ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 26-0019
ג' חשון תשפ"ז 14/10/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	חן אריאלי	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	לריסה קופמן, אדר'	מ"מ מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הילה אשכנזי	מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים
	רויטל אטיאס, עו"ד	מזכירת ועדת בנין עיר
	קרני פנינה גינוסר, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	רועי לולו שמריז	מבקר בכיר
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	דנה עקיבא	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מנחם ארסלן	משרד הפנים

פרוטוקול מספר 0019-26ב מתאריך 14-10-2026 אושר בישיבה מספר 0022-26ב מתאריך 04-11-2026

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול החלטות מספר 26-0019
ג' חשון תשפ"ז 14/10/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0018ב מיום 16/09/2026
.1	1		רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2020-08064 - דירה מס' 3 - אופולסקי דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.2	11		רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2025-04970- דירה מס' 14- נגלר דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.3	21		רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2025-04969- דירה מס' 15 - אלבק דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.4	32		רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2025-04970- דירה מס' 7 - בובליל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.5	41		רחוב ארלוזורוב מס' 51 - תיק 2020-10030 - שמש פזית סיגל סיון דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.6	50		רחוב ארלוזורוב מס' 51 - תיק 2025-05771 - תומר רזניק דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
.7	59	507-0361469	שכונת מנשיה דיון נוסף
.8	162		הרחבת דרך עבור מסוף ציר עתידים דיון בהפקעה - דיון רגיל
.9	164	507-1058007	נחל שורק דיון בהתנגדויות 106ב'
.10	209	507-0634626	התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בהתנגדויות
.11	231	507-1315845	ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בהתנגדויות
.12	265	507-1513548	איחוד חלקות נווה שלום 17-19 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל
.13	271	507-0327239	הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות 106ב'

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5264 - ניוד זכויות מביאליק 19 להשופטים 32

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
14/10/2026	- רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2020-08064 - דירה מס' 3 - אופולסקי
26-0019ב' - - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב , תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 20/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6906 חלקה: 153 , דירה מס' 3
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 48
תובעים: אופולסקי לינור ו- אופולסקי נדב.
בא כוח התובעים: עו"ד אור בטאט, משרד פירון.

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תת"ל/70א' – 636,000 ₪

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאית התובעים דליה עסיס):</u>

פגיעה בגין קרבה לתחנה עילית וקו ורכבת עילי ובנוסף ביטול האפשרות לשימוש במקום חניה אחד.

כתב השיפוי:
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו:

שמאית התובעים טוענת כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מסמיכות לתחנה ולקו וכן עקב חסימת הגישה לחניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. **טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:**

התובעים לא הוכיחו את זיקתם לנכסים התובעים, הן בכל הנוגע לדירות התובעות והן בכל הנוגע לחניות. זאת, מהטעם שלא ניתן לשייך את הדירות והחניות לתובעים, בהינתן כי לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין והסכם השיתוף שהוצג לא נרשם בנסח הרישום.

משכך, יש לדחות את התביעה שהוגשה על הסף, מהטעם שהתובעים לא הוכיחו את בעלותם ובהתאם את זכותם לתבוע פיצויים ביחס לדירות התובעות ובהתאם גם ביחס לחניות.

מבלי לגרוע מהאמור, לגישתה של שמאית התובעים קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70/א. שמאית התובעים סבורה כי תת"ל 70א' גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 10%, לאור מיקום תוואי עילי של תחנת רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתה (בעלמא ובהיעדר כל תחשיבים, אסמכתאות וחוות דעת כנדרש) פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, זיהום אוויר ותנועת הולכי רגל.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. יובהר כי בתמ"א 4/א/23 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' בן יהודה וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. כאמור, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן - מפלס המעבר ייקבע בתכנון המפורט.

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

שמאית התובעים בחוות דעתה, אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור

באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

יצוין כי מיקום החניות בעורף המבנה בקומת הקרקע דרך שביל גישה צר עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסחמה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

כמו כן שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון במסגרת תחשיביה במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינה מביאה בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא

פגעה בערכם של המקרקעין.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

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

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה ואי הוכחת זכויות</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- כעולה מנסח הרישום, במקרקעין לא נרשם בית משותף ובהתאם לא יוחדה הבעלות בדירה ובחניה התובעות לתובעים.
- לא זו אף זאת, בגין הסכם השיתוף אשר צורף לתביעה לא נרשמה כל הערה בנסח הרישום.
- בעניין בר"מ 6641-13 **מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע** (פורסם בנבו, 5.5.2014), נקבע כי על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הראשוני בתביעת פיצויים, על מנת שהתביעה תועבר לבחינה בפני שמאי מייעץ, נדרש לעמוד ב-3 תנאים מצטברים, אשר הראשון בהם הינו הוכחה כי לתובע זכות במקרקעין בתובעים.
- אלא שבענייננו, משלא ניתן לשייך את הדירה והחניה לתובעים, הרי שהתובעים לא עמדה בנטל ההוכחה הראשוני הנדרש.
- **משהתובעים לא עמדו בנטל להוכיח את בעלותם בדירה וכן בחניה התובעת – ובהיעדר הוכחה כאמור, דין התביעה להידחות על הסף**.
- **מהמקובץ עולה כי התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותם הקניינית בדירה ובחניה – ובשכל כך יש לדחות את התביעה על הסף.**

<u>חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאית התובעים עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בענייננו כל</u>**

<u>ירידת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>.

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

<u>שגתה שמאית התובעים עת לא הביאה בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון כהלכה את תמ"א 4/א23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 4/א23</u>** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א23, ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעים, **<u>תמ"א 4/א23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.
- **כלומר, <u>במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאית התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

<u>שגתה שמאית התובעים עת לא ביססה את טענותיה לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות</u>

- שמאית התובעים טענה בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש ורעידות - טענות אשר יש לפרט באמצעות חוו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית

כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

- בעניינו כמפורט לעיל ולהלן, **בחוות דעת שמאית התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות)**.
- משכך, **<u>גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון**.

<u>שגתה שמאית התובעים עת לא הביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>

- כאמור, שמאית התובעים התעלמה לחלוטין בחוות דעתה מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** ה**נובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין**.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח'** (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל 71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעים אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025

במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

<u>מענה לגופן של טענות</u>

- **נחזור ונדגיש, כי התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה הראשוני להוכחת זכותם הקניינית בדירה ובחניה התובעת בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים ובשל כך דין התביעה להידחות על הסף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- מעיון בחוות דעת שמאית התובעים עולה, כי ראשי הנזק אשר בגינם נטען לירידת ערך בשווי הדירה הינם בגין חסימת חניה שאינה בהיתר אך משמשת בפועל כחניה וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן ולתחנת בוגרשוב וההשפעות סביבתיות של קרבה זו בכל הנוגע לרעש וריעידות.

<u>חסימת החניה</u>

- **בכל הנוגע לחניה, הרי שאין ולא ניתן לשייך חניה זו לתובעים ובשל כך דין התביעה בכל הנוגע לחניה זו ולחסימתה להידחות**.
- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', כפי שבאה לידי ביטוי בשומה המייעצת של השמאית המייעצת רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 בעניין יערי, מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה גם לגופה.
- לא זו אף זאת, כעולה מסקר עסקאות ההשוואה המפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית עולה, כי תת"ל 70א' תרמה לעליית שווי הנכסים ברחוב בן יהודה במועד הקובע.
- לא זו אף זאת, ירידת הערך הנטענת בחוות דעת שמאית התובעת בכל הנוגע לחסימת החניות, מבוססת על שווי מקום חניה בלבד - ביסוס שגוי מאחר וירידת הערך הנבחנת היא למקרקעין (בעניינו, הדירות), כאשר החניות מהוות חלק מהמקרקעין ובהתאם אינן עומדות לבדן ואינן יכולות לבדן להיות נשוא לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש גם לדחות את התביעה ביחס לחסימת החניה בהיותה חניה ללא היתר אשר משמשת בפועל כחניה בניגוד להיתר הבניה שניתן להקמת המבנה המצוי במקרקעין.
- הלכה פסוקה היא, כי הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, נועדה לפצות בגין פגיעה בזכויות חוקיות במקרקעין, קרי זכויות אשר תואמות היתרי בניה כדין אשר ניתנו – ובהתאם, זכות זו אינה מקנה זכות לפיצוי בגין בנייה או שימוש בלתי חוקיים – "מעוולה לא תצמח עילה" – ולענייננו, שימוש בשטח פתוח בקומת הקרקע לטובת חניית כלי רכב אינו יכול להקנות זכות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- **לאור המקובץ, יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לחסימת מקום החניה גם לגופה**.
- **<u>לאמור, יש לדחות על את ראש הנזק הנטען בגין חסימת החניה הן על הסף והן לגופו</u>**.

<u>השפעות סביבתיות</u>

- במסגרת חוות דעת שמאית התובעים, נטען בעלמא לפגיעה בשיעור 10% משווי

הדירה בגין השפעות סביבתיות, בגין קירבה לתחנת בוגרשוב וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן, אשר נקבע כקו עילי בתת"ל 70א'.

- מבלי לגרוע מדחיית טענה זו על הסף, הן מהטעם שתמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן אלא קובעת כי זה ייקבע בתכנון מפורט – תכנון מפורט אשר בא לידי ביטוי בתת"ל 70א', הן מהטעם כי צורפו חוות דעת מקצועיות המוכיחות את ירידת הערך הנטענת בעלמא ובהיעדר כל תחשיב וכימות והן מהטעם כי לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' בחוות דעת שמאית התובעים – אלמנטים אשר לכל הפחות מביאים לכך שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות טענה זו גם לגופה.
- נחזור ונדגיש, כי ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, 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 ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים**.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל

אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן המצויים בסמיכות אליה ובשל כך הגיע לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין.

- למעלה מן הנדרש נציין, כי במסגרת מסמך ההשלמה 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 הנ"ל העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב בן יהודה ובסביבתו הקרובה של הנכס בענייננו, הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא db62, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא 58.9, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (59.4) ואף נמוך ממנו.
- ובהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כי לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל, אלא תהיה הפחתה תוך קביעה מפורשת לפיה תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, אלא גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחלפיה ובהתאם לצמצום והפחתת מפלס הרעש.
- **<u>לאמור, אף בהתאם לחוות הדעת הנ"ל, נמצא כי לא חלה פגיעה בהיבט הסביבתי ביחס למקרקעין כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאית התובעים בחוות דעת שמאית התובעים ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, והמטרדים הנטענים</u>**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב , תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>
<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 20/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6906 חלקה: 153 , דירה מס' 14
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 48
תובע: נגלר אלכסנדר
בא כוח התובע: עו"ד הילי פרייס קוה

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תת"ל/70א' – 675,000 ₪
<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאית התובע דליה עסיס):</u>

ביטול האפשרות לשימוש בשני מקומות חניה.

<u>כתב השיפוי:</u>

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.

מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו:</u>

שמאית התובעים טוענת כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מסמיכות לתחנה ולקו וכן עקב חסימת הגישה לחניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. **טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:**

התובעים לא הוכיחו את זיקתם לנכסים התובעים, הן בכל הנוגע לדירות התובעות והן בכל הנוגע לחניות. זאת, מהטעם שלא ניתן לשייך את הדירות והחניות לתובעים, בהינתן כי לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין והסכם השיתוף שהוצג לא נרשם בנסח הרישום.

משכך, יש לדחות את התביעה שהוגשה על הסף, מהטעם שהתובעים לא הוכיחו את בעלותם ובהתאם את זכותם לתבוע פיצויים ביחס לדירות התובעות ובהתאם גם ביחס לחניות.

מבלי לגרוע מהאמור, לגישתה של שמאית התובעים קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70/א. שמאית התובעים סבורה כי תת"ל 70א' גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 10%, לאור מיקום תוואי עילי של תחנת רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתה (בעלמא ובהיעדר כל תחשיבים, אסמכתאות וחוות דעת כנדרש) פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, זיהום אוויר ותנועת הולכי רגל.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. יובהר כי בתמ"א 4/א/23 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' בן יהודה וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. כאמור, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן - מפלס המעבר ייקבע בתכנון המפורט.

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

שמאית התובעים בחוות דעתה, אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

יצוין כי מיקום החניות בעורף המבנה בקומת הקרקע דרך שביל גישה צר עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"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. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 4/א23 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסחמה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

כמו כן שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון במסגרת תחשיביה במצב החדש דחייה עד לתום

תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינה מביאה בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכניות תת"ל 70א'.

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה ואי הוכחת זכויות</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם"**. **עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- כעולה מנסח הרישום, במקרקעין לא נרשם בית משותף ובהתאם לא יוחדה הבעלות בדירה ובחניות התובעות לתובע.
- לא זו אף זאת, בגין הסכם השיתוף אשר צורף לתביעה לא נרשמה כל הערה בנסח הרישום.
- בעניין בר"מ 6641-13 **מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע** (פורסם בנבו, 5.5.2014), נקבע כי על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הראשוני בתביעת פיצויים, על מנת שהתביעה תועבר לבחינה בפני שמאי מייעץ, נדרש לעמוד ב-3 תנאים מצטברים, אשר הראשון בהם הינו הוכחה כי לתובע זכות במקרקעין בתובעים.
- אלא שבענייננו, משלא ניתן לשייך את הדירה והחניות לתובע, הרי שהתובע לא עמד בנטל ההוכחה הראשוני הנדרש.
- **משהתובע לא עמד בנטל להוכיח את בעלותו בדירה וכן בחניות התובעות – ובהיעדר הוכחה כאמור, דין התביעה להידחות על הסף**.
- מבלי לגרוע מהאמור, נטען ביחס לתובע כי הינו יורש המנוחה קטרינה נגלר ז"ל, אך לא צורף כל מסמך להוכחת זכותו במקרקעין, כך שדין תביעתו גם באופן ספציפי זה להידחות על הסף.
- **מהמקובץ עולה כי התובע לא עמד בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה הקניינית בדירה ובחניות – ובשכל כך יש לדחות את התביעה על הסף.**

<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת**

חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- **דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאית התובע עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאית התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

שגתה שמאית התובע עת לא הביאה בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובע אינה מביאה בחשבון כהלכה את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובע, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט**.
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'**.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאית התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק**

<u>בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>.

<u>שגתה שמאית התובע עת לא ביססה את טענותיה לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות</u>

- שמאית התובע טענה בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש וריעידות - טענות אשר יש לפרט באמצעות חוו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בעניינו כמפורט לעיל ולהלן, **בחוות דעת שמאית התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות)**.
- משכך, **<u>גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון**.

<u>שגתה שמאית התובע עת לא הביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>

- כאמור, שמאית התובע התעלמה לחלוטין בחוות דעתה מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין**.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח'** (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל 71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובע אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.

- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

<u>מענה לגופן של טענות</u>

- **נחזור ונדגיש, כי התובע לא עמד בנטל ההוכחה הראשוני להוכחת זכותו הקניינית בדירה ובחניות התובעות בחוות הדעת השמאית מטעם התובע ובשל כך דין התביעה להידחות על הסף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- מעיון בחוות דעת שמאית התובע עולה, כי ראשי הנזק אשר בגינם נטען לירידת ערך בשווי הדירות הינם בגין חסימת 2 חניות – אחת בהיתר ואחת שאינן בהיתר אך משמשת בפועל כחניה וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן ולתחנת בוגרשוב וההשפעות סביבתיות של קרבה זו בכל הנוגע לרעש ורעידות.

<u>חסימת החניות</u>

- **בכל הנוגע לחניה שבהיתר (וכן החניה אשר משמשת בפועל כחניה כנטען בחוות דעת שמאית התובע), הרי שאין ולא ניתן לשייך חניות אלו לתובעת ובשל כך דין התביעה בכל הנוגע לחניות אלו ולחסימתן להידחות**.
- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', כפי שבאה לידי ביטוי בשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 בעניין יערי, מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה גם לגופה.
- לא זו אף זאת, כעולה מסקר עסקאות ההשוואה המפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית עולה, כי תת"ל 70א' תרמה לעליית שווי הנכסים ברחוב בן יהודה במועד הקובע.
- לא זו אף זאת, ירידת הערך הנטענת בחוות דעת שמאית התובע בכל הנוגע לחסימת החניות, מבוססת על שווי מקום חניה בלבד - ביסוס שגוי מאחר וירידת הערך הנבחנת היא למקרקעין (בעניינו, הדירות), כאשר החניות מהוות חלק מהמקרקעין ובהתאם אינן עומדות לבדן ואינן יכולות להיות נשוא לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- **לאור המקובץ, יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לחסימת מקומות החניה גם לגופה**.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש גם לדחות את התביעה ביחס לחסימת החניה אשר משמשת בפועל כחניה בניגוד להיתר הבניה שניתן להקמת המבנה המצוי במקרקעין.
- הלכה פסוקה היא, כי הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, נועדה לפצות בגין פגיעה בזכויות חוקיות במקרקעין, קרי זכויות אשר תואמות היתרי בניה כדין אשר ניתנו – ובהתאם, זכות זו אינה מקנה זכות לפיצוי בגין בנייה או שימוש בלתי חוקיים – "מעוולה לא תצמח עילה" – ולענייננו, שימוש בשטח פתוח בקומת הקרקע לטובת חניית כלי רכב אינו יכול להקנות זכות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- **<u>לאמור, יש לדחות על את ראש הנזק הנטען בגין חסימת החניות הן על הסף והן לגופו</u>**.

<u>השפעות סביבתיות</u>

- במסגרת חוות דעת שמאית התובע, נטען בעלמא לפגיעה בשיעור 10% משווי הדירה בגין השפעות סביבתיות, בגין קירבה לתחנת בוגרשוב וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן, אשר נקבע כקו עילי בתת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מדחיית טענה זו על הסף, הן מהטעם שתמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן אלא קובעת כי זה ייקבע בתכנון מפורט – תכנון מפורט אשר בא לידי ביטוי בתת"ל 70א', הן מהטעם כי צורפו חוות דעת מקצועיות המוכיחות את ירידת הערך הנטענת בעלמא ובהיעדר כל תחשיב וכימות והן מהטעם כי לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' בחוות דעת שמאית התובע – אלמנטים אשר לכל הפחות מביאים לכך שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות טענה זו גם לגופה.
- נחזור ונדגיש, כי ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובע, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, 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 ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע**.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה**

המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן המצויים בסמיכות אליה ובשל כך הגיע לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין.
- למעלה מן הנדרש נציין, כי במסגרת מסמך ההשלמה 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 הנ"ל העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב בן יהודה ובסביבתו הקרובה של הנכס בענייננו, הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא db62, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא 58.9, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (59.4) ואף נמוך ממנו.
- ובהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כי לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל, אלא תהיה הפחתה תוך קביעה מפורשת לפיה תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, אלא גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחלפיה ובהתאם לצמצום והפחתת מפלס הרעש.
- **<u>לאמור, אף בהתאם לחוות הדעת הנ"ל, נמצא כי לא חלה פגיעה בהיבט הסביבתי ביחס למקרקעין כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאית התובע בחוות דעת שמאית התובע ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, והמטרדים הנטענים</u>**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

מס' החלטה	התוכן
14/10/2026 26-0019ב' - - 2	- רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2025-04970- דירה מס' 14- נגלר דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
רחוב בן יהודה מס' 48 – תיק 04969-2025– דירה מס' 15 – אלבק עדנה

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב , תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין 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 20/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6906 חלקה: 153 , דירה מס' 15
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 48
תובעת: אלבק עדנה
בא כוח התובעת: עו"ד אור בטט, משרד פירון.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/70א' – 1,527,000 ₪

<u>טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאית התובעת דליה עסיס):</u>

פגיעה בגין קרבה לתחנה עילית וקו ורכבת עילי ובנוסף ביטול האפשרות לשימוש בשני מקומות חניה.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו:</u>

שמאית התובעים טוענת כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מסמיכות לתחנה ולקו וכן עקב חסימת הגישה לחניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. **טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:**

התובעים לא הוכיחו את זיקתם לנכסים התובעים, הן בכל הנוגע לדירות התובעות והן בכל הנוגע לחניות. זאת, מהטעם שלא ניתן לשייך את הדירות והחניות לתובעים, בהינתן כי לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין והסכם השיתוף שהוצג לא נרשם בנסח הרישום.

משכך, יש לדחות את התביעה שהוגשה על הסף, מהטעם שהתובעים לא הוכיחו את בעלותם ובהתאם את זכותם לתבוע פיצויים ביחס לדירות התובעות ובהתאם גם ביחס לחניות.

מבלי לגרוע מהאמור, לגישתה של שמאית התובעים קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70/א. שמאית התובעים סבורה כי תת"ל 70א' גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 10%, לאור מיקום תוואי עילי של תחנת רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתה (בעלמא ובהיעדר כל תחשיבים, אסמכתאות וחוות דעת כנדרש) פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, זיהום אוויר ותנועת הולכי רגל.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 23/א/4 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 23/א/4 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. יובהר כי בתמ"א 23/א/4 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' בן יהודה וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. כאמור, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר

של קו המתע"ן - מפלס המעבר ייקבע בתכנון המפורט.

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

שמאית התובעים בחוות דעתה, אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

יצוין כי מיקום החניות בעורף המבנה בקומת הקרקע דרך שביל גישה צר עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 23/א/4 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 23/א/4 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 23א/4 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח

במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 4/א/23 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסחמה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת השומה המייצגת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייצגת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייצגת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייצגת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

כמו כן שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון במסגרת תחשיביה במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינה מביאה בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין איריט יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכניות תת"ל 70א'.

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה ואי הוכחת זכויות</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- כעולה מנסח הרישום, במקרקעין לא נרשם בית משותף ובהתאם לא יוחדה הבעלות בדירה התובעת לתובעת.
- לא זו אף זאת, בגין הסכם השיתוף אשר צורף לתביעה לא נרשמה כל הערה בנסח הרישום.
- בעניין בר"מ 6641-13 **מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע** (פורסם בנבו, 5.5.2014), נקבע כי על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הראשוני בתביעת פיצויים, על מנת שהתביעה תועבר לבחינה בפני שמאי מייעץ, נדרש לעמוד ב-3 תנאים מצטברים, אשר הראשון בהם הינו הוכחה כי לתובע זכות במקרקעין בתובעים.
- אלא שבענייננו, משלא ניתן לשייך את הדירה והחניות לתובעת, הרי שהתובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הראשוני הנדרש.
- **משהתובעת לא עמדה בנטל להוכיח את בעלותה בדירה וכן בחניות התובעות – ובהיעדר הוכחה כאמור, דין התביעה להידחות על הסף**.

- **מהמקובץ עולה כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה הקניינית בדירה ובחניות – ובשכל כך יש לדחות את התביעה על הסף.**

חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- **דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאית התובעת עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בעניינו כל יריעת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאית התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

שגתה שמאית התובעת עת לא הביאה בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעת אינה מביאה בחשבון כהלכה את תמ"א 23/א/4 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 23/א/4** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי

שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 23/א/4, ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעת, **תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט**.

- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'**.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאית התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 23/א/4 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

שגתה שמאית התובעת עת לא ביססה את טענותיה לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאית התובעת טענה בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש וריעידות - טענות אשר יש לפרט באמצעות חוו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, **בחוות דעת שמאית התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות)**.
- משכך, **גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.
- **מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון**.

שגתה שמאית התובעת עת לא הביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- כאמור, שמאית התובעת התעלמה לחלוטין בחוות דעתה מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בעניינו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין**.

- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח'** (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל 71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעת אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

<u>מענה לגופן של טענות</u>

- **נחזור ונדגיש, כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הראשוני להוכחת זכותה הקניינית בדירה ובחניות התובעת בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת ובשל כך דין התביעה להידחות על הסף**.

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- מעיון בחוות דעת שמאית התובעת עולה, כי ראשי הנזק אשר בגינם נטען לירידת ערך בשווי הדירות הינם בגין חסימת 2 חניות – אחת בהיתר ואחת שאינן בהיתר אך משמשת בפועל כחניה וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן ולתחנת בוגרשוב וההשפעות סביבתיות של קרבה זו בכל הנוגע לרעש ורעידות.

<u>חסימת החניות</u>

- **בכל הנוגע לחניה שבהיתר (וכן החניה אשר משמשת בפועל כחניה כנטען בחוות דעת שמאית התובעת), הרי שאין ולא ניתן לשייך חניות אלו לתובעת ובשל כך דין התביעה בכל הנוגע לחניות אלו ולחסימתן להידחות**.
- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', כפי שבאה לידי ביטוי בשומה המייעצת של השמאית המייעצת רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 בעניין יערי, מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה גם לגופה.
- לא זו אף זאת, כעולה מסקר עסקאות ההשוואה המפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית עולה, כי תת"ל 70א' תרמה לעליית שווי הנכסים ברחוב בן יהודה במועד הקובע.
- לא זו אף זאת, ירידת הערך הנטענת בחוות דעת שמאית התובעת בכל הנוגע לחסימת החניות, מבוססת על שווי מקום חניה בלבד - ביסוס שגוי מאחר וירידת הערך הנבחנת היא למקרקעין (בעניינו, הדירות), כאשר החניות מהוות חלק מהמקרקעין ובהתאם אינן עומדות לבדן ואינן יכולות לבדן להיות נשוא לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- **לאור המקובץ, יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לחסימת מקומות החניה גם לגופה**.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש גם לדחות את התביעה ביחס לחסימת החניה אשר משמשת בפועל כחניה בניגוד להיתר הבניה שניתן להקמת המבנה המצוי במקרקעין.
- הלכה פסוקה היא, כי הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, נועדה לפצות בגין פגיעה בזכויות חוקיות במקרקעין, קרי זכויות אשר תואמות היתרי בניה כדין אשר ניתנו – ובהתאם, זכות זו אינה מקנה זכות לפיצוי בגין בנייה או שימוש בלתי חוקיים – "מעוולה לא תצמח עילה" – ולענייננו, שימוש בשטח פתוח בקומת הקרקע לטובת חניית כלי רכב אינו יכול להקנות זכות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- **<u>לאמור, יש לדחות על את ראש הנזק הנטען בגין חסימת החניות הן על הסף והן לגופו</u>**.

<u>השפעות סביבתיות</u>

- במסגרת חוות דעת שמאית התובעת, נטען בעלמא לפגיעה בשיעור 10% משווי הדירה בגין השפעות סביבתיות, בגין קירבה לתחנת בוגרשוב וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן, אשר נקבע כקו עילי בתת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מדחיית טענה זו על הסף, הן מהטעם שתמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן אלא קובעת כי זה ייקבע בתכנון מפורט – תכנון מפורט אשר בא לידי ביטוי בתת"ל 70א', הן מהטעם כי צורפו חוות דעת מקצועיות המוכיחות את ירידת הערך הנטענת בעלמא ובהיעדר כל תחשיב וכימות והן מהטעם כי לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' בחוות דעת שמאית התובעת – אלמנטים אשר לכל הפחות מביאים לכך שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות טענה זו

גם לגופה.

- נחזור ונדגיש, כי ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעת, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 23/א/4 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א/4.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעת**.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן המצויים בסמיכות אליה ובשל כך הגיע לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין.

- למעלה מן הנדרש נציין, כי במסגרת מסמך ההשלמה 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 הנ"ל העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב בן יהודה ובסביבתו הקרובה של הנכס בעניינו, הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא db62, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא 58.9, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (59.4) ואף נמוך ממנו.
- ובהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כי לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל, אלא תהיה הפחתה תוך קביעה מפורשת לפיה תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, אלא גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחלפיה ובהתאם לצמצום והפחתת מפלס הרעש.
- **<u>לאמור, אף בהתאם לחוות הדעת הנ"ל, נמצא כי לא חלה פגיעה בהיבט הסביבתי ביחס למקרקעין כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאית התובעת בחוות דעת שמאית התובעת ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, והמטרדים הנטענים</u>**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
14/10/2026	**- רחוב בן יהודה מס' 48 - תיק 2025-04969- דירה מס' 15 - אלבק**
26-0019ב' - - 3	**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

ירד מסדר היום

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
רחוב בן יהודה מס' 48 – תיק 04970-2025– דירה מס' 7 – בובליל מזל

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב , תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין 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 20/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6906 חלקה: 153 , דירה מס' 7
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 48
תובעים: בובליל מזל
בא כוח התובעים: עו"ד אור בטאט, משרד פירון.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל/70א' – 210,000 ₪

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאית התובעת דליה עסיס):

פגיעה בגין קרבה לתחנה עילית וקו ורכבת עילי.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתומה 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.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו:</u>

שמאית התובעים טוענת כי תת"ל 70/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מסמיכות לתחנה ולקו וכן עקב חסימת הגישה לחניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. **טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:**

התובעים לא הוכיחו את זיקתם לנכסים התובעים, הן בכל הנוגע לדירות התובעות והן בכל הנוגע לחניות. זאת, מהטעם שלא ניתן לשייך את הדירות והחניות לתובעים, בהינתן כי לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין והסכם השיתוף שהוצג לא נרשם בנסח הרישום.

משכך, יש לדחות את התביעה שהוגשה על הסף, מהטעם שהתובעים לא הוכיחו את בעלותם ובהתאם את זכותם לתבוע פיצויים ביחס לדירות התובעות ובהתאם גם ביחס לחניות.

מבלי לגרוע מהאמור, לגישתה של שמאית התובעים קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70/א. שמאית התובעים סבורה כי תת"ל 70א' גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 10%, לאור מיקום תוואי עילי של תחנת רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתה (בעלמא ובהיעדר כל תחשיבים, אסמכתאות וחוות דעת כנדרש) פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, זיהום אוויר ותנועת הולכי רגל.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור ולגופה של טענה, במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. יובהר כי בתמ"א 4/א/23 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של קו הרכבת הקלה ברח' בן יהודה וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. כאמור, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן - מפלס המעבר ייקבע בתכנון המפורט.

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

שמאית התובעים בחוות דעתה, אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70/א – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

כידוע, בעת בחינת גורמי ההשפעה של תת"ל 70א על המקרקעין יש להביא בחשבון את כלל

הגורמים ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

יובהר כי יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בשומה המייעצת אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור ברח' בן יהודה 114 - שומה מייעצת אשר אושרה כאמור על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 92009/0622 מיום 26.3.2025 - עולה במפורש כי מחירי המקרקעין ברחוב בן יהודה האמירו בשנים האחרונות. עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70/א' תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם.

יצוין כי מיקום החניות בעורף המבנה בקומת הקרקע דרך שביל גישה צר עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים גורר הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 23/א/4 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 23/א/4 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 23/א/4 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 23/א/4 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 23/א/4 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

כמפורט בחוות דעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור ברח' בן יהודה 114 נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הסיכון לחסימת החניות אשר קיים במצב הקודם בשיעור של כ- 10% לכל הפחות.

התייחסות לנושא האפשרות לחסימת החניות במצב הקודם נוכח תמ"א 23א/4 ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המייעץ שלומי יפה בחלקה 3 בגוש 7078, כדלקמן: "האם במצב קודם יש להניח במידה כזו או אחרת כי קיימת אפשרות לחסימת החניות בבניין? כבר במצב קודם, עמדתי שלא ניתן לשלול זאת נוכח הוראות התכנית. תמ"א 23/א/4 כאמור לא קבעה את מפלס קו הרק"ל ולא את הצד ברחוב בו יעבור, ככל ויהיה מדובר במפלס קרקעי. לכן, הסתברותית מדובר בפוטנציאל של 1/6 שאכן התכנון המפורט יגרור חסימה של החניה כפי שאכן קרה. תחשיב הפוטנציאל לחסחמה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנכס הוא 1/2 . סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת השומה המייעצת של השמאי המייעץ שלומי יפה הנ"ל, נקבע כי ככל ומביאים בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', מתאיינת כל טענה לפגיעה מחסימה של מקום חניה אחד עד שני מקומות חניה. אלא שהשמאי שלומי יפה קבע במסגרת השומה המייעצת, בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר תא/92008/0622 אשר במסגרתה מונה לערוך שומה מייעצת, כי אין להביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לאור זאת, במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.3.2026 בערר זה, הוחזר הדיון בשומה המייעצת לשמאי שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'.

כמו כן שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון במסגרת תחשיביה במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינה מביאה בחשבון את תוספת השווי עבור דמי

שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכניות תת"ל 70א'.

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה ואי הוכחת זכויות</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- כעולה מנסח הרישום, במקרקעין לא נרשם בית משותף ובהתאם לא יוחדה הבעלות בדירה התובעת לתובעת.
- לא זו אף זאת, בגין הסכם השיתוף אשר צורף לתביעה לא נרשמה כל הערה בנסח הרישום.
- בעניין בר"מ 6641-13 **מרדכי קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע** (פורסם בנבו, 5.5.2014), נקבע כי על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הראשוני בתביעת פיצויים, על מנת שהתביעה תועבר לבחינה בפני שמאי מייעץ, נדרש לעמוד ב-3 תנאים מצטברים, אשר הראשון בהם הינו הוכחה כי לתובע זכות במקרקעין בתובעים.
- אלא שבענייננו, משלא ניתן לשייך את הדירה לתובעת, הרי שהתובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הראשוני הנדרש.
- **משהתובעת לא עמדה בנטל להוכיח את בעלותה בדירה התובעת – ובהיעדר הוכחה כאמור, דין התביעה להידחות על הסף**.
- **מהמקובץ עולה כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה הקניינית בדירה – ובשכל כך יש לדחות את התביעה על הסף.**

<u>חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

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

אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

- **<u>דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאית התובעת עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי במסגרת חוות הדעת כלל לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' – אלמנטים משביחים אשר הבאתן בחשבון, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביאים לכך שלא קיימת בענייננו כל ירידת ערך בשווי הדירה בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'</u>**.
- בהתאם, **חוות דעת שמאית התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגתה שמאית התובעת עת לא הביאה בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעת אינה מביאה בחשבון כהלכה את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **<u>תמ"א 4/א/23</u>** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעת, **<u>תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט</u>**.
- **<u>כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאית התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.

<u>שגתה שמאית התובעת עת לא ביססה את טענותיה לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א'</u>

<u>באמצעות חוות דעת מקצועיות</u>

- שמאית התובעת טענה בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות של רעש וריעידות - טענות אשר יש לפרט באמצעות חוו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעות הנטענות כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, **בחוות דעת שמאית התובעת לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחשות)**.
- משכך, **<u>גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון**.

<u>שגתה שמאית התובעת עת לא הביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'</u>

- כאמור, שמאית התובעת התעלמה לחלוטין בחוות דעתה מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים **מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין**.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח'** (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל 71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - <u>אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעת אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)</u>**.
- **<u>נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של

המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.

- נדגיש, כי **ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם**.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **<u>אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%</u>** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

<u>מענה לגופן של טענות</u>

- **נחזור ונדגיש, כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה הראשוני להוכחת זכותה הקניינית בדירה התובעת בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת ובשל כך דין התביעה להידחות על הסף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- מעיון בחוות דעת שמאית התובעת עולה, כי ראשי הנזק אשר בגינם נטען לירידת ערך בשווי הדירה הינם בגין הקרבה לקו המתע"ן ולתחנת בוגרשוב וההשפעות סביבתיות של קרבה זו בכל הנוגע לרעש ורעידות.

<u>השפעות סביבתיות</u>

- במסגרת חוות דעת שמאית התובעת, נטען בעלמא לפגיעה בשיעור 10% משווי הדירה בגין השפעות סביבתיות, בגין קירבה לתחנת בוגרשוב וכן בגין הקרבה לקו המתע"ן, אשר נקבע כקו עילי בתת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מדחיית טענה זו על הסף, הן מהטעם שתמ"א 23/א/4 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן אלא קובעת כי זה ייקבע בתכנון מפורט – תכנון מפורט אשר בא לידי ביטוי בתת"ל 70א', הן מהטעם כי צורפו חוות דעת מקצועיות המוכיחות את ירידת הערך הנטענת בעלמא ובהיעדר כל תחשיב וכימות והן מהטעם כי לא הובאו בחשבון האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' בחוות דעת שמאית התובעת – אלמנטים אשר לכל הפחות מביאים לכך שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות טענה זו גם לגופה.
- נחזור ונדגיש, כי ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 23/א/4, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובעת, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, 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 ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעת**.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאית התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן המצויים בסמיכות אליה ובשל כך הגיע לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין.
- למעלה מן הנדרש נציין, כי במסגרת מסמך ההשלמה 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 הנ"ל העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב בן יהודה ובסביבתו הקרובה של הנכס בעניינו, הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא db62, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי בסביבת הנכס שבנדון ברח' בן יהודה הוא 58.9, אשר אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (59.4) ואף נמוך ממנו.
- ובהתאם לחוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר, בין היתר, כי לא רק שלא תהיה עליה במפלס הרעש בסמיכות לתחנות הרק"ל, אלא תהיה הפחתה תוך קביעה מפורשת לפיה תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, אלא גורמת לפחות רעש מתנועת האוטובוסים אותם היא מחלפיה ובהתאם לצמצום והפחתת מפלס הרעש.
- **<u>לאמור, אף בהתאם לחוות הדעת הנ"ל, נמצא כי לא חלה פגיעה בהיבט הסביבתי ביחס למקרקעין כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א'</u>**.

- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאית התובעת בחוות דעת שמאית התובעת ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, והמטרדים הנטענים</u>**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

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

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורך הדין יונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין תומר גור והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 16/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6214 חלקה: 300
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 51
תובעת: שמש פזית סיגל סיון
בא כוח התובעת: עו"ד גיל וירניק

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תת"ל/70א' – 2,334,300 ₪

<u>טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת מר רן וירניק):</u>

עפ"י התכנית תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין.

שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת״ל70/א חתום ע״י חברת נת״ע.
מצ״ב תגובה מטעם ב״כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורך הדין תומר גור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א׳ לתגובה ונערכה על ידי ה״ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו״ד שמאיי הוועדה המקומית גב׳ רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו</u>:
שמאי התובעים טוען כי תת״ל 70/א משנה את קביעות תמ״א 23 על שינוייה ותמ״מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. כמו כן טוען שמאי התובעים כי עפ״י תת״ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש.

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

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

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובעים אינו מביאה בחשבון את תמ״א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת״ל 70א׳.

במצב התכנוני הקודם תמ״א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ״א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ״א 23א׳ ומתמ״מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ״א4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע״ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ״א 23א ומתמ״מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ״א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע״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. יודגש כי תמ״א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע״ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

בהתאם, תת״ל 70א׳, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ״א 4/א׳/23 קובעת את מתווה מפלס המעבר במפלס עילי.

יצוין כי בהוראות תת״ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע״י שמאי התובע, נת״ע הצהירה מס׳ פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות״ל כחלק מהליך אישור תת״ל 70א׳, כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע״י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו״ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת״ע, עיריית ת״א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ״י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת״ל 70א׳ תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות

המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.
מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.
לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תת"ל 70א.

<u>תקציר חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית – עו"ד יונתן הראל</u>

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 שמש פזית סיגל סיוון ת.ז. 022384085 בעלת הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 300 בגוש 6214 הממוקמת בקומה א, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").
התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 2,334,300 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 27.7.2020 (להלן: שמאי התובעת"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו (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 התובעת – מהות הפגיעה הנטענת
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –
לטענת התובעת, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם מסילת הרכבת הקלה בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש.
בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 2,334,300 ₪.
רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון הוא דירה בקומה א'.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
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, ראי שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

מס' החלטה	התוכן
14/10/2026	**- רחוב ארלוזורוב מס' 51 - תיק 2020-10030 - שמש פזית סיגל סיון**
26-0019ב' - - 5	**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א**

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה .התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.
תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.
בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
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'.
תכנית המתאר הכוללנית לעיר תל אביב – יפו, תא/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 המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב".
במצב החדש
תת"ל 70/א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.
תכנית 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "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 נושאיות קודמות.
כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.
תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל

פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכנית.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע:
(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.
(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה 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 התובעת בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023)
ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון 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"):
"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".
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 הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).
באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו' 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").
ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה 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. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").
ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.
ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020;
בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.
דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול
נזכיר כי בשומת התביעה, שווי המצב הקודם לתכנית התבסס על תרחיש ושווי תיאורטי, המבוססים על פרוייקט להריסת הבניין הקיים והקמתו מחדש על פי תמ"א 38. שימוש מיטבי זה מבוסס אפוא על זכויות הכלולות בתמ"א 38 (ולאחר השפעה שלילית, שאינה מושא התביעה, בגין אישורה של תכנית המתאר הכוללנית).
לעמדתנו מדובר בשגגה חמורה ושורשית בשומת התובעת, היינו התבססות על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות 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 – רק בשל פגם זה. 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).
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 קנייניתי" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).
עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.
ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);
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 החלטה 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 להלן החלקים הרלוונטים מתוך פסה"ד.
הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן 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 התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלה 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.
נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת כי עקב הקמת מסילת הרק"ל בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.
לדעתנו יש לדחות את טענת התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.
חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")
כמפורט בחוות דעת שמאיי הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממשמש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. 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 התובעת, 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 לבקרים.
עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעת לעניין ירידת הערך הנגרמת מראש הנזק הנטען ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות המוכיחות את שיעור ירידת הערך. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש.
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 נאוה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).
ר' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
ר' 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 בעניינן 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 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, 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 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. ראי עמ' 98-97.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.
בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן.
כמו כן ראי 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 לאמצן 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' 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.
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 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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: התביעה הוגשה בגין אישור תת"ל/70א'. מדובר בשתי דירות שונות באותו הבנין כאשר ראשי הנזק הנטענים בשתי התביעות הינם זהים. התובעים טוענים כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. מענה לעניין התביעה - ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקה - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם

הגורמים הרלוונטיים. בנוסף לכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון: ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. בהתאם לכל האמור לעיל אנו מבקשים לדחות את התביעות.

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 51 – תיק 2025-05771 – תומר רזניק</u>

לדרפט מצורפות: חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורך הדין יונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין תומר גור והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>
<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 16/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6214 חלקה: 300
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 51
תובע: תומר רזניק
בא כוח התובע: עו"ד גיל וירניק

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תת"ל/70א' – 3,369,200 ₪

<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מר רן וירניק):</u>
עפ"י התכנית תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת

מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורך הדין תומר גור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו:

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70/א משנה את קביעות תמ"א 23 על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובעים רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית. כמו כן טוען שמאי התובעים כי עפ"י תת"ל 70א תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. לגישתו, שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים ו/או שיפוץ ו/או להקימו מחדש.

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

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

במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. חוות דעת שמאי התובעים אינו מביאה בחשבון את תמ"א 4/א23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/א23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א4/א23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

בהתאם, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א23 קובעת את מתווה מפלס המעבר במפלס עילי. יצוין כי בהוראות תת"ל 70א ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות גישה לחלקה. בניגוד לנטען ע"י שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל כחלק מהליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות למקרקעין שבנדון ע"י כלי רכב הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיו"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מטעם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים כנדרש עפ"י הדין. משכך, אין כל שינוי ו/או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף.

מבלי לגרוע מהאמור, יישומה של תת"ל 70א' תוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.
מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על

זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעמדת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.
לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.
לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תת"ל 70א.

<u>תקציר חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית, עו"ד יונתן הראל</u>

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 תומר רזניק ת.ז. 201052743 בעל הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 300 בגוש 6214 הממוקמת בקומה ב, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").
התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,369,200 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 27.7.2020 (להלן: שמאי התובע"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו (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 הקו הסגול –
לטענת התובע, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם מסילת הרכבת הקלה בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש.
בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,369,200 ₪.
רקע כללי
המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון הוא דירה בקומה ב'.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
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, ראי שומת הוועדה המקומית).
במצב הקודם
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור – 5 מ'; צדדי – 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.
בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40%

יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה .התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.
תמ"א 38 - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.
בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 23/א/4 (להלן: "תמ"א 23/א/4"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 23/א/4 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 23/א/4 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'.
תכנית המתאר הכוללנית לעיר תל אביב – יפו, תא/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 המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב".
במצב החדש
תת"ל 70/א – 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 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "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 נושאיות קודמות.
כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.
תא/4658 – "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב – יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכנית.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
ס' 197 קובע:
(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או

גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.
(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה 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 התובעת בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023)
ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון 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"):
"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".
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 הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).
באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו 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").
ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה 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. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר כי בשומת התביעה, שווי המצב הקודם לתכנית התבסס על תרחיש ושווי תיאורטי, המבוססים על פרוייקט להריסת הבניין הקיים והקמתו מחדש על פי תמ"א 38. שימוש מיטבי זה מבוסס אפוא על זכויות הכלולות בתמ"א 38 (ולאחר השפעה שלילית, שאינה מושא התביעה, בגין אישורה של תכנית המתאר הכוללנית).

לעמדתנו מדובר בשגגה חמורה ושורשית בשומת התובע, היינו התבססות על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות 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 – רק בשל פגם זה. 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).

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).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

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 ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

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 החלטה 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 להלן החלקים הרלוונטים מתוך פסה"ד.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן 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 כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלה 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.

נזכיר בקצרה כי התובע טוענת כי עקב הקמת מסילת הרק"ל בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")
כמפורט בחוות דעת שמאיי הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין. 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 לבקרים.
עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע לעניין ירידת הערך הנגרמת מראש הנזק הנטען ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות המוכיחות את שיעור ירידת הערך. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש.
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 נאוה 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.
ראי 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 בעניינן 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. 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. ראי עמ' 98-97.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר

כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.
בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל״סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב עקב אישור תת״ל 71 ותת״ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק״ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז״. אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כדלהלן.
כמו כן ראׂ השומה המייעצת ברחׂ בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת״ל 70/אׂ וקובעת עליית ערך בגין אישור התת״ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ״א 23/א׳/4).
בהקשרה של השומה המייעצת ברחׂ 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 לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת״ל 70/אׂ אינה מהווה תכנית פוגעת.
לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו״ח 7085/15/1-5 ברחׂ אבן גבירול 11 אשר נערכה ע״י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/ 92018/0922 אלי שיגריס ואחׂ נ׳ הוועמ״ק ת״א ואחׂ. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת״ל 71/בׂ ובה נקבע אישורה של תת״ל 71/בׂ 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.
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 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.

<u>חוו״ד מה״ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב׳ מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: התביעה הוגשה בגין אישור תת״ל/70א׳. מדובר בשתי דירות שונות באותו הבנין כאשר ראשי הנזק הנטענים בשתי התביעות הינם זהים. התובעים טוענים כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. מענה לעניין התביעה - ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ״א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקה - נת״ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. בנוסף לכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת״ל/70אׂ כגון: ירידה בזיהום

האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. בהתאם לכל האמור לעיל אנו מבקשים לדחות את התביעות.

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאיי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק	6, 9-12, 14, 18	4, 13, 22
7011	מוסדר	חלק	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67
7041	מוסדר	חלק	27, 29-37, 57, 59	28, 42-43, 56, 60-61
7112	מוסדר	חלק	1-2	36

מתכננים:

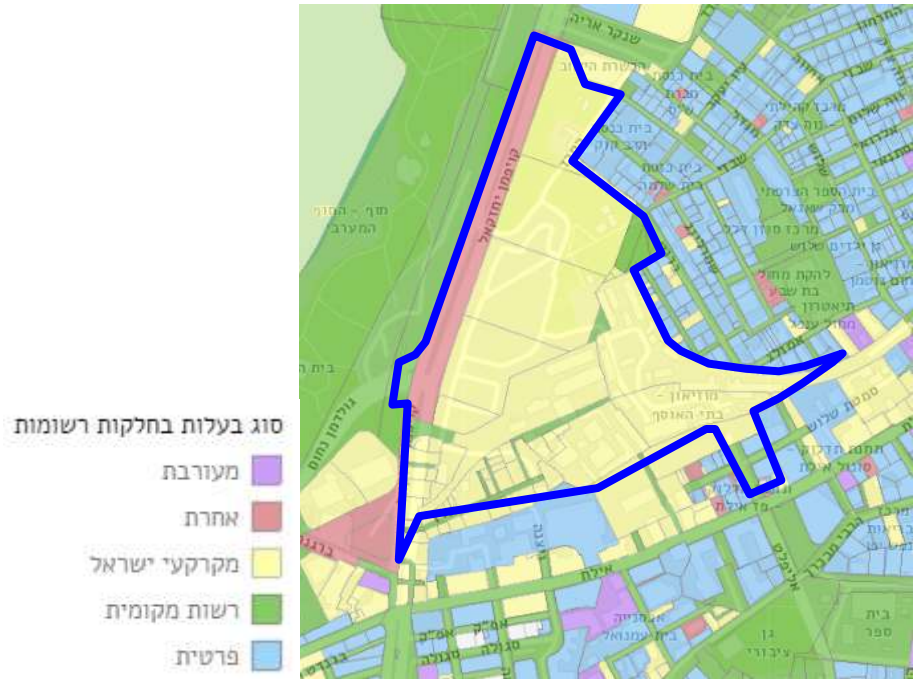
דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית

מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה

ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
טל איל אדריכלות – שימור
רקפת הר גבאי - אגרונומית
לשם שפר – איכות סביבה
י. לבל - תשתיות
BFKS – רונן רוזנטל – שמאות וכלכלה
אמת מידה - מדידה
מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו

יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.



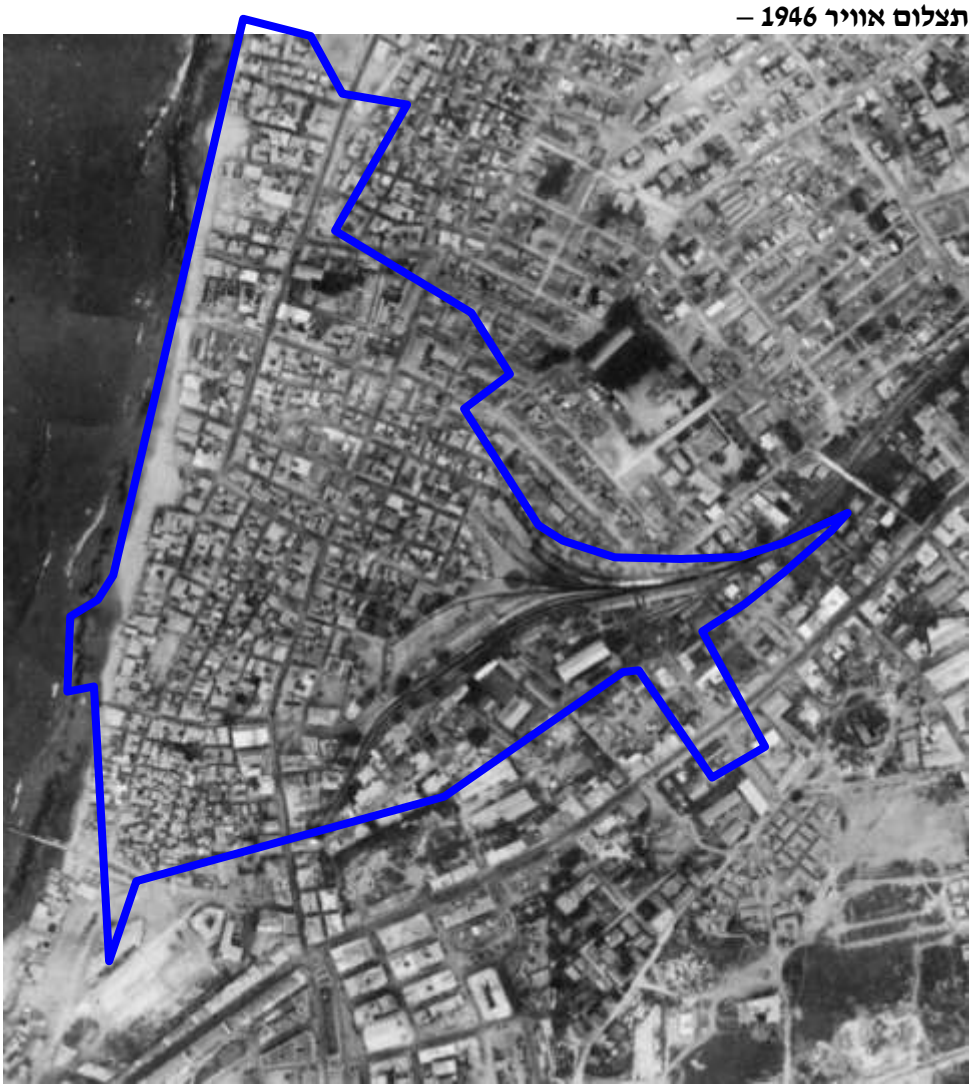
* ראו נספח א' , טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:
מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחול חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת' א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.
המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

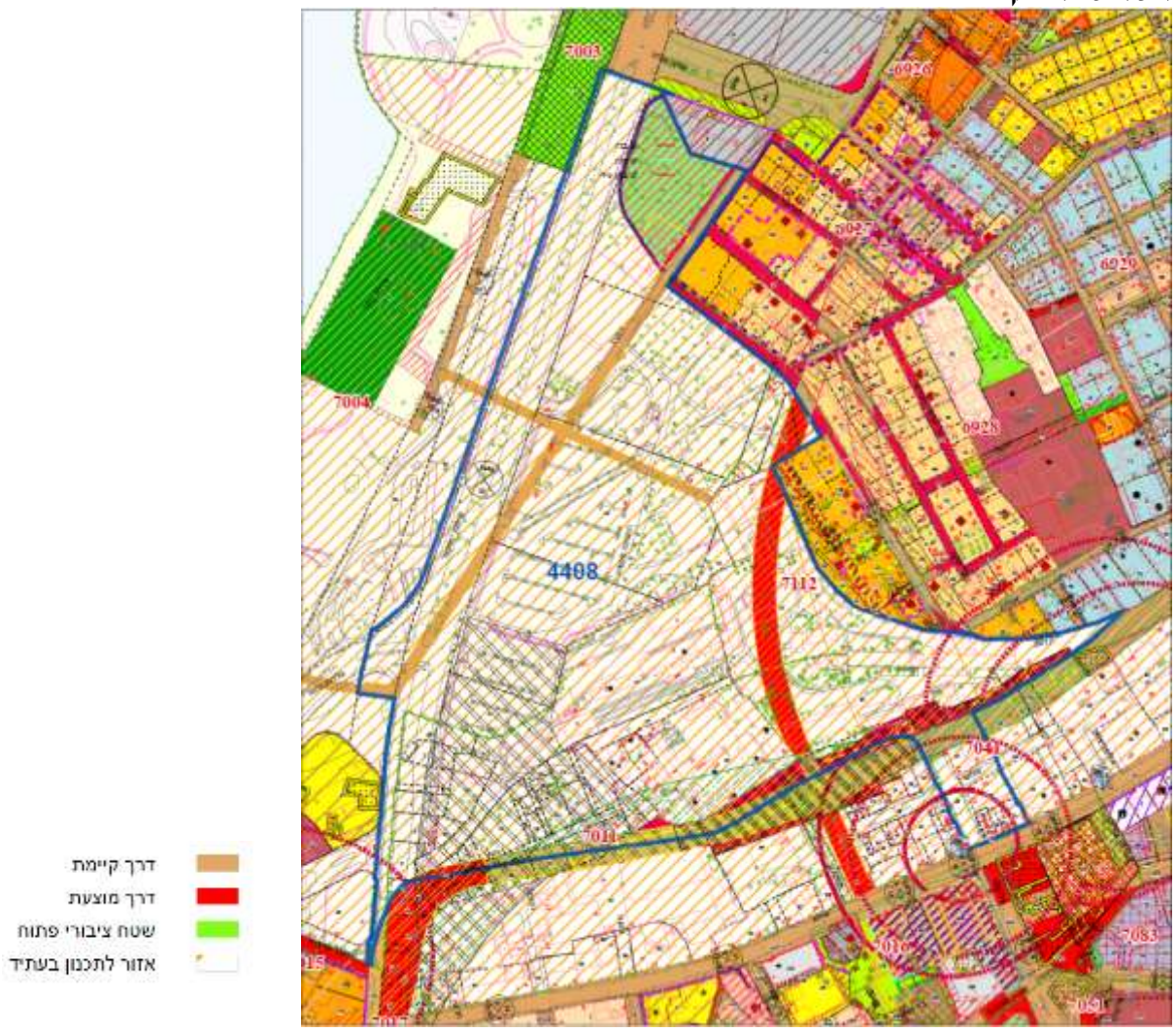
בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.
במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח׳ זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח׳ המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח׳ ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו.
מבנים לשימור:
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי - ״מתחם התחנה״ (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב׳) ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה״ל (לשעבר)- מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור:
מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת.
את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה.
במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 –



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים



תכניות מקומיות:

- תא/1200 (1975) : שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008)- "רכבת קלה תחנת אליפלט" : התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.

תא/2650/ב' (2008) : התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים) .

תכניות מחוזיות וארציות:

תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.

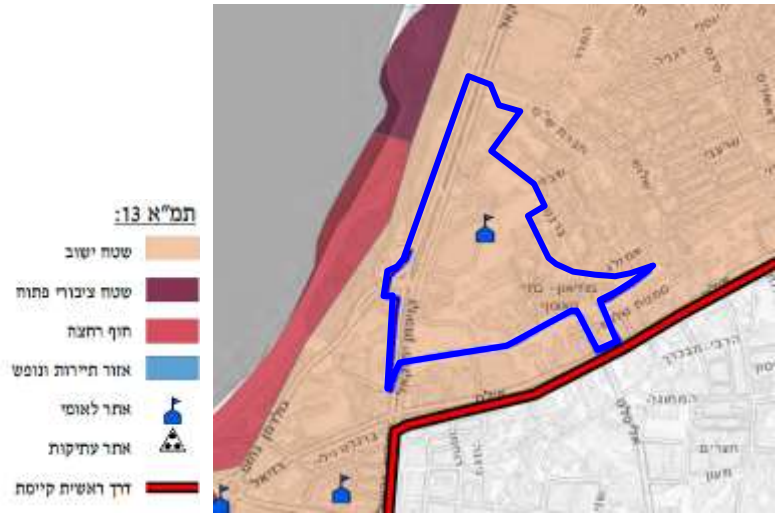
תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



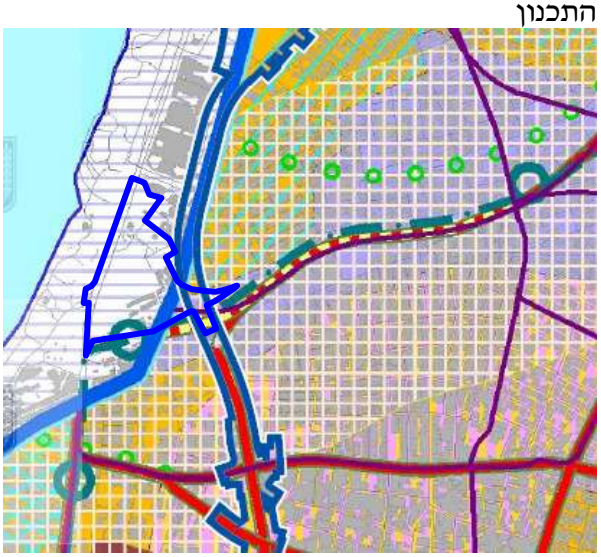
תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ"א).



תמא 13 – תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב.
<u>תמ"א 4 /13</u> - חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995)
שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20
העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד :
  - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
  - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
  - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
  - מוסד ציבורי עירוני



- נספח עיצוב עירוני:
  - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
  - גובה בינוי: עד 8 קומות.
  - ציר ירוק
  - המשך רחוב שלבים



- נספח תחבורה:
  - המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת

תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

- יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).

המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע.
חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים.
חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.
<u>העקרונות התכנוניים:</u>

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.

2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.

- חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
- קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.

3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המיידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.

- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.

4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.

ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.

המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- תא/5000: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- תא/5016 מרחב לפיד – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה , המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה הועדה המקומית בתאריך 24.3.2021

תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.

- מרחב ולוז'ין תא/ 4743– תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- תא/3501 (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאלי". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- תא/9032 מדיניות המסילה- אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

שצ"פ המסילה- שצ"פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ"פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:

- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
  - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנודתיות גבוהה.
  - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.

מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור.
שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020



מטרות התכנית:

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התווית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה



תשריט ייעודי קרקע מוצע



תכנית בינוי



מבט מדרום



1. יעודי קרקע:

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ"פ , שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע"י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו- B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

<u>מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח A423-A401 , B404-B402</u>
תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן:

.

1. שימושים: שימושים ציבוריים בדגש על צורכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים . בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין:

   קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.

   בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות:

   בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.

   ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו- 17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

<u>כיכר עירונית : תאי שטח A610-A604 , B603-B602</u>
הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות , מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.

2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

<u>שצ"פ: תאי שטח A601-A603 , B601</u>

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ"פ המחברת בין שצ"פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ'ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 601A, 602Bויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 601B, 603A.

<u>מגורים ותיירות</u>: <u>תאי שטח 201-208</u>

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבננים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשניה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן , המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:
   א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
   ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (207-204), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
   ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
   ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
   א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.

זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.

6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:

א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.

ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר

ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר

ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.

7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.

8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.

9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

<u>שטח פרטי פתוח</u>: תאי שטח 511-518

לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.

תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.

תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.

תאי שטח 514- 516 יוצמדו לתא שטח 203.

תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.

1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

<u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</u>: <u>תא שטח 930</u> (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.

1. קווי בניין:

לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר

לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר

לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

2. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
3. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
4. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
5. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
6. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
7. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
8. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-655

סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.

בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.

1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.

אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	201		2794	(1) 16624	(2) 85	79	(3) 7
מגורים ותיירות	202		3182	(1) 17581	(5) 100	105	(3) 7
מגורים ותיירות	203		941	(7) 5646	(2) 85		(3) 7
מגורים ותיירות	204		1684	(8) 8588	(2) 85	77	(3) 7
מגורים ותיירות	205		2811	(8) 14336	(2) 85	123	(3) 7
מגורים ותיירות	206		2075	(8) 10583	(2) 85	100	(3) 7
מגורים ותיירות	207		3039	(10) 15499	(2) 85	90	(3) 7
מגורים ותיירות	208		2307	(1) 11766	(2) 85	62	(3) 7
מבנים ומוסדות ציבור	A401	מגרש A	2026	(12) 3039	85		(13) 2

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	A402	מגרש A	194	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A403	מגרש A	135	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A404	מגרש A	251	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A405	מגרש A	158	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A406	מגרש A	164	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A407	מגרש A	102	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A408	מגרש A	506	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A409	מגרש A	337	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A410	מגרש A	313	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A411	מגרש A	120	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A412	מגרש A	117	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A413	מגרש A	505	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A414	מגרש A	497	497	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A415	מגרש A	137	137	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A416	מגרש A	447	447	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A417	מגרש A	613	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A418	מגרש A	136	136	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A419	מגרש A	229	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A420	מגרש A	894	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A421	מגרש A	824	824	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A422	מגרש A	331	331	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A423	מגרש A	496	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B401	מגרש B	215	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B402	מגרש B	493	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B403	מגרש B	139	139	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	B404	מגרש B	455	455	100		1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930		11024	44096 (12)	50		7

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
<סך הכל>	שימוש		שטחי בנייה כוללים על קרקעיים	תמהיל השימושים הסחירים		סה"כ יחידות	
	מלונאות		28,965	29%		695	
	מגורים		65,500	65%		640	
	מסחר		7,136	6%			
	מבני ציבור		52,762				
	סה"כ		154,363				

הערות ברמת הטבלה:

א. התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

ב. שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

ד. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים , עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ״ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות ו-6 מ״ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.

ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
(2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
(3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ׳ מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

(4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
(5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ״פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
(7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
(8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
(9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.
(10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
(11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
(12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ׳.
(13) תותר תוספת קומת גג חלקית.
(14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
(15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע״י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה״ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:

א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.

ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.

ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.

ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.

ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.

ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.

ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצנעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.

ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.

יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.

יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.

יד. קביעת שלביות בינוי

טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות:

א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.

ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.

ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגבוה מבינהם.

ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.

ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: ראה פרק מרחב שימור.

3. מרחב השימור :

4.1 **<u>מבנים ואלמנטים לשימור</u>** :

א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.

ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.

ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.

ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.

ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהיי פתחים, חומרים וכו.

ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.

ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור

ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקיזה.

יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.

טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.

טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650ב .

4.2 **<u>הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור</u>** :

א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.

ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.

ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.

ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמון למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן

ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 **<u>בניה חדשה במרחב השימור</u>** :

תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכסית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ"ר

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה דו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה.חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איוורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקיזה מבד .

3.4 **<u>הוראות כלליות למרחב לשימור</u>** :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף

לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות

ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים ,שטחי אחסון ,מקלטים ,מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח .

2. עצים לשימור:

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת

השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

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.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח"ד, למסחר -0 חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.

ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור:

א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.

ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 208-207, 718:

כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצ'רלס קלור.

א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 208-207 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.

ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.

ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחדו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:

<u>רעש:</u>

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן -1990.

<u>איכות אוויר:</u>

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

<u>מיתון רוחות ואקלים:</u>

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התיחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

<u>הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:</u>

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין.
שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד

בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

<u>זיהום קרקע וגזי קרקע:</u>
א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת"א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה
ב .בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:
פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה:
<u>תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:</u>

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחיבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
   א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
   ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
   ג. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים.

ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.

8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

<u>בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:</u>

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
   א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
   ב. שיפוץ המבנה הקיים.
   ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
   ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה.

הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

<u>תנאים למתן היתר במרחב השימור:</u>

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.
3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי לרגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.
4. **שלביות התכנית** -

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומרחב השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות	תכנית עיצוב ופיתוח כוללנית הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותירות והשטחים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון החיבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652 (שצ"פ)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

<u>סטיה ניכרת:</u>

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניוד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

<u>מימוש תכנית</u>: שוטף.

<u>הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור</u>:

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

<u>ועדת השימור</u>:

התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18.
<u>החלטה</u>: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

<u>חוות דעת תנועתית</u> מתאריך 2.7.2020:

להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- <u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה)</u>::

להלן ההנחיה בסעיף:
"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

1. המצוי ב"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".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:

<u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:</u>

א. רקע:
תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.
התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.
חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:
הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סיטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.
תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימלוציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת)

ב. מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.
ג. חיבור לשכונת נווה צדק:
התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.
ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:
בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל.
כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות).
תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.
ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה:
הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים),
תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.
זאת בנוסף לזיקות הנאה להי"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.
תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.
תקן חנייה:
עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה:
מגורים: 0.5:1, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

1. <u>הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה:</u> להלן ההנחיה: "יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים".
2. ההתייחסות בתכנון:

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.
כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.
מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.
התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.
בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות.
לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה להי"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית.
המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

<u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת</u>
להלן ההנחיה:
"ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית

1. מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. –

בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
((א)) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
((ב)) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית
((ג)) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"

2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת ההמונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי.
ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

- <u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התווית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.</u>

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות.
הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים
ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.
בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה להי"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.
קיימים חסמים מסוימים בשכנה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח להי"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

<u>חוו״ד הרשות לאיכות הסביבה</u>:

חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.

- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
- יש להציג את אישור המשרד להגה״ס לסקר ההיסטורי.

<u>חוו״ד היחידה האסטרטגית</u>, מתאריך 14.6.2020:

<u>מאזן שטחי הציבור</u>

	שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	שטח מוצע בתוכנית (דונם)	פער
שטח לבנייני ציבור	8.4	8.4 [1]	0
שטח ציבורי פתוח	15.5	34.4	+ 20
סה״כ שטח ציבורי (ללא דרכים)	23.9	42.8	+ 20

(1) השטח ביעוד ״שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

<u>מסקנות והמלצות</u>

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם , המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד ״מסחר ומבני ציבור״ לכ- 7,600 מ״ר (לעומת 2,500 מ״ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.

(ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)

3. השטח ביעוד ״שטחים פתוחים ומוסדות ציבור״ (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת בי״ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב״ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של בי״ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של בי״ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.

4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד ״מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

<u>נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000:</u>

<u>ציר ירוק עירוני</u> – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13ב׳2׳5׳), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ״פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ״פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ׳ וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ״פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ׳)

<u>רח״ק מעל 2.7 למבני ציבור</u> – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1ב׳- בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח״ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

<u>רוחב מדרכות</u> (תכנית המתאר סעיף 3.6.14ב׳ רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות)– למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק״ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים

הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ"פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן.
ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ' וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

מפרידן – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3א'ג' קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת"ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק"ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע"ן עד להשוואת הגבהים בינהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

יחס המרה לחניות הציבוריות בצ'רלס קלור- בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג' הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ'ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צרלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות)
כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח"ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2))
תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר.
גודל יח"ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ"ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

נספח א' טבלת בעלויות:

גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות לפי מדידה	בעלים
7004	6	7630	מדינת ישראל - בשלמות
7004	13	1841	מדינת ישראל - בשלמות
7004	14	664	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	9	13180	מדינת ישראל - בשלמות
7004	10	12570	מדינת ישראל - בשלמות
7004	11	7891	מדינת ישראל - בשלמות
7004	4	19666	לא הוסדר
7004	22	10507	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	12	1869	מדינת ישראל - בשלמות
7004	18	423	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	54	4459	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	39	6109	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	47	11650	תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות.
7011	40	512	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	41	220	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	42	662	מדינת ישראל - בשלמות
7011	43	468	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	44	532	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	57	977	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	11	353	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	10	193	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	9	523	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	27	9910	מדינת ישראל - בשלמות
7011	21	294	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	22	97	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	23	119	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	24	1188	רשות הפיתוח - בשלמות

7011	67	595	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	1	62	מדינת ישראל - בשלמות
7011	2	223	מדינת ישראל - בשלמות
7011	3	517	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	4	230	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	5	1008	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	6	172	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	7	348	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	8	572	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	25	146	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	26	103	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	28	120	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	29	124	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	30	122	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	31	386	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	32	327	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	33	406	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	34	698	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	35	465	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	36	363	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	37	876	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	38	144	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	56	279	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	58	114	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	59	153	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	60	168	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	68	812	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	69	141	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	59	998	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	57	6712	רשות הפיתוח - 210/2592 מדינת ישראל - 2382/2592
7041	42	536	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	43	3491	פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליהי, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצ'י דוד, קצ'י רוני, אטרקצ'י ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי , זונשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספיאן לילי, אטרקצי דוד, אטרקצי רוני, אטרקצי נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן.
7041	61	312	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	28	1040	רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם
7041	56	4149	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	60	755	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7112	36	14496	מדינת ישראל - בשלמות
7112	2	105	רשות הפיתוח - בשלמות
7112	1	68	רשות הפיתוח - בשלמות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/ 4408 (מספר מבא"ת 507-0361469)	שם התכנית מרחב מנשיה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי' אלי דרמן
זהות הרשות/הוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיוון 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** כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי [illegible]	מס' הסעיף בחוק [illegible] לעניין [illegible] מקומית	מקור הסמכות [illegible]
[illegible] 20 [illegible]	62א (ג) [illegible]	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית בהתאם להוראות תא/5000 [illegible] תוקף 22.12.2016
התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** [illegible] התואמים [illegible] מתאר [illegible] תא/5000 כמפורט להלן:		

הנושא [illegible] מתאר	[illegible] מתאר	הוראה/ההתייחסות בתכנית המוצעת	התאמה להוראות [illegible] המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 502 אזור מוטה מלונאות מתחם 502ג שכונת מנשייה מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	אין דרישה למדיניות. רחייק מירבי 6 יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור בהתייחס להיבטים הבאים: • שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור. אין דרישה למדיניות. תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קאופמן.	+ + תחום התכנית מצומצם יותר מכיוון שמרחב ודלזיץ הוצא מתחומה על פי החלטת בית המשפט

		רוחב חתוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים לחולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים. • יוקצה מגרש למבנת ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות. • ייקבעו חוראות שימור למותחם "יהותחה". • תכנית שתאפשר הגיה ציבורית תת קרקעית ותקבע חוראות שלבירות ויהס הסרה לחחלפת החנייה העילית במותחם 502א' בשורף החוף.	בחיק עניים 1753/13 עמותת תושבים למען עזה צדק כי תועדה חטחוזית ואחי בו נקבע כי לבני הרחובות וולוייך וברנט תוכן תכנית נפרדת מתכנית מנשיה + חמשך רחוב שלבים תוכנן בנספח חתנועה המגחה עם שני נתיבי נסיעה לכיוון מזרח ברוחב המותר בתכנית חמתאר. ונוסף נתיב תנועה חדש לכיוון חחמרך השעבר בגבולה הדרומי של התכנית, האסור בחתאם לצרכים התחבורתיים באזור לפי חוות דעת אגף חתנועה המבוססת על בחינת תחבורתית כוללנית למרחב מנשיית – חמסילה. + + תחכנית כוללת חניון ציבורי תת קרקעי וחניות ציבוריות תת קרקעיות במגרשים סחירים. חחניות עתידות לחחליף חלק מחחניות העיליות במותחם 502א'. למשיקודם תכנון לשטח הפארק החלומי. יתר חחניות יקודסו במסגרת תכנית מפיר מנשיה שתקודם בנפרד
קביעת הוראות למותחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות חתוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומותחמי תכנון: מותחם עם הוראות מיוחדות	על מרקם בנוי לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחולו סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2. על פי סעיף 4.3.2א) מסמך מדיניות ו- סעיף 15.2.1ו)	+ המגרשים בתכנית המצויים בתחום מרקם בנוי לשימור כוללים את שטחי התחנה וחמוזיאון כך שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם הבנוי לשימור חקבוע במתאר באותו אזור תכנון. נוסח כך אין עוד עילה לחכנת מדיניות אשר מטרתה חתווית אופן הכנת תכניות באזור מסוים. במקרה זה שטח חמדיניות כולו נכלל בתכנית אחת ולפיכך אין בה צורך והתכנית ופיל מכילא את כל

		סעיף 4.3.1(א)	התיבטים שהיו נדרשים במדיניות. + קיים אישור תועדח לשימור עירונית 15.4.2018 + התכנית קובעת יעד לכיכר עירונית במתחם לשימור ובוללת סימון וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חבוללים את תחת הרכבת והעותמנית מבני מלאכת חיסטוריים, מסילת הרכבת ואלמנטים נוספים.
		סעיף 4.3.2(ד) חוראות חנבלת בויח במרקם חבנוי לשימור	

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטת מלונאות- לפחות 30% מלונאות	+ יעוד מבואית: מגורים ותיירות מסחר ומבנים וטוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור + (התכנית קובעת 30% מלונאות)
	מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1, בכפוף לסעיף (ג)(4) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי תבנית המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור	+ המוסד הציבורי יוכות על מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שמרחב ב- 6 דונם נוספים במסגרת התכנית .
	ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6.13 ביב'/	+ רוחב חציר העירוני נשמר ברובו הגדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנת ומרוחון בתי האוסף לשעבר, נטיעות, שבילי חליכה ואופניים. התכנית מציעת ציירים ירוקים נוספים למשלמת תרשת הירוקה לכיוון חים.
	רחוב עירוני מוצע		
	חזית מסחרית		
	קו סביבת חופית בהתאם לתוקן		
		כיכר עירונית- סעיף 3.6.12	
			+ כיפר עירונית. מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח חביכר העירונות ומחווים תאי שטח נפרדים. בכיכר העירונות יותר פיתוח המרחב ציבורי בלבד
		סעיף 3.4.3	+
		בהתאמה לסעיף 1.4.11	+
קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית מוסד ציבורי חדש	סעיף 3.2.3 (א) בנית עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטת מלונאות- לפחות 30% מלונאות סעיף 3.4.3(א) מסחר 1 סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור	+ + + +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ת) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1(ד) סעיף 3.2.3(א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים שימושים כללים 3.1.1(ו): שימושים לצרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע	+ + במגרשים המסחריים נוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי

	מוסד ציבורי חדש	בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1 בכפוף לסעיף 3(ג)(4) המקובע כי חשימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד כ- 20% משטחי הבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור **שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו):** יעוד למבנים ומוסדות ציבור	+ + והתכנית כוללת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	לפי טבלה 5.4 אזור 502 מרטה טלונאות– רחייק מירבי 6 סעיף 3.2.3(ב) על מגרש מרני הצמיחות לא תפחות מ- 12 יחייד לדונם	+ רחייק 6 + צפיפות מוצעת 28 יחייד לדונם
	מוסד ציבורי חדש	סעיף 3.5.1ב- בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת רחייק השונה מ- 2.7 לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	+ + בשטח ביעוד מבני ציבור ייקבעו שטחי הבניה לשימושים ציבוריים לפי תכנית צי
קביעת שטחי בניה השולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חוברחישים לפיתוח חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השולים על שטח חכנית חמרבי המקבוע באזורי היעוד.	**סעיף כללי ללא זיחוי גאוגרפי**	לפי סעיף 3.1.4(ח) פרפסות למלונאות ומגורים לפי שעיף 3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים רחייק נוסף למצללות או סככות צל (ייבנו עם גג היצר סיכוך סלא ללא קירות)	+ +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתאם לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי חבנית חמותרים מעל חקרקע סעיף 3.1.5(ב) הקמת חניון ציבורי ומקלט ציבורי	+ +
קביעת גובה חבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות **עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשות החרחישים חמפורטים בסעיף 4.2.6	לפי סעיף 4.2.2(א)(1) מספר קומות בהתאם לנספח העיצוב סעיף 4.2.2(ב)(1) גובה חבניה - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מי סעיף 4.2.2(ג) קומת גג חלקית	+ עד 7 קומות + קומת גג חלקית + +
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, חוראות כלליות (4.2.1) חוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, טיעות חעצים.	**כלל שטח התוכנית**	תכנית עיצוב 4.2.1(ב) בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) חנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ + +
הקנאות לצרכי ציבור – סעיף 6.1.1	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 6.1	+ התכנית תואמת תרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה על ידי הרחובה האסטרטגית
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**לפי סעיף 3.1.1(ו) חוספת יעוד למבני ציבור.** לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	על המגרשים ביעוד מבני ציבור יחולו

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) מתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1(ג) שביל אופניים 3.8.1(ה) אזור תעדסת חולכי רגל 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית 3.8.2(ה) דרך מקומית 3.8.3 אי ו-גי הפרדה מפלסית 3.8.4 סימון קווי מתעיץ 3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לסעיף 3.8.6(א)(3)(ג)-1) 3.8.7 תקן חניה 3.8.8 מתייב	+ קיימות חוות דעת תחבורתיות + + + התנוועת דרכים חדשות +תכנית כוללת נספח תנועה +מותנת למפלס הדרך מתוכננת על פי תמייט 5/1 ועל פי תא/3750 תחנת המסילה של הרכבת הקלה + + + +
שימוש – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח הסיווג העירוני מבנה או אתר לשימור: המכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית 4.3.1(ג) סקר שימור 4.3.1 (ד) בריכות מקדשיות 4.3.1(ח) תיק תיעוד מקדים לכל מבנה או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאתר כתנאי להפקדה 4.3.2 מרקם בנוי לשימור 4.3.3 אתר לשימור	+ + + + בשטח חקבוע כמרקם בנוי לשימור מתכנית לא מוסיפות יותר מ-0.5 רחיק ולפיכך לא נדרש מסמך מדיניות. + תתכנית כוללת מבנים המוגדרים לשימור על פי תכנית 2650בי ותתכנית קובעת את מבנה השתנה והמוזיאון כאתר לשימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4	בכל שטח תתוכנית	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 תואיל ושוציה על דרך עורקית עירונית בניה ירוקה	+ מתבנית תואמת תוראת תוריד סביבתית. +
תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:	בכל שטח תתוכנית	ניקוז 4.6.4(א) תכסיות פנויה למי נגר ביוב 4.6.5	+ קיימים נספחי מים, ביוב וניקוז

	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פוליגונית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה 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	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעת או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור/ לפי המפורט בסעיף	
	סעיף קטן (א)(16)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין תפקשת קרקע הנדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה וחפקעות

תצהירי התכנית

בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות הועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.

עורך התכנית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	058732776		1.6.2021
יזם/מגיש התכנית/הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולי, עו"ד	24389976-9		1.6.2021

ן ברוש | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש שף (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

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 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגריד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת"א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.

אלי דרמן : מציג את התוכנית למרחב מנשיה

אציג בפניכם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.

התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.

הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.

שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה"ל שכבר התפנה ויחד הם יהוו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.

הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.

בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים : אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כולל את יפה נוף ונווה שלום גם ברח' המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.

איתן מורג- נציג עמותת תושבים למען נווה צדק: נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו.

בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם.

התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת

טייצ'י ,יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פיילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתינו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התכונית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשיה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי?

לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משלבים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועתיות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבנו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שיישאר בגן הכובשים נושק לדולפיניריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של בי"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקויפמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתיירותי ולמאיון העליון. לדעתי ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עוזבות

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועתי.
ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.
אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.
ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל- 6-9 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כיס. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש זכויות לגובה?
אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה מ11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסיף . אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושים ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חוו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר ב20 דונם מהשטח הנדרש.
התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.
ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?
אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום בי"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.
במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.
לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק ,וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את ההמשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.
אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?
אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.
אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל .
אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.
אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.
אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?
אסף הראל: אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת
אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו
אסף הראל: לא
אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.
אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרוחב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.
מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.
ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרחוב.
איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.
ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.
אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.
ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו
ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.
ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע
אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.
מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?
הצבעה:
בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דאמיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9952 בעמוד 882 בתאריך 31/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	29/10/2021
ישראל היום	29/10/2021
מקומון ת"א	29/10/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אוהד שני עו"ד	תובל 40 רמת גן 5252247
אמיר ברגר עו"ד	פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294
גיל בר לב	רחוב הגביש 3 \ ת.ד. 18 כפר חיים 4294500 נתניה 4250703
וילצ'יק אלי עו"ד	אבא הלל 14 ר"ג 5250607
יגאל ארנון עו"ד	עזריאלי 1 תל אביב - יפו 6702101
מנחם בלוזר עו"ד	ד. מנחם בגין 74 ת"א בית מעיא 6721516
עו"ד אורלי ויידן	ששת הימים 30 בני ברק 5120261
עו"ד אריאל קמנקוביץ	דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607
עו"ד יהושע דויטש	לסקוב 7 ת"א 6473607
עו"ד יהושע יצחק משרד הרטבי	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
עו"ד מרדכי גדנסקי	רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107
עו"ד שיין אריאל	יגאל אלון 94 ת"א 6789739
ענת בירן עו"ד	דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה בית גיבור רמת גן 52521
חברת עטיף בע"מ	רח' אליפלט 30ב', שלוש 10 ואליפלט 30

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בתקופת ההפקדה הוגשו 14 התנגדויות לתכנית:

	שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1.	עמותת תושבים למען נווה צדק		כהן, וילצ'ק ושות עו"ד
2.	גוב אלמוגים בע"מ	רוקח 4 תל אביב, גוש 6927 חלקה 25	הרטבי –בורשטיין- בסון עו"ד
3.	מר אשר ידלינסקי	רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9	ע"י ב"כ יהושע דויטש ו/או דניאלה דויטש
4.	ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב	ברנט 11-9 , חלקה 1 גוש 6927	אריאל קמנקוביץ ושות' עו"ד
5.	פז חברת מפט בע"מ	פז אילת, פינת רחובות אילת אליפלט, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041	מנחם בלוזר משרד עורכי דין
6.	עמי אלמוג מטעם רמ"י		ע"י עו"ד ליאת גיא
7.	עזרא וצחי משעל	חלקות 36-35, גוש 7041	עו"ד עומר רייטר
8.	צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041	חלקות 28 , 38 ו-43 בגוש 7041	אברהם נאמן משרד עורכי דין

9. בית המגן פרוייקטים בע"מ	חלקות 5 גוש 7004	עו"ד יגאל ארנון
10. טליה מויאל, מירון ברושי, נפתלי איכר, עו"ד נתן שוקרון, ברי פרידלנדר, נטליה גולבן, גול דנן	סמטת שלוש 10	גדנסקי – עורכי
11. רועי חיים אפרת	סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21(גוש 7041, חלקה 29)	בר לב, תוקישר רובינסון , עו"ד שמאות ומקרקעין
12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי	ברנט 22 תל אביב	ארבץ, שני, מור עו"ד ונוטריון
13. גיא יקותיאל	גוש 6927 חלקה 29	עו"ד ענת בירן
14. התנגדות חברת עטיף בע"מ	רחוב אליפלט 30 ב', שלוש 10 ואליפלט 30, בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 30-29	בראש סומך עו"ד

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1: עמותת תושבים למען נווה צדק		
1. התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/5000 ולכן אין לוועדה מקומית סמכות להפקידה מאחר ואינה מקיימת את התנאי להקצאת מגרש ציבורי בשטח 6 דונם בתחום התכנית אלא מקצה חלק מהשטח מחוץ למתחם 502ג' שכונת מנשיה , בתוך תא שטח 301 לפי תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום. מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד' , 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה. גם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר. כמו כן , על השטח קיימים	התכנית מוסיפה שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור בשטח של 6.454 ד'. שטח זה מצטרף לשטח של 4.575 ד' כפי שנקבע בתכנית 3501 וזאת על מנת לייצר שטח ציבורי מיטבי ובגודל שיאפשר שימוש ציבורי המצריך שטחי מגרש גדולים כדוגמת בית ספר. עם זאת בהתאם להערות הוועדה המחוזית יש לקבוע אחוז תכסית מרבי של 60% (בהתאם להוראות תכנית צ') במקום 50% תכסית מרבי כפי שנקבע בתכנית המופקדת. קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית 3501. יש לציין, כי לתא שטח 930, נערכה כמקובל על ידי אגף מבני ציבור, בדיקת היתכנות לבית ספר על יסודי (ל- 42 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד) + קאנטרי הכולל בריכת שחיה. בדיקת ההיתכנות לוקחת בחשבון את העצים המיועדים לשימור	לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכסית הבינוי ל- 60%, תכסית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'. לקבל את ההתנגדות בחלקה. על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי, תוך שמירת עצים בוגרים , מומלץ לבטל את זיקת ההנאה בהמשך לרחוב המרד.

עצים רבים לשימור כך שהשטח האפקטיבי לבניה פחות מ6 ד'.	במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, בהתאם להוראות תכנית צ' , עצים הקיימים במגרש ישולבו בבינוי ובפיתוח של המגרש.	
2. לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמתית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	השטח הציבורי בתכנית 3501 נוסף לתחום שטח התכנית במטרה לייצר מגרש ציבורי מיטבי. ולא נגזרים ממנו שטחים כדי להשלים את החובה בתכנית המתאר למגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 6 דונם. כמו כן המגרש הציבורי בתכנית 3501 לא חושב מבחינה פרוגרמתית.	לדחות את ההתנגדות
3. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור , השטחים במתחם התחנה למשל, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	השטחים הציבוריים הנוספים במרחב התכנית הינם בנוסף לשטחי הציבור של 6 ד' כפי שנקבע בתכנית המתאר, ועליהם כאמור, ניתן מענה בתא שטח 930.	לדחות את ההתנגדות
4. היעדר נספח בינוי העומד בתנאי תכנית המתאר סעיף 3.5 מבני ציבור : בתכנית המוצעת לא נעשתה בדיקה ולא הוצגו נתונים לפיהם "המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו..." ולא נקבעו תנאים להיתר כנדרש בסעיף 3.5.1 (ג)(2) . כמו כן התכנית אינה נותנת מענה לשטחי ציבור. השטחים שהוקצו בתכנית אינם עונים לצרכים הפרוגרמתיים בתת רובע 53 , מדובר בשטחים קטנים יותר מהמינימום הנדרש בתדריך.	הפרוגרמה לצורכי ציבור נערכה על פי תדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון והוראות תוכנית המתאר. התוכנית הקצתה שטח מעבר לדרישות הפרוגרמה שקבעה שיש להקצות כ- 8.4 דונם למבני ציבור ו- 15.5 דונם לשטח ציבורי פתוח כמפורט. התוכנית מקצה שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10.6, 11 דונם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובכך נותנת מענה מעבר לצורך הנורמטיבי. (התכנית מוסיפה לתכנית 3501 (תא שטח 930) 6.4 דונם. כמו כן בתחום מרחב התחנה התכנית קובעת מגרש חום (תא שטח 401 A) בשטח של 2 דונם. בתחום התוכנית יש שטחים פתוחים בהיקף של 32.4 דונם (14.8 כיכר עירונית, 17.6 שצ"פ) כלומר כ-17 דונם מעבר לדרישה הפרוגרמתית.	לדחות את ההתנגדות

	למען הסר ספק השטח המפוספס חום ירוק אינו נכלל במניין השטחים הפתוחים אלא במניין שטחי הציבור בלבד. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית מגרש 930 יכול לשמש במידת הצורך כבית ספר. בדיקת ההיתכנות שנערכה על ידי מבני ציבור, תומכת בעמדת היחידה האסטרטגית. התכנית כוללת הוראות המחייבות הכנת תכנית עיצוב כמפורט בסעיף 6.17. כמו כן, התכנית מפנה להוראות הבינוי הקבועות בתכנית צ' אשר חלה על כל מבני הציבור בעיר.	
5. אין לאשר את התכנית מאחר ואינה נותנת מענה למחסור בשטח למוסד ציבורי – בית ספר לרווחת התושבים המצוי בחוסר במוסדות חינוך כבר הים טרם תוספת יח"ד הנוספת במסגרת התכנית.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר.	לדחות את ההתנגדות
6. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחי ציבור פתוחים ואף מקטינה את כמות השטחים הפתוחים המשמשים היום את השכונה.	יובהר כי המצב המאושר כיום לפי תכנית 1200 אינו כולל כלל שטחים ביעוד שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור למעט התחום הכלול בתא/3501 ואילו התכנית קובעת לראשונה ומוסיפה שטחי ציבור נרחבים שישמשו את השכונה. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקם בו מגרש ספורט לטובת השכונות הסמוכות.	לדחות את ההתנגדות, עם זאת להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
7. יש לערוך בדיקה תחבורתית, או לפרסם את הבדיקה התחבורתית אם נעשתה כזאת, ולבחון	נערכה בדיקה תחבורתית ע"י משרד איליה בן שבת. במסגרת הבדיקה נבחנו חלופות תנועתיות שונות, שחלקן הוצעו ע"י התושבים.	לדחות את ההתנגדות

	את ההיבטים התחבורתיים של התכנית, כמו כן יש לעגן בתכנית את התכנון התנועתי הדו סטרי חד מסלולי בבלעדיות לתחבורה ציבורית לכיוון שלבים ולא להותיר את התכנון פתוח.	מסקנות הבחינה התנועתית הוטמעו בתכנית. הבדיקה התחבורתית בחנה מספר חלופות להמשך רחוב שלבים : החלופה המוצגת בנספח התנועה, חלופות הנשענות רק על כביש המסילה או רק על כביש החומה, וכן חלופת רחוב אילת בלבד. הבדיקה לא מצאה הבדלים משמעותיים בין החלופות מבחינת תפקוד הרשת וזאת עקב מיצוי הקיבולת בגישה אל השכונה המתוכננת, בשל סגירת צירים לרכב פרטי (בשל הרכבת הקלה). לאור זאת הוחלט לשמר את האפשרות הסטטוטורית ל"כביש המסילה" ול"כביש החומה", כאשר אופן ניהול התנועה לרבות אופן העדפת התחבורה הציבורית ייקבעו בעתיד בהסדרים תנועתיים, כמקובל. תכנית המתאר מחייבת שרוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון כאשר מטרתה היתה לשמור על רוחב תוואי מקסימלי ולא לקבוע הסדרי תנועה.	
8.	קיימות אי התאמות בכיווני התנועה המסומנים בנספח התנועה בין התשריט לחתכים.	לאחר בחינה של נספח התנועה וחתכי רחוב שמשורטטים לצד התנוחה לא נמצאו אי התאמות בכיווני התנועה.	לדחות את ההתנגדות
9.	קיימת אי בהירות לגבי מספר היחידות המלונאיות ולגבי שטחי המסחר בתכנית.	התכנית לא מגדירה את כמות היחידות המלונאיות, אשר תיקבע בתיאום מול משרד התיירות. התכנית מגדירה כי לפחות 30% מזכויות הבניה בתאי השטח הסחירים ביעוד מגורים ותיירות יהיו לטובת מלונאות (בהתאם להוראות תכנית המתאר). שטחים אלו נפרשו בין תאי השטח כתלות במיקומם. טבלה 5 קובעת אילו תאי שטח מחויבים במימוש שטחי המלונאות ובאיזה היקף.	לדחות את ההתנגדות
10.	חשיפת הוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	התכנית נבחנה ע"י שמאי הועדה המקומית. ככל שיוגשו תביעות 197 הן יידונו על ידי הועדה המקומית על פי חוק	לדחות את ההתנגדות.

התנגדות 2. גוב אלמוגים בע"מ , גוש 6927 חלקה 25 , רח' רוקח 4 תל אביב-יפו		
11. הבניין המתוכנן בסמיכות לחלקת המתנגדים (מתחם שערי תורה) מתכונן להיות בגובה של 7 קומות דבר שיגרום לנזקי אוויר , אור , נוף וראיה וכן להריסת חורשת העצים.	התכנית כוללת הרחבה של המגרש המפוספס ציבורי ביעוד שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור וזאת לשם שימוש מיטבי בשטחים שנועדו עבור הציבור. מחובתה של הועדה המקומית לוודא כי השטחים הציבוריים ינוצלו במלואם ובאופן מיטבי וזאת נוכח כמותם המוגבלת בעיר והצרכים העירוניים הגדלים. התכנית המופקדת מפנה להוראות תכנית צ' וקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית את גובה הבניה עד 7 קומות. עפ"י הוראות תכנית צ' במגרש מעל 1.5 ד' גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל ו/ או המתוכננים במגרשים הגובלים, הגבוה מבניהם. המגרשים הגובלים למגרש 930 : בית המגן- בניין בן 5 קומות (על פי תכנית המתאר ניתן לבנות עד 8 קומות) במגרשים מזרחית למגרש הציבורי- ניתן לבנות לפי תכנית 3501 בניין בן 4 קומות + עליית גג. לפיכך במגרש הציבורי לפי תכנית צ' ניתן לבנות בניין עד 7 קומות.	לדחות את ההתנגדות בדבר גובה המבנה הציבורי. עם זאת לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות, שיקבע כי מס' הקומות הוא עד 7 קומות. כמו כן יש להוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
12. תכנית מנשיה המופקדת סותרת את תכנית 3501 תפרי נווה צדק דרום, שעל פיה נעשתה רכישת מתחם שערי תורה ע"י המתנגדים.	תכנית מנשיה אינה משנה את יעוד הקרקע של מגרש 301 אלא מרחיבה אותו לכיוון מרחב מנשייה ומשנה את הוראות הבינוי בהתאם לגודל החדש של המגרש והאפשרויות התכנוניות ששטח זה מזמן. התכנון העירוני הינו דינאמי ומשתנה על פי צרכי העיר והציבור והועדה המקומית רשאית ומחוייבת לעדכן את המצב התכנוני ואין זכות קנויה כי התכנון סביב מגוריו לא ישתנה. יובהר כי תכנית מנשיה משנה את תכנית תפרי נווה צדק דרום ומקודמת בהתאם להוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות

13. התכנית המופקדת עלולה לגרום נזק לערכי טבע ולפגוע בחורשת עצים הנמצאת ממערב למתחם המתנגדים. 14. סקר העצים שנעשה תואם את הקו הכחול כפי שהיה לפני שהתכנית הופקדה ואינו משקף את גבולות התכנית כפי שהופקדה בפועל.	התכנית מלווה בסקר עצים. הסקר נערך על ידי אגרונומית דר' רקפת הדר גבאי. סקר העצים שנערך כולל את מגרש 301(שבתכנית 3501). עם זאת, יש לציין כי בבדיקה חוזרת שנערכה, לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים, בתכנית המופקדת. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים.
15. התכנית המוצעת תגרום לירידת ערך המקרקעין אשר בבעלות המתנגדת	בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	לדחות את ההתנגדות.
התנגדות 3. מר אשר ידלינסקי, רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9		
16. על פי התכנית, הקרקעות שבבעלות המדינה כלולות בטבלת האיזון וקיבלו זכויות בתאי שטח סחירים 208, 201 בייעוד למגורים ותיירות, בעוד הקרקעות בבעלות פרטית אינן נכללות בטבלת האיזון.	זכויותיו של המתנגד (מחלקה 27 בגוש 7041) נכנסות לתחום תכנית איחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ביום 12.07.2023 ומצויה כעת בהליך ערר. חלקת המתנגד כלולה גם בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 שבה חלקת המתנגד כלול באיחוד וחלוקה, קובעת רח"ק גבוה משמעותית (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשייה.	לדחות את ההתנגדות
17. התכנית יוצרת חוסר צדק ביחס למתנגד ע"י כך ששוללים ממנו את זכויותיו בנכס תוך הפליה בינו לבין רשויות המדינה.	התכנית קובעת בהוראותיה ב סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות) . הזכויות למגרש, שאינו בתחום איחוד וחלוקה, יינתנו לבעלי המגרשים בתכנית עתידית (לעניין זה התכנית העתידית היא תכנית תא/4599) שתכלול את שטח המגרש באופן שזכויות	לדחות את התנגדות עם זאת, לתקן את הוראות התכנית ככל ותכנית אליפלט תאושר לפני פרסום תכנית זו יתוקן סעיף הנחיות מיוחדות באופן שישקף את התכנית המאושרת

	המגרש ייכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת. כמו כן התכנית קובעת כי תינתן אפשרות לפיצוי בגין הפקעה בהתאם לחוק או שיש להמתין לתכנית עתידית ולקבל את זכויותיהם בתכנית העתידית. יצוין כי בינתיים אושרה תכנית אליפלט מזרח והיא מצויה כעת בהליך ערר.	
התנגדות 4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב, גוש 6927 חלקה 1, ברנט 11-9		
18. תכנית מנשיה תגרום פגיעה למתנגדים כתוצאה מהרחבת רחוב ברנט ל-16 מ' ואת ההמשך של רחוב שבזי ל- 20 מ'.	תכנון הרחובות בשכונת מנשיה כולל מדרכות , נטיעות עצים, שבילי אופניים הכל בהתאם לסטנדרט העירוני ולתקני משרד התחבורה. לעניין רחוב ברנט : רוחב זכות הדרך על פי התכנית המופקדת 14 מ' המתוכנן כרחוב חד סיטרי לעניין רחוב שבזי (רוחב 20 מ') (בתחום התכנית, מערבית לברנט) : חתך הרחוב, מוקדש ברובו לתנועת הולכי רגל, אופניים ונטיעת עצים. מהבדיקה התחבורתית עולה כי יש לרחוב חשיבות רבה במערך התנועה בשכונה כציר עירוני ונכון לתכננו כדו-סטרי (מרחוב ברנט מערבה) כולל החיבור לשכונת נווה צדק, וליצור גריד עירוני רציף ומחובר.	לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש להוסיף חתך לנספח התנועה לרחוב ברנט לשם הבהירות .
הסדרי התנועה שבתכנית תגרומנה לעומס על רח' ברנט ובמיוחד על הצומת עם רח' שבזי שמגרש המתנגדים פונה אליו.	על פי אגף התנועה, לא צפוי שינוי בתפקוד הצומת המדובר, עקב קיבולת מוגבלת של רחוב ברנט. ומכל מקום הסדרי תנועה נקבעים בהליכים חוץ תב"עים ועל ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	לדחות את ההתנגדות
19. לא ייתכן כי המשך רח' שלבים המתוכנן בתא/5000 כציר מרכזי המקשר בין היציאה לתל אביב ממחלף צפון באיילון דרום עד לרח' קויפמן בואכה הטיילת, יהפוך בתכנית	רחוב ברנט לא יהפוך לציר חלופי להמשך שלבים צפונה, קיבולתו (וקיבולתם של הרחובות המובילים אליו) מוגבלת ופיזית הוא לא יכול לשאת נפחים רבים. כיווני הנסיעה ברחוב המרד לא נקבעו וייקבעו על ידי רשויות התמרור ועל פי	לדחות את ההתנגדות

המופקדת לרח' חד סיטרי וחלק מהתנועה תוסט לרח' ברנט.	הצרכים המשתנים.	
20. אין הצדקה להפיכת החלק המתוכנן של רח' שבזי, בקטע שבין רח' ברנט לבין המשך רח' שלבים לכביש דו כיווני ולהרחבתו עד 20 מ' אלא רק כדי לשרת את מתחם מנשיה החוצה.	ראו מענה בסעיף 18 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
21. הרחבת רחובות אלו תפגע באיכות חיי המתנגדים תגרום למטרדי רעש זיהום אוויר וכד'.	כאמור רוחב הרחובות ישפר את הקישוריות לשכונה ומחוצה לה. כמו כן ההרחבות נועדות בעיקר לשיפור מערך התנועה בר קיימא (הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית).	לדחות את ההתנגדות
22. הכניסה לחניון התת קרקעי המתוכנן בתא שטח 930 המתוכננת מרח' ברנט תפגע במתנגדים וביתר בעלי הזכויות ברח' ברנט.	בסעיף 6.7.9 נקבע כי כניסה לחניון תתאפשר מרחוב ברנט כמסומן בנספח התנועה. התכנית מאפשרת גמישות בכניסות לחניון אם יתממש וזה יבחן לעת הוצאת היתר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.7.9 כך שמיקום הכניסה לחניה יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה לתא שטח 930 מרחוב שבזי.
23. מדובר בחניון גדול שיגרום לצוואר בקבוק של רכבים הממתינים לכניסה לחניון וליציאה מהמתחם לכיוון רח' המרד.	הסדרי התנועה הנוגעים לחניון, במידה ויוקם, ייקבעו בעתיד בהתאם לשימוש שייקבע ויאושרו ע"י אגף התנועה.	לדחות את ההתנגדות
24. החזית לרח' ברנט מוגדרת כחזית מסחרית מה שיוסיף עומס של פריקה וטעינה על הרחוב.	לרחוב ברנט לא מסומנת חזית מסחרית בתשריט המופקד.	לדחות את ההתנגדות
25. התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום מטרדי רעש , זיהום אוויר וכו'.	מדובר בתכנית הכוללת שטחים פתוחים מרובים ובצפיפות יחסית נמוכה ביחס לשטח התכנון ועומדת על 5.3 יח"ד לדונם, אין בתכנית הנ"ל חריגה בשימושים המוצעים שיש בהם להשפיע על רעש וזיהום אוויר. השימושים המוצעים מגורים/מלונאות, שטחי ציבור ומסחר , אין בהם חריגה מהמקובל בתחום עירוני כדוגמת מיקום התכנית.	לדחות את ההתנגדות

26. תא שטח 930, בשטח של 11,024 מ"ר והמיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ייפגע במקרקעי המתנגדים בגלל קשת רחבה של שימושים.	השימושים המותרים בתחום תא שטח 930 הינם שימושים ציבוריים המותרים בכל יעוד ציבורי ברחבי העיר ומכל מקום השטחים הפתוחים נשמרים ואף גדלים מהמצב הקיים.	לדחות את ההתנגדות
27. התכנית פוגעת במקרקעי המתנגדים להם בתים חד קומתיים הבנויים בקו בניין 0 לרח' ברנט, בכך שהיא קובעת את קו הבניין של תא שטח 930 לכיוון רח' ברנט על 5 מ' ובנוסף ניתן להקים מצללות וסככות עד קו בניין 0.	בהתאם לנספח הבינוי המופקד מוצג לכיוון מקרקעי המתנגדים שטח פתוח לא בנוי שישמש לטובת תושבי השכונה. יש לציין כי בהתאם לתכנית צ' ניתן יהיה לקבוע קו בנין קדמי 0 לחזית ברנט, בעוד התכנית קובעת קו בנין 5.	לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש לתקן תיקון טכני - בנספח הבינוי טעות במידה מ-3 מ' ל-5 באופן התואם את הוראות התכנית.
28. תכנון תא שטח 930 במתכונתו הנוכחית תביא לירידת ערך נכסי המתנגדים.	תכנון תא שטח 930 בא בכדי להיטיב עם הציבור ותושבי השכונה ולהוסיף להם שטחים פתוחים ובנויים שישרתו את צורכי השכונה הקיימת והחדשה ומכל מקום, בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	לדחות את ההתנגדות
29. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולחלק אותו לשני תאי שטח שונים, אחד מערבית לרח' המרד יוקצה לשב"צ והשני מזרחית לרח' המרד יוקצה לשצ"פ. חלוקה כזאת מצאה ביטוי גם בנספח הבינוי המנחה.	קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע הקיים שנקבע בתכנית 3501. כמו כן יעוד הקרקע מאפשר גמישות בתכנון שטח מבנה הציבור, ומתן מענה לצרכי הציבור בסביבה הכולל שטחים פתוחים לרווחת התושבים, במגבלות קווי הבניין שהוגדרו. מעבר לכך יובהר כי נספח הבינוי מנחה בלבד וכי מיקום מבנה הציבור ייקבע לעת המימוש.	לדחות את ההתנגדות
30. למיקום בנייני הציבור חשיבות רבה ולכן אין להשאירו לשלב תכנית העיצוב ומוכרח להיבחן על ידי הוועדה המקומית בעת דיון באישור התכנית	בהתאם להוראות התכנית , תכנית עיצוב ופיתוח הינה תנאי להוצאת היתר הבניה ובמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי או אז יהיה ניתן לקבוע את מיקומו על פני המגרש. תכנית עיצוב	לדחות את ההתנגדות. עם זאת, לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע שבסעיף 7.1 שבהוראות התכנית.

המפורטת שמתקיים לאחר פרסום התכנית ושמיעת ההתנגדויות לה.	מקודמת בין אם למבנה ציבור ובין אם למגרשים סחירים קרוב למועד הגשת היתר הבניה וזאת על מנת לשמור על רלוונטיות העיצוב ביחס לשימוש המתוכנן.	
התנגדות 5. פז חברת נפט בע"מ, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041 , פינת הרחובות אילת אליפלט		
31. בהתאם לנספח התנועה של התכנית, נחסמת הגישה לתחנה ולכן אינה יכולה לשמש עוד כתחנת דלק מאחר והרכבים אינם יכולים להיכנס אליה ולצאת מהיציאה שנותרה לכיוון רחוב אילת בלבד. התכנית פוגעת בקרקע המתנגדים ולא תאפשר להשתמש בהם לייעודם.	כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה כך שאין ולא מתוכננת חסימת הכניסה לתחנה.	לקבל את ההתנגדות חלקית ולתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה מתחנת הדלק, בתיאום עם מחלקת התנועה.
32. התכניות המקודמות בתחום האזור התעסוקה המטרופוליני לפי תכנית המתאר, לפיד ואליפלט, אינן כוללות את תחנת הדלק והמגרשים הסמוכים.	-שטח התחנה מצוי מחוץ למרחב מנשייה גם על פי מרחב התכנון ואזורי היעוד הקבועים בתכנית המתאר כך שאין הצדקה להכלילו בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
33. קיים חשש שתכניות לפיד ואליפלט מיצו את זכויותיהן, ובתחום מתחם תחנת הדלק ניתן יהיה לנצל רק את הזכויות המנדטוריות ולפיכך אינה מותירה אופק תכנוני.	ההתנגדות הנ"ל אינה רלוונטית לתכנית הנידונה.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 6. עמי אלמוג- רמ"י		
34. עיריית ת"א מקבלת זכויות במגרשים 203 ו-204 בחלק. שטחים אלה רשומים על שם העירייה כהפקעה ממדינת ישראל- הפרשה לצרכי ציבור. כעת כשייעוד שטחים אלו הופך סחיר, שטחים אלו אמורים לחזור למדינה על פי סעיף 196 לחוק, לכן	טבלת האיזון במצב הנכנס נעשית לפי הרשום בטאבו על פי תקן 15.	לדחות את ההתנגדות

נדרש רישום הערה מתחת לטבלת האיזון המקצה את הזכויות למדינה חזרה.		
35. למדינה ולבעלים "לא מוסדר" הוקצה במושע שטח 207. אולם שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה למושע. יש להביא בחשבון הפחתה למושע בגין שותפות עם גורם "לא מוסדר".	שותפות עם 'לא מוסדר' יכולה להיפתר באמצעות האפוטרופוס הכללי בשיתוף עם רמ"י או שהליך ההסדר יוביל לרישום המדינה או שלוחותיה כבעלים. כך שאין מקום למקדם מושע.	לדחות את ההתנגדות
36. בטבלת האיזון בחלק הציבורי שמתחת לקו- בהערה בעמודה השמאלית כתוב "תאי שטח אלו ירשמו על שם עת"א- יפו בשלמות" מבקשים להוסיף "ע"פ דין"	יש לדחות את הבקשה, הואיל ומדובר בלוח הקצאות והמגרשים הציבוריים יירשמו בהתאם ללוח והתב"ע אשר מהווה חיקוק.	לדחות את ההתנגדות
37. לגבי המבנים לשימור במגרשים A ו- B, מאחר והשימושים שלהם אינם ציבוריים, המדינה סבורה כי הבעלות צריכה להישאר של מדינה ולא של העירייה. מבקשים לתקן את הטבלה: באחת משתי הצורות הבאות: • שינוי ייעוד השטח ל"מגרש מיוחד" שלא ניתן להפקעה. מגרשים אלו ירשמו על שם מדינה ויוחכרו לעירייה. • אם משאירים את הייעוד "מבנה ציבור", יש להשאירם מתחת לקו אבל ברישום בעלות מדינת ישראל/ר"פ ומכאן שיש צורך בשימוש סעיפי הפקעה.	השימושים המותרים תואמים שימושים המאפיינים מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תואמים את תכנית המתאר, תכנית צ' ואת חוק התכנון והבניה. על כן, יש לרשמם בבעלות הרשות המקומית. המגרשים בתחום מרחב השימור הכוללים מבנים לשימור ומבנים חדשים מסומנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים הינם שימושים ציבוריים לתרבות אומנות קהילה ופנאי. כמו כן יותרו שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במרחב ויותרו שימושי משרדים באופן התואם את הוראות תכנית המתאר בסעיף 3.5.1 ג(4)(ב) בעניין שטחים לשימושים נוספים במבני ציבור. מבנים אלו הם מבנים לשימוש ציבורי ולכן ירשמו בבעלות עירייה.	לדחות את ההתנגדות ולהוסיף הוראה המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש הבניה הציבורית.
38. המבנים הנכנסים לטבלת האיזון הינם מבנה מתחם התחנה וסביבתה. בסעיף 9(ז)	שמאי התכנית בדק ומצא כי מבנים אלו אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים, שכן אין להם זכויות בניה במצב	לדחות את ההתנגדות

	במסמך עקרונות השומה, שמאי התכנית מניח כי עלויות השימור מאיינות את השווי הכלכלי של המבנים. גם אם הרשות תעביר את המבנים לבעלות העירייה, יש להציג תחשיב מבוסס הבוחן את שווי המבנים במצב הנכנס ע"פ תקן 15 ולעדכן בהתאם בטבלה.	הקודם לתכנית 1200.	
39.	ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל, השטח הסחיר המתאפשר (עד 20% הינו שטח נלווה לשימוש בכל מבנה, על כן נדרש להוסיף כי " **לא יותר איחוד שטחי המסחר במבנה מסוים בתחום המגרש המחולק לתאי שטח**"	מרחב השימור מחולק לשני מגרשים ציבוריים: מגרש A ומגרש B, בכל אחד מהמגרשים מצויים תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית ושצ"פ. בשל העובדה כי מדובר במגרש אחד אין מניעה לרכז את השטחים הסחירים בתא שטח אחד כל עוד סך כל השטחים הסחירים לא יעלה על היקף השטחים הסחירים המותרים במגרש והכל בהתאם לתכנית צ' ותכנית המתאר הכוללנית המאפשרת תוספת שטחים אלו למגרש. הטעם לאפשרות לריכוז שטחים אלו, הואיל ומדובר במבנים לשימור ששטחם קטן ואינו מאפשר הפרשה של 20% בנפרד במבנה.	לדחות את ההתנגדות
40.	על פי טבלה 5 בתקנון התכנית קיים שיוך של שטחי בניה למגרשים ללא פירוט השטחים הציבוריים ושטחי המסחר בכל מבנה. לדעתנו על הטבלה לפרט את השטחים המוצעים לכל שימוש.	תאי השטח המפורטים בטבלה 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כוללים מבנים לשימור שלגביהם לא פורטו שטחי בניה זאת כיוון שבהתאם להערה 12 לטבלה, שטחי הבניה למבנים לשימור יהיו בהתאם לשטחים הבנויים הקיימים (ללא תוספת בניה או הרחבות). לבניה החדשה טבלה 5 מפרטת את שטחי הבניה המותרים כאשר על פי הערה ח' ברמת הטבלה בכל המבנים יותרו מכוחם עד 20% שטחי מסחר ומשרדים.	לדחות את ההתנגדות
41.	בטבלה 5 גודל המגרש הינו כגודל המבנה. בחלק מהמקרים	ראשית יובהר כי המרחב לשימור כולל שני מגרשים- מגרש A ומגרש B בכל אחד	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה

מצוין במספר ובחלק מפנה להערות 12 ו-13 לטבלה שמכוונים לאותו דבר. מדוע אין קו אחיד בהצגת הדברים?	מהמגרשים קיימים תאי שטח המייצגים את המבנים לשימור והחדשים שיבנו. אך מדובר על תאי שטח בתוך תחום מגרש ולא על מגרשים בפני עצמם. הערה 12 מתייחסת לכל המבנים לשימור בתחום המרחב לשימור. מבנים ללא הערה בתחום מרחב השימור הינם מבנים חדשים. הערה 13 מתייחסת למבנים חדשים בתחום מרחב השימור. הערה נועדה לחייב את ההתייחסות אליהם כתא שטח אחד.	של מבנה אחד בלבד בתחום תאי השטח הנ"ל. - הערה 13 לטבלה 5– " מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים."
42. שלבי הביצוע בסעיף 7.1 לא ברורים, מדוע היתרי בניה ביעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים בהקמת מבנה ציבור במגרש 930, כך גם לגבי מגרשים 207, 208. **השלביות אינה מוסכמת על רמ"י וגורמת לתלות בביצוע העירייה.**	התכנית מלווה בפרוגרמה לשטחי ציבור שמטרתה בין היתר מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לתוספת השטחים והשימושים שנקבעו בתכנית המקודמת. מימוש השטחים הציבוריים תלוים בצרכי העיר ומשאביה ואלו ממומשים לכשמתגבש הצורך.	לקבל את ההתנגדות ולהסיר את הוראת שלבי הביצוע.
43. במגרשים הגובלים ברח' קויפמן השפ"פים הינם במהותם שצ"פים. מדוע לא לקבוע מראש שצ"פים ובכך לייתר את אחריות הבעלים הפרטיים לתחזוקת השטח, אחריות ביטוחית וכו'.	השפ"פ ישמשו (סעיף 5 בטבלה 5) שטחי חלחול לשטחי הבניה, כמו כן יאפשרו בשטחים אלו מרתפים פרטיים ובכלל זה חניה.	לדחות את ההתנגדות
44. בהגדרות התכנית (סעיף 1.9) קיימת הגדרה ל"שימוש מסחרי 1" הגדרה זאת אינה מקובלת ואינה מהווה מסחר נלווה לשימוש העיקרי הציבורי. רוב השימושים המצוינים מתאימים לקניון שאינו קשור לשטח ציבורי.	רשימת השימושים המוצעים למסחר 1 בייעוד ציבורי, הינה בהתאמה לשימושים המפורטים בייעוד מסחרי 1 כפי שמוגדרים בתכנית המתאר וכפי שמותרים על פיה. יצוין כי שימוש מסחרי עבור קניון אינו מתאפשר במסחר 1. לעניין הטענה בדבר שימוש נלווה, יובהר כי על פי תכנית המתאר ניתן לאשר עד 20% שימושים מסחריים שעומדים בפני עצמם. עוד יצוין כי המסחר הינו מסחר קמעונאי המשרת את המתגוררים והמועסקים בסביבתם.	לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את ההגדרה של מסחר 1 כך שתועתק מהוראות תכנית המתאר תא/5000. לדחות את יתר ההתנגדות

45. סעיף 4.1.1 (4) ביעוד מגורים ותיירות מצוין כי יתאפשרו "שימושים ציבוריים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע" לא ברור מהו השימוש ואת מי ישרת. לא מוצאים טעם בתוספת שימושים אלה בייעוד מגורים ותיירות וגם אין פירוט לגביהם בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6. שירותים בעלי אופי ציבורי הינם שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, והינם שירותים האמורים להיות מופעלים ע"י גורם פרטי. השימושים הנ"ל אינם מחויבים ותוספת השימושים היא לאפשר את מגוון השימושים בקומת הקרקע ובקומות העליונות לרווחת הדיירים והסביבה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6. שירותים בעלי אופי ציבורי הינם שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, והינם שירותים האמורים להיות מופעלים ע"י גורם פרטי. השימושים הנ"ל אינם מחויבים ותוספת השימושים היא לאפשר את מגוון השימושים בקומת הקרקע ובקומות העליונות לרווחת הדיירים והסביבה.
46. סעיף 4.3.1.(4) משרדים. יש לדייק – משרדים לצרכי ציבור כמוגדר בהגדרות בסעיף 1.9 לתקנון התכנית של "שימוש ציבורי".	בהתאם לסעיף 3.5.1(א) לתכנית המתאר מותר להוסיף משרדים גם שלא לצרכי ציבור במסגרת ה-20% המותרים עבור שימושים נוספים.	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
סעיף רישום שטחים ציבוריים - יש להחליף את הסעיף ולהטמיע את הסעיף הבא "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י בתוך 90 ימים ממועד פניית הרשות המקומית בבקשה להקצאה לצרכי ציבור".	סעיף הרישום המוטמע בתכנית המופקדת הינו סעיף קבוע בכלל התכניות העירוניות יודגש כי סעיף הרישום כפי שמופיע במסמכי התכנית המופקדת סוכם בין העירייה לרמ"י.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 7. עזרא וצחי משעל, ע"י עו"ד עומר רייטר, בעלים בחלקות 36-35 גוש 7041		
47. התוכנית קובעת ייעוד דרך מוצעת בחלקות המתנגדים לטובת תכנון רחוב מרכזי	א. תכנית תא/5000 הינה תכנית מתארית אשר קובע מסגרת תכנונית בלבד עבור	לדחות את ההתנגדות

לכניסה למרחב התכנון, ובניגוד לתוכניות שונות שקודמו ע"י הועדה המקומית באזור זה: א. תא/5000 הקובעת את תא השטח של המתנגדים כאזור תעסוקה מטרופוליני בן 40 קומות. ב. מסמך המדיניות "מתחם המסילה" המאושר משנת 2009 קובע הוראה לקידום תוכנית מפורטת במתחם 5.3 אליפלט מזרח. במסמך זה הועדה המקומית נתנה עקרונות יסוד לתכנון המתחם הכוללות ייעוד מגורים בגובה 6.5 קומות המהווה דופן לרחוב אילת וכולל 280 יח"ד ובנוסף 70,000 מ"ר לתעסוקה ומלונאות.	הועדה המקומית לצורך קידום תכניות מפורטות. במסגרת זו מאפשרת תכנית המתאר לועדה לקבוע דרכים חדשות והארכת דרכים חדשות. כמו כן באזור זה קובעת תכנית המתאר את התווית המשך רחוב שלבים ברזולוציה של תכנית המתאר. ניתן לראות בתשריט אזורי ייעוד שבתכנית המתאר את המשך רחוב שלבים והמשך הציר ירוק. כמו כן על פי הוראות תכנית המתאר סעיף 1.4.4: *"מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".* ב. התכנית תואמת את מסמך המדיניות כפי שעודכן בשנת 2021 והיא כפופה להוראות תכנית המתאר המחייבת את התווית המשך רחוב שלבים.	
תוכנית מנשיה סותרת את מגמות התכנון הללו ומבטלת את הפוטנציאל התכנוני הגלום במגרש. כמו כן התוכנית מתעלמת מהמצב התכנוני התקף במגרש המתנגדים אשר בו קיימות זכויות תקפות ערב אישור התוכנית כמפורט: תוכנית יפו A קבעה את המגרש כאזור מסחרי עם	הצורך בהתווית המשך רחוב שלבים נובע מהוראות מחייבות התכנית המתאר, עם זאת החלקות של המתנגדים נכנסו לטבלת האיזון של תכנית אליפלט מזרח כך שהמתנגדים מקבלים תמורה בתחום תכנית זו. למעלה מן הצורך יובהר כי המצב הקודם אינו יפו A אלא תכנית 1200 ביעוד תכנון לעתיד אשר לא אפשרה להוציא היתרי בניה וביטלה את התכניות הקודמות לה	לדחות את ההתנגדות

אחוזי בניה מקסימליים 50%- 60% ואפשרות להוצאת היתרי בניה לפי תוכנית , 1200 . בנוסף תוכנית 1680 התירה הקמת חדרי יציאה לגג וקבעה הוראות בינוי בנושא. במגרשים קיימים מבנים בהיתר: - חלקה 35 מבנה חד קומתי הכולל חנות בת 40 מ"ר - חלקה 36- חנות ובית מלאכה כולל גלריה חלקית ומרפסת גג	בתחום מרחב המסילה. ראו תשובה לעיל. התמורה ניתנה בתכנית 4599 אליפלט מזרח אשר אושרה ונדונה בימים אלו בועדת הערר.	
48. בפועל התוכנית קובעת הריסת מבנים קיימים והפקעת השטח הקבוע והזכויות הנגזרות ממנו על פי תוכניות תקפות ואינה קובעת פיצוי במסגרת איחוד וחלוקה בתוכנית אלא מחריגה את המגרשים וקובעת כי יכללו בתוכנית עתידית שלא ברור מי יקדם ומתי. מדובר בפגיעה לא מידתית במקרקעין של המתנגדים המוערך לפי חו"ד שמאית ב 4.15 מיליון ₪.	ראה מענה בסעיף 17,16 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
49. לפיכך יש להסיר את המקרקעין מתחום התוכנית באופן מיידי. במידה והשטח נדרש לצורך תכנון גישה למרחב התכנון יש לכלול אותו בתוכנית מפורטת 5.3 לפי מסמך מדיניות המסילה. לחילופין יש לכלול אותו באיחוד וחלוקה בתוכנית הנוכחית ולקבוע לו תשלומי איזון על הפגיעה בהתאם לחו"ד השמאית.	ראה מענה בסעיף 17,16 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041		
50. התנגדות היא טכנית במהותה ונובעת אך ורק עקב טעות שנפלה בסימון הקו הכחול של תכנית מנשיה כפי	הקו הכחול בתכנית מנשיה בדופן המזרחית של תא שטח 724 (ייעוד דרך מוצעת) נקבע כך שיעקוב אחרי גבולות חלקות בשלמותן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הקו הכחול של התכנית כמפורט כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש ולא אחרי גבול החלקות.

	שיפורט להלן: • בתכנית מנשיה נקבעו בסעיף 6.15 הנחיות לגבי תא שטח 724 אשר אינו מקבל זכויות בתכנית מנשיה, אולם נכלל בקו הכחול של התכנית מאחר ומהווה רחוב מרכזי בכניסה לתחום התכנית. • תא שטח 724 נמצא בחפיפה עם הקו הכחול של תכנית "אליפלט מזרח תא/4599" ומוגדר ברובו בייעוד דרך- למעט חלקו המזרחי אשר אינו מוגדר בייעוד דרך בנספח התנועה של תכנית מנשיה וחורג מקו תחום הדרך של אליפלט אל תוך החלק הסחיר בתכנית אליפלט מזרח. • בבדיקת התשריטים של שתי התכניות – מנשיה ואליפלט מזרח , מתברר כי צדו המזרחי של תא שטח 724 חורג מתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט בכ-100 מ"ר ונכנס אל תחום מגרש 1 של תכנית אליפלט מזרח. • סימון החלק המזרחי של תא שטח 724 אינו משרת את המטרה לשמה הוגדר תא שטח 724 וגם פוגע ביכולת ליצר מרתף חניה	יחד עם זאת, הדרך הנדרשת לפי נספח התנועה של תכנית מנשייה אינו מצריך שימוש בשוליים המזרחיים של תא השטח 724, בשטח כולל של 100 מ"ר שמתפרס ברוחב של מטרים ספורים לאורך של כ 60 מ'. האיחוד והחלוקה של תא שטח זה אינו חלק מהאיחוד והחלוקה שבתכנית מנשייה והוא נעשה במסגרת תכנית אליפלט מזרח שגם חלה על תא השטח כולו. הסיבה להכללתו של תא השטח 724 בתכנית מנשייה הוא לצורך הבטחת כניסת הדרך המוצעת אל השכונה בלבד. **מוצע לתקן את הקו הכחול של תכנית מנשייה כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרשת ולא אחרי גבולות החלקות.**	

בתכנית אליפלט מזרח, מאחר והוא מקצר את אורך הרמפה המתוכננת בדיוק של סנטימטרים עקב המצב הצפוף בשטח ובכך מבטל אפשרות ירידה לחניון המתוכנן. לאור זאת מבקשים: • להעביר את הגבול המזרחי של תא שטח 724 ולסמנו בחפיפה לתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט. • או לחילופין – לחלק את היעוד המופיע בתשריט מנשיה לתא שטח 724 ולסמנו כך שבמזרח, עד קו זכות הדרך יוותר ביעוד לדרך ומעבר לקו זה מזרחה השטח (כ-100 מ״ר) יוותר ביעוד לתכנון לעתיד ולציין בתקנון כי שטח זה יוצמד ויועב בתכנית ״אליפלט מזרח״ כחלק מין המגרש הסחיר , מס׳ 1. • או נבקש לתת זכויות בטבלאות הקצאה ואיזון לתא שטח 724 בתכנית מנשיה ולאשר תיקון/הקטנת שטח הקו הכחול של התכנית אליפלט מזרח כך שלא יכלול את כל תא שטח 724.		
התנגדות 9. משרד עו״ד יגאל ארנון בשם ״בית המגן פרוייקטים בע״מ״ ״ובית המגן נכסים בע״מ״ בעלים בחלקה 5 גוש 7004		
51. המתנגדים גובלים מצפון לתא שטח 930 הכלול בתוכנית	ראה מענה בסעיף 13, 14 לעיל .	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים

מנשיה ומיועד לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית כוללת הוראות ונספחים לשמירה על עצים בוגרים ונותנת בכך חשיבות רבה לנושא חשוב זה .עם זאת בתשריט לשמירה על העצים יש התעלמות מוחלטת ממקבץ עצים משמעותי הסמוכים למגרש המתנגדת, וכן גם בהדמיות התוכנית. (בנוסף התשריט לא כולל סימון גבולות התוכנית). לפיכך התוכנית לא עומדת בדרישות החוק לעניין שמירה על עצים בוגרים. המתנגדים צירפו חו"ד אגרונום (נספח 2) שקובע כי למקבץ העצים יש ערכיות רבה וכי זו שמשה כחורשה בעלת חשיבות נופית וערך שימורי רב, כמו גם משמשת למיסוך רעשים ומטרדי רעש ואבק לבניינים הסמוכים. יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהבטיח שמירה על מקבץ העצים בחלקו הצפוני של תא שטח 930.		
התנגדות 10. טליה מויאל מירון ברושי ואחרים, סמטת שלוש 10, חלקה 29 בגוש 7041		
52. התכנית המופקדת פוגעת במקרקעי המתנגדים בכך שהיא מבטלת את הייעוד התקף 'אזור לתכנון בעתיד' וקובעת כי בניין המגורים ייהרס והקרקע תופקע לטובת ייעוד של דרך מוצעת. מבקשים להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום החלוקה החדשה ובטבלת ההקצאה,	זכויותיהם של המתנגדים נכנסות לתחום האיחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר בימים אלו. חלקת המתנגד כלולה בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 קובעת רח"ק גבוה משמעותי (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה	לדחות את ההתנגדות.

ולהקצות להם זכויות במגרשי התמורה הסחירים בייעוד מגורים ותיירות. או לחילופין להורות על תיקון הוראות התכנית כך שייקבע כי ככל והמתנגדים יעדיפו לקבל פיצויי הפקעה וככל שבעתיד תאושר תכנית הכוללת את קרקע המתנגדים ויקבע ששווין עולה על שיעור פיצויי ההפקעה ששולמו למתנגדים , אזי תעביר העירייה למתנגדים את ההפרש.	ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשייה. התכנית קובעת בהוראותיה, סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות) . ועוד יובהר כי הזכויות למגרש ניתנו לבעלי המגרשים בתכנית תא/4599שכוללת את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש נכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת.	
53. לחילופין במידה ולא יתקבל סעיף א', לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתפיסת החזקה במקרקעי המתנגדים וביצוע הפקעה בפועל יהיה בהפקדת תכנית חדשה משביחה לחלוקה חדשה הכוללת את מקרקעי המתנגדים.	ל"ר נוכח החלטה למתן תוקף של תכנית אליפלט מזרח ראו מענה לטענה 52	לדחות את ההתנגדות
54. מה שהניע את הוועדה המקומית שלא להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה הינו הרצון להימנע מהקצאת זכויות להן במגרשים הסחירים.	ראה מענה לעיל.	לדחות את ההתנגדות
55. אין הצדקה להטיל את נטל מימון הפקעת קרקע המתנגדים על הציבור כולו אלא יש להטילו על בעלי הזכויות בתחום התכנית על ידי הכללת מקרקעי המתנגדים בתחום החלוקה החדשה, והקצאת זכויות במגרשים הסחירים.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות
56. התכנית המופקדת	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	לדחות את ההתנגדות

קובעת כי חלף הכללת מקרקעי המתנגדים בחלוקה החדשה יינתן להם פיצוי על ידי תשלום או במסגרת הקצאת זכויות בתכנית עתידית, חלופות פיצוי אלה אינן מידתיות ואינן סבירות.		
57. חלופת שחזור הזכויות בתכנית עתידית אינה חוקית ואינה יכולה להתממש, מדובר בתכנית עתידית עלומה שלא ברור אם בכלל תאושר.	תכנית אליפלט מזרח תא/4599 עברה את כל הליכי ההפקדה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית ומצויה כעת בהליך ערר לפני פרסומה.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות 11. רועי חיים אפרת, סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29).		
58. **החרגת השטח מתחום האיחוד והחלוקה מהווה סטייה מהותית מהוראות הדין והפסיקה ומהווה פגיעה קשה בזכויות הפרטיים בתכנית:** *"מונע משיקולים זרים ומהווה אפליה אסורה כלפי בעלי הזכויות הפרטיים".* מתנגד לתכנית במתכונתה הנוכחית, שבה התכנית מסמנת את שטח הכניסה למתחם בייעוד לדרך, את הבניין שבו נמצאת דירת מגורי המתנגד להריסה, והכל ללא מתן זכויות בתחום התכנית ותוך הפנייה לקבלת מענה בתכנון עתידי אחר או באמצעות פיצויי	ראה מענה בסעיף 52 לעיל ראה מענה בסעיפים 52 לעיל	לדחות את התנגדות לדחות את ההתנגדות

הפקעה. המתנגד טוען שקיים "פגם מהותי בתכנית" מאחר ולא נכללו בעלים פרטיים בתחום האיחוד והחלוקה, אלא רק שטחים בבעלות עיריית תל אביב או רמ"י, ומגרשי התמורה הוקצו להם בלבד (סעיף 6.15 בהוראות התכנית). הצעות: **א. יש לכלול את מלוא תא שטח 724 בטבלאות האיחוד והחלוקה של התכנית.** **לחילופין יש להוציא את תא שטח אל מחוץ לקו הכחול של התכנית.** **ב. תיקון הוראות סעיף 6.15 לתכנית:** ההוראות בנוסחן היום לא נותנות מענה לבעל זכויות אשר לא מעוניין בזכויות או בפיצוי כספי. **ג.** התיקון לסעיף 6.15 צריך לקבוע כי תא שטח 724 לא יופקע **<u>והבניין ו/או חלקים ממנו לא ייהרסו טרם אישור תכנית</u>**	ראה מענה בסעיף 52 לעיל ראה מענה בסעיף 52 לעיל הפקעת השטח תתאפשר רק לאחר אישור התכנית. לא ניתן יהיה להרוס את המבנה או חלקים ממנו טרם אישור התכנית.	לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.
התנגדות 12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי – ברנט 22 גוש 7112 חלקה 20		
59. תכנית מנשיה סותרת את תכנית המתאר בכך שאינה מקצה מגרש למבנה ציבור בשטח של 6 ד' לפחות. - מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה	ראה מענה בסעיף 1, 2 לעיל	לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכסית הבינוי ל-60%, תכסית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'.

המיועד לבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד' , 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה. - וגם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר.		
60. לא ניתן להשתמש באותו שטח פעמיים, לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמתית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.	ראה מענה בסעיף 2 לעיל	לדחות את ההתנגדות
61. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור כמו השטחים במתחם התחנה, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.	ראה מענה בסעיף 3 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
62. תוואי ציר שלבים כפי שמופיע בתכנית נוגד את עקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר שקבע כי רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (סעיף 5.4)	הוראות תכנית המתאר בטבלה 5.4, אזור תכנון 502ג' קובעת כי "ייקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח	לדחות את ההתנגדות.

- בתכנית המוצעת המשך ציר שלבים הוא חד סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון ועם הרחבה לשלושה נתיבים בצמתים.	לתוואי אל חוף הים". התכנון המוצע שומר על רוחב של שני נתיבי נסיעה בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ובמקום נתיב נסיעה לכל כיוון מוצג בנספח התנועה 2 נתיבי נסיעה מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. סה"כ רוחב הדרך אינו משתנה מהקבוע בתכנית המתאר. קביעת שני נתיבים בכיוון אחד נעשה בהתאם לצרכים התנועתיים. יש לציין כי נספח התנועה הינו מנחה וכיווני התנועה הינם ברמת הסדרי תנועה.	
63. החיבורים המוצעים בין הרחובות הסובבים את שכונת מנשיה יגרמו לתנועה מסיבית בתוך השכונה ויעמיסו על התשתיות הקיימות ועל התושבים.	כחלק ממטרות התכנית היה לייצר חיבור של התכנית לשכונות הסובבות, המשכיות הרחובות הינו חלק אינטגרלי וחשוב לתפקודה הנכון של העיר. בנוסף יש לציין כי מערך כיווני התנועה המוצג מציג **<u>יציאות</u>** מהשכונה וחיבור לשכונת מנשיה, כך שלא מוצג מעבר בין שכונת מנשיה לכיוון שכונת נווה צדק, לדוגמא רחוב שבזי- כיוון התנועה משכונת נווה צדק לכיוון מנשיה.	לדחות את ההתנגדות
64. האזור עבר בשנים האחרונות פיתוח מואץ הכולל תוספת מאות יח"ד ללא תוספת שטחי ציבור ובתי ספר. - התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחים פתוחים.	המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקמו בו מגרש ספורט לטובת ביה"ס והשכונות הסמוכות.	לדחות את ההתנגדות.
65. יש לעשות בדיקה	ראה מענה בסעיף 7 לעיל	לדחות את ההתנגדות

תחבורתית שבמסגרתה תבחן התאמת הצמתים והמשך תכנון רחוב שלבים.		
התנגדות 13. התנגדות גיא יקותיאל בעלי זכויות 6927 חלקה 29 שמרלינג 1		
66. חוסר סמכות לקידום תכנית בוועדה המקומית – תא/5000 מגדירה את שכונת מנשיה באזור תכנון 502ג שהוא חלק מאזור תכנון 502. בייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה, אזור מוטה מלונאות. נדרש הקצאת מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם. התכנית הנוכחית חורגת ממתחם 502ג וכוללת בתוכה בתחום תא שטח 930 את מגרש 301 ששייך לתכנית תא/3501 ושייך למתחם תכנוני אחר לפי המתאר ועל כן חורגת מהוראות תכנית המתאר ואינה בסמכות הוועדה המקומית.	בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קו כחול לתכנית מפורטת בהתאם לשיקול דעתה. וזאת כל עוד נשמרות ההנחיות עבור כל אזור תכנון בהתאמה להוראות תכנית המתאר. התכנון המוצע בתכנית זו אינו סותר את הוראות תכנית המתאר. צירופו של המגרש הציבורי מתכנית תא/3501 למגרש 930 בתכנית זו נועד אך ורק כדי לאפשר גמישות מיטבית בתכנון המגרש הציבורי העתידי אך אין בכך כדי להוריד משטחי הציבור הנדרשים בתכנית 3501 או מתכנית זו. כאמור לעיל התכנית המוצעת מוסיפה מגרש ציבורי בשטח של מעל 6 ד' בהתאם להוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות.
67. טבלאות האיזון וההקצאה שגויות - דוגמא: חלקה 6 בגוש 7004, הכלולה בתא שטח 930 כבר תוכננה ושונה ייעודה בתכנית תא/3501 מאזור לתכנון בעתיד ודרך לייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", נכנסה לטבלה במצב המאושר כשטח סחיר לתכנון בעתיד ודרך. - הטבלאות מתייחסות לשטחים בייעוד "דרך" במצב נכנס כשטח סחיר	טבלת האיזון תתוקן בהתאם ליעוד הקרקע במצב הנכנס לפי תכנית 3501 והחלקה תורד מתחת לקו. שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון בהתאם לתקן 15. ולכן בגין קרקע שסומנה בתכנית 1200 כדרך, שבבעלות הרשות המקומית קרי עת"א או	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את טבלת האיזון בהתאם כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו. לדחות את ההתנגדות

שיש לתת תמורתו שטחים סחירים אחרים וזאת בניגוד לכללי עריכת טבלאות איזון והקצאה. עולה מהטבלאות כי קיימות הערות אזהרה על הפקעות ואין להן ביטוי בטבלאות ואף מקנים להם במצב היוצא זכויות בנייה במצב היוצא – שיטה של "שחזור זכויות" שנפסלה ע"י בית המשפט העליון.	רמ"י לא ניתן בגינה זכויות והיא "הורדה" "מתחת לקו" הערות בגין הפקעה לא נלקחות בחשבון אלא רק כאשר הרשות המפקיעה רושמת את השטח המופקע על שמה או תופסת חזקה עליו. וזאת גם בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש לממשלה שהבהירה מתי יעוד ציבורי יהיה מתחת לקו ומתי מעל. אין כאן כלל "שחזור זכויות" שמתייחס לקרקע שנרשמה ע"ש הרשות המפקיעה.	לדחות את ההתנגדות
68. תא שטח 930 – חוסר סבירות בהוראות התכנית לגבי תא שטח זה תוך פגיעה בשטח הפתוח ופגיעה במגרשים הגובלים: התכנית המופקדת מתעלמת מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית תא/3501 לתא שטח 301 שמצוי בחלקו הצפוני של תא שטח 930.	ראה מענה בסעיף 11 לעיל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות, ולקבוע יחס של שינוי.
תא שטח 301 נדרש גם לאישור הוולחוף בשל רגישותו.	התכנית שכוללת גם את תא שטח 301 תואמת את תכנית המתאר הכוללנית לפיה תכנית מכוחה התואמת את הוראותיה אינה נדרשת אישור נוסף של הוולחוף. יתרה מכך, תכנית 3501 גם עברה את אישור הוולחוף. ומכל מקום, היקף השטח הפתוח שנדרש במגרש בתכנית הקודמת נשמר גם בתכנית זו והתכנית דנן תואמת את תכנית המתאר במלואה.	לדחות את ההתנגדות
69. תכנית 3501 שאושרה במחוז מתייחסת לתא שטח	נבהיר כי המדובר במבני ציבור ולא במבנה סחיר, מבני ציבור אינם מהווים	לדחות את ההתנגדות.

301 כחלק משכונת נווה צדק שבו יישמרו שטחים פתוחים והיקף בנייה מצומצם ויחברו את השכונה לים בעוד התכנית המופקדת מאפשרת בנייה בהיקפים נרחבים משמעותית הן מבחינה נפחית והן מבחינת הגובה. דבר העומד בסתירה לתכנית בתוקף ולאופי המרקמי שימורי של תא שטח זה.	חלק מהבניה המרקמית באשר עליהם לספק צרכים ציבוריים שאינם דומים לבניה סחירה . תכנית מנשיה מטרתה בין היתר לספק מענה לצרכי ציבור לשכונת נווה צדק ולשכונות צפון יפו ופלורנטין ולתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור, תוספת תא שטח 301 לתחום התכנית עונה על מטרה זו. לעניין גובה המבנה נבהיר כי התכנית קובעת את מספר הקומות בהתאם לתכנית המתאר שקובעת בסעיף 3.5.4 ג(1) המפנה לסעיף 3.5.5.ג(2) את גובה הקומות המותרות למוסדות ציבור כך שיכול להגיע לגובה גבוה יותר בשתי קומות מעל לגובה המבנים המצוים בתכנית המתאר.	
70. אי התאמה בין סעיף 4.2.2 בתא שטח 930 לגבי מספר הקומות. סעיף זה מדבר על 5 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג – 6 קומות. לעומת טבלה מספר 5 שמדברת על סך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בקו בניין 0 ובכפוף להערה 15 לטבלה ונספח הבינוי מציג בתא שטח 930 הקמת 2 מבנים בני 7+קומת גג	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית: - לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' ותכנית המתאר – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה) ראה מענה בסעיף 11 לעיל. - בתאי שטח 210 ו-211 בתכנית 3501 (ברחוב המרד) הבניה המותרת היא עד 4 קומות וקומת גג (בתא שטח 213 לפי תכנית 3502 הבניה המותר עד 3 קומות וקומת גג).	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית ונספח הבינוי בהתאמה.
71. תקן החנייה לתא שטח 930 עומד על 436 מקומות חנייה	על פי הוראות התכנית תקן החניה הינו התקן התקף לעת הוצאת ההיתר. תקן	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הנספח התנועה כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת

כאשר הכניסה אליהם מתבצעת מהכבישים הצרים בתוך השכונה וייצור עומס קיצוני.	החניה ייקבע במסגרת היתר הבניה לאחר קביעת השימוש בשטח הציבורי. כמות החניה שתקבע, במידה ויוקם חניון, תביא בחשבון את קיבולת התנועה האפשרית. ראה מענה סעיף 22 , 23 לעיל.	הוצאת ההיתר בהתאם לשימוש שיקבע בו.
התנגדות 14. חברת עטיף בע"מ – רחובות אליפלט 30ב, שלוש 10 ואליפלט 32. בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 30-29		
72. המקרקעין ביחד עם חלקות נוספות נכלל כתא שטח 724 בייעוד "דרך" במצב המוצע, וישמש שדרך ברוחב של 43 מ' לכניסה ויציאה ל-3 רחובות חדשים (החומה והמסילה), וכלולה בקו הכחול של התכנית. בטבלאות ההקצאה לא נכלל ולא יקבל זכויות בתכנית זו אלא רק בתכנית עתידית. לחילופין שמורה להם האפשרות לקבל פיצוי בגין ההפקעה כדין, אך במקרה זה תיכנס העירייה בנעליהם ותזכה לזכויות עתידיות בתכנית עתידית. מהווה אפליה פסולה לבעלי המקרקעין.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
73. סעיף 6.15 וטבלאות האיזון סותרות את כללי האיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה	אין סתירה בין ס' 6.15 לתקנון לבין טבלאות האיזון שאינן כוללות את מגרש 724 שישמש כדרך שאינה חלק מטבלת האיזון כפי שנקבע בדיוק בסעיף 6.15 לתקנון.	לדחות את ההתנגדות
74. המגרש הנדון קשור קשר תכנוני מובהק לתכנית ולמטרותיה ונגרע מטבלאות האיזון אך ורק משיקולים כלכליים.	ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	לדחות את ההתנגדות
75. צדק חלוקתי – אין להטיל על תושבי שכונות ומתחמים אחרים את "הנזק" בשינוי ייעוד תא שטח 724 וביצוע הצומת	ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.	לדחות את ההתנגדות
הערות לשכת התכנון	מענה הצוות	המלצה

המחוזית לפי סעיף 109:		
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון.		
1. בהתאם לסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 : תכנית תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן- שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה(ד) להשגת המטרות העיקריות(להלן שטחי שירות). התכנית קובעת כי שטחי השירות יקבעו לעת הוצאת היתרי הבנייה מתוך השטחים העיקריים הקבועים בתכנית.	טבלה 5 תתוקן בהתאם.	לקבל את ההערה
1. סתירה לתכ' המתאר : תכנית המתאר תא/5000 קובעת ביחס לאזור תכנון 502ג- שכונת מנשיה כי יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 ד' לפחות. התכנית מקצה מגרש ליעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11 ד', בתכסית מרבית של 50%. ועוד מספר מגרשים ביעוד למבנה ציבור.	בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה המחוזית התכנית תוקנה בהתאם ונקבעה תכסית מרבית של 60% והוראות בניה מחייבות אשר מחייבות את הקמת המבנה הציבורי בשטח של 6 ד' לפחות	לקבל את ההערה
הערות נוספות לתכנית :		
1. יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה

	תמא/12/ 1		
2.	יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסע׳ 1.6ל- ״מחייב חלקית״.	יתוקן בהתאם	לקבל את ההערה
3.	לא הוזנו נתונים כמותיים עיקריים בתכנית , יש להעביר נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.		לקבל את ההערה
4.	20% מהזכויות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור מוגדר לשטחי מסחר שניתן לאגם. – האם ניתן להגביל שטח יחידה מסחרית , והאם לקבוע זאת כמסחר נלווה. היעוד צריך להיות יעוד משולב .	הייעוד הוא מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לתכנית המתאר ניתן להוסיף עד 20% שימושים נוספים למסחר ומשרדים לפי סעיף 3.5.1.ג (4) לתכנית המתאר.	לדחות את ההערה
5.	סע׳ (6) (7) לטבלה 5 לא הגיוני.	סעיף 6 יתוקן כך ״יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד.״ סעיף 7 - יימחק.	לקבל את ההערה

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לשנות את תכסית הבינוי ל60% תכסית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ׳ למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד , בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ׳ – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).
5. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים אושר ע״י פקיד היערות.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק , בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.

10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1 : היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/ 5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.

20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.

.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדרפט ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכסית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד."

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

אד' אלי דרמן מציג את עיקרי התוכנית בקצרה.
עו"ד אלי וילציק: מייצג עמותת תושבים למען נווה צדק. התכנית סותרת חזיתית את תכנית 5000, תכנית 5000 לגבי מנשיה יצרה איזור תכנון מיוחד ונתנה הוראות מאוד מפורשות. אחד שיוקצה מגרש ציבורי בשטח 6 דונם לפחות והוראה כיצד ייראה רח' שלבים.
צריך לתת שישה דונם לטובת ביה"ס, יש רק ביה"ס יסודי אחד. התכנית לקחה את השטח של מנשיה צירפה אותה לתכנית תפרי צדק דרום ויצרה מגרש של 11 דונם, מתוכם רק 4.8 דונם זה של תוכנית תפרי צדק דרום אלא שיש שטח בערך כדונם שלא נמצא בתכנית תפרי צדק ולא במנשיה כך שאין 6 דונם.
הוועדה המחוזית קבעה שהתוכנית טעונה אישור השר , השטח לא מסומן כחום אלא כחום ירוק ההוראה של תכנית של 5000 חד משמעית שטח למבנה ציבור 6 דונם, נעשה פה תרגיל של שילוב חום וירוק ביחד. יש בעיה של הייעוד שמשאירים אותו. כל שטח הוא חורשה קיימת שלא ניתן לבנות עליו, מסמך הבינוי יוצר חלק מהמבנים, לקחו את המבני ציבור שקיימים. צריך לתת 6 דונם נטו לצרכי ציבור במקום אחד.
לעניין דרך שלבים והוראת 5000, החיבור של דרך שלבים לתוכנית, צריך להיות נתיב נסיעה לכל כיוון,

אין פה נתיב אחד, יש דרך רחבה, יש רק 3 מעברי חציה. צריך להיות נתיב אחד לכל כיוון , מעבר להולכי רגל ואז זה רחוב עירוני. כשהתוכנית מייצרת במקומות מסוימים רוחב וכאשר החלופות המוצעות , יוצרים מערך של שני נתיבים שהם אוטוסטרדה לכל התנועה. אי אפשר להשאיר בתוכנית אופציה לעתיד, צריך להקפיד מאוד שבכל מקום לא יהיו יותר מ-2 נתיבים והתנועה תהיה דו כיוונית.
אודי כרמלי: אתה עומד מאחורי המונח אוטוסטרדה?
עו"ד אלי וילציק: אדייק , כביש רחב מאוד בשכונה שבה נוסעים עם שני נתיבים, זה מקום שאפשר לנסוע במהירות. התנועה תהיה מהירה ולא מתאימה לשכונה. אין פה מתן אמיתי של מוסדות חינוך.
עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים בע"מ: אנחנו חוזרים על עיקרי ההתנגדות שהוגשה. בפאה הצפון מזרחית הגובלת במתחם הרב קוק (מציג במצגת). התוכנית הופקדה כאשר הקו הכחול כולל את מגרש 930 בכללותו אבל בשלבים המקודמים של התוכנית כל השטח לא נכלל בתחום התוכנית. באותה חלקה 6 רואים את האזור יש חורשה דרום מערבית וחורשה צפונית בחלק המעובה, ויש מבנה בדרום המגרש ,אם נפנה לתשריט התוכנית מגרש 930 המבנה בתצ"א מסומן כמבנה להריסה , העצים והחורשה הדרומית בגב המבנה מופיעים וגם העצים במערב החלקה לאורך רח' קויפמן מופיעים, מה לא מופיע? העצים המהווים את החורשה הצפונית מזרחית, אבל בנספח הבינוי השטח המיועד מתוכנן לקום מבנה שהצוות המקצועי הואיל להגביל את גובהו עד ל-7 מקומות מבנה ציבורי. התוכנית בשלב ההכנה לא כללה את השטח הזה התוכנית הופקדה שהחורשה כלולה בתוכנית. כרקע לתכנון נעשה סקר עצים, התקבלה הטענה שהסקר לא משקף את המצב בפועל ולא בכדי. כל החורשה הצפון מזרחית מצפון המבנה להריסה נעדר התייחסות. סקר עצים מסמן עצים באדום לשימור, בצהוב עצים לכריתה וכל החורשה שמצויה היום בשטח, שמשרתת את הציבור לא מסומנת לא לכריתה לא לשימור וכאמור לא בכדי משום שמלכתחילה היא לא היתה כלולה בקו הכחול של התכנית. התכנון שהופקד למעשה מתעלם מקיומה של החורשה. מתעלם מהעובדה, שהשטח הוא לא שטח חום, אבל על בסיס סקר עצים חלקי את נספח הבינוי שלוקח את העצים הללו מחריב אותם ומייעד אותם לשטח ציבור עתידי, נפח הבניה הציבורית בשטח לא מותיר הרבה ירוק. הטענה שלנו היא יש לשמר את החורשה הצפון מזרחית בחלקה, יש לתקן את סקר העצים ולהגדיל את התכסית במגרש ויש צורך לס106ב'.
שמר גוב: אני בין היזמים שקנו את המתחם הסמוך אנחנו לא נגד בינוי שטחים ציבוריים אלא לעשות דברים בדרך נכונה וישרה שמועילה לציבור. במקום לקחת שטח בנוי ולהרוס אותו, לייצר בינוי רציף ואת החורשה הקיימת לא להרוס אותה היא חורשה קיימת וטבעית, מדובר בעצים של עשרות שנים, מדובר בשכונה שחסר בה שטחים פתוחים, זה עוול להרוס דבר כזה.
אהוד רז מייצג את אשר ידלינסקי: מדובר בחלקה 27 שלא באה לידי ביטוי בטבלאות האיזון והחלוקה, זו ההתנגדות שלנו.
אריאל קמינקוביץ: ברנט 11-9: המהות של התוכנית מתמקדת אך ורק בתכנון שעליו היא חלה ומתעלמת מכלל הסביבה לרבות ובפרט למגרשים הגובלים בשטח התוכנית. ההתנגדות שלנו היא בהיבטי תנועה וקרבה לבנייני ציבור. להיבטי התנועה אנו סבורים יש לבטל את הוראות התנועה ברח' ברנט עד להמשך ברח' שבזי כאשר התוכנית תגרום לפגיעה קשה בתושבים, הבתים הם חד קומתיים בקו אפס. גם במצב התכנוני החדש, תוכנית 3501 הם מיועדים לבניה נמוכה בקו אפס, רח' ברנט רח' צר וחד סטרי מיועד להרחבה מסיבית ורואים כתוצאה מהפיכה מהמשך של רח' שלבים לרח' חד סטרי מכיוון הים לכיוון מזרח התנועה לכוון מערב תתרכז ברח' ברנט ותיצור עומסים כבדים והשטחים של רח' ברנט ישמשו לתנועה ערה, כאשר מטרים בודדים מבתי המתנגדים מצויה צומת מרומזרת של ברנט ושבזי ומדובר לא בצרכים של השכונה, כך בסופו של דבר הבתים יהפכו לשכונת מנשיה ויספגו משני השכונות האלו. לפי 5000 המשך של רח' שלבים אמור להיות דו כיווני כאשר התנועה לשני הכיוונים תתמקד בו ולא תמשוך תנועה לרח' ברנט. הוראה בתוכנית בסעיף 6.79 קובעת במגרש הציבורי מול המגרשים שלנו בתא שטח 930 כניסה לחניה תת קרקעית תתאפשר מרח' ברנט מדובר בחניון רב עוצמתי , כלומר התוכנית מכווינה את התנועה לרח' ברנט, תצור עומסים בלתי אפשריים וגרימת נזקים כבדים למתנגדים . יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולקבוע כי חלק ממגרש זה הנמצא מערבית מרח' המרד ייועד למבנים ומבני ציבור וחלק אחר ייועד לשצ"פ . מדובר על 44,000 מ"ר בניה בקומות ובמרתפים.
ככל שהמטרות הציבוריות ימוקמו בחלק מזרחי לרח' המרד הדבר יגרום לפגיעה חמורה. צריך בתוכנית זו הוראה מחייבת להפריד בין שני המגרשים. במגרש המערבי לייעוד ציבורי ומגרש המזרחי כשצ"פ
עו"ד עמינדב בלוזר: ההתנגדות עוסקת בתחנת הדלוק של פז, התוכנית עושה בנספח הבינוי הורסת את התחנה כי היא בנויה על כניסה מרח' אליפלט ויציאה לרח' אילת , אין אפשרות שהיא תתפקד רק מכניסה מרח' אילת וודאי שאי אפשר לעשות עם מכלית. יש כמה אפשרויות לפתור את הבעיה, אם יש צורך תכנוני ג אפשר להכניס אותו לאו"ח כי אם צריך להרחיב את הרח' אליפלט ל-4 נתיבים אז תישאו בתוצאות של זה. אפשרות שניה, לסדר את הסדרי התנועה בצורה שהתחנה כן תתפקד. הסדרי התנועה הנוכחיים לא מאפשרים לתחנה לתפקד. יש כאן 5 נתיבים, 2 נתיבים צפונה, 3 דרומה, אחד נת"צ, רצועת עצים ומדרכה. מהבדיקה שלנו יש אפשרות לעשות את זה בהיפוך של התחנה, כלומר להיכנס לתחנה מרח' אילת ולצאת לאליפלט, אי אפשר לעשות זאת במסמכי התוכנית בתיאום עתידי צריך לקבוע זאת עכשיו. את תיאום צריך לעשות לפני שמאשרים את התוכנית, היינו כבר בערר בתוכנית מקבילה אליפלט וצריך לתאם אנחנו נמצאים כאן היום, מתי יבחן התכנון התנועתי? צריך לעשות מדידת רדיוסים בצורה מפורטת,

צריך לעשות את התכנון בשילוב אתנו ולקבל את ההערות, התכנון התנועתי חייב להיות מחייב, אם לא התחנה תיסגר. אם הולכים לפי המלצת הצוות צריך לעשות תיאום של התכנון התנועתי ושיהיה מחייב.
עמי אלמוג מטעם רמ"י: עיריית ת"א מקבלת מגרשים 203 ו204 וחלק מהשטחים הללו באו כתוצאה מהפקעה לצרכי ציבור מהמדינה ולכן ע"פ 195 ו- 196 השטחים צריכים לחזור למדינה ודרשנו שתירשם הערה מתחם לטבלה בנושא הזה, נכסים מתנגדים להערה הזו אנחנו כן חושבים שצריך. במגרש 207 לא הביאו בחשבון את הצירוף של המדינה עם גורם לא מוסדר, העיריה הציעה שהנושא ייפתר באמצעות האפוטרופוס הכללי והוא לא יכול להיות הפתרון לנושא הזה וגם אם כן, זה מצריך חשיבה כמקדם למושע וצריך לסדר זאת בטבלה. בטבלת האיזון כל שטחי הציבור העירייה מבקשת שיירשמו על שמה אנחנו מבקשים להוסיף את המילה על פי דין, יש אופציה אחרת שאנו מציעים או שינוי ייעוד השטח למגרש מיוחד שלא ניתן להפקעה ומגרשים אלו יירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה, אופציה אחרת אם משאירים את הייעוד כמבני ציבור יישארו מתחת לקו וברישום בעלות מדינת ישראל מכאן יש צורך בשימוש סעיף הפקעה. שמאי התכנית הניח בעקרונות שעלויות לשימור, הטבלה צריכה לקחת את המבנים הללו בחשבון ולא יכול להיות שיגידו שהמבנים אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים היות ואין להם זכויות ב1200. תוכנית תל אביב A חלה באזור הזה, כאזור מסחרי אז שיתכבד השמאי ויבדוק מחדש.
התכנית מבקשת להקצות את שטחי מוזיאון צה"ל ומתחם התחנה כשטחי ציבור לעירית ת"א הנושא הזה לא נסגר עם המנהל צריך לסגור אותו סופית ואיך ייעשה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדברות על 20% כשטחי מסחר והעיריה מבקשת לאחד את שטחי המסחר במס' מבנים מצומצם כחלק מאותם 20 אחוז, יש הסכמה עקרונית אבל את הנושא הזה צריך לסגור. עניין שלבי הביצוע סעיף 7.1 לא ברור מדוע היתרי הבניה בייעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים במגרש 930? המגרש הזה לא צריך להיות תלוי בהקמת בבית בית ספר. מגרשים גובלים ברח' קויפמן שסומנו כשצ"פים ההצעה שלנו היא שיסומנו כשצ"פים, אפשר למצוא פתרון לרישום. סעיף הרישום של שטחי ציבור לא נכון שכתוב שתואם אתנו לנו יש את הסעיף הגנרי שלנו ולא לסעיף שנמצא בתקנון.
עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: גוש 7041 חלקות 35,36 נמצאים בכניסה למתחם, סבורים שיש להוציא אותנו מהתוכנית, יש קושי משפטי, התוכנית מפקיעה לטובת הדרך ובטבלת איזון וחלוקה אנו מקבלים זכויות בתוכנית אליפלט. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית הזו בייעוד דרך. תוכנית אליפלט מקודמת ועברה את אישור הועדה אין סיבה להשאיר אותנו בתוכנית. אפשרות נוספת לקבוע הערה שהמקרקעין יופקעו רק כאשר בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בתוכנית אליפלט כשתאושר. אי הגיון שהמקרקעין שמניבים ללקוחות שלנו, יופקעו בתכנית אחת והם לא מקבלים את התמורה שלהם, יש לקשור בין שתי התוכניות או להוציא אותנו מהתוכנית הזו
מיטל להבי: החלקה שלך נמצאת בשתי תוכניות?
עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: נכון יש חפיפה, אנחנו לא צריכים להיות בתכנית הזו בכלל.
שושי שרביט שמאית: נכנסנו בתכנית הזו כדרך , אין דרך תכנונית להתחשב בשחזור זכויות אם הייתי מייצגת באליפלט דיירים אחרים, היית אומרת ולמה שתכניסו לי תכנית דרך ואני אצטרך לתת לה זכויות? וכאשר תאשר את תכנית אליפלט המחוברים לא יהיו. הצורך התכנוני כאן מתייתר ואפשר להוציא את השטח מהתכנית. אין דרך משפטית לחייב בתוכנית עתידית לתת פיצוי עבור משהו שכבר הופקע.
עו"ד אמיר ברגר מייצג יזמים צביקה גור: ההתנגדות שלנו היא טכנית, יש חפיפה היוצרת בעיה במרתף החניה, לא ניתן יהיה לבצע משואה, ראיתי שיש המלצה חיובית ולכן לא אאריך.
חגית בבלי עו"ד : חוזרים על כל הטענות בהתנגדות. התנגדויות קודמות התייחסו לכך שאין סקר העצים או יותר נכון שסקר העצים איננו מתאר נכון את המצב. התוספת של הגדלת התכסית ל-60 אחוזים מקצינה את הדברים , התיאור של המגרש שהוא מגרש עם שטחים פתוחים ומבני ציבור לא נכון ומשקף את מצב הדברים, המגרש של בית המגן גובל בשטח שמצפון ואם לא תישמר שם החורשה הפגיעה במגרש של בית המגן תהיה מאוד משמעותית.

אדיר אלווש: ביצענו סקר עצים, אין למצוא כזו חורשה בתל אביב, אנו מאוד רוצים לשמור עליה. יש לא מעט עצים בערכיות גבוהה, בינונית , יש מס' עצים גדול בשטח כל כך קטן אנו יכולים להסיק שגם סך של הפרטים הספציפיים יש ערכיות הרבה יותר גבוהה.
אסף מלמן ש. אדריכלים: למרות שנאמר שהתוכנית ממשיכה את דרכי הגישה, יש צירים שמקבילים לצירים הקיימים אבל הם נסגרים בגדר של התחנה. מבני חינוך גם מגודר, זיקת הנאה לכיוון הים, לדעתנו בעייתית. יש שטח פתוח שצריך לשמור עליו ולחשוב האם המיקום הנכון לבית ספר הוא בציר בר 6 נתיבים או למקם אותו בעומק, לגבות את הפעילות של המתחם התחנה שאנו יודעים שהיא בעייתית כיום.
עו"ד מרדכי גדנסקי: החלקה שלנו היא חלקה 29 בגוש 7041, סומנו להריסה ולהפקעה לטובת דרך. לא נכללנו באיחוד וחלוקה, ביקשנו באותו זמן, תכנית אליפלט לא היתה בהכנה, בינתיים חלה התפתחות תכנית אליפלט אושרה אנו שם בערר. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית, או לחילופין להתנות את ההפקעה כך שנקבל את הזכויות שלנו באליפלט וכך יבוא פתרון לחלקה שלנו.
התנגדות 11 רועי חיים אפרת לא נמצא
בן עוזר: חלקה 20, ברח' ברנט אין מצב שתעבור אפילו מכונית קטנה, משני הצדדים יש בניינים לשימור.

