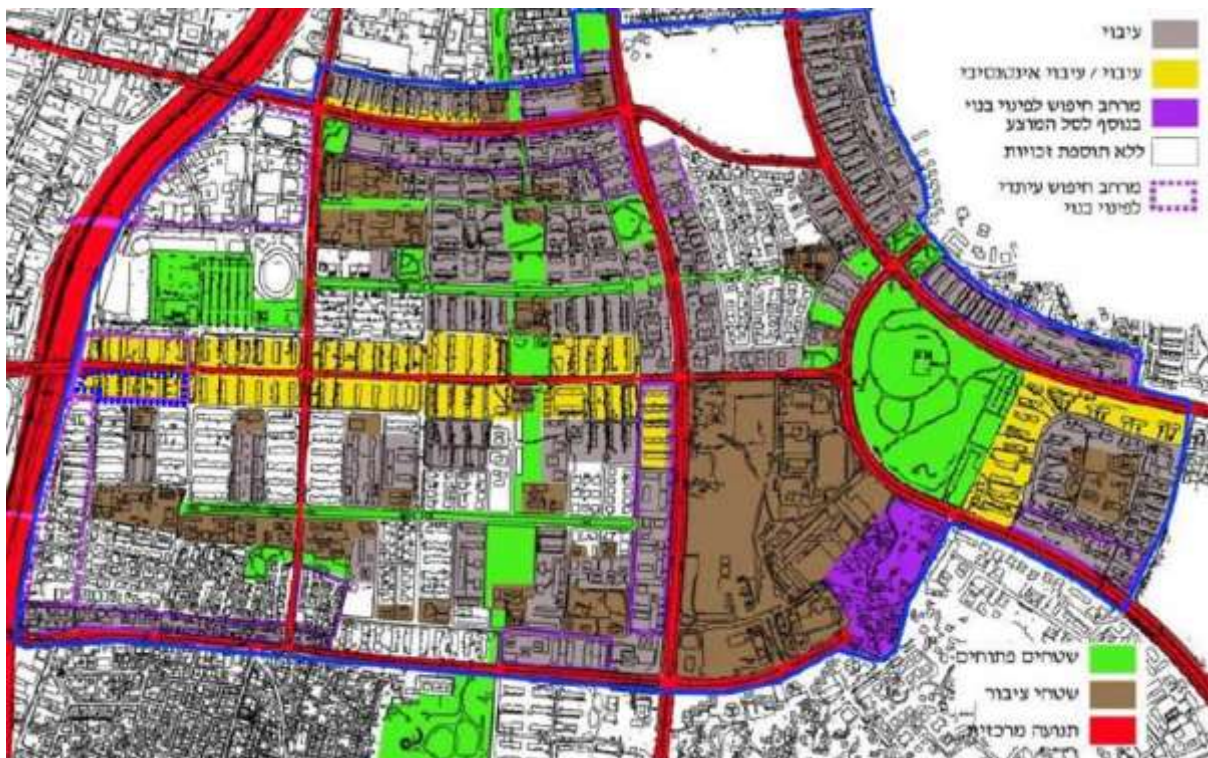
נספח אזורי יעוד



אזור מגורים בבנייה עירונית
חזית מסחרית
ציר ירוק עירוני
רחוב עירוני

מדיניות למרכז רובע 9 תא/מק/9040

1. מטרת התכנית:
 - התחדשות מרכז רובע 9 כמרחב מגורים וקהילה תוך תוספת שימושים מגוונים לאזור.
 - פיתוח מבוקר של האזור ושמירה על האיכויות הסביבתיות הקיימות באזור.
 - שמירה על אופי הבנייה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסייה מגוונת.
 - חיזוק הקשר בין השכונות, בינם לבין עצמם ובינם לבין שאר חלקי העיר.
2. המלצות מרכזיות:
 - פיתוח לה גווארדיה כרחוב מרכזי ברובע ותוספת שימושים לאורכו.
 - יצירת לב אזרחי לרובע באזור המכללות ובהיכל מנורה.
 - טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע- תוספת בינוי משמעותית במפגש רחוב לה גווארדיה ואיילון, טיפוח מרחב ציבורי לאורך הרחובות ועידוד תנועה לא ממונעת.
 - התחדשות הבינוי ותוספת מגוון שימושים ויחידות דור.
3. הנחיות נוספות:
 - קולונדה על רחוב לה גווארדיה ברוחב מינימלי של 3.5 מטרים.
 - חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה.
 - אפשרות בנייה עד קו המגרש (קו בניין 0) לאורך רחובות ראשיים.
 - מרחק בין מבנים בחזית רחוב לה גווארדיה 7 מטרים.
 - תחום התכנית מסומן כעיבוי/עיבוי אינטנסיבי וכאזור לחיפוש לתכנית פינוי בינוי – בניינים עד 25 קומות עם קומות מסחריות ועירוב שימושים.
 - לאורך נתיבי איילון תתאפשר בנייה גבוהה.



מתוך מדיניות מרכז רובע 9 עם סימון גבול התכנון.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - 26-0016 ב' - 17	דיון בהפקדה

תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכניות בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.8 מקומות חניה לדירה באזורי העיר (פרט לרובעים 3-6).

התייחסות ליחס התכנית לתמ"א 70:

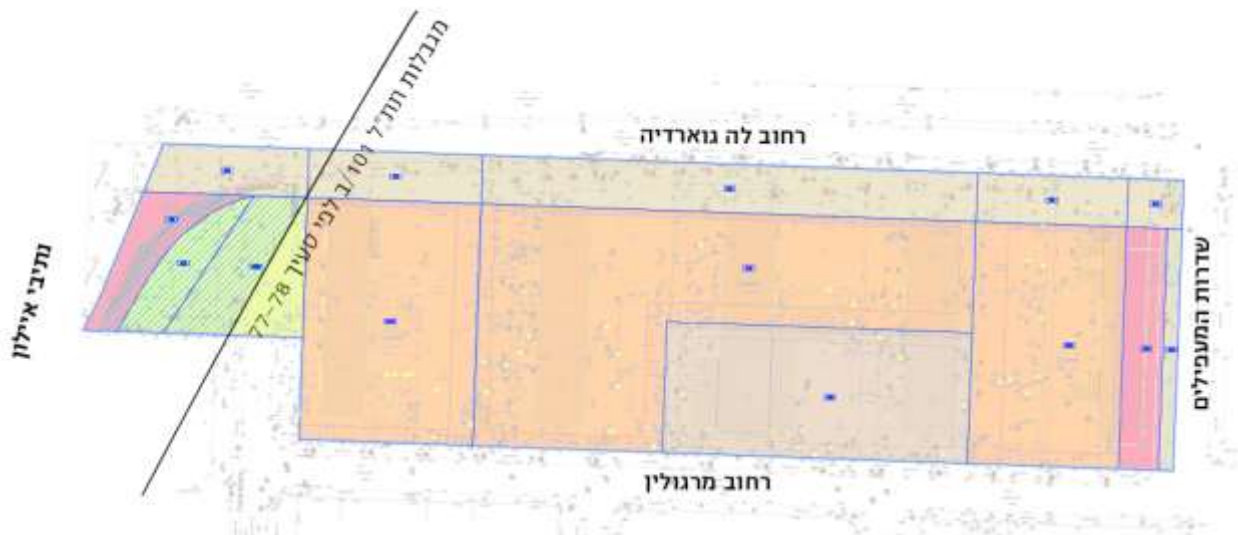
התכנית דן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ"א 70 בטבעת השנייה של תחנת "ההגנה". ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70 ונפרט: התכנית כוללת שטח בגודל 12 דונם.

בהתאם ללוח 1 למסמכי תמ"א 70 הרח"ק המינימאלי החל בתחום זה הוא C, קרי רח"ק מינימאלי 5.0. התכנית דן מציעה רח"ק זהה.

לאור האמור לעיל התכנית עומדת בתנאי סעיף 8.1.3.3 להוראות תמ"א 70 הנוגעים לפיתוח במרחב זה.