אי אפשר לקחת 90 מעלות, תצטרכו להרוס חלק מהבית
עו"ד ענת בירן: מייצגת את הבעלים של חלקה 29, שמרלינג 1. ההתנגדות היא בעיקר לגבי תא שטח 301 שהופך להיות חלק מתא שטח 930. ההתנגדות מבחינה משפטית ותכנונית. מדובר בתא שטח שאמור לשרת את תושבי שכ' נווה צדק, היו הרבה דיונים, מבחינת התכנון 30 אחוז תכסית , הרבה צמחיה גובה נמוך, כל התכנון פה נעשה ביתר רגישות גם מבחינת בינוי, שטחים פתוחים, הצמחיה והצרכים של נווה צדק.
כעת מבקשים שהתא שטח הזה יצטרף לתא שטח 930 לתכנית מנשיה, בשנת 2008 הציגו ואמרו שיש צורך בשטח הזה לטובת צרכי ציבור. על פי תוכנית 5000 אמורים להגיש לגביו תכנית נפרדת, כל הערבוב של שטח מנווה צדק למנשיה זה לא מתאים כלל. גם הוועדה המחוזית אמרה שיש לתקן את התוכנית, להגדיל את שטח התכסית שתאושר ב-930 ל-60 אחוז. כעת מציעים 60 אחוז תכסית, זה יותר שטח למבני ציבור ופחות לשטח פתוח. איך יכול להיות שמ-11 דונם מבקשים לאפשר תכסית של 6 דונם תכסית? זה הרבה יותר ממה שהייתם מקבלים אילו היה לכם שטח ציבורי חום של 6 דונם ובו הייתם נותנים 60 אחוז תכסית. הבעיה הגדולה של הלקוח שלנו זה מה שהוא יקבל מול העיניים, הוא בחר את המקום בנווה צדק, המגרש מולו אמור להישאר פתוח ונמוך יחסית יש להוציא את 301 מהתכנית ולייצר מגרש חום. כל התיקונים שעושים, כולל זה שלא נעשה סקר עצים והגדלה של 60 אחוז תכסית, מחייבים 106ב', נרצה להגיש התנגדות מסודרת, זה חורג מהוראות התוכנית המופקדת. מבקשים לא לאשר את התוכנית כפי שהופקדה ואם רוצים לתקן אותה באופן שבו אתם מציעים אז אנו דורשים שיהיה הליך לפי 106ב'.
עו"ד אריאל שיין: חב' עטיף יש לה זכויות בשתי חלקות בתא שטח 2794 . ההערה בתב"ע שאומרת שהתוכנית הזו לא תכלל בטבלאות היא שגויה, טבלאות איחוד וחלוקה זה כלי לתכנן לקדם מתחמי תכנון גדולים. אי אפשר לתפוס טרמפ על התוכניות האלה, מצד שני, אם יש קשר תכנוני אסור שאתה לא תהיה בתוך הטבלאות. בתוכנית אליפלט הוגשו הרבה ערעורים, אנו מבקשים להיכנס לטבלאות התוכנית הזו, אנו לא מעוניינים להיכנס לאליפלט, אנו עומדים בתנאי הפסיקה. אנו גם חושבים שמתחם אליפלט צריך לשאת על גבו את הפיצוי ולא בעלי הזכויות במנשיה, הם שנהנים מהחלקה הזו. יש חלקות שזהות לחלקות שלנו והן כן נכנסות לטבלאות. האירוע הדרמטי ושינוי הייעוד הוא בתכנית הזו, ההיגיון אומר שהתוכנית שנהנית הם תדאג לבעלי הזכויות, אנו חוששים מתכנית אליפלט, אנו מעדיפים את תוכנית מנשיה היות ויש בה פחות בעלים, כך שיש יותר אימון בין הצדדים, בפרט שאנו נטע זר בתוכנית אליפלט. יש לנו חשש אם תכנית מנשיה תאושר ותכנית אליפלט עדיין על הנייר כך שלמתנגדים לא יהיה כלום ביד.
חן אריאלי: התנגדות 11 אבקש להקריא.
עו"ד גדנסקי: התנגדות 10 ו-11 את שניהם אני מייצג והטענות זהות
מיטל להבי: כביש שלבים הוא במחלוקת רצינית בתכנית המתאר. האמירה הייתה שהכביש הזה הוא דרך עירונית, מהסוג שלא עושים בימינו, יצמצמו את החתך שלו השתדלנו לעשות זאת עד מקטע פלורנטין, בפלורנטין הוא מצטמצם קצת, נלחמנו על כל מעבר חציה. בשביל להוסיף מעבר חציה זה לנהל קרב, אנשים לא מבינים מה זה דורש. מה שאנו מכניסים לנווה צדק, סותר את כל תפיסות העולם שלנו של צמצום המופע של רכב בתוך המרחב העירוני, סותר את החלטות תוכנית המתאר. זו אוטוסטרדה לאוטובוסים רבי קיבולת, אני חושבת שצריך לתת תשובות ברורות לגבי הנתיבים שהוספתם והרוחב שלהם לא עומד בסיכום שהיה במתאר בשלבים. חייבים לעמוד במה שהוחלט בתוכנית המתאר לגבי הדרך הזו, שלא תהיה דרך אלא רחוב. תעשו בדיוק לצורך מעבר רכב לכיוון אחד. כביש שלבים נעשו עליו כמה וכמה מחקרים באוניברסיטאות בעקבות הדיונים, כדאי לעמוד אחרי מה שאמרנו שנעשה.
רבקה פרחי: מציגה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מרבית ההתנגדויות חוזרות על עצמן בעיקר בתא שטח 930 , נושא המשך רח' שלבים, כל מה שקשור לכביש הכניסה למתחם מנשיה זו הקבוצה השלישית של ההתנגדויות והתנגדות פז ורמ"י.
מגרש 930 תכנית המתאר קבעה שהתוכנית הזו צריכה לתת מענה לפחות6 דונם עבור מגרש ציבורי. התוכנית הזו עושה בדיוק את הדבר הזה, מצרפת 6.5 דונם בערך למגרש קיים של 4.5 כך שמתקבל מגרש מיטבי שיענה לצרכים לתושבי נווה צדק שמבקשים שנים רבות.
בכדי לתת ביה"ס עשינו בדיקת ייתכנות עם אגף מבני ציבור, בבדיקה ניתן להכניס ביה"ס יסודי של 42 כיתות אם +6 חינוך מיוחד הכולל קאנטרי ובריכת שחיה.
חיים גורן: אפשר לראות זאת עם שמירת העצים?
אודי כרמלי: אנו עוסקים בתב"ע חובתנו לבדוק שאנו יכולים ליישם זאת, יש מס' דרכים לייצר זאת, אנו לא עוסקים בזאת כרגע. אנו יוצרים מגרש גדול, נדיב, רחב כמעט חסר תקדים בגודלו בעיר, זה לא תכנון מוצע , אין שום התחייבות לתכנון הזה, רק צריך לוודא שאנו יכולים לבצע.
רבקה פרחי: המתנגדים צודקים לגבי נספח העצים, נספח העצים שלנו לקה בחסר, ערכנו נספח עצים מעודכן. נספח העצים הזה עבר לבחינה מחודשת של פקידת היערות, רק אז נעשתה בדיקת ייתכנות לביה"ס של 42 כיתות אם.
חיים גורן: אפשר לראות את תשריט עצים ?
רבקה פרחי: בחלק התחתון ניתן לראות את סקר העצים המעודכן שאושר על ידי פקידת היערות, ישבנו על כל עץ. בסופו של דבר זה מגרש שגם צריך לבנות עליו.
אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות ואשליות גם כשיש נספח מאושר על ידי פקידת היערות, כשיש תכנית בניה יכול להיות שהיו עצים שיהיו לכריתה חלקם להעתקה, הוועדה הוכיחה את עצמה במס' רב של תוכניות

של מלחמה על כל עץ, הסקר עשה תמונת מצב, לא מסומן כאן שום דבר לא לכריתה ולא להעתקה, הוא מלווה תב"ע.
חיים גורן: זה נותן לנו הבנה של מה יכולות של הבניה באזור הזה
אודי כרמלי: נכון. תנו קרדיט לאנשי המקצוע אם נעשתה בדיקת ייתכנות זה מתוך הנחה שאנו רוצים לשמרו לקיים כמה שיותר צמחיה. אנו לא מייצרים כאן תוכנית שמראה מה יקרה אלא מגרש ומה נתוניו נכון להיום.
מלי פולישוק: זה המגרש שעליו מיועד לביה"ס?
אודי כרמלי: המגרש שמיועד לביה"ס זה 11.5 דונם, יכול להיות שעיריית ת"א תחליט עליו משהו אחר, זה מגרש ציבורי והעירייה תחליט מה הצורך הציבורי.
רבקה פרחי: בעקבות ההערה של הוועדה המחוזית הוגדלה תכסית הבניה במגרש 930 ל-60 אחוז על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של המגרש. זה לא שינוי משמעותי שמצריך 106ב'. התוכנית שהגיעה להפקדה כבר כללה את המגרש הזה. נכון שבשלבים הראשונים הוא לא היה שם. בדיון להפקדה זה כבר היה ובטח במסמכים להפקדה. המגרש הזה 3501 שצרוף לקו הכחול היה בדיון להפקדה ובהפקדה עצמה.
מצדה דרורי: כשהתייחסת להערות הוועדה המחוזית, אין אמירה על 60 אחוז או 50 אחוז יש אמירה על גודל המגרש של 6 דונם
רבקה פרחי: התכנית הזאת מוסיפה מגרש של 6.5 דונם
מצדה דרורי: אבל אין מגרש שייעודו ציבורי בלבד, הוא משולב?
רבקה פרחי: הוא משולב כדי שיוכל להצטרף למגרש אחר בתוכנית 3501, ונוכל לעשות שימוש מיטבי יותר רצינו מגרש גדול יותר מ-6 דונם
אודי כרמלי: כדי לשמור על העצים
מיטל להבי: כמה שטח מוסיפה התוכנית הזו על תכנית 3501?
רבקה פרחי: במגרש 930 יש 6.5 דונם, בתכנית 3501 יש 4.5 דונם סך הכל 11 דונם. צריך לזכור שהתוכנית הזו מוסיפה עוד מגרשים חומים, מעבר למה שנמצא במרחב התחנה.
אודי כרמלי: 84 אחוז משטחי התוכנית הם שטחים ציבוריים נטו. אנו יוצרים מרחב חסר תקדים גם בתל אביב וגם במקומות אחרים בארץ
מלי פולישוק: זה קורה בגלל ששטח בבעלות עירונית?
רבקה פרחי: השטח בבעלות רמ"י ובהסכמתם, לטובת רמ"י צריך לומר. מדובר בבניה מאוד נמוכה של עד 7.5 קומות, בניה מרקמית נמוכה מאוד. המגרשים הפרטיים שסמוכים ל-930 , המגרש הפרטי שסמוך לרח' ברנט ושבזי ביקש שנקבע ממולו שצ"פ כל אחד מנסה ורוצה שהשצ"פ יהיה רחוק ממנו, לגבי המגרש הזה ,תכנית צ' מאפשרת 0 אבל קבענו קו בניין 5 על מנת להתרחק ככל הניתן מהמגרשים הפרטיים הסמוכים. בנספח הבינוי משאירים שטח פתוח בפינה של רח' שבזי ברנט, ככל שיהיה שם ביה"ס בשטח הזה נייעד אותו לשטחים הפתוחים של ביה"ס וזאת בהתאם לבקשת תושבי השכונה להשאיר להם מגרשי ספורט, זה גם עוזר למתנגד ברח' שבזי פינת ברנט. לגבי הכניסה לחניה במגרש 930 מכיוון שאנו לא יודעים מה יהיה שימוש המגרש, נוריד מנספח את התנועה את תקן החניה היות ואנו לא יודעים מה יהיה השימוש, התקן ייקבע על פי השימוש, נתקן את נספח התנועה כך שהכניסה תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב. בכל מקרה לא תהיה כניסה משבזי ולא מרח' קויפמן, תהיה כניסה מרח' ברנט או המרד
מיטל להבי: למה לא קויפמן? זה רח' סואן עם חניונים ציבוריים, מרב רצון לעשות חזיתות מסחריות ורחובות יפים , בסוף הפתרון הוא בעורף, זה לא חכמה להפוך את הרחובות הקטנים לסואנים
רבקה פרחי: מדובר על תקני חניה שהם יחסית נמוכים, תקן החניה ירד מנספח התנועה
מיטל להבי: מה רוחב הרחוב?
אירית לב הר גבאי: תקן החניה שמופיע בנספח התנועה הוא 1 ל-100, זה 400 מקומות חניה, זה לא תקן שתואם מבני ציבור, זה נכון שזה מטעה ולכן נוריד זה מהנספח.
מיטל להבי: מה רוחב רחוב ברנט?
אירית לב הר גבאי: 14 מטר
רבקה פרחי: לגבי רח' שלבים, אנו שומרים על הרוחב של רח' שלבים, שני נתיבים, הרוחב שלו נע בין 8 ל-12 מטר. הוא מעין רח' מתפתל בצד אחד יש בו חומה, המהווה את הגבול שלו, אי אפשר להתייחס אליו כאוטוסטרדה. מטרת התוכנית לייצר המשכיות של רחובות, אין לנו כוונה לייצר מתחם.
מדובר ברחובות צרים מאוד, שכולל מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. אין פה אוטוסטרדה אין פה נסיעה מהירה. התושבים שהיו בשיח אתנו ביקשו שנבחן את רח' שלבים ואת הצורך שלו, עשינו בדיקה תנועתית עם משרד אליה בן שבת מצאנו צורך מאוד חשוב לשמור את כל הרחובות האלה בעיקר למעבר של תחבורה ציבורית שנצטרך אותה בהמשך רחוב שלבים. אנו לא מקבעים את זה בנספח התנועה אבל זה הצורך העיקרי.
אודי כרמלי: אנא הקשיבו מה שנאמר כאן זה נעשה תחת שיח עם התושבים עם גישה סופר לקראת התושבים והשכונה.
רבקה פרחי: לגבי המתנגדים שנמצאים בכניסה לשכונה מדרום, מכיוון רח' אילת, רוב המתנגדים מבקשים להיכנס לתוכנית איחוד וחלוקה, המענה שלנו, אתם נמצאים בתוכנית אליפלט מזרח, התוכנית הזו כבר מאושרת. יש קו כחול, הם גם כלולים בתכנית באליפלט מזרח וגם בתכנית פה, זכויות הבניה

שתקבלו ערב אישור התוכנית הזו, כלומר נכנסים בייעוד קרקע של אזור לתכנון בעתיד ולא כדרך מוצעת מה ששומר על זכויותיכם, כל ההוראות נמצאות בסעיף 6.15 , אנו לא רוצים להוציא אתכם כי אם נרצה לממש את הכביש לפני אישור אליפטלט מזרח העירייה תפקיע את המגרשים האלה ותפצה את בעלי החלקות בהתאם

הראלה אברהם אוזן: תכנית אליפלט נמצאת בוועדת ערר לפני החלטה, ייתכן שאליפלט תאושר כך שהדיון יתייתר. אנו נבקש בהחלטה של הוועדה לתת את הגמישות לתיקון הוראות התוכנית בהתאם למצב שיהיה בפועל, אם יקרה מצב שתוכנית זו תאושר לפני אליפלט נתקן את סעיף 6.15 לתכנית המופקדת באופן כזה שיבהיר שככל שתהיה פה הפקעה ,יהיה פה רק רק 5 ו-7 והרישום של הבעלות לא יעבור על שם העירייה לפני שתכנית אליפלט תפורסם למתן תוקף, כך שתוכלו להשקיט את עצמכם מבחינת הזכויות שלכם והמצב שלכם בתוכנית אליפלט. כולם רוצים להיות בתוכנית אליפלט כי שם הזכויות הרבה יותר גדולות

מיטל להבי: איך שטח יכול להיות בשתי התוכניות יש קו כחול?

הראלה אברהם אוזן: זה קורה כי זה שתי תוכניות שקודמו במקביל

אודי כרמלי: כל הזמן יש תכנון חופף לכן יש הוראות שאומרות מי גובר ומתי

רבקה פרחי: נקבל את התנגדות חב' פז בחלקה לעניין הכניסות למגרש, נתקן את נספח התנועה, נעשה זאת בתיאום אם אגף התנועה. נאפשר את תפקוד התחנה. לגבי התנגדות רמ"י יש התייחסויות ברורות

אודי כרמלי: להקריא את הוראות מנהל התכנון

מלי פולישוק: התנגדות של בן עוזר לא התייחסת

רבקה פרחי: מה שהוא אמר לא נכתב בהתנגדות בכל אופן , הוא נמצא מעבר לחומה לא נוגעים לו במגרש. הם מחוץ לקו הכחול לא תהיה הפקעה. מקריאה את הערות המחוז.

מצדה דרורי: ההערות נתנו בינואר 2022 מאז השתנו התקנות, ניתן להגיש בלי הפרדה

רבקה פרחי: אנחנו נשמח, גם אנחנו חשבנו כך

מיטל להבי: לגבי מגרש 930 בו הוגדלה התכסית, לפי צ' מאפשרת בניה בתכסית של 60 אחוז ולכן 40 אחוז פתוח עבור שב"צ, אם כך 930 הוא שב"צ הוא לא גם שצ"פ

רבקה פרחי: אני אבהיר, יש שטחים פתוחים 17 דונם שצ"פ ועדיין לא ספרנו את ה-40 אחוז

מיטל להבי: אבקש לראות את המצב הקיים לעומת העתיד

רבקה פרחי: במצב הקיים יש חניה

עו"ד וילצ'יק: מנשיה לפי תכנית 5000 מאוד ברור מה הגבולות שלה, התכנית אומרת שצריך לתת 6 דונם חום במנשיה, זו ההוראה.

חיים גורן: אתה מייצג את התושבים, אתה טוען שטכנית זה לא עונה , איך זה פוגע? יש מענה לצרכים

עו"ד וילצ'יק: חסר דונם, אי אפשר לבנות בגלל העצים, יש עירוב מעורב חום וירוק..

חיים גורן: אבל אומרים לך שיש שטח עם צרכי ציבור

עו"ד וילצ'יק: נכון שרשויות אוהבות שלא מגבילים אותם בשטח חום, צריך לכתוב הוראה שבשטח הזה יהיה בית ספר. הגדלת תכסית מחייבת פרסום לפי 106ב', השטחים הם לא יעילים לשכונה, לגבי רח' שלבים כמו שלא דייקו לגבי הדונמים, חשוב שנושא התחבורה הציבורית יהיה חלק מהוראות התוכנית

משרד עו"ד הרטבי ברנשטיין: ההתנגדות שלנו נגעה לשימור החורשה, אנו מבקשים לשלב במסמכי התוכנית באם ייבנו שטחי הציבור במגרש 930 לרכזם באזור הדרומי במגש במקום שכבר היום מבונה ומיועד להריסה, באם יהיה צורך בבינוי באזור הצפוני, משום שיש סקר עצים חדש, לפחות להיצמד להוראות של תכנית תפרי נווה צדק ולהוראות הבינוי לגבי האופי של הבינוי בגב אותה חורשה.

המטרה והרצון הם שיהיה שצ"פ שתהיה לו משמעות ואפקטיביות.

זה לא רק לעשות ביה"ס יש לשקול לצרף את מתחם התחנה לתכנית ולעשות שם ביה"ס, זהו מתחם כושל. פה אנו עושים ביה"ס על כביש ראשי, יגרור תאונות, צריך לתת את הדעת על הדבר הזה.

עו"ד אריאל קמנקוביץ: בתגובות נאמר שלא צפוי שינוי בתפקוד הצומת והעומס, רח' ברנט ושבזי הופך לדו סיטרי כל מי שרוצה להגיע לכיוון מערב יצטרך לעבור דרך רח' ברנט, אין דרך אחרת. זה נוגד את כל התכנון, במקום שתורחב המשך רח' שלבים, התנועה מוסתת לברנט. רח' ברנט והמשך של שבזי צריך להיות חד סיטרי. כל הדברים שנשארים בעתיד אין אפשרות להתנגד והם נסגרים בחדרים סגורים וכך לא ניתנת זכות טיעון לתושבים.

רומן מושינסקי חב' פז: אנו שמחים שההתנגדות התקבלה בחלקה, חשוב להיות בקשר עם מח' התנועה. אנו מבקשים להיות חלק מהפתרון התנועתי ושזה יהיה מעוגן במסמכי התוכנית.

עמי אלמוג: בסעיף 34 התשובה לא מקובלת עלינו, לגבי סעיף 35 האפוטרופוס הכללי לא מקובל עלינו, בסעיף 38 המבנים הנכנסים, השמאי פותר את עצמו יש תוכנית קודמת יפו A.**הראלה אברהם אוזן:** אנו כולנו מכירים את יפו A, מדברים על אזור כשהגיעה תכנית 1200 היתה הקפאה של תכנון, לא יצאו היתרי בניה, זה אזור שלא חלו בו התוכניות הקודמות כי חיכו לתכנון עתידי וזה התכנון העתידי.

עמי אלמוג: נאמר שלמבנים אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתוכנית 1200, איך יכול להיות אם המבנים קיימים?

דני ארצי: המבחנים של תקן 15 הם מבחנים לקביעת תרומת המחוברים. נבדק מבחן הכלכליות ובהן המבנים לא עמדו כיצריך לתת להם עלויות שימור עודפות, לכן לא ניתן להם תרומת מבנים
עמי אלמוג: אז צריך לרשום זאת כפי שצריך. לגבי סעיף 39 צריך להיסגר עם אלי לוי, לגבי סקר מבנים יש סקר מבנים ואנו יכולים להעביר על מנת לעדכן את טבלה 5. העירייה אומרת שהיא יכולה לעשות משרדים בשטחים הסחירים, אנו לא מקבלים זאת המשרדים צריכים להיות לטובת תועלת ציבורית ולצרכי העירייה, זה יספק את דעתנו
עו"ד אורלי וידן: אנו מבקשים לקבל את הזכויות שלנו באליפלט. אנו מבקשים שיוציאו אותנו מהקו הכחול או שתתווסף הוראה שההפקעה תתבצע רק לאחר הזכויות בתכנית אליפלט
עו"ד מרדכי גידנסקי: מצטרף לדברי מתנגדת 7 או שיוציאו אותנו מהתוכנית או שייתנו במפורש את ההפקעה בכך שתאושר תכנית אליפלט ואנו בתוכה. מה יעשו בעלי הזכויות במשך כל השנים בלי נכס אם תוכנית אליפלט לא תאושר? צריך להתנות את ההפקעה כולה. לא שמענו הסבר למה אנו לא נכללנו בתכנית מנשיה, בטבלת ההקצאה של מנשיה, אנו עומדים בכל פרמטרים של הפסיקה.
מיטל להבי: כל מי שנמצא בתוכנית מנשיה ומקבל פיצוי באליפלט נמצא בקו הכחול של אליפלט?
דני ארצי: כן בוודאי
ענת בירן: כשנותנים 60 אחוז משטח בניה משטח, זה בעצם להפוך אותו לשב"צ. צריך להגדיר מה זה שטח ירוק ומה זה שטח חום. תא שטח 301 חייב להישאר לכל הפחות אם אותו בינוי תכסית וצפיפות, גם אם מכניסים את השטח לתוכנית תגדירו הוראות בינוי מחייבות.
אודי כרמלי: נווה צדק לא שונה משאר העיר
ענת בירן: אתם קידמתם תוכנית של 11 דונם והציבור לא יודע היכן ייבנו הבניינים, הבינוי נשאר לשלב ההיתר, לכל הפחות תגדירו מראש איפה יהיה בינוי יותר נמוך ואיפה בינוי יותר אינטנסיבי. חשוב לשמור על אופי הסביבה.
עו"ד אריאל שי: אנו מבקשים להישאר בתכנית מנשיה זה נכון לנו תכנונית והגיונית.

<u>דיון פנימי</u>
מיטל להבי: במהלך הדיון נאמר שהיה שיתוף ציבור והקשיבו לציבור
רבקה פרחי: מי אמר שהיה שיתוף ציבור? לפי החלטת הוועדה המצומצמת לא היה צורך בשיתוף ציבור מזכירה שמדובר בדבר שנידון ממזמן, אבל הייתה פניה של עמותת התושבים והיו מספר פגישות, נעשו בדיקות תנועתיות, וענינו על כל השאלות שהם שאלו, פרוגרמת צרכי ציבור ונושא התנועה. זה היה בפורום של מנהלת האגף, לפחות נערכו 2 ישיבות שנערכו איתם, לאחר מכן העברנו להם את פרוגרמת לשטחי הציבור והעברנו את הבדיקה התנועתית למרות שלא נדרשנו על ידי הוועדה המצומצמת.
מיטל להבי: ביד אחת אנו אומרים היכן שאין וועד שכונה התושבים זה הפורמט
רבקה פרחי: עמותת התושבים מבחינתנו ייצגו את התושבים, לא ישבנו עם עו"ד אלא עם תושבים
מלי פולישוק: היתה גב' מעמידר שאמרה שאף אחד לא מדבר איתה, אם היה שיתוף היה לה פתח לדבר
חיים גורן: הוחלט שלא, אז לא היה שיתוף ציבור
רבקה פרחי: בכל מקרה זו החלטה של הוועדה המצומצמת של שיתוף ציבור שלא לעשות
מיטל להבי: על פי דוח המבקרת, העניין טעון שיפור. בתקנון כתוב שהתכסית של רב המגרשים 100 אחוז, אולי איני מבינה את מה שכתוב
רבקה פרחי : איפה שיש 100 אחוז זה המרחב לשימור , מה שנקרא מוזיאון צה"ל במתחם התחנה, סימנו את הקונטור של המבנים לשימור בשביל זה רואים 100 אחוז, בשאר הדברים זה לא 100 אחוז. יש רשימה ארוכה וממוספרת של כל המבנים לשימור
מיטל להבי : לעניין נושא איחוד וחלוקה, מי הגורמים שנכסים לתוכנית ומי הגורמים שלא נכנסים ונשלחים לתוכניות אחרות?
דני ארצי: כל מי שבקו הכחול מלבד אלה שלמטה באליפלט מזרח, חלקם אמרו שרוצים להיות באליפלט וחלקם במנשיה, חוץ מהם כולם נכנסים לתוכנית ופרופר המנהל ועיריית ת"א
מיטל להבי: הטענה שנאמרה שאפשר להפקיע אותם בלי לתת להם להיות באליפלט, אם רוצים לתת להם את הזכויות שלהם במקום אחר ראוי לרשום זאת בצורה ברורה. לגבי העניין הציבורי איך הגענו למצב שבשטח ציבורי יש 20 אחוז מסחרי?
רבקה פרחי: לפי תכנית צ' זה 10 אחוז מסחרי ו-10 אחוז שטחים נלווים לשימוש הציבורי הראשי
מיטל להבי: מי אמר שהשטחים הנלווים לציבוריים צריכים להיות מסחריים?
רבקה פרחי: זה מה שכתוב
אודי כרמלי : ככה אנו בונים קיוסקים ובתי קפה. אלו פרוייקטים עירוניים, תראי את פרויקט מגיד, עשו שם בית קפה של 20 מטר שהציל את המקום
מיטל להבי: לגבי שלבי ביצוע, אין שום התחייבות לביצוע שטחי הציבור לשלביות של הבניה למגורים למלונאות ולמסחר, אני חושבת שצריך לשים שלביות שתבטיח שהשטחים הציבורים שחיכינו להם כל כך הרבה נקבל אותם לפני המלונאות והמסחר
חיים גורן: למה אנחנו צריכים לתלות
אודי כרמלי: סטטוטורית ברור שנקבל, תכנית העיצוב כוללת את הדברים לכל מרחב

רבקה פרחי: אנחנו לא רוצים לחכות לרמ״י ורמ״י לא רוצה לחכות לנו. אם נרצה לממש את מגרש 930 לפני שרמ״י יוצאת לשיווק נעשה זאת. כך גם מרחב השימור.
אודי כרמלי: מה שאתם רואים כאן זה מאורע חד פעמי בתולדות התכנון להגיע למצב שעיריית ת״א והמדינה לוקחות תא שטח כזה גדול ויוצרים בו כל כך הרבה תועלות ציבוריות זה נדיר. התכנון המקורי היה מחלף תנועתי עם מגדלי תעסוקה, להגיע להישג האדיר הזה שיש פאוזה עירונית אל הים, ויש להגיד מילה טובה לרמ״י שהלכו יחד עם העירייה ומכירים בחשיבות של מוזיאון צה״ל, מוזיאון התחנה, ציר המסילה, זו תוכנית מדהימה גם בהיבט הפיתוח האורבני עד למצב שגם בחלוקת הזכויות נעשה במידה , זה שטח שבסך הכל ייבנו בו 640 יחידות, נעשתה בחירה אידיאולוגית וערכית, יש הרבה ערכים שנלווים ונעשה בו איזון מרשים.
מיטל להבי: בתקנון כתוב שניתן להמיר את המלונאות במגורים, הערה מס׳ 7
מלי פולישוק: אפשר להוסיף שייזכרו שזה בדרום והנה הדרום מקבל פרויקט מדהים
רבקה פרחי: סך הכל 30 אחוז מהשטחים הסחירים הם למלונאות. יש מקומות שריכזנו את המלונאות בתאי שטח ספיציפיים. אלו מגרשים שיושבים על רח׳ קויפמן בחלק המערבי, חשבנו שמלונאות צריכים לפנות לים
מיטל להבי: סך כל הממוצע המלונאות זה 30 אחוז מהשטח השכיר?
רבקה פרחי: נכון מהמגורים
מיטל להבי: מה שמטריד זה עניין הדרכים. תפיסת העולם של שלבים היא כבר לא תפיסת עולם שתואמת את המהפך בדרך. כשיש חתך דרך לנו כחברי מועצה ולי כמחזיקת תיק התחבורה, אין סמכות לקבוע את חתך הדרך, מי שקבוע את חתך הדרך זה אנשי המקצוע על פי שיקולים מקצועיים. ההחלטה על ניהול תנועה, זה החלטות שנלקחות על ידי מהנדסי תנועה, לכן מאוד חשוב להגדיר את רוחב כביש שלבים באופן שלא יאפשר יותר מנתיב אחד של רכב כמו שנאמר בתוכנית 5000, 14 מטר זה לא נתיב אחד.
חיים גורן: יש פה תוכנית מאוד יפה ומבורכת, חשוב שגם יהיה חניון תת קרקעי.
רבקה פרחי: התכנית מאפשרת, בכל מגרש פרטי יהיו הקצאות לחניות ציבוריות שלא מוצמדות
חיים גורן: בסוף שהופכים זאת לאזור חי , צריך לאפשר פתרונות חניה. מה שמטריד זה נושא התנועה, לא מובן איך זה הולך לעבוד, הזרימה של התנועה? היתה בקשה מעמותת תושבים להגדיר שיהיה שם ביה״ס , לדעתי אסור להגדיר זאת, כיום נבנה שם ביה״ס חדש וגדול , ברב השכונות אין יותר מבית ספר אחד, מה מאפשר לנו החספוס של צביעה חום ירוק במפה? מה זה נותן לנו ?
אודי כרמלי: במוזיאון צה״ל יש גם חינוך. החזון לגבי מוזיאון צה״ל שונה ממתחם התחנה .
לגבי התנועה אנו לא באשליה שאנו שולחים את כל הרכבים לשכונה, זה לא יקרה. יהיה פיצול גם בקיבוץ גלויות, דרך שלמה ואילת יהיו פיצולים.
מיטל להבי: אמרתם שהיתה התייעצות עם התושבים?
אודי כרמלי: התושבים הציגו חלופה, דנו בה בנפש חפצה
הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת הצוות מונחת בפניכם, אבקש לעדכן בהחלטה התיקון של התכסית אינו מצריך 106ב׳ הוראות התוכנית יתוקנו לסוגיית ההפקעה באופן שישתקף שככל שתוכנית מנשיה תאושר לפני כן, מבחינת הרישום הם יישארו רשומים עד שאליפלט תאושר, נתקן זאת בהוראות התוכנית
רבקה פרחי: בסעיף 2 סטייה ניכרת להוריד את המילה עיקריים
חן אריאלי : **הצבעה** -
בעד : חן אריאלי , חיים גורן, אלחנן זבולון
נגד : מיטל להבי

בישיבתה מספר 0011-24ב׳ מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. לשנות את תכסית הבינוי ל60% תכסית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ׳ למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים. יצוין שהתיקון לא משמעותי ואינו מצריך פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד , בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ׳ – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).

5. לעדכן את מסמכי התכנית על פי המדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועדכון נספח העצים בהתאמה.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת ויסייג את סעיף 6.13 לעניין רישום ההפקעה , באופן שהעירייה לא תוכל לבצע רישום בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 19 לפני פרסום למתן תוקף של תכנית אליפלט תא/4599.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק , בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.
10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים" .
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1 : היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/ 5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.

20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
22. לתקן את סעיף 6.19 באופן התואם את טבלה 5 , שכך שניוד כל שטח מתת הקרקע אל על הקרקע יהיה סטיה ניכרת.

.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

תיקונים בעקבות הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדרפט ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכסית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד."

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, מייטל להבי

תכנית מנשיה אושרה בוועדה המקומית למתן תוקף לאחר התנגדויות בתאריך 10.7.25.

על החלטת הוועדה המקומית הוגשו עררים לוועדת ערר.

הדיון בוועדת ערר התקיים ביום 20.3.25.

ב- 12.8.25 ניתנה החלטת וועדת ערר שקבע שיש לפרסם את השינויים שנערכו במסמכי התכנית לפי סעיף 106ב׳ לחוק.

מטרת הדיון ונושאי הפרסום מובאים בסוף הדרפט.

ביום 13.8.2025 ניתנה החלטת ועדת הערר בשבעה עררים שהוגשו כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תוכנית מנשיה תא/4408.
במסגרת ההחלטה נדחו מרבית הטענות שהעלו העוררים. יחד עם זאת החליטה וועדת הערר על השבת התוכנית לדיון בוועדה המקומית, על מנת שתדון בשינויים שנערכו בתוכנית מנשיה ביחס להוראות שנקבעו בתוכנית תא/3501 ״תפרי נווה צדק דרום״ לגבי תא שטח 301 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, הכלול בתוך תא שטח 930 בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור בתוכנית מנשיה, ועל מנת שתפרסם במסגרת 106(ב) לחוק את השינויים שנעשו בתוכנית בתא שטח 930 ביחס להוראות הייחודיות שנקבעו לתא שטח זה בתוכנית תא/3501, המבטלים את השטח הפתוח מול שכונת נווה צדק ואת זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל לים. עוד הורתה וועדת הערר על פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק של השינויים שנערכו במסמכי התוכנית לאחר הפקדתה, אשר ועדת הערר סברה כי יש להביאם לידיעת הציבור.

רקע לעניין תא שטח 930 מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח:

תא שטח 930 בתכנית מנשייה (4408) מוגדר כמגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, ומורכב מתא שטח 301 בתוכנית תא/3501 ״תפרי נווה צדק דרום״ ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור ועם מגבלת תכסית של עד 30% משטח המגרש עבור מבני ציבור, ומשטח נוסף של 6.5 דונם, שאוחדו לכדי מגרש אחד בשטח כולל של כ- 11 דונם בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח (מפוספס חום וירוק) בתכסית של 60%.

ועדת הערר מצאה כי תוכנית מנשיה משנה באופן מהותי, במסגרת סמכותה כדין, הוראות תכנוניות ספציפיות שנקבעו בתא/3501 ביחס לתא שטח 301 הנ״ל הכלול בתוך תא שטח 930, למרות שלא נקבע בה יחס של שינוי לתוכנית תא/3501, אלא שהועדה המקומית הורתה על הוספת יחס של שינוי רק במסגרת המענה להתנגדויות ללא שהדבר הובא לידיעת הציבור. ועדת הערר קבעה כי תכנית מנשיה והדיונים שקדמו לאישורה אינם מתייחסים באופן מפורש לשינויים המפורטים בטבלה להלן לעומת תכנית תא/3501 וכי החלטתה אינה מנומקת לעניין החריגה מהוראות תוכנית 3501 ביחס לתא שטח 301, חרף מיעוט שטחי הציבור הפתוחים בשכ׳ נווה צדק.

תכנית תא/ 3501



תכנית תא/ 4408



בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 13.8.2025 וכמפורט לעיל:

1. להלן יפורטו השינויים שנקבעו בתכנית 4408 המופקדת ביחס להוראות שנקבעו בתוכנית תא/3501 לעניין לתא שטח 301, המהווה חלק מתא שטח 930 בתוכנית זו:

	ההוראה הרלבנטית בתוכנית 3501	ההוראה בתוכנית	החלטת ועדת הערר	הסבר לשינויים	פרסום לפי סעיף 106(ב)
1.	תכנית 3501 קבעה את תא שטח 301 בשטח של 4.854 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח וחייבה בהוראותיה קיומו של שטח ציבורי פתוח רציף לשימוש תושבי שכונת נווה צדק בהיקף של 1,500 מ"ר במסגרת תא שטח זה. התוכנית קבעה את מיקומו של השטח הפתוח בתוך תא שטח 301 ביחס לשכונה במסגרת תשריט הבינוי. בהוראות התוכנית נקבע כי "אורך צלע הגינה ממזרח למערב לא יפחת מ- 40 מ'. 'הגינה		תוכנית מנשיה באופן משמעותי הוראות תכנוניות ספציפיות שנקבעו ביחס לתא שטח 301, הכלול בתא שטח 930. בתקנון התוכנית המופקדת לא צוין יחס של שינוי לתוכנית 3501. **על הועדה המקומית היה לדון בשינוי התכנוני שנקבע ביחס לתא שטח 301 בתוכנית 3501** בשל שיוכו לשכונת נווה צדק שהיא בעלת אופי ומרקם ייחודי לשימור, ובהשפעה האפשרית של שינויין.	תכנית מנשיה קובעת שינוי ביחס לתא שטח 301: התכנית מותירה את השטח ביעוד מפוספס של מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח אך היא מגדילה אותו לכיוון דרום ומזרח וקובעת עבורו הוראות בינוי וזכויות אחרות. לאחר הגדלת השטח נמצא על ידי הועדה המקומית כי יש להותיר גמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח במסגרת תא השטח המוגדל (הוא 930 בתכנית מנשיה) וכי יש להגדיל את זכויות הבניה והנפחים המותרים לבניה של מבנים ומוסדות ציבור כך שיתאימו לצרכים העכשוויים של שכונת נווה צדק ותושבי האזור. ההוראות החדשות עבור תא שטח 301 המוגדל אינן פוגעות בתושבי נווה צדק אלא מיטיבות איתם. כך השטח הנרחב יוכל לתת פתרונות טובים וראויים לצרכי ציבור שישמשו את תושבי השכונה ובד בבד השטח הציבורי הפתוח שיווצר יהיה איכותי יותר ואף יגדל. במגרש 930 ישנם כ-33 עצים בוגרים המפוזרים בין שני מקבצים משמעותיים. האחד, באזור אשר נקבע כשטח פתוח בתוכנית תא/3501, ובו כ-21 עצים, ועל כן חלק ניכר מאזור זה ישאר שטח פתוח. והשני, בחלק הדרומי של תא שטח 930 ישנם עוד כ- 12 עצים בוגרים המייצרים סביבם שטח פתוח בהיקף של כ-900 מ"ר. בנוסף, לכיוון רחוב שבזי	**1. תיקון הוראות סעיף 1.6 בתכנית וקביעת יחס של שינוי לתוכנית תא/3501;** **2. שינוי וגמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח בתחום תא שטח 301** 3. **הוספת סימון הנחיות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תא שטח 930 בתשריט והוספת הוראה בתקנון לפיה "באזור זה (בחלק הצפוני של המגרש) יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ"ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי."**

	תמוקם לאורך רחוב המרד.״			קו הבנין הינו 15 מ' , השטח בין קו המגרש לקו הבנין באזור זה מייצר עוד כ- 580 מ״ר פנויים מבינוי. השטח המצטבר של אזורים אלו עולה על השטח הפתוח אשר היה קבוע בתכנית תא/3501 ובהתאם להוראות התכנית, הוא יהיה פתוח לציבור הרחב לאחר שעות פעילות המוסד הציבורי.	
2.	בהוראות תוכנית 3501 נאסרה הקמת גדרות בתא שטח 301.	בהחלטת הועדה המקומית ביחס לתוכנית מנשיה נקבעה אפשרות להקמת גדרות בתחום תא שטח 930.	לא ברור מהתכנון המוצג אם אכן השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו אפקטיביים לשימוש הציבור נוכח הקמת הגדרות.	מטרת השינוי הינה לאפשר שימושים ציבוריים כגון בתי ספר וגנים בתחום תא השטח. זאת הואיל והצרכים הציבורים כיום דורשים זאת. אין בכך כדי לבטל את השטח הציבורי הפתוח שישמר במסגרת כלל מגרש 930	**4. ביטול איסור על גדרות בתחום תא שטח 301.**
3.	בתכנית 3501 סומנה בתא שטח 301 זיקת הנאה שאפשרה מעבר הולכי רגל והבטיחה קישוריות ומעברים לכיוון הים.	זיקת הנאה זו בוטלה בתכנית מנשיה המופקדת ובמקומה תוכננה זיקת הנאה להולכי רגל דרך שטח 930 בהמשך לרחוב המרד.	לא ברור מהתכנון המוצג אם אכן השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו אפקטיביים לשימוש הציבור נוכח ביטול זיקת ההנאה	זיקת ההנאה שסומנה בתכנית 3501 אינה רלוונטית משני טעמים: 1. השטח המסומן בזיקת הנאה אינו נדרש כיוון שהקישוריות לים נעשית באופן אחר, באמצעות רשת הדרכים המוצעת מדרום וקביעת הוראה למעבר בהמשך לרחוב שמרלינג. 2. אין כל צורך לרשום בטאבו זיקת הנאה לציבור על שטח שהוא ממילא ציבורי. 3. מוצע להוסיף הוראה המחייבת מעבר ציבורי דרך תא השטח 930 לכיוון הים.	**5. ביטול זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 301** **6. הוספת הוראה מחייבת לפיה יישמר מעבר לציבור דרך מגרש 930 - המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג**
4.	בתוכנית 3501 יועד תא שטח 301 לשמש גם כחניון ציבורי עבור שכונת נווה צדק.	על פי תכנית מנשיה כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית לא מתוכנן חניון ציבורי מעבר לחניות	ככל שבמצב המוצע לא יהיה חניון ציבורי בתא שטח 930 על הוועדה המקומית להתייחס לכך באופן מפורש ולאפשר התנגדות הציבור בעניין	1. <u>רקע</u>: א) חניון ציבורי בתכנית תפרי נווה צדק (תא/3501): בהוראות תכנית תפרי נווה צדק הותרה בניית חניה תת קרקעית בתא שטח 301, להלן הסעיף מתקנונה: ״ 4.5.1 (תא שטח 301) (ב)מרתפים – תותר חניה קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע'1-	7. **תא שטח 930 :** יתווסף שימוש לחניון ציבורי עבור עד 100 חניות בנוסף לחניות הנדרשות עפ״י תקן למוסד הציבורי.

		התקן שיידרשו בהתאם לתקנות החנייה הארצית עבור השימוש הציבורי שייבחר במגרש.	זה.	מרתפים." בהתאם, בנספח התנועה של התכנית מצוינת דרישה והיצע של חנייה ציבורית מעל התקן בתא שטח 301 בהיקף של 100 מ"ח:  ב) חניון ציבורי בתכנית מנשיה (תא/4408): לפי הוראות תכנית מנשיה ניתן להקים חניונים תת קרקעיים במספר מגרשים, ביניהם במגרש 930. במגרש זה הוצגו בנספח התנועה 436 מ"ח לרכב פרטי, אולם בדיון להתנגדויות הדבר תוקן והוסבר שמספר מקומות החנייה במגרש יהיה עבור השימוש שייקבע בו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לאותו שימוש. 2. <u>הערכת הצורך בחנייה ציבורית במגרש 930:</u> על מנת להעריך את הצורך בחניות ציבוריות על-תקניות באזור, נבחן את השימוש בפועל ובפוטנציאל של ציבורים שונים בחניות כאלו: א) תושבי נווה צדק: מספר בעלי תו חנייה מקרב תושבי השכונה: בשכונה המונה כ-2,700 משקי בית יש כ-1,400 תוים (ז"א כמחצית מסך משקי הבית). תושבי השכונה יכולים להשתמש כ"חניון קרוב לבית" אליו הם משויכים. יש מספר חניונים כאלה באזור: חניוני שוק הכרמל, חניון בית האצ"ל, חניון ליבר ועוד. מבחינת דפוסי השימוש בחניונים אלה (לפי נתוני אחוזות חוף), השימוש ע"י תושבים הוא נמוך. שעות השיא בשימוש הן דווקא	

				בצהריים ולא בלילה (שימוש בלילה מאפיין שימוש ע"י תושבים). ז"א שכיום תושבי השכונה כמעט ולא משתמשים בחנייה ציבורית בחניונים. ב) מבקרים/מזדמנים: קיים שימוש משמעותי יותר, המהווה את רוב התפוסה בחניונים במרחב מנשיה, לרבות בחניון מתחם התחנה שבתחומה (שאינו "חניון קרוב לבית" עבור תושבי נווה צדק) ע"י מבקרים (ז"א רכבים ללא תו חניה עירוני) וניכר כי יש ביקוש בעיקר בשעות היום, דבר המאפיין מבקרים. ניתן לומר שיש בהחלט ביקוש לחנייה ציבורית באזור ע"י מבקרים. ג) יש לחשוב גם על ביקושים עתידיים שייוצרו במרחב כתוצאה מהקמת תכנית מנשיה על שימושיה השונים, למרות שכעקרון התכנית מספקת את צרכיה בחנייה לפי תקן. 4. <u>המלצה</u>: בשקלול האמור למעלה עם שיקולים נוספים כמו המצב התחבורתי העתידי באזור הזה של העיר, אשר מחד יהיו בו יותר פתרונות תחבורה חלופיים לרכב הפרטי ובראשם השלמת רשת הרק"ל ומטרו בהמשך, ומאידך קיבולת קטנה יותר לרכב פרטי, הן בשל פיתוח המתע"ן והן בשל שינויים אחרים כמו פיתוח שבילי אופניים, הרחבת מדרכות, נטיעת עצים ועוד, <u>ניתן להמליץ על חניון ציבורי בהיקף קטן יחסית של עד 100 חניות</u>, בדומה להמלצה של תכנית 3501. וזאת בנוסף לחניות התקן לפי השימוש הציבורי שייקבע במגרש.	

				מספר מקומות החנייה בחניון ייקבע לעת הכנת תכנית עיצוב למגרש.	
5.	בתכנית 3501 נקבע שהכניסה לחניון הציבורי התת קרקעי בתא שטח 301 תהיה מרחוב המרד.	בתכנית מנשיה המאושרת על ידי הועדה המקומית נקבע כי מיקום סופי של הכניסה לחניון התת קרקעי ייקבע לעת תכנית העיצוב.	על הועדה המקומית לקבוע את מיקום הכניסה לחניה התת קרקעית על מנת שהשכנים הגובלים יוכלו להתנגד ולא להשאיר סוגיה זו פתוחה לעתיד.	החניון, אם יוקם, בתא שטח 930 ייבנה בתכסית הבינוי של מבנה הציבור . כיום לא ידוע עדיין מה יהיה מבנה זה ומאיזה כיוון תהיה הגישה אליו גם לרכב. לכן הוחלט לשמור על גמישות מקסימלית בתכנית. אך בשל דרישת וועדת הערר להבהיר את מיקום הגישה יומלץ כדלקמן: בתרשים למטה ניתן לראות את 5 הרחובות המקיפים את מגרש 930: 1. רחוב קויפמן – מרחוב זה לא תומלץ גישה עקב מקומו הגבוה בהיררכיית רשת הדרכים כרחוב ראשי שלא מומלץ לגישות לחניות. 2. רחוב שבזי – זהו מקטע רחוב קצר יחסית בין שני צמתים ולכן לא מתאים לכניסה לחניון 3. רחוב ברנט – - קיימים עצים לשימור בדופן רחובות אלו בתחום המגרש שמגבילים את מרחב התמרון. - נבחן מיקום גישה בקצה הרחוב , במפגש עם המרד אך הוא לא מומלץ מבחינה אורבנית כי הוא קוטע את רצף הרחוב והמבט מערבה. 4. רחוב המרד – - הינו הרחוב ממנו נקבעה הכניסה בתכנית תא/ 3501 - קיים מקטע לאורך רחוב המרד בין רחוב ברנט לשמרלינג ללא עצים לשימור 4. רחוב החומה – מכל האפשרויות נראה שמיקום זה הוא הטוב ביותר. יש לו יתרון של גישה ישירה גם מחוץ לשכונה דרך קויפמן מצפון ומדרום, והוא מתאים לביקושים שהם מחוץ לשכונה. <u>לפיכך מומלצכי הכניסה</u>	**8. תתווסף הוראה לפיה מיקום הכניסה והיציאה יהיה מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה. המיקום הסופי ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.**

				תתאפשר מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה תוך שמירה על גמישות לעת תכנית העיצוב.	



2. בנוסף לשינויים מתכנית 3501, ועדת הערר דרשה כי השינויים הבאים מהתכנית המופקדת יפורסמו להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק:

א. <u>שינוי תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% בתכנית המופקדת ל- 60% בתכנית המאושרת:</u>
תא שטח 930 בתוכנית מנשיה מורכב מתא שטח 301 הכלול בתחום תוכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" וקבוע לפיה ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור עם מגבלת תכסית של עד 30% משטח המגרש עבור מבני ציבור, ומשטח נוסף של 6.5 דונם, שאוחדו לכדי מגרש אחד בשטח כולל של כ- 11 דונם בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח (מפוספס חום וירוק) בתכסית של 60%.
התוכנית המופקדת קבעה תכסית מקסימלית לתא השטח של 50% עם זכויות בניה מקסימליות של 400%.
עם זאת בעקבות הערות הועדה המחוזית, אשר התקבלו לתוכנית לפי סעיף 109 לחוק ובהתאמה לדרישת הגורמים המקצועיים בועדה המחוזית, הוגדלה תכסית הבניה בתא השטח ל- 60% כאשר זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המופקדת לא השתנו ואף לא השתנה הגובה המותר.

מטרת השינוי היתה הבטחת בנייה התואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 שדרשה 6 דונם של מגרש למבנים ומוסדות ציבור. הועדה המקומית בהחלטתה בהתנגדויות סברה כי אין בהגדלת התכסית שינוי מהותי לאופי והיקפי הבינוי במגרש ולהיפך השינוי רק ייטיב עם השכנים והמתנגדים הואיל ואפשר כי הגדלה זו תאפשר הנמכת גובה הבניה.

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- הגדלת תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% ל- 60% ללא הגדלת זכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבינוי.

ב. <u>שינוי בנספח העצים מהתכנית המופקדת לתכנית המאושרת לאחר דיון בהתנגדויות:</u>

התכנית לוותה בסקר עצים כנדרש על פי חוק וכך הופקדה.
עוד לפני הדיון בהתנגדויות, בבדיקה חוזרת שנערכה, התברר כי לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים. בעקבות זאת נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.



נספח עצים מעודכן בתא שטח 930.

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- פרסום סקר ונספח העצים המתוקן ופרסום נספח הבינוי המנחה שתוקן בעקבותיו.

<u>3.הוספת שטחים בטבלה 5 לשימוש חניון ציבורי בתאי שטח 718, 650 ו- 651</u>:

בתכנית המופקדת קיימות הוראות מפורשות לפיהן בתאי שטח 651-650 בייעוד שצ"פ ובתא שטח 718 בייעוד דרך מוצעת תותר הקמת חניון ציבורי, כדלקמן:

בסעיף 4.5.1 לתוכנית המופקדת (שימושים תחת ייעוד שצ"פ):

"בתאי שטח 650 ו- 651 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי"

כן ראו הוראות פיתוח לחניון ציבורי בסעיף 4.5.2 לתקנון.

בסעיף 4.8.1 (תחת יעוד דרך מוצעת) :

"שימושים
...

מתחת לקרקע:

חניון ציבורי, תשתיות, מרכז לוגיסטי, מקלט ציבורי."

בסעיף 4.8.2 – הוראות בינוי בדרך מוצעת:

"2. הוראות לתא שטח 718:

א. מתחת לדרך בתא שטח זה תותר הקמת חניון ציבורי שיהיה המשך לחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 651-650, 208-207 הסמוכים."

אולם בטבלה 5 לא הוספו שטחים בתת הקרקע לטובת שימוש לחניון ציבורי.
על כן מומלץ לוועדה להוסיף בהוראות התכנית הערה לטבלה לנושא שטחים לחניון ציבורי תת קרקעי עם השטח הנדרש (14,350 מ"ר).

הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק- לטבלה 5 יוסף השטח הנדרש לטובת חניון ציבורי תת קרקעי בתאי שטח 651-650, 718 כדלקמן:

לתא שטח 718 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,140 מ"ר (עד 120 מ"ח).

לתא שטח 650 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,892 מ"ר (עד 140 מ"ח).

לתא שטח 651 יתווסף בתת הקרקע שטח של 1,318 מ"ר. לא מומלץ לשימוש לחניון. מתאים לכ-25 מ"ח

וזה גודל קטן מידי. בהתאם לסעיף 4.5.1 בהוראות "בתאי שטח 651-605 תותר הקמת חניון ציבורי תת

קרקעי, מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי". מוצע להשתמש לטובת אחד מהשימושים שאינם חניון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לפרסם את השינויים המפורטים לעיל ואת מסמכי התכנית המתוקנים להתנגדויות לפי סעיף 106 (ב) לחוק לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התכנית ועל ידי מסירת הודעות לעוררים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: הוגשו 7 עררים וועדת ערר דחתה את מרבית הטענות ,למעט נושא אחד בהקשר מגרש 301 שהיה כלול בתוכנית קודמת תא/ 3501 והצטרף לתוכנית מנשיה לקו הכחול. מפרטת את הנושאים (במצגת). ועדת הערר קבעה לפרסם 106ב' ועל כן אפרט את הנושאים שעליהם ועדת ערר רוצה שנפרסם 106ב' ביחס לתוכנית 3501 לענין תא שטח 301. מקריאה מתוך הדרפט את השינויים שבגינם יש לפרסם 106ב'.
ליאור שפירא: מאושר בזאת לפרסם 106ב'.

בישיבתה מספר 25-0022ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. בהתאם להחלטת ועדת ערר, הועדה המקומית דנה בשנית בתיקונים המוצעים בתכנית הרשומים מטה, ומורה על פרסום התיקונים לפי סעיף 106 (ב) לחוק לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התכנית ועל ידי משלוח הודעות לעוררים/מתנגדים, וזאת בטרם מתן החלטה ביחס אליהם.

להלן הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק-

1. תיקון הוראות סעיף 1.6 בתכנית וקביעת יחס של שינוי לתוכנית תא/3501 ;
2. שינוי וגמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח בתחום תא שטח 301, שבתכנית תא/3501
3. הוספת סימון הנחיות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תא שטח 930 בתשריט והוספת הוראה בתקנון לפיה "באזור זה (בחלק הצפוני של המגרש) יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ"ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי."
4. ביטול איסור על גדרות בתחום תא שטח 301, שבתכנית תא/3501
5. ביטול זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 301, שבתכנית תא/3501
6. הוספת הוראה מחייבת לפיה יישמר מעבר לציבור דרך מגרש 930 - המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג.
7. בתא שטח 930 : יתווסף שימוש לחניון ציבורי עבור כ- 100 חניות בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י תקן למוסד הציבורי.
8. תתווסף הוראה לפיה מיקום הכניסה והיציאה לחניון בתא שטח 930 יהיה מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה. המיקום הסופי ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
9. הגדלת תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% ל- 60% ללא הגדלת זכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבינוי.
10. פרסום סקר ונספח העצים המתוקן ופרסום נספח הבינוי המנחה שתוקן בעקבותיו.

ב. כמו כן ונוכח טעות הסופר שנפלה בתכנית המופקדת שוקלת הועדה לתקן את טבלה 5 ולהוסיף את השטח הנדרש לטובת שימושים בתת הקרקע שהוגדרו בהוראות התכנית המופקדת: חניון ציבורי, מקלט ציבורי, מתקנים ואיחסון לוגיסטי בתאי שטח 651-650, 718 כדלקמן ולפרסם על פי סעיף 106(ב) לחוק כמפורט מעלה:

לתא שטח 718 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,140 מ"ר (עד 120 מ"ח).

לתא שטח 650 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,892 מ"ר (עד 140 מ"ח).

לתא שטח 651 יתווסף בתת הקרקע שטח של 1,318 מ"ר.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי , אורנה ברביבאי

פירוט ההתנגדויות ל-106 ב', דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

ל- 106ב' הוגשו 6 התנגדויות:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. ברזילי בעז ויששכר ישכר	גוש 6927 חלקות 2+1	קמנקוביץ זלמנוביץ עו"ד
ב. גוב אלמוגים	גוש 6927 חלקות 22, 83, 85, 86, 87	הרטבי בורשטיין בסון ושות עו"ד
ג. בעלי זכויות על גבול התכנית	גוש 7112, חלקות 25,24,23,22,20,4,3,	ללא ייצוג עו"ד
ד. גיא יקותיאלי	גוש 6927 חלקה 29	עו"ד ענת בירן
ה. בית המגן פרויקטים ונכסים בע"מ	גוש 7004 חלקה 5 מחוץ לקו הכחול	ארנון תדמור לוי עו"ד
ו. צביקה גור	גוש 7041 חלקות 28,38, 43	אברהם נאמן ושות' עו"ד

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות א .ברזילי בעז ויששכר ישכר

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הוועדה המקומית לא קבעה מיקום כניסה מדויק לחניון אלא הותירה שתי חלופות (רחוב המרד ו/או רחוב החומה) בניגוד להחלטת ועדת הערר. יש לקבע בתוכנית כניסה לחניון התת קרקעי בתא שטח 930 מרחוב החומה ולבטל את האפשרות לכניסה מרחוב המרד וזאת מאחר שחלופה זו תגרום לפגיעה חמורה במתנגדים וביתר בעלי הזכויות ברח' ברנט עקב "צוואר בקבוק" של רכבים, מטרדי רעש (הדלקה/כיבוי מנועים, צפירות, מחסומים), ריחות מזיקים וזיהום אדי דלק, וכן עומס על תשתיות נווה צדק (רחוב שבזי הצר).		**מוצע לקבל את סעיף זה בהתנגדות** ולקבוע את מיקום הכניסה לחניון בתא שטח 930 מרחוב החומה בלבד, כמיקום המיטבי בהתאם לחוות דעת תנועתית .
2. החרפת הפגיעה במתנגדים בכל הנוגע לשלילה מוחלטת של אור, שמש וזרימת האוויר מרחוב ברנט עקב הגדלת גובה המבנים הציבוריים במגרש 930 מ-6 קומות בנוסח התוכנית המופקדת ל-7 קומות והגדלת התכסית מ-50% בתוכנית המופקדת ל-60%, כשבפועל התכסית היא 80% לאור הקביעה כי שטחי הקירוי וההצללות המשמעותיים במגרש יהיו מעבר לתכסית של ה-60% לכן מבוקש להותיר את תכסית הבנייה במגרש 930 על 50%.	מספר הקומות לא השתנה בעקבות ההתנגדויות לתוכנית ונותר 7 קומות, כפי שהיה בנוסח המופקד. על פי החלטת הועדה המקומית בהתנגדויות בעקבות ההתנגדויות תוקן סעיף 4.2.2(4) בהוראות התוכנית באופן טכני לשם אחידות במסמכים בהתאמה לטבלה 5 שהיא הגוברת על כל מסמכי התוכנית ולנספח הבינוי שקבעו גובה מקסימלי של 7 קומות. לפיכך טענה זו כנגד תוספת קומה במבנה הציבורי מ- 6 קומות ל- 7 קומות, לכאורה בעקבות שמיעת ההתנגדויות, בשל שלילת אור ושמש וזרימת אוויר הנובעים מהגבהה של קומה אחת אינה כלולה במסגרת פרסום 106ב'. למעלה מן הצורך, יצוין כי תכנית המתאר הכוללנית מאפשרת במיקום זה בניה של עד 10 קומות, בעוד שהתוכנית מציעה בינוי עד 7 קומות בלבד (כולל קומת גג וקרקע). לעניין הגדלת התכסית במגרש 930 מ - 50% לתכסית 60%	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

	יובהר כי הגדלת התכסית, כאמור, נבעה מדרישת הוועדה המחוזית לפי סעיף 109 לחוק במטרה לייצר שטח אשר מחד יעמוד בהוראות תכנית המתאר, אשר דרשו יצירת מגרש בשטח של 6 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור, ומאידך יאפשר גמישות באופן הבינוי, על מנת לאפשר ניצול מיטבי של השטח כך שיבטיח את שני השימושים- שצ"פ ושב"צ - ויספק מענה לצרכי ציבור לשכונת נווה צדק וליתר השכונות הסמוכות. יובהר כי זכויות הבניה שנקבעו בתכנית המופקדת בסך של 44,096 מ"ר לא השתנו כלל ואף לא שונה הגובה המותר לבניה על פי התכנית המופקדת. מכאן, שהמשמעות היחידה של ההוראה בדבר הגדלת התכסית המקסימלית היא פרישה מעט רחבה יותר של אותם נפחי בניה על פני המגרש, ואף יצירת היתכנות להנמכת המבנים לעומת גובהם לו היו נבנים במגבלת התכסית הקודמת. המתנגדים לא הראו שיכול להיות נפגע חדש שלא נפגע מהתכסית והבינוי כפי שנקבעו בתכנית המופקדת ועלול באופן סביר להיפגע מהגדלה של 10% תכסית בינוי לשימושים ציבוריים בלבד במגרש של 11 דונם. לטענה ביחס להגדלת התכסית על ידי מצללות המותרות בתא השטח יובהר כי הקמת מצללות במגרשים ציבוריים (פתוחים ובנויים) נועדה לאפשר מרחבים מוצללים עבור כלל ציבור המשתמשים. תקנות החוק ותכנית המתאר הכוללנית הכירו בחשיבות הצללת גינות משחק ומרחבים ציבוריים ובהצללת שטחים פתוחים ובמוסדות ציבור, כך שגם אם היה מגרש בייעוד שצ"פ בלבד ניתן היה לקרותו. התכנית המופקדת אינה חורגת מתקנות החוק. מצללות נועדו להצללת שטחים בנויים ופתוחים גם יחד, כך שאין מקום להכלילם בחישוב התכסית. בנוסף יוסבר, כי מגרש 930 הינו מגרש בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ונועד, בין היתר, לספק מענה לצורך הציבורי בהקמת מבני ציבור, ובכלל זאת לטובת תושבי שכונת נווה צדק. הצורך בהקמתם של מבני ציבור הינו צורך אמיתי ואינהרנטי להתפתחותה של העיר וקיבל ביטוי לא בכדי גם בהוראות תכנית המתאר הכוללנית של תל אביב יפו. על מנת לוודא כי צורך ציבורי חשוב זה יענה, מתפקידה וחובתה של הועדה המקומית לוודא כי עתודות הקרקע ינוצלו באופן מיטבי לטובת הקמת מבני ציבור שיספקו את צרכי האוכלוסייה הקיימת והגדלה על דרך העצמת זכויות הבניה, וזאת תוך שמירה על משאב השטחים הציבוריים הפתוחים לרווחתם הציבור, וכך נעשה במסגרת תוכנית מנשיה.	
3. בהתאם לנספח הבינוי בתוכנית המופקדת סומן השטח הממוקם מזרחית למרד ודרומית לברנט כשטח פתוח בייעוד שצ"פ. לעומת זאת, בנוסח החדש של נספח הבינוי הומר השטח הפתוח למגרש ספורט משולב מאסיבי מול בתי המתנגדים, דבר אשר יגרום ל מטרדי רעש חמורים לאורך כל שעות היממה (לימודים, חוגים, משחקי כדור בסופ"ש) באזור שיהפוך אבן שואבת לתיירות, הכל מול בתיהם החד-קומתיים של המתנגדים. לטענת המתנגדים הפתרון הראוי הוא לבנות את אולם הספורט בתוך בית הספר או על גגו חלף תכנונו בחלק	תא שטח 930 נותר, כפי שהיה בתוכנית המופקדת, בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ולא נעשה שינוי ביעוד הקרקע בתא השטח לעומת הנוסח המופקד. לפיכך טענת המתנגדים אינה כלולה בפרסום לפי סעיף 106(ב) . מעבר לצורך יושב לטענה כי נספח הבינוי עליו מבוססת טענת המתנגדים הינו מסמך מנחה בלבד ומהווה אך חלופה אחת לבינוי בתחום מגרש 930. כמו כן אין בתכנית הוראה האוסרת על הקמת אולם ספורט במבנה סגור. הנ"ל יקבע במסגרת תכנית העיצוב. כמו כן, יש לציין כי התכנית המופקדת קובעת, במטרה לשמור על שטח פתוח מירבי לכיוון רחוב שבזי, קו הבנין לרחוב של - 15 מ' . מיקום המתנגדים בקרבה לפארק המסילה, חוף הים ורחוב שבזי כבר היום הופכת אותם לאזור מרכזי וחשוב בקישוריות מהעיר אל הים ואל מוקדי תחב"צ. התכנית תיטיב עם	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

המזרחי של מגרש 930, ולהותיר את החלק המזרחי של מגרש 930 כריאה ירוקה וגן שכונתי.	המתנגדים באמצעות תוספת שטחים ציבוריים רבים שיוכלו לשרת גם אותם.	

התנגדות ב . גוב אלמוגים

התנגדות:	הערות	המלצה
1. לטענת המתנגדת יש להורות על שמירת כלל העצים בחלק הצפוני של מגרש 930 וריכוז הבינוי בחלקו הדרומי של מגרש זה, כאשר לפי סקר העצים מיועדים העצים בחלקו הצפון מערבי של מגרש 930 לכריתה. המתנגדת טוענת כי העצים בחלקו הצפוני של מגרש 930 יוצרים כיום חורשה המהווה "ריאה ירוקה" נדירה וייחודית עם עצי אשל, אלביציה וושינגטוניה. עבודות הבינוי והתשתיות יפלשו לרדיוס שימור השורשים ויביאו ל"חורבן נופי". עוד טוענת המתנגדת כי במסגרת השיקול התכנוני לא שקלה הועדה המקומית שיקולים של שמירה על ערכי הטבע בתחום התוכנית.	התוכנית כוללת סקר עצים מעודכן אשר אושר על-ידי פקידת היערות בהתאם למצבם הפיזי של העצים לפי סעיף 83ג. לחוק. סקר העצים הנ"ל מסמן מקבץ עצים לשימור בחלקו הצפוני של מגרש 930. יובהר כי בכל תחומי המגרש קיימים עצים בוגרים, אולם לא כל העצים נמצאו כבעלי ערכים לשימור על ידי האגרונום כפי שאושר גם על ידי פקידת היערות , וחלקם הועתקו אל המגרש רק בשנים האחרונות. בהתאמה לסקר העצים המעודכן שסימן מקבץ עצים לשימור בחלקו הצפוני של המגרש, תוקנו הוראות התוכנית כך שכיום היא קובעת הוראות לשמירת שטח פתוח רציף ללא בינוי בתחום העצים לשימור בחלקו הצפוני של המגרש, בעוד שבחלקו הדרומי של המגרש אין מניעה להקמת מבנים תוך התחשבות בעצים לשימור. **כלומר, האזור שנקבע בתוכנית תא/3501 כשטח פתוח ומכיל כ-21 עצים - נותר על פי הוראות תוכנית תא/4408 ברובו כשטח פתוח.** כמו כן , בתחום העצים בחלק הצפוני , שהוגדרו לשימור בתכנית תא/4408, מסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה, כניסה לחניון תת קרקעי ובינוי ממערב לשטח הפתוח מרחוב המרד. אם כן, בניגוד לטענת המתנגדת, הועדה המקומית בחנה את סוגיית העצים ולקחה בחשבון את העצים שנמצאו כבעלי ערכים לשימור על ידי האגרונום, כפי שאושר גם על ידי פקידת היערות, ועדכנה את הבינוי במגרש 930 באופן מיטבי לאור סקר העצים הנ"ל ובהתחשב בצורך בשימור העצים. לעניין החשש שהביעו המתנגדים כי עבודות הבינוי והתשתיות יפלשו לרדיוס שימור השורשים ויביאו ל"חורבן נופי" יושב כי בהתאם להנחיות לשמירה על עצים חל איסור בשלב הבניה לחרוג לרדיוסי העצים שהוגדרו לשימור. עצים אלו יגודרו ויובטחו האמצעים לשימורם כפי שנכתב בהוראות התכנית. עוד ייאמר, כי בעוד שתוכנית תא/4408 משמרת עצים רבים, בתוכנית תא/3501 המאושרת לא סומנו עצים לשימור כלל.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

התנגדות ג . בעלי זכויות על גבול התכנית בגוש 7112 בחלקות 3, 4, 20, 22-25 (ללא ייצוג עו"ד)

התנגדות:	הערות	המלצה

1. המתנגדים טוענים כי יש להפחית את נפחי הבניה המתוכננים במגרש 930 על ידי הגבלת גובה הבניה ל- 4 קומות בלבד, הקטנת התכסית נוכח הפערים הגדולים בין נפחי הבניה המוצעים במגרש 930 לעומת הבניה המרקמית בשכונה הסמוכה וההשפעה שלילית שתהיה לנפחי הבניה המוצעים בתוכנית על עומסי תנועה והצללה. לחלופין מבקשים המתנגדים להגדיר פרוגרמה הכוללת פיצוי יוצא דופן ותוכנית התמודדות עם ההשפעות הסביבתיות של הבינוי המתוכנן במגרש 930.	ראה תשובה סעיף א' 2 בנוסף יש לציין כי מגרשי המתנגדים אינם גובלים במגרש 930. בינם לבין מגרש 930 מתוכננת גינה (שצ"פ) תא שטח 652 והמשך רחוב שבזי. כמו כן, כאמור, קו הבניין של המגרש הציבורי כלפי רחוב שבזי נקבע ל 15 מ'. כך שלא ברורה טענת המתנגדים לגבי ההשפעה השלילית של נפחי הבניה.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**
2. המתנגדים מבקשים להותיר את מגרש הספורט הקיים כיום במיקום מבודד מאחורי החומה, מיקום שאינו מטרדי, במקום להקצות שטח בחלקה 930 למגרשי כדורגל ומתקני ספורט בחזית בתי המתנגדים נוכח מטרדי רעש בלתי סבירים, פגיעה בפרטיות וגידול צפוי בעומסי תנועה בשעות ערב הצפויים עקב מיקום מגרש ספורט המתוכנן במסגרת התוכנית.	ראה תשובה סעיף א' 3	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**
3. טענת המתנגדים היא כי יש לשנות את תכנון "דרך משולבת" בתא שטח 726 הגובלת ישירות בבתים וכוללת פנייה חדה של 90 מעלות לדרך להולכי רגל בלבד, ללא כניסת רכבים או לשנות תוואי ולהקים חומת הפרדה אקוסטית/גדר חיה. המתנגדים טוענים כי התכנון הקיים של הדרך יוצר סיכון בטיחותי ופגיעה בפרטיות. המרחק בין רחוב ברנט לישיבת וילוז'ין הוא 23 מטר בלבד, ואין צורך בדרך לכלי רכב.	אין שינוי בתא שטח 726 מהתכנית המופקדת והטענה אינה כלולה בפרסום לפי -106 ב' מעבר לצורך, יש לציין כי הדרך המשולבת בתא שטח 726 משלימה חיבור לדרך משולבת בתכנית תא/4743, תכנית תקפה.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות – אינו כלול בפרסום לפי 106 ב'**
4. התכנון המוצע מחבר את הסביבה לנתיבי תנועה ראשיים ומבנים בעלי יכולת משיכה תנועתית ו יגרום ל"זליגת תנועה כבדה" ללב השכונה, להגברת רעש וסכנות בטיחות בדומה לעומסי התנועה הקבועים ברחוב קויפמן . לפיכך דורשים המתנגדים לנקוט בצעדים הבאים: הקמת מחסום/חומת מיגון אקוסטית מוצקה, ביצוע דוחות מקצועיים (תחבורה, אוויר, רעש), וחיוב גישה לחניונים דרך רחוב "החומה" בלבד.	הטענה אינה כלולה בפרסום לפי -106 ב' למעלה מן הצורך נושא האקוסטיקה ובדיקות מקצועיות (כגון: השפעות תחבורתיות, בדיקת איכות אוויר ובדיקת רעש) נעשות בשלב היתרי הבניה בהתאם לדרישות החוק, התקנות ובהתאם להוראות התוכנית.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות – אינו כלול בפרסום לפי 106 ב'**

5. המתנגדים טוענים כי נפחי הבניה הגבוהים שנקבעו בתוכנית בשטחיה הסחירים עומדת בסתירה למטרות תכנית "ברנט וילוז'ין" (2019) שנועדה לשמר מרקם בנייה נמוך וערכי מורשת. לטענתם הכנסת מסות גבוהות תעשוק את המרקם הקיים ותפגע באור יום ובתחושת הקהילה. לפיכך דורשים : לכבד קווי מתאר מקוריים, להגביל גובה ותכסית ולהוסיף רצועת פיתוח ירוקה לריכוך חזותי.	הטענה אינה כלולה בפרסום לפי -106 ב' נפחי הבניה לא השתנו לעומת התוכנית המופקדת, ונושא זה לא נכלל בהחלטת ועדת הערר לעניין פרסום 106(ב)	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות – אינו כלול בפרסום לפי 106 ב'**

התנגדות ד. גיא יקותיאלי

התנגדות:	**הערות**	**המלצה**
1;. לטענת המתנגדים החלטת הועדה המקומית אינה מתמודדת עם קביעות ועדת הערר ביחס לשטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח 930 : השינויים בתכנית לא מבטיחים את קיומו של שטח ציבורי פתוח משמעותי ואפקטיבי לרווחת הציבור בתא שטח 930 ולא קובעת זיקות הנאה ברורות למעבר הציבור השומרות על הקישוריות לים. אופי מגרש 301 בתכנית 3501, שצ"פ בעיקרו והוא אינו נשמר בתכנית המופקדת. השטח יהיה שטח למוסד ציבורי סגור, מגודר ועמוס בבינוי (תכסית 60%) שהחצר שלו תפתח (אם בכלל) לשהיית ומעבר הציבור בשעות לא ידועות מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי. כמו כן, הגדלת התכסית ל- 60% כך שיתאים לתכסית בתוכנית צ', יחד עם ביטול האיסור על הקמת גדרות מבטלת את רכיב השצ"פ והופכת אותו ל"חצר" של המוסד. לכן מבקשים המתנגדים לתכנן מחדש את תא שטח 930 בהתאם לעקרונות תכנית 3501	**ראה מענה בסעיף א' 2** כאמור, הגדלת התכסית במגרש 930 מ - 50% לתכסית 60% נבעה מדרישת הוועדה המחוזית לפי סעיף 109 לחוק. אך גם לאחר ההגדלה המינורית של התכסית המקסימלית הקבועה בתכנית, התכנית מבטיחה בתא שטח 930 שטח פתוח רציף בהיקף של 600 מ"ר לטובת הציבור מחוץ לפעילות השימוש הציבורי בנוסף, התכנית המופקדת קבעה שטחים פתוחים בהיקף של 32.4 דונם (14.8 כיכר עירונית, 17.6 שצ"פ), כ-17 דונם מעבר לדרישה הפרוגרמתית. אם משווים את מסת השטחים הציבוריים שנקבעו בתכנית המופקדת ומובטחים לטובת הציבור לעומת תכנית תא/3501 התקפה ניתן ללמוד כי תכנית 3501 הוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים מצומצמים (סך של כ- 800 מ"ר סה"כ לעומת מצב מאושר). ומכאן החשיבות הרבה שניתנה בתכנית 3501 לעיגון השטח הפתוח בתחום תא שטח 301 וההוראות שנקבעו בה במטרה להבטיח את תפקודו של השטח הפתוח וההקשר הספציפי שלו לשכונת נווה צדק. כלומר, מכיוון שתוכנית 3501 קבעה שטחים פתוחים מועטים, היא ראתה לנכון לקבוע הנחיות מיוחדות לשמירתם. אותו רציונל אינו מתקיים בתוכנית המופקדת שמוסיפה, כאמור, שטחים פתוחים בהיקף גדול, הרבה מעבר לפרוגרמה,, בשטח שבמצבו המאושר הינו שטח לתכנון בעתיד. ויובהר : היקף שטחים הציבוריים בתוכנית עומד על כ- 80% משטח התכנית . התכנית מייצרת מגוון של שטחים ציבוריים : כיכר עירונית, שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים וגינות כיס, מבני ציבור קטנים ומוסד ציבורי גדול שכל מטרתם לתת מענה מקיף לתושבי האזור, הרבה מעבר לדרישות הפרוגרמתיות של התכנית עצמה. בנוסף, בקרבת התכנית נמצא חוף הים ופארק צ'ארלס קלור ופארק המסילה המהווים שטחים פתוחים אפקטיביים במרחק הליכה. כך שהמענה לצרכים הציבוריים לטובת שכונת נווה צדק ניתנים ואף יותר מכך. כאמור, בנוסף לכך, מבטיחה התוכנית שטח פתוח רציף במסגרת תא שטח 930. לעניין סימון זיקת הנאה - מאחר שתא שטח 930 הוא שטח ציבורי בבעלות העירייה שממילא מיועד לטובת הציבור לא	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

	נדרש לסמן זיקת הנאה בתשריט, יחד עם זאת, ובמטרה להבטיח מעבר פתוח רציף ללא בינוי או גדרות, הוסיפו לתקנון התוכנית במסגרת סעיף 4.2.2 הוראות המחייבות שמירה על מעבר פתוח לציבור בתא שטח זה, כדלקמן וכן הוסף סימון בתשריט של פוליגון שמטרתו שמירה על שטח פתוח רציף באזור חורשת העצים בצמוד לרחוב המרד: " 10. יישמר מעבר פתוח לציבור, המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג. 11. בתחום המסומן ביישות 'הנחיות מיוחדות ב" יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ"ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי." **ראה מענה בסעיף א'1**	
2. לטענת המתנגדים יש לקבוע באופן חד משמעי את מיקום הכניסה כבר בשלב התכנית ולא מרחוב המרד. הותרת גמישות למיקום הכניסה לחניון (מרחוב המרד או מרוב החומה) לשלב תכנית העיצוב. פוגעת בזכות ההתנגדות של הציבור. כמו כן, העובדה כי הכניסה למתחם ואף לחניון הציבורי שבו עשויה להתבצע מרחוב המרד מעצימה את הפגיעה בתושבי השכונה והופכת את השכונה ל"חצר אחורית" של מתחם מוסדות ציבור רחב היקף, תוך הטלת עומסי תנועה כבדים על רחוב צר.	**ראה מענה בסעיף א'1**	**מוצע לקבל סעיף זה בהתנגדות** ולקבוע את מיקום הכניסה לחניון בתא שטח 930 מרחוב החומה בלבד , כמיקום המיטבי בהתאם לחוות דעת תנועתית .
3. לטענת המתנגדים יש לקבוע באופן ברור את מיקום זיקת ההנאה לציבור כפי שהורתה ועדת הערר, דבר שלא נעשה במסגרת השינויים לתוכנית. התוכנית מבטלת את זיקת ההנאה לציבור שנקבעה בתא שטח 301 בתכנית 3501. ההסבר שניתן הוא שזיקת הנאה זו לא רלבנטית משום ש"הקישוריות לים נעשית באופן אחר באמצעות רשת הדרכים המוצעת מדרום וקביעת הוראה למעבר בהמשך לרחוב שמרלינג". כמו כן נכתב כי "מוצע להוסיף הוראת המחייבת מעבר ציבורי דרך תא שטח 930 לכיוון הים. לטענת המתנגדים קישוריות דרך רחובות אינה מחליפה שטח פתוח לשהייה ולא ברור מה הוא אותו מעבר ציבורי, היכן הוא ובאיזה אופן יתאפשר . כל מעבר ציבורי חייב	ראה מענה בסעיף ד'1. יובהר כי בשונה מהנטען על ידי המתנגדים לא מדובר ב'ביטול זיקת הנאה' במובן המהותי וכי זכות המעבר והשימוש לטובת הציבור נשמרת בשטח זה. אלא שכאשר מדובר בשטחים ציבוריים בבעלות העירייה שממילא מיועדים לטובת הציבור לא נדרש סימון זיקת הנאה שהיא קניינית במהותה, בתשריט, כך גם בהתאם לעמדת הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית. כלומר התיקון שנעשה בהוראות התכנית הוא תיקון טכני משפטי ואין בו כדי לשנות כל הוראה מהותית לגבי תא שטח 930 או בתכנית כולה. התכנית קובעת ריבוי פתיחות לים לרבות המשך רחוב שבזי, פארק המסילה ורחובות נוספים במקצבים צפופים ששומרים	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

להיות מובטח על ידי סימון ברור וסטטוטורי בתשריט התוכנית, כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטתה "יש לקבוע באופן ברור את מיקום זיקת ההנאה לציבור". בנייה מאסיבית בגובה 7.5 קומות ובקו בניין 0 לרחוב המרד חוסמת את הנוף לים עבור המגרשים ממזרח כפי שעולה מנספח הבינוי.	עם מקצב המבננים הקיימים בנווה צדק. בכך ממקסמת התכנית המוצעת את הקישוריות לים מכל הרחובות הסובבים. בנוסף, בהתאם לשינויים שנעשו בתוכנית כפי שפורסמו במסגרת ה-106ב׳ התכנית מבטיחה יצירת מעבר אל הים בהמשך לרחוב שמרלינג שיהיה פתוח לאחר שעות פעילות המוסד הציבורי. יש להדגיש כי גם בתשריט תכנית תא/3501 לא סומנה זיקת הנאה בתא שטח 301 שהינו שטח ציבורי, אלא שגם שם נקבעו במסגרת הוראות התוכנית זכות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש הציבורי וגבולות השטח הפתוח במסגרת הוראות התוכנית.	
4. דרישת המתנגדים היא להבטיח את שימור חורשת העצים במלואה וללא כל סטייה מנספח העצים לשימור. לטענתם לא ברור אם הבינוי המוצג בנספח הבינוי מאפשר לשמר את חורשת העצים הקיימת מול מקרקעי המתנגד, זאת במיוחד לאור הוראת גמישות המאפשרת לשנות עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור לעת הגשת היתר בניה ללא צורך בהגשה מחודשת למוסדות התכנון.	ראשית יובהר כי נספח הבינוי הינו מסמך רקע ובכל מקרה עודכן בהתאמה לנספח העצים המעודכן שקיבל את אישור פקיד היערות. הוראת הגמישות של 10% היא הוראה גנרית ומקובלת על מנת לאפשר תכנון מיטבי במגרש. **ראה בנוסף מענה לעיל בסעיף ב׳1 לטבלה**.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

התנגדות ה. בית המגן פרויקטים ונכסים בע"מ

התנגדות:	**הערות**	**המלצה**
1. לטענת המתנגדים הבינוי המתוכנן, המוצג בנספח הבינוי, מציג מבנה בפינה הצפונית של תא שטח 930 הגובלת במקרקעי המתנגדות. מיקום המבנה בשטח "המשולש" שגוי מבחינה תכנונית ויש להפכו לכיכר עירונית ציבורית פתוחה אשר תשמש חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח 930 ואשר אליה ינוקזו צירים עירוניים מכיוון נווה צדק וסוזן דלל. שטח זה הוא הצומת המרומזרת היחידה האנכית לטיילת ולחוף הים וצירופו כשטח פתוח לשטחים הפתוחים בתא שטח 930 תאפשר קישוריות ותנועה מנווה צדק אל הים. לטענת המתנגדים המעבר המוצע בהמשך לרחוב שמרלינג לא נותן מענה תכנוני ראוי.	המתנגדת מקדמת בימים אלו תוכנית על מגרש בית המגן, במקביל מקודם מסמך מדיניות על אותו מגרש במטרה להסדיר את התכנון באופן שמקשר את המגרש לקו החוף המרכזי ומאידך למרחב מנשיה שבדרומו. מסמך המדיניות למרחב בית המגן, המתואם עם בעלי הקרקע של מגרש בית המגן, מציג בינוי בתחום "המשולש". המתנגדת מתעלמת לחלוטין ממסמך המדיניות הנ"ל ומהתכנון של תכנית מנשיה המציג המשך של בינוי לאורך רחוב קויפמן, כך שאין הצדקה תכנונית לתכנן את שטח "המשולש" אליו מתייחסת המתנגדת, כשטח פתוח לכיכר עירונית, זאת מלבד רצון המתנגדת להשאיר את השטח פנוי מבניה מול המגרש שבבעלותה. בנושא קישוריות והמשכיות רחובות, התכנית המופקדת מציעה את המשך רחוב שמרלינג כציר הליכה לים (מחוץ לפעילות המוסד הציבורי) בנוסף למעברי חציה לכל אורך רחוב קויפמן. התכנון העתידי יאפשר פריסת תנועות בכל תחום התכנית שיגיעו מפארק המסילה, רחוב שבזי שממשיך בתוך התכנית והרחובות החדשים מזרח מערב שהתכנית מציעה.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**
2. לטענת המתנגדת הבינוי המוצע בפינה הצפונית של תא שטח 930 "נצמד" למקרקעי המתנגדות ועלול לפגוע באופן ממשי במקרקעי המתנגדות ובאפשרות המעשית להקים את פרויקט בית המגן, בכך שהוא עלול לחסום את הבינוי במקרקעי המתנגדות, הקיים והעתידי, ולפגוע במבטים אל הים.	תכנית תא/3501 המאושרת הציגה בנספח הבינוי המנחה בינוי בחלק הצפוני של המגרש, כאשר השטחים הפתוחים והלא מבונים מוקמו בחלק המזרחי של המגרש בצמידות לרחוב המרד. כך שאין בתכנית המופקדת ובשינויים שנעשו במסגרת 106ב׳ שינוי במיקום הבינוי. למעלה מן הצורך יוסבר, כי במסגרת התוכנית המופקדת הוגדר	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות.**

כשמדובר בפרויקט מלונאי הנשען על מיקום מול הים ומבטים ליפו העתיקה - הפגיעה מהבינוי המתוכנן החוסם היא משמעותית. לפיכך מבוקש לצמצם את הפגיעה ע"י הרחקת הבינוי ועיצוב אחר של אזורי הבינוי.	לכיוון מגרש המתנגדים קו בנין 5 אשר מרחיק את הבניה ממגרשם. כלומר, התכנון אינו נצמד לבינוי המתנגדת. בנוסף וכאמור, בימים אלה מקודמת מדיניות למרחב בית המגן, המציעה כי גובה הבינוי בתחום "המשולש" יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית במסגרת המדיניות לאזור.	
3. הבינוי המוצע בחלק הצפוני של מגרש 930 עומד בסתירה לדרישת הועדה המקומית לחזית מסחרית לכיוון מערב/דרום מערב אשר תופנה הלכה למעשה אל הבינוי החוסם המתוכנן. לפיכך לטענת המתנגדים יש להתאים את הבינוי כך שיאפשר חזית מסחרית פעילה ונגישה.	קובעת חזית מסחרית כלפי רחוב קויפמן. הטענה לא ברורה. הבינוי המוצג בנספח הבינוי הינו מנחה ובמסגרת תכנית העיצוב בניינים שיפנו בחזיתם כלפי קויפמן יתוכננו עם קומת קרקע מסחרית.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**
4. המתנגדות טוענות כי הגדלת התכסית במגרש 930 ל-60%, וביטול איסור הגדרות יחד עם ביטול זיקת ההנאה שנקבעה בתוכנית 3501 הופכים את תא שטח 930 ל"בלוק עירוני סגור", שאינו מאפשר שהייה ומעבר חופשי רוב שעות היום. ובכך מאיינת, הלכה למעשה, את השימוש של שטחים פתוחים בתא שטח 930 והבינוי המסיבי יהפוך את מגרש 930 למגרש למבני ציבור.	**ראה מענה בסעיף א'2 ובסעיף ד'1** מענה לגבי הוראה ביטול לאיסור גדרות: תכנית תא/ 3501 סעיף 4.5.2ז' קבעה כי לא יותר גידור שטחים במגרש 301, אלא באישור הועדה המקומית, בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי. לפיכך, סמכותה של הועדה לאשר גידור במידת הצורך במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב נקבעה כבר בתא/3501. באותו אופן, גם בתוכנית זו קיימת חובה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, אשר במסגרתה יאושרו הגדרות ככל שהן נדרשות לטובת תפקוד המגרש הציבורי. .	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**
5. לטענת המתנגדים קיים חוסר הלימה בין היקף הבינוי המוצג בתקנון (כ-44,000 מ"ר) לבין היקף הבינוי המוצג בנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מציג רק כמחצית מהיקף הבינוי המותר, ובמובן זה הנספח מטעה את הציבור.	נספח הבינוי הוא נספח רקע. רח"ק 4 הינו הרח"ק המירבי במגרש אשר נועד לאפשר גמישות מקסימלית לבינוי המתוכנן ותואם את תכנית המתאר.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות**

התנגדות ו. צביקה גור

התנגדות:	הערות	המלצה
1. לטענת המתנגד נפלה טעות בתוכנית המופקדת כך ששטחים הכלולים בתחום תא שטח 724 המצוי בתוכנית מנשיה חורגים מזרחית לתחום הדרך של רחוב אליפלט ופוגעים באפשרות התכנון של תוכנית אליפלט מזרח תא/4599	תא שטח 724 אינו כלול בפרסום לפי 106ב' עם זאת, יש לציין כי המתנגד מתייחס בהתנגדותו לשטחים שהוחלט במסגרת דיון להתנגדויות להחריגם מתחום התכנית ואכן עתידים להיות מוחרגים במסמכי התכנית במתן תוקף.	**מוצע לדחות סעיף זה בהתנגדות – אינו כלול בפרסום לפי 106 ב'**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את סעיפי התנגדויות א-1 ו- ד-2 , כמפורט להלן ולדחות את כל שאר ההתנגדויות:

1. לקבוע את מיקום הכניסה לחניון בתא שטח 930 מרחוב החומה בלבד , כמיקום המיטבי בהתאם לחוות דעת תנועתית .

2. לתת תוקף תכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0015ב' מיום 29/07/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0015ב' מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: הועדה המקומית אישרה התכנית למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות ביולי 2024. על החלטת הועדה המקומית הוגשו 7 עררים, וועדת ערר דנה במרס 2025 וקיבלה החלטה באוגוסט 2025 שקבעה לפרסם מספר שינויים לפי 106ב'. לשינויים הללו הוגשו 6 התנגדויות (מונה את השינויים שמוזכרים מהדרפט). כל ההתנגדויות והדיון נסוב לגבי המגרש הציבורי הבנוי והפתוח תא שטח 930, כל שאר העררים נדחו.
אלחנן זבולון: אנא הציגו את השקף שמציג את השינויים
ליז לייבוביץ עורכי התוכנית: מציגה את השינויים שהיו ב106ב' במצגת
עו"ד קמנקוביץ בשם ברזילי בועז וישכר: אנחנו מתנגדים לקביעה שהתכנית הופקדה מחדש לפי סעיף 106ב. ההפקדה היתה בניגוד לוועדת ערר שקבעה מאיפה תהיה כניסה פוזיטיבית לחניון לתא שטח 930. דרשנו שהכניסה לחניון תהיה מרח' החומה ולבטל את הכניסה מרח' המרד שהיא פוגעת יותר. הצוות קיבל את ההתנגדות. נקודה שניה בנוסח המתוקן של התוכנית קיימת החמרה עקב הגדלת גובה הבניין בתא שטח 930 כאשר בנוסח הראשון מדובר ב6 קומות ואילו בנוסח החדש יש 7 קומות במבנה הציבורי שקיים במגרש הזה. בנוסף יש גם הגדלת תכסית כאשר בפועל יש התכסית היא 80% במגרש הציבורי. מבחינתנו הפגיעה בתכסית היא קריטית כי מדובר במבנים נמוכים חד קומתיים לכן כל הגדלת התכסית פוגעת באור אויר ופרטיות. נקודה שלישית היעוד של המגרש הציבורי במקור היה שצ"פ, לעומת בניסוח הבינוי החדש הומר השטח הפתוח למגרש ספורט משולב מול בתי מתנגדים והדבר יגרום רעש בכל שעות היממה. היום הפתרונות של בניית אולמות ספורט נעשים על ידי עיריית ת"א בבניה באולמות בית ספר בתוך בית הספר או בגג בי"ס
מיטל להבי: מה הסיבה?
עו"ד קמנקוביץ בשם ברזילי בועז וישכר: בגלל הרעש. זה משהו שעושים ולכן אין שום סיבה שמול המגרשים החד קומתיים שמגרש הספורט לא יהיה בתוך מבנה בית הספר. יש לבצע זאת עכשיו כדי שתהיה כאן שקיפות וודאות ולא לשלב ההיתר שבו כבר אין אפשרות להתנגד
מיטל להבי: הזכויות שלהם זו קומה אחת?
רבקה פרחי: הזכויות שלו לפי תכנית תקפה הן 2.5 קומות, עדיין זה לא מומש
עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים: המגרש 930 צורתו מתונה ובצרוף של חוו"ד אגרונום יש חורשה בעלת יחודיות בחלק הצפוני. יש אזור מדשאה בחלק הדרומי. בקשתנו לרכז את הבינוי בחלקים המרכזיים שכבר מבונים ובחלקים שהם פתוחים לא לבנות. אם תעיינו בנפסח הבינוי שמוצא הוא מתפרס על כל המגרש גם על העצים שסומנו לשימור. גם אם יש עצים לשימור הוא לכאורה מאחר שהחפירה וכל נושא התשתיות יפגעו בעצים
מיטל להבי: אתה לא נכלל בתכנית?
עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים: אני מחוץ לקו הכחול של התכנית
מיטל להבי: אז אתה מלין על כך שאתה 2.5 קומות ובדרך לים יש 7 קומות?
עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים: הנספח בינוי מופיע בהתנגדות שלנו, הצגנו את הבינוי המוצע מול הבינוי המוצע על ידינו נשמח שתתנו את דעתכם. הבינוי המוצע כיום יביא להחרבת החורשה הצפונית במגרש
שמר גוב חב' גוב אלמוגים: אבקש לחדד, חורשת העצים בבינוי הקודם היה מלבן נוסף. תאורטית לאחר שבוצעו הסקר וראו שיש שטח שיהיה למעבר פתוח ולבינוי, יש כאן שטח פתוח טבעי, הבינוי הזה ברגע שהוא יבוצע חורשת העצים תושמד ולא יהיה קיים, ההמלצה שלנו להשאיר את המעבר פתוח לטובת תושבי השכונה ולרכז את הבינוי במקום המיועד לכך ולא לעקור עצים
מיטל להבי: שהצוות המקצועי יציג היכן עוברים המעברים והצירים לים
חלי יוטבת ובן עוזר: בעלי חלקות הגובלות בקו הכחול: אנחנו מברכים על התכנית, אנחנו צריכים שטחים ציבוריים, חלקה 726 מיועדת לכביש, חשוב לציין ביחס לחלקה זו, יש שם פניה חדה של 90 מעלות, חלקה מאוד קטנה, קיימים בה בתים חד קומתיים, בתים פרטים עם קו בנין אפס. לפי התוכנית יש יעוד לעשות כביש כאשר הכביש הבא שמצוי הוא 100 מ' משם מברנט 30 עד ברנט 16 יש כביש ואנחנו מבקשים להגדיר את החלקה הזו להולכי רגל בלבד.

בן עוזר: מה הטעם לעבור מברנט 30 לבאר יעקב וכעבור 100 מטר לעבור מתחת לחלון הבית שלי? זה לא חוקי ולא נכון לעשות פניה ב-90 מעלות, מאז שנולדתי לא היה שם כביש. אני אדם חולה, לא אוכל לסבול את כל העשן מרח' ברנט.
חלי יוטבת: יש כביש לפי התכנית שאמור לחצות מרח' שבזי לכביש הראשי, חלקה 726 מאוד קטנה ואין שום היגיון תכנוני לייצר שם כביש. הכביש גובל גם בגינה ציבורית כך שזה הופך לאירועי בטיחותי לא תקין. לעניין חלקה 930 כל הבינוי שיהיה באזור הוגדר ל8 קומות 7 + קומת גג .הדבר בעייתי זה פוגע באופי של השכונה וזה בגבולות הגזרה וקרוב מאד לחלקות שלנו המדוברות. כפשרה נבקש להקטין את גובה הקומות ל 4 קומות. מבוקש להוציא דוחות של מטרדי רעש לכל תכנון התכניות, אם זה מגרשי הכדורגל אבל רק לוודא שזה לא פוגע תוציאו דוחות. כדי להבין שהתכנון זה הדבר הנכון לשכנים
עו"ד אינה טל משרד ענת בירן בשם גיא יקותיאלי: מרשי הבעלים מול תא שטח 930, המגרש של הלקוח שלי תוכנן בקפידה רבה תחת הנחיות השימור, לטענתנו שתא שטח 930 תוכנן בצורה מאסיבית ובלתי סבירה ולא מתאימה למיקום, כשהגענו לוועדת ערר היא העלתה דגלים אדומים, שבעצם אומרים ספק גדול אם בשטח הזה תהיה נגישות ואפקטיביות למעבר הציבור. האם הוא באמת יהיה זמין לציבור ופתוח באופן רציף לטובת הציבור. הצעת השינויים לדעתנו לא מיישמת את מה שוועדת הערר קבעה ולא נותנת שום מענה לקשיים שהועלו בהחלטת ועדת ערר. בהחלטת ועדת הערר ההנחיות היו ברורות, הקשיים היו ברורים, היינו בטוחים שהקשיים יטופלו ולצערנו הם לא טופלו ואף נעשה היפוך דברים.
הצעת השינויים שמונחת מוכיחה כמה תא השטח הזה לא יהיה נגיש לציבור. הצעת השינויים אומרת שהשטח הפתוח יהיה מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מה זה שטח פתוח מחוץ לשעות פעילות של מוסד ציבורי? איך אפשר לקבוע דבר כזה מבחינה סטטוטורית? איזה שיניים סטטוטוריות יש לדבר הזה כשהוא יהיה קבוע בתוכנית? האם זה חוקי לקבוע ייעוד בשעות פעילות מסוימות מחוץ לשעות פעילות של מוסד ציבורי? בהנחה שיהיה כאן בית ספר, בית ספר פתוח בשעות הבוקר, יש פעילויות אחר הצהריים, יש צהרונים, ימי שישי בית ספר עובד. מתי זה יהיה נגיש לציבור? בשעות הלילה?
התוכנית לא מגבילה את השימוש לבית ספר, אלא שמותר להקים כל מיני שימושים. מה הכוונה חירום? לא מובן מתי זה יהיה פתוח לציבור? מדובר בשטח חום, לפי תכנית צ'. תכנית צ' קובעת 60 אחוז תכסית, אף אחד לא תיאר לעצמו שתכנית צ' תאשר מעבר ושהייה. יש גמישות גדולה, שטח הבינוי יהיה יותר מ-60 אחוז, נוצר שטח מאוד גדול ואת כל הבינוי ריכזו בחלק הצפוני שלו, זה לגמרי מרוקן מתוכן את השטח הפתוח הציבורי בחלק הצפוני, אין כאן בפועל שטח מפוספס, אין שטח פתוח לציבור, אין יישום של החלטת ועדת ערר. בנושא הקישוריות לים, כשמדובר על שטח שהוא מגודר, לא ברור איך זה יהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות כשהכול מגודר, אין קישוריות לים, ועדת ערר קבעה בפירוש שצריך לקבוע קישוריות מאוד ברורה לים וזה לא קיים, צריך להקפיד על התכנון שתוכנן בתוכנית 3501.
עו"ד חגית בבלי בשם חברות בית המגן: התכנון של התוכנית שגוי תכנונית בכל מה שקשור לאזור. האזור מתבקש שתהיה כיכר עירונית עם כל המעברים לים. נקודה נוספת, התכנית תפגע פגיעה משמעותית במגרש של הלקוחות שלנו, שמתכנן פרוייקט משולב של מגורים ומלונאות. ההצמדות שלנו גם מדרום וגם ממערב תייצר פגיעה מאוד גדולה גם מבחינת המרחק וגם מבחינת חסימת מבטים. לעניין המגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים, עם 60% תכסית זה לא שטחים פתוחים, זה כנראה רק מגרש למבני ציבור ובוודאי באופן שבו מציעים שהוא יהיה פתוח ולמעשה סגור רוב הזמן, אז לקרוא לזה מגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים זה לא. זה לא הייעוד ולא השימוש של המגרש.
עו"ד אמיר ברגר מייצג את היזמים של תכנית אליפלט מזרח: הקשר שלנו לתכנית מנשיה זה תא שטח 724 שנמצא בשתי התכניות, יש כניסה של רחוב אליפלט לתוך השטח שמתוכנן בתוכנית שלנו למרתף חניה, נאמר לנו שזה יתוקן. אני לא ראיתי עד היום את התיקון ואני מעלה את זה בשנית. אני מבקש שאנחנו נוכל לראות את התיקון פיזית לפני שהתוכנית מאושרת.
יש בעלים פרטים שאמורים לקבל את הפיצוי שלהם דרך איחוד וחלוקה ולא דרך פיצויי הפקעה של תכנית מנשייה, במהלך הדיונים של אליפלט מזרח וועדת ערר שדנה בהתנגדויות קבעה שבנין אחד יקבל הזכויות שלו לפי בינוי בפועל ולא לפי העיריה, זה יצר פגיעה דרמתית בכל בעלי הקרקע האחרים, הגשנו על כך עתירה מנהלית וטענו שתא שטח זה היה אמור לקבל את זכויות במנשיה ולא אליפלט מזרח.
הגשנו גם עתירה מנהלית על תוכנית מנשיה, העתירה נדחתה תוך שמירת הזכות שלנו להגיש אותה מחדש, מאחר והיא נקבעה כמוקדמת מדי, ועדת הערר בתכנית מנשייה, שינתה את ההוראות של סעיף 615 בצורה שפוגעת בנו, הנושא לא עלה כנושא של 106ב על ידי ועדת הערר, אבל זה נושא שצריך להתייחס אליו כדי למנוע עוד עתירה מנהלית. היא שינתה שם את ההוראה, וזה כבר מופיע במבא"ת בכך שבמקום שחישוב הזכויות של תא השטח 724 יבוצע לפי תכנון לעתיד, הוא יבוצע לפי התוכנית האחרונה התקפה. זה פותח פתח לאינסוף התדיינויות נוספות במקום ההגדרה הקודמת שהייתה נכונה וצריכה להיות.
יש לנו תהליכים מורכבים, נקבע דיון בגישור באליפלט מזרח בסוף החודש והיא תקבע את הזכויות של אותם בעלי החלקות והיא תקבע אם נעמוד על עתירה מנהלית או לא.

<u>מענה הצוות המקצועי:</u>
רבקה פרחי : מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
אלחנן זבולון: יש הרבה טענות שלא רלוונטיות ל106ב'
רבקה פרחי: מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מיטל להבי: כיום יש רצועת שטח ירוקה שהרחבנו וכעת מבטלים את המעבר בתוך השטח הירוק?
רבקה פרחי: לא מבטלים, יש כוונה לקדם מבנה ציבורי וככל הנראה זה יהיה בית ספר וקאנטרי לטובת הציבור. בבדיקת ייתכנות הראנו שאנו יכולים לייצר את המעבר ברח' שמרלינג והוא יהיה פתוח מחוץ לפעילות המוסד הציבורי, לא זיקת הנאה אלא מעבר בהוראה תקנונית. עם זאת, יש מעברים נוספים, ברח' שנקר וברח' שלבים
מיטל להבי: זה לא פשוט להכניס שימושים לתוך בית ספר לאחר שעות הפעילות.
רבקה פרחי: אין זיקת הנאה. ממשיכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
עו"ד קמנקוביץ: איך אפשר להגיד שהגובה לא עלה כאשר צירפנו להתנגדות שלנו צילומים של נוסח התקנון של התוכנית. בנוסח הקודם מספר הקומות עד חמש קומות כולל קומת קרקע פלוס קומת גג, ובנוסח החדש מספר הקומות עד שבע קומות כולל קומת קרקע וקומת גג. כיוון שאנו בנייה נמוכה כל תוספת תכסית פוגעת בנו בצורה חריפה, פגיעה קשה באיכות חיים ובערך הנכס. בנוגע לשימושים במגרש 930, יש להדגיש שבקשת השימושים הציבוריים במגרשי שצ"פ יש שימושים המיטביים שפוגעים פחות, כמו פארק, ויש שימושים שהם קריטיים מבחינת הפגיעה, בדיוק כמו אותו מגרש ספורט משולב מאסיבי שמתוכנן היום. האפשרות להשאיר את זה לתוכנית עיצוב שזו לא תוכנית סטטוטורית שמקנה זכות התנגדות, אלא בעצם מאפשרת שרירות דעת של אותם גורמים מאשרים ברשות הרישוי, היא אפשרות לא סבירה ולא מידתית מבחינת הפגיעה במתנגדים.
שמר גוב: אני תושב השכונה, זה מעבר טבעי שתושבי האזור משתמשים בו והולכים לים. תא השטח יש כאן חורשה בוגרת עם עצים בוגרים אם יאפשרו גמישות ותורידו חלק מהעצים ותגדרו את החורשה למעשה לא יהיה מעבר ומזיזים את כל המעברים לכיוון שכונה אחרת, לכיוון התחנה וזה יפגע בשכונה.
אלחנן זבולון: חלי יטבת ובן עוזר, אין להם מה להוסיף
עו"ד אינה טל ענת בירן: הוועדה המחוזית דרשה להגדיל את הבינו לתכסית של 60% , יש כאן כשל, תכנית 5000 מחייבת בכל המתחם שטח למוסדות ציבור בהיקף של 6 דונם, שטח חום לפי תכנית צ' ומה שעשו בכדי לעמוד בהוראות הגדילו את התכסית ומה שיצא שזה שטח חום, ובשביל ההוראות והייעוד המפוספס, זו פיקציה מוחלטת יש להתייחס לזה כשטח חום.
חגית בבלי: בית המגן לא מאושר עם מסמך המדיניות, צריך לשמור על הצירים לים ולשמור על הכיכר הקטנה כשטח עירוני שמנקז מעברים ופעילות, זה שנקבע במסמך המדינות זה רק מסמך מדיניות, היינו רוצים שבתב"ע יישמרו הדברים הללו, גם הכיכר וגם צירי הגישה. למרות שאושר מסמך המדיניות אנו עומדים על ההתנגדות
אלחנן זבולון: נעבור לדיון פנימי

<u>דיון פנימי:</u>
מיטל להבי: תוכנית מנשיה עוררה הרבה התנגדויות, חלקן היו ציבוריות, כל ההתנגדויות שהתייחסו אליהם היו של בעלי קניין. ערכים לא באו מהזווית הציבורית. תכלית התכנית בתקנון זה בהתאמה לתכנית 5000. בתכנית 5000 בשכונת מנשיה ייקבע תוואי המחבר את המשך רח' שלבים לרח' קויפמן רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון, ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל, אם זה היה תלוי בי המדרכות היו רק להולכי הרגל. תכנית 5000 נתנה לנו הזדמנות להשאיר את שכ' נווה צדק שכונה פסטורלית, לא מובן איך בכניסה לשכונה יש ארבעה נתיבים? זה יגיע לעתירות וזה סותר את תכנית 5000 ואת תפיסת העולם התחבורתית וחזון השינוי שאנו רוצים בעיר.
אלחנן זבולון: אנו כעת בדיון של 106ב'
רבקה פרחי: דנו בזה בוועדה המקומית , דנו בזה בוועדת ערר, זה לא רלוונטי
אלחנן זבולון: וועדת ערר דחתה זאת הסיכוי שעתירה מנהלית תקבל זאת מאוד נמוך
מיטל להבי: רובע שלוש סובל ממחסור בשטחי ציבור
רבקה פרחי: אנו עושים
מיטל להבי: ברח' הנריטה סולד יש בית ספר וכשביקשנו לפתוח שער נוסף לבאים מכיוון מידטאון, טענו שצריך שומר וזו סוגיה תפעולית וצריך תקציבים ופשוט זה לא עובד, כעת אתם אומרים שאחרי הצהריים ייפתחו את שער בית הספר? אבקש שתמצא אמירה אחרת שבה תהיה התחייבות תפעולית
אלחנן זבולון: מה כל רחוב מנווה צדק חייב להוביל עד הים?
מיטל להבי: הניקוז הגדול של שכונת נווה צדק, רב המעבר שהתושבים התרגלו זו דרך הגינה הזאת
רבקה פרחי: כשהם חוצים היום דרך המגרש , הם חוצים בצורה לא בטיחותית או ללכת צפונה לקצה של רחוב שנקר ולחצות
מיטל להבי: במקום שבו יש צורך בחצייה יש אפשרות לעשות מעבר חצייה
אורלי אראל: אנו בתב"ע סטטורית, זה מגרש עירוני בבעלות עירונית עבור שטחי ציבור עירוניים לתושבי הסביבה והעיר, כשתהיה תכנית עיצוב תקבלו החלטה
מיטל להבי: אני שוב מזכירה את העניין של השער הנוסף בגלל שיש צורך בעלות של שומר נוסף
אורלי אראל: זו החלטה שלכם כמועצת עיר
מיטל להבי: לעניין הנושא של 106ב' בסעיף 7, לא ייתכן שעושים חניון ציבורי ומגדירים אותו כחניון למבקרים ולא לתושבים.

רבקה פרחי: בתקנון יהיה כתוב חניון ציבורי, לא יהיה כתוב חניון ציבורי למבקרים. חניון ציבורי הפתוח לציבור
מיטל להבי: צריך להציג תמונה מלאה חלק מהחניונים לא יהיו
רבקה פרחי: נעשתה בחינה ובגלל שחלק מהחניונים יבוטלו יש צורך בחניון ציבורי ותיקבע הוראה של תוספת 100 מקומות חניה מעבר לתקן
מיטל להבי: יש לציין שתהיה חניה לתושבי האזור
אלחנן זבולון: שיהיה כתוב חניון ציבורי אחוזת חוף
רבקה פרחי: זה מתחת למגרש עירוני כך שלא יכול להיות משהו אחר
מיטל להבי: זה מה שרציתי לשמוע
הראלה אברהם אוזן: מדובר בדיון 106ב בנושאים מאוד מסוימים. אין פה התנגדות להוספת 100 מקומות חניה
רבקה פרחי: אף אחד לא התנגד בנושא הזה
מיטל להבי: לעניין העצים יש הזדמנות לנסות לתכנן בתפיסה סביבתית, אפשר לנסות בהתאמה לטופוגרפיה , לאקלים, בהתאמה לכל תכנית קיימות. יש פה הזדמנות להפוך תיאוריה למעשה. יש להתחשב במיפוי העצים וינסה לשמר יותר
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לעשות הכללה, כמי שנאבק בעניין יש התקדמות מאוד משמעותית. אפשר לדבר נקודתית על הפרויקט הזה.
מיטל להבי: במקרה הזה יש הזדמנות יותר גדולה לדבוק בערכים שאנו מובילים בבניה שמתחשבת בתנאי השטח ובקיימות, אם כבר פורסים את הבניה על כל 11 דונם לפחות ננסה להציל את העצים
חיים גורן: יש עצים לשימור כך שבכל אופן התכנון יתחשב והמעבר יתאפשר בין העצים לשימור
רבקה פרחי: אתה צודק, לא נוכל לבנות על העצים לשימור, התכנית מציגה בצורה מפורשת מה הם העצים לשימור
אלחנן זבולון: אנא הקריאו את ההחלטה
הראלה אברהם אוזן: בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 10.7.2024 ולהחלטת ועדת הערר מה- 12.8.2025, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106(ב) לאחר החלטת ועדת הערר, למעט ההתנגדויות שבסעיף 1 להתנגדות א' וסעיף 2 להתנגדות ד' אותם יש לקבל, ולאשר את התכנית כפוף לתיקון מסמכי התכנית, כדלקמן ובהחלטה נעשה פירוט של כל התיקונים במסגרת 106ב' בתוספת הסעיף שאומר לקבוע את מיקום הכניסה לחניון בתא שטח 930 מרחוב החומה בלבד, כמיקום המיטבי בהתאם לחוות דעת תנועתית
חיים גורן: כדי להרגיע את המתנגדים ואותנו אולי אפשר להוסיף שהעצים לשימור יישארו לשימור והמעברים הטבעיים במרחב יתבססו על העצים לשימור
אלחנן זבולון: בשביל זה יש סקר עצים
הראלה אברהם אוזן: עצים לשימור הם לשימור, אם עץ יקרוס אי אפשר לקבע זאת בתכנית
ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבע זאת בהיתר בניה שהקבלנים יידעו לשמור על העצים ולהגן עליהם
אורלי אראל: מדובר בקרקע שלנו
אלחנן זבולון: נעבור להצבעה
<u>הצבעה:</u>
נמנעת: מיטל להבי
בעד: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 10.7.2024 ולהחלטת ועדת הערר מה- 12.8.2025, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106(ב) לאחר החלטת ועדת הערר, למעט ההתנגדויות שבסעיף 1 להתנגדות א' וסעיף 2 להתנגדות ד' אותם יש לקבל, ולאשר את התכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית, כדלקמן:

1. תיקון הוראות סעיף 1.6 בתכנית וקביעת יחס של שינוי לתוכנית תא/3501.
2. שינוי וגמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח בתחום תא שטח 301.

3. הוספת סימון הנחיות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תא שטח 930 בתשריט והוספת הוראה בתקנון לפיה "באזור זה (בחלק הצפוני של המגרש) יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ"ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי."

4. ביטול איסור על גדרות בתחום תא שטח 301.

5. ביטול זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 301.

6. הוספת הוראה מחייבת לפיה יישמר מעבר לציבור דרך מגרש 930 - המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג.

7. בתא שטח 930 : יתווסף שימוש לחניון ציבורי עבור 100 חניות בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י תקן למוסד הציבורי.

8. הגדלת תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% ל- 60% ללא הגדלת זכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבינוי.

9. פרסום סקר ונספח העצים המתוקן ופרסום נספח הבינוי המנחה שתוקן בעקבותיו.

10. לקבוע את מיקום הכניסה לחניון בתא שטח 930 מרחוב החומה בלבד, כמיקום המיטבי בהתאם לחוות דעת תנועתית .

11. לתקן את טבלה 5 ולהוסיף את השטח הנדרש לטובת חניון ציבורי תת קרקעי בתאי שטח 650-651, 718 כדלקמן:

לתא שטח 718 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,140 מ"ר (עד 120 מ"ח).

לתא שטח 650 יתווסף בתת הקרקע שטח של 6,892 מ"ר (עד 140 מ"ח).

12. לתת תוקף תכנית.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן

מטרת הבקשה: אישור הפקעה – השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח תל אביב על ידי חיבור מערכת הדרכים המקומית אל מערכת הדרכים האזורית – הרחבת רח' ראול ולנברג עד לחיבורו במזרח עם מגרש מסוף ציר עתידים (מגרש המסוף יופקע ע"י המדינה בהתאם להוראות התכנית)





שטח ההפקעה מסומן בצהוב

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6339	1	רשות הפיתוח	41,057	365	דרך מוצעת	השטח ריק ופנוי
6339	2	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	108,882	7,446		
6339	3	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	812	754		
6339	4	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	55,251	46		
6339	30	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	26,049	852		

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 4530 (507-0391482) בתוקף לפי הודעה בי.פ 11375 מיום 28/05/2023 ח' סיון תשפ"ג.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 2, 3, 4, 30 בגוש 6339 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

*****דראפט זה הינו עבור דיון במתן תוקף לאחר פרסום לפי סעיף 106ב. כמו כן, מוצגים במסמך זה דיונים קודמים שנערכו בתכנית זו.**

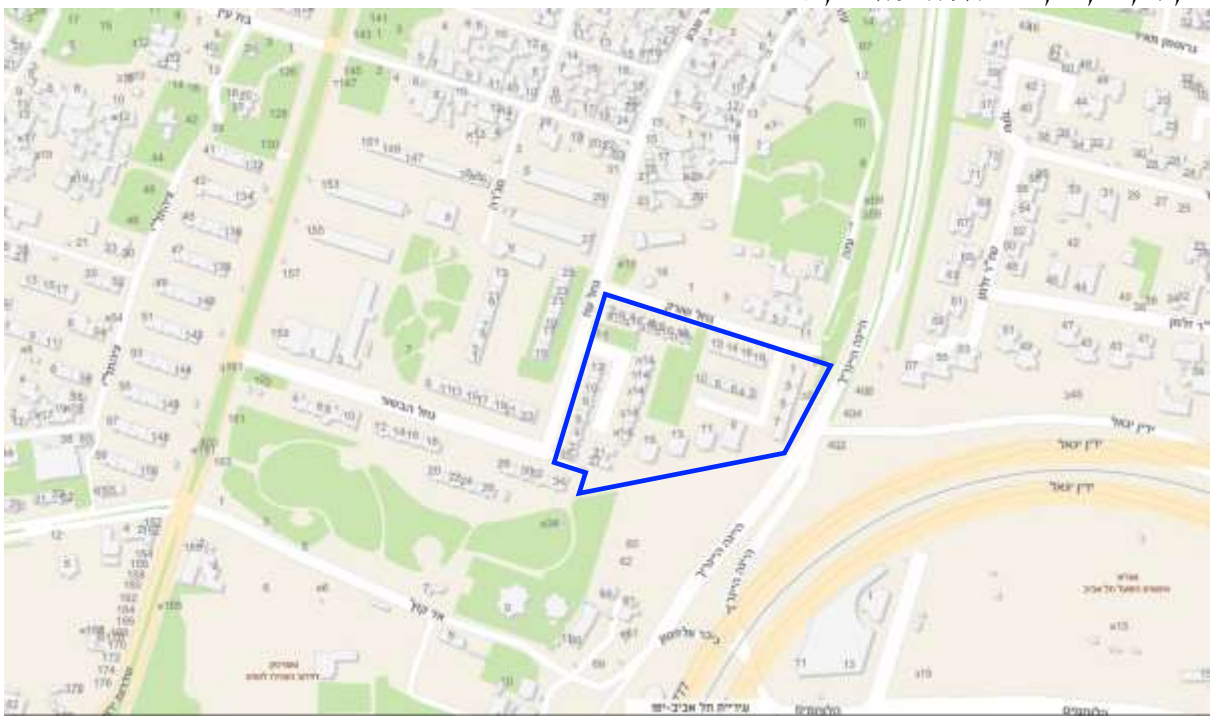
1. בתאריך 11.06.25 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית והחליטה לשוב ולדון בתכנית.
2. בתאריך 26/11/2025 החליטה הועדה בישיבתה מספר 25-0022ב' (החלטה מספר 6), לקבל חלק מההתנגדויות, לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט בהחלטתה הנ"ל, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
השינויים בתוכנית כללו, בין השאר, שינויים בנושא שיעור הדב"י בתכנית, קביעת הבטחת העתקת קו איגודן ותיקון שווי מ"ר בנוי תעסוקה.
3. שינוי שיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן מייצרים שינוי בגובה מטלות היזם ולכן משנים את שווי המגרשים הסחירים בייעוד מגורים ד', התיקון של שווי מ"ר בנוי תעסוקה מייצר שינוי במגרש בייעוד מסחר ותעסוקה. לאור השינוי בשווי המגרשים הסחירים, חל שינוי מינורי בשווי היחסי של הבעלים בתכנית, המשפיע על האיזון בין הבעלים בטבלת האיזון וההקצאה. לפיכך נדרש היה לתקן את טבלת האיזון ולפרסם בגין שינוי זה לפי סעיף 106ב.
לאור זאת, בתאריך 18.03.26 התקבלה החלטה לביטול מתן תוקף לתכנית, לשקול לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם את התיקונים לפי סעיף 106ב.
4. הפרסום לפי 106ב' הסתיים בתאריך 12.07.26, לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה.
5. כעת נדרש לחזור ולקבל החלטה בתיקונים שהוחלט לשקול לקבלן, כמפורט בדראפט זה, בישיבה מספר 26-0005ב' מיום 18/03/2026, ובהתנגדויות שנדונו בתאריך 26/11/2025 בישיבה מספר 25-0022ב' (החלטה מספר 6).

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: תיקון החלטה למתן תוקף

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 11-1, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074		חלק	39-42, 44-46, 49, 57, 59, 67, 79-90, 92-95	
7057		חלק		35 ,83 ,85

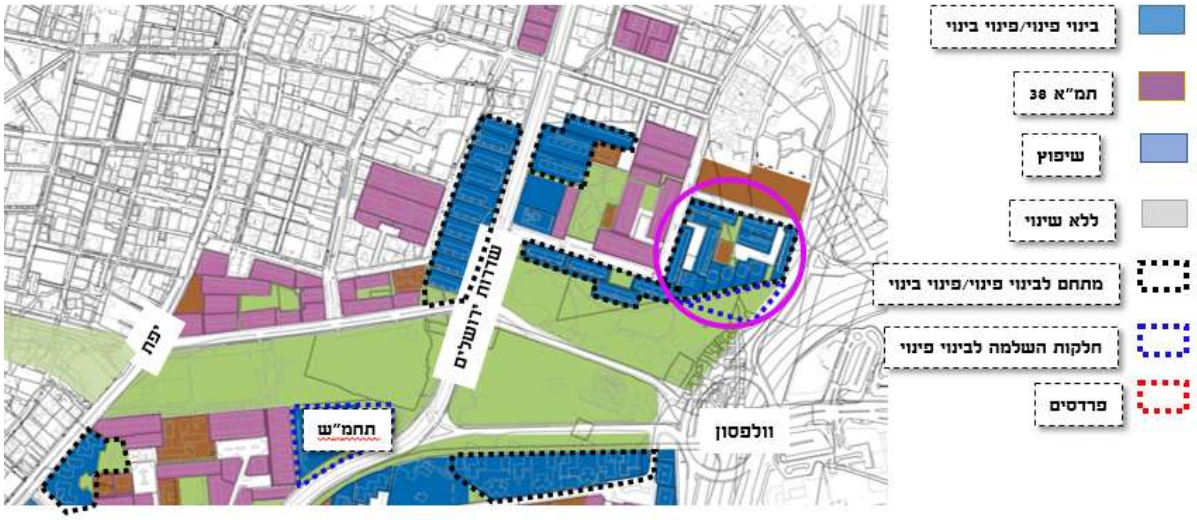
שטח התכנית: 23.361 דונם

אדריכלית: אילה רונאל
יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ניהול פרוייקט: עזרה ובצרון
מתכנן נוף: יעל בר מאור
תנועה: דגש
סביבה: גילה שניידר
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
מודד: דן שלסינגר
שמאי: צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

מדיניות קיימת:
מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו:
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת ההשלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000:



נספח עיצוב עירוני –
מגדיר בניה של עד 8 קומות



תשריט אזורי ייעוד –
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.



נספח אזורי תכנון –
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תרש"צ שכונה א' 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
יעוד קיים : מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
שטח התכנון : 23.334
מס' יח"ד קיימות : 296
צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
שצ"פ קיים : 2.4 דונם
שב"צ קיים : 1 דונם
מגורים קיים : 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר :

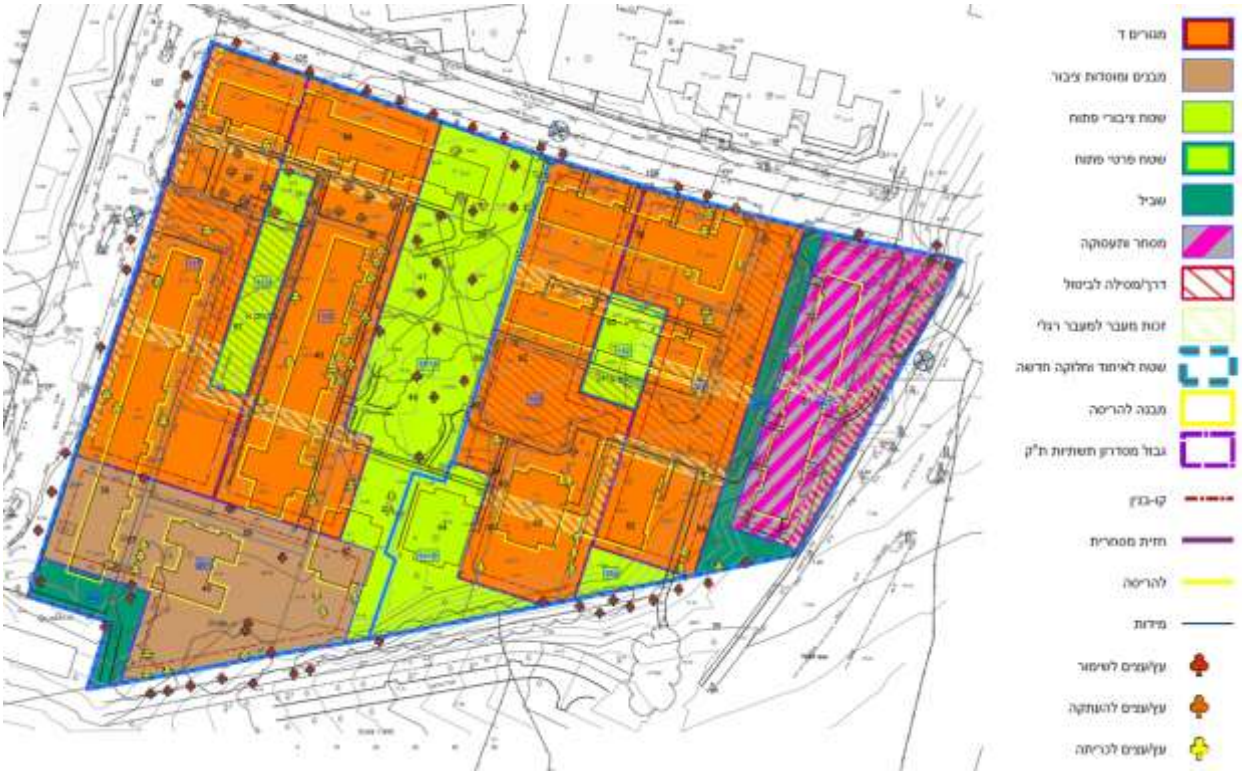


מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים (כולל מסחר בקרקע)	43669	345%				26511	209%	32729	
מסחר ותעסוקה	6232	296%	780			2223	105%	6165	
מבני ציבור	8115	300%				2705	100%	לפי ע1	

יח"ד: 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
צפיפות: 35 יח"ד לדונם ברוטו
רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים: 5

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 9 עד: 19
גובה: 36-70 מ'
תכסית: 60%
קווי בניין: 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפינה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ידידותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לבי"ס יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיור בר השגה: על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובבעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים.
תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8 : 1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0.
תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 350 : 1
תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 100 : 1.
תקן החניה למסחר – 0.
תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם בהתאם למדיניות תא/9144.
בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי.
תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חוות דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים:
מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה.
החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחבות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא.
רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:

א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.

ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.

ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.

ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.

ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות ההנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת ההנאה שמשמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד בינהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תווצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חוו"ד סביבתית:
תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים:
זיהום קרקע:
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע.
הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024.
נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים.
אקוסטיקה:
בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי.
כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו .
איכות אויר:
מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'.
אסבסט:
נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור:

א. במסגרת חוו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמתית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.

ב. המלצות חוו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'

ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחוו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.

ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן:
בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן.
עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט.
התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל.
הנחיות איגודן:
תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה.
אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות.
מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור:
במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים.
בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים.
התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות ויזם הפועל במרחב.
לפני פורום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל.
במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין היזם הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור.
במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי: נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדיור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	285%	500%
	מ"ר	44,970	78,635
גובה	קומות	4	9-19
	מטר		36-70
תכסית		71%	עד 60%
יח"ד		296	810

הדמיות





טופס סמכות:



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

הוזמת דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית **507-1058007**	שם התכנית **תא/מק/5066 נחל שורק**	מגיש התכנית **חועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו**	עורך התכנית **אדר' אילה רונאל**

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק 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 בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות חסעיף בחוק
	התכנית התחדשות עירונית בשרחב שיכונים בדרום יפו המצוקם בין פארק דרוזדוף, הנרייד היוקן נחל שורק ונחל עזו בשטח של 23 דונם. התוכנית מציעה [illegible] 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה המורחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחי הנרייך חייקין. מבני התעסוקה מייצרים דופן פעילה לרחוב. התכנית כוללת הקצאות לשטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה ש יחידה האסטרטגית.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

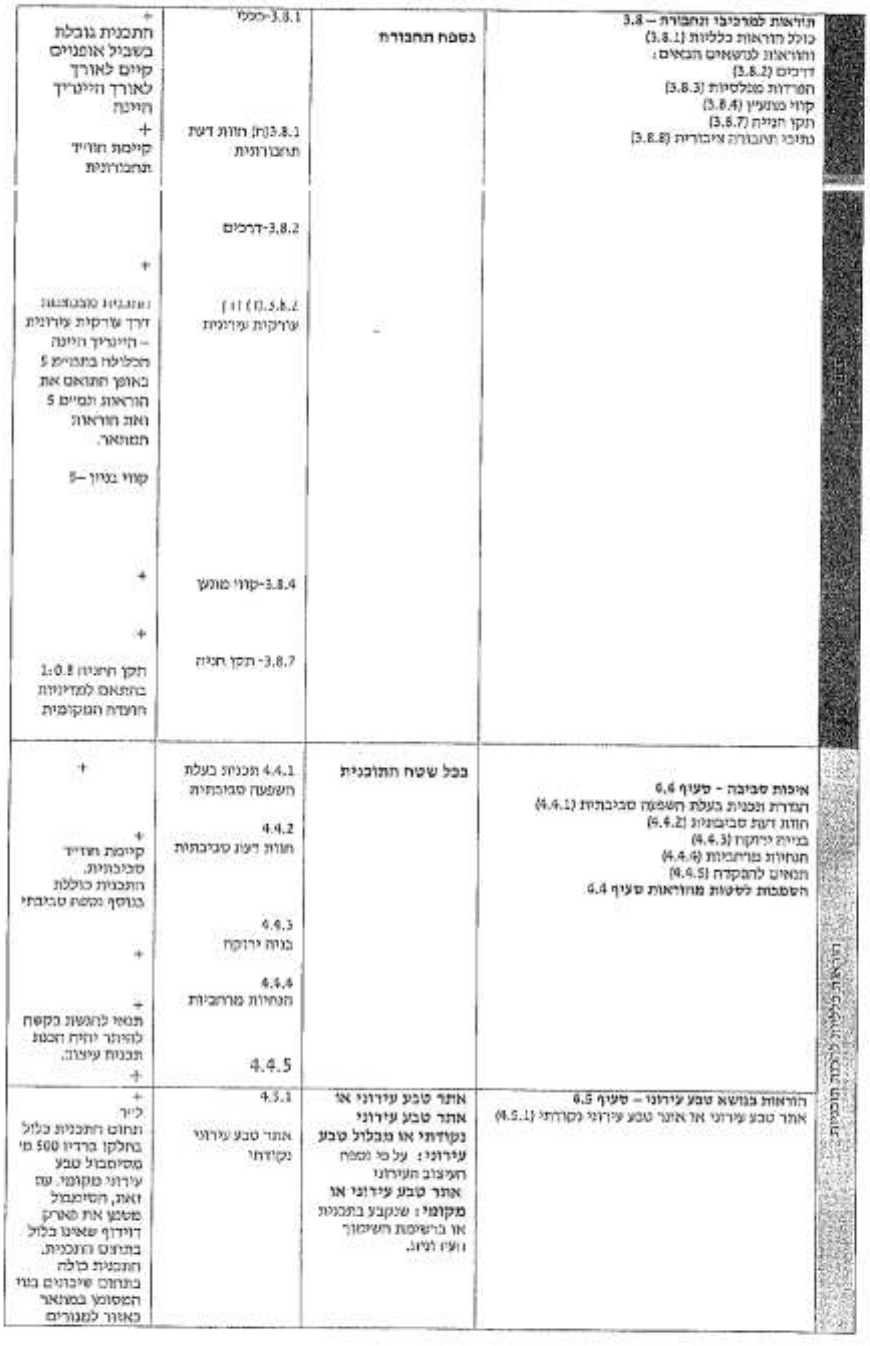
	ומכניסה היא **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	**706 א' דקר שיפוני חיסכון**	- יחולו הוראות מתחם רחתדשות עירונית במסמכי בוראות מיתבנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. - תכנית התחדשות תותר בכפוף לתכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתייחס גם לחיבטים תבאים: 1. תנאים (מתחמים לשיולב שיפושי תעסוקה ומסחר תוך תמדפה ליימום ברשויות תעירוניים שבחיקף תשכונה. - בתכנית חתחדשות עירונית תמלצת תריסה ובניה תדשה ניתן יהיה לתגיע לרחייק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשיי תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים וחקצאת שטח ציבורי מאסטרתי.	+ מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו מסי 9080 + ליד לתכנית זו מאחר ואין מיבנים של שטחים ציבוריים מאושרים
		ר- 72 איר שלבים	מגרשים תגובלים ברחוב שלבים יקבעו שיעמשו מסריך 1 תעסוקה 1 ומשרדים בחיקף של עד 25% משטחי תבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי תעסוקה רחייק לשריך חוזת תרחוב בפרס למוקדי התעסוקה יוארו עד 6 מבני המגורים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בנתחים מרכזים ובבניה גבוהה מסגיבותה. תתאשר תוספת קומה מעל לגובה	תוראה זו אינה רלה בייעוד מגורים בבניה עירונית + עד 13 קומות לאורך הייקריך חייקין. מובהש 15 קומות בחלקו לפי סעיף 62א(א)(9).

			חמרבי בנספח העיצוב העירוני לשימושים שאינם למגורים בלבד. יחולו הוראות עיצוב החצובות מסמך המדיניות יהיה לכל אורך	מסמך מדיניות ציר שלבים אינו חל
			[illegible] לחלקים משמעותיים ממנו	לא נדרש מסמך מדיניות לפיצוב רחובות מאחר ולמעט תוכנית זו מרבית רחוב היעודך המיוחס מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות.	סימון המתחמים לפי אחד ממשמעי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית		+ מדיניות שיכונים יפו מסי 9080.
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (3) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.	3.2.6 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א)(5) שימושים נוספים מקבץ השימושים למשרדים, במצטבר שכולל נועד לשימוש משרדים, בין כחלק ממגרש שמקבע בו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים ובין במגרש שמקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים מותרים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ד) 3.1.1(ב) יעוד קרקע והצהיר שימושים כלליים 3.2.4(א)(4) שימושים נוספים למשרד בקומת הקרקע	+ יעודי מבאיות: מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצויין שפיע מוטחר התעסוקה שבאיל לחולבי רגל
ק ביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.	3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.2.1(א) מעל 100 יחייד	+ מגורים +
קביעת שימושים נוספים, כללים, השתניות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי היעוד בכפוף לקביעת השלב שלו.	3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4(א)(5) שימושים נוספים למשרדים, במצטבר שכולל נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שמקבע בו ייעוד למגורים ובין ביעוד מוטרדים בלבד עד 25% משטחי הבניה המותרים	+ התכנית קובעת מגרש שמאי עבור תעסוקה ומטחר +

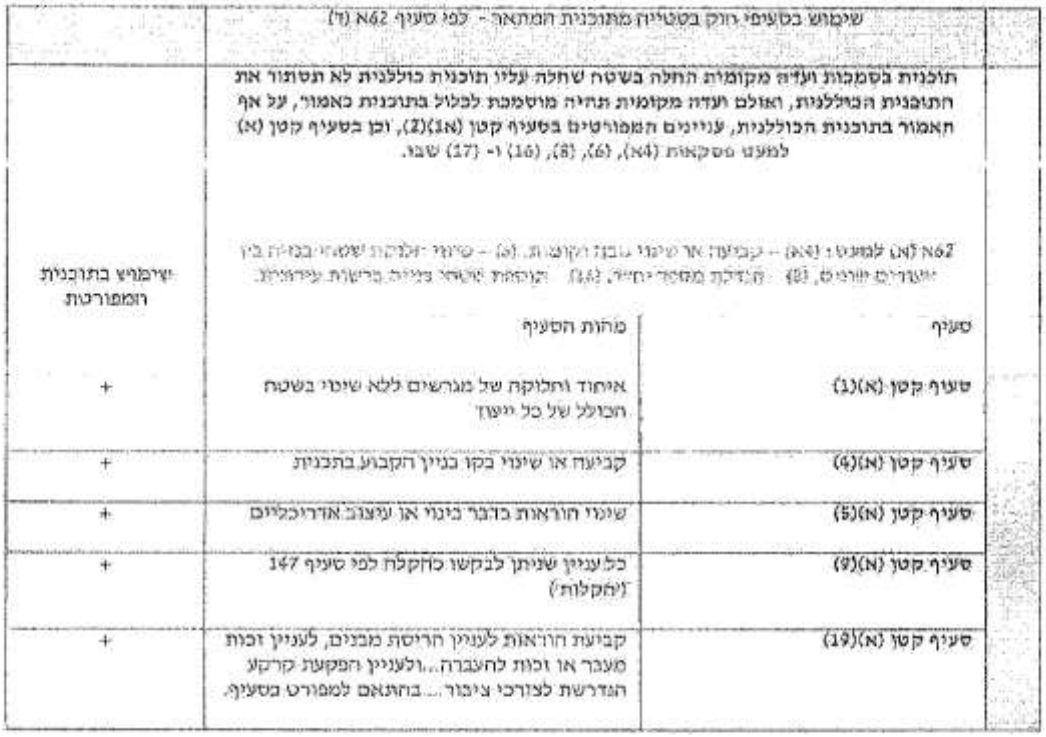
		(א)(4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע 3.3.1(ג)	מסחר 1 בקומת הקרקע + שימושים כלליים- מבנים ומוסדות ציבור, שציין
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסחירים וקביעה כי שטח שהוא בניה על לשאת הבניה המרבי.	לפי הנחיות אזורי יעוד: א706-אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (ב)-רחייק מרבי 3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי	+ רחייק מרבי בי 4 + כ 10% לדיור בהישג יד תוספת משמעותית לטריחב חציבורי
קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- בתכנית התחדשות עירונית הוועדה המקומית רשאית לקבוע 1 רחייק מעל לרחייק המרבי , לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים ושבבנויים תפיים , תחבורתיים והכלכליים. 3.1.4(ה) סעיף 3.1.6(ה) מכלולות לשימושים ציבוריים	+ ריחק מקסימלי 5 (מותנה להתחדשות עירונית) + תוספת שטחי מרפסות למגורים + תוספת שטחים עבור מבללות לשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס' 3.1.5 (א): שטחי חבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי הבניות והקמת אך עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי חבנות סביחם. 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט המגורים. ס' 3.1.5 (ח): לא ניתן בהבנית עתידית או בתיתר מבחוח של תכנית עתידית לביזוי שטחי הניה המותרים לתרות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ למי ע1 + +
קביעת נוהל הבנייה והוראות בדבר יבנייה נקודתית תרינה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.1, 4.2.5-4.2.6 סעיף	מספר קומות מירבי:	4.2.2(א)-מספר קומות לא יעלה על	+

	8 קומות	הקבוע בתשריט העיקרי 4.2.2(ג)(3) 4.2.2(ג)- גובה קומה 4.2.6(ב)- עליה מדרגות גובה במתחם התחדשות עירונית	+ + גובה קומת טיפוסית עד 3.6מ' וגובה קומת קרקע עד 6 מ'. במישות בגובה קומות לפי טעיף 62א(א)(5) לחוק. + עליה מ8 ל-15 קומות מותנה "התחדשות עירונית". בנוסף תוספת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9), מ15 ל-16 קומות. ר- 72 דופן שלביים/מגדיל היוצה – יותרו עד 12+1 קומות והקלה ל- 13 קומות.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נסיגות ועוצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1-כללי 4.2.3- בניה בין קווי בנין לקוי מגרש 4.2.4-הנחיות בדבר נסיגות העוצים	+ נוסף נוסף ביחד למוסמכי התכנית 4.2.1 (ב) מדרשת התכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1(ב) + +
הקצאות לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תחנת הרכלים למעקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, או חסרת שטחי בנית מייעדי שאינו למגורים ליישוב למגורים, רק אם נקבע כז הוראות בדבר הקצאה ו/או פתיחה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ב)-(ח)-הקצאות לצרכי ציבור	+ לתכנית נשרכה פרוגרמה לשטחי ציבור עיי היזם האסטרטגיות. התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים



	הוראות למוריבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרויות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח התחבורה	3.8.1-כללי 3.8.1(ח) חוות דעת תחבורתית 3.8.2-דרכים 3.8.5.2 עורקית עירונית 3.8.4-קווי מתע"ן 3.8.7- תקן חניה	+ התכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך הזיינריך היינה + קיימת חוו"ד תחבורתית + דרך עורקית עירונית – הזיינריך היינה מבלולה בתמ"מ 5 באופן חותאם את הוראות תמ"מ 5 ואת הוראות תמוואר. קווי בניין –5 + + תקן חניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית
הוראות בכלליות לתכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תוחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמטות לשטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 התחיות מרחביות 4.4.5	+ + קיימת חוו"ד סביבתית. התכנית כוללת בנוסף נספח סביבתי + + תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב. +
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שיקבע בתכנית או בהשימות השימור ועיצוב.	4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי	+ ליין תחום התכנית כלול בחלקו ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מטעה את פארק דוידוף שאינו כלול בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בעל המסומן במותאר כאזור למגורים

			בבניה עירונית ומסומן להתחדשות עירונית.
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להוכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.
		סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ורדיוס מגן	+ ועבכניות עגוצאות בתחום 500 מ'ר מסימבול בריכת אגירה. מקודמת תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את חמענה הנדרש בתכנית המתאר.
		4.6.4-ניקוז	+ תתכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז
		4.6.5-ביוב	+ נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.



	שימוש בסעיפי חוק בסטטיוס מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) – שינוי יחלוקת שטחים בתוכנית בין יעודים שונים, (8) – חלוקת מגרש ייחיד, (16) – קביעת שטחי בניה בקרקע בשטחים עירוניים	
	סעיף / מהות הסעיף	ישימוש בתוכנית רומפורטות
	סעיף קטן (א)(1) / איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4) / קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5) / שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9) / כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ("חקלות")	+
	סעיף קטן (א)(19) / קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעותה בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		26.5.2024

היועץ המשפטי למועצה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
דורון אבראהם אזולאי, עו"ד	24389746-9		23.5.2024

רון בראון | 2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן:

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. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון.
איילה רונאל: מציגה את התוכנית
מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים?
יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות.
חיים גורן: מה תקן חניה?
איילה רונאל: 1:0.8
מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה.
מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים.
יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. מ0.9 ל2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק.
ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ0.9 ל2.7 דונם בתכנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם?
יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי.
אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד.
ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'.
יותר בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה 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 ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12843 בעמוד 398 בתאריך 28/10/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	01/11/2024
מעריב	01/11/2024
מקומון ת"א	01/11/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

<u>בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:</u>

1. חיים פיין - הגיחון 5 ת"א-יפו
2. שמואל שרון - מגשימים 24 ת"א
3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים - הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1 ירושלים
4. עו"ד שלמה טופז - דרך מנחם בגין 156 ת"א
5. טובה שושנה גינס - רחוב הגיחון 12 תל אביב - יפו

<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:</u>

1. חיים פיין – בעל דירה גיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	אי התאמה של שימוש לתעסוקה לשכונת מגורים. המשרדים עלולים לגרור להפרעות וזיהום סביבתי.	לדחות את ההתנגדות	ראשית יצוין כי תכנית המתאר מכוחה מאושרת תכנית זו, מאפשרת שימוש למשרדים ותעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבניה בתכנית ואף ניתן לקבוע שימושים אלו במגרש נפרד ביעוד תעסוקה. שנית, עירוב שימושים מהווה כלי לעירוניות טובה ואם נעשה נכון, לא רק שאינו פוגע אלא מוסיף ערך לשכונת מגורים. המגרש לתעסוקה בתכנית זו, מופרד ממגרשי המגורים ופונה לרחוב היינריך היינה בקרבה לצומת וולפסון הסואן. מיקום מגרש התעסוקה במיקום זהה מאפשר לחצוץ ולהרחיק את מגרשי המגורים מתחום הדרך.

2	ערך כלכלי לא מספק של משרדים: - שווי נמוך בגלל שהאזור אינו מוקד תעסוקה - קרבה למתחמי תעסוקה כמו הבורסה ומרכז ת"א תפחית את האטרקטיביות למשרדים במיקום זה. - תחנה רק"ל קו אדום שנמצאת במרחק מהמתחם ואינה נוחה להליכה מה שיגרום לפגוע בנגישות שתחבורתית ולהרתיע סוחרים פוטנציאליים.	לדחות את ההתנגדות	שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי תואם את מיקום הפרויקט ונמוך באופן ניכר ממוקדי עסקים ראשיים בעיר תל אביב-יפו (כגון בציר מנחם בגין בסמוך לקניון עזריאלי). מתחמי העסקים שצוינו כמו מתחם הבורסה ברמת גן ומרכז תל אביב אינם בקרבת הנכס, הממוקם בחלקו הדרומי של העיר תל אביב. במתחמים אלה מושכרים שטחי תעסוקה בדמ"ש הגבוהים מהערכים שהובאו בחשבון בדוח הכלכלי. לפרוייקט נגישות גבוהה לתחב"צ. רק"ל, רכבת כבדה ותחנת מטרו עתידית מצויות במרחק הליכה.
3	עיכוב במימוש התכנית בגלל חוסר כלכליות של שטחי המשרדים, מצב שיגרום לשטחים בלתי מפותחים לאורך זמן ויפגע באיכות חיי התושבים.		ערכי השווי שהובאו בחשבון לשטחי מבוססים על עבודת שמאי וניתוח עסקאות השוואה לעסקים דומים והינם ראויים ביחס לסביבת הפרויקט. הדוח הכלכלי נבדק ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית ת"א – יפו.
4	השפעה שלילית על איכות חיי התושבים – עקב מתחם התעסוקה, איכות החיים תפגע כתוצאה מתוספת כלי תחבורה שמשתמשים ביעוד המסחרי ותעסוקה, רעש בגלל הפעילות השוטפת, פגיעה בטבע העירוני וצמצום שטחים ירוקים והשפעה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוה כפי שהוזכרו בתקנון התכנית.	לדחות את ההתנגדות	עירוב שימושים כשנעשה נכון מיטיב עם חיים עירוניים ולא פוגע בהם. תכנית זו מציעה לצד הפיתוח, שטחי ציבור פתוחים ומצויה בצמוד לפארק דוידוף. מגרש התעסוקה מופרד ממגרשי המגורים ולמעשה חוצץ בין המגורים לדרך הסואנת.
5	חלופה מוצעת. המתנגד מציע את החלופה הבאה: - במקום שטחי תעסוקה ומסחר שטחי מגורים נוספים לדיור בר השגה. - הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים. - מבקש להוציא את מתחם המשרדים והמסחר המוצע מהתוכנית או לחלופין לערוך שינויים בתכנון המוצע שיתאים לאופי הקיים ושייצר תוכנית יותר כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	השימוש לתעסוקה הולם את מיקום המגרש לצד דרך עורקית ומחלף וולפסון. התכנית כבר כוללת דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, וכוללת שטחים פתוחים כנדרש. לפי הדוח הכלכלי שנערך לעת הפקדה, התכנית רווחית דיה ולא נדרש לשפר את הכלכליות שלה.

2. שמואל שרון – בעל יח' מסחרית ברחוב הגיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	למילוי
1	• לא נקבעו חניות עבור המסחר. • הדוח הכלכלי הביא בחשבון השמאי תקן של מקום חניה לכל 50 מ"ר מסחר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	• שטחי המסחר בתכנית זניחים. מדובר במסחר מקומי בקומת הקרקע של מבני המגורים שאינו דורש חניות צמודות. • ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0. • הפחתת תקן החניה למסחר משפרת את רווחיות הפרויקט כך שלא צפויה פגיעה בכדאיות הפרויקט.
2	"זכויות הבניה נמוכות יותר מהמותר בתכנית תא 5000 המתירות רח"ק מירבי של 6"	לדחות את ההתנגדות	הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר הוא 4 + 1 עבור התחדשות עירונית. תכנית זו מקודמת לפי הרח"ק המקסימלי (5) בדומה לתכניות אחרות להתחדשות עירונית בתא שטח זה. המתנגד מפנה לתכנית המתאר – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, אזור 706א: "בתכנית התחדשות עיארונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6 ולגובה עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי." כלומר סעיף זה מתנה רח"ק 6 בפינוי שטחי ציבור מאושרים. תכנית זו אינה כוללת שטחי ציבור תפוסים המפונים במסגרת התכנית. סעיף זה נועד לתת תמריץ לאזורים בהם ישנה תפיסת קרקע משמעותית של שטחי הציבור ואינו רלוונטי לתכנית זו.
3	כלכליות: "ש לשקול מחדש כדאיות הקמת מבנה תעסוקה בתחום שכונה סגורה. גישה למרכז התעסוקה מתוך השכונה תייצר עומסי תנועה בשעות הפעילות לרבות מצוקת חניה במתחם אשר כולל שטחי חניה מצומצמים."	לדחות את ההתנגדות	בבדיקת הכדאיות הכלכלית בפרויקט הובא בחשבון שווי תעסוקה בהתאם למיקום. הפרויקט נמצא רווחי לפי תקן 21. בנוסף, הפרויקט נבחן תנועתית ונמצא שניתן מענה טוב לצרכי התנועה והחניה בפרויקט בכללותו.
4	טבלאות איזון: "במסמכי התכנית אין התייחסות	לדחות את ההתנגדות	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו- "מתחם ב + ג").

	לעריכת טבלאות איזון לשני מתחמי תכנון. החלוקה מבוססת על הנחה של שמאי התכנית שאינה מעוגנת במסמכי התכנית ו/או בתכנית עיצוב עתידית.״		כמו כן לפי תקן 15 בסעיף 6.1 שמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתחום התכנית על סמך שיקולים שמאיים כפי שגם מוסבר בעקרונות השומה.
5	למסמכי התכנית לא צורף נספח עיצוב הקובע בין היתר את מס' מתחמי התכנון הסופי וחלוקתם ו/או שלבי ביצוע, במידה וחלוקת המתחמים הסופית תהיה שונה מזו שנקבעה ע״י השמאי בטבלת האיזון, שיצרה הגדרה קניינית בפועל של שני שלבים, עלולה להווצר אי התאמה קניינית בין מתחמי המימוש לטבלאות האיזון שכן הבעלים במתחם חולקו לשתי קבוצות בלבד.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה (״מתחם א״ ו-״מתחם ב + ג״). התשריט הינו מסמך מחייב ותואם לטבלת האיזון השמאית. לא נקבעה שלביות כדי לאפשר לכל מתחם לצאת לביצוע בצורה עצמאית. בכל מקרה, המתחמים שנקבעו יתקדמו בשלמותם בהתאם לתשריט וטבלת האיזון. מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום ״מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב״ ייכתב ״מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט.״
6	״יש מקום לבחון אפשרות לקבוע כבר בשלב זה את מתחמי התכנון לרבות התאמת טבלאות האיזון לחלוקה לפי מתחמים״	לדחות את ההתנגדות	התכנית שהופקדה קובעת את מתחמי האיחוד והחלוקה. טבלאות האיזון תואמות למתחמים המופיעים בתשריט.
7	״יש להוסיף תנאי במסמכי התכנית כי ביטול הרישום הקיים לרבות עריכת תצ״ר ירשם רק לאחר הריסת כל הבניינים בכל מתחם תכנון וקבלת היתר בניה בכל מתחם תכנון״	לדחות את ההתנגדות	הכנת תצ״ר עליה להיעשות לפי הוראות סעיף 125 לחוק ולא ניתן להתנות על כך.
8	הפקעת שטחים לצרכי ציבור – מבקש לקבוע שההפקעה תרשם /תבוצע לאחר קבלת היתר בניה בכל מתחם, ע״פ התקנון העירייה רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה מיד עם אישור התכנית – לטענת המתנגד לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש ועדיין ההפקעה לטובת העירייה תבוצע בפועל ולכן מבקש לכרוך בין מימוש הפרוייקט הסחיר ובין המגרשים הציבוריים.	לדחות את ההתנגדות	כפי ששטחי הבניה הציבוריים הינם מוקנים על פי תכנית זו כך הזכויות הסחירות מוקנות גם הן ומימושן תלוי אך ורק בבעלי הקרקע הפרטיים. שטחי הציבור שנקבעו בתכנית זו נדרשים למימוש בהתאם לצרכים הציבוריים והעירוניים באזור התכנית ולפיכך לא נכון יהיה להתלות את מימוש השטחים הציבוריים במימוש הפרוייקט הסחיר. לכן על פי התכנית קיימת אפשרות לעירייה להפקיע את השטחים הציבוריים מרגע היכנסה של התכנית למתן תוקף.
9-13	תקן 21 : שווי תוספת מסחר	לדחות	כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית,

	תוספת הזכויות שנתנה ליחידות המסחר בתכנית אינה תואמת את התקינה השמאית לפיה תוספת השטח צריכה להיות זהה כמותית ליחידות המגורים, דהיינו שווה ערך ל 12 מ"ר מגורים + 12 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן תקני.	את ההתנגדות	שיעור התמורה לשטחי המסחר נע לרוב סביב 25%. עפ"י עקרון תקן שמאי מס' 15 – השווי היחסי במצב היוצא צריך להיות זהה לשווי היחסי במצב הנכנס. דהיינו ככל שהשווי נמוך יותר במצב הנכנס, אזי התמורה שתתקבל במצב היוצא תהיה נמוכה יותר. במקרה הנדון שווי מ"ר למגורים גבוה משווי מ"ר למסחר ולכן התמורה לשטחי המסחר צריכה להיות נמוכה יותר מהתמורה הניתנת לדירות המגורים. בהתאם לבדיקה שערכנו מתקבל שיעור תוספת של 24% לשטחי המסחר. יתרה מזאת, תקן 21.1 מהווה מסמך רקע להוראות התכנית ואיננו מחייב. התקן נועד לוודא קיום רווחיות מינימאלית לקיומו של הפרויקט. כפי שנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, התמורות בין היזם לבין בעל הקרקע ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים בטרם חתימה על חוזה ההתקשרות ביניהם. בעת החתימה על ההסכמים בין היזם לבין בעלי הקרקע ייתכנו תנאי שוק שונים שיובילו לרווחיות שונה.
14	מיסוי (תקן 21) – מס שבח לי"ח התעסוקה - במתחם התחדשות עירונית קיים פטור למגורים במס שבח. - סעיף הפטור במס שבח לא עוסק ביח' תעסוקה ולכן יש לבדוק את חבות מס השבח בגין מכירת הזכויות לתעסוקה במידה ותיווצר חבות יש להוסיף את סכום החבות להוצאות היזם ולהביאן בחשבון מה שכיום לא קיים בדו"ח.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקה הכלכלית נעשתה תוך ההנחה כי כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שתהיה חבות במס שאינה ידועה בשלב עריכת חוות הדעת, היא תחול על היזם ותהווה חלק מהוצאות הפרויקט. בשלב עריכת חוות הדעת הסבירות לחבות במס שבח מאפשרת רווחיות מינימלית נדרשת.
15	מיקום יח' המסחר – בעבודה הכלכלית מונח כי בעלי שטח המסחר בחלקה 81 יקבלו חנות חדשה במתחם ג'. מוצע כי יתאפשר ליזם להקצות שטחים מסחריים גם במתחם ב' וא'.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקה הכלכלית נערכה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם ב' + ג' כמתחם או"ח אחד, ומתחם א' כמתחם או"ח נוסף. הבדיקה הכלכלית נערכה על פי הנחות אופטימליות לעת זו. עם זאת, טבלת ההקצאה והאיזון המחייבת נערכה כך שכל אחד מבעלי הזכויות בכל אחד מהמתחמים יקבל חלק יחסי

			מכלל הזכויות במתחם, בין היתר כדי לאפשר גמישות ליזם הפרויקט בהקצאת התמורות לבעלי הקרקע. כלומר אין כל חובה כי התמורה למסחר תינתן בהתאם לאמור בבדיקה הכלכלית והיא יכולה להינתן בכל אחד מהמתחמים לעיל.
16	זכויות הרחבה בלתי מנוצלות – לא נלקח באומדן שווי יח' המסחר את שווי יתרת זכויות ההרחבה הלא מנוצלות כפי שנלקח בחשבון הזכויות הלא מנוצלות של המגורים. לחילופין, אם לא ניתן להרחיב את יח' המסחר, לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.	לדחות את ההתנגדות	הוראות תכנית 2673 מצביעות כי התכנית מקנה זכויות בניה להרחבת דירות המגורים בלבד. התכנית אינה מציינת את אפשרות הרחבת שטחי המסחר (ראה סעיף 1 למטרת התכנית וסעיף 9.2). הוראות התכנית מקנות זכויות בניה להרחבת דירות מגורים קיימות בהתאם לתשריט ההרחבות ואינן מקנות זכויות בניה כוללות למגורים. לפיכך אין לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות.
17	טעות סופר – שווי מ"ר מבונה תעסוקה גבוה משווי מ"ר מבונה מסחר.	לקבל את ההתנגדות	בקובץ האקסל נפלה טעות בקישוריות בחילוץ שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
18-19	עסקאות השוואה : עסקאות השוואה למ"ר תעסוקה כוללות נתונים לשטחים ברמת גמר מלא. שווי מ"ר מסחרי עפ"י עסקאות השוואה 26,000 ₪ למ"ר. לא ברור מדוע שווי מ"ר מסחרי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה. מבקש להתאים את קביעת השווי לתוצאות הסקר לרבות ערכי השווי במתחם.	לדחות את ההתנגדות	שווי מ"ר בנוי לתעסוקה שנקבע בדוח הכלכלי הינו נמוך משווי מ"ר ממוצע אשר התקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בדוח, וחושב בהתאמה לרמת מעטפת בבינוי חדש ובהתאמה למיקומו של הפרויקט הנדון. שווי מ"ר בנוי למסחר שנקבע בדוח הכלכלי הינו לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר נטרול עסקאות קיצון. בבחינת העסקה של היחידה המסחרית בגו"ח 7074/81 עולה כי העסקה ככל הנראה מגלמת פוטנציאל של התחדשות עירונית שיש לנטרלו בשווי.
20	לא נלקח בחשבון פער בין שווי מסחר מעל הקרקע לשווי מסחר בתת קרקע.	לדחות את ההתנגדות	כמפורט בסעיף 8.12 לנספח עקרונות השומה, השטח המסחרי חושב כשטח אקוי. לשטחי המסחר הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת נקבע מקדם שווי בשיעור 0.6. (ראה טבלה המרכזת את זכויות הבניה בסעיף 1 לנספח העקרונות). שווי המגרש שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון מהווה שווי למגרש כריק ופנוי. שווי ההכנסות שחושבו בדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 מהווה את שווי הנכסים

			כבנויים (מלאי היזם בלבד).
21	עלות הקמה למ"ר מסחר חדש נקבעה לפי 6500 ₪ למ"ר. האומדן אינו תואם את העלות שנקבעה בדו"ח הכלכלי שם הובא חשבון עלות ישירה בסך של 4500 שח ועלויות עקיפות בשיעור של כ- 36%. מהווה כ 6140 ₪.	לדחות את ההתנגדות	עלויות עקיפות בשיעור של 36% אשר מציין מר שמואל שרון אינן כוללות את עלות המימון שמהווה חלק מעלות הבנייה הכוללת. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע נלקחה עלות בניה כוללות לרבות עלות המימון.
22	נקבע רווח יזמי למסחר 25%, שיעור רווח מעל לסביר, יש לקבוע רווח יזמי בשיעור 15% בדומה למגורים. השמאי קובע כי שיעור הרווח היזמי במחם ב+ג 15.6% הוא רווח ראוי לפי התקינה, מאידך הוא אינו מביא בחשבון שבמתחם זה 20% מעלות הקמה ישירה הינה של שטחי מסחר ותעסוקה. מבקש לתקן רווח יזמי למסחר בדומה למגורים.	לדחות את ההתנגדות	רווח יזמי בשיעור של 15% לשטחי המסחר אינו תואם את פרק יח' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי") ואינו תואם את המקובלות השמאיות לרבות את סביבת הנכס. בדוח הכלכלי שנערך לעת ההפקדה שיעור הרווחיות במתחם ב'+ ג', הכולל שטחי מסחר ותעסוקה הינו כ 15.7%. רווחיות זו מגלמת את הרווחיות הנדרשת לשטחי המגורים, שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם מהפרוגרמה בפרויקט.

3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים ה.ע. יפו

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-23	טענות לחוסר כלכליות התכנית. עפ"י בדיקה שערכו שמאים מטעם חברת נופים הרווחיות עומדת על 0.687%.	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח הכלכלי שנערך לעת הפקדת התכנית, נערך בהתאם לתקן 21, נבדק ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצא תקין. הרווחיות של התכנית הינה גבוהה מהמינימום הנדרש.
24-25	בתחשיב ההכנסות הביא בחשבון שמאי התכנית הפחתה לדירות ללא הקצאת חניה לפי 170,000 ₪ לכל חניה – בפועל ראוי להביא בחשבון הפחתה של 10% לכל הפחות	לדחות את ההתנגדות	ערכי שווי בתחשיב ההכנסות נקבעו בהתאם לסקר נרחב מפרויקטים בסביבה. מחירי המכירה הובאו בחשבון בהתאם לדירות קטנות שנמכרו בסביבה בהתאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט. יש לציין כי חלק מעסקאות ההשוואה שלפיהן נקבעו ערכי השווי בחוות הדעת הכלכלית נמכרו ללא מקומות חניה, לכן עולה שקיימת סבירות ששווי למ"ר בנוי שחושב כבר מגלם את העובדה שחלק מהדירות אינן כוללות חניה.