תת"ל 101/ב לפי סעיף 77-78

תוואי קו הגבול המפריד בין חלקות B401 ו-201 בתכנית, נקבע בהתייחס למגבלות תת"ל 101/ב' (אשר נקבעו מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה). הקו שנקבע מקביל לתוואי המגבלות ומוסט מספר מטרים מערבית לו. בתיאום שבוצע באפריל 2024 צוין שהתוואי הינו עקרוני וטרם הוחלט עליו סופית. לאור זאת, המגבלות מתייחסות לבנייה על-קרקעית ותת-קרקעית כאחד, במטרה להבטיח כי לא יסוכל מעבר מסילות עתידי בכל תחום הרצועה.

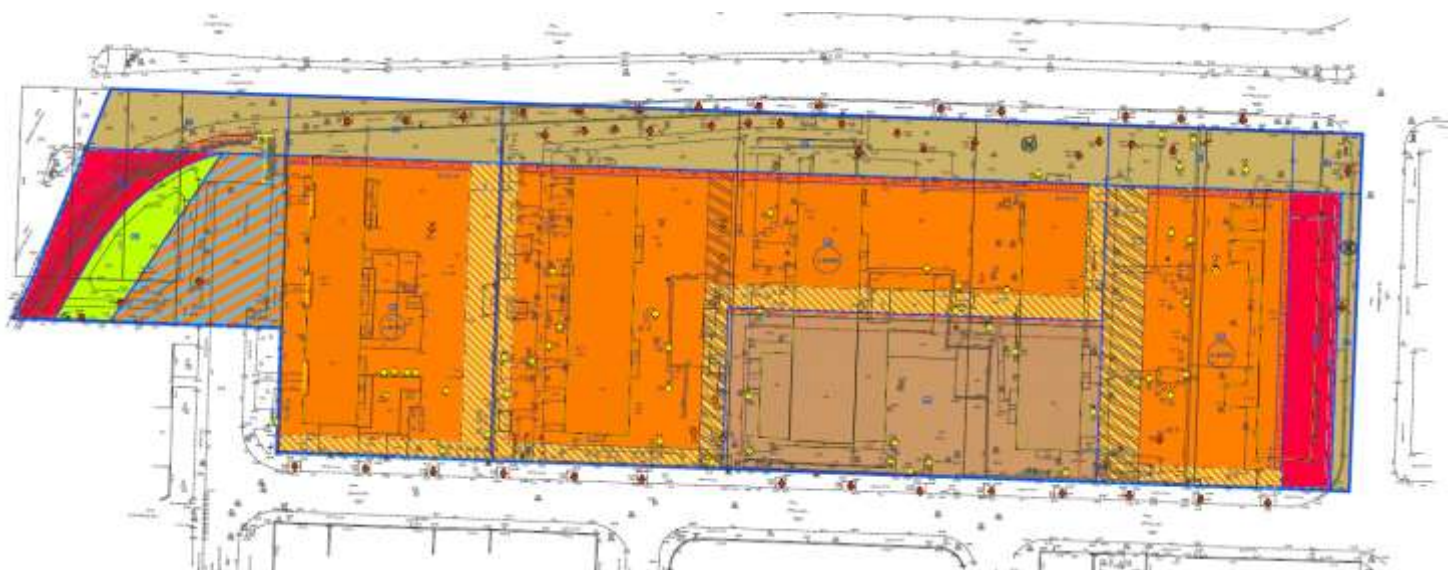


תשריט מצב מוצע עם סימון מגבלות תת"ל 101/ב (77-78)

מצב תכנוני מוצע

מטרות התכנית

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי ברחוב לה גווארדיה 14-22 ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, וזאת על ידי הריסתם של 5 מבנים בהם 207 יחידות דיור, שלושה מהמבנים משמשים כדיור ציבורי לקשיש "בית ברכה". הקמת מבני מגורים בני 9 עד 17 קומות הכוללים 312 יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים בנויים והרחבת שדרות המעפילים. בנוסף התוכנית כוללת מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ומגדירה זכויות מעבר. התכנית מקצה יחידות דיור לדיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. מוסד הדיור הקהילתי "בית ברכה" ייהרס ופעילותו תועבר לתחומי בית החולים "רעות" בשדה דב. ההריסה בפועל תבצע רק לעת השלמת בניית המבנה החדש שיאכלס אותו במתחם בשדה דב.



תשריט מצב מוצע

קו-בנין	הנחיות מיוחדות	חורשה לשימור	דרך מאושרת	מגורים ד
חזית מסחרית	זכות מעבר למעבר רגלי	הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	מבנים ומוסדות ציבור
להריסה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	הנחיות מיוחדות ב	חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח
סטיו				

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- קביעת ייעודי קרקע ושימושים בהתאם לתא/מק/5000.
- קביעת זכויות בניה, מספר יחידות דיור, תמהיל שטחי דירות, קווי בניין, גובה ומספר קומות מרבי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת 10% יחידות דיור כדיור בהישג יד (אחוז דב"י מחייב בתאי שטח 401A ו-403 בלבד). אחוז דב"י בתא שטח 402 יקבע על ידי מועצת העיר.
- קביעת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זכויות מעבר לציבור מעל למעבר רגלי ומתחת לקרקע למעבר כלי רכב.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
176-0016 - 17	דיון בהפקדה

9. קביעת תקן חניה לרכב הפרטי והנחיות בניה בתת הקרקע.
10. קביעת הוראות בנושאי תשתיות, איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
11. קביעת הנחיות בעבור תת הקרקע, שטחי תפעול, חניה, זכות מעבר בין המגרשים הסחירים לבין עצמם וכן בינם לבין המגרש הציבורי המוצע.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

פירוט יעודים/ שימושים:

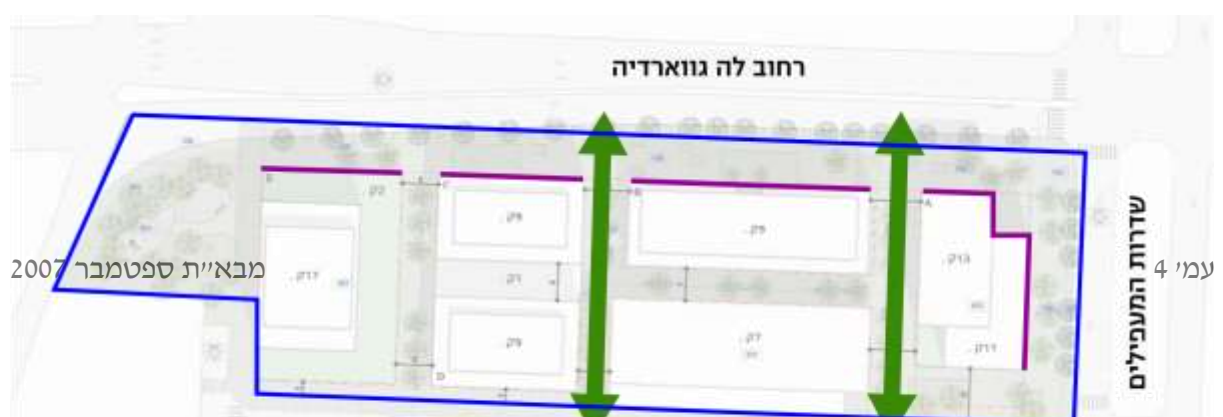
טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע				
יעוד	מצב מאושר		מצב מוצע	
	מ"ר	אחוז	מ"ר	אחוז
אזור לתכנון בעתיד	1,138.84	9.25	-	-
מגורים (א/ד/3)	8,899	72.25	7,352.31	59.69
דרך מאושרת	2,279.73	18.51	2,279.73	18.51
דרך מוצעת	-	-	725.69	5.89
מבנים ומוסדות ציבור	-	-	1,705.28	13.84
שטח ציבורי פתוח	-	-	254.26	2.06
סה"כ	12,317.57	100	12,317.27	100
סחיר	10,037.84	81.49	7,352.31	59.69
ציבורי	2,279.73	18.51	4,964.96	40.31

סיכום טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע					
שימוש	תאי שטח	שטחי בנייה כוללים (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים	401-403	33,935	26,950	312	9-17
תעסוקה	401-402	730			
מסחר	401-403	1,390			
ציבורי בנוי	401	700	105		
מבנים ומוסדות ציבור	301	8,000	6,800	7	700
שטח ציבורי פתוח	201			1	
סה"כ שטחים בנויים (בתאי שטח סחירים)		36,755 מ"ר	רח"ק 5		
		85.5 מ"ר			
		42.4			

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - 0016-26	דיון בהפקדה

עקרונות תכנון:

- מרחב עירוני פעיל, עירוב שימושים ודופן רחוב פעילה:** יצירת מרחב עירוני פעיל באמצעות עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבוזרים. התכנית שמה דגש על יצירת דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים הפונה לרחוב לה גווארדיה (בהתאם למדיניות התכנון של רובע 9) וכן כלפי שדרות המעפילים.
- קישוריות והליכתיות:** שיפור וחיזוק רשת ההליכה השכונתית על ידי התוויית מעברים רגליים פתוחים לציבור וקביעת זיקות למעבר. מעברים אלו יחברו בין רחוב מרגולין לרחוב לה גווארדיה, וייצרו רצף תנועה נוח ובטוח להולכי רגל מתוך פנים השכונה אל עבר רחוב לה גווארדיה הראשי.
- השתלבות במרחב ובינוי מגוון:** התכנית מתאימה את עצמה לסביבתה ולתכניות החלות לאורך רחוב לה גווארדיה באמצעות מספר טיפוסי בינוי, תוך הקפדה על עיצוב חזית רחוב איכותית הכוללת קולונדה. הבינוי המוצע כולל מגדל מעורב שימושים בן 17 קומות בסמוך לנתיבי איילון, בנייה מרקמית בת 9 קומות לאורך רחוב לה גווארדיה, ומגדל מדורג בן 11 ו-13 קומות בפינת שדרות המעפילים.
- מענה לצרכי ציבור:** יצירת מגרש חדש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח 1.7 דונם. המגרש מופנה כלפי רחוב מרגולין הפנימי וממוקם מול מבנה ציבור קיים, כך שיווצר מוקד ציבורי שכונתי. בנוסף למגרש זה, ישולבו שטחי ציבור בנויים גם בתוך קומות המסד בתא שטח 401 A.
- תמהיל דיור מגוון ודיור בהישג יד:** הבטחת מענה לאוכלוסיות יעד מגוונות על ידי יצירת תמהיל דירות בגדלים שונים. בנוסף, התכנית מחייבת כי 10% מכלל יחידות הדיור בתאי שטח 401 A ו-403 יוקצו לטובת דיור בהישג יד. התכנית מאפשרת גמישות למוסד התכנון בקביעת אחוז דב"י בתא שטח 402 שנמצא בבעלות עירונית.
- שלביות מימוש:** חלוקת התכנית למתחמי מימוש נפרדים, המאפשרים עצמאות יישום ומייצרים חוסר תלות לזימים ולדיירים.
- שמירה על עצים ותיקים:** שילוב העצים הבוגרים והוותיקים הקיימים במתחם בתוך תכנון הפיתוח והנוף.
- שיפור המרחב הציבורי:** תותר חניה תת-קרקעית בלבד במטרה לפנות את השטחים הפתוחים לטובת הולכי הרגל וגינון נגיש לציבור.



עקרונות בינוי:

1. מספר קומות: תא שטח 401-17 קומות. תא שטח 402-9 קומות. תאר שטח 403-13 קומות.
2. מספר מבנים בתא שטח: תאי שטח 401 ו-403 יותר מבנה אחד. בתא שטח 402 יותר עד שלושה מבנים.
3. גובה בינוי: עד 64 מטרים.
4. תכסית: עד 65%.
5. קווי בניין: לרחוב לה גווארדיה ושדרות המעפילים קו בנין 0. לרחוב מרגולין קו בנין 3.
6. מרחקים בין מבנים: 8-10 מטרים



תכנית קומת קרקע



תכנית קומה טיפוסית

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - 17 - 0016-26	דיון בהפקדה

עיצוב אדריכלי:

עפ"י הוראות התכנית הכנת תכנית עיצוב ופיתוח (המכונה גם תכנית עיצוב אדריכלי) הוא תנאי להגשת בקשה להיתר.

1. הצללה:

- א. ניתן להשתמש באמצעי הצללה דקורטיביים בקו חזית ו/או בדופן המרפסת ובלבד שרוחב ההצללה לא יעלה על 50% מאורך החזית. אלמנט ההצללה יהיה חדיר לאור ואוויר לפחות ב- 50% מכלל שטח האלמנט.
- ב. אמצעי ההצללה יהיו מרצפת המרפסת ועד לתחתית המרפסת שמעליה מחומרי גמר- מתכת, עץ או חומר קשיח.

2. חזית חמישית: יותרו מתקנים טכניים על הגגות בשילוב אלמנטי הסתרה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

3. פינוי אשפה:

- א. פינוי אשפה על ידי התשתית העירונית תהיה מחדר המתנה שימוקם בקומת הקרקע של אחד הבניינים הפונים לכיוון רחוב הגיבור האלמוני.
- ב. לכל בניין יתוכנן חדר אצירת אשפה נפרד בסמוך לגרעין בתת הקרקע וממנו ישונעו העגלות באמצעות מעלית לחדר ההמתנה.

4. נטיעות עצים: לפי מדיניות 9144 לרבות לעניין בתי גידול איכותיים, לטובת הצללה מרבית, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית וכיו"ב.

5. פיתוח ונוף:

- א. כל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש הסחיר ישמשו לטובת גינון משותף של המבנים ו/או מעברים ציבוריים. לא תותר הצמדת שטחי חצר לדירות.
- ב. באזורים המיועדים לנטיעת עצים יובטח מילוי אדמה של לפחות 1.5 מ' נטו ללא בטון שיפועים.
- ג. השבילים המובילים ללובאי המגורים בין המבנים יהיו מרוצפים ונגישים.
- ד. פיתוח המגרש יהיה ברצף עם מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום למעט מרפסות דירתיות בקומת הקרקע.
- ה. רוחב המעברים הציבוריים לא יפחת מ-2.5 מ', והם יוגדרו כשטח בזיקת הנאה לציבור, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לנושא זיקת הנאה.
- ו. לא תותר פליטת אויר מחניונים או אגוזי גנרטור לשטח הציבורי הפתוח. הפתרונות יהיו בגג המבנים.
- ז. פיתוח המגרש יהיה ברצף עם מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום למעט חצרות אנגליות.
- ח. גובה תיחום חצר אנגלית רשת סבכה במפלס הפיתוח.
- ט. מיקום חצרות אנגליות כמופיע בנספח הבינוי.
- י. חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע ועפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
1726-0016 - 17	דיון בהפקדה

יהוו מגבלה לשצ"פ/שפ"פ/מגרש למוסדות ציבור.

חו"ד יחידה לתכנון אסטרטגי (פרוגרמה לצרכי ציבור):

הקצאות שטחים לצרכי ציבור:

1. הקצאת שטחי הציבור, נעשתה בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי (רצ"ב מטה). התכנית נותנת מענה לצורך בשטחי ציבור באמצעות הקצאת מגרש בייעוד למבני ציבור בשטח של כ-1.7 דונם.
2. בנוסף, היא משלימה את היקף השטחים הציבוריים הנדרשים באמצעות הקצאת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 700 מ"ר, אשר ישולב בפרויקט הסחיר.
3. בנוסף, התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות הקצאת שטח כולל של כ-0.83 דונם שיפותח כגינה לרווחת הציבור. שטח זה מורכב מכ-0.25 דונם בייעוד שצ"פ וכ-0.58 דונם בייעוד שפ"פ (בתחום מגרש 401 בייעוד מגורים).
4. נוסף על כך, התכנית כוללת הרחבה של שדרות המעפילים בשטח של כ-0.4 דונם וקובעת זיקות הנאה לציבור בשטח כולל של כ-1.4 דונם.

תמהיל דירות:

- לפחות 25% מסך היחידות תהיינה קטנות בשטח 40-65 מ"ר.
- לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
- לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 15% מסך יחידות הדיור יהיו גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה.
- שטח דירה: שטח עיקרי + ממ"ד ככל וישנו.

דיור בהישג יד:

1. בתאי שטח 401 ו-403 (המגרשים בבעלות פרטית), 10% מסה"כ הדירות יוקצו לדב"י, סה"כ 16 יחידות.
2. הקצאה לדב"י בתא שטח 402 (המגרש בבעלות עירונית) יקבע ע"י מועצת העירייה לעת עריכת מסמכים למכרז לשיווק הקרקע ע"י העירייה.
3. שטחן והיקפן הכולל של יחידות הדיור בהישג יד יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. תמהיל גדל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור, למעט
5. ממוצע גודל יחידות הדיור יהיה זהה לזה של כלל יחידות הדיור בפרויקט.
6. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים.
7. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן במבנה/ אגף עצמאי בבנייה מרקמית עבור שימוש זה (לרבות כניסות ותשתיות נפרדות). במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקםם כאמור, ניתן יהיה למקם את יחידות הדיור במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אור.
8. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בגומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
17 - - 26-0016	דיון בהפקדה

9. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט זהה ליתר יחידות הדיור התכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה.
10. הוראות התוספות השישית לחוק יחולו על שימוש זה.
11. אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ... להשלים ע"י אדריכל התכנית בתיאום אגף הנכסים...מ"ר (שטחים כוללים) יומר לשימושים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה ב-5 שנים נוספות.

תיאום איכות הסביבה:

התכנית נערכה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. עפ"י הנחיית הרשות לאיכות הסביבה נקבעו במסגרת הוראות התכנית מגבלות על שימושים ציבוריים רגישים בשטחים בשימוש מוסדות ציבור במגרש 401, וזאת בגין מיקומו בסמוך לנתיבי האילון. רצ"ב בהמשך במסגרת תנאים להפקדה בפועל דרישות להשלמות בנושאי איכות הסביבה.

תיאום תחבורתי ותנועה:

1. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות התחבורה של עיריית תל אביב-יפו ואת עקרונות תכנית המתאר תא/5000. התכנית נערכה בתיאום עם אגף התנועה.
2. התכנית מקנה עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים באמצעות הרחבת המדרכות, יצירת מעבר ציבורי חדש ושיפור הקישוריות למערך האופניים העירוני.
3. על מנת להימנע מפגיעה בתפקודם של הצירים הראשיים בסביבתה, רחוב לה גווארדיה ושדרות המעפילים, הכניסות למרתפי החניה ממוקמות ברחובות המקומיים, רחוב מרגולין ורחוב אנילביץ.
4. התכנית קובעת, בהתאמה למדיניות העירונית, תקני חניה כדלקמן: 1:0.8 למגורים, 1:240 לתעסוקה, ותקן אפס לשטחי המסחר. תקן החנייה בשב"צ (תא שטח 301) ועבור שטחים מבונים בשימוש מוסדות ציבור יקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.
5. נספח התנועה של התכנית מציג מרתף חנייה אחד המשותף ע"י רמפת כניסה אחת. יחד עם זאת, התכנית מאפשרת מימוש עצמאי של כל מגרש באופן עצמאי בנפרד וזאת על מנת שלא ייווצר מצב במסגרתו מימוש הבנייה במגרשים בבעלות פרטית יעוכב בגין עיכוב הבנייה במגרש 402 בבעלות עירונית. אי לכך, לכל מגרש פתרון גישה עצמאי למרתף החנייה.
6. בסיכום, התכנית משתלבת היטב במערך התחבורה העירוני, תומכת במדיניות של עידוד שימוש בתחבורה ציבורית ואמצעי תחבורה בני - קיימא, ומספקת מענה תחבורתי ראוי לכל שלבי מימוש הפרויקט.

עצים בתחום התכנית:

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
17 - - 26-0016	דיון בהפקדה

במסגרת מסמכי התכנית סקר עצים במסגרתו נערך מיפוי ומיון של העצים בתחומה בהתאם לרמת הערכיות שלהם. העמדת המבנים במסגרת התכנית נעשתה לאור מיקום עצים בעלי ערכיות גבוהה עפ"י סקר זה.

תיאום אגף התיעול (מינהל בת"ש):

1. במסגרת תיאום התכנית עם אגף התיעול זה הוצג תכנון שכולל שטח מחלחל בשיעור 15% משטח השטח ביעוד סחיר בשטח התכנית אך לא משטח כל מגרש בנפרד.
2. אי לכך, ובהתאם להוראה 4.6.4 (א) במסגרת תא 5000, מבוקש מאת הועדה לאפשר חישוב שיעור קרקע לחלחול בשיעור הקטן מ-15% מסך כל השטחים השטח ביעוד סחיר ולא מכל מגרש בנפרד וזאת מכיוון שממדי מגרש 403 (המגרש המזרחי ביותר) קטנים ולמגרש 402 תצורה לא רגולרית (צורת האות "ר").

חו"ד לעניין התכנות כלכלית:

1. מסמכי התכנית כוללים בדיקת התכנות כלכלית לפי תקן 21 אשר נערכו ע"י שמאי התכנית. הבדיקה נערכה למגרשים בבעלות פרטית, 401 ו-403. הבדיקה שנערכה לתכנית אושרה ע"י גורמי המקצוע בעיריית תל אביב יפו.
2. עפ"י הבדיקה שיעור הרווח הצפוי במגרשים אלה במסגרת תרחיש מימוש בהינף אחד בכל מגרשי התכנית הוא של כ-16.1%. במסגרת תרחיש מימוש בנפרד במגרש 401 במגרש 403 בנפרד צפוי בכל מגרש שיעור רווחיות של 15.7%.

התייעצות עם הציבור:

1. בהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור מ-16.07.2024, נערך הליך שיתוף ויידוע הציבור כמפורט להלן בהמשך. במסגרת ההליך התקיימו מפגשים עם התושבים על ידי צוות התכנון בעירייה, נציגי חברת עזרה ובצרון והיועצים החברתיים של צוות התכנון.
2. במסגרת המפגשים הוצגו עיקרי התכנית תוך התמקדות בהשלכות על האפשרות לממש הריסה ובנייה מחדש במגרשים בבעלות פרטית, בלה גווארדיה 14 ו-22.
3. הובהר כי התכנית מקנה לבעלי הדירות זכויות במגרשים הממוקמים באותו מקום בו מצויים המגרשים שלהם במסגרת המצב הקיים, בכפוף להתאמות הנדרשות בגין התכנון החדש.
4. הובהר בנוסף כי התכנית תאפשר מימוש עצמאי, ללא תלות במגרשים האחרים, בכל המגרשים.
5. בנוסף, נתנו הסברים הנוגעים לזכויות בעלי מוגבלויות ואזרחים ותיקים, ובכלל זה האפשרות לקבל דירה חלופית קטנה יותר בצירוף פיצוי כספי, או לבחור ביציאה מן הפרויקט בהתאם להוראות הדין.
6. פירוט המפגשים והפעולות שנערכו במסגרת הליך שיתוף הציבור:
 - 24.09.2024 – נערך מפגש תושבים לדיירי לה גווארדיה 22 (מגרש 403).
 - במסגרת המפגש ניתנו הסברים אודות תהליכי התחדשות עירונית ולגבי התועלת בהסמכת נציגות מטעם בעלי הדירות.
 - 27.04.2026 – נערך מפגש עם נציגי בעלי הזכויות בלה גווארדיה 14 (מגרש 401).

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
17 - 126-0016 ב'	דיון בהפקדה

- מפגש זה נערך על רקע החלטת ועדת המשה לתכנון ובניה מיום 4.12.2024 לדחות בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 אשר הוגשה במקום.
- ההחלטה התבססה על תחולת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77–78 לחוק, על רקע קידום תכנית תא/מק/5124, וכן על קביעה כי הבקשה אינה תואמת את מגמות התכנון העתידי למתחם.
- בהחלטה צוין כי ניתן לקדם שיפוץ ו/או חיזוק מכוח תכניות תקפות, אך לא הריסה ובנייה במתכונת המבוקשת. בנוסף צוין כי ניתנה חוות דעת שלילית מטעם אגף נכסים, בין היתר בשל קיומם של נכסים בבעלות עירונית בתחום התכנית.
- ב-16.06.2026 נשלח מכתב לדיירי הדיור הקהילתי "בית ברכה" הפועל בשטח התכנית. במסגרת מכתב זה נתנה הבהרה מאת עמותת "רעות", המעפילה את בית ברכה, כי פעילות המוסד תימשך במקום עד להשלמת הקמת הבניין החדש של הדיור הקהילתי בקמפוס החדש של ב"ח רעות בשדה דב וכי הדיירים יוכלו לעבור ישירות לבניין זה מדירותיהם במוסד הקיים נכון להיום בשטח התכנית.

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
1726-0016 - 17	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1074947	שם תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה	סגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו	עורך התכנית סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רביולה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית סתאר 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 המוסמן לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מחוזית</u> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסמכים וועדה מקומית בחוק לעניין	מהות הסעיף בחוק
התכנית הממוקמת ברחוב לה גווארדיה 14-22 ביד אליהו שבתל אביב (בשטח של כ- 12 דונם), מציעה התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי התואמת לתכנית תא/5000 ובסמכות הוועדה המקומית. התכנית מאפשרת שימוש בשלושה מתחמים עצמאיים או בבת אחת, ומוגדרת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל בעלי הקרקע. במסגרת התכנית ייהרסו 5 מבני שיכון קיימים הכוללים 207 יחיד (מתוכן 165 יחידות דיור קהילתי לקשישים) ושטחי מסחר, ובמקומם יוקמו 3 בניינים בני 9 קומות ושני מבנים נוספים בני 13 ו-17 קומות ובהם 312 יחיד. 10% מהדירות בתאי השטח A401 ו-403 יקבעו כדיור בהשג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף נקבע בתכנית שטחי מסחר, תעסוקה, וכן מגרש חדש למוסדות ציבור וקומה ציבורית מבונה. התכנית קובעת חזית מסחרית לרחוב לה-גווארדיה.	חוק תת"ב התשכ"ה א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג).	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). א62 (א) (1) איחוד וחלוקה. א62 (א) (19) קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הסאת. א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין. א62 (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני. א62 (ג) ועדה עצמאית עם תכנית כוללת.
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	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	903 א' – יד אליהו מתחם להתחדשות עירונית	+ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, + סעיף 5.3.2 א – תוספת 1 רח"ק + סעיף 5.2.1 – הכנת מסמך מדיניות + קיים מסמך מדיניות תא/9040 מרכז רובע 9 אושרה ביום 22.12.2010 – תואם.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	+ ס" 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4 + נספח עיצוב עירוני לאזור מגורים בבניה עירונית – גובה בינוי עד 8 קומות + תנעה לרח"ק מירבי וכן שימוש בתוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי מכוח ס" 5.3.2 (א) + התכנית קובעת בנייה עד גובה 17 קומות: 8 קומות על פי נספח העיצוב העירוני ועם עליית דרגה לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה במתחם התחדשות עירונית וכן הקלה מכוח סעיף א62(א) (9) + תוספת 1 רח"ק בהתאם למכלול ההיבטים התכנוניים הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאזור; עלייה בדרגת גובה קומות.

+ מגורים ד' שפ"פ + מבנים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים ושטחים ציבוריים פתוחים.	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.1.1 (ה) - שימושים כלליים (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המותר שימושים כלליים, וכן שפ"פ	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	
+ צפיפות מוצעות: 42.4 יחיד לדונם + התכנית מציעה עד 312 יחיד	סעיף 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשיים - מגורים, (2) שימוש למשרד כחלק מדירת מגורים 3.2.4 (ג) 2: צפיפות הבניה לא תפחות מ-18 יחידות דיור לדונם נטו סעיף 3.2.1 (א) (2) הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוספה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.1 - קביעת שימושים עיקריים (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים
+ התכנית קובעת מגרש ביישוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.7 וכן שטחים מבונים ציבוריים בהיקף של 700 מ"ר. התכנית קובעת שפ"פ בהיקף של 254 מ"ר, וכן שפ"פ בזיקת המגרש בהיקף של 580 מ"ר. בנוסף, התכנית מרחיבה את שדרות המעפילים בהיקף של 418 מ"ר וכן קובעת דרך מקומית. + 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%	ס' 3.1.1 (ד) היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך שטחי הבניה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת 3.2.4 (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע 3.1.1 (ו) שימושים כלליים - שטח ביישוד למבנים ומוסדות ציבור וכן שטח עבור שפ"פ	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) בתכנית מפורטת החלף ב-"אזור מגורים בבניה עירונית" שימושים כלליים: כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור (למעט דיור בחישן יד), חניונים ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים.	
+ העירינה ומיזרת דופן רציפה פעילה ומסחרית, ובחבור בין האיילון ללה גווארדיה. התכנית מיזרת תמהיל מגוון. בנוסף התכנית כוללת דיור בחישן יד של 10% מסך יחידות הדיור בהתאם לתוספת השישית לחוק.	סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק בסיסי - 2.5 רח"ק מירבי - 4 (בהתאם לסעיף 3.1.3 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק מירבי בתנאי שיתקיימו תנאי הסעיף: 3.1.3 (א), (ב), (ג).	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	

+ בתוספת 1 רח"ק התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי בהתאם לתנאי הסעיף			
+ מתחם להתחדשות עירונית מאפשר רח"ק 1 מעל המירבי של אזור היעוד – 5 = 4+1 + מרפסות עבור מגורים +	סעיף 3.1.4 (ב) בתכנית החלה במתחם להתחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק סעיף 3.1.4 (ו) רח"ק 1 נוסף למצללות לשימושים ציבוריים	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 תכנית במתחם להתחדשות עירונית	
+ זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו ע"פ 1 + +	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר ע"י תכנית תקפות. סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יחזיקו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין סעיף 3.1.5 (ה) לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מלווה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ טבלה 5 קובעת שלושה מבנים בגובה עד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. מבנה נוסף בגובה של עד 13 קומות מעל הכניסה הקובעת מכוח עליה בדרגת גובה לפי סי' 4.2.6 (ב) 1 מבנה בגובה 17 קומות מכוח עליה בדרגת גובה לפי סי' 4.2.6 (ב) וכן הקלה לפי סעיף 4.2.6א(9). + גובה קומה טיפוסי: עד 3.8 מ' גובה קומת הקרקע: עד 4.5 מ' מכוח סעיף 4.2.6א(5)	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני - 8 קומות. סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת (עד 15 קומות) סעיף 4.2.6 (א) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (דרגת גובה אחת נוספת) 4.2.2 (ג) גובה בניה	נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית מדרגת גובה נוספת	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה עיצוב
+ תכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה סי' 6.2.1 התכנית מתייחסת ושומרת על עצים בוגרים בתחומה.	4.2.1 (ב) נספח בינוי 4.2.1 (ג)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	

+ בתוספת 1 רח"ק התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית בתוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי בהתאם לתנאי הסעיף			
+ מתחם להתחדשות עירונית מאפשר רח"ק 1 מעל המירבי של אזור היעוד - 5 = 4+1 + מרפסות עבור מגורים +	סעיף 3.1.4 (ב) בתכנית החלה במתחם להתחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בחיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בניית למרפסות מעבר לרח"ק סעיף 3.1.4 (ו) רח"ק 1 נוסף למצללות לשימושים ציבוריים	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 תכנית במתחם להתחדשות עירונית	
+ זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו ע"פ ע"1 + +	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות. סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין סעיף 3.1.5 (ה) לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכלוחה של תכנית עתידית לכיד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע	כלל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ טבלה 5 קובעת שלושה מבנים בגובה עד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. מבנה נוסף בגובה של עד 13 קומות מעל הכניסה הקובעת מכוח עליה בדרגת גובה לפי סי' 4.2.6 (ב) 1 מבנה בגובה 17 קומות מכוח עליה בדרגת גובה לפי סי' 4.2.6 (ב) וכן הקלה לפי סעיף 4.2.6א(9). + גובה קומה טיפוסית: עד 3.8 מ' גובה קומת הקרקע: עד 4.5 מ' מכוח סעיף 4.2.6א(5)	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני - 8 קומות. סעיף 4.2.5 מרקם ובר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת (עד 15 קומות) סעיף 4.2.6 (א) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (דרגת גובה אחת נוספת) 4.2.2 (ג) גובה בניה	נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובר בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית מדרגת גובה נוספת	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)	<p align="center" data-kind="parent" data-rs="3">הוראות גובה ועיצוב</p>
+ תכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה סי' 6.2.1 התכנית מתייחסת ושומרת על עציים בגורים בתחומה.	4.2.1 (ב) נספח בינוי 4.2.1 (ג)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	

+ התכנית כוללת נספח תנועה ותחבורה המתייחס לתוראות הסעיפים + לתכנית מצורפת חוות דעת תחבורתית בהתאם + התכנית מתווה דרך מקומית + תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8:1. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה 240:1. תקן חניה למסחר 0. תקן חניה לשב"צ ע"י התקן התקף בעת הוצאת חיתור הבניה. חניות אופנועים ואופניים ע"י התקן.	סעיף 3.8.1(א-ד) סעיף 3.8.1(ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד סעיף 3.8.2(ח) סעיף 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן תנייה (3.8.7)
+ קיימת חוות דעת סביבתית מאושרת. + מסמכי התכנית כוללים נספח סביבתי המתייחס לנושאים: קרינה, רעש, קיימות, נוי קרקע, איכות אוויר, תצלה, רוחות. + מסמכי התכנית כוללים נספח סביבתי המתייחס לנושאים: קרינה, רעש, קיימות, נוי קרקע, איכות אוויר, תצלה, רוחות.	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגילים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.2 סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ לתכנית נספחי תשתיות ומרק 6.1.3 בהוראות התכנית כולל סעיף הוראות לתשתיות + סי 1.1. במרק 6.1.3 בתקנון התכנית קובע הוראות לתשתיות בתכנית הכוללות הוראות ולפיה כל התשתיות ימוקמו בתת הרקע + סעיף 4.6.4(א) בהעדר אפשרות טכנית או הנדסית לעמוד בתקני התניה; וכן (א3) בשל תנאים מקומיים: טכניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחזיר את מי הנגר העילי. מרק 6.1.4 בהוראות התכנית קובע תנחיות ניהול מי נגר + סעיף 4.6.4(ג)	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות סעיף 4.6.2(א) מיקום תשתיות בתת הקרקע סעיף 4.6.2(ג) – תנאי להיתר בנייה יהיה הקמת תשתיות סעיף 4.6.4(א) ניתן להותיר פחות מ-15% של שטח המגרש כשטח חדיר לים במקרים המנויים בסעיפים (1-4) תוך הנמקת ההחלטה בכתב סעיף 4.6.4(ג)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 22-14 בית ברכה
17 - - 0016-26	דיון בהפקדה

סי' 1 בפרק 6.1.4 להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר בניית יהיה עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ושמידה על מי נגר בהתאם לתמ"א 1 ותקני המדיניות העירונית תא/9144	4.6.5 ביוב	+	נספח ביוב
---	------------	---	-----------

שימוש בתוכנית	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית תמ"א - לפי סעיף 62א (ד)
המפורטות	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
סעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי כנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת יסודי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)(1)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א4)(4)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א5)(5)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א9)(9)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)(19)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)
	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	3.8.2026
אודי כרמלי, אדרי			
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	3.8.2026
הראלה אברהם און, עו"ד			

דף ברכה | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

08.06.26

לכבוד עמית פרץ
אגף התנועה
עיריית תל אביב

הנדון-תבי"ע לה גווארדיה 14-22- בית ברכה- חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-1074947:

1. רקע לפרויקט

א. מיקום

הפרויקט ממוקם :
מצפון- רח' לה גווארדיה
ממזרח- שד' המפעילים
מדרום- רח' מרגולין
ממערב- רח' אנילביץ

מדובר בפרויקט הנמצא בכתובת לה גווארדיה 14-22, בגוש מס' 7090 וחלקות בין 45-49

ב. מהות הפרויקט

כיום, השטח נמצא ביעוד מגורים.
מקודמת בתבי"ע זו תכנית הכוללת שימושי קרקע מעורבים : מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.
הפרויקט המקודם כאן הינו בהיקפים הבאים :

שטח/יח"ד	יעוד
310	מגורים
1180	מסחר
1010	תעסוקה
700	ציבורי

2. תנועה ותחבורה

א. תחבורה ציבורית

- הפרויקט משורת היטב על ידי תח"צ עם קווי תח"צ רבים המאפשרים נגישות טובה ליעדים רבים.
- ברח' לה גווארדיה לכיוון מערב, קיים נת"צ ימני הכולל תדירות יומית של כ-280 אוטובוסים.
- גם ברח' המפעילים פועלים קווי תח"צ רבים.

- רכבת כבדה- תחנת רכבת ההגנה ממוקמת במרחק הליכה של כ-700 מ'.
- קווי מתח"ן- בטווח הקצר, יופעל הקו הסגול של הרק"ל. תחנת שוק התקווה ממוקמת כ-600 מ' מהפרויקט.
- קו מטרו- בטווח הארוך, יופעלו תחנות המטרו יצחק שדה וההגנה של המטרו M1, במרחק אווירי של כ-600 מ' לכל אחת מהתחנות.

ב. אופניים

במצב הקיים, אין שבילי אופניים קיימים בסמוך לפרויקט. אולם, במצב העתידי, במסגרת תכנון ארוכות טווח של עיריית תל אביב, מתוכנן פיתוח שבילי אופניים ברח' לה גווארדיה וברח' המעפילים. פיתוח שבילי אופניים אלו יאפשר קישוריות טובה לרכיבת אופניים בין הפרויקט לבין הרשת העירונית.

ג. הולכי רגל

- במסגרת התב"ע, שטחים יופקעו לטובת הרחבת זכות הדרך ברח' המעפילים וברח' לה גווארדיה. ברח' המעפילים- הרחבת זכות הדרך ב-8 מ' ברח' לה גווארדיה- הרחבת זכות הדרך ב-10 מ' הרחבת זכות הדרך תאפשר הגדלה משמעותית של המדרכה. ברח' מרגולין, תתאפשר הרחבת המדרכה במסגרת זיקת הנאה של 3 מ' בחזית הבניין.
- בנוסף להרחבת המדרכות, מתוכנן מעבר הולכי רגל המאפשר חיבור בין רח' מרגולין לבין רח' לה גווארדיה. מעבר זה ניתן בתחום הפרויקט עם זיקת מעבר להולכי רגל.

ד. רכב פרטי- גישה לחניונים

עקב סיווג הרחובות הסובבים את הפרויקט, לא תתאפשר כניסה לחניונים דרך רח' המעפילים ורח' לה גווארדיה. רחוב לה גווארדיה הינו רחוב עורקי דו-מסלולי בעל חשיבות מערכתית. רח' המעפילים הינו רחוב מאסף דו-מסלולי בקרבה לציר לה גווארדיה. לכן בשני צירים אלו לא ניתן לשלב כניסה/יציאה לפרויקט.

הכניסות והיציאות המוצעות נמצאות ברח' מרגולין וברח' אנילביץ', לאור תפקידם המקומי במערכת הכבישים. רחוב מרגולין הינו רחוב חד סטרי למערב. ורח' אנילביץ במקטע זה הינו ללא מוצא.

ה. רכב תפעולי ופריקה וטעינה

- פינוי האשפה יתאפשר בחניון בתת הרקע דרך מגרש 402.
- ללא מימוש של מגרש זה, פינוי האשפה של מגרשים 401 ו-403 יתבצע ברחוב.

- הפריקה והטנינה של המסחר יתבצעו ברחוב מרגולין, שבו הוצבו במסגרת התכנית עמדות פריקה וטנינה ברחוב.

3. תקני חניה

- בשל סמיכות הפרויקט למערכת המטרופוליטית, תקני החנייה המוצעים לרכב פרטי בפרויקט מתבססים על תקן חנייה מופחת בהתאם למדיניות שהוגדרה בתמ"א 70 לשלב ביניים שבו מערכות המתע"ן עדיין אינן פעילות במלואן.

תקן חניה				ייעוד
אופנועים	אופניים	משאית	פרטי	
1:5	2:1	0	1:0.8	מגורים
מ"ר 1:100	מ"ר 1:100	מ"ר 1:400	0	מסחר
מ"ר 1:200	מ"ר 1:75	0	מ"ר 1:240	תעסוקה
מ"ר 1:100	מ"ר 1:100	0	מ"ר 1:100	ציבורי

- היצע החניה לרכב פרטי בהתאם לתקנים אלו הינו:

חניות נכים	היצע	תקן חניה רכב פרטי	ייעוד
4 רגיל 3+ גבוה	248	1:0.8	מגורים
	0	0	מסחר
	4	מ"ר 1:240	תעסוקה
	7	מ"ר 1:100	ציבורי
259+7	259		סה"כ

4. שלביות מימוש

על מנת לאפשר גמישות מיטבית במימוש הפרויקט ללא תלות בין המגרשים, התכנון לוקח בחשבון מימוש במספר שלבים ולפי תרחישים שונים.

א. מימוש של מגרש 402 ראשון

במקרה זה, הכניסה/יציאה תתבצע דרך הרמפה המתוכננת במגרש 402 ותיתן מענה ליתר המגרשים עבור רכב פרטי.
רמפה זו, תהווה כניסה/יציאה גם למשאיות פינוי אשפה של המגרשים האחרים.
עקב אילוצי גבהים ובהיעדר גובה ראש מספק למשאית במעבר מתחת לרמפה, הגישה למגרש המזרחי-403 תתאפשר דרך זיקת מעבר במגרש 301 (שטח ביעוד ציבורי).

ב. מימוש של מגרשים 401 ו-403 ראשונים

במקרה זה, כל מגרש יעבוד בנפרד. תתוכנן רמפת כניסה/יציאה ברח' אנילביץ' עבור רכב פרטי בלבד למגרש 401 ומעלית לרכב ברח' מרגולין עבור מגרש 403.
התכנון יכלול תיאום בין המגרשים, במיוחד בגובה המפלסים של החניון, על מנת לאפשר בהמשך, בעת מימוש מגרש 402, חיבור ביניהם.
פתרון האשפה יהיה זמני ברחוב עד למימוש מגרש 402, שבו תתאפשר כניסה למשאיות אשפה דרך רמפה מותאמת במגרש 402. כפי שהוסבר בסעיף 4.א, גם כאן יידרש מעבר דרך שטח 301 על מנת לאפשר גישה של המשאית למגרש 403.

5. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של עיריית תל אביב ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה. הפרויקט מקדם הליכתיות ושימוש באופניים וכולל הסדרת חנייה לכלל המשתמשים בצורה שאינה פוגעת במרחב הציבורי.

בברכה,

אינג' גאולה גוטנמכר
מ.ר. 55035404

ד"ר אליה בן שבת
הנדסת תוכנית תנועה
ובקרת מע"מ.

יום ד 14:18 15/07/2026



הילה לובנוב - רכזת תכנון בכירה

להילה - דחוף** תא מק 5124 בית ברכה - פרוגרמה היחידה לתכנון אסטרטגי - השוואה בין פרוגרמה לתשריט** RE:

אל יור דוד כהן - רכז תכנון עיר בכיר; הגר גנין - ס.ליועמש סגנית מנהל תחום תכנון ורישוי בניה
עונק יואב זילברדיק - מנהל מחלקת תכנון העיר מורח; דור בן שטרית - מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים; ענבר שי - רכזת שטחי ציבור
השבת להודעה זו ב- 14:20 15/07/2026.

פרוגרמה לצורכי ציבור בתכנית לה גארדיה 22-14 (בית ברכה)

זם: עזרה ובצרון

משרד תכנון: מיא אדריכלים

בעלות על הקרקע: עירייה בחכירה לפרטיים ולעמותות רעות המפעילה את מקבץ דיור לקשיש "בית ברכה".

1. מצב קיים

- על המגרש 5 מבני רכבת ותיקים:
 - 2 מבנים בחכירה לפרטיים - 42 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של כ- 55-66 מ"ר (נתוני ארנונה) + יחידות מסחריות.
 - 3 מבנים בחכירה לעמותות רעות עבור מקבץ דיור ציבורי לקשיש "בית ברכה" - 176 יח"ד זעירות בשטח ממוצע של כ- 27 מ"ר (4,701 מ"ר במי למגורים).
 - מס' יח"ד ושטח (ארנונה):

כתובת	חלקה	יח"ד	שטח ממוצע לדירה (מ"ר)	סה"כ שטח בנוי למגורים	מסחר/משרדים/תעשייה ומלאכה
אנליבץ מרדכי 24	45	24	55.3	1,326	
לה גארדיה 22	49	18	65.8	1,184	12 יח' בשטח של 429 מ"ר
מרגולין 3,5,7 "בית ברכה"	46,47,48	176	26.7	4,701	משרדים: 272 מ"ר, שרותי ציבור: 53 מ"ר.

2. מצב מוצע בתכנית

- מגורים: 312 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 109 מ"ר ברוטו. כ- 85 מ"ר (עיקר+ממ"ד).
- שטחי בניה כוללים (מ"ר): 36,755
- מגורים: 33,935
 - מסחר: 1,390
 - תעסוקה: 730
 - שטחי ציבור מבונים: 700 מ"ר

3. פרוגרמה לצורכי ציבור

- הקצאות עבור רכיב המגורים בתכנית
הפרוגרמה נערכה עבור תוספת האוכלוסייה בתכנית המוצעת.
אופן חישוב תוספת יחידות הדיור:
מצב קיים: 109 יח"ד (42 יח"ד במבנים הפרטיים+67 יח"ד במבני בית ברכה) (בשל הימצאות מספר רב של דירות זעירות המהוות את מקבץ הדיור הציבורי לקשיש "בית ברכה", נערך חישוב יחידות הדיור בשטח זה בחלוקה של סה"כ שטח הדירות הקיים חלקי שטח ממוצע של 70 מ"ר המאפיין את האזור).
מצב מוצע: 312 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקר+ממ"ד).
תוספת יח"ד: 203.
תוספת אוכלוסייה (בהנחה לגודל משק בית 2.8): כ- 570 תושבים.
הקצאות נדרשות לפי הפרוגרמה:
2.1 ד' מגרש למבנה ציבורי ברמה המקומית.
שטח ציבורי פתוח: 2.8 ד' (5 מ"ר לנפש), 1.7 ד' (3 מ"ר לנפש).

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - 0016-26	דיון בהפקדה

סה"כ אוכלוסייה צפויה:		568
יחידות דיור מתווספות:		203
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	1,295	2.1
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	25	0.2
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	1,319	2.2
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		2.8
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		2.8

• מענה בתכנית

מבני ציבור

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים עבור מבני ציבור באמצעות הקצאת מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של 1.7 דונם + השלמת השטחים הנדרשים באמצעות הקצאת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 700 מ"ר בפרויקט הסחיר. שטחים פתוחים לציבור

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות הקצאת מגרש בהיקף של 0.83 ד' ביעוד של שטח פתוח לציבור (0.25 ד' שצ"פ + 0.58 ד' שפ"פ) ובנוסף, הרחבת שדרות המעפילים בשטח של כ-0.4 ד' וקביעת זיקות הנאה לציבור בשטח של כ-1.4 ד'.



הילה לובנוב
רכזת תכנון בכירה
מינהל הנדסה
אגף תכנון אסטרטגי
03-7247325

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1074947 תא/מק/5124 - לה גווארדיה 14-22 בית ברכה
17 - - 0016-26	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתיאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. קרן הונית : בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התייחסות לקרן הונית בהוראות התכנית וייחתם כתב התחייבות לנושא זה וככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל.
4. אגף הנכסים : תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם אגף הנכסים.
5. טבלת איחוד וחלוקה : אישור סופי של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית עם אגף הנכסים ויח' המקרקעין.
6. בתא שטח 301 (השב"צ) :
 - א. דיוק הוראות הנוגעות לשימוש במרווחים במטרה לאפשר, בתרחישי מימוש מסוימים, בנייה ללא גדרות בגבול המגרש ופיתוחם של שטחי המרווחים כשטח מגון לרווחת הציבור.
 - ב. דיוק הוראות בנוגע לאצירת אשפה, האם במפלס הכניסה או בתת הקרקע.
7. נספח התנועה : דיוק נספח התנועה, בתיאום אגף התנועה, בפרט לעניין תרחישי מימוש שונים בין ארבעת המגרשים בתחום התכנית ואופן הצגתם בנספח.
8. איכות הסביבה : השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה, בפרט לעניין זיהום קרקע, חשיפה לקרינה, מטרדי רעש, מניעת זיהום קרקע ומים, חומרים מסוכנים, מניעת מטרדים בזמן עבודות הריסה ובנייה, בפרט בהתייחס לגן ילדים פעיל במרחק 20 מ' משטח התכנית. תיקונים לתקנון התכנית בנושא איכות הסביבה לפי הצורך.
9. אוורור מרתפי החנייה : דיוק הוראות בנוגע למיקום פתחי האוורור של מרתפי החנייה כלפי השטחים הפתוחים עליהם תירשם זיקת מעבר.
10. מרחב ציבורי : דיוק סעיף 6.2.5 בהוראות התכנית בנושא חובת העתקת ארונות חשמל ותקשורת מן המדרכה לתוך שטח המגרשים הפרטיים.
11. תיאום תאגיד המיום והביוב של תל אביב-יפו, מי אביבים : תנאי להפקדה בפועל יהיה קבלת אישור סופי למסמכי התכנית.
12. תיאום אגף התיעול במנהל בת"ש : תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת התיאום מול אגף התיעול בהתאם למפורט בסעיף 4.6.4 (א) בתא 5000.
13. תמחיל יח"ד : תבחן הוספת הוראה המקנה גמישות בנושא תמחיל היח"ד לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח. זאת, על מנת לאפשר להתאים את התמחיל לתכנון המבנים כפי שיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
14. קביעת שלביות למימוש התכנית : דיוק מספר הוראות בנושא בתקנון התכנית, בפרט בנוגע לבנייה במגרש 402.

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

מס' החלטה	התוכן
12/08/2026	507-1576321 תא/מק/5355 - רחוב בבלי שינוי ייעוד לדרך
18 - 26-0016	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מיקום: שכונת בבלי

כתובת: קטע הדרך הצפוני של רח' בבלי, גובל ברח' קוסובסקי מצפון, בכתובת בבלי 44 ממזרח ובכתובת בבלי 49 ממערב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	299	
		חלק		725

שטח התכנית: 0.42

מתכנן: אגף תכנון עיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית תל אביב יפו

בעלות:

מצב השטח בפועל:

חלקה 299: משמשת כיום כחלק ממדרכה קיימת.
חלקה 725: (מגרש 2371) מהווה חלק מרח' בבלי ומשמשת כציר תנועה פעיל לרכבים ולהולכי רגל, לרבות תפקוד של דרך ומדרכה בהתאם למצב הקיים בשטח.

מדיניות קיימת: ל"ר

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

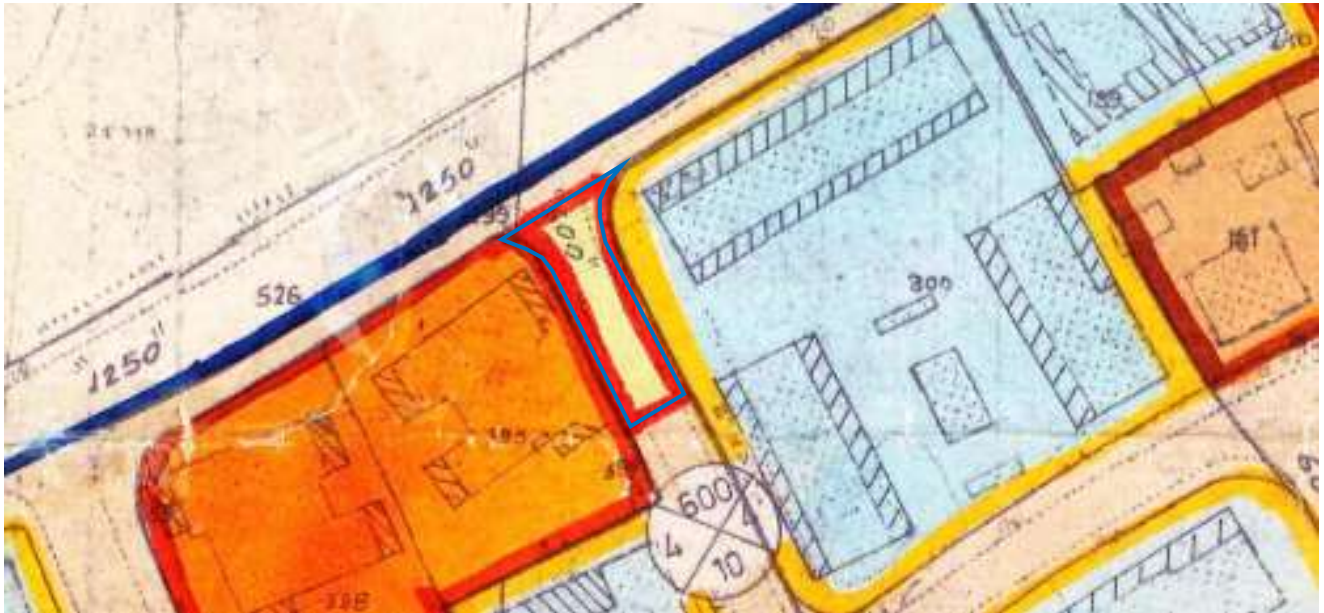
תכנית מפורטת מס 2543 - "הרחבת דיוור בשכונת בבלי"

יעוד קיים: שביל להולכי רגל

שטח התכנון: 0.409 דונם

מס' החלטה	התוכן
-	507-1576321 תא/5355 - רחוב בבלי שינוי ייעוד לדרך דיון בהפקדה

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ל"ר



תשריט | תכנית 2543

התאמה ל תמ"א 70:

ניתן לאשר את התוכנית כחריג לתכנון כולל, בהתאם לסעיפים 8.1.2.1 ו-8.1.2.2 להוראות התוכנית. זאת, מאחר שמדובר בתוכנית לשימוש ציבורי בלבד, שנועדה להתאים את ייעוד הקרקע למצב הקיים בפועל ("דרך מקומית"). התוכנית אינה מגדירה "דרך עירונית" או "רחוב עירוני" כמשמעותם בתמ"א 70. כמו כן, התוכנית אינה משנה את הבינוי הקיים, אינה מוסיפה שטחי בניה ואינה כוללת מגרשים סחירים. לאור האמור, התוכנית אינה סותרת את הוראות תמ"א 70 ותואמת להן.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שינוי ייעוד משביל להולכי רגל לייעוד דרך מוצעת.
זאת בהתאם לפסק דין בית המשפט העליון מיום 07.04.2025 בתיק שמספרו ע"מ 4584/22, התחייבה העירייה "לפעול לאלתר לשם הכנת וקידום תוכנית מתאר להכשרת הדרך".

פירוט יעדים/שימושים: דרך מוצעת.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תואם החלטת בית המשפט העליון, מיום 07.04.2025, ותואם את המצב בפועל, לפיכך לא נדרש שיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

ל"ר

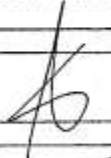
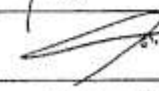
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1576321	שם התכנית תא/מק/5355	מגיש התכנית אגף תכנון ע"י א	עורך התכנית אדרי' אודי כרמלי
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (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 מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזו לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), (וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (1א), (2), (3), (4), (5) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (1א) - קביעה או שינוי גובה וקוטרו, (2) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (3) - הגדלת מספר יחיד, (16) - חוסמת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף קטן (2)	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
		+ התכנית מאריכה רחוב מקומי "בבלי" לצורך חיבור עם רחוב קוסובסקי ובאופן שיהיה תואם את המצב בפועל.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (נחקרו את המיון) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם משפחה	חתימה	תאריך	
אדרי' אודי כרמלי		4.8.2007	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם ארן, עו"ד		4.8.2007	

2017 | דף 2

העמשים
 גבי אילנה סולנו - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-1576321 תא/5355 - רחוב בבלי שינוי ייעוד לדרך דיון בהפקדה	-

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את הפקדת התכנית.