			על אף האמור לעיל, למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה של 170,000 ₪ לדירה שתימכר ללא חניה וזאת על הצד הזהיר. לאור כך ששווי למ"ר בתחשיב ההכנסות מגלם את תקן החניה, הפחתה של 10% משווי דירות שימכרו ללא חניה אינה סבירה.
26-27	הערכה בחסר של עלות בניה ישירה למ"ר: בדו"ח המלווה את התכנית עלות הבנייה למ"ר: 6,550₪ למ"ר עילי, 3,300₪ למ"ר ת"ק. אולם לפי מחשבון דקל –שטח עילי פלדלת הוא 9,450 שח פלדלת ו 3,431 שח תת"ק. מכך נובע שעלות בניה ישירה היא 7,300₪ למ"ר.	לדחות את ההתנגדות	עלויות הבניה שהובאו בדו"ח הכלכלי הינם בהתאם לעלויות בניה מקובלות בסביבת הנכס ובהתאם לאומדן עלויות בניה שקודם ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו בעת הכנת הדוח הכלכלי לעת הפקדת התכנית.
28-33	הערכה בחסר של היטל השבחה: לפי שמאי התכנית גובה היטל ההשבחה 71 מלש"ח, בעוד שלפי שמאי המתנגד גובה היטל השבחה כ 115 מלש"ח.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות הועדה המקומית, תחשיב כלכלי אינו כולל את חישוב היטל ההשבחה שיערך אחרי אישור התכנית. יחד עם זאת התכנית עומדת בפרמטרים של הועדה המקומית ומציעה רווחיות מספקת לפני תשלום היטל השבחה.
34-39	קו איגודן: התכנית כוללת העתקה של קו איגודן. הדו"ח הכלכלי אינו כולל עלות העתקת קו איגודן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לאחר הבאת עלות העתקת קו איגודן בחשבון (בנוסף לעדכונים נוספים הנדרשים) עולה כי התכנית עומדת ברווחיות מספקת. יש לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
40-42	דו"ח כלכלי תקן 21: העדר התחשבות בעלות העתקת תשתיות נוספות.	לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.2.4 להוראות התכנית עוסק בהעתקת תשתיות בהתאם לצורך. לתכנית נערך תיאום הנדסי לבדיקת התשתיות הקיימות וממנה לא עלו צרכים מיוחדים למעט קו איגודן, שעבורו נדרש לתת מענה מיוחד. לכן, לא נכון להוסיף עלויות העתקת תשתיות, מאחר ומדובר

			בתשתיות סטנדרטיות לכל פרויקט התחדשות עירונית.
43-44	דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון עלות פינוי הקיוסק בגוש 7074 חלקה 85 המצוי על שצ"פ.	לקבל את ההתנגדות	על החלקה בנוי קיוסק. כיום מתנהלת תביעת פינוי כנגד המחזיקים בקיוסק אשר טרם ניתן פס"ד בעניינה. יש לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
45-48	דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל. עליית עלויות הבניה ועדכון המע"מ. מבוקש להעלות את רכיב הבצ"מ מ 5% ל 10%	לדחות את ההתנגדות	מחירי המכירה שהובאו בחשבון נקבעו על סמך ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022- 2024 שחלקן לאחר פרוץ המלחמה. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נהוג לשקלל את עלות הבצ"מ לפי שיעור של 5% מעלות הבניה הישירה. שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ01.01.2025. מחירי המכירה שצויינו בדוח הכלכלי הינם בהתאם לעסקאות מכר טרם עליית המע"מ ואינן יכולות להצביע על עליית מחירים בעקבות עליית המע"מ. סביר שלאחר הגדלת שיעור המע"מ תיווצר עליה במחירי הדירות שתשקלל את שיעור העלייה במע"מ (אחרת תיווצר ירידה במחירי הקרקעות, דבר שאינו סביר). לאור כך עליית המע"מ לא תשפיע על הכנסות היזם. יש לציין כי ממועד עסקאות ההשוואה המוצגות בחוות הדעת השמאית ועד למועד הנוכחי ניכרת עליה במחירי הדירות בשיעור גבוה משיעור השתנות תשומות הבניה, דבר שאף משפר את כלכליותו של הפרויקט.
49-51	טענה על היעדר תשתית עובדתית מספקת לעריכת תקן שמאי לתכנית	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח הכלכלי מפרט את הרקע העובדתי בפרויקט בהרחבה. כמו כן התחשיב הכלכלי נערך בהתאם

			למקובלות השמאיות תוך סקר מחירי מכירה נרחב מסביבת הנכס. מכל האמור הבדיקה הכלכלית מבוססת על תשתית עובדתית ראויה המספקת את מטרתו של תקן 21.1 וכיוצ״ב את קיום הפרויקט לאור כדאיותו. כאמור לעיל, הדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 נבדק מס׳ פעמים ואושר ע״י המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב – יפו.
52-54	מרפסות – תקנון : מבוקש כי ההוראה תנוסח מחדש, כך שיקבע כי שטח המרפסות אליו מתייחסת ההוראה - 12 מ״ר ליחידת דיור, כפול מס׳ יחידות הדיור - יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים.	לקבל את ההתנגדות	התכנית כוללת סעיף לפיו שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ״ר בממוצע יכללו בחישוב הרח״ק. ניתן להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ״ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
55-58	תקן חניה: - ״מבוקש להבהיר כי תקן החניה יהיה ע״פ התקן המקסימלי התקף בעת קבלת היתר הבניה״ -בנספח התנועה לא נקבעו חניות עבור דב״י ועבור מסחר: המתנגד מבקש כי ירשם בתקנון התכנית שעבור דירות דב״י ועבור יעוד מסחר, לא תחייב התכנית התקנת חניות -״ככל ותדרוש התכנית לייחס חניות לדירות הדב״י, יהיה צורך לייצר חניות נוספות, או לחלופין, להפחית את תקן החניות בדירות היזם״	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בתקנון כבר קיים סעיף הקובע שתקני החניה הינם תקני מקסימום. התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מוצע להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מוצע לקבוע חניות עבור הדב״י בתקן מקס׳ 0.8:1. מוצע להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
59-61	שלביות ופינוי המגרשים העירוניים : ״תנאי לתחילת עבודות, למעט עבודות הריסה- פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חוזה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית ,תאי שטח 301-304 ומסירתם לידי העירייה״. יצויין כי על מגרשים 301-304 בנויים חלקים ממבני המגורים הקיימים. הריסתם לא תתיר בינוי בשלבים ע״פ מתחמים, כאמור בתכנית. הוראה זו גם נוגדת את ההוראה שנקבעה בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית ,ס״ק 12, המתייחס לנספח שלביות הביצוע, ואשר מותיר גמישות בתכנית לצורך מימושה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304 עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300 עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302

	על כן, תבקש היזמת למחוק את ס"ק ה מסעיף 6.2.2, ולקבוע כי פינוי מבני הציבור יקבע בנספח שלביות הביצוע.		
62-63	סעיף 6.3.2 בתקנון – רישום: בסעיף נרשם שהעירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים עם אישור התכנית. המתנגדת מבקשת להסב את תשומת הלב שעל השטחים הציבוריים קיימים מבני מגורים המיועדים להריסה. המתנגדת מבקשת שתפיסת החזקה במגרשים הציבוריים תבוצע רק לאחר הוצאת היתר הריסה.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית בניין עיר שמהותו שמירה על זכות העירייה להפקיע שטחים ציבוריים.
64-67	שווי מ"ר מבונה תעסוקה – שמאי התכנית לקח בחשבון 24,000₪ שווי מ"ר לתעסוקה וחילץ בהתאם שווי מבונה של 13,500₪ בעוד ע"פ סקר שטחי התעסוקה שווי מ"ר מבונה תעסוקה 11,000-13,000 ש"ח. מבוקש לתקן לשווי מ"ר מבונה תעסוקה נמוך יותר מאחר ובסקר המחירים שווי נמוך יותר משנלקח בדוח הסופי.	לקבל את ההתנגדות	טעות סופר בטבלת האקסל. שמשמעות זניחה ביותר על מתחם ב+ג בלבד והינה בטווח שבין 0.0001%-0.0097%. בהתאם לאמור לעיל יעודכן מסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
68-73	זכויות להגדלת דירות קיימות – שטח דירות ממוצע במתחם הינו 57 מ"ר בעוד תכנית ההרחבות מאפשרת להרחיב ל119 מ"ר וסביר להניח כי דיירים רבים צפויים להגיש התנגדויות ולא להסכים לקבלת תמורה בגודל 12 מ"ר.	לדחות את ההתנגדות	מדיניות הועדה המקומית קובעת שתמורה מקסימלית לטובת חישוב הרווחיות והכנת הדוח הכלכלי תהיה עד 12 מ"ר ליח"ד קיימת. בנוסף, לא ניתן להוסיף זכויות לתכנית מעבר לקיים מאחר והתכנית מקודמת ברח"ק מקסימלי.
74-86	המתנגדת מבקשת להגיע לרח"ק 6 ו 25 קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 בתכנית המתאר, הוראות לאזור 706א.	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לנושא זה – התנגדות שמואל שרון סעיף 2.
87-88	מבוקש להעביר את יחידות הדב"י אל הקומות העליונות במגרש 201 המיועד לתעסוקה. – להמיר שטחי תעסוקה בדב"י	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
89	במסגרת תוספת הרח"ק, ניתן יהיה להרחיב את שטחי התעסוקה גם כן, והרחבה זו תוסב לטובת דב"י. – בעצם קבלת זכויות מוגדלות ע"י הגדלת הרח"ק יורחבו שטחי התעסוקה וגם ינוצל לטובת הרחבת דב"י	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להוסיף רח"ק מעבר למוצע. בהתאם למענה לשמואל שרון סעיף 2.
90-94	היזמת מציעה להמיר 2 קומות משרדים למעונות סטודנטים במגרש בייעוד תעסוקה.	לדחות את ההתנגדות	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
95-101	הגדלת שטח יחידות הדיור:	לקבל את	שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא

	מבוקש להגדיל את שטח יח"ד ממוצעת ל 75 מ"ר	ההתנגדות בחלקה	65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.
102-107 - סיכום	בקשה כי הוועדה תורה על תיקון מסמכי התכנית כמבוקש	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים לתקן את המסמכים בהתאם למענים הפרטניים לסעיפי ההתנגדות בהתאם למפורט במסמך זה.

4. עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות בתחום התכנית.

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-23	התכנית אינה כלכלית ולא תאפשר הוצאתה אל הפועל. מבקשים להוסיף זכויות בניה ויח"ד כך ששיעור הרווח היזמי יעמוד בשיעור מינימלי של 14%	לדחות את ההתנגדות	לתכנית נערך דו"ח כלכלי שנמצא שנבדק ע"י היחידה הכלכלית ונמצא ברווחיות מספקת. תיקונים נדרשים קיבלו מענה בהתנגדות חברת נופים.
24-41	לא נלקחו בחשבון זכויות מאושרות מתכנית ההרחבות דבר המהווה פגיעה קניינית ויוביל לחוסר רצון מצד הבעלים לממש את התכנית כיוון ויש להם תכניות הרחבה ל 119 מ"ר. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכותם הקניינית.	לדחות את ההתנגדות	בעת הכנת הדו"ח הכלכלי נבחן על ידי שמאי התכנית ערכן הכלכלי של הזכויות מכח תכנית ההרחבות. בתחום התכנית שבנדון קיימות 296 יח"ד, כאשר מתוכן רק 21 יח"ד הרחיבו את דירתם. בחישוב השטח האקו' הנכנס של כל יח"ד בטבלת ההקצאה והאיזון נוספו הזכויות מכוח תכנית ההרחבות. יש לציין כי מימוש של הזכויות מתכנית ההרחבות בלבד כרוך בעלויות משמעותיות של בעלי הדירות, לעומת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית שעלותו תחול על היזם בלבד.
42	מבוקש להגדיל את זכויות הבניה למקסימום המותר בתכנית תא/5000	לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת הינה ברח"ק מקסימלי לפי תא/5000.
43	שטח הממוצע ליחידת דיור עומד על 61 מ"ר, כבר כיום ניתן לראות שחלק ניכר מהדיירים עוזבים את המתחם לאור העובדה שהדירות בהן הם מתגוררים קטנות מידי - צריכה לשאוף להגדיל את שטח הדירות לשטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר לפחות ולא יפחת מהאמור בתקן 21.1 ביחס ללקיחת זכויות הבניה להרחבה הקיימות כבר כיום לבעלים לפי המצב התכנוני הקיים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.

44-45	דב"י תוספת דב"י לשכונה אשר מלכתחילה מצוי במדגרה סוציו - אקונומית נמוכה, עשוי להוריד עוד את המדרג הכלכלי - חברתי של המתחם. מבקשים להסב את הדב"י למעונות סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמטרתה לאפשר השגות בעיר למגוון אוכלוסיות. תכניות להתחדשות עירונית מפחיתות את מלאי הדירות הזולות הקיימות בעיר, לכן קביעת דיור בהישג יד דרושה כדי לשמור על מגוון אוכלוסיות בעיר.
46-47	הבעלים מצטרפים לנימוקי ההתנגדות של היזמת. כמו כן, נסמכת ההתנגדות על חוו"ד שמאי היזמת.	לדחות את ההתנגדות	מענה להתנגדות חברת נופים ניתן בצורה פרטנית במסמך זה.
48-51 סיכום	מבוקש מהועדה לערוך תיקונים בתכנית: - "הפיכת התכנית לכלכלית ע"י הוספת יח"ד בשטח התכנית ובהתאם להצעת היזמים מולם נחתמו כבר הסכמי פינוי בינוי" (כפי שביקשה היזמית הגדלת רח"ק, שינוי תעסוקה שינוי דב"י) - "מתן זכויות בניה נוספות במסגרת התכנית, מיצוי מגבלת היקף זכויות הבניה בתכנית" - הגדלת שטחי הדירות המוצעות לדיירים, כך שזכויות הבנייה המאושרות במצב הקיים יבואו לידי ביטוי בתכנית - הסבת הדירות המיועדות לדב"י לטובת מגורי סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	מענה מפורט לנושאים אלה ניתן במסמך זה.

5. טובה שושנה גינס בעלת דירה בגיחון 13:

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-2	אני רואה את עצמי נפגעת מהתכנית מאחר והבית שלי מצוי בשטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח ומיועד להריסה.	לדחות את ההתנגדות	כל המבנים הקיימים בתכנית מיועדים להריסה. כל בעלי הדירות בתחום התכנית זכאים לדירת תמורה ללא קשר לייעוד הקרקע המוצע בו קיים היום ביתם.
3	אני אישה בת 71 ובעלת מוגבלויות. מספר יח"ד שתהיינה זמינות לאנשים עם מוגבלויות יהא כנראה מועט.	לדחות את ההתנגדות	כלל הדירות המתוכננות בתחום התכנית הינן דירות נגישות. בנוסף חוק פינוי בינוי קובע שיזם נדרש להבטיח התאמות הנדרשות לאדם עם מוגבלות.
4-5	הועדה המקומית לא נתנה דעתה לתחושת הקטסטרופה שנחתה על תושבי המתחם כתוצאה. כמו כן, איש לא יידע את	לדחות את ההתנגדות	בשטח התכנית פועלים יועצים חברתיים ועו"ס קהילתי מטעם העירייה מזה מספר שנים. כמו כן,

	המתנגדת בקידום התכנית.		קויימו מפגשי ציבור רבים בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 18.04.23. בנוסף התכנית פורסמה כנדרש בחוק.
6	לא אצליח למצות את זכויותי ללא יעוץ משפטי מקצועי בתחום ההתחדשות עירונית.	לדחות את ההתנגדות	מיצוי הזכויות של דיירים במתחם להתחדשות עירונית הינו נושא חשוב. בחברת עו"ב המנהלת את התכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא זה ויחד עם היועצים החברתיים יידעו להנחות ולעזור למתנגדת. עם זאת, נושא זה אינו מקבל ביטוי בתכנית בנין עיר.
7	לא יהיה שום גורם מוניציפלי אשר יפקח על קיום התחייבויות היזם לשאת בהוצאות הנובעות מהתכנית כגון דיור חלופי, עו"ד דיירים וכו.	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית אינה מתערבת בהסכמים בין יזם לבין בעלי דירות. עם זאת, ניתן לקבל עזרה וייעוץ מקיפים ע"י היועצים החברתיים שהוועדה המקומית העמידה לשירות מתחם זה וע"י חב' עזרה ובצרון.
8-11	פרטי התכנית חסרים התייחסות לזכויות הנפגעים מהחלתה. התכנית אינה מפנה למאגר קבלנים או עו"ד עם רקע מקצועי שנבדק.	לדחות את ההתנגדות	זכויות דיירים בתכניות התחדשות עירונית מעוגנות בחוק ואין להן ביטוי במסמכי תכנית. הועדה המקומית אינה בוחרת קבלנים או עו"ד עבור בעלי הדירות. עם זאת, הועדה המקומית העמידה יועצים חברתיים שיכולים לסייע בהיבטים אלה וללוות את בעלי הדירות בתהליך הבחירה.
12	דיור בהישג יד – חשש שמפונים מצפון ודרום המדינה יתחרו על דיור בהישג יד עם דיירים בתחום התכנית.	לדחות את ההתנגדות	דיור בהישג יד הינו 10% בלבד מיח"ד בפרויקט. אופן בחירת הדיירים נעשה בהליך הגרלה לעומדים בקריטריונים לפי התוספת השישית לחוק.
13	חשוב שאנשים יקבלו הודעות אישיות כי קיים מנגנון מסודר המטפל בתכנית	לדחות את ההתנגדות	נושא זה אינו תכנוני.
14	מבקשת להוסיף לתכנית מאגרי מידע עם פרטים של קבלנים ועורכי דין.	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להוסיף מאגרי מידע לתכנית כנדרש. עם זאת, ניתן להעזר באנשי המקצוע הייעודיים לנושאים אלה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. מומלץ לקבל/לקבל חלקית/לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן.
2. מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1. התנגדות חיים פיין		
סעיפים 1-5	לדחות את ההתנגדות	
2. התנגדות שמואל שרון		
סעיף 1	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
סעיפים 2-4	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 5	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
סעיפים 6-16	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 17	לקבל את ההתנגדות	לתקן את טעות הסופר – שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
סעיפים 18-22	לדחות את ההתנגדות	
3. התנגדות עו"ד אליאל זרמטי בשם חב' נופים		
סעיפים 1-33	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 34-39	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
סעיפים 40-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 43-44	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
סעיפים 45-51	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 52-54	לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
סעיפים 55-58	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מומלץ להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מומלץ לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקס' 0.8:1. יש להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
סעיפים 59-61	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304

		עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300 עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302
סעיפים 62-63	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 64-67	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
סעיפים 68-94	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 95-101	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
סעיפים 102-107 (סיכום)	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים המסכמים את כלל התנגדויות שכבר הוצגו. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למענים שניתנו.
4. התנגדות עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות במתחם		
סעיפים 1-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 43	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
סעיפים 44-51	לדחות את ההתנגדות	
5. התנגדות טובה שושנה גינס		
סעיפים 1-14	לדחות את ההתנגדות	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: מציג את התוכנית בקצרה

<u>דיון בהתנגדויות</u>

חיים פיין: בעל דירה בגיחון 5, יש דוח כלכלי שאושר לפני חצי שנה, שמראה רק 15% רווחיות. מאז עלויות הבנייה עלו, רק במדד החודש האחרון ב-2.6 עוד מעט יתפרסם מדד תשומות הבנייה אני מניח שהוא גם ייתן קפיצה. אם ניקח עלויות בנייה ונעשה מדד רגישות ותראה מה קורה לדו"ח הכלכלי, שהיום על 15 אחוז כשמעלים את עלויות הבנייה ומורידים בחמישה אחוז את מחירי המכירה.
לא לקחו בחשבון את זה שהיזמים באזור מוכרים בהלוואות קבלן 20/80 שמהווים לכל הפחות 10 אחוז הנחה. אני חושב שלאשר את התוכנית כמו שהיא עכשיו, זה לאשר תב"ע שהיא לא תקרה כי זה לטמון את הראש בחול להגיד שתהיה פה עליית מחירים, זו תהיה בכייה לדורות התב"ע כמו שהיא היום היא לא כלכלית. לא ראוי לאשר תוכנית שהיא לא תקרה לא לטובת כל הדיירים שגרים שם ולא לטובת העיר.
שמואל שרון: בעל יחידה מסחרית במתחם. מציע לשקול את נושא ההפקעה רק לאחר קבלת היתר בניה התוכנית מאפשרת לעירייה להפקיע את השטחים ללא תלות במימוש פרויקט. מבקש להוסיף סעיף שגם התצ"ר וגם ההפקעה תתבצע לאחר קבלת היתר בניה.
ליאור שפירא: מה הנזק?
שמואל שרון: הנזק אם האפשרות שהעירייה תצטרך את אחד מהשטחים להפקעה זה עלול לפגוע בקניין של בעלי הזכויות במתחם שכל ההפקעה הזאת מבוססת על תוכנית שלא יצאה בסוף לפועל ומייצר כמובן בעיות משפטיות קנייניות.
שמואל שרון: התמורה שניתנה ליחידות המסחרי נאמר שזה בהתאם לנהוג בתקן, אני לא מכיר נוהג של 25% , כדי לקבוע את התמורה השמאי צריך להיצמד לתקן באופן מלא. נושא נוסף, יתרת זכויות בניה לא מנוצלות מתכנית ההרחבות אני מבקש שהשמאי שעורך את טבלאות האיזון יהיה תחת ההנחה שהזכויות הן משותפות לכל היחידות מסחר ומגורים.
מבנה התעסוקה בתכנית - אני מציע לשקול להסב את מבנה התעסוקה למגורים.

ליאור שפירא: הטענה היא חלוקה באופן שונה 0 ל100 ביתר הזכויות שנשארו לא עשו 0 למסחר ו100 למגורים?
שמואל שרון: הוא לא עשה בכלל, הוא התעלם הזכויות הקנייניות.
לגבי מבנה התעסוקה אני לא רואה כדאיות כלכליות הוא רק יעמיס על עומסי התנועה בשכונה וייצור מצוקת חניה ואני מציע לשקול שוב להסב אותו למגורים
ליאור שפירא: הוא מתייחס לסעיף 13-9 בהתנגדות שלו?
יותם בן יעקב: הוא בעצם אומר שמגיעה לו תמורה כמו למגורים.
ליאור שפירא: הוא טוען תנו לי את אותם יחסיות בשטחים העודפים, תן לי 20% אתם מציעים בחלק הנכנס יותר אז אתה לא תקבל את העשרים אחוז, תקבל רק עשרה אחוז, או חמישה אחוז, הוא אומר לא קיבלתי לא את החלק המופחת יותר כי זה מסחר אלא קיבלתי אפס.
יותם בן יעקב: יש שתי טענות: אחת בנוגע לתוכנית הרחבות מאושרת שנוספו זכויות למגורים והוא אומר שזה צריך להתחלק גם למסחר, טענה שניה שהדירות מקבלות תמורה במסגרת התכנית החדשה ולמסחר מגיעה אותה תמורה.
שמואל שרון: הטענה הראשונה לעניין חלק יחסי בזכויות הבנייה היא רלוונטית לטבלת האיזון ,לעניין תקן 15 אמור להיערך בהתאם לזכויות הקנייניות זה אם יש חלקים ברכוש המשותף חייב לייחס את הזכויות גם אליי, התקנון הוא מצוי כל זכות נוספת זה לא מדובר פה לעניין היטל השבחה או אפשרות להרחיב דירה גם הרחבת דירה היא כפופה לסעיף 71 לחוק המקרקעין זה כל דירה שניתנת להרחבה אמורה לשלם תשלום איזון לדירה שלא ניתנת להרחבה .
לעניין תקן 21 שמטרתו בדיקת כדאיות כלכלית על מנת שליזם תהיה רווחיות ביזום הפרויקט, יש סל זכויות, אתם חייבים להביא בחשבון בסל הזכויות על מנת לשפר את רווחיות היזם תמורה נוספת מלאה ליחידות המסחר כמו שרשום בתקן. תקן 21 אי אפשר לאמץ חלקים ממנו או להסתייג ממנו .
לעניין זכויות הבנייה דחו אותי, התכנית קרובה מאוד לציר המטרו, לא ברור למה לא הובאו בחשבון זכויות בנייה של מטרו?
עו"ד אבי שפרמן: לפי החשדות לעזרה ובצרון החברה המנהלת את הפרויקט יש חשד לשחיתות אני מבקש להשהות את הדיון. הגשנו כתב התנגדות והתוכנית אינה כלכלית והצבענו על מספר רכיבים שמאיים למה התכנית לא ניתנת ליישום. קראנו את התגובה של הצוות במקצועי בדרפט לדעתנו המענים לא נעשו מבוססים על נתונים אמתיים, הטענות שלנו שמאיות מקצועיות.
ארז כהן שמאי: אם אני לוקח את המלצות הצוות ושם אותם באקסל של הנחות השמאי אני מגיע לרווחיות של בקושי 12 אחוז. הנקודה המהותית ביותר היא הסטת קו השפדן, למעלה מ12 מיליון הוצאה שלא נלקחה בחשבון .סעיף שני- אפס חניות לדב"י ובהמלצות הצוות נאמר שצריך לתת חניות לדב"י, אלו עלויות שלא מכוסות והעלויות הללו נמדדו לפי הערכה שלי בעוד כמה מיליוני שקלים.
הצענו מס' הצעות לשיפור הרווחיות.
ממליצים לשקול את התקן החדש המלצנו גם איפה ניתן לשפר. אחת מהם במבנה התעסוקה להכניס חלק מדירות הדב"י לתעסוקה להפחית את רכיב התעסוקה..
עו"ד שלמה טופז: מצטרף לעמדתו של חברי אני חושב שאין מקום לדיון מהבחינה הזאת, אני למעלה מעשר שנים מלווה את הדיירים בשכונה, בחמש השנים האחרונות עזרה בצרון עושה כל שביכולתה על מנת שהפרויקט הזה לא יצא לפועל, כל שביכולתה שהיזם יפרוש כל שביכולתה על מנת לשנות את אותה נציגות שנבחרה כבר לפני שנים רבות, היא עושה כל שביכולתה להעיף אותי מהפרויקט אבקש שהדברים יירשמו.
הזכויות שיש לדיירים היום על פי תכנית ההרחבה להרחיב כמעט כל דירה ל-119 מ"ר הטענות של הצד המקצועי טוענים שהדיירים לא מימשו ויש עלויות גבוהות לממש את זה. בשלוש השנים האחרונות הוצאתם 78-77 ולא ניתן להוציא היתר בניה , בחמש שנים האחרונות לא מאפשרים לבנות, הטענה של הצוות המקצועי שלא מימשו או שזה עולה יקר זו טענה שלא תופסת. בפועל לא אפשרתם לעשות את זה.
טענה נוספת שצריכים לשקול ערך של זכויות בנייה זה ערך כלכלי שמאי יודע להוון ערך כלכלי של זכויות בנייה לערך מבונה. באזור הזה גם המכרזים שלכם וגם במקומות אחרים אפשר לדעת ולהבין מה ערך הקרקע נושק לך ל-50 אחוז קומבינציה בכל המקומות פה.
ליאור שפירא: תטען תחילה את מה שאתה טענת בהתנגדות.
עו"ד שלמה טופז: אני מגיב לצוות המקצועי
ליאור שפירא: אתה לא יודע אם נקבל את עמדתם, אתה בעד היזם
עו"ד שלמה טופז: אני בעד הדיירים שיהיה פרויקט רווחי ליזם ולדיירים
ליאור שפירא: איך קשורה טענתך ל-78-77?
עו"ד שלמה טופז: זה קשור מבחינה זו שהצוות ענה על הטענה שביקשתי להרחיב את הדירות עד 119 מ"ר והצוות המקצועי אמר שהדיירים בפועל לא מימשו את זה ולא פירט למה אבל לא הרשו את זה בגלל שהיה פה סעיף 78-77
ליאור שפירא: אם לא היה פה 78-77 לא היית כאן היום
עו"ד שלמה טופז: אני מאמין שכן הייתי פה, חתמו כבר מעל 62 אחוז, שנים ארוכות מחכים לפרויקט הזה.
ליאור שפירא: אם חתומים 62 אחוז אז 38 אחוז היו מוציאים היתרים ולא היה לך פרויקט

עו"ד שלמה טופז: אני מדבר על זכויות בנייה שמוקנות להם ולא התייחסתם לזה . לעניין ממוצע של הדירות, יש תוכנית נוספת שמקודמת ממש צמוד אלינו שם נקבע נתון של 74 מ"ר לדירה ואצלנו 65 מ"ר לדירה, צריך לבדוק ממה מגיע השוני.
יותם בן יעקב מקריא את ההתנגדות של טובה שושנה גינס התיכון 13.
מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
אורלי אראל: אבקש להבהיר לחברי הוועדה שמי שיזם את התכנית ומימן את התכנית זו הוועדה המקומית מי שממנת את התוכנית זו עיריית תל אביב-יפו במסגרת התקציבים שלה. חברת עזרה ובצרון מנהלת את הפרויקט עבור הוועדה המקומית, היא לא יזמת התכנית היא לא ממנת את התכנית אלא היא מנהלת פרויקט כמו מנהלי פרוייקטים בתכניות אחרות בעיר.
אודי כרמלי: זה המענה לטענה לכך שחברת עזרה וביצרון מקדמת את התכנית וזה לא נכון הוועדה המקומית מקדמת את התכנית.
יותם בן יעקב: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: אנא הסבר את העניין ששמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים
יותם בן יעקב: העניין העיקרי הוא שהתכנית כבר כוללת מתחמי איחוד וחלוקה והשמאי יכול להפעיל שיקול שמאי, בתשריט יש סימון של תחום איחוד וחלוקה והדבר גם תואם את הטבלאות. המענה אומר שמותר לו לעשות זאת אבל למרות שמותר לו התכנית כבר כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה.
ליאור שפירא: התוספת של המילה "מותר לו" מיותרת
יותם בן יעקב: ניקח זאת לתשומת לבנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: לו לא היינו עושים תוכנית הייתם עושים את ההפקעה?
אלי לוי: אם היה מותר בתכנית שטח ציבורי ונדרשת דרך והיא פנויה היינו ממשים את הדרך הפנויה. אם יש בניין בתחום הדרך לא היינו נכנסים לעלויות מיותרות וממשים בבוא העת.
יותם בן יעקב: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: מה היחסיות בין שווי נכנס מגורים לבין מסחר
צחי לוי שמאי התוכנית: זה אזור לפי שווי בנוי
ליאור שפירא: כמה היחס שלך בין מגורים למסחר?
צחי לוי שמאי התוכנית: שני שליש פחות או יותר, העיקרון של התמורה תואם את תקן 15
ליאור שפירא: אני מתייחס לשווי כלכלי בסוף פרויקט
צחי לוי שמאי התוכנית: שווי כלכלי בסוף פרויקט יוצא פי 1.5 בסוף אנו מסתכלים על 12 מ"ר תמורה על הדירות ומתייחסים אל מול היחס בשווי הבנוי של מסחר אל מול מגורים, מסחר בנוי שווה בסביבות הטווח של בין 40-35 אלף שקלים נניח ומסחר שווה בסביבות ה-25 אלף שקלים, אז היחס בין ה-25 אלף שקלים, ו-35 אלף שקלים, נניח הוא יחס מסוים.
ליאור שפירא: הם קיבלו במסחר במקרה שלנו?
צחי לוי שמאי התוכנית: כן
יותם בן יעקב: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: מאחר וזו תכנית עירונית שמקודמת ויש הערכת שמאי, יכול להיות שזה ישתנה?
רוני קינסברונר: באופן עקרוני ברמה התיאורטית התשובה היא חיובית, כלומר יכולה להיווצר סיטואציה כזו, בפועל לא נוצרת. מהבדיקות שעשינו לאורך השנים בדרך כלל היטל ההשבחה הם נושאים סטנדרטיים שיעור היטל ההשבחה הוא בעצם ארבעה-חמישה אחוזים מתוך סך כל הרווח לכן כדי להתמודד עם הסוגיה הזאת שהיא מורכבת כי היטל ההשבחה צריך לחשב תת-תוקף וכולי. אנחנו מבקשים שהרווח היזמי לפני היטל השבחה יעמוד על 20 אחוז הוא המשמעות היא שבעצם הרווח לאחר תשלום היטל השבחה הוא 15 אחוז שזה הסף המינימלי שאנחנו קבענו כאלה להתפתחות כלכלית של פרויקט. אם אין איזו סיטואציה שהיא קיצונית וגם סיטואציה קיצונית אנחנו יודעים לאבחן את אז בעצם הרווח היטל ההשבחה, הוא מתכנס בערכים למשהו כמו 5-4 אחוז לכל היותר מסך כל הרווח. אין לנו חישוב נומינלי.
ליאור שפירא: אם חישבנו היטל ההשבחה בחוסר, ההשבחה היה הרבה יותר גדול ממה שאתם חישבתם האם יכול להיות שאנחנו, עיריית תל אביב , נותנים מספר אחד ואחר כך יגיע השמאי שיצטרך באמת לחשב שהוא גם כן, עיריית תל אביב ויגיד מספר אחר? או שהמספר הראשון מחייב אותנו?
רוני קינסברונר: לא, על פניו יש פה באמת את פערי הזמנים אבל אז הכול צריך להתנהג אבל גם אם זה ברמה התיאורטית מתקיים צריך לראות שצריך להבין שהכול מתנהל באותו כיוון. בהנחה שהיטל ההשבחה הוא יותר גבוה, נניח את אזור הדוח הכלכלי נעשה היום והיום נעשתה הערכה, כלכלית, אנחנו מעריכים שהיטל ההשבחה יהיה ארבעה-חמישה אחוז שהוא לצורך העניין מתכנס לאותם ארבעה-חמישה אחוז שאנחנו מדברים עליהם ביום אישור התכנית, לא יכול להיות שהיטל ההשבחה יותר גבוה כי ערכי הקרקע עלו, היות וזה מתנהג באותו כיוון כלומר, יש יחס חיובי אז אם היטל ההשבחה הוא גבוה יותר בגלל שערכי הקרקע, עלו בפרק הזמן הזה אז גם הייתכנות הכלכלית של הפרויקט עלתה.
ליאור שפירא: ככל שזה עולה יותר הפרויקט רווחי. ולאיזה רווחיות חישבתם את הפרויקט הזה?
רוני קינסברונר: עשרים אחוז
מלי פולישוק: לא יכול להיות מצב שהעלויות של הקרקע והבניה עלו ומחיר הדירות יורד?

ליאור שפירא: לא
אלחנן זבולון: בהתחדשות עירונית אין את העלויות המימון ולכן זה יותר רווחי
(יואב זילברדיק מחליף את מה"ע)
צחי לוי שמאי התוכנית: בהקשר של היטל ההשבחה יש עוד סוגיה, אנחנו מחשבים את היטל ההשבחה למועד עריכת הדוח מעבר לזה, אנחנו לא עושים הפחתה נוספת שייתכן ותופיע וסביר שתופיע בגין שמאי מכריע
ליאור שפירא: זה לא קשור, מה שאין לך שליטה אין לך שליטה
יותם בן יעקב ממשיך במענה מתוך הדרפט
אלחנן זבולון: אז יהיה שטח בנוי ושצ"פ?
הראלה אברהם אוזן: יש אפשרות מכוח תוכניות קודמות, בשצ"פ הזה הקיוסק הזה לא נבנה סתם יש שם תוכנית שאפשרה שטח בנייה ולכן נחזיר אותו לשצ"פ. מה הגודל של הקיוסק?
יותם בן יעקב: עד 250 מטר לכל היותר
הראלה אברהם אוזן: מה גודל השצ"פ הספציפי הזה?
יותם בן יעקב: השצ"פ העתידי 2.7 דונם. ממשיך במענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות 13 יש את המנהל לשירותים חברתיים שיידעו לתת לה את המענה וכבר יצרו עמה קשר.

<u>תגובת התושבים</u>:
שמואל שרון: יש לי יחידה מסחרית בתוכנית ואני גם שמאי. הדירות האלה ניתנות להרחבה נכון להיום אפשר להרחיב את הדירה עד 110 מ"ר, נכון שהשמאי התייחס לכך בטבלת האיזון שהיא כלי קנייני לחלוקת הזכויות. הדוח הכלכלי של תקן 21 המטרה שלו היא להראות כלכליות לפרויקט על בסיס יחידות החדשות על מנת שיהיה אינסנטיב לפרויקט הזה לצאת לפועל שגם לדיירים שחיים שם עשרות שנים בדירות מאוד מאוד ישנות.
ליאור שפירא: כמה אתה חושב הכלכליות של התוכנית?
שמואל שרון: לא בדקתי. כדייר למה שאני אסכים ליזם שיתן לי 12 מ"ר הרחבה כשאני יכול להרחיב 19 מ"ר?
חיים גורן: כי זה על חשבון היזם ולא על חשבונך, אלה אנשים שלא עשו זאת עד היום
שמואל שרון: התכנית יצרה ציפיות. יש לחרוג מהמדיניות של 12 מ"ר במקרה הזה
אלחנן זבולון: אתה מבין שבכך הפרויקט מסתכן? אין בתכנית משהו שונה מכל תכנית אחרת שמקודמת בעיר
שמואל שרון: מצפה שהשמאי יעדכן את הדוח שלו, חלק מהטענות לגבי יח"ד המסחר שנוח מפנים לתקן 15. יש בקווים המנחים של פינוי בינוי שאומר איזה רווח יזמי לתת למבנה של תעסוקה לא ניתן ללכת לרווח יזמי של קו מנחה אחר, חייב להיצמד אם אתה בתוך תקן עשרים ואחד תישאר בתוך תקן 21 טבלת האיזון זה מכשיר קנייני בלבד.
עו"ד אבי שפרמן: הרחק" המקסימלי הוא 6 הרחק הבסיסי הוא 5 ויש שני תנאים להגיע לרחק 6 והם פינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. לגבי השטח הציבורי הם הודו שהם מנהלים הליך לפנות את הקיוסק. יש בחלק המזרחי יש שטח ציבורי שהוא תפוס, כל המשולש בשטח המזרחי הוא תפוס על ידי פולש והתוכנית צריכה לתכלל את זה. התנאי הנוסף הקצאת שטח ציבורי משמעותי, מה שהיה צריך לעשות להגדיל את השטח הציבורי יש יותר שצ"פ ומבנה ציבור ולהגדיל את הרחק והתושבים ירוויחו, מבחינת הרווחיות לא ניתנן להביא את התוכנית למימוש אלא אם ישנו.
ארז כהן: אני טוען שאם נכניס לתחשיב את 3 הנקודות, הראשון אמרנו ההסתה של קו השפדן זה עלות של כמעט למעלה משלושה אחוזים ברווח או חמישה עשר מיליון שקל ויש את האומדן מאיגודן, זו נקודה מאוד מהותית שמשפיעה על רווחיות. הנושא השני, חניה לדב"י כולם מבינים שאין לה כיסוי ויש דירות מגורים ללא חנייה, חניות לדב"י הן מטלה אין בגינן הכנסה
ליאור שפירא: למה, אבל יום אחד הדירות חוזרות ליזם
ארז כהן: זה לא אותו דבר, הם גם מקבלים את הטענה רק יש לנו מחלוקת על גובה ההפחתה. עדיין צריך לשאת בעלות הזו היום
ליאור שפירא: גם בדירה אתה נושא בעלות
ארז כהן: בדירה זה בא במסגרת שווי, אין מחלקות בעניין הזה
ליאור שפירא: הערך של דירה עם חניה או בלי חניה בשכר דירה הוא שונה
ארז כהן: נכון, זה נושא פחות מהותי. הנושא השלישי לעניין היטל השבחה, המספר שכתוב הוא לא המספר של היטל השבחה בסוף. לא קיבלנו פירוט כיצד הגיעו למספר הזה, בתחשיבים שלי הגעתי למספר גבוה יותר, הנתונים האלה משפיעים על תקן 21, במצב הנוכחי התכנית תתקשה לצאת לפועל
אלחנן זבולון: מהיכרותך יש הרבה תוכניות שנמצאות בכל חתך דרום העיר מזרח העיר באותו סדרי גודל ה-17 מיליון שקל של איגודן זה מה שעושה את הדרמה הזאת? מה חריג בתכנית הזו?
ארז כהן: הצפיפות שניתנה, גודל יחידות הדיור, המבנה, הדב"י, מבנה התעסוקה ההרכב של התוכנית הזו ביחס לתוכניות אחרות הוא הרבה יותר נמוך. זו תוכנית שהיא כבר למעלה מחמש שנים. גם דוח תקן 21

נכון לפני שנה ושמונה. הצוות שלכם ממליץ לבצע בו מס' תיקונים, יש אפשרות לפתור את הבעיה בתכנית. יש לעשות בה מס' שינויים. האינטרס העירוני צריך להיות שיעלו לרח"ק 6

ליאור שפירא: שעשית את השמאות, ה-115 זה נכון להיום?

ארז כהן: לא, זה נכון לנתונים של התקן. לנו יש רק את המסקנה

ליאור שפירא: אז היא גם אמורה לשיטתך לעלות, אם ה-71 יעלה ברגע שתשלם אז גם ה-115 יעלה

ארז כהן: תיאורטית יכול לעלות

אלחנן זבולון: הקורלציה תהיה תמיד חיובית

ארז כהן: השאלה באיזה יחס היא תהיה חיובית. היזם ירצה להגיע לתכנית יותר רווחית ולשלם יותר היטל השבחה

ליאור שפירא: יש טענה שחוץ מהקיוסק יש עוד 3-4 דונם פינויים?

דור בן שטרית: לא מכיר. את הקיוסק אני מכיר

ליאור שפירא: תזכיר את התשובה שאלי נתן

יש לנו קיוסק קיים עם מפעיל. השטח של השצ"פ הופך להיות מגורים ואנו מבקשים ממבקש ההיתר להקים קיוסק בשצ"פ המוצע

יותם בן יעקב: זה קיוסק בהיתר,

אורלי אראל: זה קיוסק בהיתר שיעבור למקום אחר, זה לא פלישה

עו"ד טופז: לגבי השצ"פ כתוב בסעיף 43-44 שאתם מנהלים תביעת פינוי, כנגד מי התביעה?

אורלי אראל: הבעלות היא עירונית

עו"ד טופז: אנו טוענים שהקיוסק הוא שצ"פ תפוס כבר הרבה שנים

אורלי אראל: זה לא פולש זה שלנו

ליאור שפירא: אם אתה משכיר והשוכר לא יוצא של מי הדירה?

עו"ד טופז: אם הוא לא מפנה הוא פולש, יש משפחה שתפסה את השטח ועושה שם שימוש

חיים גורן: על מי האחריות לפנות אותו? זו השאלה

ליאור שפירא: אדם שנכנס בהסכם שכירות הוא פולש?

עו"ד טופז: אני לא בטוח שיש הסכם שכירות. יש משפחה שחיה שם ועושה שימוש

ליאור שפירא: הציגו את השטח בgis

עו"ד טופז: נבנה מבנה עצמאי, יש שם לפחות 3 דונם וזה בתוך הקו הכחול. לעניין הרחבת הדירות, חלה פה תב"ע בתוקף, לא אפשרתם לקדם היתר בניה, מס' דיירים ניסו להוציא היתר בניה ונעצרו, נוסף בשנת 2020 הגשתי התנגדות יחד עם עיריית ת"א להיתר רצה לתת לדיירים תוספת מקסימלית, הוועדה דחתה משום שמתקדם פינוי בינוי.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

<u>דיון פנימי:</u>

אורלי אראל: אבקש לעדכן את הוועדה שבשבוע שעבר פורסמה למתן תוקף תמ"א 70, יש שם סעיף שלא הכרנו אותו. לצורך הדיון לקבלת החלטה למתן תוקף אבקש להבהיר לכם את ההתאמה של תכנית זו לתמ"א 70

הראלה אברהם אוזן: הסעיף אומר כי תמ"א 70 אושרה ופורסמה למתן תוקף, התחילה ב-5.6.2025 ,היא קובעת הוראת מעבר לפיה תכנית שהוחלט להפקידה טרם תכנית זו רשאי מוסד התכנון לתת לה תוקף אף אם אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו

אורלי אראל: אבקש להבהיר כיצד תכנית זאת תואמת את תמ"א 70. התכנית הזו מקודמת לפי רח"ק 5, תמ"א 70 קובעת תמהיל תעסוקה עד 10 אחוז והוועדה המחוזית רשאית להתיר עוד 10 אחוז התכנית תואמת תמ"א 70 כי היא קובעת שטחי תעסוקה בשטח של עד 15 אחוז, תקן החניה נקבע 1 ל-0.8 וזה תואם תמ"א 70. התמ"א בנוסף קבעה שאנו צריכים לייצר במרחב הציבורי מרחב עם נוחות הליכה ונותן מענה לצרכי ציבור, התוכנית בהחלט עונה למענה הזה. יש רצועת הליכה במינימום 4 מטר התכנית מעניקה 5 מטר ומעבר לכך נותנים זיקות הנאה מעבר למדרכה הקיימת. לכן אנו אומרים שהתכנית תואמת תמ"א 70

מלי פולישוק: האם אפשר לשנות את התמהיל?

הראלה אברהם אוזן: התמ"א מדברת על 10 אחוזים והוועדה מחוזית יכולה להגדיל בעוד 10 אחוז, בתכנית שלנו זה 15 אחוז. זה אפילו לא חריגה

מלי פולישוק: אפשר לעשות פחות?

הראלה אברהם אוזן: אנו לא באירוע של לעשות פחות

מלי פולישוק: המתנגדים ביקשו יותר מגורים מתעסוקה

אורלי אראל: יש לנו מגבלות של איכות הסביבה להקים על הדופן מגורים

יותם בן יעקב: יש סיבות מאוד טובות לעשות מגרש קטן לתעסוקה, כי הוא חוצץ בין שכונת המגורים לצומת וולפסון, והוא גם ממשיך את הרצועה המסחרית שיש במכבי יפו, תהיה פה תחנת מטרו זה הציר הירוק המטרופוליני, אנו בעד עירוב שימושים

ברור שההתנגדויות יתרכזו בנושא התעסוקה כי זה שווה פחות ממגורים אבל תכנונית זה דבר נכון

מס' החלטה	התוכן
14/10/2026	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
26-0019ב' - - 9	דיון בהתנגדויות 106ב'

התבקשה הפסקת הקלטה ע"י יו"ר הועדה המקומית לצורך התייעצות
ליאור שפירא: חזרנו להקלטה . אנו סבור שאנו לא בשלים לקבל כרגע החלטה בעניין אבקש מגורמי המקצוע לשוב אלינו עם הצעות ומספרים כפי שנאמר על ידי חברי המועצה לעניין כדאיות הפרויקט. כשיהיו מספרים נקיים דיון. אבקש להפנות תשומת ליבכם שקיבלנו תשובה מאגף הנכסים שיש שם פולש, ויצאו לו מכתבים והתראות, קחו זאת בחשבון.
הישיבה ננעלת

בישיבתה מספר 25-0012ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0022ב' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: מציג את עיקרי התכנית ומהלך הדיון בהתנגדויות
אמיר בדרן: לעניין הדיור הציבורי והדיור בהישג יד מכלילים אותם יחד?
יותם בן יעקב: לפי מדיניות הועדה המקומית 10% מיחידות הדיור הם דב"י , לאור הסיטואציה הרוחבית הלא פשוטה שיש בתכניות של התחדשות עירונית חיפשנו מהלכים מידתיים כדי לשפר את הרווחיות. במקרה הזה בלבד אנו מציעים להתייחס לדיור הציבורי הקיים כדיור חברתישיהווה יחד עם הדב"י המוצע 10% מהדירות בפרויקט..
אמיר בדראן: גורעים 13 יח"ד כדי שזה יהיה רווחי?
יותם בן יעקב: אנחנו מציעים 2 כלים כדי לשפר במעט את הרווחיות של התוכנית
אמיר בדראן: למה דווקא על חשבון הדב"י?
יותם בן יעקב: נבחנו מספר דרכים
ליאור שפירא: אחרת התכנית לא תצא לפועל
אודי כרמלי: המטרה שלנו בדב"י היא לייצר מגוון של אוכלוסיות ומגוון של נגישיות לדירות בפרוייקט. אם היינו יכולים לשים 10% דב"י בלי שום בעיה היינו עושים זאת בשמחה. הועדה שלחה אותנו לעשות בדיקה נוספת. התכנית נמצאת ברח"ק המקסימלי וכל הזכויות כבר מוצו ונשארו מעט מאוד פרמטרים שניתן לשחק איתם כדי לשפר את הרווחיות.
אמיר בדראן: מי שנפגע אלו האוכלוסיות הכי המוחלשות.
אודי כרמלי: דב"י זה לא מענה לאוכלוסיות הכי מוחלשות
אמיר בדראן: הדיור הציבורי הוא לאוכלוסיה המוחלשת
אודי כרמלי: הדיור הציבורי לא נפגע
אמיר בדראן: תאיר את עיניי
אודי כרמלי: מתוך סך היחידות שהוקצו לדב"י במקור אנו ממליצים להוריד 13 מהיחידות ולהפוך ליחידות רגילות , הדיור הציבורי לא נפגע
אלחנן זבולון: היתה את ההצעה של ליאור , תוספת של רח"ק 1 כנגד הפינויים
יותם בן יעקב: ההוראה לרח"ק 6 היא עבור פרדס דלק הכוללת פינויים משמעותיים של השטחים הציבוריים. אין הצדקה פה לרח"ק 6. כל התכניות להתחדשות עירונית במרחב הזה אושרו ברח"ק 5 שהוא המקסימלי במתאר.
בהתייחס לשאלתו של אמיר בדראן, כיום יש במתחם כמעט 300 יח"ד חלק מהבעלים הם גם אנשים קשי יום שמחכים לתכנית הזו הרבה שנים, ההפחתה של הדב"י היא מידתית. יש בתכנית 10 אחוז דירות חברתיות שמתוכן 13 דירות ציבוריות והשאר דב"י. התכנית הזו היא בשורה לבעלי בדירות שיוכלו לשדרג את דירות השיכון הישנות שלהם בדירות חדשות וגדולות יותר.
ליאור שפירא: האוכלוסיה שגרה שם כיום היא מוחלשת.

נאמץ את המלצת הצוות עם התיקונים כפי שהם
הראלה אברהם אוזן: בדיון שהתקיים ב-6.11.2025 הוצגה התאמה של התכנית לתמ"א 70 כך שזה אמור להופיע בהחלטה
ליאור שפירא: בהחלט מצאנו שהתכנית מתאימה לתמ"א 70
יותם בן יעקב: אנחנו מבקשים להגדיל את קווי הבנין רק כלפי השצ"פ וזאת כדי לאפשר להרחיב את הממ"דים לפי תיקון 163 . מבקשים לכלול את דירות הדיור הציבורי הקיימות במניין דירות הדב"י כך ש-10 אחוז יכלול גם את דירות הדב"י וגם את דירות הדיור הציבורי הקיימות.
ליאור שפירא: מאשרים את ההחלטה
חיים גורן: שאלה עקרונית, לגבי היטל השבחה האם אנחנו ערים לבעייתיות לאור המצב המתפתח כיום בשוק?
ליאור שפירא: בתכניות עתידיות מהסוג הזה באיזורים הללו אנו צריכים לנהוג בצורה דומה מה גם שבנק ישראל הוריד את הריבית ואולי גם מזה יהיה שינוי לטובה
חיים גורן: האם אפשר לעשות משהו בנוגע להיטל השבחה?
אודי כרמלי: התשובה היא כן, כל 5 שנים המועצה רשאית להחליט על אזורים מופחתים.
ליאור שפירא: היטל השבחה זה כסף שחוזר לציבור

בישיבתה מספר 25-0022ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיימה ביום 6.11.25 דיון לעניין התאמה לתמ"א 70 לפי סעיף 6 הוראת המעבר בתמ"א 70 ומצאה כי קיימת התאמה לעקרונות תמ"א 70 ולתמהיל.
הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בחוו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית:

1. להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
2. לשנות סעיף 7.2 בתקנון כך שייכתב "מימוש הפרויקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
3. לתקן טעות סופר לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
4. לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן. תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
5. לקבוע בתקנון הוראות וזכויות בניה עבור הקיוסק בשצ"פ ולקבוע כי תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר יהיה הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
6. להוסיף לטבלה 5 הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הם בנוסף לזכויות על פי טבלה 5.
7. להוסיף התייחסות לתקן החניה בשימושי המסחר בהתאם לאמור בנספח התנועה.
8. להוסיף לתקנון תקן חניה עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8 להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות:
   א. עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304
   ב. עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300
   ג. עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302
9. לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
10. לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
11. בנוסף הועדה מחליטה לתקן את הוראות התוכנית באופן שישקף כי יחידות הדיור הציבוריות בפרויקט יכללו במניין יחידות הדב"י. כלומר, 10% מסך יחידות הדיור יכללו גם את יחידות הדיור הציבורי הקיימות וגם את דירות הדב"י.

12. כמו כן, הועדה מחליטה לתקן את קווי הבניין והתכסית כך שתתאפשר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התו"ב. הגדלת קווי הבניין לצורך הגדלת הממ"דים תתבצע כלפי השטחים הציבוריים בלבד כך שלא יקטן המרחק בין המבנים לעומת מסמכי התוכנית המופקדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, אמיר בדרן, ראובן לדיאנסקי.

<u>רקע לדיון:</u>
על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו- ג1 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:
לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)
מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

<u>תיקון החלטה למתן תוקף</u>

1. ביום 26/11/2025 החליטה הועדה בישיבתה מספר 0022-25ב' (החלטה מספר 6), לקבל חלק מההתנגדויות, לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט בהחלטתה הנ"ל, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
2. השינויים בתוכנית כללו, בין השאר, שינויים בנושא שיעור הדב"י בתכנית, קביעת הבטחת העתקת קו איגודן ותיקון שווי מ"ר בנוי תעסוקה. שינוי שיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן מייצרים שינוי בגובה מטלות היזם ולכן משנים את שווי המגרשים הסחירים בייעוד מגורים ד', התיקון של שווי מ"ר בנוי תעסוקה מייצר שינוי במגרש בייעוד מסחר ותעסוקה. לאור השינוי בשווי המגרשים הסחירים, חל שינוי מינורי בשווי היחסי של הבעלים בתכנית, המשפיע על האיזון בין הבעלים בטבלת האיזון וההקצאה. לפיכך יש לתקן את טבלת האיזון ולפרסם בגין שינוי זה לפי סעיף 106ב.
3. בתכנית המופקדת נקבעו במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 303) קווי בניין צידי ימני, צידי שמאלי, קדמי ואחורי של 3 מ' כפי שנקבע ביחס למגרשים הסחירים, וזאת עקב טעות סופר. על מנת להתאים את אפשרויות הבינוי במגרש לסטנדרט העירוני ולאפשר גמישות עתידית בתכנון מבנה הציבור, מוצע לשנות את קווי הבניין במגרש זה בלבד כך שקווי הבניין יתאמו להוראות בתכנית צ', למעט הדפנות הפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בנין 3 מ' לאור מגבלות מרחק מקו איגודן עתידי שיעבור במגרש בייעוד שביל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתקן את ההחלטה למתן תוקף:

1. לקבל חלק מההתנגדויות, כמפורט בסעיפים 1-2, 5-8 , 10, 12 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25ב' מיום 26/11/2026, ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
2. לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3, 4, 9 ו- 11 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25ב' מיום 26/11/2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן.
3. לקבוע שקווי הבנין במגרש מס' 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ', למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בניין 3 מ', ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה.
4. לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים 2 ו- 3 לעיל לפי סעיף 106(ב) לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התוכנית ועל ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 תיאור הדיון:

יותם יעקב: מובא תיקון להחלטה למתן תוקף, מציג בקצרה את עיקרי התכנית.
אני מדייק את הניסוח של חוו"ד הצוות. אנחנו מבקשים לבטל את ההחלטה למתן תוקף מיום 26.11.25 ולשקול לבצע בתוכנית את השינויים הבאים זה אחד לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3,4,9 ו-11 להחלטת הוועדה בישיבתה מס' 0022 – 25ב' מיום 26/11/2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן. לשקול לתקן את קווי הבניין במגרש מספר 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור זה יהיו בהתאם לתוכנית צ' למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל שם יוותר קו בניין שלושה מטר ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים אחד לשניים לפי סעיף מאה ושש ב' לתקופה של 21 יום וזאת על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.
חן אריאלי: מאושר

בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבטל את ההחלטה למתן תוקף מיום 26.11.2025 ולשקול לבצע בתכנית את השינויים הבאים:

1. לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3, 4, 9 ו- 11 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25ב' מיום 26/11/2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן.
2. לשקול לתקן את קווי הבנין במגרש מס' 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ', למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בניין 3 מ', ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה.
3. לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים 1 ו- 2 לעיל לפי סעיף 106(ב) לתקופה של 21 יום וזאת על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 18.3.2026 בישיבתה מספר 0005-26ב' (החלטה מס' 3) פורסמו תיקונים למסמכי התוכנית לפי סעיף 106(ב) לחוק לתקופה של 21 ימים על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.
עד לחלוף המועד להגשת התנגדויות למסמכים המתוקנים – 12.7.2026 - לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטת הועדה מיום 18.3.2026 כמפורט להלן ולאשר את מסמכי התוכנית, כפי שפורסמו בהליך 106(ב):

13. תיקון טעות סופר לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
14. קביעת סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן. תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
15. תיקון טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
16. תיקון הוראות התוכנית באופן שישקף כי יחידות הדיור הציבוריות בפרויקט יכללו במניין יחידות הדב"י. כלומר, 10% מסך יחידות הדיור יכללו גם את יחידות הדיור הציבורי הקיימות וגם את דירות הדב"י.
17. אישור טבלת האיזון וההקצאה המעודכנת כתוצאה מהשינויים לעיל, כפי שפורסמה בהליך 106(ב).
18. תיקון קווי הבנין במגרש מס' 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ', למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בניין 3 מ'.

ב. לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחוו"ד הצוות מיום 11.06.25:

1. להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
2. לשנות סעיף 7.2 בתקנון כך שייכתב "מימוש הפרויקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."

3. לקבוע בתקנון הוראות וזכויות בניה עבור הקיוסק בשצ"פ ולקבוע כי תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר יהיה הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
4. להוסיף לטבלה 5 הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הם בנוסף לזכויות על פי טבלה 5.
5. להוסיף לתקנון תקן חניה עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8
6. להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות:

ד. עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304

ה. עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300

ו. עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302

7. לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
8. לתקן את קווי הבניין והתכסית כך שתתאפשר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התו"ב. הגדלת קווי הבניין לצורך הגדלת הממ"דים תתבצע כלפי השטחים הציבוריים בלבד כך שלא יקטן המרחק בין המבנים לעומת מסמכי התוכנית המופקדת.

ג. הועדה קיימה ביום 11.6.25 דיון לעניין ההתאמה לתמ"א 70 לפי סעיף 6 הוראת המעבר בתמ"א 70 ומצאה כי קיימת התאמה לעקרונות תמ"א 70 ולתמהיל.

ד. לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב׳ מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: נותן תזכורת לגבי התוכנית והמהלכים שהיו. לא הוגשו התנגדויות ל 106ב שפורסם. צריך לקבל החלטה לדבי ההתנגדויות והסעיפים שהועדה החליטה לשקול לקבל בדיון קודם. צריך לקבוע שקיימת התאמה לתמ״א 70 והחליט לגבי מתן תוקף לתכנית.
ליאור שפירא: האם בדקתם את נושא הבניה הלא חוקית
יותם בן יעקב: קיימת פלישה של אחת מדירות הקרקע. מאגף הנכסים נאמר שהעיריה התחילה את ההליך המשפטי לפינוי .
ליאור שפירא: ומה בנוגע לקיוסק
יותם בן יעקב: הנושא מקבל מענה בחוו״ד הצוות (מקריא את הסעיף הרלוונטי)
ליאור שפירא: מאשרים את חוו״ד צוות ולאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות ל106ב אנחנו נותנים תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 26-0019ב׳ מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטת הועדה מיום 18.3.2026 כמפורט להלן ולאשר את מסמכי התוכנית, כפי שפורסמו בהליך 106(ב):

1. תיקון טעות סופר לעניין שווי מ״ר מבונה לתעסוקה.
2. קביעת סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן. תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
3. תיקון טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב׳+ג׳ בלבד.
4. תיקון הוראות התוכנית באופן שישקף כי יחידות הדיור הציבוריות בפרויקט יכללו במניין יחידות הדב״י. כלומר, 10% מסך יחידות הדיור יכללו גם את יחידות הדיור הציבורי הקיימות וגם את דירות הדב״י.
5. אישור טבלת האיזון וההקצאה המעודכנת כתוצאה מהשינויים לעיל, כפי שפורסמה בהליך 106(ב).
6. תיקון קווי הבנין במגרש מס׳ 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ׳, למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בניין 3 מ׳.

ב. לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחוו״ד הצוות מיום 11.06.25:

1. להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
2. לשנות סעיף 7.2 בתקנון כך שייכתב ״מימוש הפרויקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט.״
3. לקבוע בתקנון הוראות וזכויות בניה עבור הקיוסק בשצ״פ ולקבוע כי תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר יהיה הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ״פ בתיאום מול אגף הנכסים.
4. להוסיף לטבלה 5 הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ״ר בממוצע הם בנוסף לזכויות על פי טבלה 5.
5. להוסיף לתקנון תקן חניה עבור הדב״י בתקן מקס׳ 0.8:1
6. להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות:
   א. עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304
   ב. עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300.
   ג. עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302
7. לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.

8. לתקן את קווי הבניין והתכסית כך שתתאפשר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התו"ב. הגדלת קווי הבניין לצורך הגדלת הממ"דים תתבצע כלפי השטחים הציבוריים בלבד כך שלא יקטן המרחק בין המבנים לעומת מסמכי התוכנית המופקדת.

ג. הועדה קיימה ביום 11.6.25 דיון לעניין ההתאמה לתמ"א 70 לפי סעיף 6 הוראת המעבר בתמ"א 70 ומצאה כי קיימת התאמה לעקרונות תמ"א 70 ולתמהיל.

ד. לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון וחן אריאלי

ברחוב תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2- 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	133 - 129	134 ,93 ,90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימת: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמהיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: **תב"ע 2389** (1990) – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד= 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה.
משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמהיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, 21 בניינים של עד 10 קומות.
ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:
- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.

ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).

ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.

ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בניני המגורים.

ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועתי שכונתי כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.

ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מבינהם.



טבלת השוואה:

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	**מצב מוצע (מ"ר)**	%
מגורים	6,334	53.7	**3880**	**40.6**
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	**906**	
שצ"פ	2,041	17.3	**793**	**6.7**
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	**1499**	**12.7**
שב"צ	1,491	12.7	**1516**	**12.9**
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	**3196**	**27.1**
שביל	694	6	**-**	**-**
סה"כ	11,791	100	**11,791**	**100**

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	**35,600** לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.		**-**		**35,600** לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.	**47%**	**16,465**	**46,047**	**573%**
מסחר	**700**				**700**		**300**	**-**	
שטחי ציבור בנויים	**500**				**500**		**180**		
מוס"צ	**3293**				**3258**		**800**	**4540**	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 =52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד= 11,125 מ"ר.

ג. ממ"דים: 445X12=5,340 מ"ר

ד. סה"כ שירות מעל הקרקע: 16,465 מ"ר

ה. שטח עיקרי: 52,065 - 16,465 = 35,600

ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



יח"ד, מצב מוצע:
צפיפות: **כ-71 יח"ד/ד'** (כולל שפ"פ)
שטח ממוצע ליח"ד: **80 מ"ר עיקרי**
תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:
יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר כולל: כ-10%
יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר כולל: כ-15%
יח"ד ששטחן בין 76 ועד- 100 מ"ר כולל: כ-55%
יח"ד ששטחן 101 מ"ר ומעלה: עד 20%
סה"כ יח"ד: **445**

נתונים נפחים:
מספר קומות: **מ- 10 עד 30** (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)
גובה: **ברחוב אלמגור עד 40 מ'; בבנייה הגבוהה עד 110 מ'**.
תכסית: **עד- 85% במגרשים הסחירים**
קווי בניין: **3 מ' -5 מ'** לרחובות הגובלים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
(א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
(ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.

ב. **מגוון גדלי דירות:**
כל המבנים ישלבו גדלי דירות שונים ע"פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

ג. הצרחת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

ד. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 0.8:1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
- גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.

ה. **עיצוב**:
עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.

ו. **התייחסות לסביבה:**
התכנית המוצעת יוצרת מבנן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.

ז. **איכות סביבה:**
נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב.
סה"כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעתקה ו-39 מומלצים לכריתה.

ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ"פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור.
מסיכום הועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע"י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.

לתוכנית נערך נספח חברתי ע"פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.
מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:
שוטף.

חוו"ד רמ"י

בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים **שפ״פ** (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח״ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה.
הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השצ״פ הקיימים רשומים ע״ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור.
נושא השפ״פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ״י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

ע״פ תצהיר עו״ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ״י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ״ר ליח״ד עפ״י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מבינהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ״ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ״ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ״ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ״קים ע״פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינוי/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר׳ העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן ״**הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית**״ במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ׳ נטו בלפחות 30% משטחי השפ״פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי:
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח׳ מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ׳.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע.עד 4.5 מ׳ ברוטו (עד 6 מ׳ ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21ב׳ מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0015-21ב׳ מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות צפון)

ע״פ תצהיר עו״ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ״י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ״ר ליח״ד עפ״י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מבינהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ״ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ״ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ״ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ״קים ע״פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר׳ העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן ״**הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית**״ במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ׳ נטו בלפחות 30% משטחי השפ״פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
אישור מה״ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.

הטמעת המלצות הנספח החברתי:
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח׳ מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ׳.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע.עד 4.5 מ׳ ברוטו (עד 6 מ׳ ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב׳ מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: התוכנית בסמכות מחוזית ויחד עם חצי מהתוכניות במרחב נווה שרת, יוצרת את הפאזל שחוץ של התחדשות המגורים ורווחת התושבים, וגם התכנות וקדום של פרויקטים נוספים שצמודים לפרויקט הזה. התוכנית תואמת למדיניות השכונה ומדיניות לקידום התחדשות עירונית שאושרה בועדה לפני שנה וחצי, גם מבחינת סל השטחים שמתבסס על התמורות של 12 מ״ר. הרחק הוא מעבר למה שמתאפשר לפי תוכנית המתאר והסיבה היא הצפיפות הנכנסת המאד גבוהה 15 דירות לדונם ברוטו, 30 נטו. כדי לעמוד במדיניות התחדשות עירונית ולאפשר את התמורה של 12 המטרים לכל הדיירים, צריך לקבוע שטחי בניה גדולים ממה שמתאפשר בתוכנית המתאר.
אמיר לוטן מחב׳ משולם לוינשטיין: יצאנו לפני 5 שנים במשימה לחדש את המתחם. יש במתחם 173 יח״ד מרביתם חתומים לנו. בכול הבניינים יש לנו את האחוז הנדרש שמאפשר לקדם את התב״ע. התכנית מפקיעה שטח ליצירת דרך חדשה כדי לפתוח נווה שרת.
עמי שנער: מציג את התוכנית במצגת

תמיר קהילה: ברצוני להבהיר כי לא רשום שאין הסכמות, אלא שלמרות שיש את הרוב הנדרש מדוע אנחנו מציעים שהועדה תכנס כמגישה. היום הרוב שהושג הוא גבוה וזאת בזכות האמון בין הדיירים לעיריה ובין הדיירים ליזם, זאת עקב הנספח החברתי.
אודי כרמלי: זו הוכחה בין הראשונות לנחיצותם של נספחים חברתים שהוטמעו בתוכנית וגם יצירת האמון בין התושבים ליזם ולעיריה שמבינים שכולם נמצאים על אותו בסיס.
אופירה יוחנן וולק: ישר כח.
מיטל להבי: אנחנו פורצים תקרה בצפיפות 71 יח"ד לדונם, איפה עוד עושים כזה דבר במדינה, איזה מן איכות חיים יש פה, איפה הכניסות והיציאות לשכונה כבר היום השכונה הזו פקוקה. נכנסים עם 2 דונם שצ"פ ויוצאת 700 מ"ר שצ"פ אני יוצאת עם שפ"פ של 1499מ'. מי שהולך לקנות במקום כזה דירה הוא לא יכול לקנות במרכז העיר ולוקח בחשבון את הפקקים בכניסות ויציאות. תחבורה ציבורית נכנסת למקום כזה? אני לא חושבת. רחובות צרים, שפ"פ ייקר את דמי הניהול של הדיור. דמי אחזקת ועד הבית יהיה יקר אני רוצה לדעת אם יש קרן ההונית ל10 שנים. מי שיבוא לגור שם האם הוא יוכל להחזיק את הבית ולא תהיה ג'נטריפיקציה?. אני מבקשת הבהרות למצב הנכנס והיוצא? האם רח"ק 8 מייצר 71 יחידות לדונם או שזה רח"ק אחר.
מלי פולישוק: מה זה דיוריות?
אביגדור פרויד: מדוע המבנה הציבורי גולש למבנה המגורים? אני מציע להגביה המבנה הצבורי או לעבותו ולא לערב בעלות צבורית במבנה מגורים.
תמיר קהילה: הצפיפות והרח"ק הם יחס, רצפה חלקי קרקע. זו צורה למדוד אבל זה לא אומר שמה שיהיה בפועל הוא טוב או לא. 71 יחידות דיור לדונם הן נטו, בגלל ששטחי המגורים קטנו היחס יגדל, אבל אם נסתכל על הצפיפות ברוטו (כ-40) אז כל נווה שרת תהיה כך. זו שכונה שיש לה שטחי ציבור גדולים יחסית לשטחים הסחירים בקרקע, לא שזה מספיק לספק שירותים לתושבים. בנוסף, יש בשכונה הרבה דרכים שמסתיימות בדרך ללא מוצא וכדי לפתוח מערך תנועה חדש יחס הצפיפות גדל. אז צפיפות הברוטו ל- 11,800 דונם היא 37.7 יחידות דיור לדונם.
מיטל להבי: כמה מתוך הברוטו שצ"פ דרכים שטחים חומים או אדומים שנכנסו פנימה.
תמיר: אפס. יש 6,360 מ"ר (6.3 דונם) במצב היוצא, אותו דבר במצב היוצא (כולל השפ"פ והמגורים) הכל נשאר באיזון שטחי קרקע . אפשר להודות לרמ"י שעמדו על כך, ולכן התכנית לא הגיעה לועדה קודם, היה טיוב של המסמכים כדי שיהיה מצב נכנס ויוצא סחיר וציבורי מאזן אפס.
מיטל להבי: 11 דונם מתוך 6 זה סחיר כלומר יש 5 לא סחיר שנכנס ל11 כלומר 2 שצ"פ ממתי מודדים בברוטו. 5 דונם ששייך לציבור הכנסתם לתוך מגרש פרטי.
עמי אלמוג-רמ"י: מבחינת החלטת המינהל 1519 ההחלטה אומרת שהשטחים הסחירים - יש מצב נכנס יש מצב יוצא. במצב היוצא השטחים הסחירים יהיו המקסימום של המצב הנכנס או פחות. כלומר נכנסתי שטח קרקע סחיר הכנסתי 6000 אני יכול לצאת עד 6000 או פחות, ואז לא משלמים שום דבר. אם זו חכירה מאוזנת ואז הם לא משלמים. כאן הם הגיעו למצב שהם לא צריכים להתחשבן איתנו.
מיטל:
תמיר קהילה: בנווה שרת הרבה רחובות ללא מוצא. אנחנו מייצרים רחוב חדש, פתיחה חדשה לראול וולנגר, הרחבת היציאה לדבורה הנביאה, וכל המערך הזה לא קיים היום. לכן 2 דונם של שצ"פ הופכים לדרך, אבל במהלך הזה אפשרנו את ההתחדשות של עוד מתחמים שמחוברים לדרך הזו שעדיין לא קיימת.
מיטל להבי: כמה רוחב הדרך בסופו של דבר כולל מדרכות והכל?
תמיר: 19 המלצה
מיטל להבי: נכנס כאן תחבורה ציבורית ?
תמיר קהילה: בפירוש כן, החתך נבנה עם אגף התנועה
מיטל להבי: רוחב דרך לאוטובוס עם דרך גם למכוניות ואופניים. זו הפקדה לפני התנגדויות?
תמיר קהילה: כן, זו המלצה לפני הפקדה במחוז.
מיטל להבי: אני אשמח לראות את נספח התנועה.
רוני קינסברונר: השפ"פ יתוחזק על ידי העיריה לצמיתות בעלות של עד 1,350,000 ₪ לדונם. זה מה שהיזם ישלם לעירייה וכל התחזוקה והאחזקה תעשה ע"י העיריה, תלוי גם בסוג השפ"פ עד 1,350,000 לצמיתות. תחשיב עודכן מ1,300,000 לדונם ל 1,350,000 ₪.
יזם: בנוסף לתחזוקה שפ"פ יש גם קרן הונית לדיירים.
רוני קינסברונר: עשינו זאת בכמה פרויקטים אבל כרגע מבחינה חוקית יש קושי, יש בעיה מיסויית וכרגע אנחנו מסתפקים בתשלומים הוניים. אנחנו בוחנים את האופציה הזו. יש פרויקטים שהיזם הקצה את היחידה המניבה.
אורלי אראל: מי שגר שם ומוכר הוא יצטרך לשלם מיסוי למדינה. אין טעם זה רע לתושבים.
אופירה יוחנן וולק: מה קורה אם לא מועבר הכסף מטעם היזם.
רוני קינסברונר: זהתנאי לתעודת אכלוס ולמתן היתר בניה. לגבי הקרנות - הכספים מועברים רגע לפני האיכלוס. לגבי היחידה המניבה נרשמת עליה הערת אזהרה.
רוני קינסברונר: במחל 14 16 ובין השדרות כרגע אין משהו שיצא לפועל. אבל באופן עקרוני צריך לבצע איזו שהיא אכיפה

תמיר קהילה: לגבי הדיורית זו דירה שהיא יותר גדולה אפשר לחלק אותה ולהשכיר חלק אך זו יחידה רישומית אחת.
אודי כרמלי: מונח שמשרד השיכון תבע שהכוונה לאפשר למשפחות אופק או דירה למטפל או לילד המתבגר יחידה רישומית אחת לא ניתן למכור את החצי יחידה.
תמיר קהילה: רצינו שבזמן הכנת התוכניות, לשטחים הציבוריים (אותם 680 מ"ר ברוטו) שמצויים במבנה השכיר תהיה גמישות תכנונית אם יהיה חיבור לשב"צ. ולכן אפשרנו בקומת הקרקע חיבור וזה יקבע בתוכנית העיצוב.
אופירה יוחנן וולק: במסגרת התסקיר החברתי האם זה נדון עם התושבים . גם אם יש כניסה נפרדת עדין זה יכול להפריע לתושבים של הבניין. האם זה עלה בדיונים מול הדיירים.
תמיר קהילה: בכל פעם שאנחנו יושבים עם תושבים, אין תושב שאוהב שטח חום לא ליד הבית ולא בתוכו. הם יכולים להתנגד אבל האחריות שלנו שיהיה את השטח הזה ולתת את השירות הציבורי.
אופירה יוחנן ווולק: למה לא מכניסים את השטח הזה למבנה הציבורי עצמו?
אורלי אראל: אי אפשר השטח קטן. יש לך שטח של תוכנית, ככול שאני אקצה שטח ציבורי כך הזכויות הבניה בשטח נטו קטנות. יש גבול לכמה שטח ציבורי אני יכולה להקצות למגרש וכמה זכויות בניה אני יכולה להעמיס עליו ואז היחידה לתכנון האסטרטגי תגיד כמה חסר והשטחים הללו צריכים להיות בשטח ציבורי בנוי אחרת אני אצטרך להקצות עוד שטח קרקע ולא ישאר למגורים .
אורלי מלי (תושבת): מדובר על תהליך של 7 שנים שבו הדיירים היו מעורבים מאוד וברמת התכנון בכל פרט ופרט. הכל הוצג בפנינו ויש הסכמה של בעלי הדירות לנושא. האמון בבניין שהדירה שלי יש חתימה 90% בבניין אחר 80% ואמון הולך וגדל והחתימות נמשכות. הבעיות של הביוב והגגות מתפוררים ואני חושבת שמה שיאושר בתוכנית כך ייטב.
מיטל להבי: מדיניות התמורות הם 12 מ"ר? נושא של הממ"קים הסברו? האם חלחול בהיקף של 12% האם זה בברוטו או בנטו.
אמיר לוטן: התחלנו לפני 6 שנים התמורות היו 25 מ"ר, אבל היתה המדיניות המעודכנת של העיריה ואז היו 3 מתחמים שהתפוצצו ואנחנו המתחם היחיד שהצגנו לדיירים את דו"ח האפס והיינו שקופים עם הדיירים ובזכות זה הם איתנו עד היום שהם חתמו.
מיטל להבי: מי בדק חוסר כדאיות כמה הבניה בפועל לפי תוכנית ההרחבות תוכנית שנותנת את זכות ההרחבה לבעל הבית.
רוני קינסברונר : ה 15 אלף מ"ר זה הפלדלת הקיים. ה52 אלף מ"ר ברוטו כלומר 52/1.23 בערך 42 הם עוברים מ16,000 ל42 היות ויחידות הדיור הן גדולות במצב הקיים נוכח הצפיפות, היחס הוא 2.7 בכל נווה שרת.
תמיר: בערכי השטח של נווה שרת מכפיל הדירות הוא כ-2.5 ומכפיל השטחים הוא בערך 3.
רוני קינסברונר: הקושי מעבר לצפיפות הנכנסת גם יחדות הדיור הקיימות היום הם גדולות יחסית. 80 מ"ר בנוי ומוספים 12 מ"ר, 92 כפול 1.3 שהם שטחי השירות כפול 170 ומשהו נותנן ליזם רווח עסקי עד גבולי ליזם. יכול להיות שאחרי תשלום היטל השבחה .
מיטל להבי : תשתדל לעשות ממ"קים .
אופירה יוחנן וולק: להפקיד את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
2. שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
3. תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מבינהם.
4. להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
5. לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
6. לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני). לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
7. לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
8. בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
9. להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
10. לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
11. הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.

12. לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
13. סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
14. הטמעת הנוהל המעודכן "**הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית**" במסמכים הרלוונטים.
15. עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
17. אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
18. הטמעת המלצות הנספח החברתי:
    א. התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
    ב. לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
    ג. הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
    ד. הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
    ה. הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
    ו. הגדלת תקן החניה לאופניים.
    ז. הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
    ח. יש להגביל את גובה קומת הקרקע.עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

בישיבתה מספר 2025012 מיום 19.5.25 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית לא כללה דיור בהישג יד (דב"י). הוועדה המחוזית סבורה כי נכון לקבוע בתכנית דב"י בהתאם לתוספת השישית לחוק. הוועדה קובעת כי הדב"י הינו תוספתי כיון שהתוכנית הינה ברח"ק של 10.6, כאשר הרח"ק המירבי מתכנית תא/5000 הינו 6. בהתאם, מבוקש לקבוע 10% יחידות דיור בנות השגה – סה"כ 44 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר שטח פלדלת ו- 3,740 מ"ר שטח כולל. להוראות התכנית יוספו סעיפים בהתאם לסעיף 63 .ג לחוק. משמעות הסעיף, היא שככל שיח"ד לא תמומשנה בתוך 5 שנים (עם אפשרות הארכה לעוד 5) ההוראות לגביהן תפקענה. הדב"י ירוכזו ככל הניתן או בבניה המרקמית או בקומות התחתונות של מבני המגורים. <u>לנושא הדב"י בלבד, הועדה המחוזית מנחה שהתכנית תועבר לקבלת עמדת הרשות המקומית ולפי הצורך תשוב לדיון נוסף בפני הוועדה.</u>
2. התשריט יעודכן בהתאם לתשריט שהוצג בדיון ומצורף להחלטה זו. במסגרת זו יבוצעו השינויים באים וזאת לצורך דיוק התכנון:
   א. רחוב אלמגור יצומצם ב- 2 מ' וזכות הדרך תהיה 20 מ', לעומת 22 מ' שאושרו בועדה המקומית. תא שטח 103 יורחב בהתאם. תא שטח 104 יוסט במלואו 2 מ' דרומה.
   ב. רחוב פילדלפיה יצומצם ב - 1 מ' לעומת הפקעה של 3 מטרים כפי שאושר בועדה המקומית. תאי שטח 102+101 יוסטו 1 מ' צפונה. השצ"פ לכיוון רחוב פילדפיה יגדל ב- 1 מ'. תא שטח 401 יגדל לכיוון צפון.



3. תבוטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים, לעומת מסמכי התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית שהפרידו בין שטחים עיקריים ושרות.
4. מגורים:

- תמהיל יח"ד שאושר בועדה המקומית כלל כ-10% יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר וכ- 15% יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר. הועדה המחוזית מנחה ש- 20% מיח"ד תהיינה בשטח כולל של עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שימוש משרדים לחברת ניהול בכל קומות החניון. בהתאם להחלטת המחוז, בתת הקרקע יבוטל השימוש למשרדים.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שטח ציבורי בנוי עבור השימושים הבאים: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, מעונות למוגבלים, מתקני תפעול, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. יותר שימוש סחיר נלווה.
  החלטת הועדה המחוזית קבעה כי בשטח הציבורי הבנוי בתחום תא שטח 103 יותרו השימושים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת. לא יותר שימוש מסחר נלווה.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית קבעו רח"ק 2.7 לטובת שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

החלטת הועדה המחוזית קבעה כי סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות) יהיו 6,000 מ"ר (רח"ק 4) לשימושים: חינוך תרבות, דת, בריאות ורווחה. יותר שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.

6. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית "בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית, ותכלול את הנושאים המפורטים בלבד: העמדת מבנים, מפלסי כניסה, דירוגים ונסיגות בבינוי; פתרונות תנועה; תיאום תשתיות; פיתוח נופי לרבות נטיעות ופיתוח מרחב ציבורי ותיאום ממשק בין השימושים השונים; שימושים ציבוריים; מיקרו אקלים, הצללה, אוורור. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מהגשתה. ככל שלא תאושר בתקופה זו, לא תידרש תכנית כאמור כתנאי להיתר. תנאי זה לא היה קיים בהוראות התכנית כפי שהוגשו למחוז.
7. בתא שטח 101 תסומן זכות מעבר שביחס אליה תירשם זיקת מעבר לרכב בין גבול מגרש המגורים וקו הבניין. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
8. תסומן זיקת מעבר להולכי רגל בין קו בניין וגבול מגרש בתאי שטח 104+103 לכיוון השצ"פ. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
9. תתאפשר חניה פרטית מתחת לשצ"פ באמצעות רישום תלת מימדי, בהתאם לסעיף 5.5.7 ו- 5.5.8 בתמ/ 5 . בהתאם, ייקבע עומק אדמה גנני שלא יפחת מ – 1.5 מ', לא יותרו הפניות להוצאת אוויר ממרתפים לתחום זה, לא יותר למקם חדר שנאים תחת שטח זה, ישמרו עצים בוגרים שאינם מתחת לחניונים וכן עמידה בהוראות תמא/ 1 / 8 בנושא נגר.
10. תנועה וחניה:
    א. תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
    הוראה זו שונה מהוראות התכנית כפי שהועברו למחוז אשר קבעו כי תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם, בהתאם למדיניות העירונית.
    ב. יותרו חניות בתת הקרקע בלבד.
    ג. תיקבע זיקת הנאה לטובת מעבר למרתף במגרש הציבורי.
11. תיקון טבלת האיזון בהתאם להערות שמאי הוועדה לרבות התייחסות למגרש התלת מימד. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה. הטבלה תכנס לתוקף בשלב ההיתר שימושים קיימים יהוו שימוש מותר עד הגשת בקשה להיתר. הנספח התלת מימדי והוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניים.
12. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי" בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: איכות סביבה סעיף 1 יוסר. מסלולים לאתר החפירה, קביעת כלים לביצוע, זמנים וכדומה. יוסר הצורך באישור מהנדס לדיורית, סעיפי תחזוקה יוסרו ויקבע כי תוקם חברת ניהול.
13. התכנית תקבע כתכנית מתאר מקומית, יוסרו הוראות קניינות והוראות הקובעות אחריות לביצוע, הפניות למדיניות, לבעלי תפקידים ברשות המקומית, לאגפים או יחידות בעירייה, או בעלי מקצוע, הפניות לתכניות אחרות, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים והתחייבויות. צמצום סעיף עצים, תנאים למתן היתרי אכלוס יוסרו מהתכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. מומלץ לאשר הקצאת 10% מסך יחידות הדיור כפי שאושרו בועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסיה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו.

2. דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0013ב' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: תוכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לפני ארבע שנים. אנחנו נמצאים בשכונת נווה שרת כמו שציינו בחלק הצפוני שלה. בעצם על רחוב אלמגור העתידי, רחוב רמה פילדלפיה ואדירים מציגה במצגת. התוכנית הומלצה להעברה למחוז כי היא פורצת תוכנית המתאר ברח"ק ומקטינה שצ"פ. לכן הייתה צריכה להגיע למחוז והתעכבה במהלך הקידום במחוז

בגלל נושא רישום תלת ממדי. הייתה מכינה ומליאה במחוז והתקבלו תנאים לתיקונים להפקדה ואנחנו מדווחים כאן על התנאים הללו.
מציגה את התוכנית והתיקונים במצגת. מציגה בטבלה את כל ההנחיות שהתקבלו מהמחוז. השינוי המשמעותי ביותר והיחיד שבו אנחנו לא מדווחים לכם אלא נדרשים לאישורכם זה נושא הדב"י. התוכנית הזאת הופקדה ללא דבי מאחר והתוכנית היתה לפני מדיניות הדיור. המחוז הנחה שלאור התוספת המשמעותית כן נכון להמיר 10% מסך יחידות הדיור לטובת יחידות דיור בנות השגה וכאן נדרש אישורכם לשטח ממוצע של 85 מטר וסך הכול כמעט 4000 מטר.
חיים גורן: למה הכוונה החמש שנים
עתליה רזניק: לפי התוספת השישית יש סעיף 63ג' שקובע שאם התוכנית לא ממומשת בתוך 5 שנים הזכויות של הדב"י פוקעות יש אפשרות לוועדה להאריך בחמש שנים נוספות. ככל שהיזמים לא יקימו את הפרויקט בתוך 10 שנים, יפחתו להם 10% מהזכויות כמעט 4000 מ' ו44 יחידות דבי שהם לא יוכלו לממש.
חיים גורן: זה סוג של תמריץ, ואין לנו אפשרות להתמודד עם זה?
עתליה רזניק: זה החוק ואין לנו מה לעשות. ממשיכה להציג את התוכנית
חיים גורן: מה תקן החניה
עתליה רזניק: המחוז העלה מ0.8 לתקן חניה לפי התקן התקף. ממשיכה בהצגת התוכנית
ליאור שפירא: זו התוכנית הכי חשובה מכל התוכניות שלנו לדעתי בנווה שרת יוצרת כביש חדש שיאפשר לצאת מהשכונה.
מלי פולישוק: מצד שני אתה מכניס שם 450 יח"ד חדשות וצפיפות של 71 יח"ד שאני לא מכירה בת"א.
אודי כרמלי: יש לך בנטו נטו
מיטל להבי: מה רוחב רחוב אלמגור החדש
עתליה רזניק: 20 מטר כולל המדרכות כולל תנועה כולל תחבורה ציבורית דו-כיוונית החתך נבחן לאור הצורך שתעבור שם תחבורה ציבורית ויש לה לאן להתחבר ולצאת. מראה במצגת את המסלול .כיום יש שצ"פ אין שם דרך ובעתיד יש לנו את תוכנית קליבלנד שהיא כבר אושרה למתן תוקף שמחברת את הרחוב הזה לראול וולנברג ואז נוצרת הטבעת הזאת דרך הנה התוכנית של הכי דקר שליאור ציין, מתחברת בחזרה לבית אל וליציאה מהשכונה. ראשית, נבקש את אישורכם להמרה של 10% מיחידות הדיור לטובת דיור בר השגה ושנית את הדיווח על כל מה שהצגנו כאן.
אודי כרמלי: אנחנו כבר אומרים כאן שאנחנו מקווים שתתמכו בנו כשנרצה להתנגד לנושא של קיצוץ השימושים בשטחים הציבוריים.
חיים גורן: מה הכוונה כשנגיע לזה?
אודי כרמלי: התוכנית עוד לא הופקדה עכשיו זו החלטת הפקדה. ברגע שהתוכנית תופקד ויהיו התנגדויות אנחנו נגיע לבקש את אישורכם להגשת התנגדות. הנושא מהותי עקרוני
חיים גורן: מי הבעלים
עתליה רזניק: היזם הוא לוינשטיין.
חיים גורן: הבנתי. האם נושא 10% של דיור בר השגה זה מה שהולך לקרות?
מיטל להבי: 10% מהשטח או 10% מסך יח"ד.
עתליה רזניק: הם הגדירו בדיוק מה השטחים.
מיטל להבי: המדיניות העירונית מדברת על 10% מהשטח
עתליה רזניק: לא, היא מדברת על 15% מיחידות הדיור אנחנו נציין שספציפית גם בדרום העיר ובמזרח אפשר להקצות 10% שכונת נווה שרת מתנהגת די בדומה לדרום ומזרח העיר וכבר אישרנו בשכונה 10%
לנושא תקן חניה ביקשנו מהמחוז לפי המדיניות 0.8 הם הורידו את זה ואמרו לפי התקן התקף כך שאנחנו נגיש התנגדות מה"ע.
מיטל להבי: 0.8 כולל גם את היחידות לדיור בר השגה שמחשבים את התקן.
חיים גורן: התקן התקף זה 1
כן
חיים גורן: אני לא אתמוך בהתנגדות הזאת.
אודי כרמלי: זאת מדיניות שלך.
מיטל להבי: כל עוד מדובר בחניה בשטח הפרטי אנחנו צריכים לצמצם את ההתנגדות במיוחד שעכשיו יש לך פה נת"צים על ולא תהיה חניה ברחובות מפני שאת צריכה להעביר תחבורה ציבורית דו צדדית
ליאור שפירא: יש שם רכבת פזורה.
עתליה רזניק: תהיה חניה ברחוב. עכשיו לאף אחד מהם אין חניה.
מיטל להבי: מה ההבדל בין הפרויקט הזה לבין דרך השלום בהתייחסות לשפ"פ.
עתליה רזניק: כפי שציינתי אושר שפ"פ. הגיע למחוז שהנחה להפוך לשצ"פ. התוכנית מציגה שצ"פ אין שפ"פ.
מלי פולישוק: הערת החמש שנים ביטול, אם לא בונים ודרך השלום אתם התנגדתם לאמירה הזאת של המחוז האם פה זה לא חל אותו דבר.
עתליה רזניק: מאחר וזו לא תכנית מתוקף תוכנית המתאר תא 5000 שבהתאם לזה יש לנו טיעון סביר לזה שבעצם סעיף 63ג' לא חל עלינו. במקרה הזה זו לא תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר ולכן אין לנו את המענה הזה אז אנחנו לא מבקשים להתנגד לזה.
מלי פולישוק: בנוסף כתוב שחניה תת-קרקעית על כל המרחב, מה המשמעות?
עתליה רזניק: לא על השטח החום,
מלי פולישוק: על מה זה כן חל רגע? ולמה לא על המרחב הציבורי אם כבר עושים חניה.
עתליה רזניק: אפשר להקים חניה בתת הקרקע בכל תחום התוכנית. מלבד היכן שנדרש חלחול
מיטל להבי: אני חושבת שאחרי המלחמה האחרונה התת קרקע מוכיח את עצמו כחלק מאוד חשוב בנוסף, לממ"דים ולכן אנחנו צריכים לדאוג שאם כבר הם עושים ויש אפשרות לעשות תת-קרקע אז שיהיה על כל המרחב שבתת קרקע.
עתליה רזניק: יש אפשרות .

ליאור שפירא: אני רוצה עכשיו לסיים הנושא הזה סוטה מהפרוטוקול או מסדר היום אני רוצה לאפשר למהנדס העיר לתת לנו דיווח מה קרה עם המבנים שנפגעו וחלק מהדברים שאני מניח שתרצו להגיד בשיח הזה תוכלו להגיד עכשיו. אנחנו מחליטים לאשר את המלצת הצוות כפי שהיא מופיעה בעמוד ועם ההערה על העניין של התת-קרקע והמקלטים.

בישיבתה מספר 0013-25ב' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית . עמדת הועדה המקומית היא כי יש מקום לאשר המרה של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית , כפי שהומלצו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסייה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו.
נרשמה הערתה של הגב' מיטל להבי לפיה מתחת לשטחים החומים צריכים לבנות בתת קרקע את החניה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

בתאריך 26.4.26 פורסמה תכנית רמה אדירים תא/מח/4669 להפקדה.

המלצת מח' תכנון צפון, כאשר הועדה מגישת התכנית, הינה להגיש התנגדות מה"ע לסעיפים הבאים בהוראות ונספחי התכנית:

סעיף בהוראות התכנית	נוסח הסעיף	מהות ההתנגדות
דברי הסבר לתכנית	שני בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב אלמגור החדש. שני מגדלים בגובה עד 30 ו -31 קומות מעל קומת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית.	מבוקש לתקן את הסעיף כך שישקף את טבלה 5 כדלקמן: שני בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב אלמגור החדש. שני מגדלים בגובה עד 30 ו -31 קומות כולל קומת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית.
1.6	לא קיים	החלפה לתכנית תא/3440 על מנת שלא יתאפשר איחוד דירות
1.9	הגדרת חזית מסחרית פעילה: מסחר קמעונאי, ביתי עסק, חנויות, בית קפה, מסעדה, שימוש מסחרי ובעל אופי ציבורי, משרד למקצוע חופשי הכולל קבלת קהל.	בהגדרה של "חזית מסחרית פעילה" יש להוסיף את האפשרות לשימושים ציבוריים, אחרת מקבעים את מיקום השטח הציבורי הבנוי למקום מאד ספציפי: מסחר קמעונאי, בתי עסק, חנויות, בית קפה, מסעדה, שימוש מסחרי, שימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי, משרד למקצוע חופשי הכולל קבלת קהל.
7.2 + 1.9	הגדרות דיור בהישג יד: יחידות דיור שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה . -1965 וסעיף 63 ג לחוק.	לעדכן את הגדרת דיור בהישג יד: יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה . -1965 וסעיף 63 ג לחוק. לשנות את סעיף 7.2: "אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף

		לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 3,740 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים. בסעיף זה, המונח שירותים בעלי אופי ציבורי משמעו: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הנחיה זו תקפה, כל עוד לא השתנה החוק בנושא"
4.1.1(1)	אי ציון שימוש של מסחר נלווה לשטחי ציבור מבונים	בהתאם לתכנית המתאר, וכפי שאושר בתכניות אחרות בסמכות מחוזית נבקש להתיר שימוש נלווה סחיר בשטחי הציבור: יותר שימוש נלווה סחיר המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי
4.1.1(1)	שימושים ציבוריים בתא שטח 103: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת.	נבקש להוסיף לרשימת השימושים בריאות כך שהמרחב יוכל לשרת תחנת בריאות המשפחה (טיפת חלב)
4.1.1(א)	חסרה הוראה בנושא איחוד דירות	לא יותר איחוד דירות, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.
4.1.2א	חסרה התיחסות לנושא פתרונות אשפה	פתרונות האשפה והפריקה והטעינה בתכנית יהיו בתת- הקרקע
4.1.2 ב	חסרה התיחסות לשמירה על שטחי הציבור לטובת השימוש הציבורי בלבד	מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית
4.1.2(א)6 ו- 4.2.2(א)	אפשרות חיבור בין מבנה הציבור ושטחי הציבור המבונים	מבוקש להבהיר את ההתיחסות לנושא אפשרות הקמות גדרות והצללות בחיבור שבין המגרשים ועד גבול מגרש: במידה והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 103 ימוקמו בצמידות לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 401 (בקומת הקרקע וראשונה בלבד), ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש ולחבר (בקומות אלה בלבד) את אותם שטחים לרבות הקמת גדרות, סגירות והצללות ככל שיידרשו ופתיחת פתחים (דלתות וחלונות) ביניהם.
4.2.1	שימושי חינוך תרבות ,דת ,בריאות ורווחה. שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.	מבוקש להוסיף שימוש קהילה לרשימת השימושים המותרים ולהוריד התיחסות לשימושי מסחר כי אין צורך בהערה לאור חלות תכנית צ'

6.1(3)	הבטחה לאחריות ותחזוקה של המרתפים מתחת לשצ"פ	הבטחת תחזוקת שטח המרתף מתחת לשטח ציבורי פתוח בתא שטח A501 ובתאי שטח 101-104 ורישום הערה לפי תקנה 27 בדבר כך.
6.8 (1) ונספח ניקוז	לכל הפחות ב 15%- מסה"כ השטחים תישמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף. התכנון המוצג עושה שימוש בשטח החום לצורך הולכת קווי ניקוז ו/או השהיית נגר של המגרשים הפרטיים, דבר שאינו מקובל. לא הוצג פתרון מלא וברור לניהול הנגר במגרשים.	פתרונות ניהול נגר כמו דריינבוקס לא יכולים להיות בשטח הציבורי עבור השטח הפרטי. השטח הציבורי צריך לנהל את עצמו בלבד מבחינת ניהול מי נגר. מבוקש להעביר את הדריינבוקס לשטח הסחיר (שאינו בזיקת הנאה). ככל שקיימת תשתית ניקוז פרטית החוצה את השטח הציבורי נדרש להסדיר זיקת הנאה כדין בתשריט. בנוסף מבוקש לתקן את ההוראות בהתאם: לכל הפחות ב 15%- מסה"כ השטחים הסחירים תישמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף.
7.1	העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר הריסה במגרשי המגורים (תאי שטח 1-101).	מבוקש לנסח את ההוראה כדלקמן: השטחים הציבוריים אשר תפוסים בפועל, יימסרו לעירייה כתנאי לתחילת עבודות בנייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד.
טבלת איחוד וחלוקה	חסרה התיחסות לשטחים הציבוריים הבנויים הערה לטבלת איחוד וחלוקה: בהתאם לסעיף 6.10 להוראות התכנית השטחים בציבוריים המבונים במגרש 103 לרבות השטחים בצמודים ירשמו הרשות המקומית לאחר או עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.	מבוקש למחוק את ההערה לטבלה, ולתת ביטוי במצב המוצע של השטחים שמתחת לקו בטבלה, לשטח הציבורי הבנוי בתא שטח 103, ע"י הוספת שורה המבטאת את החלקים של זכויות הבנייה שהוקצו לעירייה לפי תקנון התכנית, המהווים 10.74 % מתוך סך זכויות הבניה המוצעות בתא שטח 103. החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 680 מ"ר ברוטו עילי (500 מ"ר עיקרי + 180 מ"ר שרות)".
נספח עצים	שינוי סטטוס עצים לשמירה	סימון עץ 51 להעתקה ועץ 53 לכריתה לצורך יצירת שטח רגולרי בתכסית מירבית לטובת השטח החום
נספח ניקוז	לא בוצעה הפרדה ברורה בין מערכות ניקוז פרטיות וציבוריות ,הן ברמה התכנונית והן בייצוג בתשריטים . לא הוצגו פתרונות ניקוז פרטניים לכל אחד מהמבנים. לא הוצגו באופן מלא פתרונות הניקוז בכניסות למרתפים ולא הובהר קיומו של שקע אבסולוטי למניעת חדירת מים.	נדרש להבהיר ולסמן הפרדה מלאה במערכות הניקוז ,לרבות הבחנה ברורה במקרא. יש להציג פתרונות ניקוז פרטניים כך שלכל מבנה יהיו מערכות ניהול נגר בתחומו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור הפקדת התכנית, ממליצים להגיש התנגדות מהנדס העיר שתכלול את הסעיפים הבאים בהתאם למפורט לעיל:

א. הוספת שטחי מסחר כשימוש נלווה לשטחי ציבור
ב. התאמת הגדרת דיור בהישג יד למדיניות העירונית
ג. הוספת התיחסות לנושא האשפה
ד. תיקונים בנוסח רישום שטחים ציבוריים בטבלת איחוד וחלוקה
ה. הבטחת תחזוקת שטח המרתף בתכנון תלת מימדי
ו. איסור איחוד דירות
ז. עדכון ניהול נגר וניקוז בהפרדת שטחי ציבור ושטחים סחירים
ח. שינוי סטטוס עצים בשטח הציבורי לאור המגבלות המשמעותיות שבו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0012ב' מיום 17/06/2026 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: אשתתף בדיון מאחר וקיבלתי אישור מהייעוץ המשפטי לרמה אדירים הדרומי.

עתליה רזניק: מציגה את התנגדות מהנדס העיר לתכנית
אלחנן זבולון: אנו לא מבקשים להצמד לצ'?
רבקה פרחי: מדובר בשטח קטן ולכן אנו פועלים ברמה של היגיון. אנו רוצים להוסיף את המרפאות שהם הפחיתו.
מיטל להבי: כשכותבים בריאות זה יכול להיות גם מתדון?
עתליה רזניק: זה נכנס תחת רווחה. ממשיכה בהצגת התנגדות מהנדס העיר לתכנית
ליאור שפירא: יש את הענין של ההמשך של הכביש מתי אני מקבל אותו.
עתליה רזניק: זה השטח החום, אין פה שלביות אתה מקבל את הכביש כשזה יסתיים
רבקה פרחי: צריך להרוס את הבניין בשביל זה.
ליאור שפירא: מתי אנחנו נפגוש את הדרך הזו? זה צריך להיות הכי מהיר מבחינתנו.
רבקה פרחי: לא נוכל לקבל לפני ההריסה בפועל.
עתליה רזניק: בהוראות מצוין שניתן לממש את התכנית בשלב אחד או בשלבים.
אודי כרמלי: אפשר להוסיף הבהרה שבכל מקרה השלב הראשון הוא הנוגע לפינוי הכביש.
ליאור שפירא: חלק גדול משיקול הדעת היה עבור הכביש הזה .
אודי כרמלי: אין להם דרך לעשות שלב ביניים שמונע את הכביש יש סעיף שאומר שהפרויקט יעשה בשלב אחד.
עתליה רזניק: נעשתה מחשבה מאוד מעמיקה של אגף התנועה לשכונת נווה שרת ויכול להיות שזה גם מופיע שם
ליאור שפירא: תמיד התושבים מעדיפים שיהיו כמה כניסות ויציאות משכונה
רבקה פרחי: יש כמה פריצות , ולא נשענים רק על הפרסה
עתליה רזניק: אקריא את התיקונים להחלטה
אלחנן זבולון: צריך גם תיקון לעניין תקן החניה
מיטל להבי: אבקש הבהרה למה חלחול 12 אחוז?
עתליה רזניק:מדובר ב- 15 אחוז. התכנית מורכבת וצפופה סוכם שהחלחול יהיה מתחמי ולא לפי מגרש. מקריאה את ההחלטה לתכנית
ענת הדני: מוסיפים לתקן חניה 0.8 מקסימום.
מיטל להבי: אבקש לציין בנוסף לתקן החניה 0.8 גם את נושא מיגון החניונים

בישיבתה מספר 26-0012ב' מיום 17/06/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח ומברכת על הגשת התנגדות מהנדס העיר שתכלול את הסעיפים הבאים ובהתאם לחוות דעת הצוות:

א. הוספת שטחי מסחר כשימוש נלווה לשטחי ציבור והרחבת רשימת שימושי הציבור המותרים
ב. התאמת הגדרת דיור בהישג יד למדיניות העירונית והוספת תנאי בהליך הרישוי: הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, ורישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לרבות התחייבות לרישום הערה בדבר שימוש דיור בהישג יד הכלול בתכנית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
ג. הוספת התייחסות לנושא האשפה "פתרונות האשפה והפריקה והטעינה בתכנית יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. הנושא יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח"
ד. תיקונים בנוסח רישום שטחים ציבוריים בטבלת איחוד וחלוקה
ה. פינוי השטח הציבורי: מבוקש לנסח את ההוראה כדלקמן: השטחים הציבוריים אשר תפוסים בפועל, יימסרו לעירייה כתנאי לתחילת עבודות בנייה, למעט עבודות הריסה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד.
ו. הבטחת תחזוקת שטח המרתף בתכנון תלת מימדי
ז. הוספת הוראה בדבר איסור איחוד דירות
ח. עדכון ניהול נגר וניקוז בהפרדת שטחי ציבור ושטחים סחירים לכל הפחות ב- 15% מסך השטחים, מלבד מגרש 401 עבור מבנה ציבור, תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף.
ט. שינוי סטטוס עצים בשטח הציבורי לאור המגבלות המשמעותיות שבו.
י. שינוי הוראות השלביות והוספת סעיף לפיו בכל מקרה של מימוש התכנית בשלבים, השלב ראשון יהיה פינוי השטחים הציבוריים לרבות השטח המיועד להארכת רחוב אלמגור לצורך פריצת הכביש

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דודו לניאדו, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה להתחדשות עירונית בישיבתה מספר 2026002 מיום 12/02/2026 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/06/2026
מעריב	05/06/2026
מקומון ת"א	05/06/2026

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי	פילון 5 ת"א
הרצל משה	רחוב רמה 23 תל אביב - יפו 6918627

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות לתכנית – התנגדות מהנדס העיר, והתנגדות היזם המובאת להלן בקצרה:

טענה	מה מבוקש	התיחסות הצוות	המלצה
חוסר כדאיות כלכלית – היזם מציין כי במשך	הוספת 55 יח"ד (12% מסך יח"ד) ע"י הוספת חמש קומות מגדל בתא	שכונת נווה שרת הינה שכונה העוברת התחדשות עירונית רחבה לאורו של מסמך מדיניות לשכונה	לקבל חלקית – מומלץ לאפשר תוספת של עד 7

טענה	מה מבוקש	התיחסות הצוות	המלצה
שנים קודמה התכנית בהנחה שהיקף הזכויות המוצע יאפשר מימוש כלכלי, ולכן לא נערך לה בשלביה הראשונים דו"ח תקן 21. לאחר ההפקדה, ובשל שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן, נערכה בדיקה כלכלית שהראתה כי שיעור הרווח היזמי עומד על כ-6.18% בלבד. התיקונים המבוקשים עתידים להביא את התכנית לרווח של כ-13%	שטח 101 ו- 3 קומות בתא שטח 102 וכן תוספת שימוש למגורים בקומת הכניסה בתא שטח 102 (שינוי סעיף 4.1.1.1 בהוראות) – 3 יח"ד	שאושר בוועדה המקומית בשנת 2014 וכולל עקרונות תכנון לקידום מרחבי התחדשות בשכונה. בשכונה מקודמות וקודמו היקף נרחב של תכניות (כעשר תכניות) בשלבי מימוש שונים בהתאם לעקרונות המדיניות. בשכונת נוה שרת ישנם 9,123 תושבים נכון לשנת 2022. קיימות בשכונה נכון לשנת 2026 כ- 2,800 יחידות דיור. עם קידום התוכניות שבקנה צפויות להתווסף לשכונה כ- 3,500 יח"ד, דהיינו יותר מהכפלת האוכלוסייה. נווה שרת צפופה משמעותית מהממוצע העירוני: צפיפות האוכלוסייה בשכונת נווה שרת נכון לשנת 2026 עומדת על כ-22,694 תושבים לקמ"ר, בדומה לשכונת פלורנטין (כ- 24 אלף תושבים לקמ"ר) בעוד שהצפיפות הממוצעת של תל אביב-יפו כולה נמוכה בהרבה (כ-9,150 תושבים לקמ"ר). עם תוספת האוכלוסיה הצפויה מהתכניות המקודמות כיום צפיפות התושבים לקמ"ר עתידה להגיע לקנה מידה של כ- 50,000 תושבים לקמ"ר. עקרונות המדיניות והוראות תכנית המתאר נועדו לאפשר התחדשות עירונית בשכונה הצפופה ממילא, מתוך ראייה כוללת של יכולת הנשיאה של השכונה בהיבטי צפיפות, תשתיות, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, תנועה ועוד. שטחי ציבור נדרשים עפ"י תדריך הקצאות לתוספת 327 יח"ד, בהנחה של גודל משק בית 2.9, הינם: שטח לבנייני ציבור- 3.2 דונם שטח ציבורי פתוח- 2.8 דונם **התכנית כיום נותנת תוספת של 680 מ"ר שטח ציבורי מבונה וכ-400 מ"ר תוספת שטח ציבורי פתוח בלבד** תוספת שטחי ציבור נדרשת לתוספת 55 יח"ד: שטח לבנייני ציבור- 0.5 דונם שטח ציבורי פתוח- 0.5 דונם לאור האמור מעלה לגבי הצפיפות	יח"ד בקומת הקרקע ובקומות 2 ו-3 בתאי שטח 101 ו- 102 בבניה המגדלית, ללא תוספת שטחים מעבר לשטחים המאושרים בתכנית

טענה	מה מבוקש	התיחסות הצוות	המלצה
		הקיימת והעתידית בשכונה, ומבלי האפשרות להקצות תוספת שטחים לטובת שטחי ציבור, מומלץ לאפשר תוספת של עד 7 יח"ד בקומת הקרקע ובקומות 2 ו-3 בתאי שטח 101 ו-102 בבניה המגדלית במסגרת האפשר בקומות הקיימות בלבד וללא תוספת קומות או זכויות מעבר למופקד (תא שטח 101 – 30 קומות, 20215 מ"ר ותא שטח 102 עד 31 קומות ו- 21,282 מ"ר).	
	הוספת חמש קומות למגדל בתא שטח 101 (35 קומות סך הכל) ו- 3 קומות למגדל בתא שטח 102 (34 קומות סך הכל)	מדיניות נווה שרת המאושרת תא/9054 קובעת גובה מירבי של 30 קומות לכל היותר וכל התכניות בשכונה, ללא יוצא מן הכלל ולמרות המורכבות הרבה של רבות מהן, אינן חורגות מהגובה הזה. תכנית רמה אדירים הינה היחידה בשכונה שבה התאפשרה חריגה מינימלית של קומה אחת במגדל בודד על מנת לאפשר תכנון מיטבי של שטחי הציבור הבנויים. מבוקש שלא לחרוג מהמדיניות העירונית מעבר לכך, ובצורה משמעותית כל כך.	לדחות את ההתנגדות.
	תוספת שימוש למגורים בעורף קומת הכניסה בתא שטח 102 (שינוי סעיף 4.1.1.1 בהוראות) – 3 יח"ד	מומלץ לאשר את בקשת היזם לתוספת מגורים בקומת הכניסה בתא שטח 102 לצורך ניצול מיטבי של שטחי הבניה ויצירת מגוון טיפוסי דיור בשכונה.	לקבל את ההתנגדות.
	צמצום היקף הדיור להשכרה במחיר מופחת – היזם מבקש להמיר 75% מיחידות הדיור בהישג יד ליחידות דיור להשכרה במחיר שוק, כך שתהיינה רק 25% יחידות דיור בהנחה ממחיר שוק (11 יח"ד סה"כ) במקום 100% מדירות הדב"י בהנחה ממחיר שוק (44 סה"כ)	הוועדה המחוזית אימצה את עמדת העירייה בנושא עמידה במדיניות העירונית המאושרת לדיור תא/9146 בישיבתה ביוני 2025 אשר חלה על כל התכניות בעיר, וביניהן תכניות בדרום ומזרח העיר בהן ערכי הקרקע נמוכים. יתרה מכך, שיעור יחידות הדב"י נמוך (10%) מהקבוע ביחס לתכנית הכוללות מרכיב מגורים בצפון העיר עפ"י המדיניות (15%). מכאן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.	לדחות את ההתנגדות.
	ביטול שטחי הציבור התת קרקעיים בתא שטח 103 בסך 102 מ"ר מאחר והם מקשים על תכנון החניון, מייקרים את הביצוע ואינם נחוצים משום שישנו שטח למוסד ציבורי סמוך	השטחים בתת הקרקע הינם שטחים עבור תפעול, צרכים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלת השטח הציבורי הבנוי. חשוב לציין שכל התכניות בעיר בשנים האחרונות כוללות שטחים בתת קרקע עבור תפעול השטח הציבורי הבנוי. ההתיחסות למוסד ציבורי סמוך אינה מהווה פתרון שכן היזם ביקש להמיר	לדחות את ההתנגדות.

טענה	מה מבוקש	התיחסות הצוות	המלצה
		את הקצאת שטח הקרקע הדרוש לטובת מוסדות ציבור לצרכי תושביו העתידיים של הפרויקט בשטח ציבורי מבונה על כל המשתמע מכך. הפיתוח של השטח הציבורי נעשה באופן עצמאי ובלתי תלוי, ובזמנים שונים.	
תיקון טעות אשר מקורה במעבר משטחים עיקריים לשטחים כוללים בין הגרסא שאושרה להפקדה בועדה המקומית לגרסה המופקדת, שכן השטח שנקבע בהפקדה נמוך ואינו משקף נכון את חלוקת הזכויות ושטחי השירות	הגדלת שטח ממוצע ליחידת דיור ל- 97 מ"ר מ- 92 מ"ר (שטח כולל)	ניתן להעלות את השטח הממוצע ל- 97 מ"ר ללא הגדלת סך השטחים בתכנית.	לקבל את ההתנגדות ללא הגדלת סך השטחים בתכנית.
ממ"דים מורחבים	הוספת הוראות המאפשרות חריגה מעבר לשטחים המאושרים בתכנית לטובת מימוש ממ"דים מורחבים בשלב ההיתר	בנפחי הבניה שהתכנית מאפשרת כיום ניתן לכלול שטחי ממ"דים מורחבים. אין אפשרות להוסיף שטח או להגדיל את נפחי הבינוי ועדיין לשמור על איכות ההתחדשות העירונית ועל שטחים פתוחים מספקים בין הבניינים.	לדחות את ההתנגדות.
עדכון סקר עצים לטובת טיוב שטח החניון	סימון עצים 19, 25 ו- 59 לעקירה	היזם מבקש לשנות את סטטוס שני העצים היחידים שסומנו לשימור בתחום השטח הפרטי לכריתה לטובת טיוב תכנון החניון. בנוסף, שטח זה מהווה שטח שסומן והוצג כשטח הדרוש לחלחול. לאור היתרונות הרבים של שמירה על העצים הקיימים אשר יתנו צל במרחב הציבורי מיד עם אכלוס הבינוי החדש, ויהוו חיבור בין הקיים לחדש עבור התושבים החוזרים והשכונה כולה, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. מומלץ לדחות גם את הבקשה לגבי עץ 59 אשר הינו עץ בערכיות גבוהה הנמצא בתחום השטח הציבורי.	לדחות את ההתנגדות.
עדכון גובה קומה לטובת טיוב תכנון החניון ואפשרות למערכת אשפה פניאומטית	לאפשר גובה 4.5 מ' בכלל קומות המרתף	על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ לאפשר לשתי קומות החניון העליונות גובה מירבי של 4.5 מ', אך לשמור על גובה שאר קומות החניון בגובה מירבי של 3 מ' בהתאם לתכנית המופקדת.	לקבל חלקית את ההתנגדות – לאפשר גובה קומה של 4.5 מ' בשתי קומות המרתף העליונות
עדכון גובה קומת הכניסה במגדלים לטובת לובי מוגבה ויכולת מימוש	עדכון גובה קומת הכניסה במגדלים מ- 4.5 מ' ל- 6 מ'	ניתן לאפשר גובה מירבי של 6 מ' בקומת הכניסה, אשר יקבע סופית בתכנית הבינוי לאור פתרונות האשפה שיקודמו והשימושים שיקבעו	לקבל את ההתנגדות

טענה	מה מבוקש	התיחסות הצוות	המלצה
מערכות מורכבות (חדרי אצירת אשפה)		בקומה זו.	
גמישות תכנונית	מחיקת שטח מינימאלי למחסן של 6 מ"ר ליח"ד	מומלץ לאשר את בקשת היזם לטובת גמישות תכנונית בתכנון המחסנים הדירתיים.	לקבל את ההתנגדות.

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות צפון)

מומלץ לקבל חלקית את התנגדות היזם :

- מומלץ לאפשר תוספת של עד 7 יח״ד בקומת הקרקע ובקומות 2 ו-3 בתאי שטח 101 ו- 102 בבניה המגדלית, ללא תוספת שטחים ו/או קומות מעבר לשטחים המאושרים בתכנית
- מומלץ לאשר את בקשת היזם לתוספת מגורים בקומת הכניסה בתא שטח 102 לצורך ניצול מיטבי של שטחי הבניה ויצירת מגוון טיפוסי דיור בשכונה.
- ניתן להעלות את השטח הממוצע ל- 97 מ״ר ללא הגדלת סך השטחים בתכנית.
- ניתן לאפשר גובה קומה של 4.5 מ׳ בשתי קומות המרתף העליונות בלבד
- ניתן לאפשר גובה מירבי של 6 מ׳ בקומת הכניסה, אשר יקבע סופית בתכנית הבינוי לאור פתרונות האשפה שיקודמו והשימושים שיקבעו בקומה זו.
- מומלץ לאשר את בקשת היזם לטובת גמישות תכנונית בתכנון המחסנים הדירתיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב׳ מיום 14/10/2026 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : תכנית בסמכות מחוזית הוגשו שתי התנגדויות אחת של מה״ע ואחת של היזם.
עו״ד ניצן זימרן משרד טוייסטר : ראינו את המלצת הצוות. התוכנית הזו מקודמת הרבה מאד שנים. עברה הרבה מאד תהפוכות התחילה בלי יחידות דב״י המחוז המליץ להוסיף דב״י. אתם המלצתם 100% מהדירות במחיר מופחת. התרומה הציבורית העיקרית שלה היא העובדה שמפרישים שטח משמעותי עבור יצירת חיבור בין רמה לאדירים בחלק הדרומי של התכנית. אולם התוכנית הזו לא כלכלית. צירפנו חוו״ד לפי תקן 21. אנחנו רוצים שהתכנית תצא לפעול עם כל הדרישות שהועמסו על התוכנית, אין לנו ברירה אלא להוסיף יחידות דיור.
ליאור שפירא : אבל הכמות היא לא פרופורציונאלית. אנחנו לא מתכננים עיר למה שכלכלי עכשיו אלא למה שמתאים לעתיד.
עו״ד ניצן זימרן : אנחנו ביקשנו תוספת של 55 יח״ד ומבקשים שהעיריה תבדוק את הדברים על פי תקן 21. ככל ששמאי הועדה המחוזית ימצא להוסיף את התוספת הזו אנחנו נמצא את הדרך ואנחנו מבקשים את התמיכה שלכם כפי שהיתה לכל אורך הדרך.
ליאור שפירא:_ _אני מניח שנוסיף אני לא יודע כמה.
עתליה רזניק : מבחינת מה שמבוקש לענין חוסר כדאיות כלכלית. הסעיף הראשון של תוספת 55 יח״ד ע״י תוספת 5 קומות מגדל ותוספת שימוש למגורים בתא שטח 102. מומלץ לקבל חלקית ולאשר תוספת של עד 7 יח״ד דיור בקומת הקרקע ובקומות הראשונות בתאי שטח 101 ו102. ללא תוספת שטחים מעבר למאושרים בתוכנית. אפשר לעשות שינויים בתוכנית לתוספת צפיפות אבל ללא תוספת של שטחים. מדובר בשכונה מאד מאד צפופה , היא היום פי שתיים מפלורנטין שהיא 24,000 לקמ״ר. עם כל ההתחדשויות בשכונה היא צפויה להגיע ל50,000 תושבים לקמ״ר. כל תכנית אנחנו בוחנים מה האינטרס הציבורי כמו הכביש. התכנית מקודמת בסמכות מחוזית, היא פורצת את תוכנית המתאר ובמה שאפשר להתגמש אנחנו מתגמשים לטובת קידום התכנית. אבל תוספת הצפיפות והשטחים מבחינה פרוגרמתית התוכנית הזו צריכה לתת כ-3.2 דונם למוסדות ציבור ו2.8 דונם שצ״פ כבר היום היא לא עומדת בהקצאות לצורכי ציבור בגלל הכביש. התוספת של 55 יח״ד אין להם יכולת להכיל זאת. ולכן הוספנו תוספת מידתית של רק 7 יח״ד .
ליאור שפירא : למה אי אפשר לעלות למעלה?
עתליה רזניק: הם ביקשו הוספה של 5 קומות למגדל בתא שטח 101 ועוד 3 בתא שטח 102. יש מדיניות לנווה שרת והיא עודכנה וגם בתוכנית המתאר - עד 30 קומות. יש היום יותר מ10 תכניות שמקודמות בשכונה. זו התוכנית היחידה שפרצה את המדיניות. אפשרנו תוספת של קומה אחת כדי לתת שטח ציבורי

מבונה ראוי ולכן לפרוץ את זה עוד יותר זה יתן פתח לכל השכונה. אפשרנו למגדל המזרחי לעלות קומה. אנחנו מאפשרים בניה מרקמית על אלמגור שהם 10 קומות כולל הכל. אנחנו מצליחים לשמור על אלמגור בבניה מרקמית. ההבדל בין 10 ל11 משמעותי מקריאה את המלצת הצוות. השינוי בחוק לגבי בנין מעל 29 מ' ירד.
הראלה אברהם אוזן : היתה כוונה לתקן אבל עדיין לא תוקן
רבקה פרחי : יש כאן 2 היבטים שהשכונה מאוד צפופה והיבט נוסף הוספת קומות על המגדלים וזו פריצה של המדיניות ומתאר. במרקמי אנחנו לא רוצים להפוך לבנין גבוה ומורכב.
ליאור שפירא : מה המצב עכשיו? מה גורם למורכבות של הבנין?
אמיר היזם : כדי לעלות מעל 29 מ' זה לא רק גרם מדרגות ומעלית זה ספרינלקרים ומערכות שונות. צריך להגיע ל14 קומות כדי שזה יהיה רלוונטי כי אחרת מייצרים גרעין מאוד קטן.
רבקה פרחי : המטרה לא לייקר את הבנין. גם היזם לא רוצה.
עתליה רזניק : קוראת מהדרפט את המלצת ההחלטה בחוו"ד צוות.
בהקשר של מדיניות הועדה ובמענה לשאלה, אנחנו יורדים ל10% דב"י במידת הצורך לאחר שאנחנו בודקים כל מקרה לגופו.
רבקה פרחי : מדיניות הועדה אומרת 15% אבל כשמגיעים עם תוכניות והנושא הכלכלי הוא בעייתי אנחנו ממליצים על 10%.
ראובן לדיאנסקי : אתם פורצים את המדיניות אתה קובע מדיניות לדב"י כדי לעמוד בה. תקבע טווח.
ענת רודניצקי : אכן קבענו בצפון העיר מדיניות של 15% אבל כן יש שם משפט שבסמכות מה"ע אפשר לשנות את התמהיל הכל בהתאם לשיקולים הכלכליים כלומר זה נמצא במדיניות.
עתליה רזניק : ממשיכה במענה מתוך הדרפט לסעיפי ההתנגדות של היזם.
אמיר היזם : בהתנגדות מה"ע ביקשה העיריה להוסיף זכויות על השטח החום 6000 מ' מ4000 מ' ולא התנגדנו לכך. גם ההפקעה על הכביש של 3 דונם היא לא אמרה את 3000 מ' של הכביש. כל נושא הדב"י וממ"ד מורחב שבקשנו זה סה"כ כדי לשפר את הכלכליות. ענין העצים יש יותר מ2 עצים לשימור ויעזרו לנו לשפר את ענין החניון.
ראובן לדיאנסקי : כנראה שהעצים האלה משמעותיים
אמיר היזם: אומר הצוות המקצועי תוספת יח"ד דורשת תוספת פרוגרמטית אבל המצב כאן הוא שונה. הפרשנו כאן 23% משטח המגורים עבור דרך אם היינו מפרישים עבור שטח ציבורי היינו נותנים מענה פרוגרמטי אבל העיריה דרשה לא שטח ציבורי אלא דרך ולכן יש לכך משמעות אי אפשר להגיד אתם צריכים להפריש כי חשובה לנו הדרך וכאשר אנחנו מפרישים דרך ולא שטח ציבורי אז אתם אומרים שחסר לנו שטח הפרשה לשצ"פ והנקודה הזו משמעותית. לגבי חריגה בגובה אנחנו מודעים שמדיניות השכונתית הוא 30 קומות יש כאן חריגה אבל אנחנו חושבים שגם הועדה המקומית מודעת לכך שהתוכנית לא כלכלית. רצינו פתרון של בניה מרקמית אבל זה לא שונה ולכן חזרנו מהדרישה שלנו. ההבדל מ31 קומות ל35 קומות אפילו שזה חורג מהמתאר מעבר לנצפות מבחינה השפעה סביבתית אני לא חושב שזה הבדל דרמטי וזה יעזור להוצאת של הפרויקט.
רבקה פרחי : בגלל שיש כאן הפקעה משמעותית מהדרך אנחנו חורגים משמעותית מהרח"ק שבתוכנית המתאר היא 6 והם מקדמים 10.8.בכל נווה שרת יש רח"ק 6.

<u>דיון פנימי:</u>
ליאור שפירא : מאשרים את החלטת הצוות
ראובן לדיאנסקי: מה הערכת שמאי שלנו של הועדה לגבי הכלכליות של הפרויקט ?
עתליה רזניק : הם באמת סביב ה6% זה נראה סביר ומבדיקה שלנו אין חוסר תאימות ביננו לבינם לנושא הכלכליות.
ליאור שפירא: מה זה משנה אם נוסיף את 7 יח"ד
אורלי אראל : לא בדקנו את הכלכליות לתוספת 7 יח"ד. זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית
ראובן לדיאנסקי: אבל בכל זאת אנחנו צריכים לצאת עם אמירה לועדה המחוזית.
עתליה רזניק: היזם בחר להביא את התוכנית בלי תקן 21 ורק עכשיו הם העלו את התקן. בעדכון המתאר כל התוכניות מפנות לרמה אדירים.
ראובן לדיאנסקי: אם יש משחק הוא יהיה סביב הבניה המרקמית
אורלי אראל: יש לנו תוכניות של התחדשות עירונית ברחבי העיר ועדיין היזמים מבקשים להגיע לדיון בועדה המקומית כי היום זה לא כלכלי, כשהתחילו עם התכנית לפני 5 שנים הם היו מאד כלכליות. הועדה הזו יודעת מה שקובע זה התכנון והיום הוא לא כלכלי ומחרתיים הוא כן יהיה כלכלי. התבע הזו לא היתה מגיעה לדיון בועדה אם לא היתה פריצת הדרך. אנחנו לא רוצים לשנות את המדיניות של הועדה המקומית לנווה שרת.
ליאור שפירא : פתיחת הדרך ברחוב אלמגור ואישרנו את עוצמות הבניה לקחתי בחשבון שיהיה כביש באלמגור שישחרר את הלחץ בתנועה. אם הכביש לא יהיה יכולנו ששגינו ויתר הפרוייקטים שנתנו עם עוצמות בניה לא יוכלו לצאת מהשכונה, לכן אחד תלוי בשני. אם יש חשש שהפרוייקט הזה לא יהיה כלכלי בהינתן שפתחנו את רח' אלמגור מבחינתי זה בעייתי .

עתליה רזניק: גם אם הם יתנו את פתיחת הדרך בלי התוכנית המקבילה נהריים אדירים אין לנו את הכביש. בסופו של דבר אנשים צריכים לגור שם.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את המלצת הצוות המקצועי, פה אחד.

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלקית את התנגדות היזם , בנושאים המפורטים להלן, ולדחות את שאר ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית:

- לאשר תוספת של עד 7 יח"ד בקומת הקרקע ובקומות 2 ו-3 בתאי שטח 101 ו- 102 בבניה המגדלית, ללא תוספת שטחים ו/או קומות מעבר לשטחים המאושרים בתכנית
- לאשר את בקשת היזם לתוספת מגורים בקומת הכניסה בתא שטח 102 לצורך ניצול מיטבי של שטחי הבניה ויצירת מגוון טיפוסי דיור בשכונה בהתאם למענה לסעיף 1.
- להעלות את השטח הממוצע ל- 97 מ"ר ללא הגדלת סך השטחים בתכנית.
- לאפשר גובה קומה של 4.5 מ' בשתי קומות המרתף העליונות בלבד
- לאשר גובה מירבי של 6 מ' בקומת הכניסה, אשר יקבע סופית בתכנית הבינוי לאור פתרונות האשפה שיקודמו והשימושים שיקבעו בקומה זו.
- לאשר את בקשת היזם לטובת גמישות תכנונית בתכנון המחסנים הדירתיים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

מטרת הדיון: דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית .

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

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

מיקום:

- <u>בית רומנו</u>

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח: חלקות 29, 11, 10 בגוש 7421
בדרום: רחוב יפו
במערב: חלקות 28, 8, 7, 6 בגוש 7421

- <u>מנחם בגין 64</u>

מצפון: שפ"פ מגרש זמני 2236
ממערב: רחוב מנחם בגין
מדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077 חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה

- <u>ניבה – גת רימון</u>

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
בדרום: רחוב יפו
במערב: רחוב הרצל

כתובות:

- <u>בית רומנו</u>

דרך יפו 9

- <u>מנחם בגין 64</u>

מנחם בגין 64

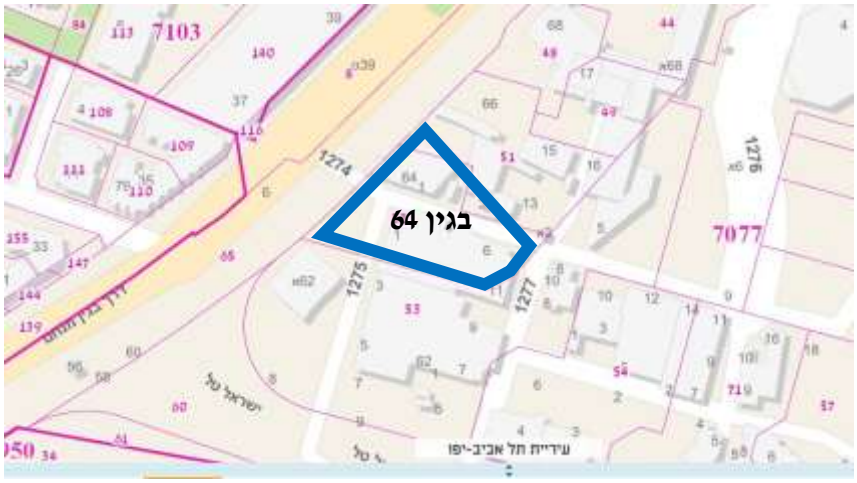
- <u>ניבה – גת רימון</u>

דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 31ב, 33
גת רימון :2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א , 3, 5, 7, 9
הרצל: 21, 23, 23א, 25

<u>מיקום בית רומנו וניבה גת רימון:</u>



מיקום מנחם בגין 64:



שטח התכנית: 11.475 ד'

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

מתכננים:

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

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

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלויות:

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

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

- מנחם בגין 64

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

- ניבה – גת רימון מגרש 100

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

- ניבה – גת רימון מגרש 101

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

דברי הסבר לתכנית:

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

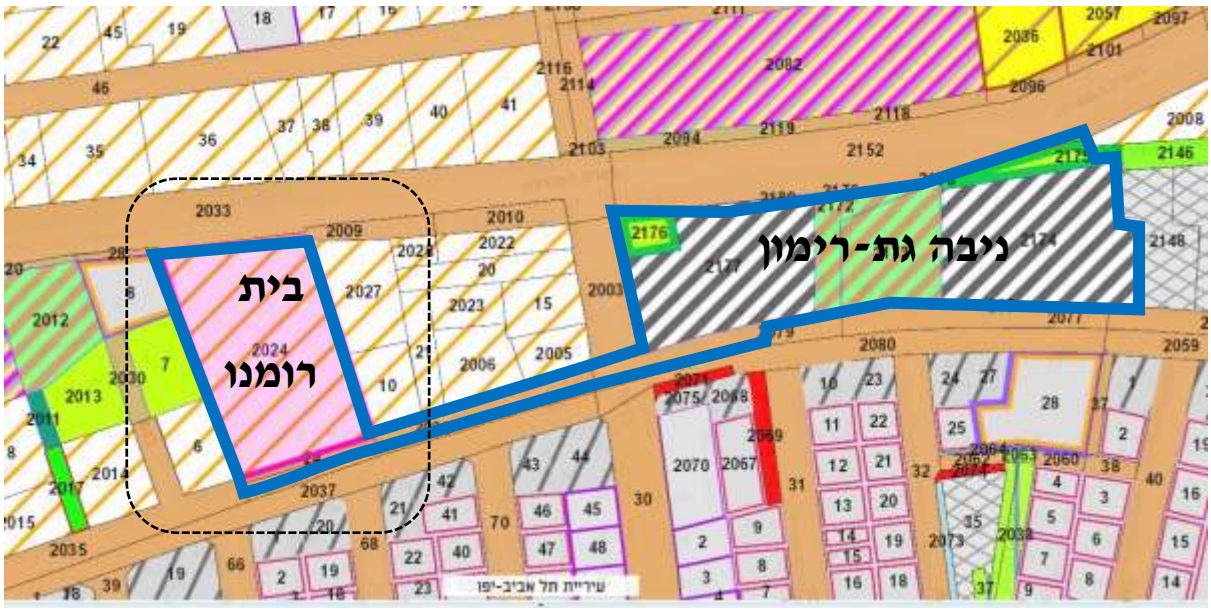
התכנית תאפשר לבית רומנו להמשיך ולהתקיים עם אופי הפעילות הייחודי בו, ולאפשר את המשך התפתחותו והתבססותו כמקום בעל ערך תרבותי וציבורי בעיר. במסגרת התכנית יעבור בית רומנו לבעלות עירונית וייקבע כמגרש חום בייעוד ציבורי. במבנה יתאפשרו בעיקר שימושים ציבוריים מגוונים, ובנוסף יתאפשרו גם מסחר ושימושי מלאכה ותעסוקה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

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

1. בית רומנו

1.א. בית רומנו - מצב קיים

תשריט מצב קיים בית רומנו:



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

יעוד קיים: שטח לתכנון בעתיד מכוח תכנית תא/1200

תכניות בתוקף:

- תכנית 1200 – קבעה את הייעוד לתכנון בעתיד לפיו לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.
- 44 – תכנית כללית לדרום ת"א, קודמת ל1200. קבעה במגרש ייעוד מסחרי 2 ומרכז מסחרי (מיוחד), בהם יותרו מגוון שימושים.
- תמ"א3/38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מס 3
- ג- תכנית 'ג' גגות- בניה על גגות בתים

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

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

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

1.ב. בית רומנו - מצב מוצע

תשריט מצב מוצע בית רומנו:



כללי:

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

- המגרש והבינוי הקיים ירשמו ע"ש עירית תל אביב – יפו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יחד עם מגרש 101 בתכנית ניבה גת-רימון.
- עיריית ת"א-יפו תתפוס חזקה על המגרש והבינוי הקיים עם קבלת תוקף לתכנית זו.

ייעוד מוצע: מבנים ומוסדות ציבור + מלאכה ותעסוקה יצירתית.

זכויות בנייה:

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

שימושים:

- שימוש עיקרי לשימושים ציבוריים – 7,047 מ"ר.
- שימושי מסחר – 1,566 מ"ר.
- שימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית – עד 3,764 מ"ר.
- יותרו בתי אוכל ובריס, יותרו מועדוני לילה.

גובה ומס' קומות: בהתאמה לתכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.

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

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

תנאים:

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

2. ניבה – גת רימון

כללי:

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

2.א. ניבה גת-רימון - מצב מאושר

תשריט מצב קיים ניבה-גת רימון:



תכנית בתוקף:

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

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

ייעוד מאושר:

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

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

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

בינוי מאושר:

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

מגרש 101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב.

- מגרש 600 - בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית לאורך רחוב דרך יפו, ומעל עוד עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.

מספר קומות מאושר:

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

מצב קיים בפועל:

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

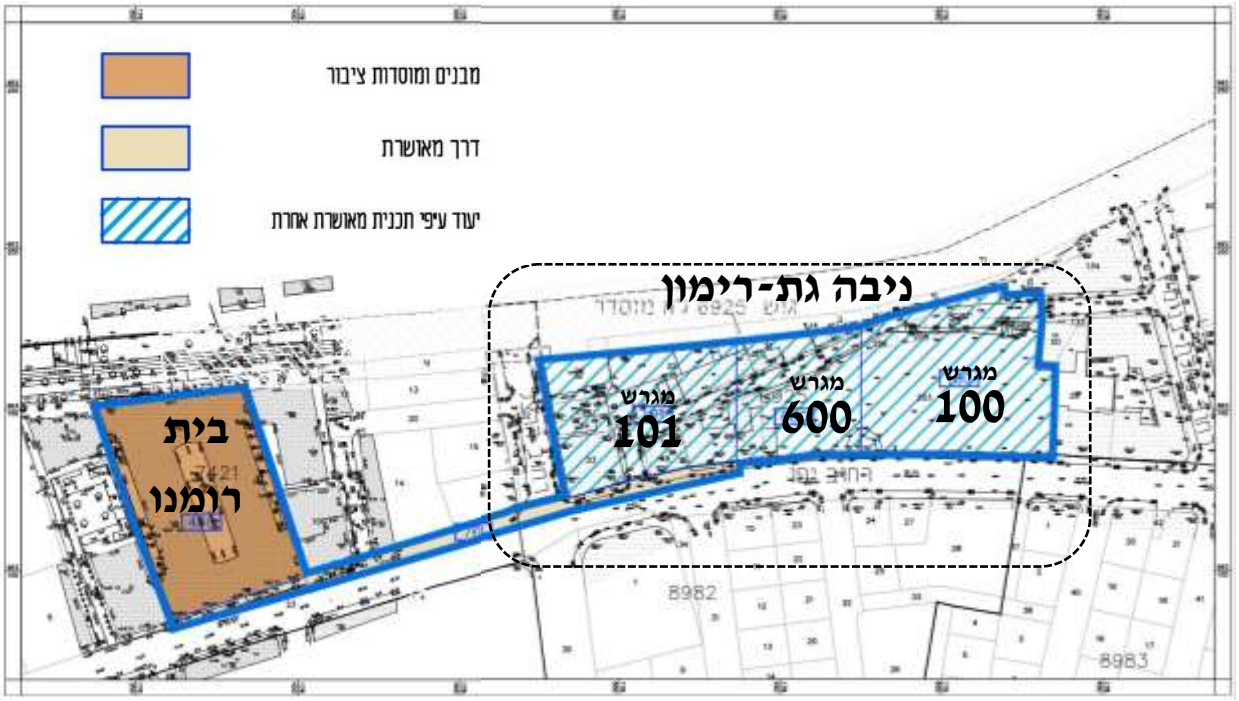
מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 מרחב לקידום תכנית מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה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

2.ב. ניבה גת-רימון - מצב מוצע

תכנית זו מוסיפה ומשנה זכויות בנייה מעבר למאושר, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו. התוספת והשינויים שכוללת התכנית הם (פירוט זכויות הבנייה בהמשך):

1. תוספת זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י עד לגובה המרבי הניתן במגבלות בנייה לגובה לפי רת"א.
2. שטחי הציבור הבנויים המאושרים במגרשים 100 ו 101, יועברו ויכללו בשטח ההקצאה שניתנת בבית רומנו ובמקומם יקבעו זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י.
3. החלפת שטחי תעסוקה מאושרים לשטחי מגורים כולל לדב"י.
4. סה"כ תמהיל 50% בשימושי מגורים כולל דב"י ו- 50% בשימושי תעסוקה ומסחר - לסך זכויות הבניה כולל תוספת הזכויות מכוח תכנית זו.
5. מגרש 600 בייעוד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח - ללא שינוי.

תשריט מצב מוצע ניבה-גת רימון:



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

זכויות בנייה מוצעות:

במגרשים 100 ו 101 יחד:

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

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

תמהיל לאחר תוספת והחלפת זכויות הבנייה: 50% לתעסוקה ומסחר, 50% למגורים כולל לדב"י.

מגרש 600

ללא שינוי, לפי תכנית תא/4816

הערות לשימושים:

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

קומות וגבהים:

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

- במגרש 101 תוספת זכויות בנייה של כ- 8 קומות.
- גובה קומות טיפוסיות ומספר קומות מיוחדות לפי תכנית תא/מק/4816.

תכסית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

איחוד וחלוקה:

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

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

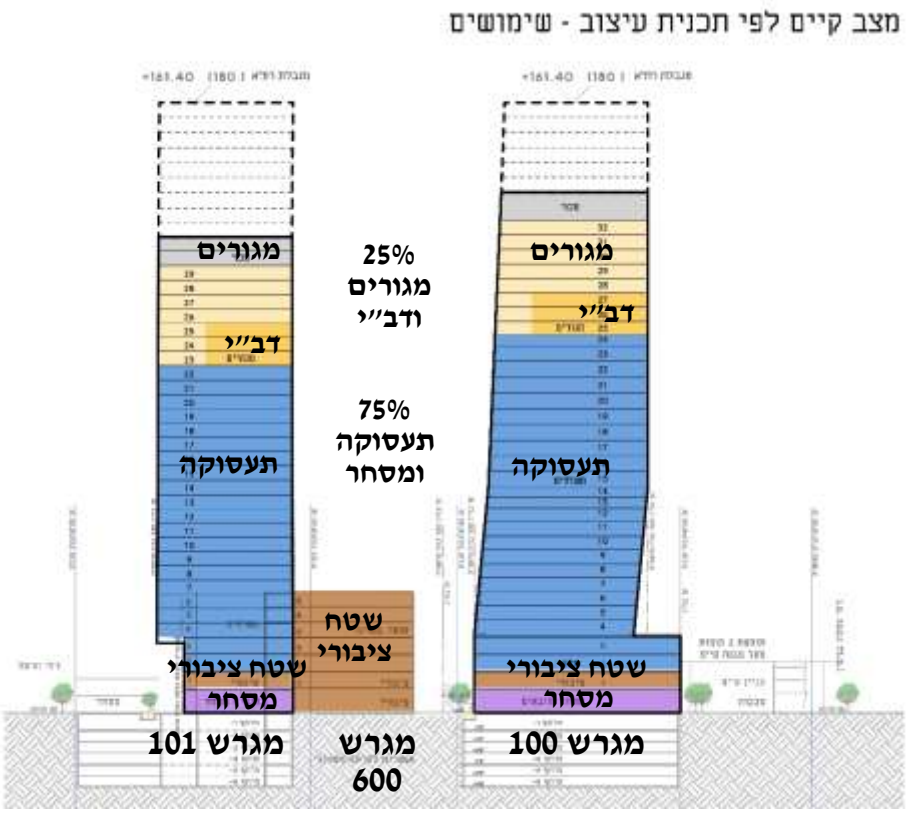
הקצאות לצרכי ציבור:

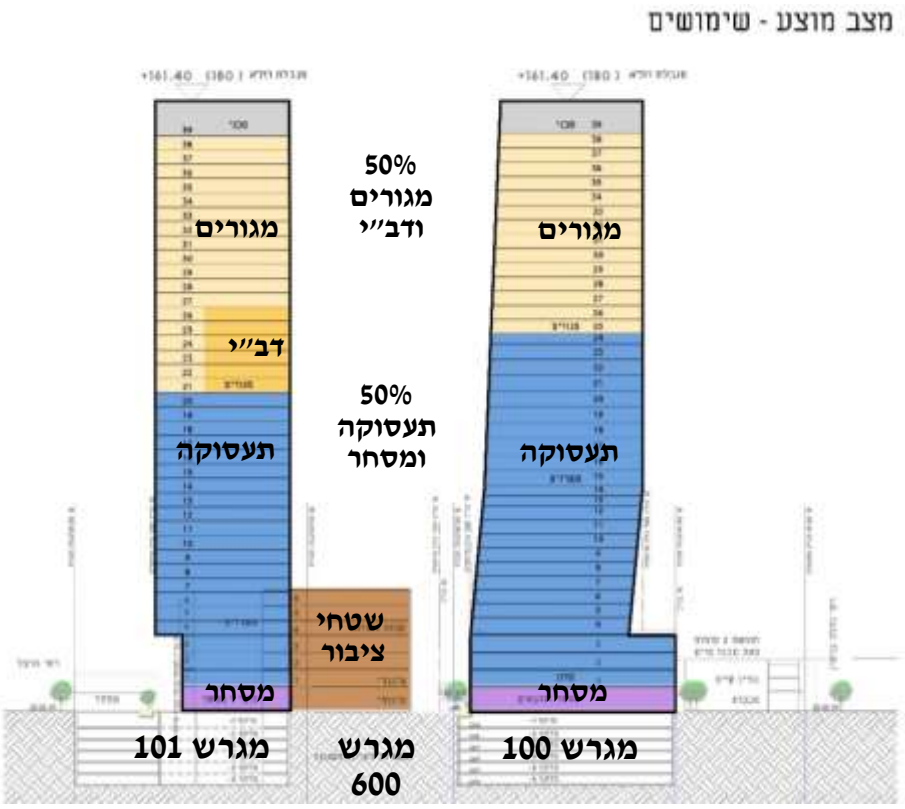
- כל ההקצאות הציבוריות הנדרשות לתוספת זכויות הבנייה בגת רימון יוקצו במגרש בית רומנו לפי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4816 יועברו לבית רומנו, במקום במגרשים 100 ו 101 בגת רימון.
- מגרש 600, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה ללא שינוי.
- לא יידרשו הקצאות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

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4816.

<u>חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:</u>

<u>חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:</u>





3. מנחם בגין 64

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

3.א. מנחם בגין - מצב מאושר

תשריט מצב קיים מנחם בגין 64:



תכנית בתוקף:

<u>תא/מק/4918</u>

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

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

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

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

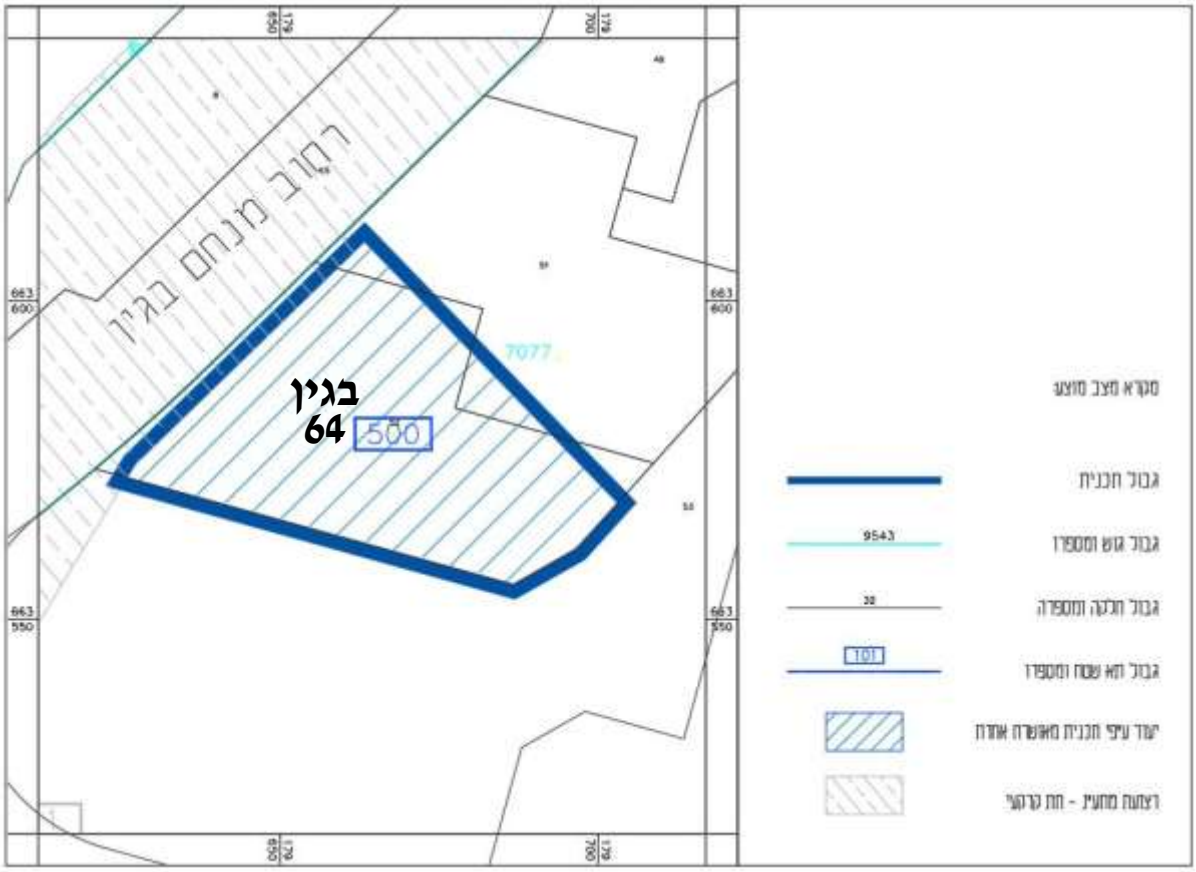
בינוי: בתא השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה מעל 40 קומות עד 180+ מעל פני היום, עם 4 קומות מסד, בתאי שטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל לקרקע.

מספר קומות: לפי תכנון בפועל – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 32 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל: במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

מדיניות תכנון: תוספת זכויות בנייה לתעסוקה לאורך צירי מתע"ן, בהתאם להמלצות עדכון תכנית המתאר תא/5500.

<u>3.ב. מנחם בגין 64 – מוצע</u>



תשריט מצב מוצע מנחם בגין 64 :

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918

זכויות בנייה מוצעות:

- תוספת 7,110 מ"ר זכויות לתעסוקה. סה"כ זכויות בנייה לתעסוקה לאחר התוספת 26,010 מ"ר.
- תוספת של 394 מ"ר ברוטו למבנים ומוסדות ציבור. הקצאה לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי התעסוקה במגרש. סה"כ זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור 1,690 מ"ר.
- סה"כ תוספת 7504 מ"ר זכויות בנייה לכל השימושים. שטחים לאחר התוספת 34,000 מ"ר, רח"ק 16.4.
- שימושי המגורים בכלל זה דב"י ללא שינוי, לפי תכנית תא/4918.
- תמהיל לאחר תוספת זכויות הבנייה : 80.5% לתעסוקה ומסחר, 19.5% למגורים בכלל זה לדב"י.

שימושים: לפי תכנית תא/4918.

קומות וגבהים:

- גובה קומות סטטוטורי ללא שינוי, מעל 40 קומות עד מגבלת גובה 180+
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לכ 7 קומות בנוסף למופיע בנספח הבינוי בתכנית תא/4918.

תכסית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

איחוד וחלוקה: עדכון טבלאות הקצאה במגרש בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.

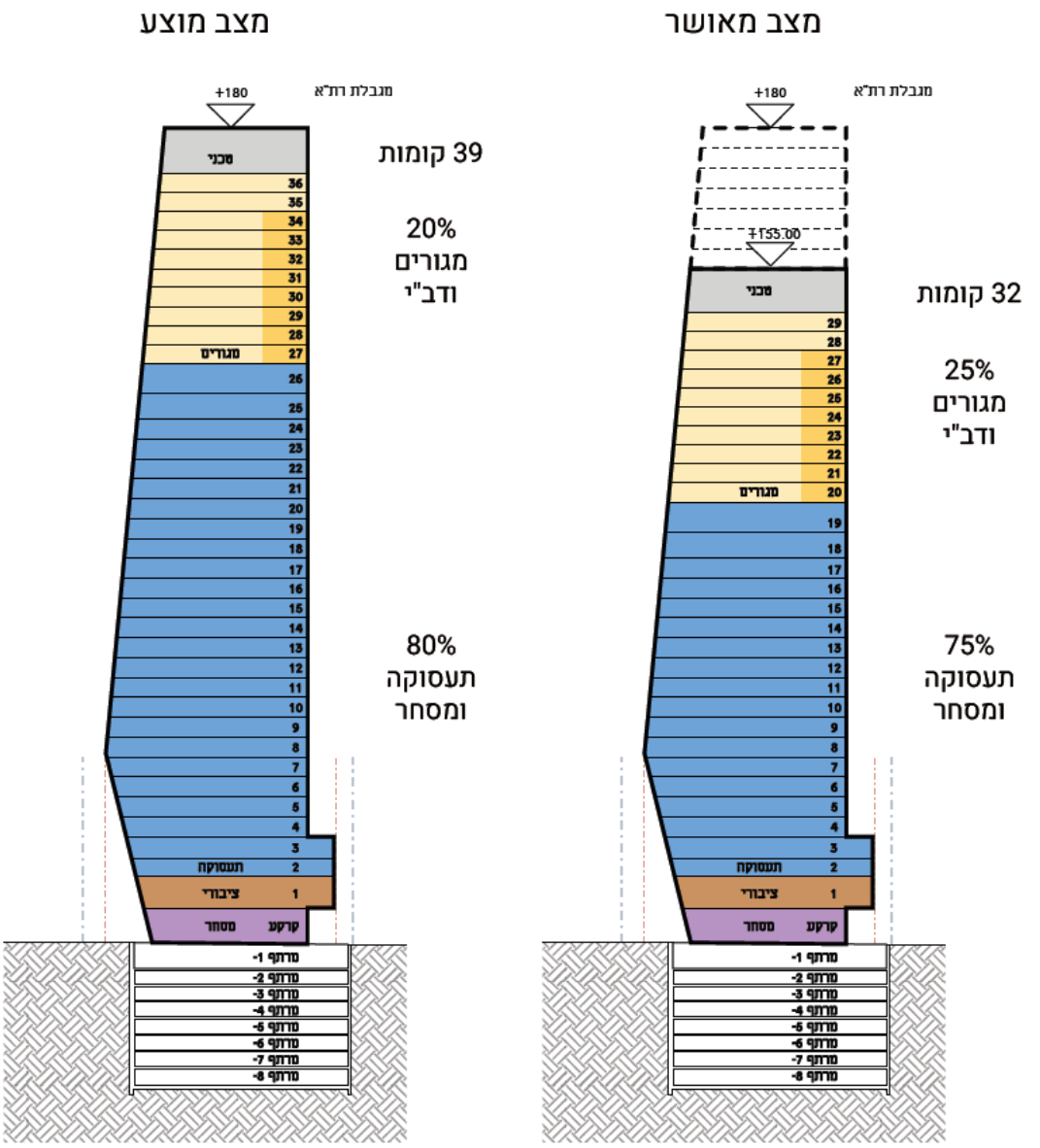
שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

הקצאות לצרכי ציבור:

- תוספת הקצאות לתוספת זכויות הבנייה במגרש בגין 64.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4918 ללא שינוי.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4918.

<u>השוואת חתך מצב קיים/ מצב מוצע מנחם בגין 64</u>



טבלת השוואה שטחי בניה:

1. בית רומנו

בית רומנו			
	מצב קיים	מצב מוצע	הפרש
יעוד	אזור לתכנון בעתיד	מבנים ומוסדות ציבור	
	סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות קודמות למסחר ומגורים – 12,377 מ"ר שטח כולל בנוי בפועל – כ 9,150 מ"ר	12,377 מ"ר שטח כולל	0 הפרש ביחס לזכויות לפי תכניות מאושרות. עד 3,227 + מ"ר תוספת אפשרית לבנוי בפועל.
מגורים (מתוקף תכניות מאושרות)	9,815 מ"ר	-	9,815 מ"ר -
שטח למבנים ומוסדות ציבור	-	7,047 מ"ר	7,047 + מ"ר
מסחר נלווה ומסחר	-	1,566 מ"ר	1,566 + מ"ר
מלאכה ותעסוקה יצירתית	-	3,764 מ"ר **	עד 3,764 + מ"ר **
מספר קומות	4.5 קומות	לפי תכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.	

* שינוי הייעוד וקביעת זכויות בנייה במסגרת התב"ע המוצעת מבטלת זכויות אלה.
** השטחים למלאכה ותעסוקה יצירתית בבית רומנו יוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101. ייתכן שינוי ביחס לזכויות אלה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שייקבע במסגרת הכנת המסמכים לועדה המחוזית.

2. ניבה גת רימון

2.א. סה"כ במגרשים 101+100

ניבה גת-רימון – סה"כ מגרשים 100 + 101			
	מצב מאושר	מצב מוצע	הפרש
יעוד	עירוני מעורב	על פי תכנית מאושרת אחרת	
סה"כ בנוי בפועל מעל הקרקע	60,580 מ"ר	78,000 מ"ר	17,420 מ"ר
מגורים	11,581 מ"ר	33,899 מ"ר	22,318 מ"ר
דיור בהישג יד	2,895 מ"ר	5,101 מ"ר	2,206 מ"ר
תעסוקה ומסחר	43,431 מ"ר	39,000 מ"ר	4,431 – מ"ר
שטח ציבורי בנוי	2,673 מ"ר	-	2,673 – מ"ר
מס' יח"ד	143 (מתוכן כ28 דב"י)	381 (מתוכן כ50 דב"י)	238 (מתוכן כ22 יח"ד)
מס' קומות	עד 40 קומות	מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180 מ' מעל פני הים	

2.ב. פירוט לפי מגרשים

ניבה- גת רימון				
		מצב מאושר	מצב מוצע	הפרש
	יעוד	עירוני מעורב	על פי תכנית מאושרת אחרת	
מגרש 100 **2572** מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	32,920 מ"ר שטח כולל	40,202 מ"ר שטח כולל	**+7280**
	מגורים	6282 מ"ר	15,132 מ"ר	+8850
	דיור בהישג יד	1570 מ"ר	-	-1570 הועבר למגרש 101
	תעסוקה ומסחר	23,558 מ"ר	25,070 מ"ר	+1512
	שטח ציבורי בנוי	1,510 מ"ר	-	-1510 הועבר לבית רומנו במסגרת ההקצאה
	מספר יח"ד	77 יח"ד	147 יח"ד	70 יח"ד
	מספר קומות	40 קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	
מגרש 101 **2161** מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	27,660 מ"ר שטח כולל	37,798 מ"ר שטח כולל	+10138
	מגורים מתוך סך הזכויות	5299 מ"ר	18,767 מ"ר	+13468
	דיור בהישג יד	1325 מ"ר	5,101 מ"ר	+ 3,776
	תעסוקה	19,873 מ"ר	13,930 מ"ר	-5,943
	שטח ציבורי בנוי	1,163 מ"ר	-	-1,163
	מספר יח"ד	66 יח"ד	234 יח"ד	168 יח"ד
	מספר קומות	עד 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	
מגרש 600 **1400** מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	3,780 מ"ר שטח כולל	ללא שינוי	
	שטח ציבורי בנוי	3,780 מ"ר	ללא שינוי	

הערות לטבלה:

א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת

ב. ניתן לנייד זכויות ושימושים בין 100 ל 101.

3. מנחם בגין 64

מנחם בגין 64			
	מצב קיים	**מצב מוצע**	**הפרש**
יעוד	**עירוני מעורב**	**על פי תכנית מאושרת אחרת**	
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	26,496 מ"ר שטח כולל	33,996 מ"ר שטח כולל	+ 7500
מגורים*	6,300 מ"ר	6,300 מ"ר	-
דיור בהשיג יד	(ב)	ללא שינוי	-
תעסוקה ומסחר	18,900 מ"ר	26,000 מ"ר	+ 7100
שטח ציבורי בנוי	1,296 מ"ר	1696 מ"ר	+400
מספר יח"ד	70 יח"ד מתוכן 30 דב"י	70 יח"ד מתוכן 30 דבי	
מספר קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה 180+	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה 180+	

הערות לטבלה:

א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת

ב. מגורים- כולל דיור בהשיג יד. 30 יח"ד בממוצע 53.5. שטח פלדלת כולל 1605 מ"ר

תנאים לשלב ההיתר ולאיכלוס:

ניבה גת-רמון ובגין 64 –

- ללא שינוי מהתכניות התקפות. התנאים יחולו גם על זכויות הבנייה מכוח תכנית זו
- ניתן להוציא היתרי בניה ביחס לזכויות המאושרות בכל אחת מהתכניות. בכל אחד מהמגרשים הסחירים
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה הכולל זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור אדריכל העיר להתאמת תוספת זכויות הבנייה לתכנית עיצוב מאושרת שנערכה לפי התכנית המאושרת.

לבית רומנו –

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

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

02.08.2023

<u>תוכנית ניבה גת רימון – בית רומנו – מנחם בגין 64</u>

מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בנייה למגורים ותעסוקה באזורי המע"ר המטרופוליני, במתחם ניבה גת רימון ובמגדל מנחם בגין 64 במתחם חאסן עראפה והקצאת מגרש בית רומנו עבור מבנים ומוסדות ציבור.
<u>מיקום:</u> התוכנית כוללת 3 מרחבי תכנון בית רומנו ומרחב ניבה גת רימון הממוקמים בין פארק המסילה לרחוב יפו אילת. מגדל תעסוקה במרחב יצחק שדה.

<u>נתוני תכנון:</u>
מתחם ניבה גת רימון - תוכנית תא 4816

- <u>גבולות התוכנית:</u> פארק המסילה מצפון ורחוב יפו-אילת מדרום, רחוב הרצל במערב ושטח לתכנון בעתיד במזרח.
- התוכנית קובעת בתאי שטח 101-100 שני מגדלים מעורבי שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ושטחי ציבור מבונים.
  בין המגדלים נקבע מגרש ציבורי בייעוד שב"צ-שצ"פ בתא שטח 600A.
- <u>תא 5000:</u> אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- <u>שטח התוכנית</u>: 6.156 דונם
- <u>ייעוד קרקע:</u> מגרשים 100A ו101B בייעוד עירוני מעורב, תא שטח 600A בשטח של כ-1.4 דונם בייעוד מפוספס של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- <u>תמהיל השימושים הסחירים:</u> 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- <u>זכויות בנייה (מצב נכנס):</u>

	תא שטח 100A	תא שטח 101B	סה"כ שטחי בנייה
רח"ק	12.8 רח"ק	12.8 רח"ק	-
שטח המגרש (דונם)	2.572 דונם	2.161 דונם	4.733 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,510 מ"ר	1,163 מ"ר	2,673 מ"ר
דיור בהישג יד	1,570 מ"ר	1,325 מ"ר	2,895 מ"ר
שטחי בנייה למגורים	6,282 מ"ר	5,299 מ"ר	11,581 מ"ר
שטחי בנייה לתעסוקה	23,558 מ"ר	19,873 מ"ר	43,431 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	32,920 מ"ר	27,660 מ"ר	60,580 מ"ר
יחידות דיור (כולל דב"י)	77	66	143

בניין B1 בחאסן עראפה - תוכנית תא 4918

- <u>גבולות התוכנית:</u> התוכנית ממוקמת במרחב חאסן עראפה (יצחק שדה) גובלת בדרך מנחם בגין והשפ"פ המרכזי של המרחב.
  התוכנית קובעת מגדל מעורב שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ומוסדות ציבור.
- <u>שטח התוכנית</u>: 2.527 דונם
- <u>ייעוד קרקע:</u> עירוני מעורב
- <u>תמהיל השימושים הסחירים:</u> 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- <u>תא 5000:</u> אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8

- <u>זכויות בנייה (מצב נכנס):</u>

	מנחם בגין 64 (B1)
רח"ק	12.8 רח"ק
שטח המגרש (דונם)	2.070 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,296 מ"ר
דיור בהישג יד	1,605 מ"ר + שטחי שירות
שטחי בנייה למגורים	4,695 מ"ר (משטח זה יש להפחית ש"ש לדב"י)
שטחי בנייה לתעסוקה	18,900 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	26,496 מ"ר
יחידות דיור	45
דיור בהישג יד	30

בית רומנו – אזור לתכנון בעתיד [תוכנית 1200]

נבנה לפני כ- 75 שנה כבניין סוחרים, זהו מבנה בצורת ח' שבמרכזו חצר פתוחה מרכזית לשמיים.
כאשר הוקם, שכנו במבנה 300 חנויות שונות ומספר מוסדות ציבוריים ביניהם משרדי ממשלה, דוגמת חלק מיחידות המנהלה של משרד הביטחון וצה"ל ,פקיד שומה תל אביב ,מועצת הפיקוח על פרי הדר ,פרקליטות מחוז תל אביב ועוד.
בהמשך המבנה נודע בעיקר בזכות חנויות הביגוד והאופנה הרבות שפעלו בו.
כיום המגרש בידיים פרטיות והוא משמש מוקד לאומנות, תרבות, חיי לילה קולינריה ומסחר.[1]
לבניין תכנון וערכים אדריכליים ראויים לשמירה המהווים חלק מזהות המקום.

- <u>שטח המגרש:</u> כ-2.9 דונם
- <u>ייעוד קרקע:</u> שטח לתכנון בעתיד
- <u>תא 5000:</u> אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- <u>זכויות בנייה:</u> תוכנית 1200 קובעת את השטח לתכנון בעתיד.
  מדיניות מרחב המסילה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תוכניות שקדמו לתוכנית 1200 ותמ"א 38 לפיכך ניתן להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב שימוש מגורים, תוספת קומת מגורים לפי תמ"א 38 ותוספת קומה חלקית על תוכנית ג'.
  במקרה זה סה"כ זכויות בנייה הינן 12,377 למסחר ולמגורים מתוכן 9,815 מ"ר למגורים.
  על פי מדידות שנערכו שטחו הבנוי של הבניין הינו כ- 9,150 מ"ר

<u>מצב מתוכנן:</u>

<u>ניבה גת רימון – שינוי לתוכנית תא 4816</u>

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- <u>תמהיל השימושים הסחירים:</u> 50% מגורים (כולל דב"י), 50% תעסוקה.
- <u>רח"ק:</u> 16.5
- <u>זכויות בנייה:</u> 78,000 מ"ר, תוספת זכויות של 24,524 מ"ר למגורים (הכוללות 9,815 מ"ר של מגורים שניתן היה לממש בהיתר במגרש בית רומנו) גריעת זכויות של 4,431 מ"ר מרכיב התעסוקה.

1 מידע מתוך אתר WIKIPEDIA ערך בית רומנו (תל אביב)

- יחידות דיור: סה"כ 381 יחידות דיור, תוספת של 238 יחידות דיור כלפי המצב המאושר, שטחי ברוטו ליחידת דיור כ-102 מ"ר שטח פלדלת של כ- 80-70 מ"ר.
- שטחי ציבור מבונים: בהיקף כולל של 2,673 מ"ר מבונה שוו"ע ל-1 דונם קרקע ציבורית (לפי מקדם 2.7) שטחים אלה יועתקו לבית לבית רומנו.
- דיור בהישג יד: תוספת של כ-2,206 מ"ר מתוך שטחי הבנייה למגורים עבור דיור בהישג יד **המהווים 15% מתוספת שטחי הבנייה למגורים**. סה"כ כ- 5,101 מ"ר כ-50 יחידות דיור תוספת של כ- 22 יחידות דיור.

חאסן עראפה – שינוי לתוכנית תא 4918

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע .
- תמהיל השימושים הסחירים: 20% מגורים (כולל דב"י), 80% תעסוקה.
- רח"ק: 16.4
- זכויות בנייה סחירות : 34,000 מ"ר, תוספת זכויות של 7,110 מ"ר לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות המגורים והדב"י.
- שטחי ציבור מבונים: תוספת של 394 מ"ר מבונה וסה"כ 1,690 מ"ר

פרוגרמה לשטחי הציבור:

שטחי ציבור נדרשים לרכיב המגורים במרחב ניבה גת רימון - תוספת 238 יח"ד לדיור ודיור בהישג יד.

הנחה לגודל משק 2.2 בית בהתאם לממוצע הכלל העירוני, שנתון חינוך ממוצע 1.2%, שטח יחידת דיור ממוצעת 70-80 מ"ר.

- שצ"פ 2.6 דונם מתוכם כ-1.57 דונם שטחי סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש.
- מבני ציבור 1.8 דונם מתוכם 1.6 מקומי ו0.2 כלל עירוני. לשטחים אלה נדרש להוסיף 1 דונם עבור מוסדות ציבור שנגרעו משטחי הציבור המבונים במרחב ניבה גת רימון, **סה"כ 2.8 דונם.**

שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – תוספת של 7,110 מ"ר.

- שטחי ציבור נדרשים לרכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – 0.146 דונם קרקע, שו"ע לכ- **400 מ"ר מבונים**. (לפי מכפיל 2.7)[2]

הקצאות לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור - בתחום התוכנית יקבעו שטחים ציבוריים בהיקף כולל של 4.3 דונם ו-1,690 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוספת למצב המאושר הינה **מגרש בית רומנו בהיקף של 2.9 דונם שיוקצה במלואו וירשום על שם העירייה בייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור** וכן כ-400 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל B1 במרחב יצחק שדה.

שטחים פתוחים - התוכנית אינה מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים אך משמרת את השטחים הפתוחים המאושרים בתחומה. מגרש A600 בהיקף של 1.4 דונם בייעוד מעורב של שטחים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, שפ"פ בהיקף של 0.5 דונם במרחב ניבה גת רימון ובהיקף של 0.65 דונם במרחב חאסן עראפה.

תמהיל יחידות הדיור

[2] חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות 40%* אחוז התעסוקה בפרוייקט
0.8*0.4*7,500/34,000=7% שיעור ההקצאה הנדרש,
0.07*2.070 דונם = 0.146 דונם, שו"ע ל-394 מ"ר בנוי

התוכנית קובעת ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיור בהישג יד

התוכנית קובעת ש15% מתוספת שטחי בנייה למגורים ישמשו לטובת דיור בהישג יד.
במרחב ניבה גת רימון כ-50 יחידות דיור בהישג יד, (תוספת של כ-22 דירות כלפי המצב המאושר)
במרחב חאסן עראפה -30 יחידות דיור (ללא שינוי כלפי המצב המאושר).
תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
הוראות התוכנית והנחיות תכנוניות יהיו על המדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון.

מלונאות התוכנית לא תוסיף שטחי מלונאות מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.

תועלות ציבוריות

התועלת הציבורית של פרויקט זה הינה הפנית בית רומנו למגרש בבעלות עירונית מלאה שתאפשר את המשך שימור התרבות והקהילה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)
תנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית יהיו:

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב״י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב׳ מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תכנית הכוללת שלושה מרחבי תכנון , מרחב תכנון בגין 64, מרחב ניבה גת רימון ומרחב בית רומנו. שלושה מרחבים שנמצאים בליבת המטרופולין. התכנית נערכה על ידי משרד משה צור עבור היזם Y BOX. התכנית כוללת את בית רומנו כמגרש להקצאה לצרכי ציבור ובנוסף נעביר למגרש במסגרת איחוד וחלוקה זכויות שכירות עירוניות למלאכה ותעסוקה יצירתית. במרחב ניבה גת רימון התווספו

זכויות בניה שבגינן ההקצאה לצרכי ציבור תיכלל בתוכנית עד לתמהיל של 50% למגורים כולל דב"י בתוכו ו-50% לתעסוקה ומסחר, כשבמגרש בגין 64 אנו ממליצים להוסיף זכויות בניה לתעסוקה כשהקצאת שטח ציבורי בנוי תהיה בתוך המגרש עצמו.
מציג את התוכנית במצגת.
אודי כרמלי: מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית.
מילי פולישוק: בבגין כמה מגורים?
אודי כרמלי: בבגין לא מתווסף שטח למגורים. כל שטח מגורים שנוסיף נצטרך לתת מענים ציבוריים מתאימים.
דורון ספיר: יש כאן תכנית שמאפשרת לבית רומנו להישאר ולהפוך להיות ציבורי, תכנית חשובה. נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

משתתפים:

דיווח על השינויים בהוראות התכנית שנכללו בהחלטת הועדה המחוזית להפקדה:

הועדה המחוזית דנה בהפקדת התכנית בשני דיונים: בנוב' 2025 נתקבלה החלטה בנושאים תכנוניים ובאפר' 2026 נתקבלה החלטה בנושאים משפטיים ושמאיים. להלן פירוט השינויים הנדרשים במסמכי התכנית בין אישור הוע' המקומית מיום 9/8/2023 לבין החלטת ההפקדה בועדה המחוזית:

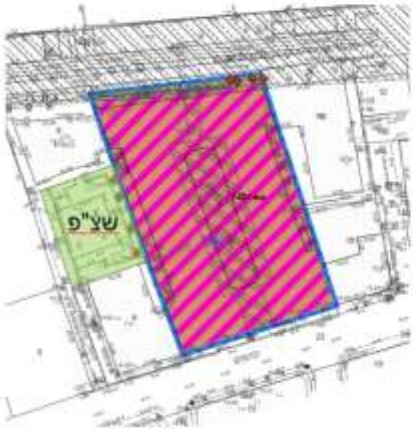
<u>בית רומנו (תא שטח 400):</u>

	הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה
תאי השטח הנכללים בתכנית	נכלל מקטע דרך המקשר בין בית רומנו לבין מתחם ניבה-גת רימון היות והם מתחם איחוד וחלוקה משותף.	לדרישת הוע' המחוזית הוצא מקטע הדרך המקשר הוצא מתחום התכנית.
גובה הבניה	ע"פ תכנית צ'	עד 7 ק' (תוספת 3 ק' על הקיים)
שימושים	שימושים ציבוריים מסחר ותעסוקה בתת הקרקע: שימושים לפי תכנית ע1	לא תותר המרת שטחים מתעסוקה לשטחים ציבוריים. שטחי הציבור יופרדו משטחי התעסוקה.
הנחיות מיוחדות		לא תותר הריסת המבנה והוא יוגדר ל-Re-Use. יש לאפשר שימוש של גג פעיל לטובת הציבור. תחום החצר ישמר, יתאפשר קירוי עונתי לחצר שלא יעלה על 30% משטחה; תסומן בחצר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תנאי להיתר בניה: פתיחת מעבר ציבורי חדש בק"ק, בין החצר הפנימית לשצ"פ שממערב לבניין.

המלצה להפקדה בועדה המקומית

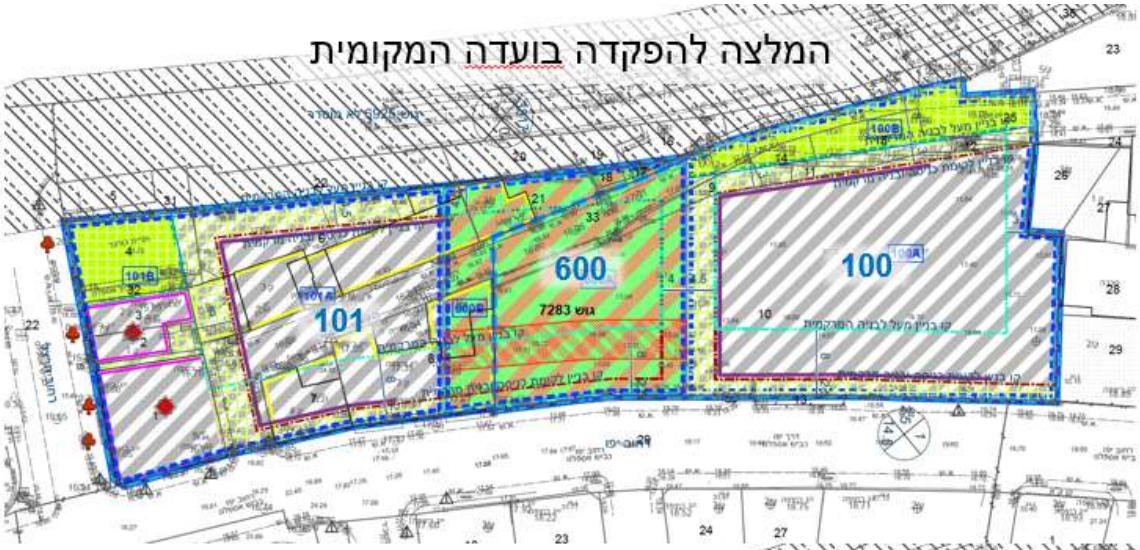


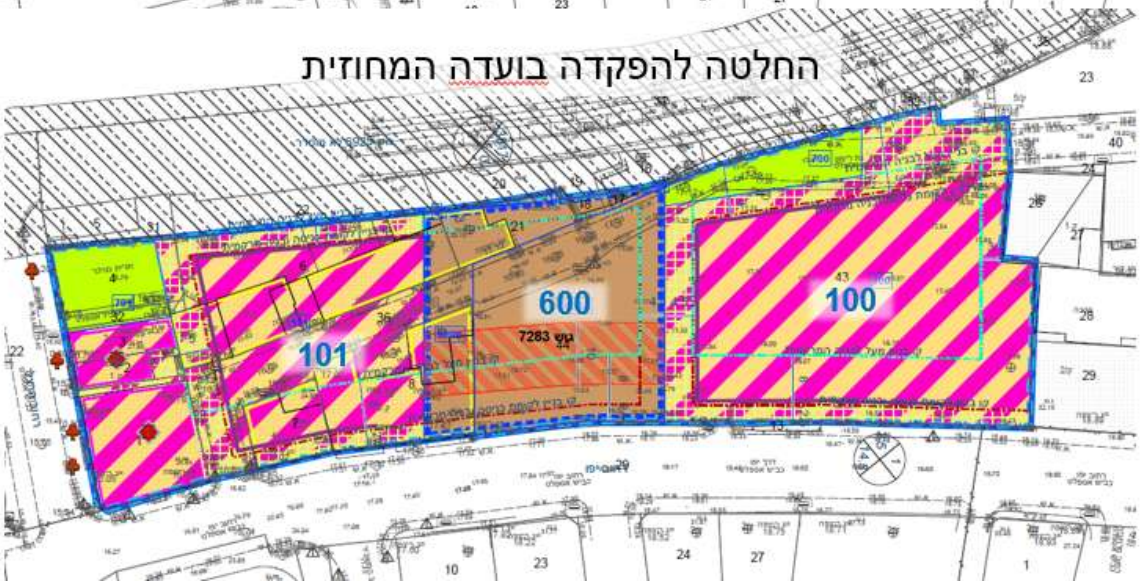
החלטה להפקדה בועדה המחוזית



מתחם ניבה-גת רימון:

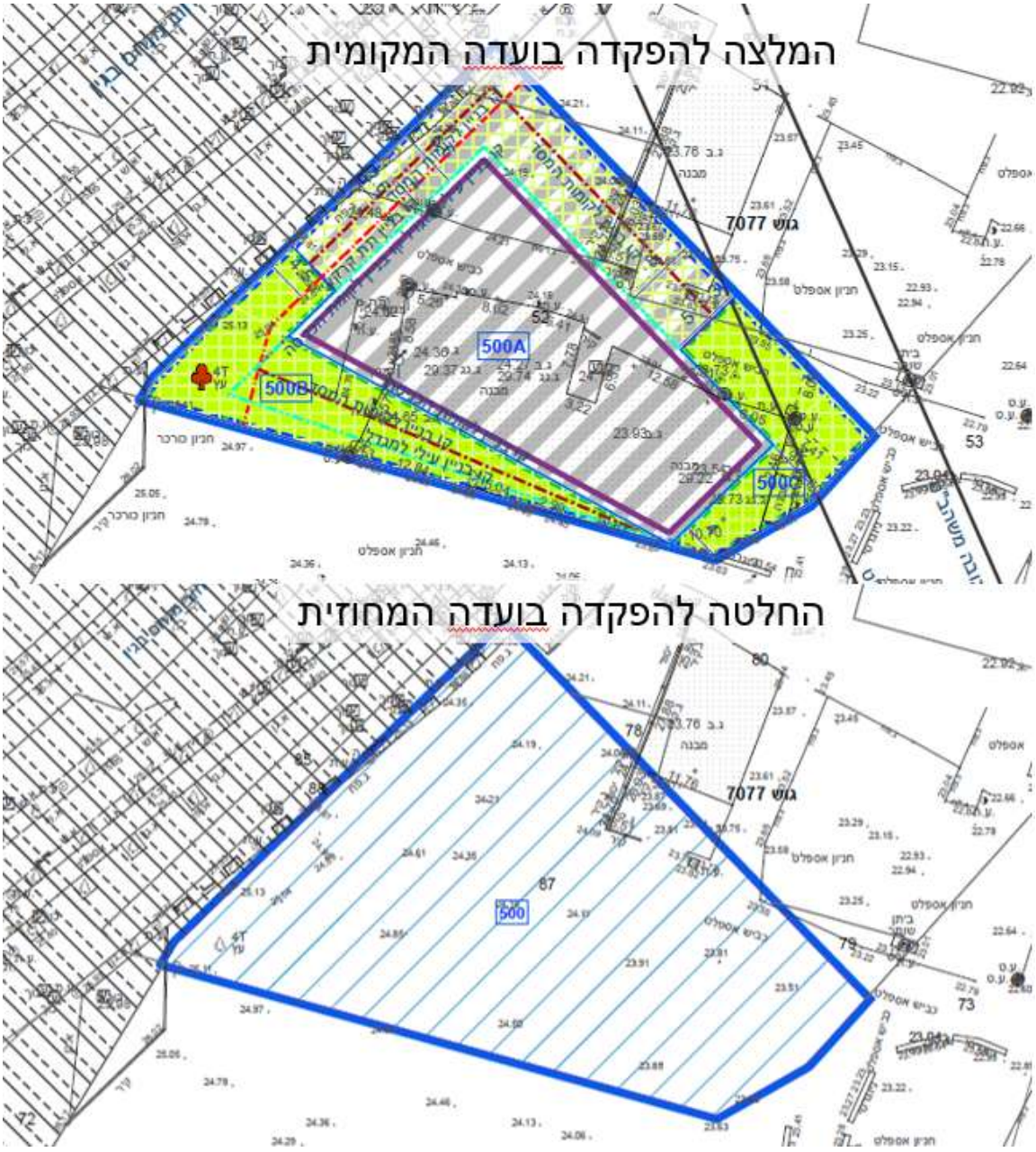
	הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה
תאי שטח סחירים (100 ו-101)	ייעוד הקרקע: עירוני מעורב.	ייעוד הקרקע ישונה למגורים ותעסוקה.
	לכל תא שטח סחיר נלווה שפ"פ בזיקת הנאה, להרחבת פארק המסילה.	שפ"פים ישונו לשצ"פים (700 ו-701), למעט תחום בו ממוקם צובר גז לשימוש המגרשים הסחירים. השצ"פים יחושבו כחלק מהדרישות במגרשים הסחירים: שטח חלחול, נטיעות וחניות אופניים.
	קווי בניין לקומות המסד בתא שטח 101: 6 מ' כלפי מע', 4.5 מ' כלפי צפ'. (עמודי המגדל מחוץ לנפח המסד)	קווי הבניין לקומות המסד בתא שטח 101 יוקטנו: 5 מ' כלפי מע', 3 מ' כלפי צפ'. (כדי להכניס את העמודים לנפח הבנוי).
תא השטח הציבורי (600)	ייעוד הקרקע: משולב שב"צ / שצ"פ + הוראות המבטיחות כי 50% מתא השטח יהיו ללא בניה, יכללו נטיעות עצי צל ויתפקדו כשטח פתוח, ללא גידור ועם קישוריות מיטבית לפארק המסילה.	ייעוד הקרקע ישונה לשב"צ.
חניה		תכנון החניה בתאי השטח הסחירים (100 ו-101) והציבורי (600) יבטיח היתכנות לחניון אחוד, שישמש כולו כחניון לכלל השימושים. לא תותר הצמדת חניות לשימושים, למעט למגורים ולמוסדות ציבור. בין החניונים יקבע קו בניין 0 ותסומן זיקת הנאה הדדית.





<u>בגין 64</u>:

- ייעודי הקרקע ישונו מ"עירוני מעורב" ו-"שפ"פ" ל-"יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
- יוסרו מהתשריט סימוני הוראות שאינם מהווים שינוי למצב המאושר.



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בהתאם להחלטות הועדה המחוזית.
תישקל האפשרות להגיש התנגדות מהנדס העיר לנושאים הבאים :
שימושים, הנחיות מיוחדות וקווי בנין.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0011ב' מיום 03/06/2026 תיאור הדיון :

אילן פרי: מובא בפני הוועדה עדכון לגבי החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את תוכנית תא/5227 ניבה גת רימון - בית רומנו - מנחם בגין 64, מציג תזכורת לעקרונות התוכנית.
אודי כרמלי: עד 30% קירוי לחצר הפנימית? ההחלטה לא ברורה כאן בכלל.
אורלי אראל: נדרש גם להרוס חנות בשביל לצאת לשצ"פ, למה?
אודי כרמלי: כאשר כבר קיימת שם יציאה לשצ"פ.
אלחנן זבולון : גם הגבילו אותנו ביכולת להפנות לתכנית צ'.
אודי כרמלי : ברור.
חיים גורן : בית רומנו יקבע כשטח חום?

אודי כרמלי: חלקו. בית רומנו יהיה במגרש שב"צ ותעסוקה מפוספס, זו הלוגיקה של המקום, רצינו לשמר את העסקים.
אלחנן זבולון: צריך לתקוף את ההחלטה לא שתכנית צ' לא תחול במגרש בית רומנו, אי אפשר להסכים עם זה.
חיים גורן: השאלה היא האם המחוז יודעים להסביר את ההגיון?
אלחנן זבולון: זה לא מקרה בודד, כל תכנית שמגיעה עם הפניה לתכנית צ' מקבלת הוראה לבטל את ההפניה.
אודי כרמלי: לאור רוח הדברים בוועדה, התכוננו לקבוע בהחלטת הועדה שבקשה להתנגדות תישקל בוועדה, אבל היות והאמירה כאן ברורה, שנציג בפניכם בקשה להתנגדות...
ליאור שפירא: התשובה היא כן, זה מה שנעשה.
אודי כרמלי: עד כה זה היה רק דיווח.
אילן פרי: ממשיך בהצגת עיקרי התכנית.
ליאור שפירא: תודה על העדכון, הוועדה מבקשת להגיש התנגדות.
הראלה אברהם אוזן, מקריאה את ההחלטה: הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית, ומבקשת ממהנדס העיר להגיש התנגדות בנושאי השימושים, ההנחיות המיוחדות והוראות הבינוי.

בישיבתה מספר 26-0011ב' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית, ומבקשת ממהנדס העיר להגיש התנגדות בנושאים הבאים: שימושים, הנחיות מיוחדות וקווי בנין.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, חיים גורן

עיריית תל אביב יפו
מינהל הנדסה- אגף תכנון העיר
לשכת מהנדס העיר

9/9/2026

לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

הנדון: התנגדות מה"ע תל אביב - יפו לתכנית תא/5227 מס' 507-1315845,
ניבה - גת רימון - בית רומנו - מנחם בגין 64

עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לעניין:

1. בית רומנו (תא שטח 400):

1.1. שינויים מבוקשים להוראות הבינוי בבית רומנו, בסעיף 4.1.2(א) (הוראות בינוי):

1.1.1. למחוק את סעיף 1(ב) "**שטחי הציבור יופרדו משטחי התעסוקה באגפים נפרדים**" - לאור מגוון השימושים הקיים במבנה והרצון לשמר ולפתח את אופי הפעילות הייחודי בו, נדרשת גמישות תכנונית מירבית במבנה. עיריית תל אביב גיבשה מסמך מדיניות מפורט להפעלת הבניין, בכפוף להנחיות ועדת היגוי שונקט לצו [illegible] המבוטס על גמישות בחלוקת השימושים בין קומות המבנה, כן שישנו איזון תמחיל נכון בין הצרכים הציבוריים והכלכליים ותוך התחשבות בשימושים הקיימים. המצב הקיים בפועל יוצר מגבלות פיזיות, נכסיות וקניינית רבות (לרבות דיירים מוגנים) שידרש להתמודד איתן, והוראת הסעיף הנדון תאיין שימושים רבים, היכולים להתמקם בבניין אבל דורשים גמישות מירבית במיקום. ועדת ההיגוי, שתהווה את תפקיד ה"בקר" העירוני, תוודא שמירה על תמהיל זכויות תואם תב"ע בכל רגע נתון של הפעלת הבניין.

1.1.2. לתקן את סעיף 2(ב) כך שבמקום "גובה קומות התוספת לא יעלה על 4.5 מ'", יהיה: "**גובה כל קומות התוספת במצטבר לא יעלה על 15 מ'**". היות ולא ידועים שימושי קומות התוספת, שיתכן ויכללו שימושים המצריכים גובה קומה גבוה (לדוגמא אולם חופעות, חדרי מוזיקה, מחול, חללים הכוללים תשתיות תאורה, סאונד, תפאורה וכיו"ב), מבוקשת גמישות בחלוקת הגובה של כל אחת מקומות התוספת (ללא הגדלת הגובה הכולל של הבניין).

1.1.3. להוסיף לסעיף 3(ב) כך שיהיה: "תכסית הבניה המותרת תהיה בקונטור המבנה הקיים. **יותר קירוי קבוע, באמצעות קומות התוספת, בהיקף עד 30% משטח החצר**". למבנה בית רומנו יש פוטנציאל להפוך לאייקון תרבותי עירוני ראשון במעלה, ומבוקשת גמישות בהוראות הבינוי כך שתתאפשרנה חלופות אדריכליות יצירתיות ודרמטיות, כדוגמת הגלריה לאומנות CaixaForum במדריד, מוזיאון Militärhistorisches בדרזדן, אולם הקונצרטים Elbphilharmonie בהמבורג, המוזיאון לאומנות Harvard Art Museum בבוסטון, Havenhuis באנטוורפן, המוזיאון Royal Ontario Museum בטורונטו וכו'.

1.1.4. למחוק בסיום סעיף 3(ג), הקובע "יתואפשר חריגה מקונטור זה לצרכים הבאים: מיגון, חיזוק, הנגשה, בטיחות, התאמת לתקני בניה וכדו'", את המילים "**למעט בתחום החצר**". לאור חשיבותה המובהקת של החצר, לא תיעשה כל התערבות שניתן להמנע ממנה, אולם מבוקשת שמירה על גמישות תפעולית ותכנונית, היות ולא ניתן להבטיח שעבור תפקוד תקין של המבנה לאחר השינויים בשימושים לא ידרשו חיזוקים, קורות, מעליות מונגשות, מרחבים מוגנים וכיו"ב שינויים, שניתן למצוא עבורם פתרונות שאינם בתחום החצר.

1.1.5. לתקן את סעיף 3(ד) כך שבמקום "יותרו מרפסות בתחום קונטור המבנה ו/או חללים מפולשים פתוחים", יהיה: "**יותרו מרפסות ו/או חללים מפולשים פתוחים בתחום קווי הבניין והחצר. יותר למקם מצללות וסוככים עד לקו המגרש**". זאת, לצורך גמישות תכנונית לתכנון קוטות התוספת ולעיצוב עתידי של חזיתות המבנה.

1.1.6. לתקן את סעיף 3(ה) כך שבמקום "יתאפשר קירוי עונתי לחצר המבנה בחיקף שלא יעלה על 30% משטח החצר", יהיה: "**יתאפשר בתחום החצר קירוי עונתי לחצר המבנה לצרכי הצללה, הגנה בפני גשם או**



מפני נפילת חפצים". לאור מאפייני האקלים הישראלי, יתכן וידרשו שיטויים ומניים להגנה מפני שמש או גשם, או קיומם של אירועים ופעילויות שיצריכו קירוי זמני של החצר מפני נפילת חפצים מקומות התוספת והגג.

1.2. בסעיף 6.2.1(ג), למחוק את הסעיף "תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מעבר ציבורי בין החצר הפנימית לבין השצ"פ ממערב לבניין בגוש 7421 חלקה 7". הוראה זו עלולה לפגוע בפעילות חללים בקומת הקרקע (שחלקם מאכלסים דיירים מוגנים) והינה מחייבת בצורה שאינה מידתית. גם לאחר מחיקת הסעיף, פתיחת מעבר ציבורי תתאפשר, ככל והיא תהיה תואמת את התכנון המתאים והנכון לבניין.

1.3. הכרה בשטחים ובשימושים של קומות המרתף הקיימות בבניין: תוספת לסעיף 4.1.2(א)(2): "ג. גובה קומת המרתף – בהתאם לבנוי בפועל". בטבלה 5, מבוקש להוסיף הערת שוליים בשורת "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 400): "שטחים בהתאם לקיים בפועל. במקרה של תוספת בניה תותר תוספת זכויות בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע'1".

בסעיף 6.3.2, נכתב "תא שטח 400 ומגרש 600 יירשמו על פי סעיף איחוד וחלוקה, כשהם פנויים, או מתן הבטחת פינויים", על אף שתא שטח 400 לא יוכל להרשם כשהוא פנוי (משום שמבנה בית רומנו בנוי בפועל). מבוקש לשנות את הסעיף לנוסח הבא:

"(1) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא - למעט הרשום בתת סעיף 2 להלן:

(2) תא שטח 400:

תא שטח זה והמבנה הבנוי שבתחומו, יועבר לידי העירייה, ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה."

1.4. בפרק 2.2 (עיקרי הוראות התכנית), לנסח מחדש את הסעיף "ריכוז שטחים ציבוריים במבנה בית רומנו ובתא שטח 600 **ותוספת שטחים למגורים**", שממנו עלול להשתמע שבבית רומנו ובתא שטח 600 (שב"צ) יתווספו שטחים למגורים. בכדי למנוע בלבול, מבוקש הנוסח הבא:

- ריכוז שטחים ציבוריים במבנה בית רומנו ובתא שטח 600.
- תוספת שטחים למגורים בתאי השטח הסחירים 100 ו-101.

1.5. בדברי ההסבר, בסעיף (1), מבוקש לתקן את הנוסח, היות והבניין לא הוקדם מכוח תכנית 1200.

2. מתחם ניבה – גת רימון ביחס לתא השטח הציבורי (600):

2.1. השימושים לתא השטח שצ"פ מפחית מרשימת השימושים המאושרת בתכנית תא/4816. מבוקשת תוספת לשימושים הציבוריים כך שיכללו גם ספורט, דת, מעונות סטודנטים ושירותי מנהל וחירום. הנוסח המוצע לסעיף 4.4.1: " תרבות **וספורט**, חינוך, בריאות, קהילה, רווחה, **דת, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותי מנהל וחירום** ומשרדים עירוניים".

2.2. בתא שטח 600 מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב בין תאי השטח הסחירים 100 ו-101, אולם נדרשת גמישות במיקומה וברוחבה, לצורך גמישות וכנוניות והתאמה לתכנון מפורט. בסעיף 6.1.3 (ב) מבוקש לחוסיף אחרי הנוסח "המעבר התת קרקעי בין המגרשים יהיה ברוחב עד 10 מ', כמסומן בתשריט", את הוראת הגמישות והפירוט הבאים: "**יותרו הקטנת זיקת ההנאה או הסטתה עד 10 מ' מהמיקום המסומן, לפי הצורך ובתיאום עם הרשות המקומית. מיקומה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח עבור כל אחד מתאי השטח 100, 101 ו-600**".

2.3. התכנית כוללת אפשרות להעברת תשתיות בתחום המגרש הציבורי, אולם לצורך מניעת פגיעה בשימוש הציבורי מבוקש לצמצם את רשימת התשתיות ולקבוע את מועד התיאום לגביהן.

בסעיף 4.4.1, במקום הנוסח "בין תאי שטח 100 ו- 101 יתאפשר מעבר תשתיות שישרתו את תאי שטח 100, 101 ומגרש 600", מבוקש הנוסח: "בתא שטח 600 יותר מעבר **תשתית פניאומטית** שתשרת את תאי שטח 100, 101 ואת מגרש 600".

בסעיף 6.1.4 (תשתיות), לתקן את הנוסח "יותר מעבר תשתיות במרתף בין תאי שטח 100, 600 ו-101" לנוסח: "יותר מעבר **תשתית פניאומטית** במרתף בין תאי שטח 100, 600 ו-101, **שמיקומו והיקפו יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח עבור כל אחד מתאי השטח**".

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה- שרף תכנון העיר
לשכת מהנדס העיר

2.4. התכנית מאפשרת מיקום מחסנים מעל מפלס הכניסה הקובעת במספר תאי שטח, ומבוקש לאפשר זאת גם במבנה הציבור (למשל לחדר עגלות, לצרכי תפעול השימוש הציבורי וכיו"ב) מבקש להוסיף את תא שטח 600 להערת שוליים ז' בטבלה 5 כך שתנוסח: "יותרו מחסנים בקומות המרתף בלבד, מלבד המחסנים בתאי שטח 400 (מבנה "ביית רומנו") **ו-600** ובמבנים לשימור".

3. **מתחם ניבה – גת רימון ביחס לתאי השטח הסחירים:**

3.1. ההתאוששות לקביעת זכויות בשטח ציבורי נועדו על מנת להבטיח אפשרות למגוון משקי בית לגור בעיר לאורך זמן ולספק מגוון גדלי דירות שיותאימו לכל שלבי החיים. במרכז העיר תל אביב, ובמע"ר בפרט, מקודמות תכניות רבות הכוללות תמהילי דיור מוטים באופן מובהק לדירות גדולות מאוד וקטנות מאוד ולמעשה מאגר חדירות הבינוניות (70 - 90) מ"ר מתקיים בהיקפים קטנים מאוד. לכן מבקשת הועדה המקומית בכל תכנית לשמור על היקף מספק של דירות בינוניות, במיוחד בתכנית עם היקף יח"ד משמעותי כגון זו. קביעת תמהיל ללא שטח ממוצע לדירה בכל אחת מהקטגוריות יכול לגרור להתכנסות לשתי קטגוריות של גדלי דירות בלבד: דירות ששטחן עד 66 מ"ר ודירות ששטחן 100 מ"ר ומעלה.

3.1.1. לאור זאת, מבוקש עדכון הוראות תמהיל גודל יח"ד בשימוש מגורים ותעסוקה, כך שסעיפים 4.2.2(א)(ד) ו-(ה) יהיו:

ו. לפחות 15% מיחידות הדיור תהיינה בשטח 66 עד 80 מ"ר (עיקרי) **ובשטח ממוצע של 71 75 מ"ר**,

ה. לפחות 15% מיחידות הדיור תהיינה בשטח 81 עד 100 מ"ר (עיקרי) **ובשטח ממוצע של 88 – 92 מ"ר**.

3.1.2. בנוסף, לא ברורה ההגדרה של שטח עיקרי לאחר ביטול החלוקה לזכויות עיקריות מול שירות - האם הועדה מתכוונת ששטח מוגן (דירתי / קומתי) יהיה מעבר לשטח העיקרי? מבוקש כי נוסח הסעיף ישונה כך שיבהיר סוגיה זו.

3.2. בסעיף 4.2.1 (שימושים לייעוד הקרקע מגורים ותעסוקה), תתווסף לאחר "בתת הקרקע - כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון", ההוראה: "**בתאי שטח 100 ו-101 יתאפשר מעבר תשתית פניאומטית שתשרת את תאי שטח 100, 101 ו-600**". הוראה מקבילה קיימת בסעיף 4.4.1 (ביחס לייעוד הקרקע שב"צ) אולם חסרה בייעוד הקרקע הסחיר בתאי השטח שאליהם מתחברת התשתית הפניאומטית.

3.3. תוספת תנאים להיתר לתאי השטח 100 ו-101 - מבוקש כי בסעיף 6.2.1 (תנאים בהליך רישוי), יתווספו התנאים הבאים לסעיף (ד):

"תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו:

(1) אישור תכנית ביניי ופיתוח ונאמת לתוראות תכנית זו;

(2) חבטחת רישום חשטחים חמיועדים לשטחים ציבוריים, לרבות תא שטח 400, בבעלות העיריה;

(3) מסירת החזקה בתא שטח 400 לידי העירייה;

(4) חבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.".

3.4. חיות ובוטלו השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח 100 ו-101, יש למחוק את הטקסט "**למעט השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים הבנויים**" מהערת שוליים (6) לטבלה 5 ביחס לייעוד מגורים ותעסוקה.

4. **תא שטח 500 (חסן עראפה):**

4.1. תוספת תנאים להיתר לתא שטח 500 - מבוקש כי בסעיף 6.2.1 (תנאים בהליך רישוי), יתווספו לסעיף (ה):

"תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו:

(1) חבטחת הקמת ורישום השטח הציבורי הבנוי בבעלות העיריה, בהתאם לסעיף 6.3.1.

(2) חבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור."

5. **דיור בהישג יד:**

עיריית תל אביב יפו אישרה מדיניות דיור שגובשה בכובד ראש, לאורך תקופה ממושכת, לאחר לימוד מעמיק של נושא הדיור על מנת להילחם ביוקר הדיור ויוקר המחייה המאפיין את העיר בכלל, ומרכז העיר בפרט. המדיניות מהווה כלי תכנוני באמצעותו מיישמת העירייה את תקנות החוק, באופן התואם אותן באופן מלא ומותאים אותן לצורך האזורי המקומי.

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה- אגף תכנון העיר
לשכת מהנדס העיר

השינויים בהוראות התכנית לעניין דיור בהישג יד, שערכה חוע׳ המחוזית בנוסח שהועבר ע״י הועדה המקומית, מבטלים הלכה למעשה את הישגיות הדיור וקובעים שכירות טווח בלבד. תכנית זו, כמו כלל התכניות בעיר, נדרשת גם היא לתת את חלקה בדיור הישגי, על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לגור בעיר.
לאור זאת מבוקשים השינויים הבאים בסעיפי התכנית השונים, כך שכלל יחה״ד תחת ההגדרה 'דיור מיוחד' (תאי שטח 100, 101 ו-500) תוכלנה להיות בהישגות מירבית (כלומר למשך 25 שנה ובהנחה מקסימאלית). יובהר כי היזם ועת״א חתומים על חוזים מכוח תכניות מאושרות, המפרטים את מספר יחה״ד, משך וגובה ההנחה, וכי מטרת הנוסח המבוקש לאפשר הוצאתם לפועל.

5.1 תיקון סעיף 6.1.1(א) כך שיהיה:
״א. דיור בהישג יד:
על יחידות דיור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965. וסעיף 63ג לחוק. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן באגף עצמאי. יחידות הדיור בהישג יד תחינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד׳״.

5.2 רטרולה 5, ורוקש **למחוק את הערות שוליים (ח), (ט) ו-(11), ואת הסייפא בהערת שוליים (8)** (״38 דירות ו-3,825 מ״ר ברוטו מיועד להשכרה ארוכת טווח ו- 12 דירות ו-1275 מ״ר ברוטו מיועד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת״).

בברכה

אדר׳ אהוד כרמלי,
מהנדס העיר ת״א-יפו

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 2026003 מיום 13/04/2026 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14744 בעמוד 8154 בתאריך 13/07/2026.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	09/07/2026
מעריב הבוקר	09/07/2026
מקומון ת״א	10/07/2026

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי	פילון 5 ת״א

המועצה לשימור אתרים
עו"ד אפרת שרון/עו"ד שילה הרשקוביץ
זילפה שמש

מקווה ישראל 5891000
דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103

<u>להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו:</u>

1. התנגדות המועצה לשימור אתרים

מס' סידורי	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	מבוקש להחליף את הסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית, הכולל את חצר "בית רומנו" ואת המעברים צפון-דרום בין דרך יפו ובין פארק המסילה דרך החצר, בסימון "זכות מעבר".	<u>לקבל את ההתנגדות</u>	סעיף 6.3.3 (זכות מעבר), יערך מחדש כך שיפרט הוראות נפרדות לסימוני זכות המעבר בתאי השטח 100 ו-101 ולסימון החדש המוצע (בתא שטח 400 בית רומנו). ביחס לסימון החדש, יקבע כי תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימי השנה, וכי ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך, וכן במות ואיזורי פעילות מוגבהים ומגודרים באופן זמני לאירועים המתקיימים במתחם.
.2	יש להוסיף בתשריט מעבר פתוח בין חצר "בית רומנו" לבין סמטת בית הבד.	<u>לקבל את ההתנגדות</u>	מעבר זה מופיע כנדרש בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(א)(1) אולם סימונו נשמט מהתשריט ולכן נכון להוסיפו.
.3	יש להוסיף בתשריט מעבר פתוח בין חצר "בית רומנו" לבין השצ"פ ממערב למבנה.	לדחות את ההתנגדות	מעבר זה אינו קיים כיום ויתכן כי יוחלט להוסיפו בתכנון העתידי של בית רומנו. עם זאת, ההוראה בסעיף 6.2.1(ג), הקובעת כי **תנאי לכל היתר בניה בבניין** יהיה פתיחת מעבר כאמור, עלולה לפגוע בפעילות חללים בקומת הקרקע (שאת חלקם מאכלסים דיירים מוגנים) והיא מחייבת בצורה בלתי-מידתית. יובהר כי גם לאחר מחיקת הסעיף תתאפשר פתיחת מעבר ציבורי, ככל ותמצא כתואמת את התכנון הראוי לבניין.
.4	את חצר "בית רומנו" יש לסמן בייעוד קרקע שצ"פ, כדי להבטיח שמירה מיטבית על השימוש והמעבר, ללא מגבלות עירוניות.	לדחות את ההתנגדות	ייעוד הקרקע שצ"פ אינו מתאים לסיטואציה התכנונית של חצר פנימית במבנה, שתחתיו קיימת קומת מרתף ומעליו יתכן תכנון עתידי של קומות תוספת. ההנחיות שנקבעו בהוראות התכנית המופקדת מספיקות לצורך השמירה על השימוש והמעבר הפתוח בחצר.
.5	מבוקש להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר ב"בית רומנו" – **תיאום תוספות הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית**.	לדחות את ההתנגדות	"בית רומנו" אינו מוגדר לשימור ועל כן לא נכון לחייב מעורבות ואישור של מחלקת השימור העירונית. למבנה יש פוטנציאל להפוך לאייקון תרבותי

	מבוקש להוסיף להוראות הבינוי תנאי לפיו תוספת בניה למבנה הקיים תהיה "תוך שמירה על ערכיו האדריכליים כפי שהוגדרו במסמך המדיניות לפארק המסילה".		עירוני אדריכלי ראשון במעלה, ונכון לשמור בו על הוראות בינוי גמישות כך שתתאפשרנה חלופות אדריכליות יצירתיות ודרמטיות לקומות התוספת, כדוגמת קומות התוספת בגלריה לאומנות CaixaForum במדריד, מוזיאון Militärhistorisches בדרזדן, אולם הקונצרטים Elbphilharmonie בהמבורג, המוזיאון לאומנות Harvard Art Museum בבוסטון, Havenhuis באנטוורפן, המוזיאון Royal Ontario Museum בטורונטו ודוגמאות רלוונטיות אחרות.

2. התנגדות וויי-בוקס גת רימון (יזם התכנית)

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	13 - 30	מגבלת הגובה בתאי שטח 100 ו-101 (180 מ' מעפ"י) אינה מאפשרת ניצול 45 הקומות המותרות לבניה. חוו"ד תעופתית שצורפה להתנגדות גורסת כי תוספת 20 מ' נוספים למגבלת הבניה, ו-30 מ' נוספים באופן זמני לעגורנים, לא יפגעו ברמת בטיחות הטיסה המקובלת בנתב"ג ובגמישות התפעולית של שדה"ת. מבוקש לשנות את מגבלת גובה הבניה ל-200 מ' מעפ"י ועבור עגורנים 230 מ' מעפ"י, ולפנות למר"מ בהמלצה לאשר את החריגה מהמגבלות בתמ"א 4/ 2.	לקבל את ההתנגדות	
.2	31 – 34	מגבלת הגובה במתחם בגין 64 (180 מ' מעפ"י) אינה מאפשרת הפעלת מתקן ניקוי קבוע, העומד בשגרה במגבלת הגובה אולם בעת ההפעלה מתרומם במספר מ' נוספים. מבוקש להגדיל ב-10 מ' את מגבלת הגובה כך שתעמוד על 190 מ' מעפ"י ולפנות למר"מ בהמלצה לאשר את החריגה מהמגבלות בתמ"א 4/ 2.	לקבל את ההתנגדות	
.3	35 - 43	מבוקש לאפשר ניוד זכויות בניה, עד 1,000 מ"ר, בין תאי שטח 100 ו-101 כל עוד יהיו בבעלות אותם הבעלים וינוידו בין אותם הבעלים, לטובת גמישות תכנונית ומימוש מיטבי של זכויות הבניה.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי	אין התנגדות לניוד הזכויות, בתנאים הבאים: - רק עבור שימוש למגורים; - רק מתא שטח 100 ל-101; - באופן שיהיה תואם תכניות עיצוב / בינוי ופיתוח מאושרות בשני תאי השטח; - ככל שיתקבל, השינוי יפורט באופן חד משמעי בטבלה 5 ולא יתאפשר כגמישות עתידית (מחשש שהגמישות תפגע

				בגביית מס אמת בשלב היתרי הבניה בשני תאי השטח).
.4	44 – 52	מבוקש לקבוע כי שטח מקורה, בק"ק או בגגות בניינים, שנוצר עקב היטל הבניין המשופע, שהקירוי שמעליו עולה על גובה 5 מ' ואינו תחום ביותר מ-2 קירות, לא יכלל במניין השטח הבנוי (הערכת השטח: כ-650 מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	על פי תקנות התכנון והבניה, בינוי מעל גובה של 2 קומות (5.5 מ') אינו מחושב כשטח ולפיכך אין צורך בתיקון.
.5	53 - 56	מבוקשת הבהרה, כי שטחים המאושרים בנוסח המופקד לשטחי שירות לחללים טכניים ו/או מרפסות טכניות למערכות קומתיות (הערה ד' לטבלה 5) יהיו 200 מ"ר לכל אחד מהמגדלים, ולא 200 מ"ר ל-3 מגדלים יחד, כפי שעלול להשתמע מהנוסח המופקד.	לקבל את ההתנגדות	

3. התנגדות זילפה שמש

מס' סידורי	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	מבוקש כי התכנית תקבע כי בטרם מימוש הבנייה במגרש 101 תוצג בחינת השפעת הבינוי על כל חלקי העסק ועל אפשרות המשך פעילותו.	לדחות את ההתנגדות	מבנה המתנגדת מיועד להריסה כבר כיום, (מכוח תכנית תא/4816) וכן במסמכי התכנית המופקדת תא/5227, ועל כן לא תתאפשר המשך פעילות העסק לאחר מימוש הבינוי בתא שטח 101.
.2	מבוקש סימון והגדרת הנכס כיחידה אחת, על שלושת חלקיו (חנות, מחסן ובית מלאכה) ודרכי הגישה אליו. מבוקש להבטיח כי ביצוע העבודות ייעשה באופן שיבטיח גישה בטוחה ורציפה לעסק.	לדחות את ההתנגדות	מבנה המתנגדת מיועד להריסה ולכן אין משמעות לסימון חלוקה ליחדות מסחריות. לא תתאפשר המשך פעילותו עם מימוש הבינוי בתא שטח 101.
.3	מבוקש לחייב בחינת חלופות תכנוניות לצמצום הפגיעה בעסק, שימנעו / יצמצמו ככל האפשר הריסה, פגיעה בחזית ובנראות המסחרית, פגיעה באפשרויות פריקה וטעינה, או פגיעה בגישה ובשימוש במחסן ובבית המלאכה.	לדחות את ההתנגדות	מבנה המתנגדת מיועד להריסה על פי תכנית תקפה, ולא תתאפשר המשך פעילותו עם מימוש הבינוי בתא שטח 101.
.4	מבוקש כי התכנית תבהיר במפורש כי אישורה, היתרי הבנייה או תכניות הבינוי מכוחה אינם גורעים מזכויותיה כדיירת מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (לרבות זכויות לפיצוי, סידור חלוף או הסדרה כחוק במקרה של פינוי).	לדחות את ההתנגדות	המתנגדת הינה דיירת מוגנת בחלקה, בבעלות עזבון המנוח שאוליאן ציון ז"ל. לפי תקן 15 השמאי, אין לדייר מוגן זכות קניינית בטבלת האיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית ומסדירה את זכויות בעלי הקרקע. בכל מקרה, תכנית אינה יכולה לסתור הוראות חוק ואין צורך לציין זאת במסמכיה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להמליץ לוועדה המחוזית:

- לקבל את סעיפים 1 ו-2 בהתנגדות המועצה לשימור אתרים ;
- לקבל את סעיפים 1, 2 ו-5 ולקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות וויי-בוקס גת רימון ;
- לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון :

לריסה קאופמן : מציגה סקירה קצרה לתוכנית. לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות.

דיון בהתנגדויות

יעל אטקין המועצה לשימור אתרים : ההתנגדות שלנו היא לנושא זכות המעבר 24/7 בחצר הפנימית שמוגדרת חצר לשימור במסמך המדיניות שאושר על ידי העיריה בשנת 2022 והנושא שמירה על מאפיינים אדריכלים מאחר שהמבנה לא מוגדר מבנה לשימור, אבל כן יש אמירה במסמכי התכנית על השמירה של המאפיינים האדריכליים. מבוקש שיהיה סנכרון בהוראות של התכנית למסמך המדיניות, שמדבר על מרחב בית רומני ונותן הנחיה שתנאי להגשת בקשה להיתר הוא תאום תוספת לבניה ואישור מחלקת השימור העירונית אנחנו מבקשים שזה יוטמע בתקנון התכנית . כמו כן ביקשנו להדק את נושא המעבר הציבורי, הצוות המקצועי המליץ לקבל את ההידוק הזה. להבנתי יש טעות סופר וזה לא סומן בתסריט מערב מזרח, מבוקש לסמן. חשוב להדגיש את נושא של זכות המעבר 24/7 בשביל לשמור על התפקוד ועל השימושים של המרחב הזה.
ראובן לדיאנסקי : האם לוקחים זכויות ממנחם בגין?
לריסה קויפמן: כל מגרש מקבל הוראות בנפרד , זה לא ניוד זכויות
מיטל להבי: מה מהות התכנית?
לריסה קויפמן: תכנית בית רומנו, גת רימון ודרך מנחם בגין 64 זו תוכנית אחת עם שלושה קווים כחולים, בית רומנו הופך למגרש חום, מגרש ניבה גת רימון מקבל תוספת זכויות וגובה, מגרש מנחם בגין 64 מקבל שינוי בתוכנית שלו כפי שזה מפורט בדרפט
מיטל להבי: בית רומנו הוא לא בניין ציבורי היום?
ליאור שפירא: עכשיו כן, בעקבות התוכנית הזאת
לריסה קויפמן : התוכנית מעבירה אותו לידי העירייה כבניין ציבורי, והוא יכלול שימושים ציבוריים ומסחר ותעסוקה. תתאפשר גם תוספת שטחים עבור השימושים אלה
אורלי אראל: מדובר בתכנית עם שלושה קווים כחולים כדי לאפשר את המתווה הציבורי, לקחת את בית רומנו שהוא בבעלות פרטית עם שימושים סחירים לחלוטין, להפוך אותו לבעלות עירונית, לא בהליך של הפקעה, אלא בהליך של איחוד וחלוקה וקבלה של השטח הזה, על קרקעות של היזם, כדי לאפשר את הכלכליות של הדבר הזה, קיבל תוספות של זכויות ושימושים על קרקעות אחרות שיש לו בעיר, הכול באותה מסגרת תוכנית.
ליאור שפירא : לא היה ניתן לתת לו את כל התמורה במגרש אחד, ולכן זה קווים כחולים שונים. בית רומנו הוא בניין שנשאר עם הזכויות שלו והוא עובר לבעלות עירונית. במגרשים בבעלות היזם מקודמות תכניות לתוספת זכויות בניה.
שמש משה: בנה של דיירת מוגנת זליפה שמש. אנחנו רוצים להישאר, יש לנו עסק משפחתי מעל ארבעים שנה בתחום הטקסטיל ואנחנו לא רוצים שהוא ייהרס, זה מקור הפרנסה שלי ושל אימי
ליאור שפירא: עוד מעט יינתן מענה על ידי היזם והצוות המקצועי
ראובן לדיאנסקי: מה קובעת תוכנית המתאר לגבי הזכויות על דרך מנחם בגין?
אורלי אראל: 40 קומות
עו"ד אפרת שרון משרד פישר: התנגדות היזם : לעניין מגבלת הגובה בחוות דעת הצוות ראינו שיש המלצה לקבל. לעניין ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 100 ו101 במתחם גת רימון ניבה בקשנו לאפשר ניוד דו כיווני לטובת גמישות תכנונית, ביקשנו במגבלות מסוימות שזה יהיה בין אותם בעלים ואת הצורך התכנוני , ראינו את הדרפט ואת עמדת הצוות, הבנו שהניוד צריך להיות תואם את תוכניות העיצוב המאושרות, אין לנו בעיה עם ההתניה של הניוד רק במגורים, פחות מרוצים שזה מתא שטח ל-100 ל-101 בלבד ולא להיפך, אבל נהיה מוכנים לקבל את זה. הצוות ביקש להתנות זה שהשינוי יהיה קבוע בטבלה 5 ולא יקבע גמישות אלא שינוי שיהיה מפורט בטבלה וקבוע, אנו מבקשים שכן תהיה גמישות. מבוקשת הערה בטבלה שאומרת שאפשר יהיה לנייד, הנימוק היה בנושא של היטל השבחה ולא כל כך ברור לנו הנימוק.
לעניין השטחים שנוצרים מההיטל של הגובה של הבניין, התשובה הייתה שאין צורך בשטחים נוספים אנחנו ביקשנו או שאותם שטחים שנוצרים מהגובה
ליאור שפירא: כתוב שזה לא מחושב

אפרת שרון משרד פישר: מקומת הכניסה זה באמת לא מחושב, אנחנו מדברים על היטל גם מעל קומות המסד
ליאור שפירא: כמה מטרים?
אפרת שרון משרד פישר: במנחם בגין 400 מ"ר, בניבה גת רימון 120 מ"ר בכל בניין, סך הכל 640 מ"ר
ליאור שפירא: אנא הציגו את התנגדות מהנדס העיר ומענים להתנגדויות
לריסה קופמן: מציגה את התנגדות מהנדס העיר ומענים להתנגדויות
מיטל להבי: מה ההגדרה לביטוי דיור מיוחד?

יעל נויפלד: אנו מבקשים להכיל את ההגדרה של המדיניות העירונית
מיטל להבי: על כל השמונים דירות?
יעל נויפלד: כן
דודו לניאדו: 15 אחוז מהדירות
יעל נוייפלד: 80 דירות משקפות 15 אחוז. סך הכל בתוכנית יש 381 דירות בניבה גת רימון, 75 בחסן עראפה ו-80 דיור בהישג יד בשני המתחמים יחד
מיטל להבי: כל השמונים במחיר מיוחד?
אורלי אראל: המחוז שינה לנו וקבע רק 25 אחוז מתוך שמונים יהיה במחיר מופחת
מיטל להבי: אולי כדאי לכתוב בהתנגדות מה"ע העיר שאנו רוצים את כל ה-25 אחוז
אורלי אראל: זה מה שנסביר להם בדיון
לריסה קופמן: ממשיכה בהצגת התנגדות מה"ע
מיטל להבי: למה את לא מתייחסת לגודל של הדירות?
לריסה קופמן: ביקשנו שגודל ותמהיל הדירות יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור
מיטל להבי: למה מודגש כך שכלל יחידות הדיור תחת הגדרת דיור מיוחד
יעל נויפלד: נבקש להכניס את ההגדרה של המדיניות העירונית, אין פה משהו מיוחד או יוצא דופן
מיטל להבי: למה לא כתוב דיור בר השגה
ענת רודניצקי: יש לנו מחלוקת אחת עם המחוז לגביה מוגשת התנגדות מהנדס העיר. המחוז קבע שרק 25% מכלל יחידות הדב"י בתוכנית שזה 80 רק הן יהיו במחיר מופחת. התנגדות מהנדס העיר מבקשת שכל המאה אחוז יהיו במחיר מופחת. בדיון הקודם שהיה כאן בוועדה, כבר הייתה לנו מחלוקת דומה עם הוועדה המחוזית, והיא קיבלה את התנגדות מהנדס העיר וקבעה שכל המאה אחוז יהיה דיור בהישג יד במחיר מופחת כך שאנחנו מקווים שהתקדים של התוכנית הקודמת יחול גם הפעם
מענה להתנגדויות
עו"ד אפרת שרון: מענה לגבי המועצה לשימור מבנה זה יבוא אנחנו מעבירים להחלטה של העיריה. לגבי מר שמש הם דיירים מוגנים וחל עליהם חוק הגנת הדייר, כל שינוי שנעשה בנכס שלהם חל בתכנית הקודמת של ניבה גת רימון ולכן ההתנגדות לתוכנית הזו לא רלוונטית ויש לדחות את ההתנגדות שלהם. לגבי תא שטח 400 זהו תא שטח שעובר לעירייה ומותר להחלטת הועדה המחוזית. לגבי התנגדות מהנדס העיר, הטענות בסעיף 1 לגבי בית רומנו, תא שטח 400 אין לנו התנגדות, זה תא שטח שבסופו של דבר עובר לעירייה ולכן זה נותר להחלטת הוועדה המחוזית, לגבי תא שטח 600 בתוכנית מתחם ניבה גת רימון, אנחנו משאירים את זה להחלטת הוועדה המחוזית וכמובן שלא מתנגדים אלו תאי שטח של העירייה. לגבי התשתית הפנאומטית יכול להיות שיהיו תשתיות שלא יהיו פנאומטיות תלוי בדרישות חברת החשמל כי למרתפים יש כניסה אחת ולכן הניסוח צריך לאפשר גם תשתית פנאומטית וגם רגילה נושא התמהיל הוא קריטי לפרויקט, מדובר על 4 קטגוריות של שטחים בתכנית, חייב להיות איזון בין התמהיל שהתוכנית המופקדת אושר והופתענו מההתנגדות. התמהיל מאוד מדוקדק וכבר עכשיו יש לנו בעיה עם התמהיל אנחנו מתקשים להכיל את יח"ד לתוך אותו תמהיל מדוקדק ובעייתי.
אנו מבינים את הצורך בגיוון גודל יחידות הדיור אבל צריך להיות איזון לבין הגמישות התכנונית ומימוש התכנית. יש להתייחס גם לסוגי הדירות וגם לנושא המימוש והביקוש בשוק הדיור.
יש את הסעיפים 3.3 ו-4.1, שזה הוספת תנאים בהליך הרישוי התנאים האלה מופיעים בתוכניות המאושרות, זאת אומרת, בתוכנית שעושה שינויים לתוכניות מאושרות שאושרו יחסית לאחרונה. יש שם תנאים בהליך הרישוי, את אותם תנאים שמבקשים היום וסעיף 1.6 לתוכנית שלנו אומר שהיחס הוא יחס של שינוי, כלומר התוכנית המופקדת משנה רק את מה שמפורט בה וכל שאר ההוראות ממשיכות לחול, אנחנו לא מתנגדים לתוספת הזאת. לעניין דיור בהישג יד, מדובר בתוכנית בסמכות הוועדה המחוזית והשינוי שהתבקש נדרש על ידי הוועדה המחוזית. בהתנגדות מהנדס העיר כתוב שאין בכלל יחידות של

השכרה עם רכיב של מחיר מופחת וזה לא נכון, אנחנו מדברים על 75% השכרה לטווח ארוך ו-25% במחיר מופחת וזה על פי התוספת השישית ועל פי הוראות של החוק. אבקש להצביע על קושי של שיווק יחידות במחיר מופחת במגדלי מגורים, מדובר במגדלי יוקרה, יחידות דב"י במגדלים כאלה, כשדמי השכירות הם גבוהים מלכתחילה הם מאוד בעייתיים, גם אם מכפיפים למחיר הנמוך וגם אם מכפיפים למחיר השוק והמחיר של השמאי הממשלתי. ההסכמים נחתמו וכפופים לחוק תכנון והבניה ולתכנית העיצוב
מיטל להבי : מה יכול להפיל את ההסכמים הללו בעתיד?
עו"ד אפרת שרון: התוכנית החדשה, אם היא אכן תקבע כמו שדורשת הוועדה המחוזית שהתמהיל שונה מבחינת החלוקה בין טווח ארוך ובין מחיר מופחת, נצטרך לעשות התאמות להסכמים האלה

מדובר בתוכנית בסמכות הוועדה המחוזית והדרישה לשינוי הגיעה מהוועדה. אנחנו מבינים מאיפה היא מגיעה, מכיוון שהחוק דורש את אותה חלוקה של 75% ו-25%, המדיניות שלכם כבודה במקומה מונח, אבל היא לא אחת לאחת לפי החוק. מבוקש לדחות את התנגדות מהנדס העיר בנושא הזה. כל החלטה שתתקבל במחוז בזה נעמוד
אורלי אראל: אנו חלק ממגישי התכנית, אם הועדה המקומית תחליט שהתוכנית לא רצויה אז לא תהיה תכנית, אנו יכולים להחליט לא להגיע אתה למתן תוקף. יש לכם הסכמים שאתם חתומים מול הוועדה המקומית ולא ניתן לסטות מהם
עו"ד אפרת שרון : מי ששינה זו הועדה המחוזית היא הופקדה לפי הוראות של הועדה המקומית לפי מסמך ספציפי לתכנית שלנו, ככל שיהיה שינוי שייקבע בוועדה המחוזית אנו נעמוד בו
ליאור שפירא : אנחנו מצפים ללא כל קשר לוועדה המחוזית שאתם תתמכו בהסכם שנחתם אתנו ותהיו פעילים שכל מה שהוסכם הוא מה שיקרה
עו"ד אפרת שרון : אנו נמצאים בסיטואציה שהשינוי שהתבקש הוא לא שלנו אלא של הועדה המחוזית, אנו נמצאים בתווך שבין שני גופים
אורלי אראל: אתם אומרים שלא תעמדו בהסכמים חתומים אם תהיה החלטה של הוועדה המחוזית שלא עומדת במה שאנו כרגע נמליץ
ראובן לדיאנסקי: אל תעשו מניפולציות מול הוועדה המחוזית שהיא תיתן לכם זכויות
עו"ד אפרת שרון : זה לא נכון, אין לנו שום כוונה לא לעמוד בהסכמים
אורלי אראל: צריך שיהיה כתוב וברור
ליאור שפירא : אנו נקיים דיון פנימי
ראובן לדיאנסקי: עמדת הוועדה ברורה בהקשר הזה
לריסה קופמן : מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ראובן לדיאנסקי : כל ההתנגדויות האלה בעיניי, היו צריכות להיות מיוזמה שלנו ברורה ולא כתוצאה מאיזושהי התנגדות שאנחנו נותנים לה מענה, חבל לי כחבר ועדה שזה בא כהתנגדות ולא כאמירה חד משמעית וברורה שלנו כי זה באמת במסגרת תפיסת העולם התכנונית שלנו בהקשר של המקום הזה.
לריסה קופמן : ההתנגדות שקיבלנו מחזקות את מה שנאמר בתכנית
ראובן לדיאנסקי : אבקש שכל מה שקשור לזכות המעבר 24/7 , יש לי ספקות לגבי התמורה, אבל מהיום הראשון יהיה ברור שיש זכות מעבר, יש לקבוע זאת כעת בצורה ברורה
לריסה קופמן: המעברים יהיו פתוחים, בסעיף 3 מדובר על מעבר שלא קיים בכלל ואנחנו מתכוונים לעשות אותו שלא יהיה תנאי להיתר בניה כי אנחנו לא יודעים מה היתר הבניה הראשון שנצטרך לעשות בבית רומנו. בגלל שיש שם חנויות עוד לא ידוע אם יש לנו את האפשרות לפתוח כי צריך להרוס חנויות קיימות ואנו לא רוצים לקשור זאת כתנאי להיתר בניה. המעברים הקיימים לא נפגעים והם יסומנו
אורלי אראל: מדובר במקום ציבורי, שלנו, אתם כחברי מועצה תקבלו את ההחלטות, אנחנו חושבים שהתכנון על מבנה ציבורי בבעלות עירונית צריך להיות גמיש ככל שניתן וככך שמועצת העיר תחליט. אני מבינה את החשש והמגבלות אחרי שהכל יוסדר שתהיה אמירה לצורך העניין של הוועדה שהיא מקבלת חלקית את ההתנגדות ושהמקום הזה יהיה פתוח למעבר ואנחנו מקבעים זאת בתקנון בתב"ע הוא פתוח
ראובן לדיאנסקי: בציר אחד הוא פתוח בציר השני אין וודאות
אורלי אראל : בסוף זה עניין של משא ומתן שלנו
ראובן לדיאנסקי: יש למצוא דרך שיהיה ברור שהמקום פתוח גם באמירה תכנונית
הילה אשכנזי אגף נכסים : יש לציין, שיש דיירים מוגנים בייחוד בקומות הקרקע, מעל 20, לא ניתן לדעת אם יפנו ומתי, זה תלוי בהסכמות שנגיע איתם
אורלי אראל: מה שמוצע לכתוב בתקנון מאפשר את הגמישות ואת המשא ומתן כולם רוצים את המעבר הזה, הוא מוגדר בתב"ע אבל הוא לא תנאי להוצאת היתר בניה
ראובן לדיאנסקי : צריך שזה יצוין בתקנון התב"ע
ליאור שפירא : זה נכס של העירייה
ראובן לדיאנסקי : צריך להיות מתווה שזה יהיה תנאי למיצוי זכויות או בניה נוספת
אורלי אראל : אבל אתם מצרים את הצעדים שלנו

ראובן לדיאנסקי: זה לטובתנו
ליאור שפירא: יש לי קושי עם זה
אורלי אראל: זה נכס עירוני בבעלות עירונית, תכנית עיצוב והיתר הבניה יגיעו לוועדה
ראובן לדיאנסקי: הרבה פעמים אנו נתקלים בתופעה שאנשים שמחזיקים במפתח או בסמכות ובנסיבות אחרות יש להם אינטרסים והם חושבים אחרת מטובת הציבור, אם פה זה יהיה מקובע שזה תנאי להיתר נציב זאת במקום שהוא מידתי לו, לצורך העניין במקום שבו נוסיף קומות נפתח שביל מעבר לציבור
ליאור שפירא: ייתכן שבעתיד הנסיבות ישתנו
ראובן לדיאנסקי: אם לא תהיה זכות מעבר מישהו ייבנה שם עוד חנות
אורלי אראל: זה להצר את סמכותנו, זה נכס של העירייה
ראובן לדיאנסקי: אנו קובעים פה הרבה דברים, מדיניות של שכונה אנו לא קובעים?
ליאור שפירא: אנו קובעים מדיניות שכונה כדי שתהיה ידיעה ליתר האנשים, אבל בתכניות צ' אנו לא קובעים אלא מאפשרים לנו גמישות שנחליט בעתיד מה נרצה
ראובן לדיאנסקי: שווה לקחת בחשבון את כל מה שאתה אומר ולהגביל את עצמנו
ליאור שפירא: אני לא בדעתך, יכול להיות שעוד ארבע שנים אתה תגיד אחרת
ראובן לדיאנסקי: אם זה כתוב בתב"ע צריך לממש את זה
מיטל להבי: בהדסה היה צריך להיות חיבור מכיכר מלכי ישראל, זה לא משנה אם זה יזם פרטי
אורלי אראל: מדובר בבניין עירייה בבעלות עירונית. כרגע יש שם חנויות פעילות בדיירות מוגנת
ליאור שפירא: אני גם חושב שצריך לפתוח את זכות המעבר כבר עכשיו ולא להתנות בזכות בניה
ראובן לדיאנסקי: ההתנגדות מדברת על כך שצריך להוסיף בתשריט מעבר פתוח מחצר בית רומנו, למה צריך להכניס את עניין היתר הבניה? יש לקבל את ההתנגדות אבל להסיר את ההוראה שעוסקת בהיתר בניה
ליאור שפירא: בצורה ברורה עמדת הוועדה שיהיה שם מעבר
לריסה קופמן: ממשיכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
מנדי רוטברד: בחוק התכנון והבניה זה ברור כשיש מישור משופע בשיפוע שלילי כשמקרה שטח בקומת הקרקע אז מעל הקומה השנייה זה לא בשטחים, אין בהירות בנושא שהשטחים הללו מקרים כמו מרפסת גג מעל קומת מסד, אנחנו רוצים סעיף שאומר שזה לא שטח כי אחרת הם מבקשים לחשב זאת בשטחים
הראלה אברהם אוזן: יהיו בטבלה 5 X מטרים שהם יוחדו אך ורק לצורך הקירוי ולא לשימוש אחר
מנדי רוטברד: נכון
לריסה קופמן: סעיף 4 נקבל את ההתנגדות בניגוד למה שרשום, לאחר ההבהרה. לקבל את סעיף 5
מיטל להבי: לעניין החניה, מה יהיה תקן הממוצע בסוף? למה אופניים תקן אפס?
אלעד טהר מוויבוקס: לגבי תקן אפס לכל התוספת זה במתחם בגין 64 ולא המסילה, בגלל שבגין 64 מוסיפים תעסוקה בלבד ויש חניון עם שמונה מפלסים שלא יכול לספק את הצרכים, הכל בתיאום עם צוות התכנון, התוספת תהיה אפס רק לתעסוקה ורק לבגין.
לגבי ניבה גת רימון בגלל שאנחנו מוגבלים במפלס המרתפים והוא כבר בביצוע ומתוכנן, המגורים בתוכנית 4861 קבעה שזה חצי למגורים אופניים יש קושי רב, כי זה מרתף מוגבל, אופניים הוכנסו 2 יחידות אופנים ליחידת דיור, יש כמעט 1000 חניות אופניים לגת רימון. אנחנו דווקא פותרים את מצוקת נושא האופנים
מיטל להבי: זה רק לדיירים?
אלעד טהר מוויבוקס: זה לכל השימושים. בקרקע אנחנו משלבים. איפה שאפשר לשלב אופניים נתנו חניות אופנים. זה מתחם קטן.
מיטל להבי: אין שום חניה ציבורית בפרויקט הזה?
אלעד טהר מוויבוקס: יש מגרש חום ויש לו מאזן, הוא מקבל 1 ל100 , בערך 30-28 חניות כי בונים עליו X זכויות
ענת רודניצקי: לטענת טענת היזם לעניין הדב"י, נאמר שחוק התכנון והבניה קובע ש-25% מסך יחידות הדיור צריך להיות במחיר מופחת והשאר במחיר שוק, אבקש להעמיד על טעות, על פי החוק כתוב שהתוכנית תקבע לכל הפחות 25 אחוז מסך יחידות הדיור כמחיר מופחת וקובעת בהמשך בסמכות מוסד התכנון לקבוע שיעורים גבוהים יותר, כלומר בוודאי שבסמכות הוועדה המחוזית יהיה לקבוע שיעורים גבוהים יותר מכוח הסעיף הזה. הדרישה למאה אחוז מחיר מופחת אינה עומדת עם דרישות החוק
עו"ד אפרת שרון: החברה מכבדת הסכמים תמיד ובוודאי עם העיריה ולגבי הפרויקט. אנחנו משאירים את נושא הדב"י כפי שנקבע בהחלטה שלכם ושל הועדה מחוזית.
ליאור שפירא: אומרים גורמי המקצוע, מאחר ויש הסכם אתנו, בעניין הזה אתם תאפשרו לנו 15% מהדירות בהתאם לדב"י
יוסי תורג'מן מנכל ווי בוקס: כל הסכם שנחתם עם העירייה בגין תב"ע 4816 אנחנו עומדים אחריו, לא נחתמו הסכמים חדשים בגין התב"ע הזו
אורלי אראל: זה היה חלק מהתנאים של הוועדה לחתום על הסכם
יוסי תורג'מן מנכל ווי בוקס: נקיים את ההסכמים של התב"ע ונחתום על הסכמים חדשים
ענת רודניצקי: דב"י במחיר מופחת. כל 80 יחידות הדב"י במחיר מופחת
יוסי תורג'מן מנכל ווי בוקס: כן, כל הדירות יהיו דב"י

ענת רודניצקי: דב"י יכול להיות במחיר מופחת ויכול להיות במחיר שוק
יוסי תורג'מן מנכל ווי בוקס: הכל כתוב בחוזים הקיימים
ענת רודניצקי יש עוד חלק שצריך להשלים את החתימה שלו ובו אנו דורשים שהכל יהיה במחיר מופחת
הראלה אברהם אוזן: מה שנאמר כאן על ידי הצוותים המקצועיים זה, הוועדה המקומית ליוותה אתכם לאורך כל הדרך, התוכנית הוגשה כי הוועדה המקומית הגישה אותה, הכול מתוך הבנה שיש פה אירוע של דב"י מתחילתו ועד סופו כשהכול במחיר מופחת. החוק מאפשר זאת ומדבר על 25% לפחות.
אנו ערים לכך שהוועדה המחוזית בהפקדת התוכנית לא קיבלה את ההמלצה שלנו, קבעה סוג אחר של תמהיל, הגשנו על זה התנגדות מהנדס הוועדה, כולנו תקווה שהיא תתקבל, אבל אנחנו אומרים אם היא לא תתקבל וייקבע בתוכנית אחרת, אנו מצפים שאתם תעמדו בסיכומים בין אם הוועדה המחוזית תקבל את התנגדות מהנדס העיר ובין אם לא
יוסי תורג'מן מנכל ווי בוקס: נעמוד בכל הסיכומים.

<u>דיון פנימי:</u>

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נקבל את המלצת הצוות עם התיקונים המתחייבים
הראלה אברהם אוזן: התנגדות מה"ע הוגשה כמובן בזמן, מוסיפה סעיף להמלצה לקבל את התנגדות מה"ע וכן להוסיף דרישה לחתימה על התחייבות נוספת לעניין הדב"י שהוסף בתכנית בהתאם למוסכם
ענת רודנצקי: כל 80 יחידות הדיור בהישג יד יושכרו במחיר מופחת ל-25 שנה
ראובן לדיאנסקי: זאת בהתאם להסכמת מנכ"ל החברה היזמית. יש לתקן גם את המלצת הצוות במקום לדחות לקבל בחלקה ולתקן את הטעות תיקון ולא לשנות כתנאי להיתר בניה, זה יופיע בתשריט אבל לא תנאי להיתר בניה
הראלה אברהם אוזן: ולקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיף 3 כך שיוסף בתשריט מעבר פתוח בין חצר בית רומנו לבין השצ"פ ממערב למבנה וכן לבטל את התנאי בסעיף 6.2.1.ג בתכנית
ענת קרינצקי: המדיניות שלנו היא שכל הדב"י יהיה במחיר מופחת
דוד לניאדו: במידה וזה לא יתקבל?
אורלי אראל: לכן התעקשנו שהוא יהיה מחויב להסכם
ראובן לדיאנסקי: לקבל את סעיפים 1 ו-2 בהתנגדות המועצה לשימור אתרים ולקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיף 3 כך שיוסף בתשריט מעבר פתוח בין חצר בית רומנו לבין השצ"פ ממערב למבנה וכן לבטל את התנאי בסעיף 6.2.1.ג בתכנית;
לקבל את סעיפים 1, 2 , 4 ו-5 ולקבל חלקית את סעיף 3 בהתנגדות וויי-בוקס גת רימון;
לקבל את התנגדות מהנדס העיר וכן להוסיף דרישה לחתימה על התחייבות נוספת לעניין הדב"י שהוסף בתכנית כך שכל 80 יח"ד בהישג יד יושכרו במחיר מופחת בהתאם להסכמה שניתנה בפני הועדה ע"י מנכ"ל וויי – בוקס ,לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

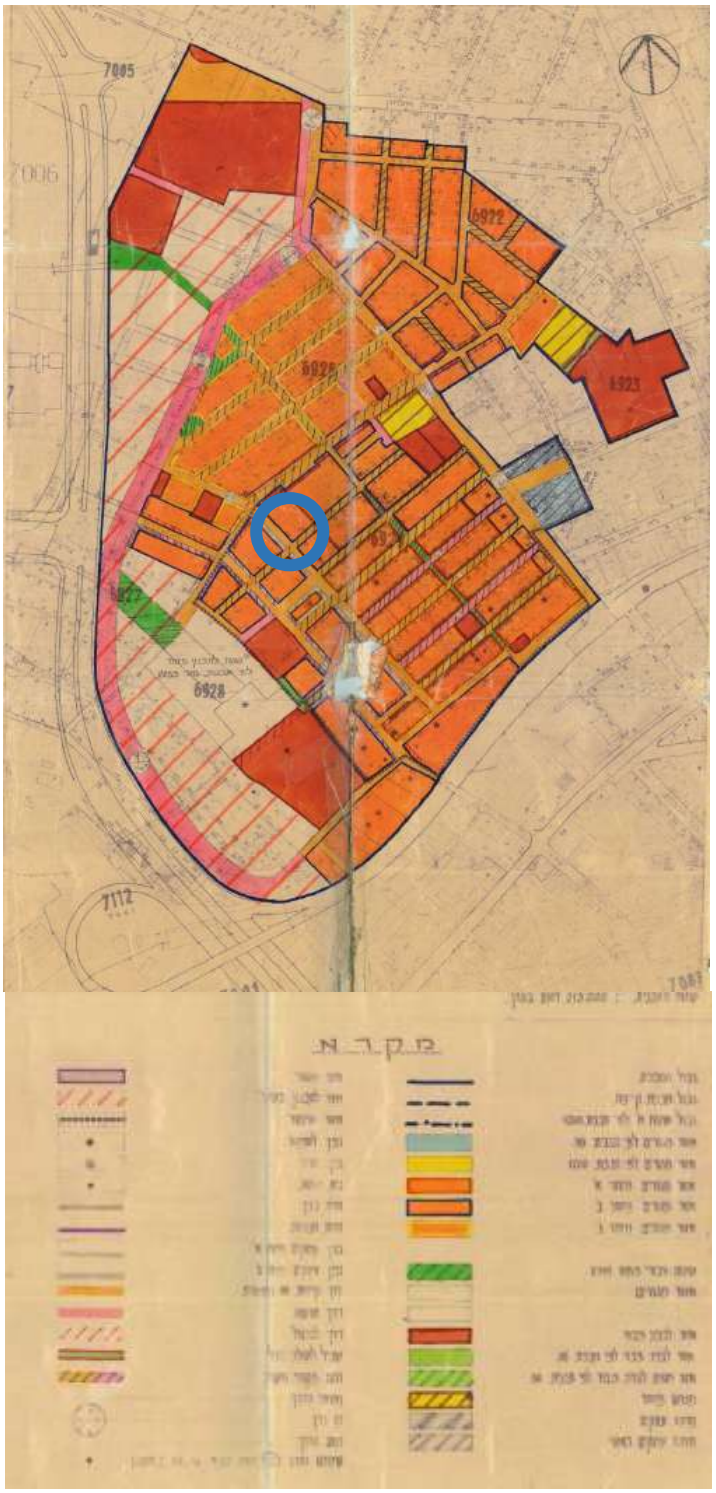
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

- לקבל את סעיפים 1 ו-2 בהתנגדות המועצה לשימור אתרים ולקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיף 3 כך שיוסף בתשריט מעבר פתוח בין חצר בית רומנו לבין השצ"פ ממערב למבנה וכן לבטל את התנאי בסעיף 6.2.1.ג בתכנית;
- לקבל את סעיפים 1, 2 , 4 ו-5 ולקבל חלקית את סעיף 3 בהתנגדות וויי-בוקס גת רימון;
- לקבל את התנגדות מהנדס העיר וכן להוסיף דרישה לחתימה על התחייבות נוספת לעניין הדב"י שהוסף בתכנית כך שכל 80 יח"ד בהישג יד יושכרו במחיר מופחת בהתאם להסכמה שניתנה בפני הועדה ע"י מנכ"ל וויי – בוקס
- לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, מיטל להבי

מסמכי רקע:

מצב מאושר מתוך תשריט תכנית מאושרת 2277



בעלי הקרקע / חלקות:

נ.מ אורבן אחזקות בע"מ ח.פ 516602265

מורשה חתימה – נאור מלכה ת.ז 200383537

תוכן הבקשה:
איחוד חלקות מס' 18 (פינתית) ו 19 בגוש 6929 לחלקה אחת פינתית לצורך מימוש התכנית הראשית החלה על המגרש תא/2277 ובהתאם לכלל הוראותיה.

פרטים:
המצב הפיזי הקיים בשטח :
גוש 6929 חלקה 19 בכתובת נוה שלום 19 – חלקה בשטח של 41 מ"ר. כיום בנוי מבנה המשמש למגורים. בניה בחלקות צמודות 16, 17 ו 20, מאושרת בקו בניין 0.
גוש 6929 חלקה 18 בכתובת נוה שלום 17 – חלקה בשטח של 71 מ"ר. החלקה ריקה מבניה כיום. בניה בחלקה צמודה 17 מאושרת בקו בניין 0.
שני המגרשים ביעוד "אזור מגורים מיוחד ב'".

כללי:
עפ"י תכנית 2277 שטח חלקה מינימלי להוצאת היתר לבנייה חדשה הנו 100 מ"ר ושטח מינימלי לטובת הוצאת היתר לתוספת בניה הנו 70 מ"ר. חלקה 18 ריקה מבנייה ולכן נדרשת בנייה חדשה, ושטח חלקה 19 אינו מאפשר הוצאת היתר. על כן בהתאם להוראות תכנית 2277 – שתי החלקות אינן ניתנות למימוש כיום.

מטרת התכנית :
התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות 18 ו 19 בהסכמת בעלים ומשנה את קווי הבניין באופן שיתאים למגרש הפינתי החדש כך שהוראות הבינוי והנפחים יהיו תואמים את התכנית הראשית ביחס לשטח המגרש החדש. כל שאר ההוראות יהיו תואמות במלואן לתכנית הראשית.

<u>טבלת האיחוד המוצע</u>

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
	18	41
	19	71

<u>טבלת זכויות בניה -</u> כל זכויות והוראות הבניה המופיעות בטבלה זו הינן לפי המאושר בתכניות 2277.

		מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
		18	19	
ייעוד הקרקע		מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'
שטח החלקה/מגרש		71	41	112
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
	מ"ר	-	-	-
זכויות בניה לקומה	אחוזים	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
	מ"ר	-	-	-
שטח שירות	מ"ר	-	-	-
שטח מרתף	מ"ר	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
גובה		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
קומות		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
מספר יח"ד		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
תכסית		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277

	מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
	18	19	
צפיפות	-	-	-
מקומות חניה	-	-	-
קו בניין קידמי	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
קו בניין צידי	2.5 או 0 מ' לפי 2277	2.5 או 0 מ' לפי 2277	2.5מ' ולפי 2277
קו בניין אחורי	-	4 מ' לפי 2277	-

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

זיהוי התכנית

מספר התכנית	שם התכנית	סוג התכנית	שרך התכנית
507-1513548	תכנית 2277א איחוד חלקות נווה שלום 17-19	כ.מ. אורבן אחזקות בע"מ	אדר' עבל רפאלי גרשון

זיהוי הרשות והוועדה

סוג תוועית (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "ירגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (מה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	יש	אין ■ ☐

מוסד התכנון המוסמך לחפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית תינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש למרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

■ התכנית תינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מציעה איחוד חלקות בין חלקות 18 ו 19 בגוש 6929. במסגרת תכנית זו ייקבעו הוראות בניה ועיצוב וקווי בניין. התכנית איננה משנת את ייעוד הקרקע, או את סך זכויות הבניה, או את מס' יחידות הדיור כפי שנקבעו בתכניות התקפות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית תינת בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		



שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהוראות תמותאר - לפי סעיף 62א (ד)

	סעיף	מהות חסעיף	שימוש בהוראות חמפורטות
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לפא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	V
	סעיף קטן (א)(3)	קביעת או שינוי בקו בניין המקובע בתכנית	V
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחנייה...ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	V

תצהיר והתחייבות

בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הוא בסמכות הועדה המקומית/מחוזית, (מחק את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בסעיף זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי , אדרי	אדר' אהוד כרמלי מהנדס העיר עיריית תל-אביב - יפו	22.7.2026

מחוקי המשפטי להועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולי, עו"ד		22.7.2026

יח בדאם | 2010

המשתתפים
גבי אילנית סולמי – ראש צוות (מחשוב מנכ"רות ועדה מחוזית)
צוות תבנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית תכלול הוראה לאיחוד חלקות לצורך מימוש החלקות על פי התכנית הראשית תא/2277 בלבד. כל הוראות התכנית יהיו תואמות במלואן לתכנית הראשית תא/2277. כל הוראה נוספת תוסר ממסמכי התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

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

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב – יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



מגרש מוסר: רוטשילד 117



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ-5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.
מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
פיתוח: נחלת הכלל.
תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.
סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.
אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.
שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.
מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

יזם: ר. ראם החזקות בנדל״ן בע״מ, מידאס השקעות בנדל״ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע״מ, גל מתש אחזקות בע״מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל״ן בע״מ, מידאס השקעות בנדל״ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע״מ, גל מתש אחזקות בע״מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:
מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:
בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח״ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.
בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000 , הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב׳ לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:





מגרש מוסר: מגורים.

מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

תכניות תקפות:

א. **תא/ 1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.

ב. **תא/ 3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי"- חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל – חלקה 122 (אינם כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו- 1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444.

ג. **תא/ע/1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.

ד. **תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.

ה. **תא/2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תחולנה על תכנית זו.

ו. **תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.

ז. **תא/מק/5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.

ח. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**
<u>תשריט אזורי יעוד</u>: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

רח"ק מירבי: 6.5 (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:
- חובת מסמך מדיניות.
- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
(1) פריסת הבינוי , נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
(6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:

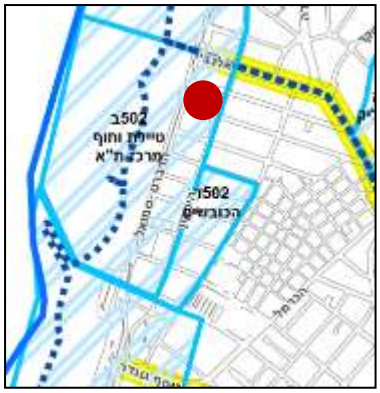
אזורי ייעוד



עיצוב עירוני



אזורי תכנון



תחבורה



ט. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117**
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. **הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל):**
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות.
מלבד מלון סבויי יתר המגרשים הינם בייעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. **רוטשילד 117 (מגרש מוסר):**
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

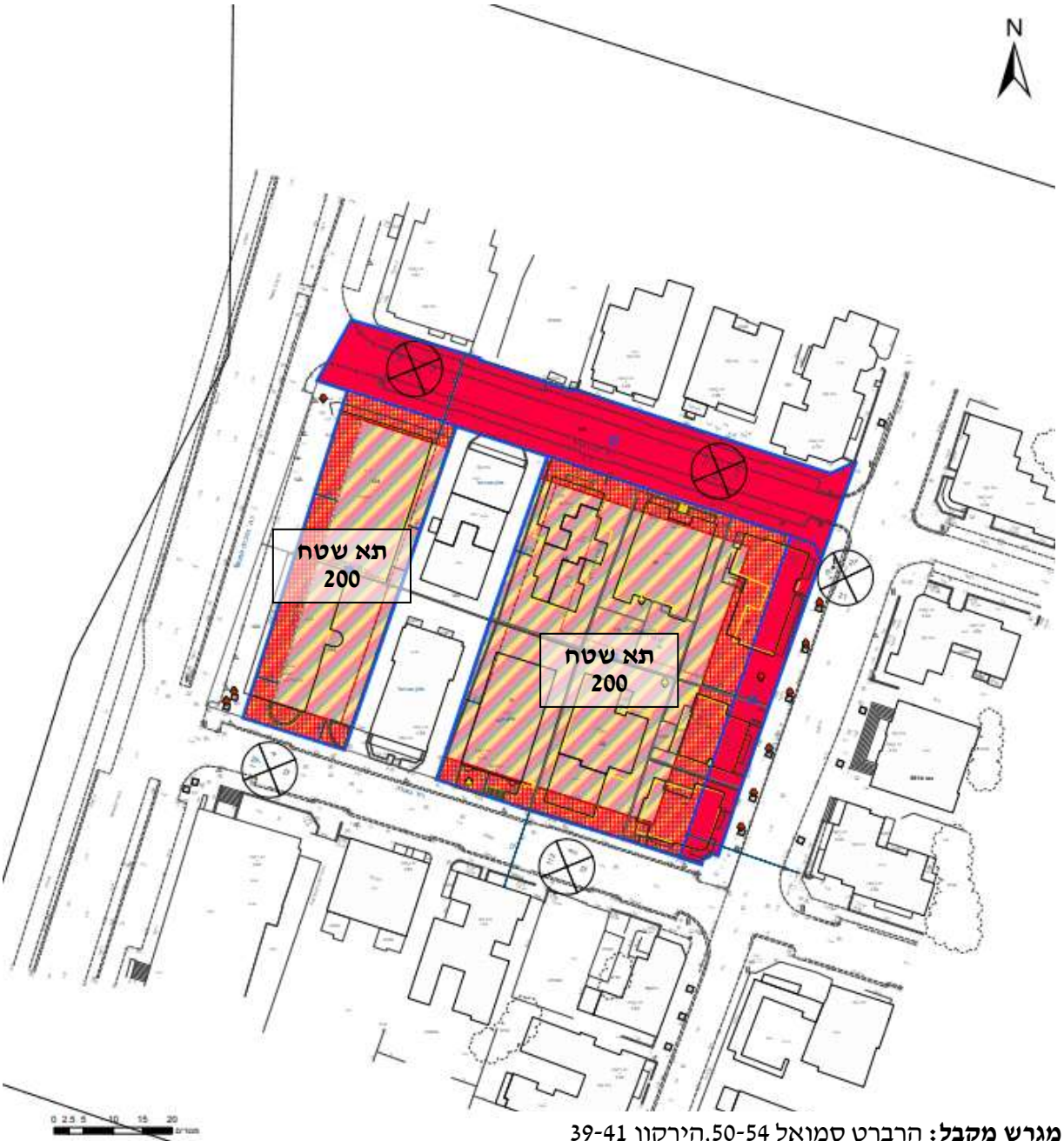
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניוד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

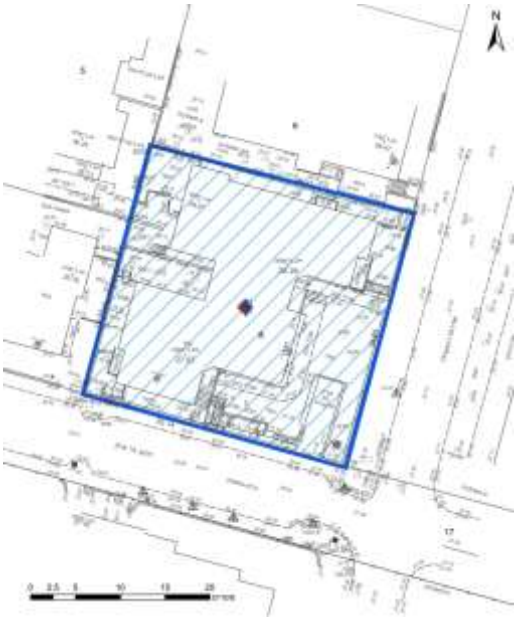
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54,הירקון 41-39



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגונן. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו ׳מגורים, מסחר ותיירות׳.
השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות ,בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת.
ביחס למגרש המוסר: שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח׳ הירקון בהתאם למאושר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.

ב. התכנית מקצה 1,215 מ״ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ״ר שטחי ציבור בנויים.

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של **רח״ק 6** משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- **60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר.** בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו **1,788 מ״ר** המהווים **0.5 רח״ק** עבור שימושי מלונאות בלבד , במידה ותאושר תוספת הרח״ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- **63% למלונאות ו-37% למגורים ומסחר.**

סה״כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם **23,243 מ״ר** ברוטו על קרקעי לשימושים השונים.
לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ״ר עבור כל יח״ד **(סה״כ 1,056 מ״ר)** ו-6 מ״ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה״כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 12,917 מ״ר** מתוכם 1,816 מ״ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 8,811 מ״ר, 88 יח״ד** לפי גודל ממוצע של 80 מ״ר עיקרי ליח״ד (51 יח״ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה).
בנוסף, מוצעים **1,215 מ״ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.**

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/ 2650ב.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ״ר עיקרי בייעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ״ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ״ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה״כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח׳ רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ״ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש״ח למ״ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ״ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ״ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ״ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ״ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ״ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ״ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ״ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר .
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ-2,160 מ"ר.

תא שטח	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	ייעוד ראשי	שימושים	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים		יח"ד
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
200 הרברט סמואל	1,077	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	963	241			12
			תיירות	4,035	1,214	660		
			מסחר	80	20			
			מבנים ומוסדות ציבור	345	103		65	
			סה"כ	5,423	1,578	660	5,450	12
201 הירקון	2,499	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	6,086	1,521			76
			תיירות	5,892	1,176	1,500		
			מסחר	160	40			
			מבנים ומוסדות ציבור	590	177		115	
			סה"כ	12,728	3,514	1,500	12,555	76
סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)	**3,576**	**מגורים מסחר ותיירות**		**18,151**	**5,092**	**2,160**	**18,005**	**88**

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

א. שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
ב. תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יוותר ללא שינוי.
ג. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
ד. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.

ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.

ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.

ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור:

(1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.

(2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ״ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.

(3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג׳ מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד׳), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

(5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי

(6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ״ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע״ב- 2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח״ד:

התכנית כוללת 88 יח״ד.

א. גודל דירה ממוצע 80 מ״ר עיקרי ובנוסף 12 מ״ר ממ״ד.

ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (60-75 מ״ר שטח כולל לרבות ממ״ד ככל שיבנה).

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.

ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב״י וזאת מתוך שיכלול המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה״כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה״כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ׳ מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ׳ מעל פני הים.

(*) תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה הקומות בבניה חדשה: גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ׳ ברוטו.
גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ׳ ברוטו.
גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ׳ ברוטו.
גובה קומת המסד – עד 4.5 מ׳ ברוטו.
גובה קומת הקרקע - עד 6 מ׳ ברוטו.

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0.
לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200:
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201:
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)

ב. תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו- 108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.

ג. התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.

ד. **לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.

ה. טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה:

א. התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.

ב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
- 1:0.5 למגורים.
- 1:15 למלונאות.
- 1:50 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.

ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.

ד. לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.

ה. לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכסית מינימלית של 250 מ״ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפונו ע״י המשאית.
בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים.
פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ״ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.

ב. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגזוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים , דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.

ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.

ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.

ד. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
- איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
- הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
- מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של Rw=35dB/.
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):
נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית.
התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.

ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.

ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.

ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.

ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.

ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.

ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:
השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	4,521	77.14%	⇦	דרך מוצעת	1,403.94	24.01%
מגרש מיוחד	473	8.07%		מגורים, מסחר ותיירות	3576.13	61.16%
מגרש מיוחד (מגרש מוסר)	867	14.79%		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)	867.15	14.83%
סה"כ	**5,861**	**100%**		**סה"כ**	**5,847.22**	**100%**

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים		**מצב קיים**	**מצב מוצע**
יחידות דיור		51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליח"ד		-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים		4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות		1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר		-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור		0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	אחוזים	-	650%
	מ"ר	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	קומות	-	עד 25 קומות.
	מעל פני הים	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
תכסיות		-	תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

מקומות חניה	-	א. מגורים 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם. ד. ציבורי: 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם.

מגרש מוסר:

נתונים	**מצב מאושר** (תא/ 2650 /א')	**מצב מוצע**
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:
א. ממזרח - רחוב הירקון.
ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
ג. מדרום - רחוב גאולה.
ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:
א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.
ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש 200	
מגורים	12 יח"ד
מלון	140 חדרים
מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	345 מ"ר

מגרש 201	
מגורים	76 יח"ד
מלון	175 חדרים
מסחר	160 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר

2. <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאלים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 200	
1:0.5 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות
1:15	סך 9 חניות

מגרש 201	
1:0.5 חניה ליחידת דיור	38
1:15	12

חניות לחדרי מלון	
1:0 מסחר	סך 0 חניות
1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות
סה"כ	19 חניות

חניות לחדרי מלון	
תקן 1:0 מסחר	0
1:100 מבני ציבור	6
סה"כ	56 חניות

2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.

3. <u>הולכי רגל</u>
3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.
3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.

4. <u>רכב דו גלגלי</u>
4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.

5. <u>נגישות וחניונים</u>
5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.

6. <u>מערך תנועה היקפי</u>
6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.

7. <u>סיכום</u>
הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:
בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. <u>חלקה המערבי של התוכנית:</u>
סה"כ זכויות במצב הנכנס **2437 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **7001 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 10
יח"ד מצב יוצא: 12

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **4564 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*4564/7001)= **26.0%**
שטח המגרש **1.077 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (26.0%*1077)= **0.28 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. **חלקה המזרחי של התוכנית:**
סה"כ זכויות במצב הנכנס **4511 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **16201 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החוו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 17-15 יחידות דיור.
יח"ד מצב יוצא: 77
לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **11690 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*11690/16201)= **28.8%**
שטח המגרש **2.828 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (28.8%*2828)= **0.815 דונם**
מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה **0.335 דונם**
סה"כ הקצאה לצורכי ציבור **0.479 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, תירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ מקומית		■ 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 המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית נובלת ברחובות גאולה קדרון, יונה הנביא מצפון, תירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התוכנית הינו כ- 6 דונם. מטרת התוכנית היתה פתוח והתחדשות רצועת התוף והרחבת רחוב תירקון על ידי הקצת מתחם בשילוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הנובל מה כרחבות מרחובות דרכים וקביעת זיקות תנאה. חבינוי כולל שני מגדלים מעל קומות מסד שיגדירו דופן פעילה לרחוב.	62 א, (ג) חוק התו"ב-התשכ"ת	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 2016

התכנית היא **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	מנושאים בתחם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	☐	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	**גוש 6502- טיילת מרכז תל אביב.** **איזור מוטה מלונאות** **מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות**	**5.3.1 הוראות מתחם חופי** **עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת התוף** **רח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בכפוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.**	**+** **+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020** **הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.** **+**
	☐	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** **- מתחם חופי**	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון:מתחם חופי**	**סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות ביצוי למתחם**	**• + התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף •**
	☐	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.**	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית רבת קומות אזור מוטה מלונאות**	**• אזור מגורים בבניה רבת קומות – סעיף 3.2.5** **• סעיף 3.2.1 (א)(1)**	**קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות** **+**

	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	• סעיף 3.7.2 לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות • סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.7.2.ד חניה ציבורית תת קרקעית	• התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים • התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במוצב הנוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאושרות למלונאות על פי תוכניות מאושרות. • תתבקש שטיח ממסמך המדיניות שהנחת תבטן חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות תמפורטות.	סעיף 3.2.5.א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים – מלונאות ושימושי ציבור מבוזים	• התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומת קרקע מסחריות. • התכנית קובעת שטחי ציבור מבוזים ומושיפה שטחים למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2- 3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות – 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות . תוספת חני רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף מסמך מדיניות 3.1.3 ג – תועלת ציבורית	+ שטחי הבניה בפרויקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. • תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לניוד זכויות מובנה לשימור.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	• 3.1.4 ה' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

			ומלונאות מעבר לרח"ק •3.1.4(ו) מצללות או סככות צל לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות ותקנות או עד 50% משטחי תבניה שמעל הקרקע, לפי הנמוך מביניהם.	+ שטחי תבניה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים מחות מ50% משטחי תבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.	בהתאם לנספח תיעצוב חעירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג) – קומות טיפוסית 3.8 מ' קומה מסחרית 6 מ'	+ תתוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות נטל קומת קרקע וקומות טכניות + התכנית תואמת הוראות תבינוי של מסמך תמדיניות הכוללות מרכיב מרקמי לחיבור לרקמות תבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים + נספח בינוי נספח תחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני –פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי טגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	• התוכנית מגדירה קווי בניין לקומת הקרקע לקומות העיליות ולמגדלים • התוכנית קובעת זיקת הנאה והוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין • מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מרטה מלונאות	מחות התקצאת לצרכי ציבור וחיקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	• בהתאם לחוו"ד אסטרטגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשטחים מבונים לצורכי ציבור

				• התוכנית קובעת זיקות הנאה לטובת הציבור בחיקף המגרשים
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי', רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	3.6.14.ב - הועדה תחליט על הסקדה של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8מ ברחוב עירוני	• התוכנית מקנה קרקע לחריחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל21- מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף חים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה
	תוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרידות מפלסיות (3.8.3) קווי מוע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תתבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית לתולכי רגל ורוכבי אופניים 3.8.2.ד ס"ק 3 - קו תבניין בתבנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות תדרך, או לפי קו תבניין תבניין של רוב תבניינים בין שני צמתים. תנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר	• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו תבנין לרחוב תרברט שמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'
	איכות סביבה - סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – חוות דעת תכנונית	+ + בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה

			4.4.3 - בניה ירוקה	+
			4.4.4 – חנויות מרחביות	+
			4.4.5 – תנאים להפקדת תכנית	+
שימור	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: תכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועצת ,או בתכנית מאושרת		תתכנית כוללת גם מבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוידות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל
תשתיות	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התייחסות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר חלחול- 15% מהמגרש יותר מנוי מבניה על ותת קרקעיות. עם זאת, מכיוון ששיטה זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה פנוי מכל חיפוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.

		שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהוראות התכנית - לפי סעיף 62א (ד)	
		(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, 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: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקוטות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף	
●	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
⊘	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת ותארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
●	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
⊘	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	02544551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	243897264-9		1.7.2024

ן בוחם | זוהר

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

יוני גרוסוואסר: מציג את התוכנית

מיטל להבי: מאיפה נכנסים לרמפה
יוני גרוסוואסר: הכניסות מרח 'יונה הנביא (מציג במצגת)
חיים גורן: ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
יוני גרוסווסר: מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
יש בנין מגורים.
חיים גורן: אז זה באק טו באק.
רוני גרוסוואסר: כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות .
חן אריאלי: עשיתם בדיקת שמש.
רוני גרוסוואסר: כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
מיטל להבי: שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים ב9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכוניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
יוני גרוסוואסר: למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים ב7 ו9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית ו6 קומות בחזית המזרחית.
מיטל להבי: כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
אלון מטוס: עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים . הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו .

מיטל להבי: איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.
אלון מטוס: המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן.
מיטל להבי: איך זה נראה בלי הניוד?
אלון מטוס: הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.
מיטל להבי: תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.
אלון מטוס: מדיניות הועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.
מיטל להבי: אז בוא נגייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.
מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף
אודי כרמלי: להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מנוידות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.
אלון מטוס: 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.
מיטל להבי: מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?
אודי כרמלי: הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.
יעל נוייפלד: בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.
מיטל להבי: בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס: לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.
אודי כרמלי: למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.
דייבי דישטניק: המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.
אודי כרמלי: נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.
מיטל להבי: מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?
אלון מטוס: נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.
מיטל להבי: מה השימושים שחשבתם באזור?
אודי כרמלי: אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולובייים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיודעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.
מיטל להבי: לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.
אלון מטוס: אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויך לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגונן וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלונאי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר.
מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים.
ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 24-0011ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.
7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/04/2025
מעריב	10/04/2025
מקומון ת"א	11/04/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

עו"ד ניר אדרי	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
דודו מחלב, מנכ"ל איגודן	רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801
להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ	רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310
מר אבי גואטה	גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409
עו"ד שוב	מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102
עו"ד רונן ירדני	ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806

התנגדות מס' 1: אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל	**מענה:**
1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה: המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים	**מענה לסעיף 1.1א:** המתנגדות טוענות כי ההפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון

אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות היזם. אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא: א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים.	לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו- 119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיורי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת.	**מענה לסעיף 1.1ב:** המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 15-13, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21).	**מענה לסעיף 1.1ג:** לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 –כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44. בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.	**מענה לסעיף 1.1ד:** לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 30.11.2006 (לאחר התכנית שציין המתנגד).

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.	 שטחי הבניה שמצוינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחוברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחוברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר. באשר לטענה כי עלות תרומת המחוברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניצבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחוברים. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.** **מענה לסעיף 1.1ה:** דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן	**מענה:**
2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 54-50 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכו'), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות	**מענה לסעיף 2.1:** ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארת הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.	

התנגדות מס' 3: להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ ושמאי אושרי ברק	**מענה:**
ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 5.29% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות. **3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות**- המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. **הפרדת מתחמי או"ח**- חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בנייה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד. **3.2 מקדם מיקום-** חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון. למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית. מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות **3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124** רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3. **3.4 יצירת שונות במקדמי המושע**- חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים. יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני **3.5 קושי במימוש תא שטח 201**- בו מוקצות	**מענה לסעיף 3.1:** **<u>קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח</u>** לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו- 124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונות תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכניות סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** **מענה לסעיף 3.2** לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזהה (ואף העדיפה) לים. **מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב.** **מענה לסעיף 3.3** גורמי המקצוע בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה** **מענה לסעיף 3.4** החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו.	**מענה לסעיף 3.5** לטענת המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה**
3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית.	**מענה לסעיף 3.6** לטענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1ג'. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
3.7 הוראות לשלביות: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.	**3.7 הוראות שלביות-** בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה	**מענה:**
מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל	**מענה לסעיף 3.1:** מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך ,מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב ,**מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם** ,שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**

להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.	

התנגדות מס' 5: עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור	**מענה:**
5א.החרגה מלאכותית ובלתי סבירה : המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחרגה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו. החרגתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות. **היעדר צורך בהסכמה קניינית**- הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם. **תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה:** מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו. **תכנון לבלוק שלם**- קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות **מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד** : אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן. **יחס למלון סבוי-** מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון. **תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי** –הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך	**מענה לסעיף 5א:** לפי תכנית המתאר התכנית הינה בייעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטה מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות. על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום. **תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי** – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי : בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה. במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה. בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה. זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שיטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא. כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית

המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%). היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניותה התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.	משלימה בהתאם לתכנית המתאר. לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים. תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון. כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד. **בתאריך 25.05.21** העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים. **בתאריך 17.07.23** נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש. **בתאריך 06.06.24**, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי

	תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם. **בתאריך 4.2.25** התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחרונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה *שמקנה* תא/5000 וגורמת להם נזק כספי. נציין כי תא/5000 **<u>איננה מקנה</u>** זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך **10.07.24.** **בתאריך ה-25.03.25** מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל. בתאריך ה27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע

	והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב6.6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים. כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם **הבטחת מימוש התכנון** כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה. ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר. **בתאריך 19.5.25** התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים. המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר <u>אינה מסגרת מוקנית</u>, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122. לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון. המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש

	ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית. במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו.
5ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות.	
5ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומת מחוברים).	
5ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 ₪/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 ₪/מ"ר.	לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6
5ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחוו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.	לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי ב9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
	5ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
	5ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
	5ד. ראה מענה בסעיף 5ג. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**
	5ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין ההצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע. **מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה**

התנגדות מס' 6:	**מענה:**
עו"ד רונן ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.	

המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתי מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הוועדה המקומית.

6.1 חוסר סמכות חוקית:
התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרקע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרקע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף.
בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109א לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני.

6.2 סתירה למדיניות התכנון:
התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הוועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.

מענה לסעיף 6.1:
התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (ל90 יום) וכן מיום 7.4.25 (ל3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן ב28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. וכך שוב בתאריך ה11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25.
יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך כל לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיבים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגישי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני.
מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1

6.2 סתירה למדיניות התכנון:
מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים.
אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי.

לעניין שטחי הבניה והתמהיל:
התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים

6.3 היבטים סביבתיים:
התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה.
בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ'/שנ' בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ'/שנ' בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ'/שנ' בשכיחות של 2.22%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות.
לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.

בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד- וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו-37% למגורים ומסחר.
סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.
מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה

6.3 מענה להיבטים סביבתיים:
נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים -אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

<u>רוחות -</u>
מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ'/ש' ו-9 מ'/ש', והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ'/ש' ו-20 מ'/ש'. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).
מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי:
א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א.
ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים.
ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי:
חלופה א' – מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקדת.
חלופה ב' – מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,

	תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחויות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור . כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור. **אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:** א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר. ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו. ג. מדיניות הועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואויר בין העיר לבין הים. לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א <u>הצללות –</u> מתודולוגיה העירונית: בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים: 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%. במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. <u>גגות-</u> מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), **בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש** מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ4.82 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר

	וסובל מהרעה של 38% ל1.59 קוט״ש למ״ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוט״ש למ״ר). <u>חזיתות-</u> ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u>- מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה. בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל1.26 קוט״ש למ״ר. חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 58-56, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות. לסיכום- מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית. **מומלץ: לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע״א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים.** בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י מחלקת תכנון מרכז)

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

<u>דיון לנושא ההתאמה לתמ״א 70</u>:
התכנית שבעניינו מצויה בתחום ״מרחב עירוני מוטה מטרו״, טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ״י תמ״א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ״א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר ״תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו.״



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ״א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ״א 70:

1. רח״ק – התמ״א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו כי הרח״ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת״א. כלומר הוראה זו תואמת לרח״ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח״ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ״א 70.
2. שימושים נוספים – התמ״א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35% . התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ״א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3.תקן חניה (סעיף 10.1)– התמ״א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים- למסחר 100 :1 ולמגורים 0.8. (ובשלב סופי 200 :1, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ״א 70.
תקן החניה המקסימלי בתכנית המופקדת הינו 0 למסחר, 0.5 למגורים, 15 :1 למלונאות, 100 :1 למבני ציבור.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ״א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רוחב רצועות הליכה שלא יפחת מ- 4 מ׳ משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ- 1.5 מ׳, ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס.9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב ברחוב מומלץ של לפחות 2 מ׳, רצועת עזר עם נטיעות משני צידיו ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ׳. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ׳ בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ״א.
לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור- הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ׳ (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ׳) ובצד המזרחי - בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ׳.
ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.

5. שטחי ת״ק (10.1.4) התמ״א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת״ק כגון : שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח״ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע״א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון : שתילה צפופה של עצים, קרי : מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.
6. הוספת ההוראות הבאות לתקנון התכנית:
   א. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר חלק משטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
   ב. שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות

ג. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.

תיקונים טכניים:
1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ₪ למ״ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ״ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

בישיבתה מספר 0022-25ב׳ מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר זמן הוועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-25ב׳ מיום 24/12/2025 תיאור הדיון:

תמי ג׳וסטו: מציגה בקצרה את עיקרי התכנית
ליאור שפירא: עו״ד ניר אדרי בבקשה
עו״ד ניר אדרי: מייצג את אביבה כרמי ויפה וולמן, בעלות 5 דירות ברחוב יונה הנביא 6. אנו לא נגד התכנון, אך יש עיוות בטבלת איחוד וחלוקה. התכלית העיקרית של טבלת האיחוד וחלוקה היא שתהיה צודקת לבעלי המקרקעין בתחום התכנית, אך זה לא המצב כיום.
אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: מדובר על מתחם איחוד וחלוקה המורכב משני תאי שטח 200 ו-201, מבחינת התכנון הם יכולים לעמוד עצמאית. העיוות נוצר כשלקחו את תא שטח 200 החזיתי וצירפו אליו את תא שטח 201, ממנו שאבו את הזכויות, כך נוצר עיוות שהקטין משמעותית את הזכויות.
במקדם של מיקום במצב הנכנס- חלקות 19 ו-124 קיבלו תוספת של 40 אחוז. לחלקות אחרות במתחם יש הפחתה של 30 אחוז וזה זועק לשמיים, גם מבחינת הערכים של חזית לים או חזית חלקית לים. בחלקה 16 יש נוף חלקי לים, צפון מערב, לכן הפערים צריכים להיות הרבה יותר קטנים, היה אפשר לקבל 12 אחוז אבל לא 40 אחוז, לנו נתנו מקדם 5 אחוז. נושא שני, מקדם מושע במצב נכנס, אנו מייצגים את כל בעלי הבניין ביונה הנביא 6 הפועלים ביחד לקידום התכנית מול היזם. לגבי מקדם שימוש 0.4 למלון סבאוי היה צריך לתת גם לחלקה 124 את אותו המקדם בדיוק כי היא הייתה בעבר קולנוע ואחר כך אחסון מלונאי. לא ייתכן שלאחד ייתנו מקדם 0.4 ולשני מקדם 1. לעניין תרומת המחוברים יש לנו שטח יותר גדול מהמצוין בטבלה והבנתי שראיתם והוכחנו. יש את הנושא של שווי למטר בנוי, שהוא נמוך אצלנו ביחס לחלקות החזית 119,124. הדבר המהותי הוא ההתייחסות לפגיעה הכלכלית במצב היוצא אם היינו כמתחם נפרד היינו מקבלים רחק של 6.5
אלחנן זבולון: חזור על עניין המחוברים
אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: השטח שלנו גדול יותר
אלחנן זבולון: את זה קיבלו
אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: ויש לנו 4,500 שהוא נמוך לטעמי
אלחנן זבולון: ומה האחרים קיבלו?
אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: הם קיבלו 6,000.
לעניין הפגיעה הכלכלית במצב היוצא, נוצר מצב של שני מתחמים של תא שטח 200 ותא שטח משלים שהוא תורם זכויות לבעלי בתא שטח 200 וזה זועק לשמים, יכולנו לבנות לבד, אנו מקבלים רח״ק 6.5 למה צריך להצטרף לתא שטח 200, ששואב מאתנו זכויות?. נערך תחשיב מדויק בחוות הדעת והגעתי למסקנה שיש הפסד בולט לעין של 30 מיליון שקל רק מהעובדה הזו.
ליאור שפירא: האם הצטרפתם לקו הכחול בהסכמה?
אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: זה ללא הסכמת בעלים, אנו לא נגד התכנית רק מבקשים שתעשה חלוקה צודקת
ליאור שפירא: איגודן לא נוכחים. עו״ד שירי שניי להב לוי ? ההמלצה שלכם לאיגודן זה 106ב׳?
תמי ג׳וסטו: הכנסת תיאומים לעת הכנת ההיתר, לא מדובר בשינוי מהותי שמצדיק 106ב לעניין זה

אושרי ברק שמאי – חלקה 24: חוזר על כל ההתנגדות שהוגשה. במתחם יצרו חלוקה מלאכותית של מתחם אחד במקום שני מתחמים שזה הדבר הנכון שהיה צריך לעשות. הדבר יוצר פגיעה משמעותיות בחלקות המזרחיות בתכנית שהוערכו בערך הרבה יותר נמוך. צריך ליצור שני מתחמים של איחוד וחלוקה והדבר ימנע את העיוות. לדעת שמאי הוועדה המגרשים המערביים שווים יותר
ליאור שפירא: אתה לא בדעה הזאת?
אושרי ברק שמאי: זה נכון, אבל יש תקן 15 שאומר במפורש ברגע שיש רמות שווי שונות יש לפעול להגדרת מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. בנוסף בתקן 15 מצוין שאם באיחוד וחלוקה תרומת המחוברים עלולה לגרום לעיוות ייקבע השמאי מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.
ליאור שפירא: איזו תוצאה תהיה אם יהיו שני מתחמים שונים?
אושרי ברק שמאי: המתחם המזרחי ברובו דומה, השינויים בתוכו מינוריים. לעומת זאת המתחם המערבי שווה יותר ולכן כבר בכניסה אנו נפגעים ב-40 אחוז. זה לא הגיוני. אם יש סל זכויות אז מבוקש להתחלק עם אותם מקדמים ולא שייווצרו פערים כה קיצוניים. במתחם המערבי יש גם מגורים וגם מלונאות, כשמאחדים את המתחמים אז המתחם המערבי שואב זכויות מהמתחם המזרחי.
חיים גורן: הטענה שלו שהמתחם המערבי שואב זכויות ממנו אבל לא תורם לו
אושרי ברק שמאי: כבר בהתחלה זה 40 אחוז, זה מספר מוחלט
אלחנן זבולון: יש לך מספר מוחלט?
אושרי ברק שמאי: 40 אחוז יותר ממני, למה? סל הזכויות לא השתנה
ליאור שפירא: בעלי הזכויות מקבלים גם במזרחי וגם במערבי
אושרי ברק שמאי: נכון ולכן זה לא אמור להפריע לעשות שני מתחמים, אנו בעד התכנית
ליאור שפירא: תעשו תב"ע נפרדת, המערבי נותן לנו מזערית תמורות
אושרי ברק שמאי: בטבלת איחוד והחלוקה בחלקה 16 מקדם המושע של 12 בעלים הוא 3 אחוז, משהו לא הגיוני, מקדם מושע אמור למעשה לשקף את הדחיה עד להסדרה, אין פה שוני, נוצר מצב שהמקדם הוא 3 אחוז. בהחלטת וועדת ערר בחיפה נקבע מקדם מושע במדרג, אפשר להסתמך על הטבלה הזו. אנו 24 בעלים בחלקה והמקדם 1, לא ייתכן שלחלקה עם 12 בעלים יש הפחתה של 3 אחוז. לגבי מקדם מיקום, משום מה חלקה 16 או חלקה 21 שמוצללות כולן על ידי מלון אברטל מקבלות תוספת נוף, כאשר אנו החלקה הפינתית יש לנו נוף נותנים לנו מקדם אחד, יש הרבה עיוות בטבלת האיחוד וחלוקה, אנו מבקשים לעצור ולחשוב מחדש.
אבי גואטה: חוזר על מה שציינתי בהתנגדות אין לי מה להוסיף
ליאור שפירא: ראית את המלצת הצוות?
אבי גואטה: לא ראיתי
ליאור שפירא: עיין בהחלטת הצוות ואאפשר לך לטעון לאחר מכן
עו"ד צבי שוב: יחד עם עו"ד רונית אלפר נציג במצגת והגשנו גם חוו"ד במסגרת ההתנגדות תחילה תציג האדריכלית
אדריכלית טלי שמחה אליקים: חלקת המתנגדים הבנויה ממלון אברטל הצפוני ומלון סוויץ' שהוא הדרומי, בין שני המלונות יש הפרש של שנים כאשר המלון הזה הוא צעיר יותר הסתיים ב-2018 והשני בשנת 1999. כאשר הם הגיעו לעירייה הובהר להם שהם לא יוכלו לממש את כל הזכויות שלהם, במידה והעסקה הזאת תצא לפועל. לפי הכתוב בחוות הדעת שלכם, לא קיבלתם את הקו הכחול שכלל אותם בגלל סיבות שהם לא בדיוק תכנוניות, התוצאה בסופו של יום, שגרעתם את שני המלונות מהקו הכחול של התוכנית, המלון ברחוב גאולה והמלון ברחוב יונה הנביא 4. המצב הסטטוטורי של רח"ק 6, בתכנית המתאר הנושא של תוספת מלונאות פטורה מלתת מטלות ציבוריות, מבחינת מסמך המדיניות אנו מכירים את הרח"ק הנוסף שמביא אותנו ל-6.5 ואנו מכירים את נושא זיקת הנאה לרחובות מזרח מערב.
ליאור שפירא: למה אתם רוצים להצטרף לקו הכחול אם יש לכם כיום יותר זכויות?
עו"ד שוב: הנזק המשמעותי שבפועל לפי מסמך המדיניות ולפי תכנית תא 5000 הרח"ק נגזר לפי גודל השטח, צריך שיהיה שטח של מעל 2 דונם. בשביל להגיע לרח"ק 6 צריך מתחם גדול.
אם אנו נשארים בפנים בתכנון מלאכותי אנו נשארים ב-300 ולא קיבלנו רח"ק 6. מעבר לעובדה שאין הגיון תכנוני להוציא אותנו, מראש נלקחו זכויות בניה של בין 300-2 אחוז ששווים הרבה מאוד כסף מאוד ששאר החלקות מקבלות את הזכויות
אדריכלית טלי שמחה אליקים: מדיניות התכנון של הוועדה הייתה לעשות תוכניות מפורטות למתחמים שהם בלי מגרעות בתוכן ובצדק, יש לזה יתרונות של השלכות תחבורתיות התחדשות האינטגרטיביות של התכנון הוודאות התכנונית מה שלא מתקיים בענייננו . בערר של זרובבל 3 סירבתם להוצאת היתר בניה בגלל שלא הייתה תכנית מפורטת לכלל המתחם
חיים גורן: אני מציע לך לתת פתרונות
אדריכלית טלי שמחה אליקים: המגרעת יוצרת קו כחול מלאכותי והכל כדי שתא שטח 200 יוכל לקבל את הרח"ק והזכויות של מעל 2 דונם. התוצאה פוגענית לא רק כלפי אברטל אלא גם כלפי היזם, יוצא שיש מגדל של 25 קומות עם 2 דירות בכל קומה, מדובר על תכסית של 250 מ"ר מקסימום ונוצר מלון שמאוד בעייתי שחוסם את המגרש של מלון אברטל ברחוב גאולה. התוצאות מבחינת תכנונית לא ניתן לאשר

תכנון כל כך פוגעני. מבחינת השימושים והתמהיל של 60 אחוז לא מתקיים כאן, התכנית אומרת במפורש של יילקחו בחשבון שטחי בניה שמיועדים בתכניות קודמות למלונאות, מלון סבוי היה צריך לצאת מחישוב השטחים וכמובן שזה לא יכול לרדת מ-60 אחוז. אין שום סיבה להתייחס למלון סבוי בצורה שונה ממלון אברטל. אנו מבקשים לבחון שתי חלופות, האחת הריסה של מלון אברטל ברחוב גאולה כך שיהיו בסופו של יום שני מגדלים או להרחיב את המגדל. תכנונית זה יותר סביר ממה שהופקד

ליאור שפירא: אבל מלון אחד ישאר מחוץ לקו הכחול

עו״ד שוב: לא , הוא יכנס לקו הכחול. כמו שסבוי נכנס לקו הכחול, אבל לא משתנה אלא נשאר במקום. המלון בגאולה באם ייהרס יצור אפשרות לבנות את המלון בהרברט סמואל ברמה אחרת ותפתר בעיה תכנונית

ליאור שפירא : מה הגודל של מלון סבוי?

עו״ד שוב: 2,000 מ״ר

ליאור שפירא : ומה התמורה הציבורית שאנו מקבלים? 1,215 מ״ר

עו״ד רונן ירדני: מדובר במתחם אמבסדור, מייצג את הבעלים וחברת אבולעפיה והחברות השונות שנרשמו בהתנגדות. הגשנו התנגדות מפורטת בכתב, תציג את ההתנגדות אדריכלית גל מוברמן ולאחר מכן המומחה הסביבתי

אד׳ גל מוברמן: במתחם אמבסדור אושרה לפני כ-14 שנים תוכנית עוד לפני אישור תוכנית המתאר שהוותה כ-600 אחוזי בנייה שקול לרח״ק 6 ואפילו אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי . לפני שהספיקו להוציא היתר בנייה פג תוקף התוכנית. לאחרונה היזם התחיל להתניע תהליך של להגיש תוכנית מפורטת חדשה בהתאם לתוכנית המתאר, מה שייחד את המתחם הזה שחזיתות הרחובות הסמוכים מצוינים בתכנית השימור של העיר שבה נדרש להגיש תכנית מפורטת. אין לנו מספיק חופש להזזת המגדל שלנו, יש מספר בניינים סמוכים אלינו, אין אצלנו גמישות במיקום המגדל

תומר שמי יועץ סביבה : בדקנו את ההשפעות הסביבתיות של התכנית על מתחם אמבסדור, בהיבט ההצללה יש קריטריון שקובע פרק זמן, שהוא פרק הזמן המינימלי לחשיפה לשמש בעונת החורף, במצב המוצע אנחנו לא עומדים בקריטריון בכל החזית הדרומית. בדקנו חלופה שמסיתה את המגדל המזרחי לדרום ואנחנו מקבלים מצב שכמעט כל הקומות למעט שלוש הקומות המרקמיות למטה עומדות בקריטריון. למרות שנבדקו רוחות בתחום הנוחות של ישיבה והליכה, עיקר העניין הוא רוחות מסוכנות ז״א רוחות של מעל 20 מטר לשנייה ופרקי הזמן שצפוי בהן להתרחש בעצם חריגה מהקריטריון. הקריטריון אומר 0.01 אחוז מהשנה שזה כמה שעות בשנה. במצב המוצע של התוכנית מדובר על מספר ימים, והפער בין מגדל שהוא צמוד למגדל שבמתחם אמבסדור לעומת מצב שבו המגדל יוסת דרומה מפחית למעשה בערך במחצית את פרק הזמן הזה. מדובר ברוחות שמעיפות חפצים ולפעמים גם אנשים. אני בספק אם אפשר לפתור את הבעיה באמצעים הרגילים בשלב תוכנית העיצוב, היות ומדובר בפינה שהיא חלק מהתכנית מהתוכנית מצפון של מתחם אמבסדור.

עו״ד רונן ירדני: אנו מציעים רק פתרונות, לעניין המיקום והעמדה של המגדל המערבי בתא שטח 200, הפנינו לסתירה במדיניות ואכן הסכמתם אתנו שזה בסתירה למסמך המדיניות, צריך לשנות את ההעמדה של המגדל המערבי

ליאור שפירא: אבל המגדל המערבי בחלק שלכם הוא נמוך

עו״ד רונן ירדני: שניהם באותו גובה, אנו מדברים על העמדה לכיוון רחוב הרברט סמואל, שני המגדלים יחד ממזרח למערב, יוצרים חומה אחת, זה צריך להיות בהעמדה שהחזית הצרה לכיוון הים. לגבי המגדל המערבי העמדה שלו לא נכונה וסותרת את המדיניות. אנו מבקשים לעמוד במדייניות או לצמצם חלק מהזכויות, לגבי המגדל המזרחי ביקשנו להסית אותו דרומה. לנו אין כל אפשרות, בגלל המגבלות המחמירות של השימור אצלנו, ביקשנו להסית את המגדל המזרחי דרומה כדי לאפשר לנו תכנון נכון

אבי גואטה: קראתי את ההתייחסות שלכם להבנתי אין פתרון, צריך למצוא לזה פתרון

חיים גורן: הבנת את הבעייתיות מבחינתנו, כוועדה תכנונית אין לנו כלים. הצוות ממליץ לדבר עם היזם שייתן מענה, מעבר לכך אין לנו הרבה מה לעשות

ליאור שפירא: אנו וועדה תכנונית ואנו לא יכולים לדון בזה

*הפסקה**

עו״ד אלי כהן מייצג את היזם : ביחס לתכנית כזו גדולה ורצינית הוגשו 6 התנגדויות שברובם רוצים את התכנית.

אור טאובן מקבוצת ראם : לאחר עשר שנים שרכשנו את הקרקע, והתחלנו לקדם את התכנית, יש פה אינטרס ציבורי ועירוני. שילבנו ידיים עם חזון העירייה, קידום ועידוד שיפוץ מבנים יחד עם השימור, מימוש שאיפת העירייה להרחבת רחוב הירקון, מייצרים תועלות ציבוריות מעל 1200 מ״ר, אזור מוטה מלונאות, חווינו עיכובים תכנונים וכן מגעים מתמשכים עם בעלי הקרקע , חשוב לזכור במשך עשור אנו ממנים את הקרקע בכדי לאפשר את התהליך, הקרקע מחכה להתחדשות ולהתפתח.

לגבי התנגדות אברטל המגעים עם בעלי המלונות התרחשו החל מזמן קצר לאחר שרכשנו את הקרקע, היו פגישות ישירות איתם ומגעים עם עו״ד שלהם, כדי לטייב את הפרויקט וכדי למנוע התנגדויות, היו מספר מתווים להגיע להבנות אך לצערי הניסיונות לא צלחו, למרות שיש להם זכויות רק למלונאות הם הציגו

דרישה גם לזכויות מגורים. הצענו להם עסקת קומבינציה, שיתוף פעולה לקידום תב"ע. בהמשך הועברה להם טיוטה של ההסכם של אי התנגדות, אך שום דבר לא עבר אותם. במאי 2020 נמסר לנו מהעירייה שלא תאפשר מתווה שבו זכויות של אברטל יומשו במגרש עצמו ובמאי 2021 הודענו להם שהם מחוץ לקו הכחול.
עברו 4.5 שנים מאז וכעת הם בהלם ובתדהמה שמקדמים את התכנית בלעדיהם. כיזמים השקענו מאמץ להגיע למתווה שמוסכם איתם
ליאור שפירא: מה המתווה המוסכם שהצעתם?
אור טאובן: היו כמה דרכים, בתחילה עסקת קומבינציה ולאחר מכן הסדר של אי התנגדות
ליאור שפירא: איך נראה התוצר הסופי? במה הוא היה שונה ממה שאנו רואים כרגע?
אור טאובן: הדיונים התמקדו בכך שהם יהיו בקו הכחול, גורמי המקצוע יענו איך זה אמור היה להראות
יוני גרוסוסר: אני מלווה את התכנית מיומה הראשון, תחילה קודמה תכנית שממשמשת את הבינוי בראיה הכוללת, היה ניסיון של היזמים להגיע להידברות עם אברטל. המתחם של אברטל בנוי משני מלונות בייעוד מלונאות. השינוי היה קצת דומה למה שהוצג כעת, אך אם הם היו מצטרפים המגדל המערבי היה יכול להתרחב לכיוון מזרח ויש שם מתחם גדול מעורב, הבניין הדרומי של המלונות הללו הוא ישן
אבנר ישר אדריכל: הבניין הדרומי של אברטל היה נהרס ואז היה מתאפשר לתכנן את המגדל צר יותר וגדל לכיוון מזרח
ליאור שפירא: לו עכשיו הנציג של שני המלונות היה רוצה להצטרף כמה זמן היה נדרש לערוך תכנית?
יוני גרוסוסר: שנים, עשר שנים לקח בהסכמות מלאות
אורלי אראל: תוך כדי נכנס שינוי לתמ"א 1,
ליאור שפירא: אנו מדברים על מלונאות, איך תמ"א 1 קשורה?
אורלי אראל: התכנית הינה איחוד וחלוקה על כל השטח, אנשים בסוף מקבלים את החלק היחסי שלהם בכל שטחי הבניה והקרקע ובכל השימושים. אם נעשה איחוד וחלוקה לכל התכנית, נשאלת השאלה האם היום בעקבות התיקון לתמ"א עדין אפשר לעשות זאת מבחינה חוקית?
הראלה אברהם אוזן: כל המגרשים בתחום התכנית נכנסים ביעוד אזור לתכנון לעתיד, סבוי ביעוד כמגרש מיוחד.
אורלי אראל: מלון אברטל נכנס בייעוד מלונאות
הראלה אברהם אוזן: לפי תמ"א 12 ותמ"א 1 הוא חייב להישאר בייעוד מלונאות
טלאור פפושה: הם לא נכנסים לפי 1200 , הם נכנסים לפי 44 ו-60
הראלה אברהם אוזן: כשמלון אברטל הוא בייעוד מלונאות אז יש בעיה עם הרצון של המדינה לשמור על ייעוד המלונאות ולא לצמצם מלונאות.
ליאור שפירא: אבל הוא רק מגדיל את הזכות למלונאות
עו"ד אלי כהן: אנו עושים תכנית עשר שנים, ניסינו ככל הניתן לשלב אותם מלכתחילה כעת ביום האחרון הם רוצים להצטרף, זה לא ראוי
ליאור שפירא: השיקול שלנו הוא עירוני ברמת העיר, להשאיר שם את שני המלונות זה פצע
עו"ד אלי כהן: זה ייקח לנו עוד 5 שנים
מיכל אורן מישר אדריכלים: לגבי נושא המגורים בחזית המערבית, כיום יש 1,200 מ"ר והם חוזרים במצב המוצע. אנו לא מוסיפים מגורים בחזית הזו ובהתאם לזה נקבעו התועלות וההקצאות בתכנית
יוני גרוסוסר: הסיבה שהרחוב נכנס לתכנית זה כדי להסדירו כדרך
אלחנן זבולון: למה זה אמור לקחת כל כך הרבה זמן?
אורלי אראל: מדובר בתב"ע חדשה. להכניס אותם לקו הכחול זו תוכנית חדשה, לבדוק שוב הקצאות, זה בינוי חדש, איחוד וחלוקה חדש, הקצאות לשטחי ציבור חדשים
עו"ד אלי כהן: מלון אברטל החליטו לשבת על הגדר, התכנית הזו לא תמנע מהם לממש תכניות בניה קיימות ועתידיות. זכויות הבניה שלהם כפי שאושרו בתכניות הקודמות נשמרות ויוכלו להשתמש בהן באופן עצמאי, הם לא ייפגעו
ליאור שפירא: הציגו את התנגדות איגודן
תמי ג'וסטו: מקריאה את התנגדות איגודן
ליאור שפירא: הציגו מענה להתנגדויות
דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט
חיים גורן: בסעיף ג' הם טוענים שהם צריכים לקבל כמו מלון סבוי
רונן רוזנטל: ברמה השמאית אין רלוונטיות לשימוש הנוכחי של הנכס אנחנו מסתכלים על השווי הטוב והיעיל. השווי הטוב והיעיל של הנכס הנוכחי הזה הוא ייעוד למגורים.
חיים גורן: מה לגבי הטענה של הפרדת מתחמי איחוד וחלוקה ?
טלאור פפושה: זה עלה בהתנגדות 3
ליאור שפירא: למה יש המלצה ל-106ב'?
תמי ג'וסטו: יש שינויים בטבלת איחוד וחלוקה, גם בשווים, שמשפיעים על כלל בעלי הקרקע

הראלה אברהם אוזן: בעמוד 76 בסוף התנגדות מס' 1 אם יש המלצה לשנות שווים זה משפיע על כולם
דני ארצי: התיקון של המחוברים שהציגו לנו בהיתר, תיקון כזה משפיע על שווי ולכן נדרש 106ב'
ליאור שפירא: למה כתבתם תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין תא שטח 200 ל-201
רונן רוזנטל: במצב המאושר נכון לעכשיו בתוכנית שהונחה מולכם לא הייתה דיפרנציאציה במצב המוצע של התוכנית בתאי השטח החדשים במקדמי מושע, הטענה של מתנגד 3 הייתה שיש לייצר הפרדה או דיפרנציאציה ברכיב המושע במגרשים המוצעים לאור העובדה כי המגרש המערבי כולל פחות מחזיקים מאשר למגרש המערבי, הצוות המקצועי קיבל את הטענה הזאת ולכן עצם העובדה שאנחנו צריכים לייצר מקדם מושע בין המגרשים האלה מייצר שוני בטבלאות ההקצאה והדבר מחייב לדעתי 106ב'
ליאור שפירא: גם אם לא נקבל את ההמלצה שלכם בסעיף 1.1ד נצטרך פרסום 106ב?
טלאור פפושה: אם לא תקבלו את ההמלצה ביחס לתרומת מחוברים ולמקדם המושע במצב יוצא לא נצטרך פרסום 106ב
תמי ג'וסטו: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: כתוצאה משינוי הקו של איגודן החזית לא זזה אחורה?
תמי ג'וסטו: שום דבר לא זז בבינוי מבוקש רק להשאיר תיאום
דני ארצי: לגבי הנושא של שני המתחמים אבקש משמאי התוכנית להסביר
רונן רוזנטל: הועלו שתי טענות, טענה אחת לגבי המצב הנכנס, נטען שקיימים הפרשי שווי משמעותיים שמטרתם יצירת מתחמי מימוש שונים, בנושא זה צריך להבהיר משהו חשוב בשונה ממקרים שבהם יש לנו קרקע חקלאית או קרקע ציבורית ביחס לקרקע למגורים זו לא הסיטואציה. הסיטואציה פה היא שתי חלקות בייעוד קרקע זהה מגורים ב', דירות שתיים עם זכויות בנייה די זהות, ההפרש שווי בין הפרש הזכויות בין החלק המערבי לחלק המזרחי הוא 23 אחוז. בכל תוכנית איחוד וחלוקה קיים שוני כזה או אחר בין זכויות, בוודאי שזו לא סיבה לייצר מתחמי מימוש נפרדים.
ליאור שפירא: מה רע לעשות שני מתחמים שונים? המתנגד בצד המערבי טוען שהוא לא נהנה מהמזרחי, הצד המזרחי לא נהנה מהתכנית, הוא רק מקטין לו
טלאור פפושה: בוודאי שהוא נהנה, תכנית 5000 קבעה אזור מוטה מלונאות, מינימום 60 אחוז מתמהיל השימושים יהיה תמהיל מלונאות, בתא שטח 200 יותר מ-75 אחוז מהזכויות נקבעו למלונאות, האופי של תא שטח 201 הוא פי שלוש מ200 למה? כי יש בו מגורים
ליאור שפירא: כשמקבלים יותר מגורים, המערבי נוגס הרבה יותר כי שוויו יותר גדול . לו המערבי לא היה בתמונה האם הזכויות של הצד המזרחי היו גדולות יותר או קטנות יותר?
תמי ג'וסטו: יש גם את העניין של ההקצאה הציבורית בדמות הרחבת רחוב הירקון שלכאורה זה רק מהצד המזרחי, כך כיוון שישנו מתחם איחוד וחלוקה יחיד זה נגזר למעשה מכולם והם מתאזנים בטבלה
ליאור שפירא: לו הצד המזרחי היה מתאחד לבד בזכויות יחד עם ההפקעה לירקון האם היה להם זכויות פחותות יותר מכרגע?
רונן רוזנטל: חשוב להבין גם את היחס של מרכיב המגורים שהינו משמעותי. לגבי הטענה שזה קודם כך בגלל שהיזם נמצא בחלק המערבי אז היזם נמצא גם בצד המזרחי. באם הייתה חלוקה לשני מתחמים לא בטוח שזה היה מיטיב עם הצד המזרחי, מה גם שזו דחיה של התכנית
דני ארצי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט
טלאור פפושה: ביחס למקדם מיקום יש תיקון טעות סופר, בפועל חישוב שמאי התכנית בוצע לפי 5 אחוז מקדם מיקום ובמלל בנספח עקרונות צויין 1.1, זה לא משפיע על התחשיב
ליאור שפירא: מה לגבי המושע לא קיבלתם?
טלאור פפושה: ביחס למצב הנכנס הוא הביא בחשבון מקדם מושע
דני ארצי: מושע מצב קיים מקובל עלינו
תמי ג'וסטו: מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
אלחנן זבולון: איך אפשר להבטיח שהצד המערבי יקרה?
אם עושים אפשרות שכל אחד יתחדש לבד צריך לבדוק את הכלכליות של כל אחד מהם שלא ייוצר מצב שהמזרחי מתקדם והמערבי לא
תמי ג'וסטו: בחלק המערבי יש בעלים יחיד ואת התוספת המשמעותית למלונאות, בצד מזרח לעומת זאת יש הפקעה להרחבת הירקון, שטח ציבורי בנוי יש בכל אחד מתאי השטח. לכן סברנו שהתועלת העירונית יחסית זהה. זו החלטה שלכם
אורלי אראל: או שניהם ביחד או שהמערבי שיהיה ראשון
טלאור פפושה: השאלה מה זה אומר לגבי הדרך? האם אפשר יהיה לממש את החזקה כל עוד לא מומש הצד המזרחי?
תמי ג'וסטו: המתנגד ביקש בהתנגדות שלו שהמגרש המזרחי יהיה ראשון
אורלי אראל: גם רצועת החוף וגם הרחבת רחוב הירקון שניהם חשובים, יש העדפה עירונית ששניהם ייצאו לפועל ביחד, מכיוון שלמערבי יש יכולת מימוש גבוה כי יש לו בעלות אחת עדיף שהוא ייצא לפועל וכך נרוויח את המלון המשמעותי בחוף הים. המגורים של היזם נמצאים בחלק המזרחי.

אני מציעה מימוש מלא או שהמערבי יהיה ראשון, בצד המזרחי יכולה להיות סיטואציה שייקח זמן עד שהתכנית תתממש, יש ריבוי בעלים, חשוב שייבנה מלון חדש על חוף הים
ליאור שפירא: אם נחליט שאנו עושים את הצד המזרחי, פתרנו את הבעיה של עיכוב בתכנית ונוכל להרוויח זמן ולנסות לצרף את שני המלונות
אורלי אראל: תמ"א 1 לא תאפשר לך זאת, הם לא יכולים לצאת מהמגרש של המלונאות שקיים היום
ליאור שפירא: הם לא צריכים לצאת אלא אם כן תגידו שגם את ה-5 קומות מגורים נאבד גם
תמי ג'וסטו: לדעתך יש מקום לתוספת מגדלונים בבלוק הזה?
ליאור שפירא: ניתן להגדיל את המגדל המערבי לעבות עם המלון הקטן
תמי ג'וסטו: יש אי וודאות בגלל תמ"א 1, רוצים לשמור על המלון במגרש בייעוד מלונאי
ליאור שפירא: עד הפעם הבאה נדע?
אורלי אראל: לא, זה תלוי בהחלטת הממשלה, אין לדעת מתי זה יקרה
ליאור שפירא: אנו נקבל החלטה בדיון הבא, גם כך יש פרסום 106ב'
תמי ג'וסטו: מציגה מענה להתנגדות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: כמה ניתן להוסיף תוספת קומות מבלי לפרוץ את תא/5000? מבלי לפרוץ את הרח"ק ניתן לשנות את מדיניות הוועדה
תמי ג'וסטו: יש בתכנית בינוי מרקמי של ארבע קומות, בחלק המערבי של התוכנית שאמור להמשיך את הבינוי המרקמי שיהיה בבלוק מצפון לתכנית ובחלק המזרחי יש לנו בינוי מרקמי של עד 6 קומות
ליאור שפירא: קבענו ברחובות המקבילים ניתן להגיע לגובה של עד 8 קומות אז איך בירקון הגענו לגובה הזה?
תמי ג'וסטו: יש לנו בינוי מרקמי על רחוב הרברט סמואל עד ארבע קומות ויש לנו על הירקון עד שש קומות זה תואם את המדיניות וזה מה שיש בתוכנית המוצעת, יש 2 מגדלים בהסתה על הבלוק כמו שעושים בכל מדיניות החוף, התוכנית עומדת במדיניות. הבינוי המרקמי הינו מקסימלי
ליאור שפירא: ניתן לעבות את מה שמרחף מעל הבינוי הקיים?
תמי ג'וסטו: יש בעייתיות עם המגרש שלהם, יש פה אי בהירות עם תמ"א 1 אם זה יתאפשר או לא יתאפשר
ליאור שפירא: תמ"א 1 חלה גם על רחוב הירקון?
תמי ג'וסטו: על כל המגרשים בייעוד מלונאי במצב המאושר בכלל העיר וזה המצב של מלונות אברטל ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: ביונה הנביא יש זיקת הנאה או משהו?
תמי ג'וסטו: יש זיקת הנאה לכל הרחובות.
ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: אם היינו מקבלים את העמדה שמעבירים את המגדל המזרחי הופכים דרומה אז המערבי היה צריך לעבור צפונה
תמי ג'וסטו: נכון
ליאור שפירא: ומה זה היה עושה למשטר הרוחות?
תמי ג'וסטו: לא בחנו את החלופה הזאת. מה שנבחן זה רק ששני המגדלים יהיו מדרום
ליאור שפירא: אם זה לא במדיניות שלנו , למה צריך לבחון זאת?
תמי ג'וסטו: זו החלופה שהציע המתנגד ולכך השבנו. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: עו"ד ניר אדרי לא נמצא. איגודן לא נמצאים. להב לוי בבקשה
אושרי ברק שמאי: לגבי מימוש המתחמים האם זה נכון לקבוע זאת בתב"ע, אם אין התנגדות אז אנא קבעו שהמתחם המזרחי ייבנה ראשון. לעניין המושע לא התייחסו למקדמים שאנו טענו אותם, לא קיבלנו את החוות דעת המשפטית שטענתם שיש אנו מבקשים שתצרפו אותה לתב"ע או שיימסרו לנו אותה
ליאור שפירא: מר גואטה לא מעוניין להגיב. עו"ד שוב בבקשה
עו"ד שוב: מייצג את מלון אברטל, במצב החדש הבעיה צועקת, השאירו דונם בלב המתחם והתכנית לא כוללת אותנו, התכנית עוקפת אותנו וזה בולט לעין. ההסברים הם לא הסברים תכנוניים.
בסוף לא מדברים איתנו תכנונית, מסכימים שהיינו צריכים להיות כלולים בתכנית, אין מחלוקת תכנונית, השאלה שעולה אם אנו בתא 5000 וגם במסמך המדיניות נמצא בדיוק כמו כל שאר החלקות, כמו מלון סבוי שנמצא בתכנית ומקבל זכויות מגורים, אנו בדיוק כמו סבוי. לפני שנה פניתי ואמרתי שהתכנית לא יכולה להיות ככה וביקשתי לקדם פתרון, נאמר לי ללכת להסתדר ליזם.
הראלה אברהם אוזן: מלון סבוי ייעוד המגרש שלו אינו מלונאות. האם אתה מכיר את התיקון לתמ"א 1 וכל הסוגיה של המלונאות בתמ"א 12?
עו"ד שוב: אנו באותה תב"ע ובאותם זכויות ובאותם ייעודי קרקע
הראלה אברהם אוזן: מדובר גם בשאלה משפטית, נוכח התיקון לתמ"א 1 , העמדה של המועצה הארצית היא שאם אתה בייעוד מלונאות אתה נשאר במלונאות, איך אתה נכנס לתכנית כזו עם ייעודי קרקע אחרים?

מאיר צור שמאי : המגרש המיוחד הוא מגרש מיוחד למלונאות, כך שאנו באותו מצב. פתרו זאת בתכנית כך שמלון סבוי נשאר בית מלון כמו שאנחנו נשארים בית מלון אבל את הזכויות העודפות של רח"ק 6,5 הוא מקבל במגדלים לידו, זאת אומרת לא משנים את המלונאות. המלונאות נשארת כמבנים נפרדים
הראלה אברהם אוזן : הבעיה היא שאתם בייעוד קרקע מלונאות וכרגע למיטב ידיעתי בהתאם להחלטת המועצה הארצית בייעוד קרקע מלונאות כל הפוטנציאל הוא עבור מלונאות
עו"ד שוב: זו לא נקודה שעלתה במסגרת התשובות לכן זו נקודה שצריכה בדיקה
ליאור שפירא : בעקבות ההתנגדות שלך אנו מנסים להבין ולעזור
עו"ד שוב: זו נקודה ששווה בדיקה
ליאור שפירא: אם נתעלם ממלון סבוי, האם יש פתרון ?
עו"ד שוב: צריך לבדוק ולענות על זה. היועצת המשפטית טוענת שמסמכי המדיניות עומדים להשתנות, גם מגרשים בייעוד מלונאות נכנסים ומקבלים זכויות, אנו בדיוק שם. אם ייתנו לנו את הזמן נבדוק.
נאמר שאנו לא שיתפנו פעולה, בשנה האחרונה ניסינו להגיע להבנות, מדובר בתכנית איחוד וחלוקה והוועדה המקומית הצטרפה לתכנית כיזם, זו לא תכנית בהסכמה, אפשר לאשר פה תכנית עם מלון אברטל תוך שנה וחצי. בית המשפט העליון קבע בפס"ד לפני שנה בתיק של אמות, שהרשות צריכה לקבוע מה נכון תכנונית לאשר. הפגיעה שלנו תהיה פגיעה אדירה לא ניתנת לנו אפשרות להגיע לרחק 6.
תכנונית זה לא נכון להשאיר את הבניין הישן ליד המגדל החדש.
אלחנן זבולון : לא יכול להיות שכל אחד יבוא ויגיד אני יוצא מתכנית כי זה לא רווחי?
עו"ד שוב: נכון, לא אני קבעתי את המתחמים. נוצר פה עיוות. התיקון פה מאוד פשוט, ממילא יהיה 106ב' ולכן צריך לצרף אותנו לתכנית, לא ייתכן שישאירו אותנו עם רחק 3. גם בעמדת הצוות נאמר שהסיבה היחידה שהוצאנו בגלל שלא הגענו להסכמה עם הבעלים. נאמר לנו שנוכל לקדם תב"ע בנפרד זה יוצר משמש גדול, זה צריך להיות מתחם אחד
ליאור שפירא: היועצת המשפטית סבורה שאינך זכאי לזכויות למגורים
הראלה אברהם אוזן : מבחינה משפטית אני מבינה שהתיקון לתמ"א1 ימנע ממגרש שהייעוד שלו מלונאות אי אפשר להוסיף עליו שימושים שאינם מלונאות
עו"ד שוב: זה עדיין לא אושר והתכנית כבר הופקדה, זה יחול רטרואקטיבית?
הראלה אברהם אוזן : העמדה של משרד התיירות אמרה שזה מה שתמ"א 12 אמרה, מגרש שהייעוד שלו הוא מלונאות אי אפשר להוסיף עליו שימושים שהם לא למלונאות כי זה גורע מלונאות פוטנציאלית
עו"ד שוב: אני לא מוסיף עליו, אני מקבל את המטרים למלונאות במגדל הקיים
הראלה אברהם אוזן : זה המצב הנוכחי
עו"ד שוב: הטענה שלנו לגבי רח"ק 6, במגרש המערבי הוא דונם הבניין האחורי הוא מספר דונמים. כשקובעים רחק 6 כי לוקחים מתחם גדול יותר, אם היו מבודדים את המתחם הקדמי המערבי בדונם הוא לא היה מקבל רחק 6, איך קיבלו בו רחק 6? חיברו לו כביש במגרש האחורי, נוצר מצב מלאכותי.
אחרת המגרש הקדמי שווה הרבה פחות גם במצב הקודם שלו
עו"ד רונן ירדני: יש סתירה למדיניות, יש לעשות הצרה למגדל המערבי. אם מכניסים את אברטל פנימה ואין בינוי קיים זה יתאים למדיניות ולתכנון נכון. לעניין המגדל המזרחי, במצגת בהדמיה זה לא נכון מדובר על מגדל עתידי שלנו 25 קומות במתחם אמבסדור הוא לא נמצא במצב שהוא אחורי למגדל המזרחי אלא הוא צמוד אליו, הבהרנו שלנו אין ברירה, בגלל הנושא של השימור אנחנו חייבים לעשות את המגדל שלנו כשהוא סמוך למגדל לחזית הדרומית כל מה שביקשנו זה להעביר את המגדל המזרחי לצד השני דרומה גם בהסתה אפילו לאמצע מאוד תועיל גם לנו כשאין לנו שום ברירה, וגם יפנה להם מבטים מסוימים. ובכל מקרה אנחנו חייבים את זה מבחינת התכנון הנכון. לעניין הנושא הסביבתי לא קיבלנו תשובות רציניות יש עניין של היבטים סביבתיים חריגים
ליאור שפירא: זה היה יכול להיפתר אם נעשה מראה?
עו"ד רונן ירדני : בסדר אבל גם יהיו בעיות בצד השני. הנושא שפתרונות יינתנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית אנחנו מתנגדים לזה , להבנתי יהיה פה 106ב' אבל בכל מקרה לא יכול להיות מצב שבנושא כל כך קריטי בסופו של דבר יינתנו פתרונות שהם לא פתרונות מתאימים ולנו לא תהיה שום אפשרות להתנגד להם כי זה יהיה במסגרת של תוכנית עיצוב אדריכלית. מבקשים שהפתרונות האלה כן ייכנסו אם יש פתרונות במסגרת ההצעה לשינויים ואנחנו נוכל לבחון אותם ולהגיב
תומר שמי: לעניין ההצרחה זה לא יפתור גם למגרש מדרום וגם לא באופן כללי להצמיד לאזור ההליכה זה יעביר את הבעיה ממקום למקום
ליאור שפירא : למה?
תומר שמי: נוצר מחסום רוח לאזור הרחוב שהולכים בו
ליאור שפירא: מבחינת המגדל שלך הוא כן יפתור את הבעיה
תומר שמי: לא בחנו זאת, בדקנו רק הסתה לא הצרחה

הפסקת הקלטה לבקשת יו"ר הועדה לצורך התייעצות

<u>דיון פנימי</u>:
הראלה אברהם אוזן: אחת ההתנגדויות דיברה על כך שחסרה חוות דעת משפטית. על איזו חוו"ד מדובר?
תמי ג'וסטו: זה מוזכר במסמך העקרונות של שמאי התכנית
רונן רוזנטל: חוות הדעת שהתבססנו עליה במצב המאושר ניתנה בעל פה במסגרת ישיבת זום שנערכה בהשתתפותך בה נבחן ייעוד הקרקע ונקבע שתכנית 1200 היא לא התכנית החלה אלא התכניות שקדמו לה.
טלאור פפושה: התכנית הקובעת לצורך המצב הנכנס היא לא 1200 אלא 44 ו-60 שהן התכניות המאושרות לפני 1200
רונן רוזנטל: על בסיס ישיבה שנערכה עם היועצת המשפטית נקבע שתוכנית 44 ו-60 הן המצב התכנוני המאושר ולא תוכנית 1200
ליאור שפירא: החלטה היא לשוב ולדון

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-25ב' מיום 07/01/2026 תיאור הדיון:
הנושא יורד מסדר היום

בישיבתה מספר 0025-25ב' מיום 07/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אמיר בדראן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
ירד מסדר היום

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-26ב' מיום 15/04/2026 תיאור הדיון:

דיון פנימי
הראלה אברהם אוזן: בדיון הקודם שהתקיים בתאריך ה 25.12.25 שמענו את ההתנגדויות לתוכנית, אחרי הדיון הסתבר לי שעו"ד אלי כהן שהופיע בפני הועדה, הוא עו"ד במשרד שיבולת בו בעלי שותף. אני לא

מכירה אותו כיוון שהמשרד מאוד גדול אבל משכך אני מבקשת להפסיק ללוות את התכנית הזו. עו"ד ענת הדני תמשיך ללוות את התוכנית.
ליאור שפירא: תזכירו לנו את הרצועה המקשרת, את החיבור של שני המגרשים יחד
תמי ג'וסטו: במצב היוצא ישנם שני תאי שטח והתוכנית מחברת ביניהם בקו הכחול שלה שעובר דרך מוצעת. אנחנו רוצים שהתכנית תכלול את הדרך כיוון שכיום ייעודה הוא אזור לתכנון בעתיד ונדרש להסדירו במסגרת התוכנית. זה לא חיבור מלאכותי וליזם יש זכויות הן בתא השטח המערבי והן בתא השטח המזרחי.
ליאור שפירא: מה החלטנו לגבי השלביות?
תמי ג'וסטו: לא החלטנו, אנו כאן כדי לקבל החלטה. המתנגד בצד המזרחי היזם לא הגיע איתו עד כה הסכמות. הטיעון של המתנגד הינו אני בעצם נותן את ההפקעה לרחוב הירקון לכן מבוקש שאני אהיה הראשון. אנחנו חושבים שיש תועלת עירונית הן בלהרחיב את רחוב הירקון בתא השטח המזרחי והן בצד המערבי שנותן תועלת עירונית בדמות כל תוספת המלונאות בתכניתשזו תועלת עירונית לפי תכנית המתאר.
ליאור שפירא: ההמלצה שלנו בדיון בהתנגדויות הייתה לא להכניס את השלביות.
תמי ג'וסטו: התבלטנו כי בשני תאי השטח ישנה תועלת ציבורית פעם אחת המלונאות ובפעם השניה הרחבת הרחוב, שטחים ציבורים בנויים יש בכל אחד מהם מה שיתן מענה ולכן לא רצינו ליצור קושי במימוש.
חיים גורן: האם ישבתם עם אותו מתנגד שאמר אני מוכן להיכנס לתוכנית אבל לא דיברו איתי.
אודי כרמלי: דיברו איתו באופן מוכח ומתועד, כמו שנמסר לכם כאן היו איתו במגעים אבל הוא לא רצה להיכנס לתוכנית. הראינו כאן שהדלתא שאיתה הוא נכנס היא קטנה. הוא נכנס עם מבנה קיים למלונאות בנוי יחסית בניין מודרני ומלון איכותי, יש ערך להשאירו כך שלא כל המלונות בקו החוף יהיו ברמה הכי גבוהה שיש.
אלחנן זבולון: הוא טען שסבוי נכנס באותו מצב וקיבל תמורות גם במגורים. זו הייתה חלק מהטענה המרכזית שלו נכון.
חיים גורן: אתם אמרתם שזה לא המצב.
תמי ג'וסטו: מראה במצגת את המגרש בייעוד מיוחד של מלון סבוי. אנחנו משאירים את מלון סבוי. אברטל נכנס ביעוד מלונאות וזה שונה.
חיים גורן: העו"ד ניסה לטעון שזה לא בדיוק נכון. היו לו כל מיני הסברים
אלחנן זבולון: היתה טענה שלהם שהחלק המערבי, קיבל זכויות בזכות רצועת החיבור הדקה ההיא של רח"ק מאוד מאוד גדול
לריסה קאופמן: כל תא שטח קיבל באופן יחסי הרח"ק המותר לו.
ענת הדני: לא נעשתה פה גזירת רח"ק מהמגרש הגדול זאת אומרת, האיחוד של המגרש לא נעשה לטובת גזירת רח"ק הם לא נהנו מזה כל אחד קיבל לפי הרח"ק המותר לו.
אלחנן זבולון: כלומר שהטענה של עו"ד שוב הייתה שגויה בנושא הזה.
ענת הדני: נכון, האיחוד של המגרש נעשה משיקולים תכנוניים ולא של זכויות בנייה. לגבי הדבר הנוסף שהם טוענים. הם שלחו כמה וכמה מכתבים אחרי הדיון הם הגיעו אליכם המכתבים האלה בעצם הם מתארים בדיוק את מה שחיים ואלחנן דיברו הטענות שאומרות מה ההבדל בין סאבוי לבין אברטל. מעבר לזה שסאבוי נכנס מלכתחילה ויש לנו את כל הדבר שרצינו שהם ייכנסו והם לא רצו להיכנס. יש הבדל בייעוד הקרקע באופן מהותי. ייעוד מיוחד ויעוד מלונאות לא אותו ייעוד ויש סיבה לכך ולכן היחס גם כשיש לנו את תמא 1 על 25 והתיירות יש הבדל גדול בין מגרש בייעוד מיוחד לבין מגרש מיעוד מלונאות לכן זה לא אותו דין .
אלחנן זבולון: יש גם עניין של סופיות דיון אתה לא יכול להתנהל במשך תקופה מאוד ארוכה ומלחמות מאבקים ובסוף בשנייה האחרונה לבוא להגיש התנגדות ולנסות להחזיר את כל הגלגל ולפתוח את כל התוכנית לאחור, לדעתי זו עלולה להיות דוגמה מאוד רעה
חיים גורן: שתי טענות אחת הרח"ק שנגזר, אף אחד לא קיבל יותר ממה שהיה לו מלכתחילה. והשני זה נכנס במגרש יעוד מיוחד וזה נכנס למגרש מלונאות ולכן ההבדלים ביניהם. לכן הוא קיבל זכויות במגורים.
ענת הדני: סטטוטורי הנושא התכנוני פה שבעצם התכנית התבססה על הסכמות ובסוף לא היו את ההסכמות שלהן, ולכן לא היה אפשר להתקדם. הדבר הנוסף זה מה שאודי אמר, זה שגם אם רוצים להכניס , התוספת פה היא כל כך מינורית שתכנונית אין טעם.
חיים גורן: תכנונית אין פה יתרון להכניס אותם. הם בכל מקרה מלון הם יישארו מלון.
אלחנן זבולון: זה חשוב שיהיו גם מלונות נמוכים.
אודי כרמלי: מבחינתי מלון שהוא מלון של שלושה כוכבים ומתפקד טוב לא צריך להיות מלון שבעה כוכבים.
אלחנן זבולון: מאשרים פה אחד
ענת הדני: ההחלטה היא שהוועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות מורה על תיקון מסמכי התכנית התאמת מסמכי התכנית לטבלאות האיזון והפרסום לפי סעיף 106ב',

לחוק לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתוכנית תקופה של 21 יום. תיקון טבלת ההקצאה ואיזון כך שהמקדם שינתן לחלקות במרכז התוכנית יתוקן מ1.1 ל5% ותיקון טבלת האיזון כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 ל201 ובחלקה שש עשרה להותיר את תרומת המחוברים על 4500 למטר ולתקן שטחי הבנייה ל645.5. יש פה עוד כמה תיקונים טכניים.
ליאור שפירא: הוחלט פה אחד אני נועל את הישיבה.

בישיבתה מספר 0007-26ב׳ מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות, ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית והתאמת מסמכי התכנית וטבלאות האיזון ופרסום לפי סעיף 106ב׳ לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום.

להלן התיקונים שיפורסמו ב106ב׳:

1. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. תיקון טבלת ההקצאה והאיזון כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 ל- 201.
3. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ₪ למ״ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ״ר.

כמו כן הועדה מחליטה לבצע את התיקונים הטכניים הבאים:

1. לתקן את סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
3. לתקן את נספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן טעות סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

הודעות על פי סעיף 106 ב׳ לחוק התכנון והבניה נשלחו בהודעה אישית בדואר רשום, בתאריך ה21.7.26 לבעלי הזכויות בתכנית. לא הוגשו התנגדויות לפרסום 106 ב׳.

בהתאם לכך הועדה מאשרת את התיקונים במסמכי התכנית שנשקלו במסגרת הפרסום לפי 106 ב׳, את התיקונים הטכניים ואת התיקונים שהוחלט לקבל בהחלטה מיום 24.12.25 כדלקמן:

7. לקבל את ההתנגדות הבאה: 3.5
8. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1ד, 2.1, 3.2, 5ה, 6.3
9. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
10. הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
11. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
12. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע״א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של

צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

13. הוספת ההוראות הבאות לתקנון התכנית:
    א. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר מכירה/העברת חלק משטחי המלון בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
    ב. שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות
    ג. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.
14. כמו כן בהוראות התכנית יש להוסיף בפרק תנאים בהליך הרישוי סעיפים בנוגע לתחזוקת שטחי זכות המעבר:

תנאי לפתיחת בקשה להיתר

    א. הבטחת תחזוקת שטח זכות המעבר בתחום התכנית
    ב. הבטחת רישום זכות מעבר בתחום התכנית לטובת הציבור.
    ג. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת שטח זכות המעבר

תנאי נוספים בהליך הרישוי:

    א. תחזוקה בפועל של שטחי זכות המעבר.
    ב. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת שטחי זכות המעבר.

15. תיקונים טכניים:
    ד. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
    ה. בטבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
    ו. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4,500 ₪ למ״ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ״ר.
    ז. בנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
    ח. בסעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
    ט. בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

16. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 24.12.25

17. <u>דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ״א 70</u>: התכנית מצויה בתחום תמ״א 70, יחד עם זאת התכנית אושרה להפקדה ביום 10.7.2024, טרם אישורה של תמ״א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ״א 70 ניתן לאשרה גם אם אינה תואמת את התמ״א. הועדה המקומית בחנה את התכנית בדיון מיום 24.12.25 ומחליטה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל והרח״ק הקבוע בה תואם לרח״ק המינימלי לפי תמ״א 70 והיא תואמת את עקרונותיה למעט נושא התמהיל.

18. התאמת תקנון התכנית לתכנון חושב רישוי

19. לתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-26ב׳ מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

תמי ג׳וסטו: אנחנו בדיון אחרי פרסום לפי 106ב׳ ולא הוגשו התנגדויות . ההודעות נשלחו בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית.

מקריאה את ההחלטה
ליאור שפירא: מאשרים את חוו"ד הצוות ונותנים תוקף לתוכנית

בישיבתה מספר 0019-26ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר משלוח הודעות בדואר רשום על פי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה בתאריך ה21.7.26 לבעלי הזכויות בתכנית, לא הוגשו התנגדויות לפרסום 106 ב'.
הועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

א. לקבל את התיקונים במסמכי התכנית שנשקלו בהחלטת הועדה מיום 15.4.26 ולאשר את מסמכי התוכנית, כפי שפורסמו בהליך לפי 106 ב', כדלקמן:

1. לקבל חלקית את התנגדות 1.1 סעיף ד.: לתקן את שטחי הבניה בחלקה 16 ל- 645.5 מ"ר ולהותיר את תרומת המחוברים על 4,500 ₪ למ"ר.
2. לקבל את התנגדות3.5 כך שטבלת האיזון וההקצאה תתוקן באופן שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201.
3. לקבל חלקית את התנגדות 3.2 ולתקן את טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר ינתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.

ב. לקבל את ההתנגדויות לתוכנית כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחוות דעת הצוות:

1. לקבל חלקית את התנגדות 2.1 ולקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. לקבל חלקית את התנגדות 6.3 ולהוסיף הוראות לתוכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי: ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א; תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים; בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.
3. תיקונים טכניים:
   א. לקבל חלקית את התנגדות 5 סעיף ה. ולתקן את נספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
   ב. לקבל חלקית את התנגדות 6.1 ולתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
   ג. לקבל חלקית את התנגדות 6.3 ולתקן טעות סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

ג. הטמעת תיקונים נוספים בהוראות התוכנית:

1. הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר מכירה/העברת חלק משטחי המלון בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו. ;שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות;
3. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.
4. להוסיף בפרק תנאים בהליך הרישוי בהוראות התוכנית סעיפים בנוגע לתחזוקת שטחי זכות המעבר, כדלקמן:

תנאי לפתיחת בקשה להיתר

א. הבטחת תחזוקת שטח זכות המעבר בתחום התכנית

ב. הבטחת רישום זכות מעבר בתחום התכנית לטובת הציבור.
ג. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת שטח זכות המעבר

תנאי נוספים בהליך הרישוי:
א. תחזוקה בפועל של שטחי זכות המעבר.
ב. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת שטחי זכות המעבר.

5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית.
6. <u>דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70</u>: התכנית מצויה בתחום תמ"א 70, יחד עם זאת התכנית אושרה להפקדה ביום 10.7.2024, טרם אישורה של תמ"א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ"א 70 ניתן לאשרה גם אם אינה תואמת את התמ"א. הועדה המקומית בחנה את התכנית בדיון מיום 24.12.25 ומחליטה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל והרח"ק הקבוע בה תואם לרח"ק המינימלי לפי תמ"א 70 והיא תואמת את עקרונותיה למעט נושא התמהיל.
7. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות.
8. התאמת תקנון התכנית לתכנון חושב רישוי
9. לתת תוקף לתכנית

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן