

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

פרוטוקול מספר 26-0009

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

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

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל קרני פנינה גינוסר אמה גוטמן קורן רועי לולו שמריז דני ארצי עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' שירה קאשי דקלו רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו	סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד דנה עקיבא	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים

**פרוטוקול מספר 26-0009 מתאריך 20-05-2026 אושר בישיבה
מספר 26-0011 מיום 03-06-2026**

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

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

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 0008-26 מיום 06/05/2026
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1
			דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
2.	9		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה: 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
3.	20		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה: 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
4.	28		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
5.	35		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
6.	42		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
7.	49		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3, 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
8.	56		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
9.	63		רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15, 17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א
10.	71		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 2 - תיק 13655-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000
11.	84		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000
12.	97		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 7 - תיק 05225-2025 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000
13.	109		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 9 - תיק 05226-2025 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000
14.	121		רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה: 6 - תיק 10031-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000
15.	130	507-0685032	שפירא - מושע 12 דיון בתיקון החלטה למתן תוקף
16.	149	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון נוסף -
17.	182	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'
18.	277	507-1179183	משגב עם 6-10 דיון בהפקדה
19.	303	507-1510460	המסגר פינת יצחק שדה דיון בהפקדה
20.	325	507-1485713	התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה
21.	347		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2208 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
22.	365		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
23.	387	507-1111111	יהודה הלוי 121 דיון בדיווח

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1
126-0009 - 1	
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א	

לדפוט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בישיבתה מספר 222-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50

תובע: גולדברג אריה

בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 710,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

התוכן - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א	מס' החלטה 20/05/2026 726-0009 - 1

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ח' חתום ע"י חברת נתי"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 ו- יוגב מנחם. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א/גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א/ – 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 לבדוד 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 ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א/ 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.

מעיון בהיתרי הבניה למבנה שבנדון עולה במפורש כי הנכס שבנדון מסווג כ"מחסן דירתתי".

בסעיף ההגדרות של תכנית ע/1 – סעיף 8(ג) נקבע כי "מחסן דירתתי" הינו מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין. תכנית ע/1 קובעת, בין היתר, כי מחסן דירתתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין.

משבמועד הקובע של אישור תת"ל 70א, טרם נרשם הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים, הרי שהנכס הנישום הינו "מחסן דירתתי" אשר מוצמד לאחת הדירות בבנין, בהתאם כאמור להוראותיה של תכנית ע/1.

בהתאם במסגרת התחשיב להלן יובא בחשבון כי המחסן ישויך לאחת הדירות במבנה. סה"כ שטחי המגורים הסחירים במבנה (כולל ממ"ד) הינו כ- 947 מ"ר עבור 13 יח"ד. לפיכך, שטח יח"ד ממוצע במבנה הינו כ- 73 מ"ר.

לחלקת משנה 1 קיימת הצמדה המסומנת בתשריט הבית המשותף באות י' וכוללת מקום חניה אחד במכפיל חניה וכן הצמדה המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יב' וכוללת מקום חניה אחד במכפיל חניה.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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 לחסימה 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 התונה 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', מתאימת 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'.

בהתייחס לחלקת משנה 1 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 1 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע"1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 1:

שווי מצב קודם	
שטח ממוצע בנוי דירתי במבנה (מקדם אקו' 1)	73 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	3,228,498 ₪

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

שווי 2 חניות צמודות במרתף	505,834 ₪
מחסן צמוד בנוי בשטח 5.6 מ"ר (מקדם אקו' 0.4)	99,066 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	3,833,398 ₪
שווי מצב חדש	
שטח ממוצע בנוי דירתי במבנה (מקדם אקו' 1)	73 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	3,727,526 ₪
תוספת דמי שימוש ב-2 חניות עד לחסימה	59,042 ₪ ¹
מחסן צמוד בנוי בשטח 5.6 מ"ר (מקדם אקו' 0.4)	114,379 ₪
תוספת שווי ל-2 מחסנים במרתף בשטח של 12 מ"ר כ"א (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	194,968 ₪ ²
סה"כ שווי מצב חדש	4,095,915 ₪

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

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי 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 בשוויים של המקרקעין,**

¹ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה אחד לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

² תוספת שווי עבור מחסן אחד הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪ לכל מחסן.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1
1 - 26-0009	
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 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, 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'.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי 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 בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים

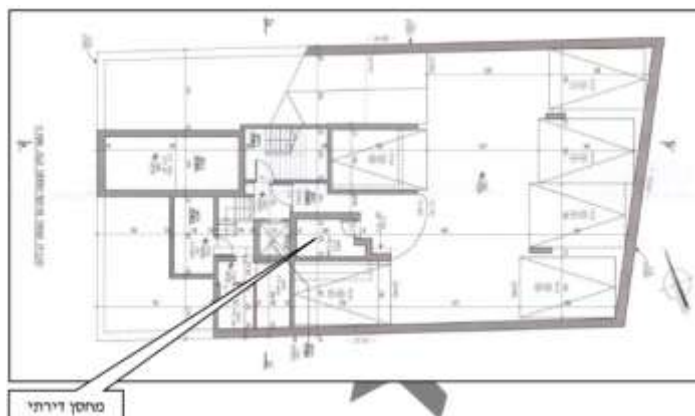
מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1
1 - 0009-26	
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 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 לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כעולה מהיתר הבניה שניתנו ביחס למקרקעין, הנכס התובע בעניינו מסווג כ"מחסן דירתי", כדלקמן:



- במועד הקובע בענייננו, טרם נרשם הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים.
- בהתאם, במועד זה, הרלוונטי לבחינת התביעה נשוא חוות דעת זו, המחסן, כעולה מהיתר הבניה המפורט לעיל היווה "מחסן דירתי", אשר בהתאם להוראותיה של תכנית ע/1 (סעיף ההגדרות 8(ג)), מוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר הבניה, כדלקמן (סעיף 8(ג)) להוראותיה של תכנית ע/1:

י.ג. "מחסן דירתי":
מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין.

- משבמועד הקובע של אישור תת"ל 70א, טרם נרשם כאמור הבית המשותף החדש וצו הבתים המשותפים, הרי שהנכס התובע הינו "מחסן דירתי" אשר מוצמד לאחת הדירות בבניין, בהתאם כאמור להוראותיה של תכנית ע/1.
- בהתאם, במסגרת התחשיב המוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הובא בחשבון כי המחסן ישוך לאחת הדירות במבנה ובהתאם נמצא כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- לאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו צמודות 2 חניות במכפיל חניה בקומת המרתף התחתון - 2.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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 קונקרטי בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1
1 - - 26-0009	
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

הסעת המונים.

- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- **לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.
בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה.
הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07282-2020 - תת חלקה: 1	20/05/2026
	126-0009 - - 1
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א	

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחניה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייעצת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: דיירים הגישו תביעת פיצויים בגין חסימת החניה על ידי הרכבת, אנו טוענים שהרכבת משביחה את הנכס ב-15 אחוז

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות

חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים

שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 126-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה: 6
2 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בישיבתה מספר 22-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 6
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: פלקוביץ אילן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 1,105,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע ידיד בירן):

- פגיעה בדירה בגין העלאת הרכבת הקלה אל מפלס הקרקע.
- פגיעה בגין הפסד חניה מקורה.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. כמו כן לגישת שמאי התובע קיימת פגיעה בשווי הנכס עקב קירבה לרכבת קלה כגון מטרדי רעש, תחזוקה ויברציות בשיעור של כ- 5%. כמו כן שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א מפקיעה שטח של 13 מ"ר מחזית החלקה ולגישתו יש להביא בחשבון הפסד של שטח המרפסת החזיתית. טענות אלו אין לקבל ויש לדחות אותן מכל וכל. נסביר:

לגישתו של שמאי התובע קיימת פגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70א. שמאי התובע סבור כי תת"ל 70א גרמה לפגיעה בשווי הנכס בשיעור של כ- 5%, לאור מיקום תוואי עילי של רכבת קלה בחזית המבנה המהווה לטענתו פגיעה בנכס לנוכח מטרדי רעש, תחזוקה ויברציות.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובע להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען והשפעתו על שווי דירת התובע. 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. 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, ובעניינינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א – 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 לבדד 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 ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א תרמה לעליית ערך הנכסים ברח' בן יהודה בשיעור של 15.5% המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית, בין היתר, בשל

התוכן - רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6: דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א	מס' החלטה 20/05/2026 2 - 70א-0009

צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם. לחלקת משנה 6 קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ה' ומחסן צמוד במרתף המסומן באות ד'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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, עמדתני 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 לחסימה 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 התונה 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', מתאינת 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'.

בהתייחס לחלקת משנה 6 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 6 הואיל ולדירה צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

במסגרת תחשיב שווי המצב החדש שמאי התובע מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה", וזאת בנוסף לעובדה שאינו משכלל את תרומת שווי החניה במצב החדש. מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין - אובדן מקום החניה. משכך, יש לדחות את ההפחתה הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום החניה. ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "דירה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

ללא חניה".

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע"1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א' מפקיעה שטח של 13 מ"ר מחזית החלקה ולגישתו יש להביא בחשבון הפסד של שטח המרפסת החזיתית. טענה זו יש לדחות מכל וכל.

בהתייחס לטענת הפקעת המרפסת החזיתית יצוין כי בסעיף 6.5.4 להוראות התת"ל נקבע מפורשות כי: "אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית". לאור זאת, כל טענה בדבר הצורך להפקעת המרפסת ו/או הריסתה, היא שגויה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי במקביל לאישור התת"ל, הופקדה ביום 24.10.2017 ואושרה בתאריך 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה 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, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 6:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	2,668,154 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	328,680 ₪
מחסן צמוד בנוי בשטח 5.5 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים)	97,297 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	3,094,131 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	3,080,570 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	39,362 ₪ ³
מחסן צמוד בנוי בשטח 5.5 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים)	112,336 ₪
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9). כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	194,967 ₪ ⁴
סה"כ שווי מצב חדש	3,427,235 ₪

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

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

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

³ דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

⁴ תוספת שווי עבור מחסן הינה 220,588 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- **הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין 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 שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- **בהתאם, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקרו את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובע הסתפקו בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי 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.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א, הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א, למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים 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/192009/0622 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' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה וכן הפסד מרפסת בחזית החלקה וזאת עקב הפקעה של 13 מ"ר על ידי התכנית.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכו של נכס התובע בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיו של התובע מכל וכל.
- 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת 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 שמפלס 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.
- משכך, תת"ל 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 שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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 לשומה המייעצת של השמאי המכריע דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס להשפעתה של תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, אשר אומצה על ידי ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה מיום 6.11.2022 בעניין פרימור, הנ"ל.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ביחס לנכס בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.**
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בעניינו צמודה חניה מקורה פרטית בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ה' ומחסן צמוד במרתף המסומן באות ד'.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה כאמור 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 **יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.**
- בנוסף, כפי שהובא בחשבון במסגרת חוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובע מביאים בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה" במצב התכנוני החדש, זאת בנוסף לעובדה שאינם משכללים את תרומת שווי החניה במצב החדש, לפיכך מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין – אובדן מקום החניה. בהתאם לאמור, יש לדחות את ההפחתה הכפולה ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום חניה ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה".
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית,

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה 6:
2 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- כן יובהר, כי יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בכל הנוגע להפסד שטח מרפסת בחזית המבנה לאור ההפקעה המסומנת.
- סעיף 6.5.4 לתת"ל 70א, קובע באופן מפורש כי "אין בהפקעות שסומנו בתשריט התכנית כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות או למנוע השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית". לפיכך, יש לדחות טענה זו בדבר הצורך להפקעת המרפסת ו/או הריסתה.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי במקביל לאישור תת"ל 70א אושרה ביום 8.4.2019 תכנית תא/4658 המהווה "תכנית משלימה" לתת"ל ומטרתה 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 תכניות המתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים, כאשר הובהר כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנתען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0009 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו : בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 10376-2020 - תת חלקה: 6
2009-0009 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייעצת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות

חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים

שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 2009-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה: 7
3 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בישיבתה מספר 22-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: מורדוביץ סטפן ז'ק נעם
בא כוח התובע: עו"ד קורניצר רפאל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 720,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע ידיד בירן):

הפסד חניה סגורה מקורה ופרטית במכפיל הצמודה לדירה בבנין חדש.

כתב השיפוי:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה 7:
0009-26 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א – 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 לבדוד 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 האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א 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.

לחלקת משנה 7 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יג' (משותפת לת"ח 7 ו-16).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידי של המרתף 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 שמאי התובע 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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 לחסימה נערך בהתאם לסבירות למפלס עילי (קרקע) הוא 1/3 והסבירות לצד הרחוב בו מצוי הנס הוא 1/2. סה"כ פוטנציאל של 1/6 לחסימה כבר במצב קודם."

למען השלמת התונה 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, מתאינת 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.

בהתייחס לחלקת משנה 7 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 7 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

במסגרת תחשיב שווי המצב החדש שמאי התובע מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה", וזאת בנוסף לעובדה שאינו משכלל את תרומת שווי החניה במצב החדש. מדובר בהפחתה כפולה בגין מרכיב שווי זהה לחלוטין - אובדן מקום החניה. משכך, יש לדחות את ההפחתה הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקום החניה. ובמצב החדש אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוספת בשיעור של 5% עבור "דירה ללא חניה".

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 7:

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה 7:
3 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	47.42 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	2,097,197 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	2,350,114 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	47.42 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	2,421,360 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ⁵
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ⁶
סה"כ שווי מצב חדש	2,548,365 ₪

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

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 בעינינו כל ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת**

⁵ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

⁶ תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה 7:
3 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

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

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א'.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה 7:
0009-26' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 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/192009/0622 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' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במסומנת באות יג במשותף עם חלקת משנה 16 במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022 - תת חלקה 7:
3 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.

- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
 - לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
 - כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0009 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 06529-2022- תת חלקה: 7
3 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה. הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחניה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייעצת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות

חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים

שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 26-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בשיבתה מספר 22-0013' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 5
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: אמו יוסי
בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 490,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל א/70 גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל א/70 – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

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

יובהר כי יישומה של תת"ל א/70 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 ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל א/70 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.

לחלקת משנה 5 קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ב'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידי של המרתף 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 שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל א/70.

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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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/א/23 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 לחסימה 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 התונה 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, מתאינת 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.

בהתייחס לחלקת משנה 5 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 5 הואיל ולדירה צמודה חניה רגילה במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 5 :

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	84.25 מ"ר אקו'
שטח אקו' חצר צמודה (104.1 מ"ר במקדם אקו' 0.3)	31.2 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	115.45 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	5,105,892 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	328,680 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	5,434,572 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	84.25 מ"ר אקו'
שטח אקו' חצר צמודה (104.1 מ"ר במקדם אקו' 0.3)	31.2 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	115.45 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	5,895,108 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	39,362 ₪ ⁷
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9). כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	194,967 ₪ ⁸
סה"כ שווי מצב חדש	6,129,437 ₪

⁷ דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

⁸ תוספת שווי עבור מחסן הינה 220,588 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי 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.**

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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, 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.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- 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 שמאי 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 בגין אישורה של תת"ל 70א.

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים 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.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה בקומת המרתף העליון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ-10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המסטרופולין. 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 ושוננו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט**.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
 - לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
 - כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה. הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א, מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייצגת שניתנה לאחרונה ביחס לסמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א, במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07280-2020 - תת חלקה: 5
4 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים
שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 0009-226' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדרפט מצורפות חוות דעת של שמאיי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 9
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובעת: סולטן שנה לואיז
בא כוח התובעת: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 440,000 ₪.

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

כתב השיפוי:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

יוגב מנחם.

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעת טוען כי תת"ל א/70 גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובעת בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל א/70 – פגם אשר כבר בגינו, כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש לדחות את התביעה על הסף.

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

יובהר כי יישומה של תת"ל א/70 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 האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל א/70 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.

לחלקת משנה 9 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ט' (משותפת לת"ח 4 ו-9).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל א/70.

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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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 לחסימה 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 התונה 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, מתאינת 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.

בהתייחס לחלקת משנה 9 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובעת אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 9 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובעת אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאית התובעת להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 9:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	2,668,154 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	2,921,071 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	3,080,570 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ⁹
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ¹⁰
סה"כ שווי מצב חדש	3,207,575 ₪

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

⁹ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

¹⁰ תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין 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 שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.**
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א, כדלקמן:**
- תמ"א 4/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתעין לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א**

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
526-0009 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א, תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן 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.
- שמאי התובעת הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- 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 שמאי 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 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 התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.

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

- כאמור, שמאי התובעת התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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, התוואי שבילי אופניים וכן התוואי מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים 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.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובעת מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א, מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ-10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט**.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.**

סוף דבר

- 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 לנכס 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 לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0009 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה.

הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א, מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייצגת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א, במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07279-2020 - תת חלקה: 9
5 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות

חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים

שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 0009-226' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
6 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בישיבתה מספר 22-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 13
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: עטיה סלומון
בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 335,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
6 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ו- יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א – 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 לבדד 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 ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א 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.

לחלקת משנה 13 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יב' (משותפת לת"ח 1 ו-13).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידי של המרתף 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 שמאי התובע 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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 לחסמה 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 התונה 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, מתאינת 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.

בהתייחס לחלקת משנה 13 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 13 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע"1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 13:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	2,668,154 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	2,921,071 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	60.33 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	3,080,570 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ¹¹
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ¹²
סה"כ שווי מצב חדש	3,207,575 ₪

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

¹¹ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

¹² תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
6 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

פגעה בערכם של המקרקעין.

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי 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.**

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.**
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23 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 4/23 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 4/23, תמ"א 4/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את**

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
626-0009 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23/א' 4 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- 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 שמאי 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 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 התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א.

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים 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/192009/0622 ובהתאם

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
626-0009 - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון (המסומנת באות יב).
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ-10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט**.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07278-2020 - תת חלקה: 13
6 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.

סוף דבר

- 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 לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-226 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה.

הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייעצת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07278 - תת חלקה: 13
0009-26' - 6	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה
חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות
שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות
חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים
שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
7 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בשיבתה מספר 222-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תתי חלקה: 3,4
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: מרדכי אליה קמל
בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 355,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
7 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/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 ו- יוגב מנחם. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א/א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א/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 לבדד 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 האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א/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.

לחלקת משנה 4 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ט' (משותפת לת"ח 9 ו-4).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע 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 קונקרטי בלבד. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א23 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 לחסימה 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 התונה 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, מתאינת 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/0622/92008 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.

בהתייחס לחלקת משנה 4 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 4 הואיל ולחנות צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע"1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 4:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי מסחר (מקדם אקו' 1)	20 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (מסחר)	41,352 ₪
סה"כ	827,040 ₪
שווי חניה צמודה במכפיל במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,079,957 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי מסחר (מקדם אקו' 1)	20 מ"ר
שווי מ"ר בנוי (מסחר)	47,744 ₪
סה"כ	954,880 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ¹³
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4) בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ¹⁴
סה"כ שווי מצב חדש	1,081,885 ₪

¹³ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

¹⁴ תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
7 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- בהתאם, חוות דעת שמאי 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 בשוויים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.**
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של 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 שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:**

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
726-0009 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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, 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'.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- 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 שמאי 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 בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים 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 ₪.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
726-0009 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע למעשה שוויה של חלקת משנה 4 וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכה של חלקת משנה 4 בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לחלקת משנה 4 בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר תביא בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ-10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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 קונקרטי בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט**.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07277-2020 - תתי חלקות: 3,4
726-0009 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכה של חלקת משנה 4.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 226-0009 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה.

הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייצגת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07277 - תתי חלקות: 3,4
726-0009 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה
חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות
שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות
חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים
שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 726-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 0009-226ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בשיבתה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תת חלקה: 14
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובע: ליאני פיליפ ליאון
בא כוח התובע: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 405,000 ₪.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכס.

כתב השיפוי:

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א – 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 לבדוד 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 האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל- "מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א' 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.

לחלקת משנה 14 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יד' (משותפת לת"ח 12 ו-14).

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע 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"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. 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 המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. 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/א/23 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 לחסימה 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 התונה 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', מתאינת 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'.

בהתייחס לחלקת משנה 14 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 14 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 14:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	95.31 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	4,215,180 ₪
שווי חניה צמודה במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	4,468,097 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי (מקדם אקו' 1)	95.31 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	4,866,719 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ¹⁵
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ¹⁶
סה"כ שווי מצב חדש	4,993,724 ₪

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

¹⁵ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

¹⁶ תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
 - הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
 - לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
 - דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א.**
 - בהתאם, חוות דעת שמאי 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.**
- שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א**

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/23 א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- 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 שמאי 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 4/23 א' 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 בגין אישורה של תת"ל 70א.

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

- כאמור, שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי 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 - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', 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/192009/0622 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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

תא/92018/0922 שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

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

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובע כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכס וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובע מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכו של הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לנכס בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת באות יד ומשותפת עם חלקת משנה 12.
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ-10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07281-2020 - תת חלקה: 14
8 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, לא חלה ירידה בערכו של הנכס.

סוף דבר

- 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 לנכס 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 לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה. הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייעצת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 2020-07281 - תת חלקה: 14
8 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה
חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות
שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות
חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים
שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 2009-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
9 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

לדפוס מצורפות חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 13/07/2020 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. בשיבתה מספר 22-0013 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6906 חלקה: 150 תתי חלקה: 15,17
כתובת: רחוב בן יהודה מס' 50
תובעים: בוג'דיד ג'יל ו- בוג'דיד ג'וסלין
בא כוח התובעים: עו"ד קמחי שלמה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 1,624,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים מוטי זוטא):

פגיעה בשווי הנכסים כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי חניה ונטרול מרכיב החניה בנכסים.

כתב השיפוי:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
926-0009 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

יוגב מנחם.

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

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעים טוען כי תת"ל 70א גוררת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מחסימת הגישה למרתפי החניה ונטרול מרכיב החניה בנכס. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. נסביר:

שמאי התובע בחוות דעתו, אינו מביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א – 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 לבדוד 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 האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

לאחר בחינת תוצאות הסקר השמאית המייעצת קבעה כי תת"ל 70א' 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.

לחלקת משנה 17 קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון המסומנת בתשריט הבית המשותף באות יא' (משותפת לת"ח 11 ו-17).

לחלקת משנה 15 קיימת הצמדה של שתי חניות רגילות בקומת המרתף העליון המסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות ז' ו-ח'.

יצוין כי מיקום החניות במרתף בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף 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 שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/23 אשר משפיעה באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית תת"ל 70א'.

במצב התכנוני הקודם תמ"א 4/23 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"א 4/23 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 4/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/23 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 4/23 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 לחסימה 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 התונה 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, מתאינת 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 שלומי יפה, על מנת שיביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א.

בהתייחס לחלקת משנה 17 מאחר ולנכס שבנדון צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 252,917 ₪.

לחלקת משנה 15 מאחר ולנכס שבנדון קיימת הצמדה של שתי חניות רגילות במרתף הובא בחשבון בתחשיב שווי מקום חניה לאחר התאמה בסך של כ- 328,680 ₪.

שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש דחייה עד לתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל ובהתאם אינו מביא בחשבון את תוספת השווי עבור דמי שימוש בגין השכרת החניה עד לחסימתה בפועל.

בהתייחס לחלקת משנה 17 הואיל ולדירה צמודה חניה במכפיל במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 600 ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

בהתייחס לחלקת משנה 15 הואיל ולדירה צמודות שתי חניות רגילות במרתף הובא בחשבון במסגרת התחשיב דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 800 ₪ לכל מקום חניה, המשקף שיעור תשואה של כ- 2.5%.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון במסגרת תחשיביו במצב החדש את תרומת שטח הקרקע של מתקן החניה בתום תקופת השימוש וחסימת החניה בפועל. חלף השימוש בשטחי המרתף לחניה, רשאי התובע להשתמש בשטחי המרתף של הבניין לשימושים אלטרנטיביים אחרים. להלן שימושים מותרים עפ"י תכנית ע'1: שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 15:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1)	93.74 מ"ר
מרפסת גג בשטח של 30 מ"ר (במקדם אקו' 0.3)	9 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	102.74 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	4,543,779 ₪
שווי 2 חניות רגילות צמודות במרתף	657,360 ₪
מחסן בנוי בשטח של 3.8 מ"ר (מקדם אקו' 0.4)	67,223 ₪
בהשוואה למגורים)	
סה"כ שווי מצב קודם	5,268,362 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1)	93.74 מ"ר
מרפסת גג בשטח של 30 מ"ר (במקדם אקו' 0.3)	9 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	102.74 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	5,246,110 ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
926-0009 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

תוספת דמי שימוש ב-2 חניות עד לחסימה	78,724 ₪ ¹⁷
מחסן בנוי בשטח של 3.8 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים)	77,614 ₪
תוספת שווי ל-2 מחסנים במרתף בשטח של 12 מ"ר כ"א (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) בהתחשב בדחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	389,935 ₪ ¹⁸
סה"כ שווי מצב חדש	5,792,383 ₪

להלן תחשיב בהתייחס לחלקת משנה 17:

שווי מצב קודם	
שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1)	81.25 מ"ר
מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר (במקדם אקו' 0.3)	13.5 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	94.75 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	44,226 ₪
סה"כ	4,190,413 ₪
שווי חניה צמודה במכפיל במרתף	252,917 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	4,443,330 ₪
שווי מצב חדש	
שטח אקו' בנוי דירתי כולל חדר על הגג (מקדם אקו' 1)	81.25 מ"ר
מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר (במקדם אקו' 0.3)	13.5 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'	94.75 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי	51,062 ₪
סה"כ	4,838,124 ₪
תוספת דמי שימוש בחניה עד לחסימה	29,521 ₪ ¹⁹
תוספת שווי למחסן במרתף בשטח של 12 מ"ר (מקדם אקו' 0.4 בהשוואה למגורים) בהתחשב בעלויות התאמה (0.9) ובמקדם 0.5 בהתחשב בבעלות המשותפת. כמו כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 2.5%.	97,484 ₪ ²⁰
סה"כ שווי מצב חדש	4,965,129 ₪

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

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

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

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין,

¹⁷ דמי שכירות בסך של 800 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

¹⁸ תוספת שווי ל-2 מחסנים הינו 441,176 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 389,935 ₪

¹⁹ דמי שכירות בסך של 600 ₪ לחודש למקום חניה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 7%.

²⁰ תוספת שווי עבור מחסן הינה 110,294 ₪, ובהתחשב בדחיה הובא בחשבון בתחשיב שווי בערך נוכחי בסך של 97,484 ₪

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
926-0009 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

- 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 שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- דא עקא, מעיון בחוות דעת שמאי 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 ירידת ערך בשווי הנכס בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- בהתאם, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 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 התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות ממנה, 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, 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'.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 4/א/23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
926-0009 - 9	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

• כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.

• משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

• שמאי התובעים התעלם לחלוטין בחוות דעתו 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.

• חרף זאת, חוות דעת שמאי 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, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

• נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', 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' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.

• משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

• מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
9 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- לטענת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א' ייפגע שווי הנכסים וזאת כתוצאה מחסימת הגישה לחניה.
- יש לדחות את טענת התובעים מכל וכל.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מוכיחה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לחלקת משנה 17 בענייננו קיימת חניה אחת צמודה במכפיל בקומת המרתף התחתון ביחד עם חלקת משנה 11 (חניה המסומנת כחניה יא).
- כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מיקום החניה הינו בשטח קטן יחסית עם שטחי תמרון קטנים ומוגבלים לרבות העובדה כי קיימים מקומות חניה בשני צידיו של המרתף, אשר יש להביא בגינו בחשבון הפחתה בגין נגישות מוגבלת לחניה בשיעור של כ- 10%.
- מבלי לגרוע מהאמור, 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 קונקרטי בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- 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' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- משכך, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המייעצת של השמאית רמה מאור בנכס ברח' בן יהודה 114 יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10% לכל הפחות בגין הסיכון לחסימת חניות אשר קיים במצב תכנוני קודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות כגון שטחי אחסנה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים ועוד.
- לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים.

סוף דבר

- 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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
9 - - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

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.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: בן יהודה 50 – מדובר על 9 תביעות שהוגשו בנכס שבנדון, אשר הטענה המרכזית שחוזרת בהם הינה טענה לירידת ערך הנובעת מאובדן מקום חניה כתוצאה מחסימת הגישה למבנה לאור אישורה של תת"ל 70א'.

בכל התביעות, נאמדה ירידת הערך באמצעות חישוב שווי מקום חניה. הלכה פסוקה היא, כי בבחינת ירידת ערך, יש להביא בחשבון את מלוא האלמנטים המשביחים ואת מלוא האלמנטים הפוגעים מכוחה של תכנית, הנטענת כפוגעת.

מבחינה שמאית שנערכה, ביחס לכל אחת מ-9 התביעות הנ"ל נמצא, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקום החניה, הרי שהבאתם בחשבון של מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תת"ל 70א', מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס לאף אחת מהתביעות.

בחינה שמאית זו מסתמכת, בין היתר, על שומה מייצגת שניתנה לאחרונה ביחס לנכס סמוך ברחוב בן יהודה 114 אשר גם בו נוצרה חסימה אשר הובילה לאובדן מקום חניה לאור אישורה של תת"ל 70א', במסגרתה נמצא כי האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א' הביאו לכך שלא חלה ירידת ערך ביחס למקרקעין. שומה זו נבחנה על ידי ועדת הערר אשר אימצה אותה.

באופן זה, גם בכל הנוגע ל-9 התביעות בענייננו, נמצא כאמור כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א' ובשל כך נמצא כי יש לדחות את התביעות.

ליאור שפירא: זה עבר בערר, התיאוריה שלנו שאם יש רכבת וכתוצאה מכך נחסמו החניות, הוגשה תביעת פיצויים ואנו הוצאנו שמאות שהתקבלה שאומרת שאם יש רכבת אין צורך בחניה ויתירה מכך הנכס הושבח בחמישה עשר אחוז

חיים גורן: אני יודע שחניה שווה בין 300 ל-500 אלף ₪

ליאור שפירא: אבל זה מה שוועדת הערר קבעה וזו עמדת העירייה

חיים גורן: אני מניח שיש עוד השבחות ותועלות

שי פטריאנו: יש גם את העניין של הפחתת הרעש, הפחתת התנועה ויותר איכות

חיים גורן: יש גם התייחסות לעניין הממ"דים

שי פטריאנו: התת"ל רק סימנה את תוואי המסילה

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב בן יהודה מס' 50 - תיק 07275-2020 - תתי חלקות: 15,17
9 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א

בישיבתה מספר 0009-226' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תתל/70א'. בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 2
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33
תובע: מאירוף בן ציון
בא כוח התובע: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 165,000 ₪.
תתל/70א' – 3,218,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 0009-26ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

תא/5000 –

התכנית מיישמת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשנתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

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

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

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

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

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 110-0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גירבי	לא

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

תת"ל/70א'

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

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

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

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

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה.

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

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

- יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.
- אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מאירוף בן ציון, ת.ז. 054505276, בעל הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 2 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000"); תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול"). (התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,383,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות ד" וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחדת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 165,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים). תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בניה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בניה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים).

כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,218,000 ₪ (שם).

רקע כללי

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

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

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים.

רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.
החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
1026-0009 - 10	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 109-0009-26 - 10

"מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשטט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

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

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

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

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

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

נוכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן. חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

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

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או ממסמכי לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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 וכיוצא"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.

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

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורט להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, על פי היתר הבניה ותשריט הבית המשותף, לנכס הנדון (תת"ח 2) לא מוצמד מקום חניה. משכך, אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

אשר על כן, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו. למעלה מן הצורך יוער, כי גם בתביעות אחרות במבנה, בהן קיימת הצמדה של חניה לנכס, בחינה שמאית כוללת של השפעות התכנית, לרבות הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה, העלתה כי ההשבחה עולה על הפגיעה הנטענת בגין אובדן חניה.

הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, מקום בו כלל לא קיימת חניה מוצמדת לנכס.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך. יצוין, כפי שכבר פורט לעיל, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובעים לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות, וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהיריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

אשר על כן, בהיעדר זכות חניה מוצמדת לנכס ובהינתן הפגמים המהותיים שנפלו בחוות דעת שמאי התובעים והצורך בבחינה שמאית כוללת של כלל השפעות התכנית, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו.

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון 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 ההנחה 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 התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 1026-0009 - 10

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

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכים ובפרט לנכים מסחריים ועל כן משביחה, רא' עמ' 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 לסקר 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 שניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

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

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי 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 התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 2 - תיק 13655-2019
10 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2009-0026 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: ארלוזורוב 33 – מדובר ב 5- דירות שונות בבנין שהגישו תביעות ירידת ערך בגין תת"ל 70א', כאשר 4 מתוך אותן 5 דירות הגישו גם תביעת ירידת ערך בגין תכנית 5000. **לעניין תכנית 5000 –** התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל 70א' –** התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.

תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

תת"ל 70א' – 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 לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. יתרה מכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה – התובעים מביאים בחשבון בתביעתם 4 מקומות שאינם מופיעים בהיתר או בתשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזקוף את שווים לדירות התובעות. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה המופיעים בהיתר ובתשריט הבית המשותף – שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א'. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומות מייעצות שאושרו בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל 70א' במצב החדש עולים בשווים על אובדן מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 2009-0026 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

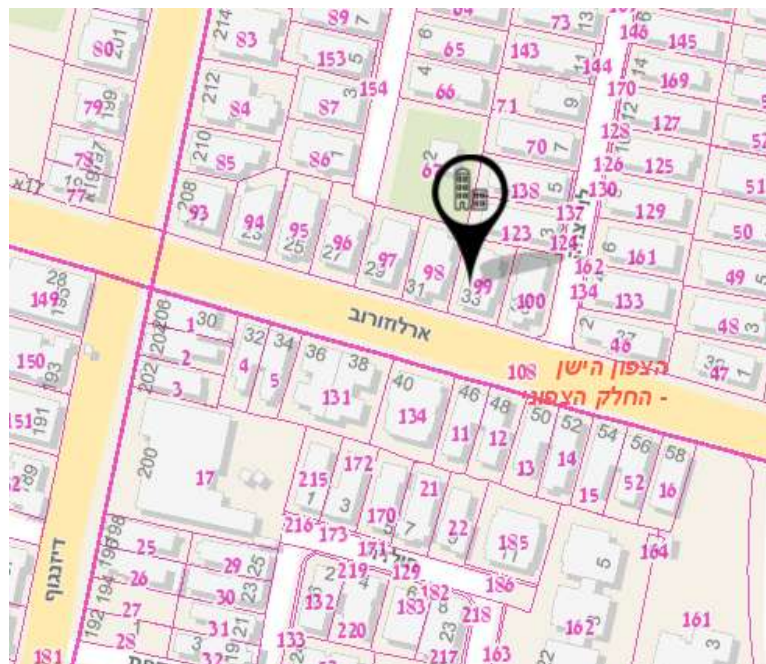
רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33
תובעת: חיים ריטה
בא כוח התובעת: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 143,900 ₪.
תת"ל/70א' – 4,029,000 ₪.

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

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי

הזכויות בקומת הקרקע (שמשנתה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזלוגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

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

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

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

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

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

עמק ברכה 3	7110/160	נורית גרבי	לא

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

תת"ל/70א'

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

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

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

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

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עובר נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

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

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

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

ד. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

למגורים בסביבה.

ו. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1. במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו. שמאי התובעת קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה. את השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה. את השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%), בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה עד לחסימת החניה ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

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

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ריטה (טוניה) חיים, דרכון מס' LO353716, בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 3 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תתל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,172,900 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות ד" וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד טענת שמאי התובעת שווי הדירות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 143,900 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 0009-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעת יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעת לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעת).

כמו כן, לטענת התובעת, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 4,029,000 ₪ (שם).

רקע כללי

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

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 11 - 226-0009

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

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

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

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

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

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

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

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

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 11 - 0009-226

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

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

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאל.

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

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

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

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 14.2 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעת כשלה בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעת כי תכנית 5000 קובעת שבקומת

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 11 - 0009-26

הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 15.1.17 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.1.19) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 15.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס (עמ' 20 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

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

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעת לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליות והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

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

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

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

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

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

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה 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 מרב

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 11 - 0009-26ב' -

בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבלי"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעת לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעת); וכן, טוענת התובעת כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.10), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בניה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (בס' 15.2.13) 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.

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

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.14) יש לדחות גם את טענת התובעת לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורט להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 3) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורך לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 11 - 226-0009

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

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

ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווי לשווי הנכס נשוא התביעה.

לבסוף, אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של כ-210,000 ₪, כנטען בסקר החניות (ס' 14.4 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית), הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בחו"ד שמאית הוועדה המקומית – ס' 15.2.18), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

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

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

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

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 15.2.1), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

(גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 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 אירליין 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 רא' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4).

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/ 92018/0922 אלי 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 כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 226-0009 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 33 – מדובר ב-5 דירות שונות בבנין שהגישו תביעות ירידת ערך בגין תת"ל 70א', כאשר 4 מתוך אותן 5 דירות הגישו גם תביעת ירידת ערך בגין תכנית 5000. לעניין תכנית 5000 – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל 70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 3 - תיק 13794-2019
11 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.

תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

תת"ל 70א' – 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 לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. יתרה מכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה – התובעים מביאים בחשבון בתביעתם 4 מקומות שאינם מופיעים בהיתר או בתשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזקוף את שווים לדירות התובעות. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה המופיעים בהיתר ובתשריט הבית המשותף – שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א'. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומות מייעצות שאושרו בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל/70א' במצב החדש עולים בשווים על אובדן מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225
12 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

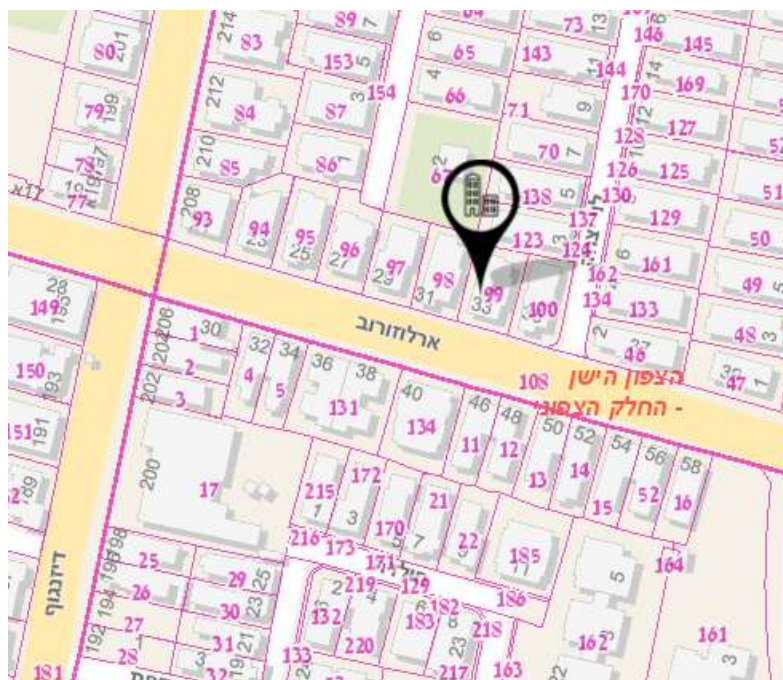
רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33
תובעות: שינה צהלה ו- גבאי אורנית.
בא כוח התובעות: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 177,700 ₪.
תת"ל/70א' – 3,289,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 05225-2025
1226-0009 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

תא/5000 –

התכנית מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשנתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

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

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

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

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

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים
			נקבעה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225
12 - 2009-0000	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית ג'רבי	לא

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

תת"ל/70א'

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

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

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

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

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עובר נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225
12 - - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

- ז. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.
- ח. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- ט. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי שינה צהלה, ת.ז. 054041918 וגבאי אורנית, ת.ז. 056685449 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 7 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");
תת"ל 70 – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,466,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 177,700 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).
תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים).

כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225
126-0009 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

כולל של 3,289,000 ₪ (שם).

רקע כללי

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

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

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

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

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני - הוכחת ירידת הערך. הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית - היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 12 - 226-0009

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטות ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 12 - 0009-226ב'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 05225-2025 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 12 - 226-0009

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

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

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

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור. רא' בנוסף: רע"א 3002/12 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 ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

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

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

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

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

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן. חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

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

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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 וכיוצא"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.

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

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, לנכס הנדון (תת"ח 7) לא מוצמד מקום חניה. משכך, אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווי לשווי הנכס נשוא התביעה.

אשר על כן, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו.

למעלה מן הצורך יוער, כי גם בתביעות אחרות במבנה, בהן קיימת הצמדה של חניה לנכס, בחינה שמאית כוללת של השפעות התכנית, לרבות הרכיבים המשביחים הנובעים מקרבת המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה, העלתה כי ההשבחה עולה על הפגיעה הנטענת בגין אובדן חניה.

הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, מקום בו כלל לא קיימת חניה מוצמדת לנכס.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

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

אשר על כן, בהיעדר זכות חניה מוצמדת לנכס ובהינתן הפגמים המהותיים שנפלו בחוות דעת שמאי התובעים והצורך בבחינה שמאית כוללת של כלל השפעות התכנית, אין להכיר בטענה לירידת ערך בגין אובדן חניה בענייננו.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יו"ר עו"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחה 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 התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 12 - 0009-26

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 מטרופוליטית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97-98.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגע רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה הובהר כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

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

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

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

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 7 - תיק 2025-05225
126-0009 - 12	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

מהטעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0009' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: ארלוזורוב 33 – מדובר ב 5- דירות שונות בבנין שהגישו תביעות ירידת ערך בגין תת"ל 70א', כאשר 4 מתוך אותן 5 דירות הגישו גם תביעת ירידת ערך בגין תכנית 5000. **לעניין תכנית 5000** – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל 70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.

תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

תת"ל 70א' – 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 לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. יתרה מכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה – התובעים מביאים בחשבון בתביעתם 4 מקומות שאינם מופיעים בהיתר או בתשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזקוף את שווים לדירות התובעות. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה המופיעים בהיתר ובתשריט הבית המשותף – שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א'. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומות מייעצות שאושרו בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל 70א' במצב החדש עולים בשווים על אובדן מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 26-0009' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226
13 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

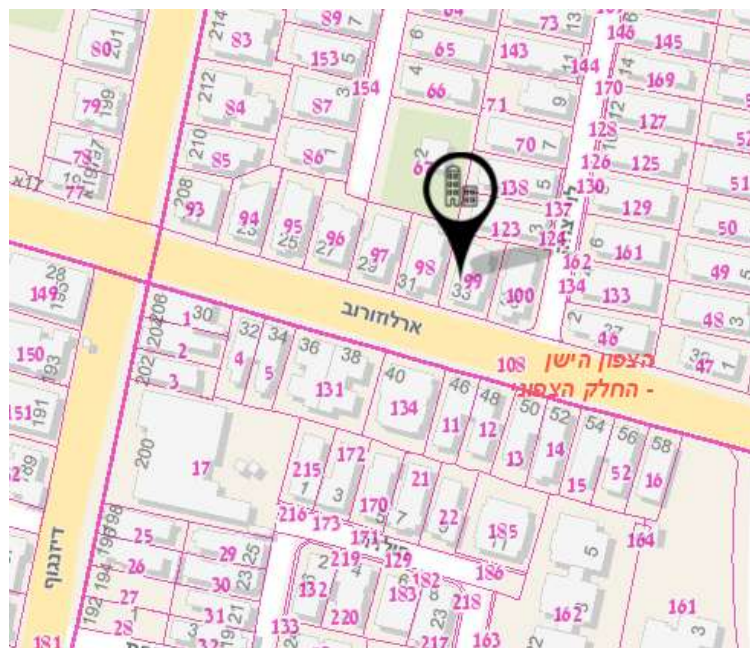
רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 0013-22 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 9
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33
תובעת: בכר גל יעל
בא כוח התובעת: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

תא/5000 – 179,400 ₪.
תת"ל/70א' – 4,227,000 ₪.

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

תא/5000 –

התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226
13 - 2009-0000	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשנתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

כתב השיפוי:

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

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

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

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

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

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

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקונים 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 05226-2025
13 - 0009-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית גירבי	לא

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

תת"ל/70א'

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

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

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

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

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

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

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

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

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 05226-2025
1326-0009 - 13	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

מהסיבות הבאות:

- י. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.
- יא. אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- יב. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1. במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו. שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה. השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה. השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכבת ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

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

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי בכר גל יעל, ת.ז. 44529138 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 9 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000"); תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול"). (התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,406,400 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות ד" וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת (בחלופת חיזוק הבינוי הקיים), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226
13 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעת בסך כולל של 179,400 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:
 לטענת התובעת, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעת יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעת לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעת).
 כמו כן, לטענת התובעת, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה.
 בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 4,227,000 ₪ (שם).

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

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 05226-2025 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 1326-0009 - 13

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

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

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 05226-2025
13 - 2009-0000	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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, שומת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעת.

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

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

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

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

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

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

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

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת

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

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

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

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

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף. דחיית טענות התובעת לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעת בהוכחת ירידת ערך.

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

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

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

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

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

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

אביב.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 13 - 226-0009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעת לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעת); וכן, טוענת התובעת כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם). לדעתנו יש לדחות את טענות התובעת ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית 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 (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא

נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי 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.

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

אובדן מקום חניה

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעת לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורטו להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 9) מוצמד, על פי היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורך לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנובעת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

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

ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווי לשווי הנכס נשוא התביעה.

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחה 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.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

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

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

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

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

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי 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 כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 9 - תיק 2025-05226
13 - 2009-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2009-0009 ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: ארלוזורוב 33 – מדובר ב 5- דירות שונות בבנין שהגישו תביעות ירידת ערך בגין תת"ל 70א', כאשר 4 מתוך אותן 5 דירות הגישו גם תביעת ירידת ערך בגין תכנית 5000. **לעניין תכנית 5000 –** התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל 70א' –** התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.

תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

תת"ל 70א' – 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 לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. יתרה מכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה – התובעים מביאים בחשבון בתביעתם 4 מקומות שאינם מופיעים בהיתר או בתשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזקוף את שווים לדירות התובעות. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה המופיעים בהיתר ובתשריט הבית המשותף – שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א'. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומות מייעצות שאושרו בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל 70א' במצב החדש עולים בשווים על אובדן מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 2009-0009 ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020
14 - 26-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 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 הינה תת"ל/70א'.

בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 99 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 33

תובעים: שוימר אמיל ו- שוימר אסתר.

בא כוח התובעים: עו"ד וירניק גיל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 4,190,000 ₪.

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

תת"ל/70א' –

עפ"י תת"ל/70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020
14 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

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

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

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

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

בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.

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

ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

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

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

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

תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגוי. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020
14 - 226-0009	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

יג. יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה.

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

טו. אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעת, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווין לשווי הנכס נשוא התביעה.

התייחסות לאובדן חניה - בהתאם לאמור קיימת חסימה לבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.

במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.

שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.

השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.

השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכבת ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.

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

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי שוימר אמיל, ת.ז. 002362333 ושווימר אסתר, ת.ז. 055886139, בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 6 חלקה 99 גוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 33 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: "תכנית הקו הסגול" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,190,000 ₪ (נכון למועד הקובע של התכנית) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 8.9.2020 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, 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 ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת הרכבת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ) ו/או להקים מחדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים). כמו כן, לטענת התובעים, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לשימוש בחניה. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020
0009-226' - 14	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

הקו הסגול בסך כולל של 4,190,000 ₪ (שם).
רקע כללי

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

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

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

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

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

פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 14 - 0009-26

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 לטענות התובעים. דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים התובעים כי במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות לעשות שימוש בחניות הקיימות בקומת הקרקע (שם). לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן. חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא").

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

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, 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.

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

בהתאם למפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות גם את טענת התובעים לירידת ערך בגין אובדן חניה כפי שיפורט להלן.

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לנכס הנדון (תת"ח 6) מוצמד, על פי היתר הבניה ותשריט הבית המשותף, מקום חניה אחד בלבד. בהתאם לכך, צורך לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה פירוט בהמשך.

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

ועוד יצוין, כפי שפורט החוות הדעת השמאית, כי אין כל מקום להתחשב בשווי חלקו היחסי של הנכס ב-4 מקומות החניה הטוריים המשותפים, אליו מתייחס שמאי התובעים, שכן מדובר במקומות חניה שאינם בהיתר ואינם מופיעים בתשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזקוף את שווי לשווי הנכס נשוא התביעה.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעים עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנתענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000	מס' החלטה 20/05/2026 14 - 0009-26

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

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

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

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

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין שניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

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

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

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

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר. הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 33 - תת חלקה 6 - תיק 10031-2020
14 - 2009-0000	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' ו- תא 5000

הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20/05/2026 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 33 – מדובר ב 5- דירות שונות בבנין שהגישו תביעות ירידת ערך בגין תת"ל 70א', כאשר 4 מתוך אותן 5 דירות הגישו גם תביעת ירידת ערך בגין תכנית 5000. **לעניין תכנית 5000 –** התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל 70א' –** התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאייץ את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.

תכנית 5000 – התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

תת"ל 70א' – 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 לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. יתרה מכך, התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה – התובעים מביאים בחשבון בתביעתם 4 מקומות שאינם מופיעים בהיתר או בתשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזקוף את שווים לדירות התובעות. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה המופיעים בהיתר ובתשריט הבית המשותף – שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל 70א'. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומות מייעצות שאושרו בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל 70א' במצב החדש עולים בשווים על אובדן מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים

בישיבתה מספר 20/05/2026 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
15 - 0009-26ב'	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד' הר ציון, ידעיה הפנימי, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד' חכמי ישראל.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	12	-



שטח התכנית:
כ 18.6 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים
גלית אציל-שמאות

יזם:
הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
15 - 15	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא/מק/590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא/מק/5000.

הפקדת התכנית:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומון ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker 30.5.24, שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית. לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-24' מיום 31/07/2024 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום נוכח הדחיפות לקבל בה החלטה. תוכנית 4673 היא תוכנית של פרצלציית מוש"ע, שנמצאת בימים אלו בהפקדה. התקבלה בקשה לאורכה להגיש התנגדות לתוכנית ומאחר ומדובר בתוכנית פרצלציה, תוכנית מורכבת עם או"ח שלא בהסכמה, אנחנו ממליצים לוועדה לתת אורכה גורפת להגיש התנגדויות לתכנית. לעוד 30 יום נוספים. זאת ההמלצה שלנו. ליאור שפירא: אנחנו מאריכים את התקופה להגשת התנגדויות ב- 30 יום.

בישיבתה מספר 0014-24' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12416 בעמוד 8182 בתאריך 28/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית :

1.	דוד וינרב	תאי שטח 201,806,870
2.	רפאל נוורו	תא שטח 20
3.	אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי	תא שטח 7
4.	ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלים במתחם המערבי	תאי שטח 201,870,806
5.	עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן	תא שטח 1

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1: דוד וינרב				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	1.	זכויות המתנגד חולקו בשלושה תאי שטח נפרדים (201 בייעוד תעשיה קלה ומלאכה, 870 בייעוד חניון, 806 בייעוד דרך מאושרת). לטענתו, נדרש ע"פ תקן 15 לרכו את הזכויות בתא שטח אחד.	לדחות את ההתנגדות	מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים, ללא שינוי ייעודי קרקע וללא תוספת זכויות. לאור זאת, ייעודי הקרקע בחלקה המערבי של התכנית, ממערב לשד' הר ציון, אינם משתנים ונותרים ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית מאושרת. סעיף 4.2.2 (א) מגדיר את שלושת תאי השטח 201,806,870 כמתחם תכנון אחד לתכנון מפורט בעתיד, שמימוש הזכויות בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת עתידית שתכלול איחוד וחלוקה בין הבעלים להם מוקצות זכויות במתחם בתכנית הנוכחית. פעולה תכנונית זו משפרת את מצב בעלי הקרקע בהשוואה למצב הקיים, מבחינת ריכוז בעלי קרקע.
2.	2.	שווי הזכויות חושב לפי 68.48 מ"ר ולא לפי 140.4 מ"ר שהוא השטח הרשום במושע.	לדחות את ההתנגדות	טבלאות איזון וחלוקה מבוססות על הרישום בטאבו, בלשכת הרישום למקרקעין. השטח הרשום בטאבו הוא שטח ברוטו, הכולל בתוכו בנוסף לשטח בייעוד תעשיה, גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, זכויות דרך וחניה ציבורית. במסמך עקרונות השומה, סעיפים 14.2(2) - 14.2(5) פורטו דרכי חישוב הזכויות במתחם המערבי : זכויות הבניה במתחם המערבי חושבו לפי השטח בייעוד לתעשיה לפי 120%, לחניה ניתן מקדם אקוויוולנטי

				של 0.4 ולשטחי הדרך נקבע מקדם 0.1. הובא בחשבון כי הבעלות (הן במצב המאושר והן במצב מוצע) היא במושעה. שטח המתחם המערבי הוא כ-4.9 דונם, ומתוכו השטח ביעוד לתעשייה הוא 2.358 דונם - וממנו נגזר השטח לחישוב הזכויות. מבוקש להוסיף תיקון טכני: לעקרונות השומה יתווסף סעיף המבהיר את החישוב, כדלקמן: <table border="1" data-bbox="316 533 871 674"> <thead> <tr> <th>יחיד</th><th>שטח קרקע</th><th>שוי מ"ר קרקע</th><th>מקדם</th><th>סכ"כ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תעשייה</td><td>2.358</td><td>4.600</td><td>1</td><td>10.846.800</td></tr> <tr> <td>חניה</td><td>1.240</td><td>4.600</td><td>0.4</td><td>2.281.600</td></tr> <tr> <td>דרך</td><td>1.309</td><td>4.600</td><td>0.1</td><td>602.140</td></tr> <tr> <td>סכ"כ</td><td>4.907</td><td></td><td></td><td>13.730.540</td></tr> <tr> <td>שוי מ"ר קרקע ביד המערבי</td><td></td><td></td><td></td><td>2.798</td></tr> </tbody> </table>	יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סכ"כ	תעשייה	2.358	4.600	1	10.846.800	חניה	1.240	4.600	0.4	2.281.600	דרך	1.309	4.600	0.1	602.140	סכ"כ	4.907			13.730.540	שוי מ"ר קרקע ביד המערבי				2.798
יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סכ"כ																														
תעשייה	2.358	4.600	1	10.846.800																														
חניה	1.240	4.600	0.4	2.281.600																														
דרך	1.309	4.600	0.1	602.140																														
סכ"כ	4.907			13.730.540																														
שוי מ"ר קרקע ביד המערבי				2.798																														
3.	3.	ערכי הקרקע לא תואמים את שווי השוק.	לדחות את ההתנגדות	השווי נקבע עפ"י תכנית מאושרת תא/446 ואינו כולל פוטנציאל עתידי או שווי מחוברים (המבנים אינם מיועדים להריסה). האיזון נערך בהתאם לתקן 15. ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי כך שלא ניתן להתייחס לערכים ספציפיים.																														

התנגדות 2: רפאל נוורו				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2 - 7	המתנגד הוא בעל חנות פרחים בכתובת חכמי ישראל 3. כיום משמש השטח בחזית החנות (בייעוד שצ"פ) כאזור לפריקה וטעינה וחניית לקוחות. הקמת "גינה ציבורית" מול החנות תגביל את התנועה לעסק ותהווה פגיעה בו.	לדחות את ההתנגדות	(א) תא שטח 20 גובל בשצ"פ במצב המאושר (תא שטח 601) ובהתאם לעקרונות התכנית, לא מוצע שינוי במצבו הסטטוטורי. התכנית אינה מאפשרת צמצום שטחי שצ"פ. (ב) השצ"פ הקיים מול חנות המתנגד מאופיין בריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה ומבחינה תכנונית נכון לשמור על ייעוד הקרקע המאושר ועל העצים הבוגרים בתחומו. (ג) בתאי שטח 1 ו-20, הפונים לשד' הר ציון, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תיבחן הנחיצות והאפשרות להסדרת גישת רכבים לחניה, פריקה וטעינה וכיו"ב.

התנגדות 3: אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2 - 3	הגדרת המגרש אינה נכונה משום שהיא חסרה חלק כלוא שצורף לתא שטח 10 (ידעיה הפניני 18).	לקבל את הסעיף בהתנגדות	לאור המסמכים שהועברו ובחינת תצלומי אוויר, מומלץ לקבל את הטענה, להרחיב את תא שטח 7 ולתקן בהתאם את גבולותיו עם תאי שטח 9 ו-10. הגבולות המעודכנים יקבעו ע"י מודד בעת תיקון מסמכי התכנית.

2.	4, 11 - 14	לתא השטח אליו שויכו המתנגדים שויך בעלים נוסף (אידה צרפתי), באופן היוצר מושעה שלא קיימת כיום, היות והמתנגדים מחזיקים במגרש ללא בעלים נוספים. יש לשאוף להקצות מגרשים נפרדים לבעלות יחידה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות	בעקבות בדיקה, הבעלים הנוסף (אידה צרפתי) משויכת בסקר המחזיקים, לפי נתוני ארנונה, לכתובת חכמי ישראל 1, ומוקמה בטעות בתא שטח 7. לאור זאת, תועבר אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20.
3.	15	ככל וישויכו בעלים נוספים לתא השטח של המתנגדים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	המושעה קיימת בשני מצבי התכנון (המאוסר והמוצע). מטרת התכנית היא לצמצם את המושעה הקיימת כיום ככל הניתן, ע"י חלוקתה למגרשים פרטניים ככל הניתן ובהתאם לסקר בעלויות שנערך לתכנית.
4.	16	הוראות התכנית וגודל המגרשים במסגרתה לא מאפשרים מימוש זכויות הבניה בחלק מתאי השטח, ובאחרים מובילים לתכנון באיכות אדריכלית ירודה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מחלקת את המושע למגרשים פרטניים בהתאם לקיים בפועל. התכנית מציעה פתרונות תכנון המאפשרים חלופות בינוי נוספות על בניה במגרש באופן עצמאי, כגון איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנון גרעין משותף וכיו"ב. באופן ספציפי לתא שטח 7, אין מניעה למימוש הזכויות המוצעות. טענת המתנגד התעלמה מהאפשרות לבניה בקיר משותף בקו בניין צידי 0.
5.	17	התכנית הופכת בינוי קיים לחורג מהוראות התכנית ואינה כוללת הוראות מעבר המכשירות בינוי קיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 4.1.2(ב) מגדיר את התנאים לפיהם מתאפשרת תוספת בניה במבנה קיים, גם אם חורג מקווי בניין. התכנית לא סימנה להריסה מבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים במסגרתה, כל עוד אינם חורגים לשטח ציבורי או מהווים מטרד.
6.	2, בליווי מפת מדידה	המתנגדים מחזיקים בפועל בשטח קרוב לשטח הרשום המוקנה להם ובהתאם למדידה בשטח של כ 316 מ"ר. בחזית המגרש שטח מרפסת פתוחה שאינה כלולה בתא השטח 7.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) המרפסת שלטענת המתנגדים מצויה בחזית המגרש אינה קיימת ע"פ מפת מדידה וכן בצילומים שהוצגו ע"י המתנגדים. (ב) הגדרת המגרשים בתכנית נעשתה בהתאם למצב הקיים בפועל, לפי גדרות ודרכים, באמצעות מפת מדידה אנליטית. הגדרת תא שטח 7 קובעת מגרש שבו נותר מרווח פנוי בין גבול המגרש הקדמי לבין חזית המבנה הקיים. (ג) התכנית מרחיבה את רח' ידעיה הפניני, כמו רחובות אחרים בתחומה, לצורך יצירת זכות דרך מינימלית של 9 מ'. יובהר כי ההפרשה לצרכי ציבור הופרשה מכלל המגרשים במצב הנכנס.
7.	מסמכי שמאי עמ' 25, סעיף "הקצאה	אין יכולת לממש את זכויות הבניה, לאור ההוראה כי בתאי שטח בהם אורך החזית גדול	לקבל חלקית את הסעיף	אין מגבלה למימוש זכויות הבניה מהטעמים הבאים: (א) ע"פ סעיף 4.1(ו)(ג)(4), "ניתן לחרוג מקו הבניין הצידי המפורט לעיל, עד גבול מגרש,

	במגרש 7"	מ-12 מ"א, יהיו קו הבניין הצידי 3 מ' והאחורי 5 מ'. לטענת המתנגד, קו הבניין הקדמי הוא 3 מ'.	בהתנגדות	בתנאי תכנון קיר משותף, חופף עם המגרש השכן". מס' הקומות המותר : 3 + קומת גג. הזכויות לתא השטח : 330 מ"ר עיקרי. זכויות סופיות יקבעו בטבלת איזון לאחר תיקון מסמכי התכנית ובהתאם לעקרונות השומה בתכנית. (ב) קו הבניין הקדמי הוא 2 מ' ולא כפי שנטען. (ג) השטח בתחום קו הבניין במקרה של בניה בקיר משותף עם שני תאי השטח הגובלים מוערך בכ- 166 מ"ר, בכפוף לאישור סעיף א בהתנגדות. על כן, לא קיימת מגבלת מימוש זכויות. (ד) עם זאת, לאור אי הבהירות ביחס לבניה בקיר משותף, מבוקש לדייק את סעיף 4.1 ביחס לבניה בקיר משותף במגרשים ייחודיים ובמצבים של מבנים בעלי קיר משותף ברצף של מספר מגרשים (לדוגמה מגרשים פינתיים).

התנגדות 4: ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלי זכויות במתחם המערבי				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	על טבלאות האיזון להתחשב באחוז ההפקעה המשוקלל בשני המתחמים ולא עבור כל מתחם באופן ספציפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה). לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה לייעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו בייעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.
2.	ב2	אין להקצות במתחם המערבי זכויות למי שהם מחזיקים מהמתחם המזרחי או לבעלי זכויות שאינם מחזיקים כלל בנכסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בעלים לא משויכים (שלא נמצא קשר ישיר בינם לבין שטחים בנויים במיקום ספציפי) מוקמו במתחם המערבי, משום שהמתחם המזרחי מבונה ברובו ומוגבל ביכולתו להכיל זכויות בניה נוספות, באופן התואם את אופי הבניה המוצע של שכונת המגורים. לעומתו, המתחם המערבי, שיקבל מענה תכנוני עתידי, ממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית אלא פתרון מאוזן ביחס למתחם המזרחי.
3.	ב2 (ס"ק 29)	מבוקש לתקן את הטבלאות ולהעביר 3 בעלים מהמתחם המזרחי למתחם	לקבל חלקית את הסעיף	שיוך הבעלים לתאי שטח פרטניים נערך באמצעות סקר בעלויות שהתבסס על ניתוח מסמכי ארכיון, מפגשים עם הציבור, סיורים בשטח וביקור במבנים לצורך השלמת כתובות לא-משויכות.

		המערבי (ולהעניק להם זכויות בתאי שטח 870, 806, 201) כדלקמן: - את הבעלים יוסף כהן מתא שטח 18; - את הבעלים גדעון טור מתא שטח 4; - את הבעלים "בסט אויל" מתא שטח 3.		בהתנגדות בכפוף להעברת אסמכתאות ע"י המתנגדים ביחס לשיוך המבוקש שלושת המתנגדים, תיערך בדיקה חוזרת וככל שיתגלה כי השיוך לתאי השטח במתחם המזרחי נקבע בשוגג, הם יועברו לתא השטח המערבי.
4.	ב3	יש לקבוע שווי יחסי נכנס לפי מצב הרישומי בנסח ולא שיעור ההפקעה הנובע לכאורה מההחזקה בפועל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שווי במצב נכנס נקבע ע"פ תכניות החלות בתחום התכנון, לפי שווי קרקע לתעשייה, לחניה ולדרך, בהתאם לשטח הרשום של כל אחד מבעלי הזכויות.
5.	ב4	יש להביא בחשבון את מקדמי אי זמינות הקרקע לבניה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	טענה לאי-זמינות הקרקע לבניה אינה נכונה, משום שהזמינות רק משתפרת לעומת המצב הקיים, היות והחלקה פוצלה לחלקים ומספר הבעלים ליחידת בעלות קטן.
6.	ב5	טבלת האיזון יש להוריד מתחת לקו את תאי השטח ב"יעודי חניה" ו-"דרך".	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ייעודי הקרקע בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית מאושרת. המתחם המערבי כפוף להכנת תכנית מפורטת עתידית, שתכלול איחוד וחלוקה, במסגרתה יקבעו השטחים הציבוריים שיירשמו מתחת לקו.
7.	ב6	אין התייחסות לשווי מחוברים	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ההתייחסות למבנים נעשתה ע"פ תקן 15. המבנים הקיימים ע"פ היתר אינם מיועדים להריסה ולכן אין מקום להתייחס למחוברים שכן יש להם תרומה זהה בשני מצבי התכנון.
8.	ב7 (ס"ק 41)	עיריית ת"א מקבלת זכויות במתחם המערבי אולם השטח לחישוב זכויותיה הוא לפי שיעור ההפקעה של המתחם המזרחי.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	בבדיקת ההתנגדות נתגלתה טעות בתחשיב זכויות עיריית תל אביב בחלק מתאי השטח במתחם המערבי. התחשיב יערך מחדש בהתאם לשאר בעלי הזכויות בצד המערבי, כאמור בעקרונות השומה.
9.	ב7 (ס"ק 42)	לא בוצעה ביחס לשטחי העיריה מדידה בפועל, ישנה הסתמכות על נתונים חישוביים ולכן יש חשש שנפלה טעות בחישוב זכויות העיריה	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד. השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית מבוססים על מדידת מודד. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). לעניין זה אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.
10.	ג (הצעה)	ניתן להקצות	לדחות	המתחם המזרחי הוא בעל אופי של שכ' מגורים

	לפתרון)	מגרשים ריקים ופנויים לבעלים שאינם משויכים.	את הסעיף בהתנגדות	וטיפולוגיית מבנים במגבלות גובה צפיפות ובינוי, לא קיימים מגרשים פנויים המאפשרים הקצאה לבעלים אשר אינם מחזיקים בשטחים בנויים. המתחם המערבי מאפשר מענה תכנוני עתידי, שממילא עתידי להיהרס ולהיבנות מחדש. המענה מאפשר פתרון מאוזן עבור בעלי קרקע רשומים אל מול צפיפות המגורים הקיימת במתחם המזרחי. החלוקה נעשתה לאור העובדה שתכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית. תכנית עתידית זו תוכל לתת מענה לבעלי מקרקעין שאינם מחזיקים במבנים - בזכויות בניה או ע"י יצירת תא שטח עצמאי.

התנגדות 5: עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	יש להקצות למתנגדים מגרש עצמאי ללא צירוף בעלים נוסף (ברוטשוולי שלוה).	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ברוטשוולי שלוה, משויך/ת ע"פ סקר הכתובות שנעשה לתכנית ועל פי רישומי ארנונה, לכתובת ידעיה הפנימי 2 - מגרש ריק ומגודר, הגובל במגרש שבו מחזיקים המתנגדים. לאור מיקומו של תא השטח במיקום עירוני ראשי, עם חזית ארוכה לשדרות הר ציון, נכון לאפשר תכנון עתידי איכותי, תוך ייעול התכנון וניצול מיטבי של המגרש. לצורך יצירת מגרש תכנון מיטבי נדרש צירוף הבעלים לתא שטח מאוחד.
2.	ב2	יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע ומגבלות תכנוניות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	במצב הנכנס מצויה חלקה 12 בבעלות של כ- 240 בעלים במושעה. ברבים מתאי השטח המוצעים בתכנית הוקצו זכויות במושעה. בתא שטח 1 צומצמה המושעה במצב היוצא לכ-4 בעלי זכויות. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מרכיב המושעה כלל, לא במצב הנכנס ולא במצב היוצא.
3.	ב3	מבוקש לבטל את הדרישה להכנת תכנית עיצוב	לקבל חלקית את הסעיף, עבור תאי שטח 1 ו-20	לאחר בדיקה מומלץ לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב ולהמירה בדרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהליך הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) לקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
(ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
לפרסם את ההחלטה והטבלאות יפורסמו לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים למי שרואה עצמו נפגע מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
3.	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
3.	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
4.	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

אילן פרי: דיון בהתנגדויות בשכונת שפירא. מציג את עיקרי התכנית. כרקע לשמיעת ההתנגדויות אציג כיצד חושבו הזכויות. "שטח הקרקע היחסי" הוא סך כל שטח המושע מחולק לפי בעלויות. זה מה שרשום לאנשים בטאבו. שטח קרקע נטו הוא השטח הזה אחרי שהורידו ממנו שטחי ציבור שכבר אושרו – למשל, בתחום השכונה ישנם דרכים, שצ"פים ושטחי ציבור נוספים. אנחנו מפחיתים אותם באופן יחסי משטח הקרקע היחסי של כל אחד מהבעלים וזה מצטבר לכ-9% בערך. על השטח המוקצה בפועל אנחנו מחשבים את זכויות הבניה, אחרי הפרשה לצורכי ציבור, שכאמור לא נעשית בתוכנית הזאת אלא בוצעה בתוכניות קודמות.

ליאור שפירא: הזכויות חושבו עם הקלות?

אילן פרי: לא.

אודי כרמלי: זה נושא יחסי, בסופו של דבר זו תכנית אחוזה.

אילן פרי: התכנית למושעה 12 שונה ממושעות אחרות בדרום ובמזרח בכך שהיא מחולקת לשני מתחמים שונים מהותית על ידי שדרות הר ציון. המתחם המזרחי הוא טיפוסי לשכונת שפירא - מגרשי מגורים טיפוסיים, מבונים ברובם הגדול. במתחם המערבי יש לנו סככות ומוסכים על ייעודי קרקע מאושרים מלאכה ותעשייה חניה, חניון ודרך. החניון והדרך לא מומשו ועליהם קיימות סככות. מושעה 12 מתבססת על שלוש תוכניות מאושרות: ממזרח להר ציון תוכנית 590 וממערב להר ציון מצרף של שתי תוכניות: 446 שקבעה את יעוד התעשייה והמלאכה והחניון ותכנית 819 לאזור קריית המלאכה שקבעה דרך שטרם מומשה, שתחבר מזרח מערב.

ניתן לראות את ברקע ייעודי הקרקע המאושרים, תעשייה קלה ומלאכה, חניון ודרך לא ממומשת ועליה את המצב הבנוי בפועל. הסמטה הקיימת ריקה ומאפשרת תנועת רכבים כיום אבל לא תואמת את ייעודי הקרקע המאושרים.

מתנגדים 1 ו-4 קיבלו זכויות במתחם המערבי, מתנגדים 2,3,5 משויכים לתאי שטח ספציפיים במתחם המזרחי.

דיון בהתנגדויות:

דוד וינרב: בעל נכס במתחם בין סמטת הר ציון לרח' העמל לפני נסח טאבו כ 140 מ"ר קרקע. הנכס נרכש לפי תוכנית מאושרת קיימת D יפו והופתעתי לגלות לפי התוכנית החדשה 140 מ"ר הפכו ל 60 מטר ויהיה לי זכות על כביש וחניון אבל לא יודע אם זה יהיה בבעלותי. בשורה התחתונה יש התייחסות להתנגדות שלי. בשולי ההסבר צוין שלא צירפתי שמאות להתנגדות כמובן שאם יש צורך אצרף שמאות מקצועית שתבהיר כמה פספוס היה בשווים. אבקש כי הנושא של כבישים וחניונים ציבוריים לא יילקחו בחשבון אלא ירדו מסך כל שטח ורק לאחר ניכוי החניונים והכבישים יחולקו השטחים בין הבעלים.

עו"ד רונן כהן בשם המתנגדים ישעיהו משה ומרדכי וצילה: יש טעות, אמרו בהקדמה שעשו מדידה אנליטית שאומרת שלא עשו מדידה כמו שצריך לפחות במקרה שלנו. אנחנו יושבים על 320 מ"ר.

ליאור שפירא: יש המלצה לקבל את ההתנגדות.

עו"ד רונן כהן: בנוגע לתא השטח?

אילן פרי: ההמלצה היא לקבל את בקשתכם להוציא את צילה.

חיים גורן: ההתנגדות שלא התקבלו בנושא התכנוני של המגרש.

עו"ד רונן כהן: בהנחה שאנחנו מקבלים את אותו המגרש שהוקצה לנו אז נוכל לוותר על הטענה. לעניין השווים של התעשייה, אין פירוט ושקיפות ביחס לערכים של השווים במגורים ביחס לתעשייה, יש התייחסות שמאית בחו"ד. יתר הדברים מתנקזים לאותם טענות שיש המלצה לקבלן.

אסף לוי שמאי בשם ברמי: יש ספק אם ניתן לקרוא לתכנית איחוד וחלוקה. יש 2 מתחמים - תעסוקה ומגורים בחלקה במושעה, זאת אומרת שלכל אחד יש זכויות בשני המתחמים גם אם הוא מחזיק שטח אחד בפועל באחד המתחמים, יש שיעורי הפקעה שונים לכאורה בשני המתחמים. בקביעות השווי במצב

הנכנס הורידו לנו שטחים באופן שמשנה מאוד את החלקים היחסיים בטאבו. מי שבמגורים מקבל יותר ממה שמגיע לו ומי שבמתחם התעסוקה מקבל פחות ממה שיש לו בטאבו, זה מצב שהדעת לא סובלת. **חיים גורן:** בכמה מורידים?

ליאור שפירא: השאלה התכוונה להפרש בזכויות?

אסף לוי: מי שמגורים מקבל כפול ומי שבתעסוקה מקבל 2/3 מהזכויות ממה שרשום בטאבו. בהינתן שהחלקה במושעה ולמי שיש לו חלקים גם בתעסוקה וגם במגורים החלוקה מלאכותית ולא נכונה. פירטת בהתנגדות אבל יש כמה וכמה דוגמאות לעניין בסעיף 5 להתנגדות. בחלק המערבי יש מגרשים 806 ו-870 שהם ציבוריים וניתן להם שווי, הבעיה שמגדלים את השווי באופן מלאכותי ואז אנו מקבלים פחות זכויות. זה אמור להיות ללא שווי מגרשים ציבוריים. נושאים נוספים, למשל מס' סידורי בטבלה חסר וקשה לדעת אם זה טעות סופר. לגבי השווי במצב הנכנס שהוא קובע את השווי היחסי שלפיו מקבלים זכויות, אין טבלה שמפרטת את חישוב השווי במצב הנכנס וזה טעם לפגם שאנו לא יכולים להתנגד נכון לתוצאה שהגיעו אליה, אנו לא יכולים להעמיד לוח איזון כהתנגדות לכל תכנית, זה חומר שחסר על פי התקנות ובניגוד לתקן 15. נושא הצגת התחשיבים הוצג השווי למטר וזה חייב להתקיים, בוודאי שבמתחם של התעשייה לא מקבלים עוד זכויות בניה זמינות והתוכנית לא עושה לנו דבר ועדיין נקבע שווי הרבה יותר גבוה מהמצב הקודם, השאלה היא למה? על בסיס מה? לא פתרו את הבעיה. יכול להיות שיש הסבר אבל הוא לא מופיע בנספח השמאי. עליית שווי בתכנית שאינה מפורטת זו תוצאה לא סבירה ואין דרך לבדוק זאת בדרך שהתכנית הוגשה. לא חושב מקדם אי זמינות במצב הנכנס והיה ראוי להתחשב בשווי. במצב הקיים במגורים משום מה אין את זה ולא חושב מקדם מושעה לחלק המערבי. אין שווי מחוברים וזכויות של עיריית ת"א אבל נראה שהעירייה נדפקת בדיוק כמו הבעלים והוא מקבלת שם זכויות. **רועי אלקבץ:** אתה טוען שלא קבלת מענה שמאי כלשהו? **אסף לוי:** זו לא פעם ראשונה שהחומר הזה חסר.

שיר אביב שמאית מייצגת עמרם דוד ואח': יכול להיות שקבלנו מענה ולא ראינו את ההמלצות. אנחנו עם בעלים נוסף וביקשנו בעלות יחידה על המגרש ולסווג מגרש נוסף לבעלים שהכלילו אותו איתנו. נדרש להכין תוכנית בינוי ועיצוב ובקשנו לבטל את הדרישה הזו או לכל הפחות להביא מקדם הפחתה לאור העיכוב שדרישה כזו יכולה לייצר.

אילן פרי: משפחת מויאל הגישה התנגדות אחרי ההכנות לדיון הוועדה. לפי הנחיית הלשכה המשפטית אנחנו שומעים את התנגדותם ונענה לה בעל-פה מחוץ לסדר היום.

הראלה אברהם אוזן: בתכנית רה פרצלציה אנחנו נוהגים בצורה מקלה, שומעים התנגדויות הגם שלא הוגשו בזמן בסוף מדובר בזכויות קנייניות ועושים הכל כדי למצות את הבירור בהקשר שלהם.

ליאור שפירא: אנו גם לא יודעים מה המענה?

הראלה אברהם אוזן: אנו נקשים לו ולאחר מכן בדיון הפנימי נקבל החלטה.

ליאור שפירא: ממתי ידוע על ההתנגדויות?

אילן פרי: ההתנגדות הוגשה יום לאחר סיום ההכנות.

ליאור שפירא: למה רק עכשיו? אבקש להבא להעביר לנו את ההתנגדות לפני הדיון.

עו"ד גלעד נאמן: האיחור נובע מחוסר ידיעה, למרות שהבעלים מחזיקים ב-4.2% משטח החלקה ומוכרים למחלקה המשפטית במסגרת הליכים המשפטיים שמתנהלים בחלקות 4,6 איש לא פנה אלינו ועדכן. מאחר ועיקר ההתנגדות הוא על בסיס שמאי, עיקר הטעון נוגע להפרדה בין החלק המזרחי למערבי, בין החלק של המגורים לתעשייה, זה גם חלק עיקרי מחו"ד השמאי ולפער הדרמטי באחוז ההפקעה בין שני החלקים, בפער הדרמטי בשוויים. המקרה שלנו שונה אנו לא מחזיקים לא במערב ולא במזרח ולכן זה מקומם שבעתיים, לקחו בצורה שרירותית והחליטו שנוח יותר למקם אותנו בחלק במירכאות "הזול יותר" בחלק התעשייתי.

ליאור שפירא: אתם מעדיפים להיות משויכים לחלק המזרחי?

עו"ד גלעד נאמן: הטיעון השמאי הוא שמדובר במושעה, השווי צריך להיות משוכלל בהיבט אחוזי ההפקעה ובהיבט והשוויים. הלקיחה והשיבוץ שלנו בצורה שרירותית ללא כל הסבר, בבעלות במושעה מדוע דווקא למי שלא מחזיק בקרקע למי שניזוק למי שעל פניו כולנו הרי יודעים, שיש פה אנשים שמקבלים מעבר לשטח הרשום שלהם בגלל פלישות אז מי שנהנה זה גם על גבינו, זה הטיעון בהיבט המשפטי.

ליאור שפירא: האם הייתם מציעים שניקח בחשבון שתהיה תוספת שטחים וזכויות לצד המערבי ואז יהיה מותר לחלק באופן יחסי?

עו"ד גלעד נאמן: על פניו התשובה היא כן, אין לנו שום כוונה להחזיק את המקל משני הקצוות.

ליאור שפירא: במסגרת התוכניות שהעירייה מקדמת שם אתה סבור שמרשיך קיבל מעט זכויות?

עו"ד גלעד נאמן: לטעמנו כן.

ליה נחשון שמאית: מדובר בחלקת מושע. למצב החדש יש להביא שווי של כל בעל זכות בהתאם לשווי בלתי מסוים שהוא כולל גם שווי של מגורים וגם שווי של תעשייה באופן יחסי, כפועל יוצא מזה גם כמו שאמרו יש פה שיעורי הפקעה של עשרים אחוז לעומת חמישים ושתיים אחוז שיוצרים אפליה משמעותית

למגורים בצד המזרחי. לא חולץ מע"מ מהשווי למ"ר מבונה שגם הוא גרם לאפליה בצד המזרחי, נבקש לקבל תחשיבים שלא הוצגו.

ליאור שפירא: את מכירה את הזכויות העתידיות מכח תוכנית המתאר 5500 ? אם התוכניות יעברו, הזכויות שיהיו באזור, את מכירה?
ליה נחשון : לא, אני לא מכירה.

עו"ד גלעד נאמן: ככל שהתוכניות הללו המשביחות יעברו גם יחול היטל השבחה ולכן ראוי לבדוק את השווים בהתאם לתכנית קיימת.

ליאור שפירא: ייתכן ונקבל את המלצתך. נא להקריא את התנגדות מס' 2.
אילן פרי: התנגדות רפאל נברו הוא בעל חנות פרחים. מקריא את ההתנגדות שלו.

מענים להתנגדויות:

אילן פרי: מקריא את המענים מתוך הדראפט. בנוסף לאנשים שיושבים בחלק המערבים נשלחו גם בלתי מאושרים.

דני ארצי: לפי הטבלה סה"כ 240 בעלים מתוכם 68 במערבי והיתרה 180 במזרחי, הוצגו 30 במערבי ועוד 2-3 במזרחי

ליאור שפירא: כמה זה באחוזים?

אילן פרי: יש 68 מחזיקים בחלק המערבי. אנשים שלא הצלחנו ליצור איתם קשר ולשייך אותם לנכס ספציפי נקראים לא מאושרים, אנשים שהצלחנו ליצור איתם קשר אבל הם לא קשורים לנכס בנוי נקראים לא משוייכים. בתוכנית הזו גם הלא המאושרים והלא משוייכים מוקמו במתחם המערבי ולכן הם לא נמצאים כאן.
ממשיך במענה מתוך הדרפט.

דני ארצי: לעניין התנגדות 1, השווי נקבע על ידי שמאית התכנית מבוסס על תב"ע 446 הקיימת ולא כוללים פוטנציאל עתידי או מחוברים ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי לכן לא ניתן להתייחס מעבר לכך
אילן פרי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות.

ליאור שפירא: מה יהיו הזכויות בהתאם לתכנית 5500?

אודי כרמלי: רק להזכיר שמדובר בתוכנית שאושרה להפקדה.

עדי בסיס: בהסתייגות, זה תלוי בשיקול דעת, בהרבה אישורים ובכפוף לתכנון מיטבי, אבל ניתן יהיה לקדם רח"ק 5 בכפוף להקצאה של 30% עם תמהיל מוטה-תעסוקה שיכול לכלול עד 25% מגורים.

אילן פרי: ממשיך במענה להתנגדויות מתוך הדראפט.

ליאור שפירא: כרגע אנחנו מפרידים בין החלק המזרחי למערבי.

אילן פרי: התכנית לא מוסיפה זכויות אלא מסדירה את המצב הקיים.

מילי פולישוק: בשלב מסוים תהיה העצמת זכויות?

אילן פרי: לא במתחם המזרחי, זו שכונת מגורים. במתחם המערבי זה סיפור אחר לגמרי, ראשית יש להפרידו מהמתחם המזרחי ובגלל שלא נערכה הפקעה את כולם כותבים באותם יחסים בכל שלושת ייעודי הקרקע, תעשייה דרך וחנון. תכנית עתידית תעשה איחוד וחלוקה תקבע תכנון עתידי, תוסיף זכויות כנראה ותרשום שטחים ציבוריים מתחת לקו.
ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אילן פרי: יש התנגדות נוספת שלא בסדר היום, עו"ד גלעד נאמן.

ליאור שפירא: מהי הזיקה של הלקוחות שלך לשטח הזה? לא זיהנו שהם מופיעים בטאבו בבעלות.

עדי בסיס: ניסינו לאתר למה לא קבלתם הודעה ולפי הערות בטאבו העבירה את הזכויות לחברה יזמית.

עו"ד נאמן: הם רשומים עדיין כבעלים ולכן ההגשה. לשאלתך לא נעשה מאמץ לחברה היזמית הודעה

עדי בסיס: האם יש לך נסח טאבו שבו הם מופיעים בו? על פי הנסח העדכני מופיעה רק החב' היזמית

אודי כרמלי: בנסח טאבו עדכני לא נמצאת משפ' מויאל כנראה נעשתה עסקה והושלמה.

עו"ד נאמן : מאחר והתוכנית פורסמה הסיבה הפורמלית שזה הוגש בשמם.

הראלה אברהם אוזן : נוכח מה ששמעת כאן, האם אתה אומר לפרוטוקול שאתה מגיש התנגדות מטעם החברה היזמית?

עו"ד נאמן: לא ראינו העברת זכויות ולא הצלחנו להוציא נסח טאבו סמוך לדיון.

הראלה אברהם אוזן : נקודת המוצא על פי דברי אנשי המקצוע, אם יש נסח, שמשפח' מויאל לא רשומה בטאבו.

עו"ד נאמן: התשובה לפרוטוקול היא שההתנגדות היא גם על דעת מויאל וגם על חברה היזמית ינקו, שהיא החברה שהתקשרה עמם, אני מייצג גם וגם.

אילן פרי: סעיף מס' אחד במענה למתנגדים :

מהות ההתנגדות : לאורך השנים נתנה עת"א היתרי בניה מבלי לנקוט צעדים ליידע את בעלי הזכויות במושעה, לא פעלה להריסת מבנים ללא היתר והוציאה רשיונות עסק המתקיימים במבנים ללא היתר, וכתוצאה מהתנהלות זו נותרו המתנגדים ללא מגרש.

מענה הצוות המקצועי : המתנגדים היו בעלי זכויות בחלקה 12 לעת הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה. הם לא תפסו חזקה בחלקה כל השנים שכן שהו בחו"ל. מנסחי הטאבו ההיסטוריים למדים שהמתנגדים קיבלו את זכויותיהם בירושה בשנת 2015 ובשנת 2023 מכרו את חלקם בחלקה.

החלק היחסי שהיה בבעלות המתנגדים היה גדול ואינו מאפשר הקצאת זכויות בחלק המזרחי, שבו מגרשים שמרבייתם קטנים וכולם היו תפוסים כבר לעת אישור תכנית תא/590. הועדה המקומית פעלה ופועלת על פי דין לאורך השנים, הטענה לעניין היתרי הבנייה נטענת ללא ביסוס, בשיהוי ובהליך שגוי ואינה רלבנטית לעת הכנת תכנית רה פרצלציה. לכל ההיתרים שניתנו בתחום החלקה במשך כ- 50 שנים עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי. המתנגדים נכנסים בנעלי מורישם והם מנועים כעת מלטעון טענות כנגד היתרים שיצאו בחלקה.

סעיף שתיים בהתנגדות: התכנית מכשירה זכויות פולשים ומכשירה בניה בלתי חוקית על חשבון המתנגדים ושאר בעלי קרקע שלא בנו. מחזיקים שבנו, גם אם בחריגה ובפלישה, נהנו מהתכנית הנאה גדולה לעין שיעור מהמתנגדים שלא בנו, ולהם ניתן המקדם של החלק המערבי. מענה הצוות המקצועי: ראו המענה בסעיף הקודם, התכנית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי גדרות קיימות. מעבר לכך, טבלת ההקצאות מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו וההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים, לפי החלק שאליו שויכו לפי עקרונות השומה, באופן השומר כי החלק היחסי של כל בעל זכויות בתכנית נותר זהה. לאור המצב בחלקה שבה המתחם המזרחי בנוי במגרשים שמרבייתם קטנים וכולם תפוסים עוד לעת אישור תכנית תא/590, לבעלי זכויות מאותרים ולא מאותרים שאין להם חזקה בתחום המתחם המזרחי הוקצו זכויות במתחם המערבי שנקבע כשטח לתכנון מפורט ובמושעה מצומצמת יותר ביחס למצב הנכנס בחלקה 12 כולה.

סעיף שלוש בהתנגדות: המתנגדים מקבלים את המקדם של החלק המערבי בניגוד לנתונים הקנייניים ולמיקום זכויותיהם בפועל. יחס השטח לחישוב זכויות שונה בין שני המתחמים: במזרחי 0.8 ובמערבי 0.48 בלבד. החלוקה לשני מקדמים שונים, בתחום שטח חלקה אחת, שלא עברה פרצלציה, היא שגיאה המובילה לתוצאה שמאית מעוותת. העיקרון מעניק יתרון בלתי מוצדק למחזיקים בחלק המזרחי. מענה הצוות המקצועי: המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. בנוסף, שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה). לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה ליעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו ביעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף ארבע בהתנגדות: טענה כי לא נשמר העיקרון של מיקום קרוב ככל האפשר של מגרש התמורה ביחס למגרש המקור. מיקום מגרש התמורה רחוק ונופל בערכו ממיקום המגרש שרכש המוריש של המתנגדים בהתאם לעקרון הקירוב המרבי האפשרי, למחזיקים בפועל במתחם המזרחי ולמי שזכויותיו במקור אמורות היו להיות בגבולות שכונת שפירא יש להקצות קרקע במתחם המזרחי. המענה: אלף, המתנגדים לא הפנו לתפיסה בחלקה במתחם המזרחי ולא הציגו כל אסמכתאות למגרש מקור ספציפי. בית, עקרונות השומה והטבלאות איוון והקצאה בוצעו בהתאם לתקן 15. זכויות המתנגדים רוכזו יחד ומוקצות במתחם המערבי בהתאם לתקן הקובע כי ההקצאה תיעשה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויות וכן המגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר, ובענייננו, כאמור, אין מגרש ספציפי שאליו טוענים המתנגדים.

סעיף חמש בהתנגדות: התכנית מקצה שטחי ציבור על חשבון המתנגדים, עבור מחזיקים בחלק המזרחי, לרבות עבור בעלים שפלוש לשטחי המתנגדים, בעוד שהפולשים אינם נדרשים להקצאת שטחי ציבור. המענה של הצוות: המתחם המערבי שאליו שויכו המתנגדים על פי המצב התכנוני הקיים נקבע כשטח לחלוקה מחדש והתכנית בענייננו לא משנה זאת. באותו מתחם נקבעו יעודים ציבוריים בבעלות פרטית ולא נערך איחוד וחלוקה בפועל. לפיכך לא בוצעה הפרשה לשטחי ציבור במתחם המערבי ובמסגרת תכנית עתידית יערך החישוב לזכויות להפרשה לשטחי ציבור בהתאם.

סעיף שש: בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית תא/590, באזור מגורים ב'1 היו זכאים המתנגדים לבנות 18 יח"ד לדונם ברוטו, כלומר כמעט 14 יח"ד על השטחים בבעלותם, לפי מגרשים גדולים מ- 750 מ"ר. הזכויות המוצעות למתנגדים בתכנית המופקדת קטנות מהזכויות המוקנות להם במצב המאושר (תא/590).

המענה: המתנגדים אינם מצביעים על מגרש ספציפי ועל כן ההשוואה של הזכויות בתכנית 590 במצב מאושר למצבם אינה רלבנטית. המתנגדים אינם נכנסים לחלקה ביעוד מסוים אלא הם בבעלות במושעה ללא תפיסה של חלק מסוי. המתחם המערבי נקבע כשטח לתכנון בעתיד ובמסגרת תכנית עתידית יחושבו הזכויות עבור המתנגדים.

סעיף שבע בהתנגדות: התכנית קובעת שווי נכסים על בסיס מיקומם בפועל, תוך התעלמות מהעובדה שלא נערכה פרצלציה וכי כלל הבעלים מחזיקים בחלקה בבעלות משותפת. גישה זו יוצרת עיוות במצב הנכנס

שכן מדובר ביעודים שונים (מגורים ותעשייה) וכפועל יוצא זכו הבעלים שקיבלו זכויות במתחם המזרחי להערכת שווי גבוהה יותר, באופן הפוגע בעקרון השוויון בין כלל הבעלים. המענה: שוב, המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. שני המתחמים, המזרחי והמערבי, הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות. לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה ליעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו ביעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף שמונה בהתנגדות: תחשיב שווי למ"ר מבונה חושב כולל מע"מ אולם אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ לצורך חישוב הקרקע. המענה: השווי למ"ר תעשייה לא כולל מע"מ. לגבי המגורים - ההתייחסות למע"מ הינה ע"פ תקן שמאי מס' 11א'.

סעיף תשע בהתנגדות: חלוקת השטחים המיוחסים לעיריית תל אביב יפו בוצעה באופן שרירותי. מבוקש הצגת מקור שטחי עיריית תל אביב יפו ושווי הזכויות במצב היוצא, באופן שקוף באמצעות מדידה אנליטית. המענה: התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד ועל בסיסה נקבעו השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העירייה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.

סעיף אחרון בהתנגדות: יש לתת ביטוי כלכלי לנושאים שלא ניתן להם ביטוי: שלילת זכויות בניה אופציונליות, פגיעה במיקום מגרש התמורה רחוק מהמגרש המקורי ובעל שווי נחות. המענה: המצב הנכנס מתחשב בכך שהקרקע במושעה ואין חלוקה/הסכמי שיתוף רשומים. כמו המצב הנכנס נקבע ע"י תכניות מאושרות ללא פוטנציאל.

עד כאן המענה להתנגדות שהוגשה מחוץ לסדר היום.

מיטל להבי: יש לא משויכים, לא מאותרים ובעלים, האם יש איזו הבנה מה החלק היחסי של כל אחד? **ליאור שפירא:** מה שלא ידעו לשייך, העבירו לשטח המערבי.

מיטל להבי: נאמר שבשטח המזרחי יהיו זכויות לדיר שזה יותר בעל ערך מהשטח המערבי. **ליאור שפירא:** זה נכון, אני בדעה לקבל חלק גדול מההתנגדויות ולראות איך אפשר להשוות את הזכויות בין המערבי לבין המזרחי.

מיטל להבי: הצד המערבי מאוחד, הגיעו עם עו"ד אחד.

אורלי אראל: לכן האפשרות לקדם שם תוכנית היא ריאלית.

מיטל להבי: ביחס לשקיפות, לגבי המפה האנליטית, היא חשופה לבעלי הקרקע הם מכירים אותה?

דני ארצי: המדידה היא חלק מהתכנית. המצב הנכנס זה מושעה, חלקה 12.

מיטל להבי: האם המדידה האנליטית נמצאת בצורה פתוחה לציבור?

אורלי אראל: מדידה לא עומדת בפניה עצמה. על המדידה יש תשריט ייעודי קרקע.

מיטל להבי: היום יש לי בית, מחר ייקבעו שזה מפעל אני לא יכולה לדעת את השטח?

אורלי אראל: יש לך נסח טאבו ובו מצוינים השטחים.

מיטל להבי: אז הנסח זו מדידה אנליטית?

אורלי אראל: יש מודד שמודד את השטח ולפיו נעשית התוכנית.

מיטל להבי: המדידה פתוחה לציבור?

אורלי אראל: בוודאי, כמו כל מסמכי התוכנית.

מיטל להבי: זה אמור להיות פתוח לציבור, מדובר בקניין.

דני ארצי: בנכנס זו חלקה 12 שהיא שטח אחד.

ליאור שפירא: היה לנו זאת בדיונים קודמים, יש את הטבלה שמכוחה גוזרים זכויות, צריך לעדכן כמה זה בטבלה.

דני ארצי: במצב היוצא המדידה האנליטית קבעה לכל אחד מהמגרשים את השטח שלו, זה לא משהו שמפורסם.

מיטל להבי: מדידות זה דבר שצריך להיות פתוח לציבור.

עדי בסיס: זו לא תוכנית סטנדרטית.

מיטל להבי: תוכנית איחוד וחלוקה אף פעם לא סטנדרטית.

עדי בסיס: מתווה פרצלציה במהות הוא חריג כי אתה נכנס עם חלקה אחת גדולה, פולגון גדול, ואתה מתחיל לחלק למגרשים קטנים. המגרשים הקטנים האלה ולכן אין פה מצב נכנס ויוצא כמו שאנחנו מכירים כל תוכנית אחרת, המצב הנכנס פה הוא חלקת ענק. המצב היוצא פה זה כל אחד קיבל את המגרש שלו. איך אני כבן אדם תמים יודע לדעת שקיבלתי מאתיים מטר? יש את הנתון הזה בטבלה. **ליאור שפירא:** הם רואים את הטבלה?

עדי בסיס: היא מפורסמת. לא רק זאת, במסמכי המבא"ת אפשר להוריד את הפולגון עצמו, באוטוקד כדי שכל איש מקצוע הכי בסיסי יוכל למדוד את זה בעצמו ולשים את זה על מדידה שהוא עורך באופן עצמאי.

מיטל להבי: מודד לא יודע לעשות את השייכים שאת עשית.

חיים גורן: הם תמיד שואלים איך הגענו לחישובים.

הראלה אברהם אוזן: זה אירוע אחר, זו לא הטענה של מיטל.

אודי כרמלי: מקור הטענה שאתם מדברים עליה זה בטבלאות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אנחנו מראים כאן דו"חות שמאי זה לא בכסף עם שמאות של כסף פה אין שמאות של כסף. פה זה אך ורק זכויות בקרקע ואנחנו לא מגשרים כאן בין פערים בין אנשים בכסף. יש להפריד בין איזונים שעושים בכסף ויש דיונים שבהם הטיעונים שהחשובים לכסף לא מספיק ברורים ומדויקים המענה של השמאים היה שזה נעשה בהתאם לתקן 15 אבל זה לחלוטין לא קשור למקרה הזה.

אנחנו לוקחים עוגה ידועה, שזו החלקה הקיימת, אין עוררים על זה. נתון שני הוא נסח הטאבו. הבעלים של החלקה המערבית, לכאורה היו צריכים לקחת את נסח הטאבו לחלק את כל הזכויות באופן שווה בין כולם ולחלק את החלק היחסי בשטחים הלא מאותרים וללא שום קשר במצב בפועל בשטח.

אבל אנחנו רשות מקומית ויש כאן אנשים שחיים עשרות שנים והעיקרון של הפרצלציה גם בשפירא בתקוה ועזרא והבאנו רווחה לאלפי בתי אב בדרום מזרח העיר, בזה שלא עושים חלוקה בסכין אלא בעין. כולם שווים. לכן, במידה ואתה תופס בשטח עשינו סקרי ארנונה, מדידות וכו'. אנחנו מתאימים את התפיסה שלך לתוכנית. אין סיכוי שהחלק היחסי יתאים אחד לאחד לשטח שיש בפועל, זה מלפני עשרות שנים, אחד פלש לכאן ולכאן אך היא הכי קרובה לטאבו.

התוכנית הזו שונה היות והיא מערבבת בתוך שטחי הפרצלציה שטחים בייעוד מקורי לתעשייה לדרך לשטחים שאינם למגורים ולכאורה בבסיס כולם שותפים עם כולם. בשטח המערבי המתנגדים רוצים את זכויות המגורים, טענה שניה שכל מי שתופס את הקרקע השטח בנוי מאוד אינטנסיבית וצפופה ואנו צריכים לייצר מדידה שלא בהכרח תואמת את השטח וצריך לאזן. כיצד מאזנים? ניתן בכסף או בזכויות. אנחנו חושבים שלאזן בכסף יצור בלגן, לעומת זאת אם הבעלים מחזיק בקרקע יותר ממה שיש לו בטאבו לאחר שהופחתו השטחים המשותפים, אתה תשלם בזכויות לקופה הכללית, אבל אנו לא מוסיפים מ"ר של זכויות, זו המהות וצריך לזכור את ההבדל בין שטח נתון של קרקע שאין עליו עוררין נסח טאבו שאין עליו עוררין ומדידה אנליטית שאין עליה עוררין. אנו חושבים שנעשה פה צדק והיגיון.

רועי אלקבץ: יש טענות שחלק מהחומרים לא הגיעו למתנגדים? ייתכן ואני טועה אבל זה מה שהבנתי.

ליאור שפירא: טען זאת רק מתנגד אחד והבנו שהיה החלפת בעלים בנסח.

מיטל להבי: למה המפה האנליטית לא מפורסמת? מה היחס בין רשומים לא מאותרים?

עו"ד כהן: אם תהיה שקיפות נוכל לעלות על הטעות.

אודי כרמלי: איך עליהם על הטעות?

עו"ד כהן: לקחנו מודד אבל לא כולם יכולים בפרק זמן כל כך קצר. לא פורסם במבא"ת המלצות הצוות המקצועי.

אורלי אראל: זה מפורסם בסדר היום בתכנון זמין.

ליאור שפירא: הוא אומר שזה לא קיים, אבקש להבין זאת, נבדוק זאת כעת.

עו"ד כהן: אני רואה זאת כעת. בהתנגדות נפתרה בעיית המושעה וגם החזירו את החלקה כפי שהיתה.

ליאור שפירא: אאפשר לך לדבר שוב ממליץ לך לקרוא את תגובת אנשי המקצועי.

עו"ד כהן: הבנתי אותם. העליתי טענה שיש בעיה של שקיפות בין התעשייה למגורים. מהלך הדיון נאמר שיש אתגר משמעותי שמדובר בחלקה אחת ולכאורה רוצים לתת לכולם באופן שוויוני ומה שיוצא זה שהצד המזרחי מקופח.

ליאור שפירא: אנחנו נחשוב איך לפתור את זה.

עו"ד אסף לוי: קיבלנו תשובות אבל לא על מה שהתנגדנו. אנו מחזיקים את כל השטח המערבי שזהו שליש מכל החלקה. יש לנו 30 בלתי מאותרים בחלק המערבי, השלושה שביקשנו להעביר הם אנשים שיש להם אחזקה בחלק המערבי, ו-0 במתחם המזרחי. בהתנגדות ציינתי שאפשר לתת בלתי מאותרים גם במגרשים הריקים במתחם המזרחי, ענו לי שאין אז אני מפנה אתכם ל-28 ו-51 שהם מגרשים ריקים ולא להעמיס את כל הבלתי מאותרים אצלנו. מטריד שעושים את ההסדרה בחלק המזרחי, עכשיו לבעלים בחלק המזרחי יהיה מגרש יוכלו להוציא היתר בנייה יוכלו לעשות הכול ובחלק המערבי לא עושים לנו שום תכנון. למה לא לתכנן גם את החלק המערבי?

ליאור שפירא: הוועדה תמצא את הדרך לעשות את האיוון.

עו"ד אסף לוי: לנושא המושע, זה שקובעים שווי למתחם המזרחי ושווי למתחם המערבי בנפרד אבל המשמעות של מושע זה שכל אחד מהבעלים מחזיק גם פה וגם פה וברגע שהשמאית קובעת שווי יחסי רק על בסיס החזקה בחלק המזרחי או במערבי אז היא מתעלמת מהמושע יש שלושה מתנגדים מהמתחם המזרחי זה לא מפליא כי אף אחד לא יתנגד בסיטואציה כזאת, שם מפעל הפיס וכל המתנגדים שלכם הם במתחם המערבי.

אבקש מהוועדה לשקול את עניין רח"ק 5 לתמוך אותו בתחשיב כלכלי, יש כמות אדירה של בעלים בלתי מאותרים שנצטרך לאתר אותם בכדי לממש. לגבי החניון והדרך ציינתי בהתנגדויות שלא צריך לתת להם שווי אבל לא ענו על השאלה למה? גם התשובה ביחס למחוברים זו תשובה מצויינת אבל לא ראוי

שקיפות, המדידה לא מוצגת וחבל, לגבי מקדם מושע במצב נכנס במצב המערבי הבעיה לא נפתרה, במתחם המזרחי במצב היוצא לא אמור להיות מקדם מושע אבל במצב הנכנס חייב להיות מקדם מושע. אבקש לשקול רח"ק 5 וזה יפתור את בעיית התכנון בשני המתחמים.

ליאור שפירא: אתה טוען ניתן רח"ק 5 ואז נעשה את האיזון בין המזרחי למערבי?

עו"ד אסף לוי: ניתן תכנון מפורט רח"ק 5, 6 כשנותנים זכויות זמינות לכולם, אז עושים איזון לכל הבעלים במושע אפשר לתת למי שיש זכויות במזרח את הזכויות שלו במזרח אני לא נגד זה. כרגע, השווי היחסי פר בעלים ברמת החלקה החישוב נכון אבל אי אפשר לייחד זאת לבעלים רק תעשה או מגורים.

ליאור שפירא: האם לדעתך במידה וניתן את הזכויות והן יהיו לכל המושעה האם יהיה יותר קל ליזמים בצד המערבי להוציא את הפרויקט לפועל?

אסף לוי: חד משמעי.

דוד עמרם: זו תכנית שהיא ברכה לשכונה. הבסיס של הפרצלציה בסוף לפשט את התהליך וברובו זה ענין קנייני. לא יכול להיות שבהליך שבא לפשט את הבעלויות לנו מחברים בעלים ואני אצטרך לעשות פירוק שיתוף עם שכן שלא קשור אלינו בשום צורה, זה יוריד את שווי הקרקע ויסרביל את הליך התכנון. המגרש שלנו מספיק גדול ומכובד. תכנונית זה גם לא נכון. התכנית לא נכונה גם ברמה הקניינית שזה עוול וגם ברמה התכנונית.

רועי אלקבץ: מה גודל המגרש שלך?

דוד עמרם: מעל 500 מ"ר. ברמה הקניינית זה לא הגיוני לחבר אותנו עם אנשים אחרים.

עו"ד נאמן: ההתנגדות בשם מויאל ואנקו, שמענו את ההערות גם אם נאמר לנו שאנו עושים טעות אנחנו חושבים שהאיזון ועומדים מאחורי הטיעון השמאי שהאיזון צריך להיות ובתחושה שלנו העובדה כמי שלא החזיקו בפועל אנחנו מוסטים למערב וכך יש עיוות, לטעמנו הבסיס השמאי חורג מתקן 15 ואם יוסיפו מחשבה מחדש יש להתייחס גם לפרמטרים השמאים.

עו"ד אילן קרמר: מייצג את בעלי הקרקע במתחם המערבי ממשד פירון.

ליאור שפירא: אתה גם בדעה של השמאות כפי שהציג עו"ד נאמן?

עו"ד אילן קרמר: יותר בדעה של מהנדס העיר רק בתיקון קל.

ליאור שפירא: השטח שאתה מייצג גדול יותר מהלקוחות של עו"ד מויאל:

אילן קרמן: אנחנו מייצגים בעלות כשליש מהשטח בחלקה, את כל סמטת הר ציון 6 דונם. ועו"ד מויאל מחזיק במזרחי 4.2 דונם, אני מחזיק בקרקע. כל בעלי הקרקע שאני מייצג יש להם נכס. במסגרת החלוקה את ה6 דונם אני רוצה להחזיק אחוז אחד ב6 דונם החדשים שייווצרו, אני רוצה לקבל את הזכויות שלי במתחם התעשייה ועם זה ללכת קדימה.

ליאור שפירא: איך אתה צופה שהחלק המערבי יהיה עתיר זכויות והאם זה לא נכון לאזן?

עו"ד אילן קרמר: לפני שטוענים טענה כזו צריך לחשוב מה קורה במצב הנכנס. אם רוצים לאזן את הכל צריך לעשות הפקעה על הכל. ההפקעה פה משמעותית מאוד. דבר נוסף, אנחנו בחלק המערבי אנחנו חושבים שרח"ק 5 לא מספיק כי יש חלקות מסביב חוץ מחלקה 12. אם אני בתוך 6 דונם החדשים אני יחד עם בעלים נוספים שאני מכיר אותם? זה לא סדר. נוצרו לי פולשים בחלקה.

ליאור שפירא: כיום רציני קח אותם ותבנה את הדבר הזה אם נשים אותם בחלקות עצמם הן יעמדו שם ללא השימוש ולכן יש לנו עניין ביזמים חזקים שנכנסים.

מלי פולישוק: הם לא באים בידים ריקות, הם באים עם זכויות.

עו"ד אילן קרמר: אנחנו מבקשים שלא יצטרפו אלינו בעלי קרקע שנצטרך להתחלק איתם בעוגה שעוד לא נולדה. דבר נוסף, לגבי חישוב החלקים הרישומיים בחלק המערבי הם נקבעו על סמך שווי ולא על סמך קרקע, אנו מבקשים אחוז מתוך 6 דונם חדשים.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: מה שאנחנו ממליצים לקבל זה לפרסם 106ב', כך שהדיון יחזור על עצמו שוב. זאת אומרת שאנו ממליצים שוקלים לבצע שינויים בתוכנית שהם מהותיים כך שנפתחת הזכות בפני הנפגעים לטעון כנגד השינויים. במקרה הזה יהיו אנשים שלא תהיה להם זכות להגיש 106ב'?

הראלה אברהם אוזן: יש פה המלצה לבצע שינויים בתאי שטח מסוים ולהם נשלחת הודעה.

אודי כרמלי: אנו מעודדים פרסום 106ב' כי זו הדרך שלנו לדייק את התוכניות כמה שאפשר. לדעתי הוועדה צריכה לעמוד מאחורי ההחלטה זה הנושא העקרוני האם ראוי ונכון לעשות את ההפרדה שבה אנו עושים חלוקה מפורטת בחלק המזרחי ולא עושים אותה בחלק המערבי, זאת אומרת יוצרים מושע חדשה. בסופו של דבר זה לא מצב תיאורטי, אנשים נמצאים שם עשרות שנים, לטענה שאומרים מה משייכים לי אנשים לא מאותרים לחלקה גם לזה הסבר אידיאולוגי תיאורטי נכון, במקרה הכי גרוע יהיה מגרש יחסי שמקבל את הזכויות אבל זה משחרר את כל שאר הבעלים להתקדם הלאה, הבעלים בחלק המערבי

ליאור שפירא: אני מבין את התועלת העירונית.

בהנחה שאדם יגור בחלק המזרחי זה אותו בית, מה שהתפסס אנחנו נאשר את תא/5500 ויקרה שכן הוא יוכל להיות שותף בטח המערבי הוא יקבל גם חלק מהזכויות שהמושעה מקנה בחלק המערבי והמזרחיים הם יוצאים בחוסר לטעמי.

אודי כרמלי: זו סוגיה. אבל עדיף ציפור אחת ביד מאשר שתיים על העץ. זה עובד בשני הצדדים כלומר אותם אנשים בצד המזרחי יצטרכו לקבל שותפים אחרים ויצטרכו לשלם בחלוקות שטחים משותפים הרבה יותר גדולה. יוצר בלגן יותר מתועלת. המטרה להקטין את הנזק של המושעה ולא לאיין אותו.

אלחנן זבולון: אם נחכה כמה שנים ונעשה פרצלציה זה יהיה דרמטית אחרת.

אודי כרמלי: בדברים האלה המשענת שלכם, ביעודי הקרקע המקוריים הם יושבים ביעודים האלה. מי שישב בצד המזרחי ישב על תביע של מגורים.

ליאור שפירא: אנחנו באמת חושבים שצריך לעשות פרצלציה ואת ההפרדה אבל אם נחכה 5 שנים המזרחים ירוויחו כסף והמערבים יפסידו.

חיים גורן: אם בן אדם רוצה לעשות תוספת חדר יש לו בעיה?

אודי כרמלי: וודאי שיש לו בעיה.

אורלי אראל: משכנתה הוא לא יכול לקבל!

אודי כרמלי: בסופו של דבר הם יקבלו משהו משמעותי וזה בעלות קניינית על הקרקע שהיא שלך ותוכל להעביר לדורות הבאים.

אלחנן זבולון: הראייה לכך שהאנשים הפרטיים מרוצים.

רועי אלבץ: 106' זה תהליך עדין, אחד מהדברים שחשוב מאוד כמה שיותר מוקדם לעשות זאת, ככל שהנתונים השמאים בידינו לשקף זאת לציבור.

אודי כרמלי: במקרה הזה הכל שקוף.

אלחנן זבולון: מתנגד מס' 5 לגבי החיבור של המגרש שלו ולדעתי הוא צודק, אם עושים פרצלציה בכדי להפריד ובסוף מחברים לו מגרש, בפרט שזה 60 מ' אתם מצרפים לו פרונקל, כדאי לנטרל אותו.

חיים גורן: זה גם לא החזית של הר ציון.

עדי בסיס: מגרש המתנגד הוא בהר ציון, החשש הוא לא על המתנגד. מדובר באדם שהוא יזם בשכונה שיבוא לקדם תוכנית, אין ערך לוויכוח הזה כי הוא ייקבע בתוכנית איחוד וחלוקה.

הבעיה שנוצר מגרש שאין יכולת לקדם אותו, או שמחברים אותו לקטנים, היתה דילמה אבל אנו לא רואים פה חשש. זה יצור לו מגרש רגולרי אחרת הוא לא יוכל לממש בנייה איכותית.

אלחנן זבולון: ראיתי את המתנגד ואת האמוציות שלו, ייתכן ואנו גורמים נזק ופוגעים בחזית הר ציון.

מלי פולישוק: בחלקה 12 האם אפשר לחלק אותה ל2 שיהיו 2 חלקות נפרדות 12 א ו12ב?

ליאור שפירא: במסגרת איחוד וחלוקה הם מחלקים, כל אחד יודע איפה הוא נמצא ומה זכויותיו.

מלי פולישוק: אם יש מושע אחת צריך להתייחס אליה עם הזכויות בצורה אחת, הזכויות של המזרח והמערב אמורות להיות באותה חבילה, האם לא נכון לחלק זאת לשתי חלקות נפרדות?

ליאור שפירא: איך לעשות זאת?

מלי פולישוק: זה מה שאני שואלת אם אפשר לעשות זאת, אני שואלת משפטית.

ליאור שפירא: זה מה שאנחנו עושים כרגע, עושים איחוד וחלוקה.

הראלה אברהם אוזן: המושע הוא המצב הנכנס ויש כאן אירוע יוצא דופן שיש פה ייעודי קרקע שונים. במצב הנכנס זה המצב, במצב היוצא בצד המזרחי שזה ייעוד המגורים תהיה פרצלציה מושלמת ובמערב יהיה מגרש אחד גדול תכנוני שצומצם ביעוד תכנון לעתיד ששכבת התוכניות החלות שקיימות תישאר מתחת. האיזון שנעשה פה איזון שמאי, אנחנו חושבים שהגענו למצב המיטבי.

ליאור שפירא: גם המושע שתישאר, נחלק אותה בעתיד.

מלי פולישוק: כל אותם הלא משויכים ישתייכו למושע המערבית, יש להם זכויות?

ליאור שפירא: הם מקבלים זכויות בחלק המערבי.

אלחנן זבולון: מה עם ההצעה שהצעת?

אודי כרמלי: המשמעות של ההצעה שלך שנצטרך להגדיר מגרש של 60 מ"ר שהוא לא יוכל לבנות בו כלום.

חיים גורן: אבל הוא יוכל למכור אותו למתנגד.

אודי כרמלי: זה משהו שאסור, נקנה לו מגרש שהוא לא יכול לממש אותו. האפשרות היא לצרף אותו ל-4,6 או למגרש 1.

אלחנן זבולון: אבל אנו עוצרים את הפיתוח של שד' הר ציון.

אודי כרמלי: לא נכון.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את הצעת החלטת הוועדה:

לשקול לקבל סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הוועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות:

תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות, לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

בדרפט יש טבלה. אציין לפרוטוקול לגבי התנגדות מס' 6 הוקרא המענה המקצועי ובדרפאט שתקבלו תראו ביטוי בטבלה בצורה מסודרת.

ליאור שפירא: מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות 3 ו-4 כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות :

- א. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה , בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
- ב. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
3.	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	7, 9, 10
3.	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
4.	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	201, 806, 870

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

דיון בהתנגדויות לאחר פרסום לפי סעיף 106ב' :

הדיון בהתנגדויות נערך ביום 5/3/2025.

פרסום לפי סעיף 106ב' נעשה ב-14/1/2026 ולא הוגשו התנגדויות לאחר הפרסום.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- לקבל את סעיפים 1 ו-2 ולקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
- לקבל חלקית את סעיפים 3 ו-8 **בהתנגדות 4** (30 בעלי זכויות במתחם המערבי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
- לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
- לדחות את **התנגדויות 1** (דוד וינרב), **2** (רפאל נוורו) ו-**6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).
- לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-26 מיום 06/05/2026 תיאור הדיון :

נוכחים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

אילן פרי : מבוקש מתן תוקף למושע 12 ובכך מסתיים ענין המושעות שבשכ' שפירא. מציג את עיקרי התכנית

הראלה אברהם אוזן : מקריאה את ההחלטה
ליאור שפירא : אנו מאשרים את התכנית בהתאם להחלטה

בישיבתה מספר 0008-26 מיום 06/05/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 25-0005ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025 כפי שפורסמו בהליך לפי סעי' 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.
3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס' 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו"בסט אויל" יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

תיקון סעיף בהחלטה, להלן הצעת החלטה מתוקנת

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 25-0005ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025 כפי שפורסמו בהליך לפי סעי' 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.
3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס' 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו"בסט אויל" יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
5. לדחות את התנגדות מס' 6 (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: לפני שבועיים ב-6.5.2026 הועדה דנה בתכנית שפירא ושמעה את התנגדויות 106ב' וקיבלה החלטה לאשר את התכנית, בהחלטה נשמט סעיף 5 שהינו: "לדחות את התנגדות מס' 6 (אליהו מויאל ונילי בת שבע, שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום)". מבוקש לתקן את ההחלטה ולהוסיף את סעיף 5 להחלטה

ליאור שפירא: מאשרים את תיקון ההחלטה

בישיבתה מספר 26-0009ב' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 25-0005ב' (החלטה מס' 6) מיום 5.3.2025, כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט:
2. לקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי בטבלת המענים להתנגדויות.
3. ביחס לסעיף 3 להתנגדות מס' 4, שנשקל על ידי הועדה לקבל חלקית ולהעביר את שלושת המתנגדים מהמתחם המזרחי למתחם המערבי, בכפוף לקבלת אסמכתאות - לקבל חלקית באופן ששניים מהמתנגדים – גדעון טור ו"בסט אויל" יועברו מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
4. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.

5. לדחות את **התנגדות 6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.

כתובת:

רחובות קיבוץ גלויות, ישראל מסלנט, האסיף, 3677, כוכבי יצחק.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי חלקות
6981	מוסדר	חלק מהגוש	53,64-80,92, 99,100,242-243,234, 241,245,	52,54,62-63,98,223,235
6974	מוסדר	חלק מהגוש	142,120,124	

שטח התכנית: 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדרי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוד מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

מדיניות קיימת:

התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא (2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר. התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית. פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן. מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות (תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל 15* קומות בצמתים. *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

מצב תכנוני קיים:

תא/590 –(תוקף 1961)

זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)

יעוד מאושר: מגורים 4*

צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2039 (תוקף 1982)

תכנון מחדש מגרש 10 (חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות, 16 יח"ד, ביטול דרך. ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

יעוד מאושר: אזור מגורים א', אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג' שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי :

- קידום אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים : דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור .
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ-3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכונתו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט .
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון .
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ-25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ-0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ-3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמטיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1. ה בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

פירוט יעדים/שימושים :

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – **רח"ק 4**

תעסוקה ומסחר- **רח"ק 5**

שטח לבנייני ציבור- **400%**

יח"ד :

צפיפות : 40 יח"ד/דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד : 92 מ"ר פלדלת (עיקרי +שירות)

סה"כ יח"ד : כ- 242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק , בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ- 9 יח"ד בבנין.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית : 55% עד 70%

תשריט מוצע :





זכויות בניה: טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	25% * 2 קומות	לי"ר
	מ"ר	כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד/דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש	תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)
גובה	קומות	2-4	8 – 19 קומות
	מטר	לי"ר	גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר
תכסית		50%	55-70%
מקומות חניה		לי"ר	תקן החניה המקסימלי יהיה 1: 0.8 למגורים 350: 1 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

התיחסות לסביבה:

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב), אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.

המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבניה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

שלביות: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:
 - כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 80-100 מ"ר
 - כ 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
- יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקונו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

- במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:
- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האיילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ'.
 - אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה. הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
 - זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 050421154701741DI
 - תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
 - אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתווך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:
- דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"
- רחוב ישראל מסלנט:

רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.

• רחוב כוכבי:

רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב, כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש. אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ- 3.5 מ'. המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל- 3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו. בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גלויות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

מיתון תנועה

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ- 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

תחבורה ציבורית

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גלויות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות. קו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ- 175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

התייעצות עם הציבור

נערך מפגש בעלים לפני כ-6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה.

ב-1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

ב-3.8.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי. ב-9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שער לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרט 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:			

מחיקת השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים שהורים המאושרים בו.	בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.		
החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.	אישור ינתן אם שוכנעה הוועדה כי אין בשימוש הנוסף חמקוש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.		
התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.	מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)		
	מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4		
	שימושים כללים 1.3.1-ו- מבנים ומוסדות ציבור		
+	ס' 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל מגרש: 0.5-1 די - רחק 2.5-3 מעל 1.5 די - רחק 2.5-4	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)		
+	בהתאם לסבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוצת גלויות. (סעיף 3.1.4)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	מרפסות למגורים (ה. 3.1.4)		
	תוספת רחק 1 למצללות ביעוד לשימוש ציבורי (סעיף 1.3.1.4)		
+	על פי ע1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלח בקומות 19)	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה 15 קומות כחזאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוצת גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים			
גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע			

			גובה חבניה-סעיף 4.2.2(ג)1 עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג) גובה קומח טיפוסית לתעטוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 462א(א) 5 לחוק. תשמר נסיגה בקומות העליונות בחתאם לסעיף 4.2.2(ג)3
	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	חוראות כלליות בנושא בניה בחתאם לנספח בינוי. תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטטעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאיט למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)
	חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוטטעות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוטטעות ציבור	בתתאם לסעיף 3.5.1 בתתאם לסעיף 2.5.3 (ב)
	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'. התכנית משנה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושכילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם . התכנית מוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי. רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"שכיל" ל"דרך משולבת" בחתאם לתחום דרך קיים.

3.8.1 קיימת חו"ד דעת תחבורתית +	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	
+ קבוצ גלויות- דרך עורקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין + רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק - 3.8.2 (ה) 1-דרך מקומית תואי חמתע"ן מוטמע בנספח חנוף + חיל השריון- קו מתע"ן (ירוק) גובל בתכנית- (סי) (3.8.4) תקן חנייה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה לחקטין את תקן החניה (סי) (3.8.7 א')			
+ הועברה פניה לחו"ד רשות העתיקות	אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)	
+ קיימת חו"ד סביבתית בניח ירוק-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מיסאניקוואוראות לחיתר-סעיף 4.4.4	תכנית חנובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1 ב תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1 ד תכנית הכוללת בתחומה קרקעות וואו מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גוי קרקע - סעיף 4.4.1 ט הועדה, בכפוף לחמלצת מה"ע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטורלהקל תכנית כחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית
+ התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז	שטח פנוי לתלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	תשתיות – סעיף 4.6 פריק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתום למפורט בסעיף
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
שינוי בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חקלות')
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		7.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	243816-9		4.7.2022

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר -תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו איילה רונאל : בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.

שמואל לכנר עו"ד : מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרות והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון. התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרות. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך. אודי כרמלי : אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו.

חיים גורן : אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.

שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעיריה יכולה לצופף יותר את המקום. ליאור שפירא : לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר – תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל-240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מקומון ת"א	23/12/2022
הארץ	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות : בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית :

אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אריאל בלום	רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114

ז'נט אמיר שמאית
לאה דורון
נשיץ ברנדס אמיר עו"ד
נת"ע
עו"ד רונן אברהמון
עו"ד רונן אברהמון
עו"ד שהם קרן
מהנדס העיר ת"א-יפו

רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812
רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504
תובל 5 תל אביב 6789717
מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802
חולון 5885849
רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981 חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה, אקוני מנחם, אקוני יהושע)				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להחרס.	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא 589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.	
9	הגדלת שווי יחסי למחברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה-50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחברים ל- 3,500 ש"ח/ מ"ר	
9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד - לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע היוון תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.	
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני -התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה). (ראה המלצת הצוות)				
2. התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ-125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה. כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה.	
3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 - שושנה חזיוב (יורשת שמואל				

חז"יוב/חגיוב				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
5-10	היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי	לדחות את ההתנגדות	חלקה 77 בשטח רשום ומשתתף של 749 מ"ר. מתוך שטח זה 529 מ"ר ביעוד למגורים ו-220 מ"ר ביעוד לדרך. בגין שטח הדרך (מגרש 2036) שטרם הופקע ניתן מקדם 0.1 כמפורט בהוראות הקווים המנחים (ראה הערות להתנגדות בחלקה 78)	
5-10	חסרה התיחסות לתב 589 שפורסמה למתן תוקף ב-1962	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנית נשמטה מרשימת התכניות ב"מצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים. עם זאת, זכויות הבניה הנגזרות ממנה ותשריט התכנית הוטמעו במסגרת תכנית 590 אשר אושרה שש שנים מאוחר יותר. לאור כך, מומלץ להטמיע את רישום תכנית 589 בפרק "תכניות במצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים ועדכון מסמכי התכנון בהתאם ככל שידרש (תקנון ותשריט מצב מאושר)	
5-10	טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תב 589 (חלקה 99)	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאינו כך בחלקות הנדונות.	
11	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחברים בעבור בניה עתידה להחרס	לקבל את חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחברים בהתאם להיתר קיים	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מוערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. במקרה דנן הוצג רישיון 982 מיום 16.03.1956 להקמת בית מגורים בן קומה אחת המכיל דירה בת 2 חדרים וח"ש, סה"כ 56 מ"ר בתוספת כ-15.6 מ"ר מרפסת. לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא 589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים בהתאם.	
11	הגדלת שווי יחסי למחברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה-50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחברים ל-3,500 ש"ח/מ"ר.	
4. התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981 - לאה אברהמוף, יעקב פוזילוף ומרים כהן				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
ב,ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא 5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התייחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. תמ"א 70 טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן יישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא 5000.	
ג(17)	השוואה לתכנית תא 4677	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית	

		אפטושו-ליוויק		במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשוואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון: ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1138 אשר עתיד להיות בן 7 קומות (כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.
5. התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	ב(7-13) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.
		על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות" כלואות.	לקבל חלקית את ההתנגדות	1. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון, עם כיווני אוויר איכותיים. לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה.
	ג(18)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	2. תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ-8 ל-9 קומות (כולל קומת גג חלקית).
	ג(18)	השוואה לתא 4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא 4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד.
	ג(22-24)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.
				סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
6. התנגדות קרן שהם - ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981- חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	ג1	חוסר התאמה לתמא 70	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.

		וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון		
ג2	הפניה לתא 5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא 5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית, מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון, שכן מדובר בשני תיקונים טכניים: 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).	
ג3	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
ג3	השוואה לתא 4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73.	
ג3	השוואה להר ציון חזנוביץ תא 4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון, יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.	
7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי ענין בקרקע-חלקות 6981 גוש 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 (צורך יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות 66,69,73)				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים...).	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים...).
9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוללו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים).	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוללו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים).
15	טענה כי הקצאת	לדחות את	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש	

		10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	ההתנגדות	6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי - בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".
	11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241 .
	13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחווד אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי. על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה.
	13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות-ראה מענה להתנגדות מספר 5 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73 . לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ - מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי. קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.
				בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה, <u>ככל שידרש</u> תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.
	10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ-47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ-27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30%, כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 2.7:1). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא. (תא9142)
8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981 - רועי מנשה, ניר מטרני ואברמוביץ קלרה				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
א2	חוסר התאמה	לדחות את	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם	

		לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	ההתנגדות	בעלים בחלקה 241.
22		בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות : חברת "משהב" הופדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.
7א		החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.
12,ה,10		אופן תחשיב שטח אקוויולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15
12'		היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הציג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים .
7א,12		הפניה לתא 2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2707 קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות, התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.
9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981 - יעקב ושלמה פינקלשטיין				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
2א		חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות"	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.

		במרחב התכנון בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	2ב	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	לדחות את ההתנגדות
		החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	2ג	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	לדחות את ההתנגדות
		אופן תחשיב שטח אקווילנטי והתכנית פוגענית	2ד, 2ה	שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.	לדחות את ההתנגדות
		מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת.	12	הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שווים זה מכבר). יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)
		הפניה לתא 2707 לנושא מבנים קיימים	12	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.	לדחות את ההתנגדות
10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981- סעדי אדוארד חלפון					
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	2	מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון	לדחות את ההתנגדות	המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית. מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע, שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון.	
11. התנגדות נת"ע					
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	5.4	התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101ב - בתחום התתל	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד.	
	5.1, 5.3	סימון תתל 101ב בתשריט מצב מאושר, לרבות סימון בתת קרקע	לקבל את ההתנגדות		
	5.2	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	לקבל את ההתנגדות		
12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו					

סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
1	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'.	לקבל את ההתנגדות	
2	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	לקבל חלקית את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד - בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא"9146) שאושרה ב-31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית. לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש.
3	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
3	תוספת שימושים, עדכון שלביות	לקבל את ההתנגדות	
4	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	לקבל את ההתנגדות	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:
- 1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים. (צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
- בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית**, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ-7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ-52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה). תדרש הקצאת שטח קרקע של כ-0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
- התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים. באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 1:2.7 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
- במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
- שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.**
- 2. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינויים המבוקשים
- מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.**
- 3. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')
- 4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
- 5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3:
- עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 – אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת – **ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**
- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא 589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66, 69, 73 – לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא 9146) שאושרה ב 31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי) .
- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.
- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של כ-300 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23'ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

עדי בסיס: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

ג'נט אמיר שמאית בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרת שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמיתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה, הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?

דורון ספיר: לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.

אריאל בלום שמאי בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל רצועה דרומית חלקות 70-62 ורצועה צפונית חלקות 78-71 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת 62' הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת 65'. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכי' שפירא, גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת 62'. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש.

ה-528 מ"ר שנקבעו +התוספת של 175 מ"ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית.

עו"ד רונן אברהמון: מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ"א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטר, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רחק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רחק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רחק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של

31 יח"ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ"א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגבי יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ"א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות, אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל-10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב' נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 77-71 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 141-142 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת"א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.

עו"ד שמוליק לכנר: מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ' שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה. אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטרו והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת"א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקנייניים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכניות הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיר בשטח. הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.

אלון ראובני שמאי: מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחוברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות.

חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.

דורון ספיר: התנגדות נת"ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס' 2, נת"ע ומהנדס העיר.
עדי בסיס: התנגדות נת"ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ', לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א' עם עיריית ת"א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד. קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.

עדי בסיס: מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.

קרן שהם והדס אברמוביץ: אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושינסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתאר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכ' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש

אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא 5500) שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכ' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנויות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם, אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף. מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.

עדי בסיס: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חיים גורן: משאירים תעסוקה רק בפינה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?

עדי בסיס: נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מלי פולישוק: כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?

דני ארצי: לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה, המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק, הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט. **הילה אשכנזי:** איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן. **דני ארצי:** לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.

חיים גורן: השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?

הילה אשכנזי: העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.

אורי שושני שמאי: לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה. **אריאל בלום שמאי:** לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.

עו"ד שמוליק לכנר: לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו בדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו, העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו. **הראלה אברהם אוזן:** עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.

דורון ספיר: ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע

חיים גורן: האם יש לכך השלכה תכנונית?

עדי בסיס: לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.

חיים גורן: היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם בתמ"א 70 היתה לגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה.

דורון ספיר: אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים.

מילי פולישוק: אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?

דורון ספיר: תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית

הראלה אברהם אוזן: לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו: הקטנת שטח הקרקע ביעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר

למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106 ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות.

אודי כרמלי: חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.

מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם.

דורון ספיר: ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

בישיבתה מספר 0011-23 ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106 ב' לחוק לאחר עידכון מסמכי התכנית כדלקמן:

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה. כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים (מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן: תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכנן 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית), המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים (תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
 3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
 4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
 5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
 6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
 7. ביצוע תיקונים בהתאם לחו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
 8. לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.
 9. לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו-78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106 ב'.
- מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות. כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות. המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת פרסום 106 ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אריאל בלוס, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 77
2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75, 77, 78, 63, 66, 67, 69, 70, 72, 243 בגוש 6981.

3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גבי זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב (חלקה 77 גוש 6981)

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1.1 שחזור חלקות- שטח חלקה ביעוד מגורים במצב הנכנס שגוי, בהתעלם מתב"ע 589 במסמך עקרונות השומה. דרישה לביטול זכויות העיריה בחלקי חלקה 99 המסומנים כיום כמגורים לטובת בעלי החלקות הגובלות מדרום, דהיינו – שחזור הפקעות לאור העובדה כי שטח זה הופקע מבעלי החלקות במסגרת תכנית 589.	הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 3 סעיפים 5-10, עמ' 183 בפרוטוקול הדיון) מודגש כי במסגרת תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש לפעול לפי תקן 15.	לדחות את ההתנגדות
1.2 פיצוי בגין תרומת מבנים- הערכת חסר של שווי מבנה קיים בחלקה 77 גוש 6981 בהיבטי עלויות הקמה ושטחים נלווים של מבנה קיים	התמורה בגין תרומת המבנים ניתנה במלואה ובהתאם להחלטת הוועדה בהתנגדויות. בגין תרומת המבנים ניתנה לחלקה 77 תמורה המסתכמת ב-18.8 מ"ר אק'. בעלות המתנגד הינה במחצית מהחלקה ומכאן שלמשפ' חגיוב מוקנית תמורה בסך 9.4 מ"ר אק'. תרומת המחוברים עודכנה בהתאם ואושרה ע"י שמאי הוועדה.	לדחות את ההתנגדות

2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 6981-75, 67, 66, 63, 77, 78, 243 בגוש 6981.

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
2.1 מבוקש להגדיל הגדלה נוספת של שטחי המגורים, מעבר ל-7,000 מ"ר שהתווספו בעקבות ההחלטה בדיון להתנגדויות מאחר ואושרו תכניות אחרות המאפשרות קביעת מגורים במקומות קרובים יותר לדופן האיילון כמו תכנית החרש, מתחם טרה, מתחם אפר האוס ומאחר ובעתיד צפויים לרדת	תכנית המתאר תא/5000 קבעה אזור זה כאזור בבנייה עירונית למגורים ולא כאזור מעורב למגורים ותעסוקה. לפי תא 5000 מגרש ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית יכול לכלול שימוש תעסוקה ומסחר ככל ויהיה עצמאי ללא עירוב שימושים ברמת הבניין. במקרה דנן משום שהמגרש המזרחי מצוי על דופן האיילון ואינו מתאים לשימושי מגורים בקומות התחתונות, נקבע המגרש כמגרש לתעסוקה מקומית.	לדחות את ההתנגדות

	היקפי זיהום האוויר מתחבורה יצירת מגרש מעורב של תעסוקה ומגורים מאפיינת אזורי תעסוקה אינטנסיביים – המתאפיינים בשימושי מע"ר, ואינה מתאימה למרחב תעסוקה מקומי שנקבע בדופן של שכונת מגורים. הקפי הבניה בשימושי המגורים בתכנית המוצעת מייצגים את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת לשכונת שפירא המתחדשת אשר מאופיינת במרקם קיים נמוך בפנים השכונה ובניה חדשה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית בדופן השכונה.	
לדחות את ההתנגדות	הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 7 סעיפים 10, עמ' 186 בפרוטוקול הדיון) הכללת שטחי ציבור קיימים סמוכים, הנותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה, לא נותנת מענה לתוספת אוכלוסייה עתידית ואין הצדקה תכנונית להכלילם בתכנית.	2.2 שטחי הציבור שהוקצו בתכנית גדולים מהצורך הפרוגרמטי (47%) מעבר לנדרש בתכנית שפירא 25%-30% יש להכליל בקו הכחול של התכנית שטחים סמוכים בייעוד ציבורי
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'	התכנית הופקדה טרם אישורה של תמ"א 70 ומתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונבחנה בהתאמה לתמ"א 70, עם זאת במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב מומלץ לקבל התנגדות זו לנושא תוספת קומה עשירית עבור המבנים המרקמיים שבתא שטח 64 (ללא תוספת זכויות), במסגרת תכנית העיצוב ידייקו הנחיות עיצוב לתכנון קומה זו. תוספת זו תביא לצמצום משמעותי של דירות בעלות כיוון אוויר אחד. יחד עם זאת יצוין כי תמהיל הדיוור המוצע בתכנית מאפשר מספר מצומצם של דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד בתכנון איכותי. יובהר כי תוספת הקומה הנ"ל לא תחול על המבנים המרקמיים בתא שטח 506 שם לא מתוכננות דירות בעלות כיוון אוויר אחד לאור האפשרות לשלב דירות בעורף קומת הקרקע.	2.3 הגדלת נפחי הבניה- מ-9 קומות ל-10 קומות על דופן קיבוץ גלויות ואף הוספת קומות בהקלה כפי שמתאפשר בתכנית המתאר, וזאת מאחר ותמ"א 70 קיבלה תוקף מאז הדיון בהתנגדויות.

לדחות את ההתנגדות	הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.4 רוב המתנגדים קיבלו את זכויותיהם בתא השטח 64 באופן שיקשה עליהם לממש את זכויותיהם. יש להגדיל את מספר הבניינים וליצור תאי שטח נוספים על מנת להקל על המתנגדים, כדי להקל על המתנגדים את מימוש התכנית.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'	לנושא תוספת קומות למבנים המרקמיים המוצעים- ראו מענה לסעיפים 2.3. לנושא הרחבת תכנית, הגדלת מספר המגרשים ותוספת מבנים- הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.5 על מנת לצמצם את מספר הדירות בקומה ולמנוע קביעת דירות עם כיוון אוויר אחד, יש להוסיף מגדל מגורים בתא שטח 64, להוסיף קומות למבנים המוצעים או להרחיב את תכנית המבנים המוצעים על חשבון השטח הציבורי הפתוח
לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הותרת גמישות למיקום המגדל במגרש 64	כך או כך, מיקום המגדל בכלל החלופות במגרש יהיה בסמיכות לבניה מרקמית. יחד עם זאת, במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב ביחס לסביבתה, מומלץ לקבל התנגדות זו ולמחוק את סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ולהותיר גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה.	2.6 יש לקבוע את מבנה המגורים הגבוה בקצה המזרחי של תא השטח 64 כדי להקטין את המרחק מבנייה מרקמית
לדחות את ההתנגדות	הנושא נדחה בדיון הקודם בהתנגדויות - ראה התנגדות 7, סעיף 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול.	2.7 יש להרחיב את מגרש המגורים 64 על חשבון השצ"פ או לאפשר קו אפס לשצ"פ כדי לאפשר גמישות תכנונית בנק' זו.
לדחות את ההתנגדות	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 7 סעי' 15 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.8 חלקות 99,223 בגוש 6981 וחלקות 120,142 בגוש 6974 קבועות בטבלאות האיזון עם הקצאה לטובת עיריית תל אביב יפו – "מעל הקו", באופן שמביא להקצאת 10% מהשטחים הסחירים בתכנית לטובתה. שטחים אלה נקבעו מתוקף תכנית תא/590 בה ייעודם שונה למגורים ולא הושב לבעליו וכעת מוקצים לעירייה בשווים המלא.

לדחות את ההתנגדות	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סעי' 5 ג' בעמ' 17 לפרוטוקול). מודגש, שעפ"י תקן 15 השמאי, קרקע בבעלות פרטית בייעוד ציבורי שלא נתפסה בה חזקה ציבורית תיכנס לפי שוויה ביעודה הציבורי.	2.9 חלקים מחלקות המיועדים לדרך בבעלות פרטית מקבלים שווי נחות, זאת על אף שמעולם לא שימוש לדרך

3. עו"ד רונן אברהמון בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמון, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
3.1 הזכויות המוצעות בתכנית נמוכה מהרח"ק המינימלי שנקבע בתמ"א 70 , יש להתאים את הזכויות בתכנית בהתאם להוראות תמ"א 70.	התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת, התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 טרם אישורה של תמ"א 70. על פי סעיף 6 להוראות התמ"א רשאית הועדה המקומית ליתן תוקף לתכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תמ"א 70- ובלבד שיתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה. מעבר לכך, התכנית מתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונעשתה תוך בחינה ממוקדת של אופי השכונה. תא/5500 הותאמה לתמ"א 70 כך שהתאמה אל תא/5500 משמעה התאמה לתמ"א 70.	לדחות את ההתנגדות
הרח"ק בתא השטח של המתנגדים 506- הוא 3.96 ולא 6 לא הגיוני שהתכנית תציע בתא שטח 506 זכויות שהינן נמוכות מהזכויות בתכנית המוצעת הקודמת	איזון הזכויות נעשה עבור השווי היחסי של זכויות הבעלים ולא עבור שווי המגרש. חלקו היחסי של הבעלים הפרטיים במגרש נותר 1.19% בגרסה המופקדת ובגרסה הנוכחית של התכנית.	
3.2 שטחים שהופקעו לטובת דרך וייעודם שונה למגורים- יש להכלילם בזכויות המתנגדים ולא לטובת עיריית תל אביב יפו	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 3 סעי' 5 - 10 בעמ' 183 לפרוטוקול).	לדחות את ההתנגדות

3.3 יש לאפשר בנייה של 10 קומות כדי לצמצם את מס' הדירות בעלות כיוון אוויר אחד	ראה מענה להתנגדות 2.3.	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'
3.4 לא עודכנו שמות בעלי הזכויות: יורשיו של אריה פוזאילוף ז"ל- מבוקש כי יאמר בהחלטה כי שמות הבעלים שייכתוב בטבלת האיזון וההקצאה יהיו בהתאם לשמות בעלי הזכויות המפורטים בנסחי הטאבו העדכניים	יורשי הבעלים ירשמו בעת רישום התכנית (לאחר אישורה) ויכנסו בנעלי הבעלים המקוריים.	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים לפי סעיף 106 ב'.
2. מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

סעיף	תיקון סעיף	החלטה
2.3, 3.3, 2.5	תיקון טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64. קביעת הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ודיוקם בתכנית העיצוב.	לקבל חלקית את ההתנגדות
2.6	תמחק סיומת הסעיף 4.1.2(א) (1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ותיקבע גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה. באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב	לקבל חלקית את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0006-26' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
בשל המצב הבטחוני ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הדיון נדחה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

נוכחים: חיים גורן, מאיה נורי, חן קראוס (חיים גורן משמש כיו"ר הועדה בדיון זה)

עדן בר נוי: מציג את עיקרי התכנית והדיון שהתקיים בהתנגדויות

מאיה נורי: למה הפרדת שימושים ולא עירוב שימושים?

אודי כרמלי: התכנית הציעה לנסות לייצר דופן יותר אינטנסיבית של תעסוקה עם שימושים מעורבים, בעקבות התנגדויות ובעקבות הדיונים הייתה כאן גם בעיה סביבתית וגם בעיה של מימוש זכויות מגורים תהיה שדרת מגורים על הכביש הראשי ועדיין נשאר מגרש שיש בו עירוב גם תעסוקה וגם שימושים אחרים, צריך לזכור שזה חלק קטן מפאזל שמשלים דופן עירונית שתואם את המגמות העירוניות.

חיים גורן: זה ממש מיני שכונה בפני עצמה, אזור מאוד מעניין

מאיה נורי: הסגול המחוספס זה מגורים ותעסוקה?

עדי בסיס: רק תעסוקה וחום

מאיה נורי: אין דופן פעילה לכיוון קיבוץ גלויות?

עדן בר נוי: יש, זה מסומן בתכנית המתאר כרחוב עירוני פעיל וככזה תוכנן

חן קראוס: זה נראה כמו קניון?

חיים גורן: זה פונה לרחוב החוצה, הציגו הדמיה. קיבוץ גלויות הופך לרחוב עירוני עם מסחר, שביל אופניים שנבנה ממש עכשיו

מאיה נורי: למה זה (התעסוקה) צומצם?

חיים גורן: היו הרבה דיונים לגבי מימוש התכנית ובסופו של דבר זו התוצאה הכי טובה שהצליחו להגיע אליה

עדי בסיס: היתה עוד סיבה שבזכותה יכולנו לתת מענה להתנגדות התושבים שהמגבלות איכות אויר צומצמו בצורה משמעותית ולכן יכולנו לייצר תמהיל מגורים שמתקרב קצת יותר לאיילון. ראינו לנכון להוסיף שימושי מגורים כי זו שכונה עם אופי ייחודי, לא בהכרח שינוי שהיינו עושים בכל מקום, במקרה הזה נכון היה להגדיל את היקף השימושים, דיור בהישג יד, דירות חדשות, שטח ציבורי שאין בשכונה ולצמצם את התעסוקה לאזור של הצומת.

חיים גורן: נשמע את ההתנגדויות בעקבות פרסום 106ב

אריאל בלום שמאי: ההתנגדות שלנו נוגעת לחלקה 99 שנמצאת מצפון לחלקה 77 ורשומה בבעלות העירייה. היא ניתנה לעירייה בעקבות התכנית ההיסטורית. בנסח כתוב מכר על פי בית המשפט, פניתי בבקשה לקבלת שטר המידע והפלא ופלא העירייה לא קנתה את החלקה הזו אלא קיבלה זאת במסגרת תב"ע 270. בתכנית שהגיעה מאוחר יותר תב"ע 589 נאמר שהחלק שהופך למגורים מוחזר לבעלים. אציין שני שינויים שנעשו מאז, מח' הנכסים אמורה להציג שקיבלתם זאת בהפקעה וזה אמור לחזור לבעלים. הנקודה השניה, בסיבוב הראשון תב"ע 589 קבעה במפורשות שהחלק הזה שהופך להיות מגורים מצורף לאותם חלקות, כי הסיבה הייתה פשוטה חלקה 77 יחד עם כל החלקות האחרות הפקיעו להם רצועת דרך בצד הדרומי ובתמורה יחזירו להם רצועה שהפכה מדרך למגורים בצד הצפוני. השמאי בקושי ציין את תכנית 589 והערת על זה, הוועדה קיבלה את ההערה וביקשה ממנו לכתוב מה תכנית 589 אומרת, הוא כתב פסקה אבל מזה, הוא התעלם. תכנית 589 אומרת מגרשים להשלמה ולחלוקה מחדש, מגרשים הטעונים שינויים או השלמות משבילים בדרכים מבוטלים או מגרשים גובלים. יושלמו על פי איתורים החדש כמסומן בתסריט, זה כתוב בתכנית. מה שמדהים הוא שבחלקות סמוכות העירייה לא קיבלה כלום. חלקת דרך עברה לטובת הבעלים לדוגמה, חלקה 229. משפטית החלקה הזו לא שלכם, היא ניתנה בהפקעה היא שינתה ייעוד מדרך למגורים בעת השינוי נכתב במפורש שצריכים להשיב את זה לאותם בעלים שהופקע להם במקום אחר דרך ותו לא.

אותה חלקת מגורים שנתנו לכם בגינם זכויות היא חלק מחלקה, רצועת קרקע ברוחב שמונה מטר באורך של 140 מטר אם קו בניין של 5 מטר. זאת אומרת הזכויות שלכם לבנות בה בבניין של שלושה מטר הרי לא הגיוני שלזה התכוונו, ליצור חלקת מגורים שרוחבה שמונה מטר? מובן שזה חלקות השלמה ומסומן בתסריט של 589. בגין הדרך שנותנה גם זכות בהקצאה, בוטלה הדרך קיבלתם זכות מגורים, את זכות הדרך שנותנה בהקצאה לא קיבלתם בגינה כלום, חלקה 77 שהופקע מהמגורים שלה לטובת דרך קיבלה על הדרך תמורה של עשרה אחוז, אם אתם בעלים עיריית תל אביב באותה חלקה גם בגין המגורים וגם בגין הדרך הייתם צריכים לקבל, יש פה עיוות בכל הטבלה. החלקה הזו לא שלכם לא על סמך המסמכים המשפטיים וכל התב"עות מוכיחות זאת, אותה רצועות מגורים צריכה להינתן 6.5 חלקות, 13 מגרשי בניה. נקודה אחרונה, הוועדה הזו לפני 30-15 בניה הוציאו דפי מידע בדיוק לפי מה שאני טוען.

חיים גורן: עו"ד שמואל לכנר בבקשה

עו"ד שמואל לכנר: אנו מייצגים את מרבית בעלי הקרקע ברצועה שסמוכה לקיבוץ גלויות, היינו גם בדיון הקודם, ההתנגדות שלנו בעניין המגורים והתעסוקה התקבלה בחלקה. הגשנו התנגדות שכוללת מס' סעיפים אנו חוזרים עליהם, אנו שומרים על הטענות ומצטרפים לטענות שהשמיע עו"ד אריאל בלום. סביר להניח שהעניין יתברר בהמשך. השטח נמצא כך כבר הרבה מאוד שנים, הליכי התכנון שהעירייה יזמה לקחו הרבה מאוד שנים, התכנית הופקדה בשנת 2022 זה פרק זמן ארוך וצריך לקחת בחשבון את התמורות, בסופו של דבר מה שקרה בעקבות ההתנגדויות הקודמת עדיין נשארו עם מגרש תעסוקה שאינו נדרש, התכנית משקפת את המדיניות העירונית של שכי שפירא, הרח"ק נגזר ממדיניות העירונית של שכי שפירא, אנו מבקשים את המגרש הקטן של תעסוקה להמיר למגורים. אין צורך בו, יש תכנית נוספת

שאושרה ששם יש אלפי מאות מטרים של תעסוקה בלודיפול, לבוא ולהכניס בתכנית הזו מגרש לתעסוקה זה להכביד על התכנית. דבר נוסף, במסגרת האישור להפקדה ל-106' נוספו שטחים, התלוננו בהתנגדות שתכנית שמקודמת על ידי העירייה ונותנת שטחים השנויים במחלוקת, המהווים 10 אחוז מהשטח הסחיר וכוללת 47 אחוז של שטחים זה נטל לא פרופורציונאלי עם כאלה הפרשות לצרכי ציבור, קיבלנו עוד 1350 מ"ר הפרשה מבונה בתוך מבנה התעסוקה דבר המוריד את הכלכליות, לא נוכל לקבל זיכוי בהיטל השבחה. יש פה עומס שלא נתמך בפרוגרמה, אין צורך ובסיס לדבר וזה פוגע בתכנית שלא לצורך. לסיכום, יש מגרש לתעסוקה קטן עם גינה ציבורית, אין בו צורך. על הדופן של חיל השריון יש שימושי מגורים, הדבר הזה זר לתכנית ומקטין את הסיכוי שהתכנית תצא לפועל. יש פה הקצאה במושע התכנית תהיה יותר כלכלית לאנשים שמחכים הרבה מאוד שנים שהתכנון ירקום עור וגידים

חיים גורן: קיבלתם לא מעט דברים לטובתכם

עו"ד שמואל לכנר: אנו רק רוצים לשפר

חיים גורן: עו"ד רונן אברמוף בבקשה

עו"ד רונן אברמוף: מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73, יורשי המנוח פוזיילוב אריה ז"ל וגם מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241, שהם אימי לאה אברמוף ואחיה יעקב פוזילוב ומרים כהן. מבקש להודות לצוות המקצועי של מינהל ההנדסה וחברי הוועדה המקומית על הפעילות המבורכת לקידום תוכנית "הפרדס הקטן" שהיא מעשה מרכבה לא פשוט שראוי להערכה רבה ועל כך יבורכו כל העוסקים במלאכת התכנון. עם זאת אנחנו לא יכולים שלא להביע מורת רוח מהעובדה שבסופו של יום גם לאחר השינויים המוצעים בתוכנית, התוכנית לא ממצה את פוטנציאל הזכויות במתחם המוגדר כאזור מוטה מטרות היא נוגדת את הוראות תמ"א 70 שאושרה למתן תוקף זה מכבר, לתפיסתנו התוכנית המוצעת על שינויה פוגעת בחזונה של תמ"א 70 לעוצמות בנייה מינימליות כפי שנקבע בטבלה מספר אחת לעניין רח"ק המינימום לתכנון במתחם התוכנית. בתא שטח 506 נקבעה צפיפות נמוכה של 31 יחידות דיור, לדונם בסך הכול דבר שמאפשר היום כדבר שבשגרה בתוכניות רגילות במרכזי הערים שהם אינם סמוכים לאזורי המטרות וכאן כשעוד מדובר בתל אביב העיר הגדולה באזור עירוני מטרות רח"ק המוצע הוא בין ארבע לחמש במקום רח"ק שש כפי שנקבע ברח"ק מינימום בתמ"א 70, הדבר הזה מעלה תהייה אם אנחנו לא מפספסים מיצוי מיטבי של פוטנציאל הזכויות שאמור לתת מענה תכנוני אורבני לשנים הבאות בראייה של 20-30 שנה קדימה. כפי שצינתי בסעיף 18 לכתב ההתנגדות, בסעיף 4.3 לתמ"א 70 נאמר בצורה מפורשת שלוח מספר אחד רח"ק בו מחייב ואומנם לא נעלם מעיניי סעיף 6 לתמ"א 70 שמדבר על הוראת מעבר שתכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תוכנית זו, רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתוכנית זו". הציפיה שלנו שיינתן הדעת לאמור במה שנכתב בדברי ההסבר לתוכנית של תמ"א 70, שהרח"ק נקבע בהתאם לבחינה של מרחבי התחנות על פי מערך מדדים אורבניים כלכליים, ותחבורתיים במקביל לבחינה מפורטת של מאפייני המרקם המקומי סביב כל תחנה ולא ברור למה לאחר בחינה כל כך מפורטת של המוצעה הארצית, מדוע הרח"ק שנקבע בעניינינו הוא רחוק נמוך?

חיים גורן: הטענות הללו עלו גם בפעמים הקודמות מה הטענה החדשה לאור 106'?

עו"ד רונן אברמוף: בשנת 2025 אושרה תמ"א 70 מה שלא היה בהתנגדות הקודמת ועליה חל אותו סעיף חדש, סעיף 6 של הוראת מעבר שלגבי התייחסותי בדברים שלי, בדיון הנוסף הזה קובעת תמ"א 70 יש לתת את הדעת על למה לא לאשר את הרח"ק כפי שנקבע בתמ"א 70 כאשר נאמר בצורה מפורשת בדברי ההסבר לתוכנית שהקביעה של רח"ק 6 הוא נעשה לאחר שנבחנו מרחבי התחנות ומאפייני המרקם המקומי, פה צריך להיות נימוק מפורט של הוועדה למה לסטות ממה שנקבע בתמ"א 70.

המצב חמור עוד יותר בתא שטח 506 הפרסום של הוועדה מיום 20.6.2023, בתכנית המוצעת החדשה נגרעו להם 164 מ"ר, תוך יצירת אפליה בינם לבין תאי שטח 64 ו-113. יש עניין נוסף לגבי מס' הקומות, ראיתי את המלצת הצוות המקצועי שהמליץ לקבל את טענותינו להוספת קומה עשירית, לעניות דעתי על מנת לאפשר גמישות תכנונית לתא שטח 506, יש לאפשר גם להם את התוספת של הקומה העשירית, ההשבה של 164 מ"ר עם התוספת של הקומה העשירית יימנע הגשת ערר. לגבי סוגיית ההפקעה מצטרף לדברים שנאמרו על חבריי. מדובר פה במצב שחלפו 60 שנה והעירייה לא מימשה, אבקש להפעיל שיקול דעת וחשיבה מחודשת ולמנוע וועדות ערר והתכתשות של עוד שנים ארוכות בבתי משפט מדובר באנשים מבוגרים שמחכים כבר עשרות שנים

חיים גורן: מענה הצוות המקצועי

דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

טלאור פפוש: הם טוענים לזכות השבה של הקרקע, אנו וועדה תכנונית ולא קניינית, תקן 15 מתיר לנו להתייחס לבעלות הרשומה בטאבו ואם הוא נכנס מעל או מתחת לקו. לעניין ההשבה הוא אמור להתנהל מול אגף הנכסים.

עדי בסיס: במקרה הזה כתוב בנסח הטאבו במפורש מכר על פי בית משפט, יש פה צו בית משפט

מאיה נורי: העירייה שילמה כסף?

דני ארצי: זה מכר

מאיה נורי: זה הופקע והכל הושלם? הפיצוי לדיררים הושלם?

דני ארצי: אגף הנכסים יכול לתת את התשובה

מאיה נורי: לפעמים נושאים כאלה תביע יכולה לפתור

חיים גורן: זה לא המצב, כאן העירייה מקבלת זכויות

דני ארצי : כאן אנו לא יכולים ללכת אחורה
חיים גורן: מה שהוא אומר, יש פה תכנון נאשר כעת את התכנון. לגבי הזכויות הסחירות שהעירייה קיבלה יש לפנות לאגף הנכסים
דני ארצי : ממשיך בהצגת מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט
עדן בר נוי : מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
חיים גורן : המתנגד טען לגבי הוספת שטח מבונה של 1350 מ"ר, מה הסיפור?
עדן בר נוי : אכן התווספה בעקבות המרה של שטחי תעסוקה למגורים. ממשיך בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
חיים גורן: אנא התייחסו לטענות לגבי תא שטח 506 הטענה לגבי הרח"ק
עדי בסיס : בהקשר של תמ"א 70 ואנו נבקש מהוועדה בקשים מהוועדה לקבל החלטה נפרדת לנושא הזה. התוכנית אומנם מצויה בתחום תמ"א 70 אבל היא הופקדה בדצמבר 2022 טרם אישורה של תמ"א 70, לפי סעיף 6 להוראות התמ"א רשאית הוועדה המקומית לתת תוקף לתוכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תמ"א 70 ובלבד שיתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה, זה מה שמבוקש להחיל בדיון הזה. מעבר לכך, התוכנית מתאימה גם לעקרונות של ת.א 5500 שהופקדה על ידי הוועדה המקומית במחוז, כמובן שהיקפי הבנייה הם תוך בחינה ממוקדת של אופי השכונה, מדובר בשכונה מאוד ייחודית מצפון במרחק לא רב יש צמודי קרקע ובנייה שיכונית שמתחדשת עד שמונה תשע קומות ולכן אנחנו לא נמנעים מלהעלות לגובה בדופן. אבל אנחנו בהחלט רוצים לשמור על תמהיל של בניינים מרקמי ומגדלי ושטחי הציבור מאוד איכותיים בדופן של השכונה, זה היתרון בתוכניות חדשות בשכונה ובעצם היכולת הגדולה שלהם כעתודת קרקע ציבורית.
ראשית הנחה אותנו תכנון, תוך כדי ניסיון לייצר כמה שפחות ריכוז בעלויות, למרות שזה בלתי נמנע זה מגרשי ענק אבל המגרש הצפוני הוא אחד מהיחידים שיש להם מיעוט בעלי קרקע שיכולים לממש את התוכנית בצורה מיידית. גם בתוכנית העיצוב הם יכולים לעשות בעצם לשני המגרשים הצפוניים תוכנית עיצוב נפרדת שזה דבר מאוד טוב בעבור הבעלים.
חיים גורן: יש משפט בדרפט שתכנית תא 5500 הותאמה לתמ"א 70, כעת נאמר שזה לא תואם לתמ"א 70, אבקש לדייק
עדי בסיס: כשקידמנו את התכנית והיה מול עינינו תמ"א 70 ועדכון תכנית המתאר, הנחת העבודה שהתוספת הזאת מתוקף תמ"א 70 מוטמעת בעדכון המתאר, מכאן התפיסה שלנו ומכאן גם הניסוח של המשפט הזה. בסוף כשמתכלים על כלל האזור ויש פה אזורים שיש להם התחדשות הרבה יותר אינטנסיבית גם בדופן איילון שדובר וגם יותר צפונה בשכונה, אם מסתכלים על סך הזכויות בכלל האזור של הטבעת הראשונה והשנייה של התמ"א, זה מתאזן אל מול הצורך בתוספת זכויות משמעותית סביב התחנה.
חיים גורן: תמ"א 70 סימנה טבעות בהתאם למטרו, כעת הצוות המקצועי אומר שהטבעת הזו היא מאוד סכמטית ולא תואמת תמיד למה שיש בשטח. בסופו של דבר תמ"א 70 נועדה להביא היטל השבחה למימון מטרו, המטרה היא לא לתת זכויות.
מאיה נורי: תכנית 5500 כן נותנת וודאות
אורלי אראל: גם תמ"א 70 וגם תא 5500 זה לא זכויות מוקנות, יש זכויות על שמורידים אותם ומייצר מהם תכנית מפורטת עם זכויות מוקנות. גם ב-5000 וגם ב-5500 הביטוי הנכון הוא "עד" לכם יש הזכות לקבוע את היקף זכויות הבניה ולא להגיע למקסימלי. נקודה שניה, תמ"א 70 שרטטה מעגלים היא לא נכנסה לרזולוציה המגרשית. בתכנית 5500 ירדנו לרזולוציה מגרשית, הגענו לשטח הפוטנציאלי אבל לא בהכרח איפה שהתמ"א רצתה.
אורי שושני שמאי התכנית : לאור השינויים שנדרשו בהתנגדויות, השתנו הזכויות, האיזון הופר. צריך להבין שמשחק סכום אפס, דבר שני שזה 106' השמאים מאוד מוגבלים שאנו לא יכולים לגעת במקדמים, בהיקף ברוטו ובטח לא להזיז את המחזיקים מהמקומות שהוקצו להם. הכלי היחיד שנותן זה שימוש בניוד זכויות בניה וזה גם בצורה מוגבלת. המתנגד מדבר על 164 מ"ר שהן זכויות בניה גולמיות. בסופו של דבר המטרה היא לשמור על זכויות המתנגד. ה-164 מ"ר זה מס שהוא צריך לשלם זה מס זניח לחלוטין בהתייחס לכלל המגרש, המתנגד מחזיק בשטח קטן במגרש מבחינת ערכים מובנים כשמסתכלים על התוצאה בין המצב היוצא לחדש זה זניח, בסופו של יום השווי האקוויולנטי נשמר.
חיים גורן: באופן יחסי היחסיות נשמרה בין כל הבעלים. החלק היחסי לא השתנה אבל במספרים זה ירד. בסופו של דבר הערך השמאי עלה או ירד? הכספי
אורי שושני שמאי התכנית : הכספי ירד. מתוקף החלטת הוועדה נוספו זכויות אקוויולנטיות לאותם מחזיקים במבנים קיימים. שהיה להם היתר במצב הקודם, מתוקף זה ובגלל שהתוכנית היא במה שנקרא משחק סכום אפס כשהזכויות שלהם עלו אז הזכויות של האחרים ירדו בהתאמה ושוב בהתאמה להחלטת הוועדה.
מאיה נורי: כלומר יש דיירים שקיבלו יותר וחלק הפסידו
דני ארצי: זה משחק סכום אפס
אורי שושני שמאי התכנית : בסופו של דבר החלק שהם אמורים לקבל שווה ערך במצב הקודם ביחס לשווי התכנית במצב החדש וזה נשמר.
מאיה נורי: לא מובן איך שטח שהפך ממסחר למגורים ומישהו אחר קיבל את השטח הזה?

חיים גורן: היו כל מיני טענות שחלקן התקבלו בדיון בהתנגדויות הקודם למשל שווי מחוברים, הוא בהכרח הוריד לאחרים.

אריאל בלום: כל מה שאמרו בשמי לא נכון, לא ביקשתי שיחזור חלקות. הטענה שזה מכר אני חוזר ואומר לא קניתם ולא שילמתם. הטענה שלי לגבי אותו שטח בחלקה 99 שסומנה למגורים בתב"ע 589 נקבע שאמורה לחזור לבעלים, זו טענה תכנונית. תב"ע 270 בשנת 1952 קבעה בחלק הצפוני רצועה דרך באורך 13 מטר, החלקות הדרומיות אמורות לקבל גישה מקיבוץ גלויות. לימים הבינו שעשו טעות ולאחר מכן תכננו את תב"ע 589 שאמרה שהחלקה בשטח הצפוני תצומצם ובצד הדרומי תסומן דרך. ביקשתי רק את החלק מצפון שנקבעה למגורים, היא אמורה לחזור לבעלים. תפתחו את תב"ע 589, כל מה שאמרו היועצים בשמי פשוט לא נכון.

עו"ד לכנר: מה ששמענו פה מהתגובות מחזק את הדברים שאמרנו, הצורך לדון מחדש בתכנית מכח תמ"א 70 צריך להיות משהו אמיתי. צריך להגדיל הצפיפויות את הכלכליות של התכנית. נשמעו אמירות לגבי דוח איכות סביבה מעודכן ודוח פרוגרמטי למיטב ידיעתי הדוחות המעודכנים לא הוצגו בפני הוועדה. זה נראה לי מופרך, הנטל הציבורי של התכנית הזו גדול מידי, לגבי הנושא של הגנת סביבה אם לא מוציאים את המגרש של התעסוקה לפחות תשלבו לנו בקומות הגבוהות שטחי מגורים, לא ראינו דוח סביבה שסותר זאת.

עו"ד רונן אברמוב: לגבי הטענה שדרגת הרוחק שנקבע בתמ"א 70 הוא עד שש, אני מופתע, זה סותר בצורה מפורשת בתמ"א 70 שדרגת רח"ק 6 היא מינימלית

אודי כרמלי: זה נאמר לגבי תכנית 5000

חיים גורן: אני אדייק את ההסבר. נאמר שתמ"א 70 אמורה לתת לנו מסגרת כללית, בתוכה העיריה סבורה לעשות גמישות. כתוב במפורש שאם יתקיים דיון יכולים גם להחליט אחרת.

עו"ד רונן אברמוב: הבקר פורסם שתכנית 5500 תצטרך לעבור שינוי מהותי

חיים גורן: לפי עמדת עיריית ת"א הדרך שבה הטמענו את תמ"א 70 בתכנית 5500 הענקנו יותר זכויות אורלי אראל: ברחבי העיר נכון, יש אזורים בעיר שבהם לא יהיו זכויות גבוהות

עו"ד רונן אברמוב: אבקש מהוועדה להפעיל שיקול דעת לעניין הקומה העשירית בתא 506, שתיתן יותר היתכנות כלכלית ולהחזיר את ה-164 מ"ר שנגרעו

חיים גורן: נעבור לדיון פנימי

עדי בסיס: לנושא הקומות המגרש שלהם שונה משאר המגרשים כי הם היחידים שגובלים עם בניינים שהתחדשו בתמ"א 138 לגובה של 7.5-6.5 קומות ומצפון 7.5 קומות, כך שלא מצאנו לנכון לייצר מרחק 6-7 מטר וגם אין צורך אדריכלי, גם הנסיגות בקומות העליונות נבדקו

חיים גורן: נושא של מרפסות סוכה כן מאפשר יותר?

עדי בסיס: יש להם גם היום לעשות את שני הקומות העליונות בנסיגה, הם כבר קיבלו תוספת קומה ביחס לתב"ע המקומית או לא רואים לייצר בניינים סמוכים בגובה כזה משתנה, מעבר לכך זה ידרוש 106' נוסף

חיים גורן: כלומר אין דרך לפצות אותם על 164 מ"ר ללא 106' נוסף?

עדי בסיס: כן, בלי קשר לזה זו סוגיה שמאית שלא מצאנו לקבל

אודי כרמלי: חזרי על הסיבות ל-106' נוסף

עדי בסיס: אם מוסיפים קומות במגרש הזה, יידרש 106' נוסף

חיים גורן: לעניין שטחי הציבור, האם פרופורציונאלי לתת עוד 1350 מ"ר?

עדי בסיס: זה חישוב של היחידה האסטרטגית, אנו עדיין לא יודעים מה הצרכים שהיו בשכונה. בהקשר הזה עשינו ויתור שההיגיון היה להגדיל את השטח הקיים, אבל אז לא היינו מאפשרים מימוש של המגרש הצפוני.

חיים גורן: לטענתנו נשארה רצועה צרה ובמקום לתת אותה כהשלמה למגרש מגורים לקחנו אותה?

דני ארצי: הוא טוען שזה השלמה אבל זה עניין נכסי מול אגף הנכסים

חיים גורן: השאלה אם בתכנית כזו שהיא איחוד וחלוקה, האם תכנונית זה נכון מבחינתנו להגדיל את השטח הציבורי ואם יש להם טענות נכסיות הם צריכים לפנות לאגף הנכסים

מאיה נורי: לגבי הטענה שלו שיש תכנית המאשרת להחזיר להם את השטח, אשמח לקיים פה את הדיון ולא להפנות אותם לאגף הנכסים?

דני ארצי: תכנית 590 משנת 1968 ביטלה בסעיף חמש שלה תכניות אחרות כמו תכנית 589 להבנת

מאיה נורי: הטענה של השמאי לגבי ההפקעה של החלקה, הוא טוען שהיתה תב"ע שהסדירה שזה שלו **הראלה אברהם אוזן:** מה השאלה אם נאמר שיש הערה בנסח שמדובר במכר משנות 50?

חיים גורן: הטענה היתה שזה לא רק נכסי אלא גם תכנוני

עדי בסיס: אם הטענה היא תכנונית המענה הוא אחר. אנחנו בתב"ע חדשה לוקחים את המצב המאושר ומתחילים לעשות ארגון מחדש שלו, אנו לוקחים את השארית לשטחי ציבור אחרים

חיים גורן: עשינו איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ואמרנו שנכון שיהיה פה שטח ציבורי גם אם היתה פה רצועה בגלגול קודם

הראלה אברהם אוזן: גם אם הרצועה היתה אמורה להצטרף לחלקות המגורים כמו שהוא טוען ולכן הוא אומר תנו לנו אותן, בהיבט התכנוני. יש פה שני אירועים

עדי בסיס : הוא שואף לכך שנעשה תכנית אמצע נחזיר לו את השטח שלו ואז נעשה תכנון מחדש

מאיה נורי: אבל אם אנו שולחים אותו לאגף הנכסים

הראלה אברהם אוזן: באירוע הנכסי קנייני יש טפול שמאי בהיבט של תקן 15 והאמירה שאין פה הפקעה יש פה רכישה, יש פסי"ד של בית משפט. בתכניות איחוד וחלוקה יש שני אירועים לאירוע הקנייני קיבלת תשובה, תקן 15 וזה לא הפקעה אלא מכר. לעניין הטענה התכנונית, האמירה היא שאם עוסקים בתכנון ויש תכנית שצמצמה את הייעוד הדרך וקבעה שזה הצטרף לייעוד המגורים אומר התכנון אנו מתכננים את הכל מחדש. המתנגד מצפה מאתנו שאת השטח שצומצמה בו הדרך נראה בו כשלו, כאילו הוא הבעלים וניתן לו עליו זכויות.

מבוקש לקבל את המלצות הצוות כפי שהונחו בפניכם וכן מבוקש שתתנו התייחסות לאי התאמת התכנית המופקדת לתמ"א 70 ותשתמשו בשיקול הדעת שלכם. הצעת ההחלטה בפניכם.

בסעיף קטן ג' יש התייחסות לדיון של היום.

חיים גורן: כיום אנו מקיימים דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70, התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 לפני 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 ומצאה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל ותואמת את עקרונות תא/5500 וזה בהתייחס שבראיה כלל עירונית אנו עונים על צרכי תמ"א 70 וספציפית. בנקודה הזו לא נכון לתת את הרח"ק שתמ"א 70 מציעה באופן סכמטי ליד תחנת מטרו התכנית מאושרת ונותנים תוקף לתכנית ממליצים לתת תוקף לתכנית ומקווים שלמרות ההתנגדויות שהיו של היזמים, יבינו שעדיף להם לצאת לדרך ולבצע.

בישיבתה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- א. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטה מיום 28.6.2023 כדלקמן ולאשר את מסמכי התכנית כפי שפורסמו בהליך 106ב:
1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים (מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה.
2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן : תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים (תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחוו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
7. הוספת שטחי בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים, בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של 3000 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.
8. תיקון טכני- התאמת מסמך עקרונות השמאות, לתקנון התכנית ומדיניות העירונית- משך תקופת הדב"י.

9. ביצוע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.

10. לקבל חלקית את התנגדות 1 ו-3: עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

ב. לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית:

1. לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התייחסות לתבע תא\589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.
2. לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66,69,73- לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
3. לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
4. לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר:

לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.

בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.

לקבל את יתר התנגדות מהנדס העיר ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי).

ג. ביחס להתנגדויות שהוגשו במסגרת הליך ה-106 הועדה מחליטה כדלקמן:

5. מתוך ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לקבל חלקית סעיפים 2.3, 2.5 להתנגדות עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי וכן לקבל חלקית את סעיף 3.3 להתנגדות עו"ד רונן אברהמון ולתקן את טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64, **ללא תוספת שטח**. לקבוע הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ולדייקן בתכנית העיצוב.

6. מתוך ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לקבל חלקית את סעיף 2.6 להתנגדות עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ולמחוק את סיומת סעיף 4.1.2(א)(1) להוראות התוכנית הקובעת את מיקום המגדל בתוכנית בדופן רחוב מסלנט ולקבוע תחת זאת הוראת גמישות למיקומו, אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה, באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106(ב).

ד. **דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70:** התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 לפני אישורה של תמ"א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ"א 70 ניתן לאשר גם אם אינה תואמת את התמ"א. הועדה המקומית בחנה את התכנית ומצאה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל ותואמת את עקרונות תא/5500.

ה. לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: חיים גורן, מאיה נורי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

דיון בהתנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב

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

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

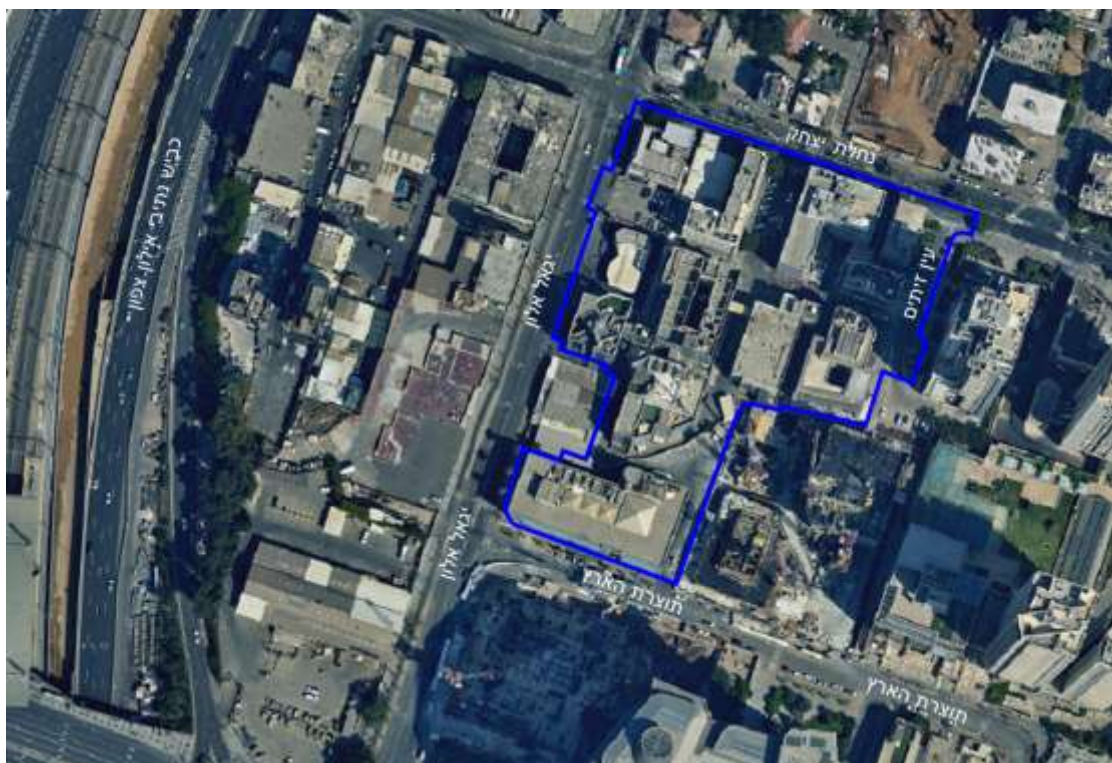
מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-26 - 17	דיון בהתנגדויות 106'ב

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

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

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

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



מדיניות קיימת:

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

1. מטרות התכנון:

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

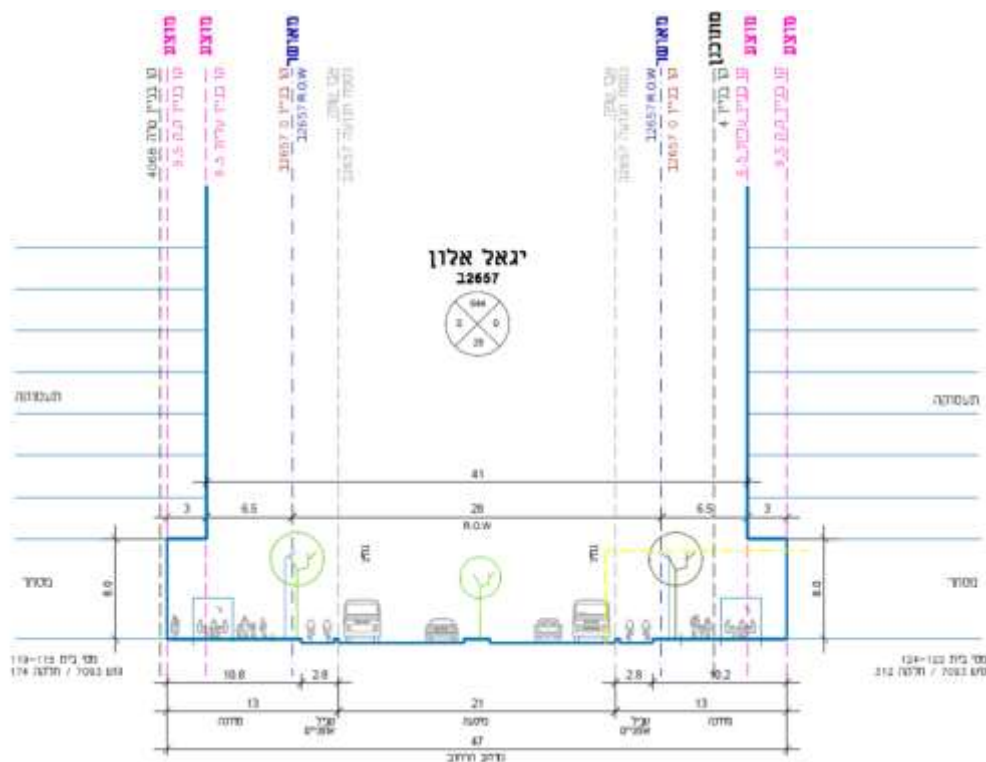
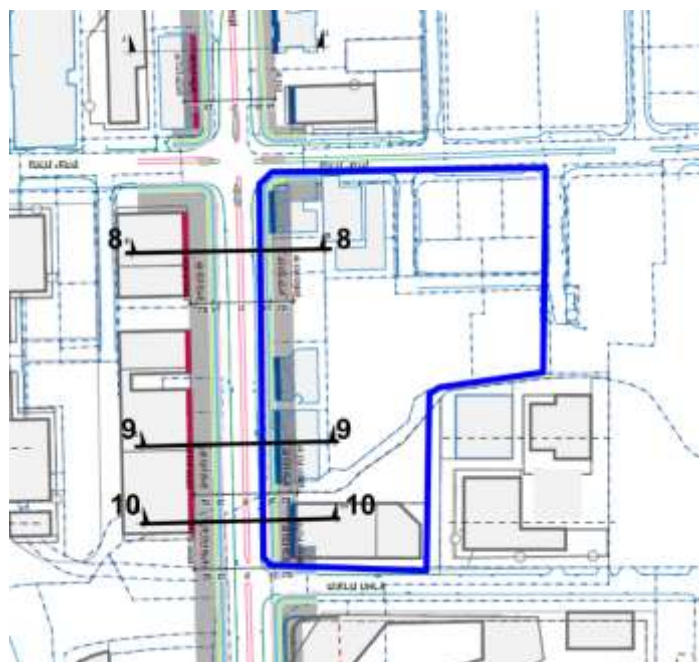
2. בינוי:

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-26 - 17	דיון בהתנגדויות 106'ב'

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

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

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



ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

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

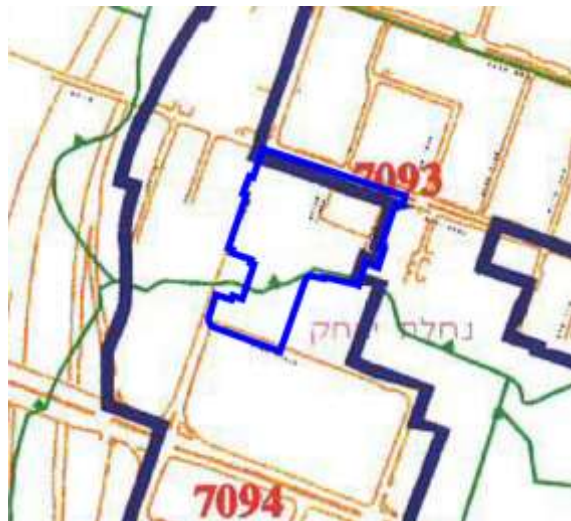


• תא/2034

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



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



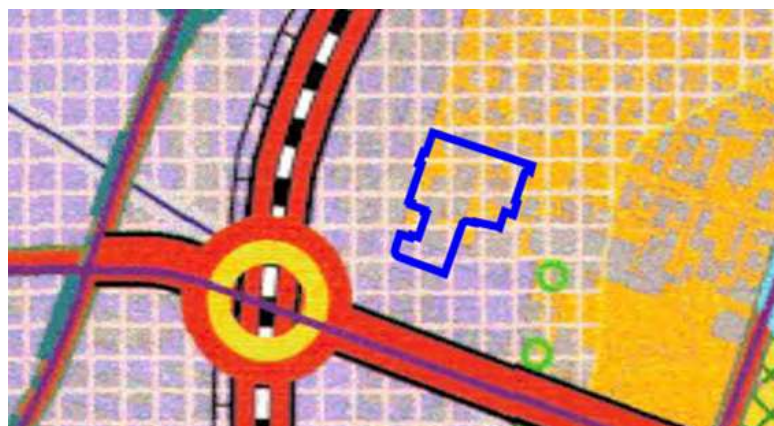
- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את רח' יגאל אלון



תכנית
בול גוש



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

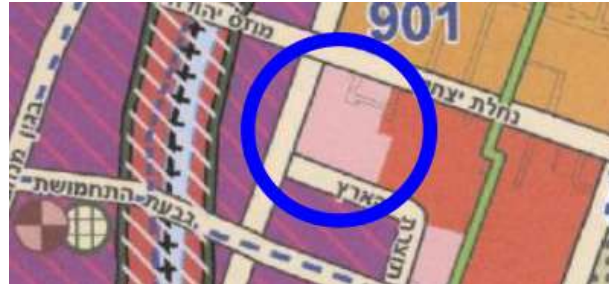


מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

• תא/5000 (22.12.2016)

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

אזור מעורב תעסוקה ומגורים
רחוב עירוני
ציר ירוק

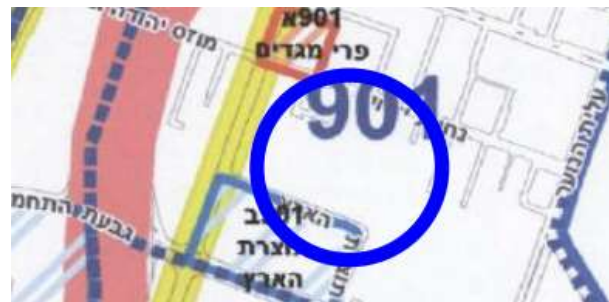


נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

ומעל 40 קומות



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



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

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



קומפילציית מצב מאושר:

דרך קיימת
דרך מוצעת
אזור תעסוקה



ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

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

תכניות בהכנה:

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

ייעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת
תחנת תחבורה ציבורית
דרך מוצעת
דרך מאושרת
הנחיות מיוחדות ב
רצועת מתע"ן תת-קרקעית
להריסה



מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

מצב תכנוני מוצע:

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



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



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית :

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

2. עיקרי הוראות התכנית :

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

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	17 - 0009-26'ב'

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

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
 - א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.
 - ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C: משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.
 - ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 17 - 0009-226ב'

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	17 - 1009-0009

ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.
המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

• גובה קומות:

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

• תכסית:

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

• קווי בניין:

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

• מרפסות:

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

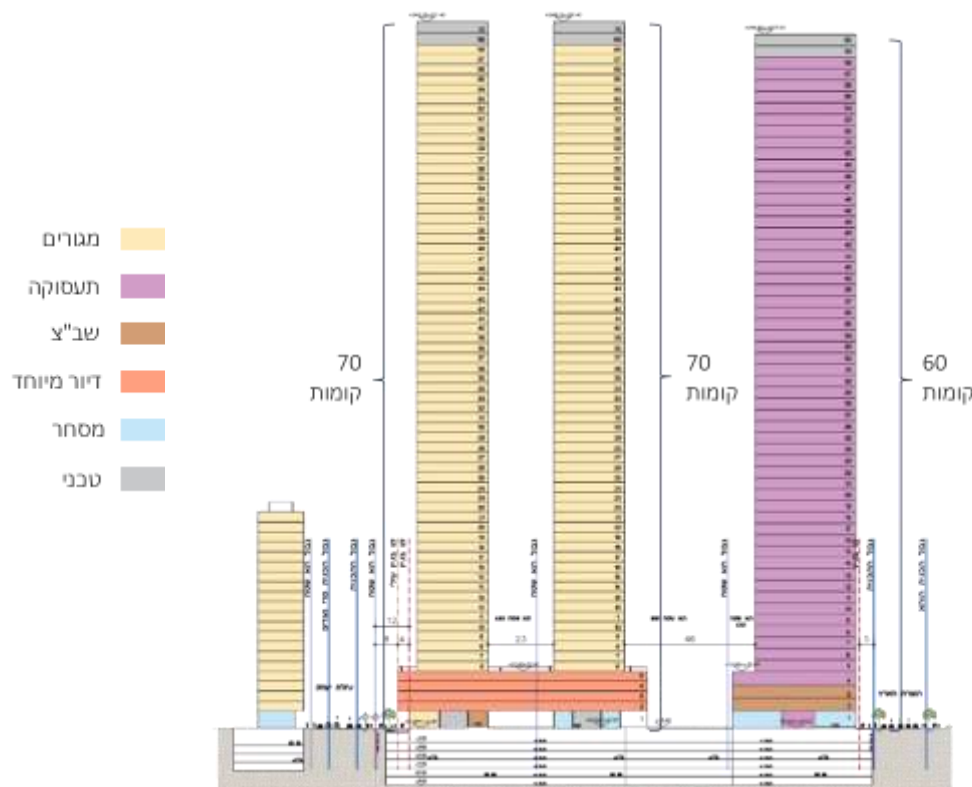
ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

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

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

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

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



מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

5. תמהיל יח"ד:

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

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-26ב'

• דיון בהישג יד (דב"י):

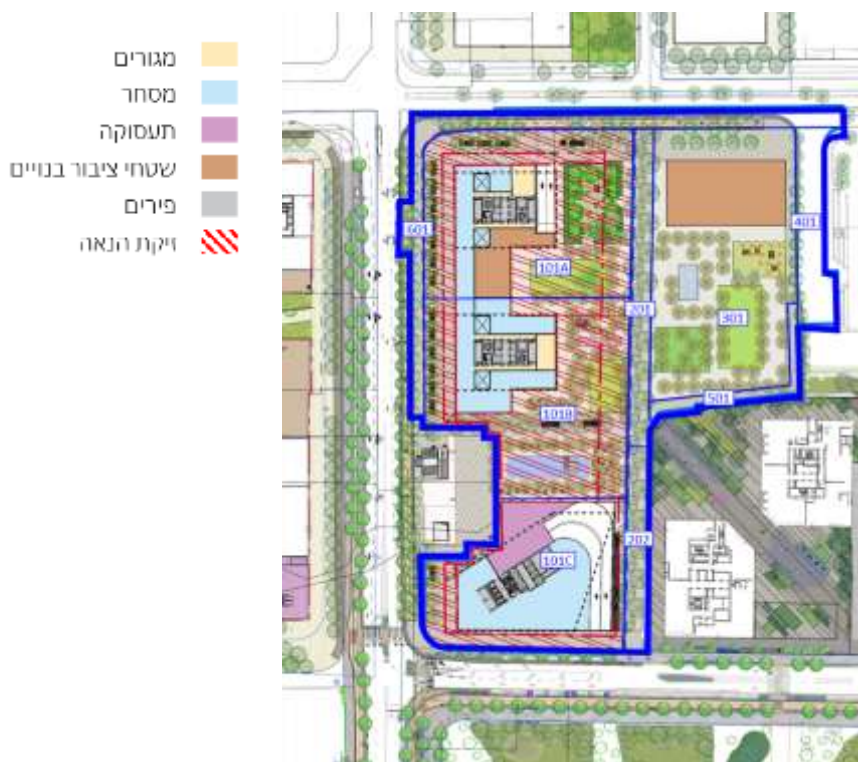
- א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
- ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.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

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה:

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

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב.
- יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסד שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חוו"ד אסטרטגית

מבני ציבור : סה"כ כ- 4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).
שטח ציבורי פתוח : כ- 7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ- 4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
עבור רכיב התעסוקה : נדרשים כ- 4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.
המלצה להקצאות בתכנית : יצירת מרחב ציבורי הכולל –
כ- 4.5 דונם מגרש למבני ציבור.
כ- 4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב
מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'17	17 - 0009-26

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

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

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

9. **רישום שטחים ציבוריים**:

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

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

12. ניהול מי נגר:

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

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

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

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

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

• רחוב נחלת יצחק

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

• רחוב יגאל אלון

ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.

חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 1009-0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

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

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

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

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

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

• מסקנות:

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.

ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.

לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.

החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.

פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

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

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706'	מס' החלטה 20/05/2026 17 - 0009-226'

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

• תקני חנייה לרכבים:

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

• תקני חנייה לאופניים:

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

• הוראות נוספות לחניות אופניים:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

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

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

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

• רקע

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

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

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

• תקני חניה לרכב פרטי

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

מקדמי חניה	חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	17 - 0009-26

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

• הולכי רגל

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

• רכב דו גלגלי

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

• תחבורה ציבורית

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

• נגישות וחניונים

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

• מערך תנועה היקפי

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

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 5084/מק/תא/507-1068436	17 - 0009-26ב' - 17

• סיכום

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

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

16. איכות סביבה:

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

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

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

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706'	מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17

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

• סקר אנרגיה

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

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

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

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית :
ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

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

טבלת השוואה :

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1726-0009 - 17	דיון בהתנגדויות 106ב'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

www.pearsoned.com

תעסוקה וכניסות לבתים מגורים. +	שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד		
+	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך לחשעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים הציבוריים.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים למיתם חוועזח רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי חיועד.
+	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע, לפי תנבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד חבניה.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בחונאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לענינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובת בינוי גובל קיים או מתוכנן	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	קביעת גובה חבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	עד 70 קומות למנדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.		

+	4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמכים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בינוי, מאפייני סביבה, נצמדות, חומרי בניח וגמר. (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. + על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. + + בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי תועדה בבסוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	4.1.1 סעיף – הקצאת לצרכי ציבור – תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ חוראות בינוי לפי זכויות בנייה לפי סי 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.3 + (1) 3.5.4 (ג) גובה תכנית עד 15 קומות	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מותחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי תיעוד	3.5 סעיף – חוראות למבני ציבור – החוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות

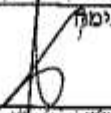
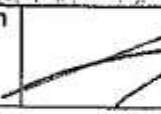
חונכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בתנאים למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ' ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל. בחנאם לסעיף 3.6.1 (ג) (8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - '226-0009	דיון בהתנגדויות 106'ב'

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

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חתימת המעטף לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם איון, עו"ד	2439976-9		14.11.2022

ח בועס | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17

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

רחל פללר: מציגה את התוכנית.

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

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.

מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

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

רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.

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

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

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות. חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

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

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

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

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

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

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

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

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

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17

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

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

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות". מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים. הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

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

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

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

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

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

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

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

הצבעה:

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706-0009 - 17	

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'ב'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'ב'17

	– על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	1 להתנגדות - חוות הדעת (השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא": א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 1.1.1, 18.1 בגוף ההתנגדות במקור).	2 חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"ד שלמה כהן ואח'
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 1.2, 18.1 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות	ג. יש צורך להפחית קומות ממניין	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	

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

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

		1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. 2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב". 3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. 4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". 5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". 6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ד. נספח בינוי: 1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. 2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב'	ה. נספח תנועה:	

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב' - 17

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'17

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-26 - 17	דיון בהתנגדויות 106'ב

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

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

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

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

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

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

אודי כרמלי : שמאי מבקר.

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

חיים גורן : היזמים יכולים לערער על החלטה כזאת.

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

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

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

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

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

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

חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה

חיים גורן : כן

אלחנן זבולון : כן

ליאור שפירא : רועי אתה מקבל את ההמלצה

רועי אלקבץ : כן

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

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

התוכן	מס' החלטה
5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-26

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
0009-226' - 17	דיון בהתנגדויות 106'1

דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106ב:

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

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

המלצת מנהל יחידת המקרקעין ביחס לדו"ח השמאי המייעץ:

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'

	מסחרי בקומת הקרקע ומכאן השוני בין המקדמים. חלקה 214 היא חלקה פינתית בצומת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק שהינם רחובות מסחריים מרכזיים ולכן ניתן לה מקדם של 10%. חלקת המתנגדים היא חלקה פינתית בצומת הרחובות נחלת יצחק ועין זיתים. עין זיתים אינו רחוב מסחרי ולכן אין מקום להגדיל את המקדם.	המתנגדים. (סעי' 30-36 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	נושא פינוי וטיפול בזיהום לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סעי' 5 בעמ' 42 לפרוטוקול).	ג. תחנת הדלק – מבוקש לקבוע מקדם הפחתה לתחנת הדלק בגין עלויות הכשרת, פינוי וטיהור הקרקע לצרכי בניה חדשה. (סעי' 37-42 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	כפי שנרשם בהחלטת הוועדה בהתנגדויות, שמאי התכנית ביצע עדכון לערכי השווי בתכנית, כאשר הערכת השווי במצב היוצא נערכה על בסיס עסקאות למועד הקובע המעודכן כאמור, ובהתאם למאפייני הנכס. יודגש, כי ערכי השווי נבדקו גם ע"י שמאי הוועדה ונמצאו סבירים.	2. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב היוצא: א. הערכת שווי שגויה של נכסים – שמאי התוכנית העריך באופן שגוי הן את שטחי המגורים והן את שטחי התעסוקה בתוכנית במצב היוצא, כך שיש הערכת חסר במצב היוצא לתעסוקה והערכת יתר למגורים ולכן נוצר עיוות ביחסיות הזכויות במצב היוצא – קיטון זכויות המתנגדים וגידול זכויות חלק מבעלי המקרקעין להם הוקצו זכויות תעסוקה. (סעי' 43-45 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בטבלת ההקצאות לא ניתנו מקדמי התאמה בין תאי השטח למגורים, שכן לא קיים הפרש בשווי מ"ר מבונה ביניהם. ההסבר בעקרונות השומה מקובל על שמאי הוועדה ולפיו תא שטח A101 ממוקם על צומת הרחובות, ומאידך במגרש A 101 ממוקמת רמפת כניסה לחניון המשותף לתאי שטח A 101 ו-B101. ביחס למיקום – תא שטח A 101 ממוקם בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון, כאשר מולו מכיוון מערב מגדל מתוכנן בתוכנית טרה (תא/4068) וממזרח מתוכננים מגדל פרי מגדים (תא/5110). שני מגדלי המגורים ממוקמים על רח' יגאל אלון והמרחק ביניהם זניח. לכן אין כלל שוני במאפייניהם ומיקומם. ראו מענה להתנגדות זו בסעיף ב2. לעיל. בנוסף, נושא זה נבדק על ידי שמאי התוכנית ולא נמצא כי צמידות שטחי המגורים לשטחי ציבור בנויים ולשטחי התעסוקה משפיעה על השווי בתוכנית. ראו מענה להתנגדות זו בסעי' ב2. ו- ג2.	ב. שוני מהותי בין תאי השטח שלא בא לידי ביטוי במצב היוצא – לטענת המתנגדת מאפייני הבינוי במגרשים A101 ו-B101 אינם הומוגניים מבחינת שווי כלכלי. שוני זה לא בא לידי ביטוי במסגרת עקרונות השומה וטבלאות ההקצאה. ג. שווי הזכויות במגרש B101 בו הוקצו זכויות למתנגדת הוערך ביתר: מגרש B101 גובל במגרש C101 בו רוכזו שטחי ציבור ותעסוקה, צמידות זו לשטחי הציבור והשטחים הסחירים מחייבת מקדם הפחתה לזכויות מבנה המגורים המיועד בחלקת המתנגדים. (סעי' 59-60 בגוף ההתנגדות במקור); ד. תחשיב השווי של מגרש המתנגדים לא הביא בחשבון	

מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17	התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

מס' החלטה 20/05/2026 1726-0009 - 17	התוכן 5084/מק/תא-507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106'ב'

	המתנגדים בפני שמאי התכנית ונבחן בהתאם על ידי שמאי בוחן מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, נרשם בקו המנחה, כי תוקף גישת ההשוואה נמוך, וודאי ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו.			
לדחות את ההתנגדות.	בקו המנחה האמור, שולבה הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, ולא בכדי, בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו ההכנסות בסיכון גבוהה יותר בתוספת 1% לפרמיית הסיכון וכך בוצע בקביעת השווי. כמו כן, ההנחה של אגף שומת מקרקעין הינה שבמדרגת מכירות הנעה בין 500-600 ק"ל כמו בתחנה הנדונה, דמ"ש הראויים לקרקע הינם 120 שו"ק/ל/חודש, כך שלפנים משורת הדין היות ותחנת התדלוק שבנדון מוכרת קצת מעל הממוצע במדרגה זו, נקבע שווי הקרקע שלה לפי 130 שו"ק/ל/חודש שהינו גבוה יותר, ותואם את עמדת שמאי הוועדה והשמאי המייצע.	ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע. (סעי' 20-22 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	מקדמי המיקום ניתנו לחלקות בעלות זכויות למסחר ותעסוקה. לעומת זאת, לחלקה 471 לא ניתן מקדם מיקום, משום שבהתאם לקווים המנחים של פרק כ' של מועצת שמאי המקרקעין הוערכה כתחנת דלק בהתאם לכמויות הדלק הנמכרות וכתוצאה מכך נקבע גם שוויה.	ג. אפליה בקביעת מקדם המיקום – בטבלת השווי למצב נכנס נקבע כי חלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון יקבלו מקדם מיקום של 107.5%, בעוד שחלקות עורפיות יקבלו מקדם של 100%. אלא ששווי הבסיס למ"ר תעסוקה (100%) נקבע על בסיס עסקאות השוואה במיקומי פריים כמו על יגאל אלון לפיכך שווי זה משקף ממילא את המיקום הטוב ביותר והוא אמור להיות בסיס ההשוואה (100%) בעוד שהחלקות העורפיות אמורות לקבל מקדם מופחת. מקרקעין המתנגדים הממוקם במיקום הפריים על ציר יגאל אלון, קיבל מקדם של 100% מאחר ששווי נקבע באופן חיצוני לטבלה. שילוב הדברים יוצר עיוות ואפליה המפחיתים את השווי היחסי ביחס לחלקות האחרות בתכנית. (סעי' 23-24 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	3. סעיף 6.12 שימושים חורגים – ההוראה אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף כך שיותר להמשיך בשימושים הסחירים עד למתן היתר הבנייה הראשון במתחם המאפשר את הריסת המבנים הקיימים בלבד. (סעי' 25 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	קביעת השווי לחלקה 471, נערכה לפי ייעוד של תחנת דלק, על פי הקווים המנחים, נבחנה על ידי השמאי המייצע ואושרה על ידי שמאי הוועדה.	4. השימוש הקיים במקרקעין הינו השימוש החוקי והמיטבי – השימוש המיטבי בקרקע (חלקה 471) הוא השימוש לתחנת תדלוק ולכן יש לשום את המקרקעין לפי שימוש זה ולא כקרקע לתעסוקה בלבד. (סעי' 26 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	1. התיקון המוצע בסעיף 6.12 אין בו	חברת	3

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-226ב' -

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'

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

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - - 0009-26ב' - 17

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

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית:

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

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

מענה והמלצה:

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

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

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

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

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

אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
זאת לוי שמאי מקרקעין, מוגיטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל
עיר לילך ירדני שמאי מקרקעין
שמאי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
שמאי שוהי שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
ניל בן אמו שמאי מקרקעין B.A. מנהל
אביבה חיקאים שמאי מקרקעין B.A. מנהל
לימור קלמן שמאי מקרקעין ומגיסטר במקרקעין

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



תאריך: 13/03/2025
מספר: 19152

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון, תל אביב יפו
עבור הייה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

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

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

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

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

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

ההקצאה והאיוון

התוכן וההקצאה והאיוון

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



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

2. פרטי השומה הנסקרת:

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

3. תיאור המתחם והסביבה (תמצית):

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

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

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

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

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

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



4. רקע תכנוני ורישוי:

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

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

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

זכויות בניה: 200%

אחוז בניה לקומה: 40%

מסי קומות: 5 קומות ולא מעל 17 מ'.

באזור התעשייה לא יותר השימוש של בתי משרדים.

התכנית קובעת הוראות ותקני חגייה לשימוש הקרקע ביעודים השונים.

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

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

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

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

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

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

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

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

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 6589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3379-336
נייד: 0545-223-728 • מקט: 03-5406456 • דוא"ל: office1.levi@gmail.com / h0545223728@gmail.com



1. רישוי מאושר בחלקה 471:

בחלקה נמצאו מספר היתרי בניה. להלן היתרי הבניה הרלוונטיים:

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

5. נספח העקרונות – שווי תחנת התדלוק:

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

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

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



6. סקירת ההתנגדויות:

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

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

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

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



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

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

ה. התנגדות מס' 5 - חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, סופרין וויסבר תוצרת הארץ 1 - ג"א תוצרת הארץ בע"מ:
המתנגדים מיוצגים ע"י עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשד גולדפרג וליגמן. המתנגדים הינם בעלי זכויות בגוש 7094 חלקה 105. המתנגדים אינם חלק מהקו הכחול של התכנית. ההתנגדות אינה כוללת טענות ביחס לשוויה במצב הנכנס של חלקה 471 ולכן אינה מעניינה של חו"ד זו.



1. **התנגדות מס' 7+6 חברת נכסי ד.ק.א. 1 – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשם שאל רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. גם במקרה הנזכר ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בנספח השמאי.

לגופו של עניין טוען שמאי המתנגדים בסעיף 8.2 כי שווייה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות, גבוהה מדי. גם השמאי רוזנברג מצביע על שיעור דמ"ש שונה מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי התכנית, צורך בשילוב דיפרנציאציה בריבית להיוון פרמיית הסיכון, ומגיע למסקנה כי שווי הקרקע לתחנת הדלק הינו 11,900,000 ₪, והשווי הנכנס של חלקה 471, כולל חנות הנחות הינו 13,400,000 ₪.

2. **התנגדות מספר 8 - חברת נתי"ע:**
ההתנגדות מוגש ע"י גנה בר, מנהלת מחלקת סטטוטוריקה מטעם חברת נתי"ע. ההתנגדות כוללת רכיבים תכנוניים בלבד שאינם בתחום מומחיותו של הח"מ.

3. **התנגדות מספר 9 – מהנדס העיר:**
ההתנגדות כוללת רכיבים תכנוניים ושמאים ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר להם לא נדרשנו להתייחס במסגרת חוות הדעת זו, בשלב זה.

7. **מענה להתנגדויות מטעם שמאי התכנית:**
הוצג בפניי מסמך מתאריך 30/06/2024 אשר הוגש באמצעות שמאי התכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו. לעניין ערכי השווי הראויים במצב הנכנס עבור חלקה 471 משיב שמאי התכנית כדלקמן:
א. השמאי טוען כי קיים הבדל סטטוטורי מובהק במצב הנכנס בין החלקות בתחום התכנית. לתחנת הדלק קיים היתר שניתן מכוח תמ"א 18/2 ההיתר ניתן בשנת 2002 ובמועדים מאוחרים יותר הופקו 2 היתרי בניה נוספים.
ב. היתר בניה 230149 משנת 2002 שניתן במקרקעין (ולא מומש, י.ל.) מתיר הקמת 2 קומות מרתפים 1 – 3 קומות אולמות שמחה, ממחיש כי השימוש לתחנת הדלק הינו בנוסף לאפשרויות מימוש התעסוקה.
ג. השימוש לתחנת הדלק שהותר במקרקעין משנת 2002 לווח בשומת היטל השבחה המוכיחה עליות שווי מקרקעין.
ד. תיקון מספר 4 לתמ"א 18 שאושר בשנת 2006 צמצם והגביל את ההתכנות לשלב תחנות הדלק. משכך, ביטולו של סעיף 9.2 (א) בתמ"א 18/2 מציב תנאי סף וקריטריונים מחמירים אשר מאיינים את סבירות מימושים של תחנות דלק אחרות בתחום התכנית. שמאי התכנית מדגיש כי הוראות תמ"א 18/4 לא חלות רטרואקטיבית על תחנות דלק קיימות, ומשכך נוצרת דיפרנציאציה תכנונית בין חלקה שהותר בה תחנת הדלק לבין חלקה אחרת.
ה. הסכמי רכישת היסטוריים מהשנים 2003 – 2004 מוכיחים תמורה גבוהה יותר עבור חלקה 471 מחלקה 168 הסמוכה, בשל התחייבות המוכר לאשר הקמתה של תחנת הדלק. פער השווי מעיד על תמורה גובה יפ" 3 לטובת הקרקע ביעוד תחנת הדלק.

הצעת הח"מ: עיקרי התגובה הנזכרת משלבים טענות על אופן חישוב שווי המקרקעין כתחנת הדלק. לא נמצא במענה הנזכר תשובות רלוונטיות על שווי המקרקעין. כמפורט דלעיל, טענות המתנגדים המצביעות על פערי קיצון בתחשיבי החלופות השונים אליהם הגיע שמאי התכנית, וטענות לחוסר התאמה לתקינה השמאית, נותרו ללא מענה.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10. עמדתנו לשווי המקרקעין הראוי לחלקה 471:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



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

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

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

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

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

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

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



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

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

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



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

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

למעשה, התימוכין לביסוס ערכי השווי בסכום כפול מהקווים המנחים נשען על כתבה בעיתון "ידה מרקר" מיום 18/04/2022, המציג את תוצאות מכרז של עיריית ת"א לתחנת תדלוק קטנה וגדולה במרכז הירידיים. אף על פי שבמקור מציגת הכתבה כי היקף המכירות בתחנה הגדולה הינו 750,000 ליטר לפי מקורבים לחברת פז 1 – 900,000 ליטר לפי מקורבים לחברת דלק, נאמד היקף המכירות החודשי בסך של 700,000 ק"ל בלבד, בהתאם לנתונים במשרדו של שמאי התכנית, שקיים קושי לאמת.

יתרה מכך, כפי שצוין שמאי המתנגדים בהתנגדות מספר 3, גם בידי הח"מ מספר חוזי שכירות לתחנת תדלוק המעידים על דמייש שונים ונמוכים משמעותית לק"ל לחודש. בהתאם לשונו המתקבלת בין תחנות התדלוק השונות לא מצאנו לנכון לסטות מהנתונים שהוצבו בתקינה, ולא מצאנו את העסקאות שעליהם נשען המדגם מתחנת הדלק במכרז הירידיים (התחנה הגדולה והתחנה הקטנה) כעדיפים על ממצאי התקן.

יז. זאת ועוד, בעבודתו המקיפה של שמאי התכנית שולבו מקורות מידע רבים, כולל סקירת דמייש לקרקע לתחנות דלק. שלושת תחנות התדלוק, הן בכפר טרומן, הן במודיעין והן על כביש החוף בסמוך לקיבוץ יקום, כולם מוכרות היקף דלקים גבוהה משמעותית מהתחנה הנבחנת בפנינו (700 ק"ל לחודש, 1,500 ק"ל לחודש ו- 800 ק"ל לחודש, בהתאמה). דמי השכירות המשולמים בכל תחנה בגין רכיב הקרקע (87,000 ₪, 120,000 ₪ ו- 110,000 ₪), רק תומכים במסקנה המתקבלת בחלופה הראשונה, לפיה שווי רכיב הקרקע הראוי, אינו נתמך בתוצאותיה של חלופה ב'.

יח. בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון לקבוע משקל כלשהו לחלופת שווי המקרקעין כתחנה בנויה בשיטה המוצעת.



יט. שווי חנות הנוחות:

שוויה של קרקע לחנות הנוחות נקבע כפונקציה של סך המחזור החודשי, בהתאם ל- 8% מהמכירות ובהיוון ריבית של 7%. אומדן הערכים הנייל הוביל לשווי של כ- 1,460,000 ₪ לרכיב הקרקע לתחנת התדלוק.

1. פדיון מקובל: בהתאם לדוחות כספים שהוצגו לעיונו, חתומים עיי רוי"ח בן לולו נתנאל, הפדיון המתקבל בחנות הנוחות נע סביב 160,000 ₪ בכל חודש.

2. אחוז שכירות: בהתאם לקו מנחה דמי השכירות הראויים לקרקע, עבור חנות נוחות, נעים בגבולות שבין 5% ל- 6% מהפדיון הצפוי של החנות. היקף דמי"ש של 8%, כפי שהובאו בחשבון בטבלאות האיחוד והחלוקה גבוהה מהמקובל, ובנסיבות אלו העדפתי הינה להישאר בגבולות הקבועים בתקן. בהתאם למאפייני הנכס, קבעתי את אחוז השכירות ברף העליון.

3. שיעור היוון: שיעור היוון בריבית של 7% כפי שהובא בחשבון בדיווח הכלכלי מקובל גם עלינו.

כ. להלן תחשיב שווי קרקע לחנות נוחות:

תחשיב שווי קרקע חנות נוחות	
סך מחזור חודשי	160,000 ₪
אחוז לשכירות	6%
סח"כ דמי"ש	9,600 ₪
דמי"ש לשנה	115,200 ₪
שיעור היוון	7%
שווי כבנוי	1,645,714 ₪
בניכוי יזמות 15%	1,431,056 ₪
עלות בנייה (6.500 ₪ למ"ר)	487,500 ₪
יתרה לקרקע לחנות נוחות	943,556 ₪

כא. סיכום והערות נוספות: במכלול הערכים המתקבלים דלעיל נמצא כי שווי הקרקע המיוחס לחלקה 471 הינה בסך של 13,750,000 ₪ (במשועל). ערכים אלו מובילים לשווי מ"ר קרקע בסך של כ- 17,850 ₪ למ"ר. כנסקר דלעיל, לו הייתה נישומה החלקה לפי ערכי השווי המיוחסים למ"ר קרקע תעסוקה, הרי שזו הייתה ניצבת בגבולות של כ- 16,000 ₪ למ"ר. במכלול העקרונות המפורטים דלעיל, עמדנו כי במניין השיקולים הנדרשים הדיון, במקרה הנייל, עם עמדת שמאי התכנית. במקרה פרטני זה נכון יהיה להתאים את שווייה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כפונקציה של קרקע לתחנת תדלוק, וזו נקבעה על ידנו על סך של 13,750,000 ₪.

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



כב. במסגרת ההתנגדויות עלתה טענה כי שוויה של קרקע לתחנת תדלוק נחות ביחס לשווי תעסוקה. ככל והתוצאה השמאית המתקבלת משווי תחנת התדלוק היה נחות מ- 16,000 ₪ למ"ר קרקע, הרי שהצדק היה עם המתנגדים. בהתאם לתוצאה השמאית אליה הגענו, הרי שלמחוברים תרומה לקרקע ויש להביאם בחשבון.

כג. במסגרת ההתנגדויות שולבו טענות לעניין הפחתת שוויה הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. בהתאם למפורט בתקן, ב- 90% מתחנות התדלוק הוותיקות, שהוקמו לפני שנת 1997 מצוי זיהום בקרקע, בהיקפים משתנים. התקן מצייך כי כמות הצנרת הלא אטומה קטנה לאורך הזמן, כך שיש להניח שבתחנות תדלוק חדשות, בוודאי כזו שהוקמה בתחילת שנות ה- 2000, היקף הזיהום, באם קיים, קטן יותר. עלויות שיקום קרקע עתידיות לנוע בין מאות אלפי ₪ ועד מספר מיליוני שקלים, תלוי בחומרת ועומק הזיהום.

אף על פי שחלקה 471 נמצאה כחשודה בקרקע מזוהמת, וזאת בהתאם לנתונים המופיעים באתר המפות הממשלתי GOVMAP, הרי שניקיונה וטיפול בזיהום הקרקע, ככל וקיים, הינו חלק מהדרישות למימוש בינוי אלטרנטיבי חדש. במסגרת ההתנגדויות לא צוין חשד להליכים פתוחים מול המשרד להגנת הסביבה או רשות המים, ולא נמצאו על ידנו תימוכין לכך בתיק הבניין. בנסיבות אלו, ספק אם היה בחשד לקרקע מזוהמת, שכאמור קיימת במרבית תחנות התדלוק, בכדי לפגוע בשוויה של תחנת התדלוק הקיימת, לו זו הייתה ממשיכה לפעול ביעודה. לכן, לא קיבלנו את הטענה שמערכי השווי שנמצאו בהתאם לתקינה יש להפחית עלויות שיקום הקרקע.

כד. במסגרת המענה להתנגדויות השיב שמאי התכנית כי המקרקעין שבנדון נרכשו בתאריך 25/09/2003 במחיר של כ- 14,100,000 ₪. ביחס לעסקאות השוואה אחרות בסביבה, לעמדת שמאי התכנית ערכי הרכישה מעידים על תמורה גבוהה כמעט פי 3. גם טענה זו אינה מובילה לתוצאה אחרת. אכן, ניכר כי מחיר הרכישה לקרקע, 20 שנה לפני המועד הקובע, מבטא תמורה גבוהה מאוד ביחס למגרשי תעסוקה אחרים (אם כי נמוכה מ"פי 3"). ראשית, במסגרת שומה מוסכמת לאותה בקשה לחיתור, שהופקה בחודש ינואר 2003, הוסכם כי היטל ההשבחה הראוי בגין השימוש הנוסף הינו 240,000 ₪. כלומר, יהיו הנסיבות אשר הובילו את בעל הזכויות לשלם את התמורה אשר סבר, הרי שבאמצעות השמאי מטעמו נטען כי אין כל השבחה, ובמסגרת שומה מוסכמת שולם היטל מינימלי, המשקף תמורה נוספת של 625 ₪ למ"ר קרקע. שנית, אינני סבור כי מחיר הרכישה שנרכש 20 שנה לפני המועד הקובע, בוודאי בסכומים המצוינים בו, יש לו בכדי להעיד על שווי שונה לקרקע לתחנת תדלוק, בדגש על השינויים המהותיים שעברו בענף בתקופה החולפת.



11. לסיכום, כמפורט דלעיל, עמדנו כי שילובה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יעשה ע"פ שווי של 13,750,000 ₪. כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, לאחר שיושלמו יתר התיקונים הנדרשים תועבר הטבלה לאישורו של הח"מ.

ולראיה באנו על החתום,

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל
ע"ד לילך ירדני שמאית מקרקעין
נמיה לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
נמיה לואיס שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
ניל בן אהרן שמאי מקרקעין B.A. מנהל
אביבה חזקיהו שמאית מקרקעין B.A. מנהל
ליהור קלמן שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין
ברק יחזקאל שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



תאריך: 21/04/2026
מספרינו: 21286

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור ח"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

התייחסות שמאית לטבלאות איחוד וחלוקה נוספת תכנית בהכנה מספר 507-1068436 תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון תל אביב - יפו

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

בתאריך 13/03/2025 הופק על ידנו נייר עמדה, ביחס לשווייה של חלקה 471, עליה ניצבת תחנת תדלוק, במסגרת אומדן "שווי המצב הקודם" בטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית מוצעת מספר 507-1068436, תא/מק/5084 מרחב מערב יגאל אלון, תל אביב. במסגרת בדיקה זו התבקשנו לסקור את ההתנגדויות שהוגשו ביחס לשווייה של חלקה 471 (תחנת התדלוק) ולהביע את דעתנו ביחס לשווייה, תוך מתן התייחסות תמציתית לטענות העלות בהתנגדויות. בתאריך 04/12/2024 קבעה ועדת המשנה לתכנון ובניה מרחב תכנון תל אביב – יפו, לאחר ששמעה את כלל התנגדויות, כי היא מקבלת את חלקן. עוד קבעה הועדה הנכבדה, בין היתר כדלקמן:

א. תיקון טבלת האיוון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופי הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיוון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. **שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.**

ב. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיוון. – סוגייה זו כאמור, נבחנה בחוות דעתי מיום 13/03/2025, ובעניין זה ראו גם הרחבה בהמשך סקירה זו.

בהתאם לכך התבקשנו לבחון את טבלאות האיחוד והחלוקה בשלמות, ביחס לכלל החלקות המשתתפות, ערכי השווי, מקדמי ההתאמה וכיוצ"ב. כמפורט לעיל, התייחסות שמאית לעניין עמדי ביחס לשווייה של חלקה 471 הוצג בפני הועדה הנכבדה, ומסמך זה נערך כהמשך ישיר לעמדות ולעקרונות שפורטו בו.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 6589 • מ'קוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com



ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיוון הערכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יזום תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"י שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקנה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ואם שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקנה. **מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב.** התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן. נייר עמדה זה נערך באופן תמציתי וסוקר את עיקרי הנקודות בטבלאות האיחוד והחלוקה ואינו מתייחס לפרטים טכניים בנספח העקרונות.

2. פרטי השומה והטבלה הנסקרות:

- א. מיקום המתחם: רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.
- ב. שטח התכנית: סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.
- ג. מועד קובע¹: 23/02/2025.
- ד. עורך חוות הדעת: השמאי ארז כהן ממושרד ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
- ה. מהות הנכס: מתחם הכולל מסי מבני תעסוקה ותחנת דלק.
- ו. מטרת חו"ד: נספח לטבלת הקצאה ואיוון המצורף למסמכי התכנית.
- ז. היום בחו"ד: איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. סקירת ההתנגדויות:

לאחר השינויים שהוטעמו בטבלאות האיחוד וחלוקה, במסגרת הליכי התנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, הוגשו מספר התנגדויות. על אף שהח"מ לא התבקשו להגיב או להשיב להתנגדויות אלו, למען שלמות התמונה, קראנו בחנו ולמדנו גם את הטענות השמאיות של המתנגדים כנגד האיוון בטבלה. עמדות המתנגדים נפרטה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, חוות דעת זו תסקור בתמציתיות את עמדות המתנגדים. עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בלבד, להמחשת עיקרי הטענות, סקירה זו אינה תענה על כל התנגדות באופן ישיר, אלא תציג את עמדתנו הכללית ביחס לטבלאות. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות.** סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

¹ מועד קובע לחו"ד - מועד הבנת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה.



א. התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו ועו"ד ויקטור כהן והשמאי אלי סידאוי):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. התנגדות זו הינה התנגדות נוספת שהוגשה ע"י המתנגדים לאחר ההתנגדות שהוגשה בעת הפקדת התכנית. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים כי למרות העובדה שאין הסכם רישום בטאבו, בין בעלי הזכויות קיימות הסמכות ושכן, מרביתם הינם בני אותה משפחה, ומשכך, אין להביא בחשבון מקדם הפתחה למושעא.
- מקדם מיקום: המתנגדים טוענים כי מיקום החלקה שלהם עדיף על פני חלקה 214 בפרט וביחס לתכנית בכלל, ובהתאם לכך מבקשים כי לחלקת המתנגדים יותאם מקדם מיקום גבוה יותר כך שיעמוד על 110% או לחילופין להפחית את מקדם המיקום בגין חלקה 214 ל 107.5% בזהה ליתר החלקות.
- שווי תחנת הדלק: למתנגדים טענות בדבר מקדם מיקום בגין תחנת הדלק, שווי תרומות המחזירים, וטענות בדבר הפחתה נדרשת בגין זיהום קרקע.
- הערכה שגויה של שווי נכסים: לטענת המתנגדים שנה שמאי התכנית בערכי השווי הן במצב היוצא והן במצב הנכנס, דבר אשר הוביל לקיטון בזכויות המתנגדים.
- שוני בין תאי השטח: רכיב התנגדות זו כולל מספר היבטים תכנוניים רבים אשר גורמים בין היתר בשוויו של המגרש, וזאת לצד הטענה כי במצב החדש בטבלאות ארי"ח יש להביא בחשבון מקדם מושעא בגין ריבוי הבעלויות במגרש.

ב. התנגדות מס' 2, חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ (באמצעות עו"ד אמיר כספי ועו"ד מור פינקלשטיין והשמאיים יצחק שפיגל ומאיר נדלר):
המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקה 471 בגוש 7093 (הידועה כתחנת דלק). התנגדות זו הוגשה לאחר קבלת חלק מההתנגדויות לתכנית. בין טענות המתנגדים כי לא קיבלו לעיונם את חוות דעת של השמאית החיצוני (חוות דעת הח"מ מיום 13/03/2025) וכי השווי אשר נקבע בה אומץ באופן מלא. כמו כן למתנגדים טענות ביחס לגישת השומה ומגמים ביישום הגישות. בנוסף למתנגדים טענה ביחס למקדם מיקום שכן לעמדתם עסקאות ההשוואה נלקחו מיקום עדיף, שכן במקום לתת מקדם "חיובי" לחלקות יש לתת רק מקדם "שלילי" לחלקות עורפיות.

ג. התנגדות מס' 3, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד קרן קמחי גדולני ויואב גלזר והשמאי אלי יהל):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת בין היתר בקשה להיגרע מהקו הכחול של התכנית לצד טענות תכנוניות נוספות. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים יש להעצים את מקדם המושעא לחלקות הכוללות יותר מבעל זכות אחד, בדגש על חלקה 6 בגוש 7094 הכולל מספר רב של בעלי זכויות.
- ערכי שווי במצב היוצא: לעמדת המתנגדים ערכי שווי למגורים נאמדו ביתר ואילו ערכי שווי לתעסוקה מערכו בחסר. כמו כן, יש לעדכן את שווי יחידות הדב"י ומגורים מיוחד. בנוסף, לטענת המתנגדים שווי מקום תניה במצב היוצא פחות ביחס לשווי שנקבע במסמכי התכנית המופקדת בפער של כ - 55%.
- טעות ביחס הקצאה: המתנגדים טוענים כי האחוז בתכנית של המתנגדים הינו גדול יותר וזאת לאור שינוי בשווי המגרשים.
- טעות סופר ביחס לטבלה הקיימת: לעמדת המתנגדים נפלה טעות סופר ביחס לאחוז המתנגדים המצרפי במצב היוצא.



- ד. התנגדות מס' 4 חברת נכסי ד.ק.א ו - אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשםאי שאול רוזנברג):
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7096 חלקה 6, תתי חלקות 27 - 34, ותת חלקה 42. לחלץ עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:
- רישום חוכרים בטבלאות או"ח: המתנגדים טוענים כי יש לרשום את החוכרים בטבלאות האו"ח ולהקנות לכל חוכר חלק בתכנית.
 - שווי תחנת הדלק: המתנגדים טוענים שיש להפחית את שווייה של תחנת הדלק כך ששווייה צריך להיות 13,370,000 ₪.
- כמו כן למתנגדים רכיבי התנגדות נוספים לרבות טענות משפטיות. נדגיש כי להתנגדות זו לא צורפה חוות דעת שמאית עדכנית והינה נשענת על חוות דעת לפני תיקון טבלאות או"ח ע"י שמאי התכנית.
4. עמדתנו לנספח העקרונות והחלקות המשתתפות:
לאחר שסקרנו את נספח העקרונות מתאריך 20/05/2025 ולאחר שבחנו את טבלאות האיחוד והחלוקה החתומות, הרנו להשיב כדלקמן:
5. מצב קודם:
טבלת האיחוד וחלוקה משתתפים 12 חלקות שונות "מעל הקו" אשר מקבלות הקצאות של שטחים סחירים. למעט תחנת התדלוק (חלקה 471), כלל יתר החלקות נכנסו לטבלאות האיחוד והחלוקה כקרקע למשרדים בתכנון וותיק, בו ניתן לממש בניה בהיקף של 200% עיקרי ו - 35% שטחי שירות. אומדן שווי חלקות אלו נקבע כפונקציה של 4,500 ₪ מבונה לתעסוקה, לצד איוונים נוספים באמצעות מקדם התאמה למיקום ומקדם מושעא. לעניין אומדן האיוון במצב הנכנס, הרנו להשיב כדלקמן:
- א. שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם: כמפורט לעיל, שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. נדגיש, כי בין המצב הקודם למצב החדש נקבעה דיפרנציאציה בין ערכי השווי, כאשר שווי של מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 5,900 ₪. הפער בין שווי מ"ר מבונה נגזר הלכה למעשה מדמי השכירות השונים המתקבלים בבניינים חדשים המסווגים כבנייני "Class A" לעומת בנייני "Class B". למען הסר ספק, נשוב ונדגיש כי אומדן השווי במצב הנכנס (מנגנון האיוון) עוסק בשווי רכיב הקרקע בלבד, כך שזה צריך להביא לידי ביטוי קרקעות לתעסוקה בשני מצבי התכנון (תכנון מגדלי משרדים חדשים מול תכנון וותיק שתיח נהוג לפי 5 קומות תעסוקה אולם בבניה חדשה).
- לעמדת הח"מ, אומדן ערכי השווי שנבעו לייעודי התעסוקה במצב הנכנס, נמוכים מהמקובל בסביבה. בית נבאי לדוגמא, הניצב בגוש 7096 חלקות 6 ו - 7, הוערך למועד 30/09/2025 באמצעות חברתנו, השמאית רלי טרייסמן בדו"ח שפרסום בדוחות הכלכליים. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר. דמי השכירות במשרדים וותיקים ברמת גמר בסיסית הוערכו סביב 80 ₪ למ"ר וברמת גמר גבוהה בערכים גבוהים משמעותית.



זאת ועוד, בטבלאות הא"ח הנבחנות, יוחסו למצב החדש שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 5,900 ש"ח למ"ר. כלומר בין שווי התעסוקה במצב הקודם לבין שווי התעסוקה במצב החדש, ניצב מער של 25%, שלדעתנו מבטא את רף הפער המקסימלי שניתן להתאים, אולם עדיין בטווח המקובל.

עם זאת, אומדן ערכי השווי הבסיסי שיוחס למ"ר מבונה במצב החדש, בסך של 5,900 ש"ח למ"ר, נמצאו לדעתנו ברף הנמוך. לדוגמא, מגדל אלקטרה (אמפא) הוערך ע"י חברנו, השמאי עדי נאור, למועד 31/12/2025. הבניין בן 15 שנה, מתנשא לגובה של מעל 40 קומות, ומושכרים בו משרדים בתמורה גבוהה מ-150 ש"ח למ"ר, לחודש. ערכים אלו, הנתמכים גם בדוחות נוספים, משקפים שווי שנע בין 25,000 ש"ח ל-30,000 ש"ח למ"ר בנוי, ומשקפים שווי גבוהה יותר למ"ר מבונה תעסוקה במצב החדש, מזה שנקבע בדוחות הכלכליים. שינוי רכיב השווי הנ"ל (אפילו במידה שמרנית לגבולות של 7,000 ש"ח למ"ר מבונה "ברוטו"), והשאת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם בסך של 4,500 ש"ח למ"ר, מציב את גובה הפער בתעסוקה בפער בלתי סביר.

עם זאת, ראוי להדגיש כי הן ערכי השווי שנקבעו ביחס לתעסוקה במגדל (במצב החדש) והן ערכי השווי שנקבעו לתעסוקה בבניה נמוכה, ניצבים אומנם ברף הנמוך של המדגם, אולם בתחום הסביר. קביעת ערכי שווי הינה סמכות הנתונה בידי שמאי התכנית. עקרונותיו ועמדותיו פורטו ונומקו בדוגמאות שניתנו בגסספ העקרונות. לכן, ככל ועמדתו נותרת בעינה, אינני מוצא לנכון להתערב בשיקול דעתו.

ב. **מקדם מושעא במצב הקודם:** בהתאם להחלטת הועדה, תיקן שמאי התכנית את הטבלה והציב מקדם מושעא לחלקות בהם לא נרשם בית משותף ולא קיים הסכם שיתוף. בהתאם לכך, לחלקה 316 וחלקה 526 ניתן מקדם 95% ולחלקה מחלקה 520 ניתן מקדם 97.5%. **מקדמי המושעא אשר הוצבו ע"י שמאי התכנית הינם סבירים, מידתיים וייתכן שאף מעט שמרניים.**

בקליפת האגוז מצאנו לנכון להשיב גם ביחס לטענת המתנגדים בחלקה 316 (באמצעות ע"ד אייל מאמון), אשר טוענים כי היות שבעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בני משפחה המצויים ביחסים טובים, אין מקום להתאים מקדם הפחתה למושעא, שכן בפועל לא קיים 'יחיד קנייני'. עמדתנו המוזכרת דלעיל אינה משתנה ואני סבור כי דין הטענה להידחות. לדוגמא, טרם יבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה בתכנית משולש פרנציוז פינת רח' הרבי מבכרך אשר סברה כי יש להתאים מקדם הפחתה למושעא גם לבני משפחה. נזכיר כי אומדן השווי במצב הנכנס, בטבלאות איחוד וחלוקה, מבוססת על מבחן שווי השוק עבור "הקונה הסביר". רכישת חלק הזכויות בחלקה, יבטא מגבלות וסיכונים הקיימים בבעלות משותפת. בהעדר הסכם שיתוף חתום בטאבו הרי שגם הסכמות בין שותפים קיימים משקפת מערכת יחסים סובייקטיבית בנקודת זמן ספציפית שעלולה להשתנות (ירושות, גירושין, העברת ללא תמורה וכיוצ"ב). מבחן השוק מחייב אומדן שווי אובייקטיבי ומצבו המשפטי של המקרקעין. לפיכך, העובדה שמדובר בבני משפחה אינה מבטלת את הפגם הקנייני האובייקטיבי הקיים ברישום במושעא. לאור זאת, החלטת שמאי התכנית להחיל מקדם הפחתה, קל וחומר בשיעור מינימלי ושמרני של 5%, היא נכונה, מקצועית, ותואמת את החוק והפסיקה.



יתרה מכך, תקן 15 לתקינה השמאית קובע בסעיף 8.3 עמדה מפורשת, לפיה "שווי זכויותו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון, וכנסי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים)". אומדן השווי הנדרש משתקף בנתונים המופיעים במרשם. העדר הסכם שיתוף רשום ומחייב אינו מאיין את העובדה כי במקרקעין ריבוי בעלויות.

ג. **מקדם מיקום במצב הקודם:** שמאי התכנית מתאים לאומדן שווי המקרקעין במצב הנכנס מקדמי מיקום בטווח שנע בין 100% ועד 110%, בהתאם למיקום החלקה ביחס לרחובות ראשיים. בנימה אישית, בסקירה שערכנו התקשנו לאתר מובהקות המוכיחה כי אומדן ערכי השווי במשרדים בגוויים בחזית רחוב ראשי משקפת בהכרח תמורה גבוהה יותר. כן פגשו דעות הסבורות כי קיים יתרון למיקום במגדל, עת ניתן להציב שלט מיתוג בראשו, אולם ספק אם השפעה זו זהה גם בבניה מרקמית נמוכה. נדגיש, עיינו לבחון את נכונות של מקדם ההתאמה למיקום, יש צורך במחקר הכולל קרקעות ריקות ופנויות. למצער בסביבתו של הנכס אין מספיק עסקאות, ומדגם מסביבה אחרת ספק אם רלוונטי.

אף על פי שלדעתנו מקדם המיקום אינו הכרחי, הרי שניתן לקבל עקרון המשלב מקדם יתרון למקרקעין בהם חשיפה כפולה בצומת מרומזר ומרכזי. טווח המקדמים ששולבו בטבלאות נמצא ברף סביר ביחס לטבלאות אחרות ומשכן אינו משפיע מהותית על האיוון. יתרה מכך, ייתכן ושילוב המקדמים הנ"ל מעט מרפא את ערכי השווי המיוחסים לתעסוקה במצב הקודם, עליו הערנו דלעיל (אף שהשפעתו אינה זהה בין כל חלקות התעסוקה). נעיר כי מומלץ היה לתמוך ולנמק בנספח העקרונות את גובה מקדם ההתאמה למיקום אולם כאשר דעת שמאי התכנית אינה בלתי סבירה וזו מציבה פער בין שווי תעסוקה ברחובות ראשיים לבין תעסוקה בליבת השכונה, בערכים דיפרנציאליים מיינמליים, הרי שאלו מקובלים גם עלינו, וככל ועמדתו נותרת בעינה בחרנו לקבלה, בנסיבות שפורטו דלעיל.

בעניין זה מצאנו לנכון להוסיף ביחס לטענת בעלי הזכויות בחלקה 471, קרי תחנת הדלק, אשר טענו להתאמת מקדם דומה גם במקרקעין שלהם. בעניין זה נשיב כי עמדתנו זהה לזו ששולבה בנספח העקרונות, שכן יתרונות מיקומה של החלקה כבר גולמו ובאו לידי ביטוי בתחשיב שווי החלקה בשימושה כתחנת תדלוק.

ד. **שווי תחנת הדלק:** שמאי התכנית אימץ באופן מוחלט את אומדן שווי תחנת התדלוק, כפי שזו נקבעה בעמדתנו מיום 13/03/2025. כנגד אומדן השווי הנ"ל הוגשה התנגדות הדורשת לקבוע את אומדן שוויה של תחנת התדלוק, בין היתר, בשילוב נתוני השוואה והצעה להשכרת התחנה בסכום של 160,000 ₪ בחודש. טענת המתנגד הינה כי ערכן של תחנות התדלוק חורג משמעותית מהפדיון התפעולי שלהן, כתוצאה ממגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק לטובת מיזמי נדל"ן.



ראשית, נשוב ונפנה בעניין זה לסקירתנו מתאריך 13/03/2025 ונזכיר פעם נוספת כי ספק אם פרשנות הוראותיו של תקן 15, המנחה את השמאי לערוך את אומדן השווי כחלקה ריקה ופנויה, ניתן בכלל לזקוף יתרון כלשהו כשווי עודף לתחנת תדלוק שמומשה בהיתר על קרקע ביעוד זהה לתעסוקה. בעניין זה נשוב ונפנה פעם נוספת להחלטת ועדת הערר כמענה להתנגדותה של חברת סנטל בהליך 1093/0823, למרות זאת, פרטנו ונימקנו בסקירה מדוע במקרה דנן קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של היתר הבניה לרכיב הקרקע, לאיינו ולבחננו כשקוף לחלוטין, וערכי השווי שיוחסו למקרקעין ב"מצב הנכנס" גבוהים מאלו שמיוחסים לבנייני תעסוקה.

נקדים ונאמרו כי ברמה התיאורטית, עמדתנו ביחס לטענות המתנגד שונה. אנו סבורים כי ככל ויוכח כי אומדן שווי תחנות תדלוק גבוה ביחס לפדיון המתקבל בהם, נדרש לבחון את הפוטנציאל הקונקרטי להתחדשות עירונית, ובכך אין בהכרח לזקוף אותו לטובת שימושי תחנת התדלוק. כך למשל ברור כי במקרה הקונקרטי הנ"ל לא תוצע תחנות התדלוק למכירה בימים אלו, אומדן השווי לא ישקף את שווי המקרקעין ב"מצב הנכנס", אלא יישען על זכויות מוקנות במצב היוצא.

נמשיך ונדגיש כי אין כל מניעה לשיטתנו לאמוד את שווייה של תחנת התדלוק בשילוב עסקאות השוואה. אומדן השווי בסקירתנו לא קבע כי שימוש בגישת ההשוואה אינו ראוי, אלא קבע כי נתוני ההשוואה ששולבו אינם רלוונטיים לתחנה דנן. כקונטרה למקורות אלו, וכפי שנטען במסי התנגדויות כנגד שווייה של תחנת התדלוק בהליך הקודם, גם בידי הח"מ ניצבו נתוני שוק לתחנות תדלוק המעידים על ערכי שווי שונים ונמוכים מאלו שציינו בסקירה. זאת ועוד, איננו מקבלים את אומדן שווייה של תחנת התדלוק כפונקציה של דמי שכירות בהתאם למשא ומתן המשקף תמורה מוצעת של 160,000 ₪ לחודש, ובוודאי שלא בהיוון התמורה לצמיתות. לעמדתנו, אומדן שווי שוק יש לבטא בהתאם להסכמים חתומים.

נדגיש, במסגרת ההתנגדות נקבע שווי התחנה באמצעות נתון ההיצע הנ"ל (160,000 ₪ לחודש), הוצגו נתונייה של תחנת התדלוק סנטל שונציו שהינם 146,000 ₪ לחודש ותחנת תדלוק ניות ירושלים הנהנית מתשלום חודשי של 381,000 ₪ לחודש. אלמנטים אלו שוקללו והניבו, לדעת המתנגדים דמי שכירות ראויים של 200,000 ₪ שהיוונו לצמיתות בשיעור ריבית להיוון של 7%. גם בנספח הנ"ל אדגיש כי איננו מקבלים את אומדן השווי בשיטה הנ"ל. ראוי להדגיש כי איננו שוללים כלל וכלל שימוש בנתוני השוואה אלטרנטיביים, אולם שימוש בנתוני השוק הגבוהים ביותר שנמצאו כאלו המשקפים "שווי שוק" אינו תואם בעיני, והפער המתקבל בין שימוש בגישה זו לבין תוצאת הפדיון ברורה וראויה.

משכך, אומדן שווי תחנת התדלוק במצב הנכנס לאור 'הצעה' המונחת בפניו דינה להידחות. שימוש בנתוני שוק נוספים, כפי שבאו לידי ביטוי בהתנגדות מקובל, אולם יעשה רק באם יוצבו תימוכין מוכחים לאומדנים הנ"ל ושילובם יביא לידי ביטוי את העובדה שמדובר בנתוני קצה. בעניין זה נזכיר כי שווייה של החלקה נבחן זה מכבר במסגרת סקירתנו ותואם את התקינה השמאית המקובלת. עם זאת, סקירתנו זו נערכה למועד 2022 ואין מניעה לרענן את ערכי השווי למועד קובע זהה לזה שנקבע לנכסי התעסוקה, אולם מצופה כי השינוי בערכי השווי יהיה בטווח הסביר ויביא לידי ביטוי כקונטרה לטענת המתנגד להעצמת שימושים במתחם, את עמדת הקווים המנחים ביחס להתעצמות השימוש במנועי חשמל. אומדן השווי יותנה, בין היתר, בקבלת נתוני אמת מבוקרים מהמתנגד.

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



נשלם את המענה ביחס לשווי המצב הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה בשילובה של טענה נוספת בהתנגדויות, אשר טענה כצורך להפחתת שווי הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. לעניין זה נמנה לסעיף כג' במסמך העמדה הראשוני שערבנו מיום 13/03/2025, בה דחינו את טענה זו.

ה. **התייחסות לרישום חכירות בחלקה 6:** בטבלאות האיחוד והחלוקה בוצעה הקצאה לבעלי הזכויות הרשומים. כמו כן, שולבה עמודה נוספת המפרטת את שם החוכר הרשום, ללא הקצאת זכויות פרטנית לכל חוכר (אלא הקצאה לחלקה בשלמות). אומדן הטבלה בצורה הנ"ל, לדעתנו, נכונה ומדויקת. נשיב במענה קצר כי במסגרת התנגדותו של עוה"ד רם קוסובסקי – שחזר נטען על העדרו של נספח לצורך חלוקת זכויות החוכרים בחלקה 6, הידוע בבית קליפורניה.

בעניין זה יש לעשות הבחנה ביחס לחוכרים של רשות עירונית. במקרים בהם הרשות המקומית (ו/או כל בעלי זכויות פרטי אחר) הינו הבעלים הרשום של המקרקעין, נדרש לבחון את הסכם החכירה. ככל וזכויות החכירה מוגבלות ומצומצמות להיקף ספציפי בחוזה המוחזק על ידי החוכר בלבד, הרי שזכויותיו מתלכדות להסכם הנ"ל. במקרים אלו, הבעלות על רכיב הקרקע ועל העצמת זכויות הבנייה הנובעת מהתכנית, נותרת במלואה בידו העירונית. יש להניח כי מימוש הזכויות יחייב את הצדדים לשבת על כס המשא ומתן אולם אלמנט זה לא נדרש לפתרון בטבלאות האיחוד והחלוקה. דרישת המתנגדים ל"פיצול" שוויה של חלקה 6 ומתן הקצאה פרטית לכל חוכר המחזיק בתת חלקה בטבלאות האיחוד, תוך ייחוס משקל יחסי לחוכרים בקרקע מעבר לשווי המוחזק שבחזקתם, הינו שגוי. פרקטיקה זו מייצרת לחוכרים שווי כלכלי עודף (יש מאין) שאינו קנייני, וזאת תוך דילול זכויותיה ופגיעה ישירה בקניין הבעלים הרשומים. בהתאם לכך, שמאי התכנית ערך נכון את טבלאות האיחוד ברכיב זה.

6. מצב יוצא:

במצב היוצא מוצעים שלושה תאי שטח ביועד עירוני מעורב. תא שטח A101 הכולל שימושי מגורים דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תא שטח B101 הכולל שימושי מגורים, דיור מיוחד. ותא שטח C101 הכולל שימושי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. **ערכי שווי לתעסוקה:** ערכי השווי לתעסוקה נאמדו בסך של 5,900 ₪ למ"ר מבונה. כמפורט דלעיל, עמדתנו בעניין ערכי השווי הנ"ל, אינם משקפים שווי שוק מקובלים לבניין משרדים חדש הצפוי לשלב 60 קומות תעסוקה. בסקירה של מודעות היצע עולה כי דמייש מקובלים לבניינים Class A משקף גבולות של כ- 150 ₪ למ"ר, המוביל לערכי שווי מבוזבזים גבוה יותר מאלו שנקבעו ע"י שמאי התכנית. בין היתר נטען בהתנגדויות כי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה צריך להיות גבוה יותר בשל הזכות להמיר חלק משטחי התעסוקה לשטחי מסחר. בניגוד לטענה זו, לעמדתנו שמאי התכנית הביא בחשבון שווי שטחים האלה כשווי מסחר מופחת, כנדרש. להלן על קצה המזלג סקירה של מקורות מידע נוספים בסביבת הנכס:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' בגוש 7104, חלקה 18, רחוב הארבעה ולאונדרו דה וינצי, נאמד שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 27,750 ₪ (לכניין לא מאוכלס שטרם נבנה) ו- 30,000 ₪ למ"ר בנוי לכניין מאוכלס, למועד הקובע 31/12/2024. מיקום המקרקעין הנ"ל עדיף, אולם פערי השווי בין חוות הדעת גבוהים מאוד.



- בהחלטת השמאי המכריע יעקוב הלוי בגוש 6950 חלקות 16-17, 34 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 7,400 ₪ למועד הקובע 12/01/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 7104 חלקה 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 6,600 ₪ למועד הקובע 06/03/2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרס שרת בגוש 7110, חלקה 2, רחוב יגאל אלון 161 נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 7,140 ₪ למועד הקובע 30/01/2023.
- ב. **ערכי שווי למסחר:** ערכי שווי למסחר נאמדו בסך של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר לעמדתנו תואמים את מיקום המותחם. גם מקדם המסחר בקומה א' 1 – ב' נמצא כראוי ותואם את עמדת הח"מ.
- ג. **ערכי שווי למקום חניה:** שווי קרקע למקום חניה נאמד בסך של 17,200 ₪ למקום חניה. לעמדתנו, נתוני השוק מחייבים ערך קרקע למקום חניה בערכים גבוהים יותר. כתימוכין, ראו לדוגמא את החלטת כבוד השמאי המכריע בדימוס, שלומי יפה, בגוש 7283 חלקה 17 נקבע שווי מ"ר קרקע לחניה בסך 30,000 ₪, למועד הקובע 07/05/2023. עם זאת, שווי רכיב החניה ביחס כל כך נמוך, שערכו מתאיין ואיננו רלוונטי לטובת איוון התמורות.
- ד. **ערכי שווי למגורים:** גם שווי של מ"ר מבונה בסיסי למגורים, הנאמד בשווי של 23,200 ₪ למ"ר, הינו על הצד השמרני. שילוב המגורים במגדלים חדשים יכול להניב, לעמדתנו, אומדן שווים גבוהים יותר. עם זאת, גם במקרה דנן, השמרנות שהוטמעה באומדן השווי לרכיב זה הינה בגבולות סבירים.
- ה. **תרומת המחברים:** לדעת הח"מ, תרומת המחברים בסך של 800 ₪ למ"ר עבור שטחי הבניה בתת הקרקע הוערכה בחסר. עם זאת, גם במקרה דנן מדובר בהיקפים שוליים ביחס להקצאה הכוללת, וככל וערכים אלו משקפים את שיקול דעתו של שמאי התכנית הרי שאלו מקובלים גם עלינו.
- ו. **מקדם מיקום:** להבדיל ממקדמי מיקום שניתנו במצב התכנוני הנכנס, טבלאות ההקצאה אינן כוללות מקדמי מיקום במצב היוצא. כלומר, נספח ההקצאות קובע שווי זהה לתעסוקה בתאי השטח השונים, ושווי שונה למגורים. (תאי השטח 101A ו-101B). שלושת תאי השטח מהווים יחד יבולק עירוני אחד רציף ושלם, הנהנה ממאפייני מיקום דומים. כל תאי השטח ממוקמים בחזית ציר יגאל אלון וחולקים נגישות אולטימטיבית דומה לתחנות הסעת ההמונים (המטרו). בנוסף, במצב היוצא שווי המקרקעין מוערך באופן ספציפי עבור כל מגרש בהתאם לייעודו, וכוותיו והתכנון החדש שלו (למשל, שווי מ"ר מגורים במגדל לעומת שווי מ"ר תעסוקה). ערכי בסיס אלו כבר מגלמים בתוכם את איכות המיקום של המגרש החדש. הוספת מקדם מיקום בנוסף לשווי הבסיסי הספציפי תיצור עיוות ומקבולת עלי העמדה ששילובו אינו נדרש.



7. לסיכום:

הטבלה שהוצגה לבחינתנו ערוכה כדין ובהתאם להוראותיו של תקן 15. ראוי להדגיש כי אומדן שווי המקרקעין בין מצבי התכנון השונים מותנה בשיקול דעתו של שמאי התכנית. כמפורט דלעיל, עמדתו של הח"מ הינה כי אומדן השווי הראוי ביחס לתכנית בכללותה הוערך בחסר. עם זאת, התרשמונו כי נערכה עבודה מקיפה, נאמנה וטובה, המשקפת איזון ראוי והוגן. נדגיש, בתחשיב אלטרנטיבי שנערך כבקרה פנימית על ידנו, באופן המטמיע את השינויים בערכי השווי כפי שאנו מוצאים לנכון, לא נמצאו פערי הקצאה מהותיים ביחס לאלו המתקבלים בטבלה זו.

כלומר, במצב הנכנס נדרש עדכון שווי תחנת התדלוק למועד הקובע לצד שינוי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה. במצב היצא נדרש עדכון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במגדל לצד עדכון שווי מ"ר מבונה למגורים. ערכים אלו, אשר נבחנו "ממעוף הציפור" וכבקרה נוספת על ידנו, משקפים הקצאה זהה, פחות או יותר, לזו שנקבעה על ידי שמאי התכנית. בצירוף הנסיבות דלעיל, ואף על פי שעמדנו שונה ביחס לחלק מהשוויים והמקדמים ששולבו בטבלאות דן, הרי שדעתנו אינה בהכרח טובה מזו של שמאי התכנית. היות וטבלה זו משקפת הקצאה סבירה בעינינו, ככל ולדעת הועדה המקומית הנכבדה אין בהתנגדויות השונות בכדי להוביל לשינוי מהותי נדרש, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונת המוצעת ולתת תוקף לתכנית.

ולראיה באנו על החתום,

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח ויחידת המקרקעין)

1. לפניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד.
2. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 106-0023/24 מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדברפט: לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדברפט. לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3, את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5, את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדברפט.
3. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבנייה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה: לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב' בדברפט. ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב'.
4. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן:
 6. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת הנאה, יש לציין כי "זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
 7. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - ו. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ז. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ח. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ט. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - י. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 8. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - ו. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ז. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ח. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - ט. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - י. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
 9. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
 5. טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייעץ חיצוני, מקובלת על שמאי הוועדה ומומלץ לאשרה במתכונתה.
 6. ממליצים לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

עומר וולף: מציג את עיקרי התכנית ממצגת
עו"ד איל ד.מאמו: מייצג את הבעלים, משפחה של חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ מגרש 316 בגוש 7093, בניין חב' אשת טורס, בניין פינתי ומתפקד. הבניין נמצא במקום טוב ובמצב טוב ומשמש את הבעלים עם הסכם חתום מול אשת טורס לעשרים שנה, הסכם שבין היתר שחב' הכרם הסתמכה עליו בזמן

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706	מס' החלטה 20/05/2026 5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות 1706

הרכישה למשכנתא דבר שעלול להגיע לנקודה בעייתית אם ההסכם לא ייצא לפועל. אנו תומכים בתכנית אבל גם לאחר התיקון יש פגיעה במקרקעין שלנו באופן יחסי וקיפוח באופן יחסי. לגבי הפגיעה בשווי מצב נכנס זה ההפחתה במושע, מדובר במשפחה אחת ולכן ההפחתה בגין המושע לא נכונה, זה שאין הסכם בטאבו, אנו לא שונים מנכסים אחרים, לכן ההפחתה לא נכונה. לגבי מקדם המיקום, בנחלת יצחק אנו במיקום מעולה, פינתי חזיתי ושקט והיינו זכאים לקבל מקדם מיקום כמו חלקה 214 שקיבל מקדם של עשרה אחוזים, לנו ניתן מקדם של 7.5 אחוז נמוך יותר. לעניין שווי מצב נכנס זה הערכה ביתר של מקרקעי תחנת הדלק עם העלויות של הפינוי וזיהום הקרקע אלו שלוש הנקודות שטענו לגבי שווי מצב נכנס. לעניין מצב יוצא לא נלקח בחשבון השוני לטעמנו בין A ו-B 101 ביניהם וגם ביחס ל-C, A ו-B יש ריבוי בעלים במושע להבדיל ממה שקורה ב-C, לגבי היקף הזכויות המוקצות אנו חושבים שלא תתאפשר בניה מיטבית בקומות המגורים משורה של סיבות גם מניצול יעיל של הזכויות, היקף שטחי שירות שהוא מצומצם ולא מספק. הקשיים בתכנון ייצרו גם דירות כלואות ודירות וללא ממ"דים, גם זה צריך לקחת בחשבון, לטעמנו נעשתה הערכה ביתר של המגורים. הערכה בחסר נעשתה לתעסוקה לעומת זאת, פירטנו שורה של סיבות וצירפנו גם חוות דעת שמאית, במצב היוצא צריך לקחת בחשבון את הערכה ביתר של ווי מגורים הערכה ביתר של A ו-B משום הקרבה לשימושים ציבוריים, צריך להביא זאת בחשבון והביא לתיקון בטבלאות ההקצאה. אנו נמצאים בנכס שהוא של אשת טורס עם הסכם לעוד 20 שנה, אם חלילה יהיה מצב שהתכנית לא תתממש ואנו נהיה במצב שנצטרך להתפנות ולא תהיה לנו שום אלטרנטיבה

ליאור שפירא: מה הסיטואציה שדבר כזה יכול לקרות?

עו"ד איל ד.מאמו: יכול להיות שהעירייה תרצה לממש את השטח הציבורי לפני שהתכנית תצא לפועל. הבעלים לוקחים בחשבון שיש להם חוזה שכירות ארוך טווח ועל בסיס זה גם רכשו את הנכס, אם יהיה מצב שהעירייה תיקח את זה בזמן והמגדלים לא יקומו נמצא את עצמנו הורסים בניין שהוא פרנסתנו ותקועים. הביטוי שימוש חורג בעייתי. אנו נמצאים על שטח ציבורי ולכן יכולים לפנות אותנו, יש בעיה, אם אנו נצטרך להתפנות והתכנית לא תתקדם

ליאור שפירא: אתה טוען שהעירייה תפנה אתכם והתכנית לא תצא לעולם?

עו"ד איל ד.מאמו: אני מבקש שההריסה והפינוי שלנו יהיו מותנים בהיתר בניה, כשיש היתר בניה אז ההקצאות יוצאות לתוקף, גם לעירייה וגם לפרטיים

ליאור שפירא: איפה הטענה שלו נמצאת?

אורלי אראל: התנגדות ראשונה סעיף 3

ליאור שפירא: אבל זה לא מה שהוא אומר, הטענה לא מובנת

עו"ד אמיר כספרי: מייצג את חברת ח.מ.ש.ק. אנו מפעילים והבעלים של חב' התדלוק שנמצאת ביגאל אלון 132 בחלקה 471. בטבלת האיזון שהתכנית הופקדה השווי של המקרקעין של חלקה 471 במצב הנכס עמד על 21.5 מיליון, לאחר ההליך של 106' הסכום ירד ל-13.5 מיליון, הפער במצב היוצא הוא כ-50 מיליון. בטבלת ההקצאה החדשה, טענת השמאי זה נעשה בהתאם להנחיות חוות דעת השמאי המייעץ, ביקשנו לראות את חוות דעת השמאית ולא קיבלנו התייחסות, ביום חמישי האחרון זה התקבל. ארז כהן בחוות דעת שלו עשה שני שכלולים של שיטת כיוון ההכנסות כפי שיש בקווים המנחים ושל שיטת ההשוואה תוך שהוא מתבסס על נתונים של תחנות בתל אביב

ליאור שפירא: תדלג על נושא זה, אנו נדון בהמשך ואפשר לך להגיב

עו"ד אמיר כספרי: לגופו של עניין, פיחות בשווי נבע מזה שהשמאי המייעץ זנח לחלוטין את שיטת ההשוואה, במקום לעשות מה שארז כהן עשה שזה סוג של מיצוע בין שיטת היוון ההכנסות לבין שיטת ההשוואה הוא זנח את זה לחלוטין.

ביום חמישי קיבלנו את המסמכים, וראינו שעשה זאת משני טעמים, פעם אחת הוא טען שאלו נתונים מתוך דה-מרקר, והוא לא יודע אם הם נכונים או לא נכונים.

לעומת זאת בפועל, ארז כהן בחוות הדעת השנייה שלו מאוד דייק את הנתונים והביא נתוני האמת, מעבר לזה שזה תחנות ברוקח שבכלל שייכות לעירייה ולעירייה יש את כל הנתונים והוסיף עוד תחנה בשונצינו. כל הנתונים מראים שונות מוחלטת בין תחנות תדלוק בת"א לעומת תחנות תדלוק אחרות ביחס לשכירות שלהם. הטעם השני שבגללו הוא זנח את שיטת ההשוואה הוא באמירה שיש לו עסקאות נמוכות יותר. העסקאות שהוצגו כולן מחוץ לתל אביב ולכן אינן רלוונטיות. כל התחנות בת"א מראות לנו פערים משמעותיים

הראלה אברהם אוזן: מאחר וקיבלתם את חוות הדעת ביום חמישי, אתה כרגע מתייחס רק לחוות הדעת ומתנגד לתשתית שהוצגה בחוות הדעת

עו"ד אמיר כספרי: ארז כהן בחוות הדעת המקורית שהונחה בפני הוועדה, עשה שקלול של הכנסות ושיטת השוואה שהיא המקובלת. יונתן לוי בחוות הדעת שלו אמר שאת שיטת ההשוואה הוא שם בצד. אי אפשר לשים דבר בצד ללא הסבר. בטבלה שהצגתם לכם כעת אנו רואים את דמי השכירות לפי הקווים המנחים ואת דמי השכירות בפועל של התחנות בתל אביב. שלוש תחנות שהן בשכירות כך שאין לזה שום השפעה על איזו אספירציות ייבנו על הקרקע. הטעם השני שיונתן לוי זנח את עסקאות ההשוואה הוא בטענה שיש עסקאות שונות, לא ראינו שיש עסקאות שונות. בכל האזור יש שני וקטורים מאוד משמעותיים, אחד הוא העלייה בביקושים לחניות וצריכת דלק, נוספו ברדיוס של התכנית כעשרת אלפים

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	0009-226' - 17

מקומות חניה, מלבד זה שרכבים צריכים לתדלק יש צמצום של תחנות תדלוק בתל אביב ובעיקר באזור הזה. יש בתל אביב מגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק

ליאור שפירא: אתה מנסה להסביר מכיוון שיש יותר מקומות חניה צריך יותר תחנות תדלוק? אולי מדובר ברכבים חשמליים שלא צורכים דלק

עו"ד אמיר כספרי: אני מנסה להסביר את העובדות, לפי העסקאות שבוצעו בשנים האחרונות השווים ששוכרים מוכנים לשלם על תחנות תדלוק הם הרבה יותר גבוהים מהקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

ליאור שפירא: אולי יש רכבים חשמליים שמפחיתים את הצריכה בדלק, אז השווי יותר נמוך

עו"ד אמיר כספרי: הנתונים שהצגתי מראים שהתחנות דלק בת"א השווי שלהם יותר גבוה. נכון שיש רכבים חשמליים גם בחניונים שבונים אין יותר מ-15-10 אחוז עמדות תדלוק, אבל כשרואים שיש עשרת אלפים מקומות חניה, ותחנות תדלוק שנסגרות ולכן השווי של התחנות בתל אביב הרבה יותר גבוה. יש פה טעות של השמאי גם כשמדברים על היישום של השיטה של היוון הכנסה יש פה טעות אריתמטית של עשרה אחוז, המכפלה של מרווח שיווק באחוז מסוים שמופיע בכללים של שמאי הממשלתי, חוות הדעת של ארז היא במקור הייתה מ-2022 ואחרי זה המועד הקובע שלה הותאם ל-2025 כל המחירים של התעסוקה נלקחו בחשבון עסקאות השוואה, ב-2024-2025 לעומת זאת המחיר של מרווח השיווק קפא אצל השמאי ונשאר על 2022, בפועל המחיר עלה מ-562 ל-622, ההסבר של יונתן לוי שגם מחירי התעסוקה עלו וזה לא נכון

עו"ד קרן קמחי נדולני: בית יעקבי, שני בניינים של מסחר ומשרדים 6000 מ"ר בנוי, מדובר בנכס ששופץ מניב מקור פרנסה למשפחה, נכס עצמאי, בעלות עצמאית לחלוטין ביעוד תעסוקה, הופך לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, נכנס למושע כפוי עם כל המורכבויות המאוד גדולות שעד עכשיו לא נשמעו פה. דובר על כך בדיון הקודם של מימוש של התכנית הזאת עם פירוק שיתוף ועם שיתוף פעולה שנדרש בין צדדים שלפחות כרגע אין הלימה כך שנושא המימוש בכלל לא טריוויאלי.

לעניין השימושים החורגים בעוד שרוב הבעלים הם ביעוד של עירוני מעורב כלומר עד שיהיה מימוש ויכולו להמשיך ולהשתמש ולהשכיר וכו', יעקבי והלקוחות של אייל לא במצב הזה. כלומר, מרגע שנכנס לתוקף העניין הזה העירייה תופסת את הקרקע הם יכולים עד השנים שיגמרו עם פירוק שיתוף ואנחנו בפועל, מבינים וכמה שנים מדובר יעקבי נשארים בלי כלום ביד.

ליאור שפירא: הסבירי שוב את טענתך, לו ההתנגדות תדחה עיריית ת"א יכולה לתפוס את הנכס? אפשר להגיע לוועדה לאחר 7 שנים ואפשר להאריך

עו"ד קרן קמחי נדולני: הפתרון הוא לא מספק, אף אחד לא יודע מה זה שבע שנים זה יכול להיות יותר משבע שנים

ליאור שפירא: מה זה משנה? למה זה חשוב?

עו"ד קרן קמחי נדולני: אנו מבקשים שיהיה היתר בניה למגדלי המגורים, שנדע שהמימוש קרוב

ליאור שפירא: אפשר לחזור לוועדה

עו"ד קרן קמחי נדולני: אנו לא יודעים אם אתה תהיה פה, המנגנון שנקבע הוא בעייתי, הכניסו 149 פרסומים ונאמר השיקול של קידום של התכנית

ליאור שפירא: גורמי המקצוע אמרו 7 שנים אבל זה לא מחייב, זה נתון לשיקול יו"ר הוועדה ואנו נפעיל שיקול דעת

עו"ד קרן קמחי נדולני: נכס בכזה גודל צריך וודאות כלכלית, הפתרון הפשוט הוא עד שיהיה היתר בניה

ליאור שפירא: למה את מצפה שאני כעת יפעיל שיקול דעת לתת לך את היתר ולא בעוד 7 שנים? מה השוני?

עו"ד קרן קמחי נדולני: צריך רמה של וודאות. הפתרון של כריכה של מימוש השטחים הציבוריים עם היתר למגורים שהם הצרכנים העיקריים הוא עם היגיון וזה כן יספק וודאות, זה לא משהו מופרך

אלחנן זבולון: בעוד חמש שנים אם הם יירצו למכור את הנכס ובעוד שנתיים נגמר לו השימוש, הערך של הנכס יירד

ליאור שפירא: בדיון הקודם אמרנו שלנו תהיה הסמכות, אנו נאריך להם

עו"ד קרן קמחי נדולני: כבר עכשיו לפי ההחלטה בהוראות התכנית נכנס איזשהו שיקול קידום התכנית ומי שיישא בזה זה אותם שניים שנמצאים בתכנית ביעוד ציבורי. יש פה סיטואציה מסוימת שבה הוועדה המקומית היא מוסד התכנון והעירייה בעלת זכויות, ברמה העובדתית להבנתנו כמו שאנחנו רואים את זה העובדה היא בעוד שהבעלים הפרטיים נופלים למושע שההשלכות הן מאוד קשות למימוש,

העירייה יש לה בניין נפרד בעוד שחלף קרן קירוי איילון צריך לתת עוד שטחים ציבוריים זה במגדל A ולא יהיה C מעבר לפגם בטעם הציבורי זו אפליה ועוול וחוסר איזון נכון בין הבעלים.

ליאור שפירא: אנחנו זה הציבור

עו"ד קרן קמחי נדולני: העירייה נהנית פה מעצמאות

ליאור שפירא: הוועדה הזו החליטה לא פעם בניגוד לעמדת העירייה כשחשבה שזה נכון וצודק לעשות

אלי יהל: אבקש להתמקד בטעות השמאית לגבי המצב הנכנס כתב ארז כהן שתשואה של משרדים עומדת על 6.75 אחוז, בדקנו הבניינים של יעקבי ההכנסה השנתית שלהם הייתה 462000 ₪. אם נחשב לפני

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	מס' 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
17 - - 0009-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

תשואה של 6.75 אחוז נגיע לשווי של 68 מיליון אבל ארז כהן קבע שהמגרש שלנו שווה רק 39 מיליון.

כלומר התשואה שלנו היום היא 11.8, לא פגשתי באף מקום שיש לו 11.8 תשואה במשרדים.

ליאור שפירא: ב-6.75 פגשתי?

אלי יהל: כן, בכל העיר

אלחנן זבולון: ככל שמקטינים את האחוז המחיר עולה.

אלי יהל: קבעו לנו שווי נמוך מידי, כל הסיפור הוא במבנים. אצלנו יש מבנים משובחים עם שכר דירה

גבוה וזו הסיבה היחידה

הראלה אברהם אוזן: אני נאלצת לצאת, עו"ד ענת הדני תחליף אותי

ליאור שפירא: עו"ד ענת הדני נכחה במהלך כל הדיון

אלי יהל: השווי של המחוברים של יעקובי שווה הרבה יותר

אלחנן זבולון: אתה מביא מספר, איך נדע שהוא נכון?

אלי יהל: יעקבי משכירים את הבניין במהלך הרבה מאוד שנים, יש אישור מר"ח על 15 שנים אחרונות

וזה לא רק משוכר אחד, אני יכול להציג תוך שלושה ימים הוכחות עם דוח מפורט. בפעמים הקודמות טענו

שתחנת הדלק קיבלה ערך גבוה אבל במצב הקודם העריך כעת ארז כהן שצריך להוריד את כולם.

כולם ירדו ב-18.2 אחוז.

ליאור שפירא: עו"ד קוסובסקי לא נמצא

עומר וולף: מקריא את התנגדות מס' 4 עו"ד רם קוסובסקי-שחור

התקבלה פניה ממשרד עו"ד ענת בירן ב"כ בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314, ביקשו להאריך את המועד

להגשת התנגדות בטענה שלא נעשה פרסום כדן, מבהיר שהם לא היו בתחום התכנית ולכן לא נשלחו

אליהם הודעות. לגופו של עניין הם מבקשים להרחיב את הקו הכחול, איפה שמסומן 1M.

לטענתם הוצאתם מתחום התכנית מותרת אותם כמובלעת שלא ניתנת לתכנון

עו"ד דייב אמיד ב"כ היזם: תודה לצוות התכנית. כדרכה של תכנית איחוד וחלוקה כל אחד רוצה יותר

ולכן מה שקבעו השמאים מבחינת השווים של המשרדים והמצב הנכס, לאחר שעברנו כל כך הרבה יש

לאשר את התכנית במיוחד שהוועדה ביקשה שהשוויים רוענו ויבדקו שוב.

לעניין הנקודה של שבע שנים או עשר שנים, בסופו של דבר המסמכים הומצאו כך שלכולם יש אפשרות

לטעון. לגבי נושא של תחנת התדלוק, יזמי התכנית מתוך ראייה ארוכת טווח ורצון שהתכנית תמומש

רואים שיש מקום שחלק מההתנגדות תתקבל, בשעה ששמאי מייצג כותב שיש מקום להתייחס לעסקאות

השוואה ואנו חוששים שהדבר הזה יגרור ערר, באנו בדברים עם בעלי תחנת התדלוק שיוכרו עסקאות

השוואה, דרך האמצע שתהיה מקובלת על כולם. בשמם של כ-60-70 אחוז מבעלי הזכויות שרוצים את

קידום ומימוש התכנית אנו מעוניינים שהדבר יתקון בצורה שתניח את דעתם של בעלי תחנת התדלוק

ולמנוע ערר. אבקש להפנות לחוות דעת של יונתן לוי בעמ' 7 בפסקה השלישית, לכן יש מקום להתייחס

לעסקאות השוואה, חבל שנגיע לערר

ליאור שפירא: אבקש לקיים דיון פנימי

דיון פנימי

ליאור שפירא: יזם התכנית טוען שהשווי שהוא נתן לתחנת הדלק שמספיע על כל התכנית אינו נכון, אם

נקבל את עמדתו זה 106ב' ואם לא אז נפסיד בערר. היזם לדעתכם צודק?

דני ארצי: תחנת דלק שיהיה ברור, יש פרק של שמאים כמה דלק היא מוכרת, פרק כ'

ליאור שפירא: איך אפשר להתמודד עם זה שהיזם של התכנית אומר שהשווי לא נכון?

יונתן לוי שמאי: שווי תחנת הדלק הוא בסך הכל 6 אחוז מהתכנית, לכן תחנת הדלק היא לא משקולת כזו

גדולה על התכנית כולה, ההשפעה של תחנת הדלק על היתר היא לא גדולה

ליאור שפירא: אתם ממליצים לקבל את העמדה ולעשות 106ב'?

יונתן לוי שמאי: עמדנו בפני תכנית שקבעה שווי חלופה שתחנת הדלק שווה 14.5 מיליון גישה שנשענה על

הקווים המנחים השמאי הממשלתי מולה גישה שניה שהגיעה לשווי של 29 מיליון שקל, יותר מכפול, זה

פער גדול מאוד, לא שללתי את השימוש בעסקאות השוואה, שללתי את השימוש בעסקאות ההשוואה

האלו. בהתנגדות נתנו דוגמא נוספת של תחנת דלק בשונצינו אבל בסוף זו רק דוגמא עסקה אחת וזה לאוו

דווקא מחיר זה שווי. הסכמתי עם המתנגדים שהמועד הקובע חלף אם נסתכל על הקווים המנחים, שכמות

הרכבים שמשמשים בדלק תצטמצם, זו הסיבה שבגללה בונים פחות תחנות דלק. הערכים גם בתחנת

הדלק מעט נמוכים וגם בתעסוקה מעט נמוכים אם נעלה את שניהם לא מצאנו לאף אחד פער של יותר

מחמישה אחוז וזה סביר. מכאן להחליט אם אנו מוכנים להושיב את המתנגדים שוב לשולחן לדבר ולחשוב

ולתת מחיר גובה לתחנת הדלק, במחיר של 106ב' ובה מסיימים זו לא שאלה שמאית, שמאית זה לא נכון

לעשות אותה. אם היה פה 100 אחוז הסכמות והתכנית מאושרת כאיש מקצוע פרקטי הייתי מסכים ל-

106ב' אבל אני מתקשה להאמין

טלאור פפוש: מה גם שהנתונים לא השתנו

ליאור שפירא: אתם משוכנעים למרות ההערה המאוד ברורה של היזם תדעו לעמוד מול הערר

דני ארצי: מדובר על פרויקט מאוד גדול שיש בו גם את הצד השני

יונתן שמאי: השאלה אם יש אפשרות לתת לו עוד יומיים להגיע להסכמות, אם הם יצליחו

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	0009-26ב' - 17

אודי כרמלי: עררים יהיו כאן בכל מצב
ליאור שפירא: אבל לא יהיה ערר שהיזם אומר שהצד השני צודק
אודי כרמלי: היזם אומר שיש דרך לגשר בין כולם והאינטרס שלו כמובן להגיע להסכמות
עומר וולף: שימו לב שתחנת הדלק חלק מהיזם וכלולה בהסכמות היזם. יש פה הסכמות רחבות והיזם פה מייצג את שני הצדדים.
אלחנן זבולון: זה לא רק מה שהשמאי אומר זה גם נאמר בשומה הראשונה, בהתחלה הוא קיבל שווי הרבה יותר גבוה בשומה זה לא רק אמירה של היזם זו גם אמירה של השומה הראשונה שאומרת שהוא צודק
טלאור פפוש: אבל זו שומה מטעמו
אודי כרמלי: כל אחד מפסיד קצת וכל אחד מרוויח הרבה
ליאור שפירא: נחזור לדיון
ענת הדני: גם שהוא עשה את השומה הראשונה היה לו את ההסכמות של תחנת הדלק
ליאור שפירא: אבקש שהמתנגדים ייכנסו

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: לגבי הבקשה של החלקות שנמצאות על המטרו וביקשו הארכה להגשת התנגדות. התנגדנו לכך נחרצות, לדעתנו ההתנגדות שלהם צריכה להידחות על הסף, אם תחליטו לקבל את הבקשה בדיון פנימי מבקשים שתהיה לנו זכות טיעון מעבר למה שכתבנו בכתב
ליאור שפירא: מתי אתם רוצים את הזכות טיעון? בפעם הבאה בדיון פנימי אנו נחליט
עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: לתפיסתנו יש לדחות את הבקשה על הסף ופירטנו בכתב
ליאור שפירא: רשמנו בפנינו
עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם:
לגבי התנגדות של משפחת יעקבי, הסוגיה שלהם חלה על גבי כלל המגרש הציבורי, כמעט כל התכנית כולה נגועה בסוגיה הזו, יש לי בשורה בשביל הוועדה ולחברים שיושבים פה אנו לא נגיע לשבע שנים. כשהתכנית תאושר היום מיד נלך להיתרי בניה. במידה וכל מי שירצה יהיה מוזמן להצטרף לעסקת הבניה, מי שלא ירצה יהיה פירוק שיתוף, לא נגיע לשבע שנים אבל אם יהיה משהו לא צפוי אנו סומכים על שיקול דעת הוועדה, אני לא מעלה על דעתי שהעירייה תהרוס 45 אלף מטר בניה כשהתכנית לא מומשה.
התכנית מאוד ראויה וצריך לברך את הבעלים הפרטיים
ליאור שפירא: אתה מציע שתגיעו להבנות גם במחיר של 106ב' ?
עו"ד דיוויד עמית: ממש לא, אין צורך ב-106ב'
ליאור שפירא: אבל אם נקבל את ההתנגדות?
עו"ד דיוויד עמית: מדובר בשינוי מאוד מינורי שאין בו צורך ב-106
ליאור שפירא: כל הטבלאות משתנות גם אם זה מעט, עדיין החוק מחייב לפרסם
דייבי דישיטניק: אם זה לא מהותי למה אנו דנים בזה בכלל?
עו"ד דיוויד עמית: ערר לא נבחן במהותיות לעומת זאת שווי נבחן במהותיות
אודי כרמלי: הערכה שלך שאם זה יסודר לא יהיו עררים לתכנית הזאת?
עו"ד דיוויד עמית: זו לא הערכה שלי
אודי כרמלי: גם שלי לא
דייבי דישיטניק: אי אפשר להגיד מצד אחד שיש טעות ומצד שני אולי זה לא מהותי, אתה נכנס למעגל
עו"ד דיוויד עמית: כמו שאני מבין את הדין, לא כל קובלה זה פרסום של 106ב'
ליאור שפירא: אנו בדעה שבמקרה הזה זה כן, אם נקבל את עמדתך נלך ל-106ב', לכן נשאלת בצורה ספציפית האם לזה אתה מכוון?
עו"ד דיוויד עמית: לא
ליאור שפירא: אז מה אתה מציע לעשות?
עו"ד דיוויד עמית: לגבי הרבה מהטענות שנשמעו לא בהכרח יהיה פה ערר, אנו בדיאלוג עמם. לגבי תחנת הדלק אני חושש שהוא בר תיקון כעת. אנו חותרים לאישור התכנית, אנו מעוניינים בה ורוצים לבצע אותה
ליאור שפירא: ניסיתי להבין את מה שאתה רוצה, יכול להיות שאתה רוצה לקדם את התכנית אבל בצורה יותר מושכלת ולהימנע מעררים, לכן נשאלת אם נפתור את הבעיה לא יהיו עררים אבל זה לא מה שאתה אומר לנו כרגע
עו"ד דיוויד עמית: בתפיסת העולם שלי אני רוצה את אישור התכנית מוקדם ככל הניתן
ליאור שפירא: אבקש מענה להתנגדויות
עומר וולף: מציג מענה להתנגדויות
דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות
ליאור שפירא: ליזם יש חלק בתחנת הדלק?
דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות
ליאור שפירא: אתם מפחיתים כתוצאה מזה שזו בעלות במושע, הבעלים יודע זאת, למה הוא לא הולך לטאבו להפקיד את ההסכם? ייפוי כח יספק אתכם?

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	09-0009-26 - 17

ענת הדני : זו שאלה שמאית ולהם יש את פררוגטיבה להחליט מה המשקל שהם נותנים להסכם, יש החלטת וועדת ערר שאומרת שהסכם שיתוף שרשום בטאבו אליו כן יש להתייחס וגם זה נתון לשיקול דעת השמאי

ליאור שפירא : אז מה שיקול הדעת?

ענת הדני : הוא צריך להחליט מתי הוא רואה בהם חד או ריבוי

יונתן שמאי : אנו מתייחסים אך ורק להסכם שרשום בטאבו. כשהסכם רשום וחתום בטאבו הוא קיים וידוע אי אפשר לשנות אותו, יש לנו פסיקה די ארוכה

ליאור שפירא : מה ההגיון? הזכות שלי פחות טובה אם אני רשום בהערת אזהרה?

יונתן שמאי : אם לא נישען בטבלאות איחוד וחלוקה רק על הסכמים שרשומים בטאבו ניצור אנדרלמוסיה מאוד גדולה כי בכל פרויקט שנגיע נמצא הסכמים, מאוד קשה לאכוף מתי נחתמו ההסכמים מה הייתה מטרתם, זה הרבה יותר מורכב

ליאור שפירא : למה הם לא הלכו האדונים עד היום לטאבו?

יונתן שמאי : זו שאלה עבורם. אם אני הייתי צריך לפנות לכל אחד ואחד זה בלתי אפשרי, לכן זה הקו שמנחה אותנו, המחיר של לקבל כל הסכם בכל שלב זה בעיה, לא נצליח לעשות טבלאות אם לא נעמוד על הרעיון המשפטי מה שנמצא בטאבו אנו יודעים ודורשים

ענת הדני : יש פה שני נושאים, הרישום בטבלה והשני מקדם מושע. לגבי הרישום זה כבר לא שיקול דעת זה לפי מה שרשום בטאבו המצב הנכס הוא לפי הרישום בטאבו עליו אנו נסמכים, לכן ייפוי כח וכדי לא רלוונטי. בנושא של מקדם המושע שזו סוגיה שמאית גרידא פה יש משקל אם ההסכם נרשם בטאבו ועליו אפשר להסתמך

ליאור שפירא : יש משמעות אם זה הסכם בין שניים או אלפיים?

יונתן שמאי : יש על זה הרבה מחלוקות, הסיכוי בין שניים להסתדר גבוה יותר מבין חמש עשרה להסתדר **דני ארצי :** מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

עומר וולף : מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא : מה לגבי הטענה שכל שיש יותר חניות שווי תחנת הדלק עולה?

יונתן שמאי : אין השפעה בהתאם לכמות החניות שנמצאות בקרבה קרובה, בסופו של דבר תחנת דלק עובדת על טרפיק, יכול להיות שאם יש 500-600 איש שגרים ליד יעדיפו להשתמש בתחנה הזו אבל ההשפעה על שווי החניה רחוק מידי

ליאור שפירא : אם היה לי בית קפה ליד הים הטרפיק אותו הדבר כמו בשכונה קטנה?

יונתן שמאי : בסופו של דבר מדובר בתחנת דלק באזור מתוכנן

ליאור שפירא : להבנתי המתנגד טוען שאם נבנה שם מגדל ולאזור הזה יגיעו 1000 אנשים ביום, לא יתווסף אדם אחד לתחנת הדלק? השווי שלהם לא יהיה יותר

יונתן שמאי : יש פה התנגשות של שני גורמים, גם האוכלוסיה גדלה והנחת המוצא היתה שכמות רמת צריכה הדלק ילך ויעלה, מול זה אנו יודעים שהקווים המנחים אומרים שההנחיות הרגולטוריות של המדינה תפחית את השימוש בדלקים, מה מביניהם יהיה חזק יותר אי אפשר לדעת, בסופו של דבר שווי תחנת הדלק מגלם צפיפות סבירה במרכז העיר, ברור שאם סביב תחנת הדלק יקומו רק מגדלים וכולם מאוד גדולים וכולם עם רכבים ברור שזה ישפיע

ליאור שפירא : אבל אתם לא נתתם לזה השפעה?

טלאור פפוש : צריך להעריך את השווי נכון להיום לא עתידי, עושים היוון הכנסות רואים מרווח שיווק.

ליאור שפירא : הוא טוען שכמות הלקוחות תעלה

טלאור פפוש : זה מה שאומר הקו מנחה, יכולים להיות רכבים חשמליים

ליאור שפירא : אבל אנו לא יודעים לצפות את העתיד אולי המהפכה החשמלי לא תעבוד

טלאור פפוש : מבחינת המחיר מכירה אתה לא צופה אם יעלה או ירד, מבחינת הכמות מכירה אתה לא צופה אם ירד או יעלה שיעור היוון אנו מביאים בחשבון את הסיכון אם יגדל או ירד

יונתן שמאי : החישוב הזה נכון לגבי כל תחנת דלק

ליאור שפירא : למה לכל תחנת דלק?

התחנות בתוך מרכזי הערים הן תמיד בסביבה בנויה ולכן קשה לצפות מה יהיה יותר חזק כמות התושבים תשפיע על תחנת הדלק או המעבר לכלי רכב

ליאור שפירא : בתחנת הדלק איפה שהיה שדה דב, יש רחוב חדש ורכבת ירוקה ברור שצריכת הדלק שם קטנה

עומר וולף : כמות החניות בפרויקט הזה כל כך שולית

דני ארצי : מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

ליאור שפירא : אם יש סיכון במשרדים למה התשובה גדולה?

טלאור פפוש : כך השוק מתמחר את זה

ליאור שפירא : איפה נותנים שבעה אחוז תשובה למשרד?

דני ארצי : זה מבוסס על עסקאות. מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

אורי זלוטוגורה : במגרש 101 A יש הפרשה מבונה לעיריית תל אביב לכן היא נרשמת כבעלת זכויות ללא שווי, שווי של יתר הבעלים מוכפל באחוז הסחיר, עיריית תל אביב נרשמת כבעלים

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	17 - - 0009-26

טלאור פפוש: עיריית תל אביב מקבלת מתחת לקו הקצאה לצרכי ציבור

דני ארצי: הוא לא לקח בחשבון שעיריית תל אביב משתתפת בחלקים במגרש בעזרת הציבורי מבונה

ליאור שפירא: חברת הכנס, עו"ד מאמו, בעל האינטרס הגדול ביותר שהפריקט הזה ייצא לפועל זו העירייה, אין פה שלביות אנו ביחד

עו"ד איל ד.מאמו: במגדלים האחרים יש הרבה בעלים פרטיים שחלקם אינם מסכימים, הם יושבים שם וממשיכים להנות מהנכסים שלהם, אנו נמצאים במקום שכנראה העירייה תרצה לקחת אותו, מדובר בנכס חי שמושכר לעשרים שנה, אנו חוששים מאוד ממצב בגלל שהבעלים הפרטיים נמצאים במבוי סתום הם יכולים לעבוד ולהנות מהפירות ואנו נגיע לשבע שנים והעירייה יכולה לפנות אותו. זה קיפוח שלנו מול בעלי נכסים שאינם נמצאים על קרקע ציבורית

ליאור שפירא: קיפוח זה אם ניקח את הנכס שלך ונשב בחיבוק ידיים ולא נעשה כלום. מה יקרה אם ברגע שנהרוס את הבניין שלך ונתחיל בבניה?

עו"ד איל ד.מאמו: מצויין

ליאור שפירא: אבל אז תהיה בהפרה

עו"ד איל ד.מאמו: ההפרה זה לא העניין, העניין שהיום יש לנו נכס מניב ואם התכנית לא יוצאת לפועל

ליאור שפירא: אם הכל עובד כשורה כמה זמן לקחתם לא להיות עם נכס חלופי והכנסה?

עו"ד איל ד.מאמו: אנו נוכל למכור דירות. בעלים אחרים שלא נמצאים על קרקע ציבורית יכולים להמשיך בעסק שלהם.

אורלי אראל: אם קרקע בתב"ע תקפה מיועדת למגרש חום, כרגע אין לו מה להציע למי שיושב שם, ברגע שייצא היתר בניה הוא יוכל להגיע להסכם עם מי שיושב שם על הקרקע, כל עוד לא יוצא היתר בניה זו תב"ע על הנייר

ליאור שפירא: זו לא הטענה שלו, הוא טוען לקיפוח מול אחרים.

אורלי אראל: הוא טוען שאנו יכולים לקחת לו את השטח החום גם שאין לו שום דבר ביד

עו"ד איל ד.מאמו: גם לא נכון לקרוא לנו שימוש חורג, זה שימוש שאינו תואם לתכנית החדשה. המצב הבעייתי הוא שיבקשו מאתנו להרוס את הבניין כל עוד אין לנו היתר בניה. יש מקרים שאין להם הפחתה של מושע והם גם בני משפחה, גם אנחנו משפחה אחת. המשפחה השכירה את הנכס ל-20 שנה. אם תגידו לי ארשום בטאבו תוך שבוע

ליאור שפירא: היה על כך שיח בדיון שהתנגדויות שהיה בעבר

עו"ד איל ד.מאמו: אם זו דרישה היא לא קיימת בדין אבל בכל מצב זה שיקול של השמאי והוא צריך להסתפק בכך שאלו אנשים בודדים שירשו את הבניין, לא מדובר במושע של 200 איש, מדובר באנשים בודדים בני משפחה אחת ואין מקום להפחית את ההפחתה הזו, אם הוועדה סבורה אנו נרשום את ההסכם תוך שבוע בטאבו

עו"ד אמיר כספרי: נאמר שהשומה נעשתה לפי שיטת ההשוואה שהיא השיטה הנכונה, אקריא איך עושים את שיטת היוון ההכנסות. יש כאן חניות במרחק של פחות מ-400 מטר, עשרת אלפים מקומות חניה, צריך להתחשב בכך. בבית המשפט העליון חב' פז הגישה השגה על השמאי הממשלתי, ובית המשפט העליון קבע שצריך להתחשב בפוטנציאל מכירות העתידי. פס"ד נוסף ששמאי פעל רק לפי שיטת ההשוואה, בית המשפט בחיפה נאמר גם במסגרת הכללים המנחים יש להתחשב בתוספת מקומות חניה ומצד שני גריעת חניות. השמאים לא התייחסו לעסקאות ההשוואה, העליתי את הנקודה בהתנגדות, אין עסקה בתל אביב עם מחירים יותר נמוכים. יש שלוש עסקאות בתל אביב, כולן השכרה, שתיים ברוקח אחת בשונצינו. פירוט העסקאות מופיע אצל ארז כהן. לגבי סעיף 106'ב' כל המתנגדים טענו כנגד השווי שניתן לתחנת הדלק.

שמאי יצחק שפיגל: אנו סבורים צריך להיות אפילו למעלה ממה שקבע ארז כהן בשומה הראשונה שלו, הרי שבכדי לקדם את התכנית במידה והוועדה לאחר שתקיים דיון פנימי תחליט שהשווי יעמוד על 16 מצב נכנס ובמצב יוצא חלק יחסי 17.9 גם אם אנו חושבים שזו לא החלטה טובה לא נלך לערר

מאיר נדלר שמאי: אבקש לחדד יש טעות בתחשיב השווי בטבלה, נלקח מרווח השיווק של שנת 2022 במקום 2025 אם תתוקן טעות הסופר שווי תחנת הדלק 15.1 מיליון, דבר שני מקדם המיקום עסקאות ההשוואה נלקחו מרחוב הראשיים ולא עורפיים בשומה זה נעשה הפוך נלקח מקדם אחד לעורף

ליאור שפירא: 15.1 מיליון זה עונה למספר שדיברתם קודם או נמוך ממנו?

מאיר נדלר שמאי: זה פתיחה, אבל אראה גם איך אני מגיע ל-16, מדובר בטעות ביישום.

ליאור שפירא: אתם מכירים את הטעות האריתמטית שהוא מדבר עליה

יונתן שמאי: הסקירה נעשתה לחוות הדעת הראשונה שהמועד הקובע הוא שנת 2022 החלטת הוועדה שינתה לשנת 2025 אבל הטמיעה את אותו מספר. לא באמת צנחו ערכי השווי של תחנת הדלק כי באותה מידה צנחו גם לתעשייה, כולם צומצמו הפערים לא כאלה דרמטיים.

ליאור שפירא: כלומר האיזון נשמר כך או כך

מאיר נדלר שמאי: זה לא קשור לשווי תחנת הדלק, צריך לפעול לפי הקווים המנחים ואם הקווים המנחים קובעים שגוזרים את שכר הדירה והשווי ממרווח שיווק עדכני למועד קובע אז צריך לתקן, אי אפשר לתקן את הקווים המנחים זה לא בסמכותנו. לגבי מקדם המיקום החלוקה אינה נכונה

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	20/05/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	17 - 0009-26

עו"ד קרן קמחי נדולני: הדברים רחוקים מלהיות פשוטים, יש ריבוי בעלים בהפרדה מוחלטת ששמים אותם באותה בקלחת אחת להקים שני מבנים של 70 קומות כל אחד, יצטרכו פה פירוק שיתוף. הנושא של השימוש חורג מאוד קריטי, המימוש מאוד מורכב להשתמש כאמצעי לחץ רק על הבעלים שנפלו על ייעוד ציבורי במצב החדש לא הוגן.

ליאור שפירא: למה את חושבת שזה אמצעי לחץ?

עו"ד קרן קמחי נדולני: זה כתוב מאוד ברורה שהשיקול יישקל הוא קידום מימוש התכנית, במילים אחרות אם לא נלחץ שהקרקות של יעקבי

ליאור שפירא: שנינו מבינים שמגדל C הציבורי הוא יהיה. איך זה מקדם אותנו אם ניקח מכם את הנכס

עו"ד קרן קמחי נדולני: כיום מגרש C עומד בפני עצמו. לא כולם הופכים לייעוד ציבורי, הרב הופכים לעירוני מעורב השימוש מרגע מתקף תוקף לתכנית בעוד שאנו חום ולא יכולים להשתמש. כיום אנחנו תעסוקה כל אחד בפני עצמו, הבעלים הפרטיים רובם מחזיקים בקרקע בחלקת המקור שמאפשרת להם להמשיך לפעול עירוני מעורב, על חב' יעקבי חלקת המקור שלהם הופכת לחומה ולכן הם הלחוצים.

ליאור שפירא: אם נקבל את העמדה שאתם לחיצים, ואנו הוועדה מפעילים את הלחץ איך זה מקדם אותי? איך תעזרו לי להפעיל עליהם לחץ?

עו"ד קרן קמחי נדולני: הסיטואציה העובדתית היא שלא כל בעלי הזכויות הפרטיים בקו הכחול הגישו את התכנית, מי שקיבל את השטח החום הוא נתון ללחץ

ליאור שפירא: אם אנו נפעיל עלייך לחץ איך זה יקדם אותי?

עו"ד קרן קמחי נדולני: בהליך של חלוקת הזכויות והפירוק בין הבעלים אני הופכת ללחיצה, יאנסו אותי לוותר על זכויות

ליאור שפירא: הלחץ יבוא מהם לא מאתנו?

עו"ד קרן קמחי נדולני: כשיש את השוט של העירייה להפוך את הקרקע שלנו לקרקע מתה, אנו נאלץ לוותר כדי להתקדם. הפתרון הוא כשיש הפקעה יהיה היתר

שמאי אלי יהל: לעניין שווי מצב נכנס, היה שמאי מבקר שהסביר ופירט רק להתנגדות שלנו הוא לא התייחס לעניין שווי המצב הנכנס. נאמר מקודם 6.75 זו תשואה מוגזמת למשרדים אבל לנו קבעו 11.8 וברור שזה לא נכון, יש לנו הסכמים, זאת אומרת שטעו בשווי המבנים שלנו, ואף אחד לא התייחס לכך **עו"ד דייב עמית ב"כ היזם:** הבניינים שנתונים ללחץ יש לנו איתם אינטרס משותף הכל כרוך בהכל. אנו מתכוונים ללכת ולהוציא היתר בניה, השיתוף פעולה כורך כיום כ-65 אחוז מהבעלים ואם יהיה צורך נלך לפירוק שיתוף. אנו נמצאים ברצף דיוני משפטי משלב ההתנגדויות, הם הגישו את ההתנגדות שלהם ב-106ב', קבלת ההתנגדות באופן חלקי כל עוד לא עולים מעל השווי שנקבע בהפקדה הראשונה אין בעיה, לא צריך 106ב'.

ליאור שפירא: נשוב ונדון

בישיבתה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לדיון פנימי

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
99-000026-ב' - 18	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

בין רחוב משגב עם מצפון, בן צבי מדרום, משגב עם 4 במערב, ומשגב עם 12 במזרח. שכונת קריית שלום, רובע 8, תל אביב יפו.

מרחבי תכנון- ייעודי קרקע



מרחבי התכנון- תצלום אוויר



כתובת:

משגב עם 6-10, דרך בן צבי 93-97.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	198-200	22

שטח התכנית : 3.871 ד'

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ

יזם: ביתא בע"מ

מגיש: חברת ביתא בע"מ (ביוזמת בעלי הנכסים ב"כ הדיירים עו"ד אפרת יעקב, עו"ד גיא בטאט עו"ד מני קורן)

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו (על תחום שטח ציבורי פתוח).

1. מצב תכנוני קיים:

1.1 מצב השטח בפועל:

רחוב משגב עם ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, המאופיינת ברובה בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות.

מרחב התכנון מהווה מקטע משלים לבניינים שהתחדשו בתמ"א 38 בגובה של עד 8 קומות המהווים דופן בין השכונה המאופיינת בבניה נמוכה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי. ממערב למרחב התכנון בסמיכות לפארק החורשות, תכנית התחדשות עירונית תא/מק/5059 בורמה בהליכי היתר שכוללת בניה מרקמית ועליה נקודתית לגובה של עד 15 קומות המשולבת בשטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית.

מדרום למרחב התכנון, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח מפרידה בין השכונה לרחוב בן צבי בו עובר תוואי הרכבת הקלה העתידית (הקו הירוק).

במרחב קיימים שלושה מבני שיכון מטיפוס H בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים סה"כ 48 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

במבנים בתכנית 5 דירות דיור ציבורי. בבניין ברחוב משגב עם 6 - שלוש דירות שרשומות על שם מדינת ישראל, מהן שתי דירות הרשומות ע"ש עמידר ואחת ע"ש חלמיש. בבניין ברחוב במשגב עם 8 - שתי דירות המנוהלות על ידי חלמיש בבעלות מדינת ישראל וחלמיש

תכסית המבנים במצב קיים – כ-21%. שטח ממוצע לדירה קיימת כ-54 מ"ר. סה"כ כ-3,310 מ"ר בנוי בפועל (כולל קומה מפולשת).

2. רקע סטטוטורי:

2.1 יחס לתא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו:

- 2.1.1 **תשריט אזורי יעוד:** אזור 804 א'- אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5 ע"פ גודל המגרש. רחוב בן צבי מוגדר כרחוב עירוני. שימושים- שימוש למסחר 1 בקומת הקרקע. ככל שאינו מטרדי בהיבטי סביבה תשתיות, חנייה ואופי הרחוב.
- התכנית תורמת למרקם העירוני בהיבטי תוספת יחידות דיור בהישג יד, ותרומה למרחב הציבורי ע"י תוספת שצ"פ וחזוק הקישוריות בין לב שכונת קרית שלום לדופן הדרומית שלה והקצאה לשטחי ציבור הנגזרים מתוספת שטחי הבנייה שנקבעו במסגרתה ע"פ חו"ד היחידה האסטרטגית ועל כן ניתן לקבוע עבור תכנית זו מימוש הרח"ק המקסימלי ע"פ סעיף 3.1.3 לתכנית המתאר.

2.1.2 נספח אזורי תכנון:

- **אזור 804 א' - מגורים בבנייה עירונית וסימון "מתחם להתחדשות עירונית"** המאפשר תוספת 1 רח"ק תוך שמירה על עקרונות התכנון שנקבעו להתחדשות דופן רחוב בן צבי כדופן בינוי מרקמית ותוספת יח"ד המאפשרת הקצאת דב"י ושטחי ציבור. סה"כ רח"ק מקסימלי 5 (4+1).
- **דרך בן צבי - ר' 83** – יחולו הוראות עיצוב כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.5.
- נדרשת עמידה בהוראות מסמך מדיניות, תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט מרחבי ההתחדשות בהליך של תכניות המפורטות במרחב השכונתי (אזור 804 א' – קריית שלום) שמתחדש במגוון מתווי תכנוניים. נבחנה במסגרת התב"ע התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, ממשק וחיבור למרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור. לאור כך לא מומלץ על קידום מסמך מדיניות נפרד.

2.1.3 נספח עיצוב עירוני:

גובה בניה - עד 8 קומות וסימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד גובה 15 קומות). תכנית זו מטמיעה תוספת שתי קומות בלבד מתוקף הוראה זו עד לגובה כולל של עד 10 קומות, על מנת לשמור על מקצב בינוי מרקמי. זאת לאור שאר הבינוי בדופן שהתחדש בהיתרים בבינוי מרקמי, למעט עליה נקודתית לגובה של עד 15 קומות המשולבת בשטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית במסגרת תכנית תא/5059 התחדשות עירונית בורמה 38-20 בקצה המקטע, בסמיכות לפארק החורשות.

רחוב בן צבי נקבע כרחוב עירוני ועל כן נדרשת עמידה בהוראות הנוגעות למרחב ציבורי: מגרש 103 בדופן בן צבי בתכנית נותר בייעוד שצ"פ בו מותרים שימושי פנאי, ספורט ונוף לסוגיו. ללא זכויות בניה ושימושים זמניים ונלווים לתא שטח זה. תוך שמירת הנטיעות והגינות הקיים בו וחיבור לשבילים מוצעים בתכנית באופן נגיש והמשכי מרחוב בן צבי לרחוב משגב עם. לתכנית צורפו נספח תנועה ונספח נופי המעגנים את עקרונות תכנון אלה תוך הטמעת חו"ד הסביבתית בנושאים הרלוונטיים.

התוכן	מס' החלטה
507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10	20/05/2026
דיון בהפקדה	18 - 0009-26

- התכנית המוצעת מותירה 10 מ' של מדרכה מתוכה כ-6 מ' פנויים להולכי רגל ושארית השטחים משמשת לגינון, וזאת בנוסף לשביל האופניים הקיים הגובל בתכנית מדרום ולמדרכות הקבועות בדופן הדרומית של רחוב בן צבי שנמצא מחוץ לשטח התכנית.

2.1.4 נספח תחבורה :

- רחוב בן צבי מוגדר כדרך עורקית רב עירונית שבה עובר שביל אופניים – רחוב פעיל ומעורב שימושים, ולאורכו הקו הירוק של הרכבת הקלה וכלול בתמ"מ 5.
- התכנית עומדת בהוראות תמ"מ 5 הרלוונטיות כמפורט מטה :
- אופן קביעת קווי הבניין- קווי הבניין נקבעו תוך שימור שפת הבינוי הקיימת הכוללת נסיגת חלק מהמבנים בדופן מקו המגרש לכיוון חזית רחוב בן צבי והצמדת הבינוי לקו המגרש הסמוך, לסירוגין. שפה זו מחזקת את קומת הקרקע כקומה פעילה בדומה לתכניות המאושרות ממערב לתכנית.
- התכנית מציעה צמצום קו בניין מרחוב בן צבי במבנה המרכזי המוצע ומרחיבה את קווי הבניין למבנה המזרחי והמערבי בהתאם. מטרת השינוי המוצע הוא הגדלת שטחי הבנייה תוך שימור שפת הבינוי הקיימת של נסיגת חלק מהמבנים בדופן והצמדת חלקם.
- בהתאם למיקומה של תכנית זו כתכנית הגובלת בדרך עורקית מטרופולינית הקבועה בתמ"מ 5 נשמר תא שטח 103 לחזית רחוב בן צבי בייעוד שצ"פ, קביעת תא שטח זה כשצ"פ תוך התבססות על חתך הדרך הקיים מבטיחה רוחב מדרכה ראוי, נגישות מרחוב בן צבי למבנים בתכנית וללב השכונה, שימור שביל אופניים ונתיב תחבורה ציבורית קיימים הגובלים בשטח התכנית מדרום.
- קביעת מיקום מבני המגורים בתכנית נעשה בהתאם לממצאי בדיקה סביבתית שהתייחסה בין השאר לעמידה בתקנים הנוגעים למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר, זיהום קרקע. ממצאי הבדיקה אפשרו קביעת מגורים בחזית רחוב בן צבי.

• סימון קווי מתע"ן בדרך עורקית רב עירונית

- 3.8.4 (א) בנספח המצב המאושר ובנספח התחבורה סומן קו המתע"ן של תכנית תת"ל/71א' רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הירוק" – מקטע דרומי והתראות מתכניות סמוכות – תמ"א/23א- מסילת ברזל להסעת המונים משולבת במטרופולין דן ותמ"א 70 .
- 3.8.4 (ב) התבצעה בדיקה של הוראות להוראות קווי המתע"ן בהיבטי שימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת הקרקע, נגישות וחנייה. השימושים הסחירים, לרבות מרתפי החנייה אינם גובלים בתא השטח של תת"ל/71א' – הקו הירוק המהווה את קו המתע"ן היחידי הגובל בתכנית.



2.2 יחס לתמ"א 70

תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, הקובעת מערכת כללים לתכנון מרחבי תחנות המטרו במסגרת התכנון המתארי והמפורט, תוך קביעת מדדי צפיפות (רח"ק), טווח שימושים במרחב עבור תחנות עתידיות והנחיות לבינוי ופיתוח המרחב הציבורי בסביבת התחנה. תחום תכנית זו נמצא כולו בטבעת השנייה של תחנת "צומת חולון" ומסומן כ"מרחב עירוני מוטה מטר".

התוכן	מס' החלטה
507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10	20/05/2026
דיון בהפקדה	18 - 0009-26

רח"ק: (רצפה חלקי קרקע)

הרח"ק המינימלי שנקבע לטבעת השנייה במרחב "צומת חולון" בדרגת צפיפות C הינו 5, בעוד שהתוכנית מציעה רח"ק של כ- 4.56 (ראה פירוט בעקרונות התכנון).

על פי סעיף 8.1.23 להוראות תמ"א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 אשר תואמות גם את הרח"ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500- המוקדם מביניהם. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א.

תכנית זו מקודמת במסגרת הרח"ק שנכלל ב"מדיניות ההתאמה" ומכאן שהיא תואמת לתמ"א 70. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.02.2025, בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ"א 70.

תמהיל השימושים:

תמהיל השימושים המינימלי שנקבע לתחנה מסוג זה: אפיון מרחבי מטרופוליני באזור מוטח מגורים, בטבעת השנייה, הוא בין 15%-35% שימושים לתעסוקה ושימושים אחרים. מתווה התכנית המוצעת על היקף השימושים בה נקבע בטרם אישור תכנית תמ"א 70 והשימושים המוצעים בה לתעסוקה נמוכים מהמינימום הנדרש בתמ"א, כמו כן מדובר במרחב התחדשות המאופיין בבנייני מגורים קיימים המתחדשים כמקטע משלים למרחב שהתחדש בתמ"א 38.

על מנת לאשר את התוכנית במתכונתה נדרש, בהתאם לסעיף 2 ד' (2) בלוח מס' 1 בתמ"א 70, אישור הועדה המחוזית להפחית את שיעור השימושים לתעסוקה ושימושים אחרים המוצעים בתוכנית.

הגדרות נוספות לעמידה בסעיפי תכנית בתמ"א 70:

- סעיף 9.2.3, רחוב עירוני ראשי: בתשרי תמ"א 70 רחוב בן צבי נקבע כרחוב עירוני ראשי-ראה פירוט לנושא חתך הרחוב בסעיף 2.1.3 ו-2.1.4 במסמך זה.
- סעיף 10.1, **תקן חנייה**: תמ"א 70 קבעה תקני חנייה מקסימליים עבור תחנת "צומת חולון", המוגדרת במדד נגישות 5, בטבעת השנייה, בשלב הביניים (טרם תקופת מימוש המטר). התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 לנושא תקן חנייה: תקן חנייה עד 0.8 חניות למגורים, בהתאם לתקן המקסימלי המוצע בתכנית. תקן חנייה מקסימלי של 1:100 למסחר, התכנית קובעת פטור לחניות עבור שטחי מסחר. תקן החנייה לשטח ציבורי, אין התייחסות לנושא בתמ"א 70. התכנית מציעה 1:100, ע"פ מדיניות עירונית.
- סעיף 10.2 **צרכי ציבור**: תכנית מפורטת תיתן, ככל הניתן, עדיפות למספר סוגי שימושים ציבוריים- התכנית תכלול, ככל הניתן שטחים ציבוריים מושכי קהל, ברמה כלל עירונית ואזורית. התכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור לרווחת התושבים.
- סעיף 10.3 **מרחב ציבורי**: התכנית קובעת הוראות לחיזוק הרצף ההלכתי מדופן רחוב בן צבי ללב השכונה דרך רחוב משגב עם באמצעות קביעת זיקות הנאה ושצ"פים מוצעים- ראה פירוט בהמשך המסמך לנושא הקצאות ופירוט לנושא חתך הרחוב בסעיף 2.1.3 ו-2.1.4 במסמך זה.
- סעיף 10.4 **קביעת דיור מכליל**: התכנית אינה כוללת תוספת של למעלה מ-100 יח"ד, יחד עם זאת נקבעו בה 10% יח"ד דב"י ע"פ מדיניות הדיור העירונית. כמו כן התכנית מציעה לפחות 35% יח"ד קטנות בשטח הקטן מ-65 מ"ר, הנחשבות לדיור מכליל ע"פ תמ"א 1/35 (אליה מפנה תמ"א 70 לנושא דיור מכליל).
- **שלביות**: בשל היקפה המצומצם של התכנית מימושה יתבצע בהינף אחד, באופן שאינו תלוי במימוש תכנית המטר ו/או בשינוי מערך התח"צ באזור.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
0009-226' - 18	דיון בהפקדה

- **בינוי:** התכנית אינה ממוקמת במרחב הטבעת הראשונה ואינה סמוכה לכניסה לתחנה, יחד עם זאת כתכנית הממוקמת על רחוב בן צבי המוביל לתחנת המטרו העתידית, התכנית מציעה העצמת הבינוי לאורכו ויצירת חזית מעורבת שימושים בקומת הקרקע, בהתאם להוראות תמ"א 70.

2.3 יחס לתכניות תקפות:

תוכנית תא/751 (אושרה למתן תוקף בשנת 1967)
קביעת ייעודי קרקע, העמדת הבינוי, קווי בניין, טיפוס בינוי, מספר יח"ד.
בתחום התוכנית המוצעת: ייעוד "מגורים" ו-"שצ"פ", שלושה מבנים (מס' 1, 2, 3 בתוכנית) מטיפוס "בית מרובע" 16 יח"ד בכל בניין, 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

תוכנית תא/2230 א (אושרה למתן תוקף בשנת 1989)
תכנית הרחבות המאפשרת שיפור תנאי הדיור בבניינים קיימים לפי טיפוס.
בתחום התוכנית המוצעת: טיפוס H (משגב עם 8) וטיפוס P (משגב עם 6, 10). בטיפוס H מוצעת תוספת של כ-23 מ"ר ליח"ד, ובטיפוס P תוספת של כ-17 מ"ר ליח"ד.

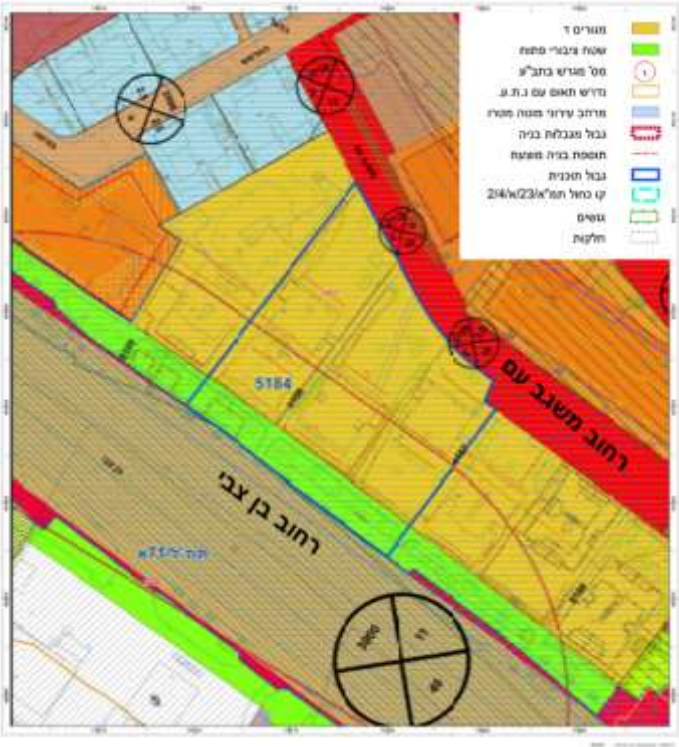
תא/מק/3578 (אושרה למתן תוקף בשנת 2004)
שינוי קווי בניין לטובת מימוש הרחבות לפי תוכנית 2230

תא/מק/503 (אושרה למתן תוקף בשנת 1960) קרית שלום
תכנית שנועדה לתכנן מחדש את החלק המערבי של שכונת שלום תוך קביעת הוראות בינוי וייעודי קרקע שנקבעו בתב"ע "D" יפו משנת 1941. שטח התכנית המפורטת מופיע בתכנית כאזור דירות 2' א' ונקבעו לגביו מספר הדירות המותרות בכל מבנה.

תמ"א/18 (אושרה למתן תוקף בשנת 2006) שינוי מס' 4 לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק זעירות ותיקון הוראות. התכנית קובעת מרחקי בטיחות נדרשים מתחנות דלק, מתוקפה נקבע רדיוס מגן לשימושי מגורים מדרום לשטח התכנית ורדיוס מגן לקביעת שימושים רגישים בתוך שטח התכנית.

תתל/71 א (אושרה למתן תוקף בשנת 2017) רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הירוק"- מקטע דרומי.
התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחיו שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

2.4 קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:



טבלת ייעודי קרקע -מצב מאושר :

יעוד	דונם	אחוזים
מגורים ד'	3.23	83.34
שטח ציבורי פתוח	0.64	16.66
סה"כ	3.87	100

3. מצב תכנוני מוצע:

3.1 תיאור התכנון המוצע ועיקרי התכנית:

התכנית מציעה הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים והקמת שלושה מבני מגורים חדשים, מעל מרתף משותף אחד. בנוסף, התכנית מציעה תוספת שטחים פתוחים (המורכבים משצ"פ ושפ"פ) לכיוון רחוב משגב עם בהיקף של כ- 0.8 דונם.

מבני המגורים יכללו 126 יח"ד בתמהיל מגוון, בבינוי מרקמי עד 10 קומות (כולל קומת קרקע) מתוכם 10% יחידות דב"י-13 יח"ד.

המבנים יהיו מעורבי שימושים ויכללו, נוסף על המגורים, שימושי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים. יודגש כי הוראות התכנית כוללת הנחיות עיצוב מפורטות, דבר המייתר את הצורך בהכנת תכנית עיצוב נפרדת.

3.2 תשריט מצב מוצע:



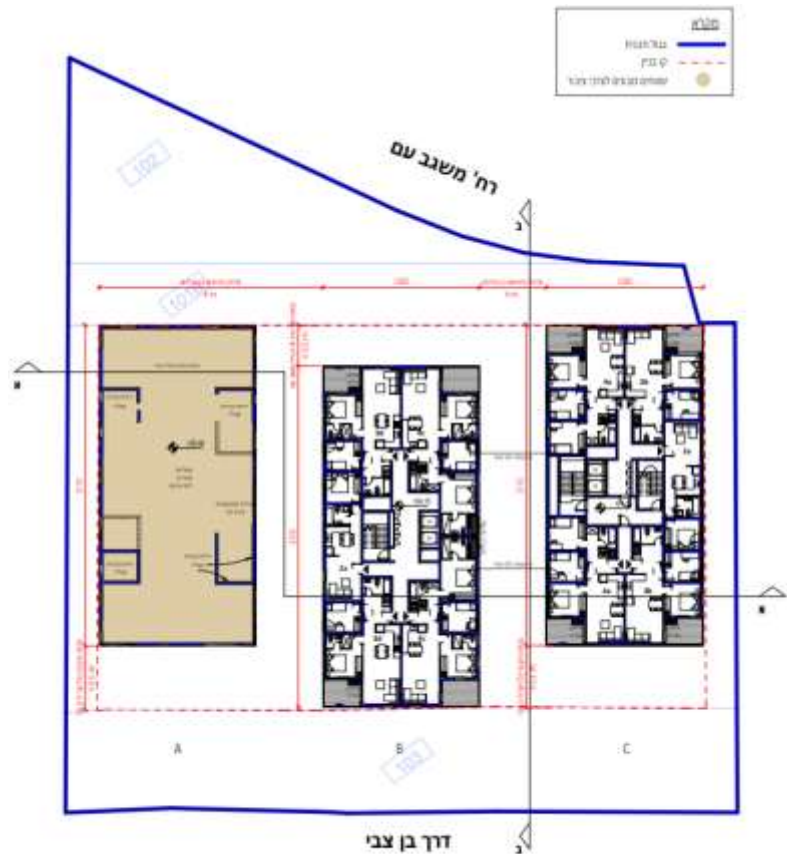
טבלת ייעודי קרקע -מצב מוצע:

ייעוד	מ"ר	אחוז
מגורים	2.41	62.5
שטח פרטי פתוח	0.36	9.39
שטח ציבורי פתוח	1.08	28.11
סה"כ	3.87	100

3.3 תכנית קומת קרקע

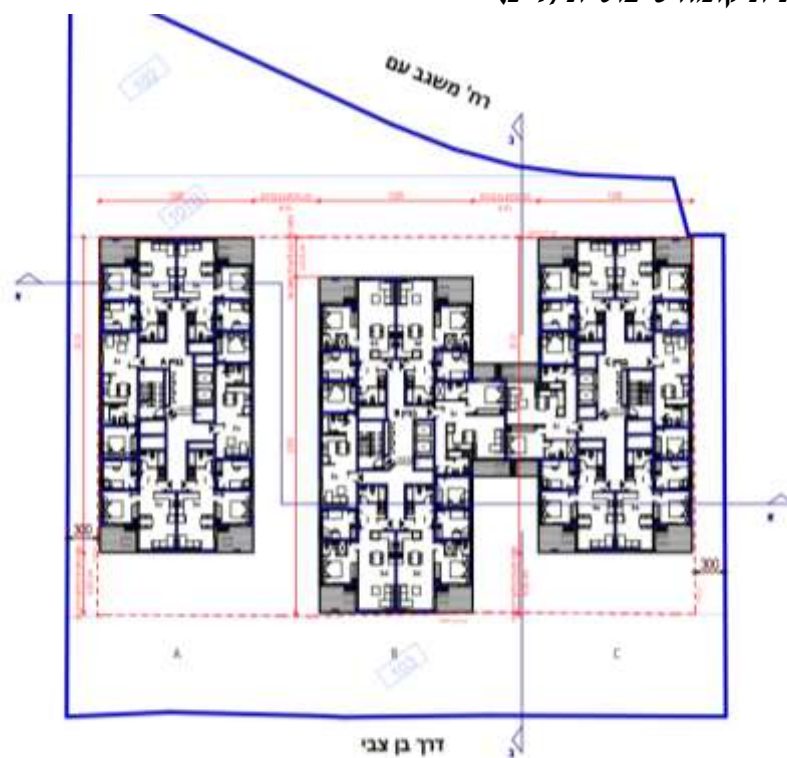


3.4 תכנית קומה ראשונה (הכוללת שטח ציבורי בנוי)



תכנית קומה א'

3.5 תכנית קומה טיפוסית (2-9)



תכנית קומה טיפוסית

3.6 טבלת זכויות בנייה - השוואת מצב קיים ויוצא:

1. נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	101.5% בנוי בפועל + 36.5% הרחבות מאושרות(לא מומשו), סה"כ 138%	כ-455% ממגרש סחיר (רחק 4.56) *שטח מגרש סחיר - מגורים + שפ"פ
מ"ר	3,275 מ"ר בנוי בפועל + 1,178 הרחבות מאושרות, סה"כ 4,453	12,705 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח ציבורי מבונה 600 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח למסחר 420 מ"ר ברוטו על קרקעי שטח למגורים 11,685 מ"ר ברוטו על קרקעי
גובה	5 (כולל קומת קרקע)	10 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)
מטר	כ-14.5	29.00 מ' מפלס קומת מגורים עליונה 35.00 מ' מפלס גג עליון
תכסית	כ-20.3% בנוי בפועל בשלושה מבנים	עד 50% בשלושה מבנים
מקומות חניה	ללא	ארבע קומות מרתף בהתאם למדיניות העירונית תקן חנייה : ראה/י סעיף 7.4 בדראפט

3.6.1 הוראות לטבלה:

- זכויות הבניה בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכניות ג-1 ו-ע-1. מתוך השטח הכולל יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים בהתאם לחוק.
- ניתן יהיה להקים מרתפים עד לקו המגרש האחד (הכולל את תאי השטח A101 ו-B101) לכל כיוון, ובלבד שתובטח תכסית מרבית ושמירה על שטחי חילחול איכותיים לפי הוראות תכנית זו.
- מספר הקומות הנו מרבי וכולל את קומת הקרקע, קומות טיפוסיות, טכניות וקומת המגורים העליונה.
- ניתן יהיה להמיר שטחי בניה בין השימושים מסחר ושטחים משותפים למגורים בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסך הזכויות או היחיד בבל התכנית. לא תותר המרה של שטחים בין שימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת. שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת.
- 10% מכלל יחידות הדיוור (13 יחידות דיוור) יוגדרו כדיוור בהישג יד.
- לשטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח 102 ו-103 יתווספו עד 300 מ"ר לכל תא שטח לטובת מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- לשטחים הציבוריים יתווספו חצרות וואו מרפסות גג בשטח של לפחות 30 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
- לשטח הציבורי הבנוי בתא שטח A101 ניתן יהיה להוסיף עוד 150 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- 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.
- שטחי המרפסות שנקבעו בטבלה 5 הינם עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיוור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 9 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם בע1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם. אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף כולל של 15% (90 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי, וילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.
- זכויות הבניה עבור המרתף בתא השטח B101 יהיו מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה עבור תא שטח A101. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.

4. הוראות בינוי לתא השטח בייעוד מגורים - 101A

עקרונות הבינוי:

העמדת המבנים : נקבעה באופן השומר שפת הבינוי הקיימת במקטע זה של רחוב בן צבי הכוללת נסיגת חלק מהמבנים בדופן והצמדת חלקם, באופן המאפשר יצירת קומת קרקע פעילה בדומה לתכניות המאושרות ממערב לתכנית. בנוסף, בינוי זה יוצר ריווח המבטים המתקבלים בחלק מהדירות הצדיות במבנים ויצירת מרחב נגיש לציבור בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

גובה המבנים : גובה בינוי המוצע תואם את הבינוי הגובל ממזרח ממערב ומצפון זאת תוך שיפור המרחב הציבורי ע"י תוספת שטחי ציבור מבונים ופתוחים, ומעברים המאפשרים את חיזוק החיבור מלב השכונה לדופן רחוב קיבוץ גלויות

4.1 לאור היקפה של תכנית זו , מסמכי התב"ע כוללים הנחיות בינוי אשר מיייתרים את הצורך בהכנת תכנית עיצוב כתנאי בהליך הרישוי. יתרת ההנחיות בהתאם להנחיות מרחביות .

- מספר המבנים בתא השטח A101 לא יפחת משלושה מבנים מעל מרתף משותף.
- המרווח בין המבנים לא יפחת מ-6.5 מ'.
- ניתן יהיה לחבר בין שני המבנים המזרחיים בקיר / אגף משותף. החיבור יהיה בנסיגה מינימלית של 6 מטרים מקווי החזיתות הקדמיות והאחוריות, במרכז החזיתות הצדיות, ולא יתקיים בקומת הקרקע, בקומה הראשונה ובקומת המגורים העליונה.
- במבנה המערבי ישולבו שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.
- הבניה בקומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 1.6 מטרים לפחות מחזית המבנים הקדמית כלפי הרחובות משגב עם ובן צבי. בשאר החזיתות (המזרחית והמערבית) ניתן יהיה להיצמד לקו החזית ללא חובת נסיגה.
- נסיגות : שני הבניינים הצידיים נדרשים לנסיגה שלא תפחת מ-5.5 מטרים מקו הבניין כלפי רחוב בן צבי. הבניין האמצעי נדרש לנסיגה שלא תפחת מ-3.5 מטרים מכיוון רחוב משגב עם, ולנסיגה שלא תפחת מ-1.5 מטרים בקומת הקרקע בלבד מכיוון רחוב בן צבי.

4.2 שימושים :

- 4.2.1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת :
- בהתאם לתוכנית ע/1. בנוסף, יותרו כל השימושים המותרים במפלס הקרקע, למעט מגורים. יתאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע עבור המסחר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ובהתאם לפתרונות שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
 - שטחים נלווים לשימושים הציבוריים כהגדרתם בתוכנית ע/1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם.
- 4.2.2 בקומת הקרקע :
- שטחים נלווים למגורים. לא יותרו יחידות דיור.
 - שטח ציבורי מבונה עבור מוסדות ציבור לסוגיהם, כגון חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, ספורט, דת, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישור את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון : קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.
 - מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
- 4.2.3 שירותים בעלי אופי ציבורי : שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון : גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, מרפאות ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.
- 4.2.4 בקומה הראשונה : מגורים, דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 1.9, שטחים נלווים למגורים ושטח ציבורי בנוי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.
- 4.2.5 בכל הקומות מעל קומת הקרקע : מגורים, דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 1.9, שטחים נלווים למגורים, מערכות טכניות.

4.3 חזית מסחרית

- החזיתות המסחריות יפרסו לאורך כל החזיתות הדרומיות לכיוון רחוב בן צבי של שני המבנים, המזרחי והמרכזי. תתאפשר הפניה של חזית מסחרית כלפי משגב עם.
- עומק שטחי המסחר לא יפחת מ-5 מטרים. שטח זה לא יכלול ירידת קירות מיגון, ככל הניתן. מבדיקה תכנונית עולה כי לא ניתן לקבוע חזית מסחרית בעומק 10 מטרים, לאור כך שהמבנים בהם מסומנת חזית מסחרית הם מבנים מרקמיים בעלי תכסית מצומצמת יחסית, עורף קומת הקרקע שלהם כוללת

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

- לובאים ושטחי מערכות של שימוש המגורים.
- לפחות 80% מאורך חזית המבנים המסומנים כחזית המסחרית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות. בחזית זו לא יותרו מתקנים טכניים ככל הניתן.
- כל השטח שבין גבול המגרש ועד לחזית המסחרית בפועל (למעט חצר השטח הציבורי הבנוי) יפותח כמרחב רציף למדרכה, ללא הפרשי מפלסים, גדרות, מעקות, מדרגות או כבשים, וכן ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- נידוף שטחי מסחר יהיה על ידי פירים וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון / מעקה הגג החדש.
- הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים.
- לא יופנו שטחים טכניים ושטחי שירות לכיוון חזיתות הרחוב ככל הניתן.

4.4 גובה קומות: הנתונים מטה מתייחסים לגובה מפני ריצוף לפני הריצוף בקומה שמעל.

- גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.0 מטרים ולא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו
- גובה קומה הכוללת שטח ציבורי מבונה לא יפחת מ-4.5 מטרים.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה כולל מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו, מפני ריצוף ועד למפלס מעקה הגג העליון, כולל מתקנים טכניים ומבנה מעלית בהתאם להנחיות המרחביות.

4.5 מרפסות

- לא תותר הבלטת מרפסות מגבול המגרש. המרפסות יבנו בנפח הבנוי.
- תכסית הבניה בקומת המגורים העליונה לא תעלה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה. תכסית הקומה שמתחת לקומה העליונה תכלול את שטח המרפסות.

5. חו"ד היחידה האסטרטגית

5.1 רקע

מצב קיים: שטח מגרש: 3.226 דונם.
48 דירות קטנות מאד בשטח של כ-44 מ"ר ב-3 מבנים בני 4 קומות.
המבנים הם חלק ממבנן של 7 מבנים דומים. יתר המבנים בתהליכי מימוש של תמ"א 38.
בסביבת היוזמה, תכניות לפינוי ובינוי בתוקף: בורמה, משגב עם הקשת-גיתית.

מצב מוצע: 126 יח"ד.
תוספת של 78 יח"ד למצב הקיים.
שטח ממוצע של יחידות הדיור - כ- 72-74 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

5.2 שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה

פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור ו-203 תושבים בהנחה לגודל משק בית 2.6 והרכב גילאים בדומה למצב הקיים-מפקד 22):
שטח למבני ציבור מקומי: 0.6 ד'.
שטח ציבורי פתוח: 1.4 ד' סף הבית ועירוני, 0.6 ד' סף הבית.

5.3 המלצה לצורכי ציבור

- הקצאת 0.8 ד' לשצ"פ לאורך רחוב משגב עם.
- שטח ציבורי מבונה כחלף הפקעה: 600 מ"ר (מחושב עפ"י השטח הנדרש בקרקע במכפלת 1 רח"ק).
- קביעת חלף הקצאה במקום שטח ציבורי בנוי נקבעה מתוך עדיפות לקבלת שטח קרקע ביעוד שצ"פ בדופן הפונה לפנים השכונה, ושמירה על ההעמדה הקיימת של מבני המגורים.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

5.4 מענה לצורכי ציבור בתכנית

- הקצאת 0.65 ד' לשצ"פ לאורך רחוב משגב עם על בסיס שצ"פ קיים ובנוסף חטיבת קרקע המורכבת מ- 440 מ"ר שצ"פ ו- 364 מ"ר שפ"פ המשכי בדופן רחוב משגב עם.
- 600 מ"ר שטח ציבורי מבונה.
- זיקת מעבר לציבור מדרך בן צבי לרחוב משגב עם.

5.5 דיון בהישג יד

1. תמהיל גודל יחידות הדיון בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיון בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה. תמהיל גודל יחידות הדיון הסופי יקבע בשלב היתר הבנייה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנים מיום קבלת היתר אכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. הוראות התוספת השישית לחוק יחולו על שימוש זה.
3. יחידות הדיון בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים.
4. ניתן יהיה למקם את יחידות הדיון במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אויר.
5. יחידות הדיון בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיון בתכנית.
6. יחידות הדיון בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה.
7. אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדיון בהישג יד, ושטחן ששלא יפחת מ-1,205 מטרים רבועים יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתן בסעיף 4.1.1 (ד). הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. ככל ויומרו השטחים תדרש תכנית עיצוב לעדכן את אופי השינוי לאישור הועדה המקומית.

5.6 תמהיל

- רקע:** לאחר הליך בחינת חלופות, נבחרה חלופת העמדת שלושה מבנים מרקמיים, על מנת לשמור על אופי הבינוי הקיים ברוב הן מבחינת המקצב והן מבחינת הגובה.
- החלופה הנבחרת חייבה תכנון מבנים צרים במיוחד (כ-15 מ' רוחבם) ומרווחים מצומצמים יחסית בין המבנים.
- מספר יחידות הדיון הנדרש לטובת מימוש הפרויקט, יחד עם מגבלת הבינוי המרקמי ללא עליה לגובה, חייב תמהיל הכולל:
- לפחות 35% דירות בגודל נמוך מ-65 מ"ר, מתוכן כ-32 דירות (25% מהסה"כ) דירות עם כיוון אוויר אחד. על מנת להבטיח את איכות כל יחידות המגורים, לצמצם את מספר יחידות הדיון עם כיוון אוויר אחד ולאפשר חשיפה מירבית של החזיתות לנף פתוח, ננקטו שני אמצעים:
1. **המבנים הועמדו בצורה מדורגת**, כך שגם חלקים גדולים מהחזיתות הצדדיות לא נחסמים על ידי המבנים השכנים ובאופן המשתלב עם אופי הבינוי הקיים.
 2. **בין המבנה המזרחי והמרכזי מוצע חיבור מבונה**, בו ממוקמים חדרי המגורים והמרפסות של הדירות שאינן פינתיות. מבנה זה מאפשר להוסיף כיוון אוויר שני ל-14 יחידות דיון מתוך ה-32 שקבועות בו וכן להפנות את חדרי המגורים והמרפסות לכיוון החזית הקדמית לרחוב ולא למרווח הצידדי הצר. באמצעות פתרונות אדריכליים אלו, התוכנית השיגה פתרון ישים להתחדשות עירונית במתחם, תוך שמירה על גובה המרקם, על מקצב הרחוב, וללא פשרות באיכות המגורים.

תמהיל הדירות:

- א. לפחות 30% מהדירות תהיינה בשטח שלא יעלה על 65 מטרים רבועים.
- ב. לפחות 30% מהדירות תהיינה בשטח שבין 70 ל-85 מטרים רבועים.
- ג. לפחות 15% מהדירות תהיינה בשטח שבין 86 ל-105 מטרים רבועים.
- ד. לפחות 5% מהדירות תהיינה בשטח גדול מ-106 מטרים רבועים.
- ה. גודל ממוצע של דירה (כולל מרחב מוגן דירתי) יהיה כ-73 מטרים רבועים, ושטח דירה מזערי לא

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

יפחת מ-40 מטרים רבועים.
ו. תמהיל הדירות הסופי יקבע בשלב ההיתר.

6. פיתוח נופי:

6.1 מרחב ציבורי: שטח התכנית כולל מרחב נופי בייעוד שצ"פ בדופן בן צבי, ללא שינוי מהמצב הקיים. בהתאם לעקרונות התכנון שתואמים את כלל דופן בן צבי – נקבעה גישה תנועתית מהרחובות הפנימיים, זיקות ההנאה נקבעו באופן המחזק את חיבור הולכי הרגל בין לב השכונה לדופן הדרומית שלה ותוך שמירה על רציפות המדרכה ושביל האופניים הקיים ברחוב בן צבי.

6.2 צמחיה: הבינוי המוצע מאפשר שימור העצים לאורך הרחובות הקיימות ונטיעות מוצעות בשצ"פ ובשפ"פ המוצע ותוספת גינון במרחבים שבין הבניינים ובחזיתות הבניינים שסומנו בזיקת הנאה.

6.3 שפ"פ וזכות מעבר:

- 6.3.1 כלל שטחי השפ"פ בתכנית יסומנו כזיקות הנאה. זיקות ההנאה בשטחים הסחירים יהיו רציפות ומשלימות לשפ"פים.
- 6.3.2 התכנית מקצה 1.08 דונם לטובת שצ"פ, 0.36 דונם לטובת שפ"פ וכ- 0.765 ד' שטחי זיקות הנאה. זיקות ההנאה יכללו את כלל השטח שבשני המעברים בין המבנים בתכנית, את הרחבה שבחזית רחוב בן צבי הגובלת בחזית המסחרית ואת תא השטח בייעוד שפ"פ.
- 6.3.3 תאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח יתוכננו כמרחב אחד בראיה רחבה וכוללת.
- 6.3.4 פיתוח שטח השפ"פ יהיה המשכי ורציף למפלסי הפיתוח במדרכה, וללא מדרגות, כבשים והפרשי מפלסים שלא לצורך, למעט גדר החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.
- 6.3.5 בתא השטח 101B תותר התקנת מתקני תשתית מתחת לקרקע בלבד באופן נקודתי בלבד וכך שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם באופן שתאפשר המשכיות השטח הפתוח. לא יותר מיקום מערכות פרטיות בזיקות ההנאה מעל פני הריצוף במפלס הקרקע.
- 6.3.6 תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למפלס הפיתוח, כחלק רציף והמשכי למרתף בנייני המגורים
- 6.3.7 בנוסף לסימונים בתשריט, במקומות בהם ישולבו שימושי מסחר בקומת הקרקע, שטח המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל, לרבות שטחי קולונדות ומעברים מקורים אם יוקמו, ירשמו גם הם כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.
- 6.3.8 בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל, למעט גדר החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.

7. מערך התנועה, דרכים ותחבורה ציבורית

התכנית מציעה תוספת של פחות מ-100 יח"ד, ואינה עומדת בקריטריונים המחייבים הכנת חוו"ד תנועתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר. יחד עם זאת, התכנית כללה תיאום תנועתי בהיבטים תחבורה ציבורית, תיאום עם תכניות הסעת המונים, חנייה ונגישות הולכי רגל. כמו כן התכנית כוללת נספח תנועתי שתואם עם אגף התנועה.

7.1 תחבורה ציבורית ומערך הסעת המונים בסביבת התכנית

- לאורך רחוב בן צבי קווי אוטובוס מס' 13,163,201 המספקים כיום שירות תחבורה ציבורית אינטנסיבי.
- בצמוד לתוכנית מתוכננת תחנת "גיתית" של הקו הירוק, שנמצא בביצוע בימים אלו. עם הפעלת הקו, רמת השירות בתח"צ לתושבי המתחם תשתפר משמעותית, עם גישה מהירה לחלקים רבים בעיר ת"א (כולל אזור התעסוקה רמת החיל), וכן ערים נוספות כגון הרצליה בצפון וחולון וראשון לציון בדרום.
- התוכנית ממוקמת בתחום ההשפעה של מערכת המטרו (קו M1 – מרחק של כ-500 מ' מתחנת צומת חולון), כך שבעתיד המתחם יקושר היטב לחלקים רחבים מהמטרופולין.

7.2 מערך הולכי הרגל

התוכן	מס' החלטה
507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10	20/05/2026
דיון בהפקדה	18 - - 0009-26

- תוכננו שני שבילי הולכי רגל חדשים הקושרים את שכונת קריית שלום אל רחוב בן צבי ותוואי הקו הירוק. מדובר בתוספת חדשה למערך תנועת הולכי הרגל בשכונה, שתשפר משמעותית את הקישוריות והנגישות מהשכונה אל הקו הירוק.
- חלקים נרחבים משטח המגרש הפרטי הוסבו לשטחים פתוחים לשימוש הציבור, בין אם בהקצאת שצ"פ, שצ"פ קרקע ובין אם בזיקת מעבר. שטחים אלו ישמשו להרחבת המרחב הציבורי, לרבות הרחבת המדרכה ברחוב משגב עם, ובכך משפרים את ההליכתיות לאורך הרחובות בתחום התוכנית.
- התוכנית כפופה לתכנית מדיניות תא/9144 לרבות בהיבטי נטיעת עצים, להבטחת תנאים אקלימיים מיטביים להליכה.

7.3. רוכבי אופניים

- התוכנית מחייבת מתן פתרון חניה מלא לאופניים לפי המדיניות העירונית תא/9144.
- התוכנית, הכוללת הוראות עיצוב, מציגה פתרונות למיקום חדרי האופניים בקומות הקרקע ובמרתפים בכפוף למדיניות הנ"ל. חדרי האופניים מתוכננים לגישה נוחה ובטוחה, וממוקמים בסמוך למעליות המותאמות לנשיאת אופניים.
- בפיתוח משולבים מתקני חניה לאופניים למבקרים ולציבור.

7.4. תקן חניה

- מתוכננים 4 מרתפי חניה.
- חניות רכב פרטי – מוצעות 111 חניות, מתוכן 104 למגורים (תקן חניה מקסימלי 1: 0.8) חניות למסחר תקן (0) 71 חניות לשב"צ תקן (100: 1).
- חניות אופניים – תקן אופניים (תואם את המדיניות). למגורים (1: 2).
- חניות אופנועים – כלל חניות אופנועים ימוקמו בכלל קומות החניון ע"פ תקן של 1: 10 עבור יחידות מגורים ו-1: 200 עבור שטחי מסחר.

7.5. רמפה, ורחבות כיבוי

- הפרויקט יכולל כניסה אחת לתת הקרקע בבפינה הצפון מזרחית מרחוב "משגב עם", באמצעות רמפה דו סיטרית שתהיה בתחום הבינוי.
- הרמפה תיתן מענה לכניסת רכבים פרטיים עבור המגורים והשב"צ.
- תמוקמה שתי רחבות כיבוי בתחום החזית הצפונית של החצר.
- רחבת היערכות של חח"י מוצעת בדופן הדרומית של המגרש בשל מיקום חדר השנאים באזור זה. לאור שילוב השטחים המבונים לצרכי ציבור בחלק הצפוני, לא ניתן לקיים רחבת היערכות בדופן זו.

8. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה

- חלקה של התכנית התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. נערך סקר היסטורי ותכנית דיגומים שהוגשו ואושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 26.3.2025 בכפוף לתנאים הבאים:
1. הזזת נקודה 3 בתכנית הדיגומים למרכז הצלע הדרומית בין נקודות 1 ו-2.
 2. יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה מראש על מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.

אקוסטיקה:

בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לרח' בן צבי ובקרבת הקו הירוק של הרכבת הקלה נדרש חיזוי רעש תחבורה על מנת לבחון את רמת ההנחתה הנדרשת בקולטים השונים והתייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל. יש לאשר את המסמך האקוסטי כתנאי להפקדה בפועל.

אסבסט:

בסקר אסבסט שנערך במבנים הקיימים בתחום התכנית נמצאו מופעי אסבסט כגון: לוחות אסבסט, צינורות וכו'. טרם תחילת עבודות במקום, תיבדק הימצאות אסבסט גם בתוך הדירות, ויפורק ע"י קבלן מורשה לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

נספח פסולת:

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
18 - 26-0009	דיון בהפקדה

יאושר ע"י אגף תברואה.

9. בנייה ירוקה:

התכנית תעמוד במדיניות הועדה העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 על עדכוניה לשלב ההיתר, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נסיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

10. עצים:

בחודש 06.2023 נערך סיור עצים בשטח התכנון בהשתתפות האגרונום העירוני ואגרונום התכנית. תאריך 21.09.2023 נערך סקר עצים מפורט. על פי ממצאי הסקר בשטח התכנון נמצאו 9 עצים בוגרים, מתוכם ארבעה עצים בערכיות גבוהה וחמישה בערכיות בינונית. מתוך תשעה עצים בוגרים חמישה סומנו לשימור וארבעה לכריתה. הסקר אושר ע"י האגרונום העירוני בתאריך 06.05.2026.

11. הדמיות

מבט מכיוון רחוב בן צבי



מבט מכיוון רחוב משגב עם



12. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

12.1 רקע:

לתכנית גובש מתווה חברתי לשיתוף ציבור יחד עם המחלקה לשירותים חברתיים בהתחדשות עירונית. בשל היקפה המצומצם של התכנית הוחלט לא לחייב הכנת תסקיר חברתי. התכנית הוצגה לציבור במסגרת מפגש הסברה שכוונתי בתאריך 14.6.23, בו נסקרו מספר תכניות המקודמות בשכונת קריית שלום.

12.2 הסכמות דיירים:

היקף ההסכמות: **בהתאם למידע שהועבר מיזם התכנית עומד על כ- 91% (44 מתוך 48 בעלי דירות) ע"פ הפילוח הבא:** משגב עם 6 – 87.5%, משגב עם 8 – 87.5%, משגב עם 10 – 100%. בעלי הדירות מיוצגים ע"י ב"כ הדיירים כמפורט: משגב עם 6- עו"ד אפרת יעקב, משגב עם 8- עו"ד גיא בטאט, משגב עם 10- עו"ד מני קורן. **מסמכי "בעל ענין בקרקע" שהגיש החברה היזמית אושרו על ידי השירות המשפטי.**

12.3 מימוש המתווה החברתי לתכנית:

- בהתאם להמלצות המתווה החברתי תואם עם העירייה התקיימו המפגשים והעדכונים הבאים:
- ביום 25.07.2024 התקיים מפגש בהשתתפות כ-25 בעלי נכסים שמטרתו להציג את התכנית המוצעת ולענות על שאלות ולקבל משוב והתייחסויות. במפגש נכחו עורכי התכנית, נציגי היזם, ויועצי שיתוף הציבור במפגש הוצגו, בין היתר, מטרות התכנון ועקרונותיו, השימושים המתוכננים, היחס לרחוב בן צבי ופתרונות הנגישות, שלבי התכנון הרלוונטיים לתכנית, עמידת התכנית בהנחיות תכנית המתאר והתאמתה לתכניות המקודמות באזור.
 - אחת לחצי שנה מתקיימים מפגשים בהשתתפות נציגי היזם בו מועבר עדכון על סטטוס התכנית.
 - בנוסף, אחת לרבעון נשלחים לדיירים עדכון סטטוס תכנוני ועדכון בהיבט היקף החתימות.
 - בהתאם למתווה שגובש, לאחר הפקדת התכנית להתנגדויות יערך כינוס פרונטלי של כלל בעלי העניין כולל בעלי הדירות ודיירי דירות חלמיש, בו יינתן דגש על מתן מידע לנושא הגשת התנגדויות. כמו כן, יוצגו לוחות הזמנים הצפויים עבור השלבים הבאים ואפשרויות המעורבות של דיירי הבניינים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1179183	שם התכנית תא/מק/5184 משגב עם 6-10	מגיש התכנית קבוצת ביתא נדל"ן בע"מ	עורך התכנית פרחי-צפירי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלק התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 3.78 דונם - התוכנית כוללת הריסת 3 מבני מגורים (חוקות 3 מבני מגורים חדשים, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים ומבנים).	62 א. (ג) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.		אזור א'804 קריית שלום - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2
		התאמת חזון האזור בתוכנית המוצעת

במסגרת בקשות להיתר בהתאם למדיניות לתמ"א 38 ולכן אין טעם בהכנת מסמך מדיניות שכונתי.	ר-83 בן צבי יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בסעיף 5.3.5		
לא קיים מסמך מדיניות לרחוב בן צבי, ברחוב עתיד לעבור הקו הירוק של תרקייל וחוא מתוכנן לפיכך. במסגרת חתכנון המפורט נעשתה התאמה לקו הבינוי של המבנים הגובלים לפי חתכנון המפורט של תרקייל.	סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2(ג) - תוספת רח"ק 1 עפ"י חוראות למתחם התחדשות עירונית וכן, בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגות גובה אחת מעבר לקווי הספה העיצוב העירוני.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי תוכנית: תשרים ייעודי קרקע: אזור מגורים בבניית עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
מגורים	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.1.1 שימושים כלליים	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח	סעיף 3.2.4(א) (1) מקבץ שימושים ראשי: מגורים.	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6
מגורים: עד 126 יחיד בשלושה מבני מגורים חדשים.	סעיף 3.2.4(א) (4) - שימושים נוספים: מקומות הקרקע: מסחר 1, למעט שימוש היוצר מטרד, מעמים על תשתיות, מחסור בחניה או	שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

התכנית קובעת שטחים ציבוריים מבונים בחוקף של 600 מ"ר, בנוסף התכנית מגדילה שציפ קיים	מגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו. שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים נלווים לפי סעיף 3.1.1 (ח) עד 5% מהשטחים לשיומש הראשו	שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעוד בכפוף להחלטות המפורטות.	
התכנית מציעה עד רח"ק 5 מתוקף מתחם התחדשות עירונית (1+4). צפיפות: 45.3 יחיד / ד' התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי בהפיכת שטח סחיר לשציפ התכנית קובעת 10% יחידות דב"י מסך יחיד בתכנית, על פי המדיניות העירונית	לפי סעיף 3.2.4 (ב): מעל 1.5 דונם רח"ק מירבי 4 סעיף 3.2.4 (ג): צפיפות מינימלית 18 יחיד/דונם נטו הוראות מיוחדות: יחולו הנוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 סעיף 5.3.2 (א): 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי 3.1.3 (א): הקצאות לשטחי ציבור 3.1.3 (ב): שיקולים בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי בנייה סעיף 3.1.3 (ג): התכנית תורמת תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי וכן יוצרת תועלת חברתית (תמחיל יחיד וכן, דיור בחישג יד)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.

התכנית קובעת עד רח"ק 5 + 3.1.4 סעיף (א) - תוספת 1 רח"ק בהתאם לטבלת תוראות מיוחדות תוספת 1 רח"ק (תחתית עירונית) לפי סעיפים 3.1.4 (ב) + 5.3.2 (ג) + 3.1.4 (ד) רח"ק נוסף למרפסות לשימושי מגורים. + 3.1.4 (ו) רח"ק 1 נוסף למצללות לשימושים ציבוריים			קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המורבי - 3.1.4 תכנית במתחם להתחדשות עירונית
שטחי בניה תת קרקעיים בחיפוף תואם 2.55 רח"ק, תואם תוכנית תקפה ע-1 + 3.1.5 (א) לפי סעיף 3.1.5 (א) על פי תכניות תקפות או 50% מהרח"ק העילי + 3.1.5 (ג) + 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים. + 3.1.5 (ה) לא ניתן לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעלה הקרקע		בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית מציעה שלושה מבנים בגובה עד 10 קומות + 4.2.5 עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקי' חריגה לסביבתה (סעיף 4.2.5). עליה בדרגת גובה אחת לפי אזור להתחדשות עירונית סעיפים 4.2.6 + 5.3.2 קומה איבודית מבונה לא תיחשב כקומה טיפוסית + 4.2.2 (א) סעיף 4.2.2 (א) גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ', קומת קרקע לא תעלה על 6 מ'. סעיף 4.2.2 (ג) (3)	בהתאם לנספח העיצוב העירוני עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקי' חריגה לסביבתה (סעיף 4.2.5). עליה בדרגת גובה אחת לפי אזור להתחדשות עירונית סעיפים 4.2.6 + 5.3.2 סעיף 4.2.2 (א) סעיף 4.2.2 (א) גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ', קומת קרקע לא תעלה על 6 מ'. סעיף 4.2.2 (ג) (3)	מספר קומות מירבי לפי אזור מגורים בבניה עירונית ונספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות עיצוב עירוני תוראות מיוחדות	קביעת גובה הבנייה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

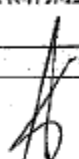
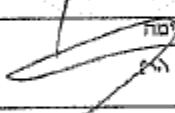
			בבניינים שגובהם עד 10 ק"מ הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2.1 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1 כללי	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חזקת תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או חזקת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחוזת הקצאה לצרכי ציבור והקצאת יוקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	4.1.1 (ד)(2)(א) חזקת שטח לבנייה ציבורי בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש שמועד למגורים. החלפת הקצאה חלקית של שטח ציבורי פתוח בשטח פרטי פתוח.	+
		4.1.1 (ז) איכות השטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים במסגרת הקצאה לצרכי ציבור		+
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חזקת חוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חורף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנוסף העיצוב העירוני ו/או בנוסף התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	3.6.11 - שצי"פ	קיים נספח פיתוח ועיצוב נופי כחלק ממסמכי התכנית מגרש לשצי"פ	+

3.8.1 – כללי קיים נספח תנועה לתכנית חתכנית גובלת בשביל אופניים קיים אך הוא אינו כלול בתחומה 3.8.2 (ג) – דרך עורקית רב עירונית 3.8.4 – קווי מתעין תוואי קו חסותנין מסומן בנספח התחבורה בהתאם לתכנית תת"ל 71א. נבחנה התאמת הוראות התכנית להוראות תת"ל 71א. תקן חניה לוח"ד 0.8 למגורים. תקן חניה למסחר – 0 תקן חניה לשימושים ציבוריים – 1:100	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	4.4 סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) ולות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
4.4.1 (ב) (ג) (ד) – תכנית חקורבנות בינוי במגרש הגובל עורקית רב עירונית, השימושים מעורבים של מגורים ומסחר. 4.4.2 – תו"ד סביבתית 4.4.3 – בנייה ירוקה 4.4.5 – התוכנית תכלול הוראה לשימוש במקורות אנרגיה גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים	בכל שטח התוכנית	4.5.1	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.
ל"ר תחום התכנית כולל בחלקו בדרום 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מסמן שטח ירוק בשרדות תותיקים שאינו כלול בתחום	אתר טבע עירוני נקודתי		

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
18 - - 0009-226	דיון בהפקדה

התכנית. התכנית כולל בתחום בני המסומן במתאר כאזור למגורים בבניה עירונית ומסומן להחדשות עירוניות.			
+ התכנית שומרת של 15% שטחי הלידול פנויים מבניה על ותת קרקעית + התכנית מתואמת עם מי אביבים	4.6.1 - לא רלוונטי 4.6.2 - הנחיות כלליות להכנת תוכניות 4.6.3 - לא רלוונטי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - רשמל	בכל שטח תתוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: חנניות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) רשמל (4.6.6)
קיים נספח תשתיות			

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועוד מקומות תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עיריית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפצות קרקע חדרות לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי		6.5.2026	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, ע"ד		6.5.2026	

ח' בתמוז | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

111412

חוו"ד צוות: מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום העיר

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור הועדה המחוזית למדיניות ההתאמה לתמ"א 70.
2. אישור הועדה המחוזית לחריגה מתמחיל השימושים שנקבע בתמ"א 70 וזאת ע"פ סעיף 2 ד' (2) ללוח מס' 1 בתמ"א 70.
3. לאור הצורך באישור הועדה המחוזית כמפורט בסעיפים 1,2, מומלץ להאריך את תקופת מילוי התנאים להחלטת הועדה מ-4 חודשים ל-6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית.
4. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
5. אישור סופי של היח' הכלכלית לדו"ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
18 - 0009-226	דיון בהפקדה

8. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
9. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר קיימא ואישור סופי של הדו"ח הסביבתי.
10. השלמת התיאום מול חברת נת"ע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/05/2026
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/05/2026

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-226' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

עזר בר נוי : תוכנית משגב עם 6-10. תוכנית בדופן הדרומית של שכונת קריית שלום על דרך בן-צבי. תוכנית המהווה השלמה להתחדשות העירונית ברצועה הדרומית של קריית שלום, לצד תוכניות עיצוב והיתרים נוספים, שאושרו ברצועה הזאת.

נועם פרחי : מציג את עיקרי התכנית ממצגת

ליאור שפירא : בנוגע לבית חם לנערה נכנסים מהמעבר בשצ"פ?

נעם פרחי : מהשצ"פ נכנסים לשביל ומהשביל נכנסים לבית הנערה.

עדי בסיס : לא, יש חצר לבית החם לנערה.

ליאור שפירא : האם יש גדר?

עדי בסיס : החצר של הבית חם לנערה הוא שטח ציבורי בנוי הוא מגודר ומופרד מהשצ"פ. אין ממנו גישה עצמאית לשצ"פ. הכניסה לשטח החום הוא מהגרעין המרכזי והשצ"פ מתנהל באופן עצמאי בלי הפרעות לאלחום ולא הפוך.

אורלי אראל : לשאלה אם יש גדר בין השצ"פ לשפ"פ התשובה היא לא.

עדי בסיס : זהו שטח המשכי רציף בתחום השפ"פ והוא מתוחזק על ידי העירייה

ליאור שפירא : מתי יש בעיה בין שצ"פ לשפ"פ?

עדי בסיס : בדרך כלל בדרום העיר אנחנו קובעים שהוא שטח רציף, יש הנחיות בתקנון שמוגדר בזיקת הנאה והוא מפותח כהמשך רציף ומתוחזק על ידי אותו גורם.

אורלי אראל : באופן עקרוני אם יש דרך שצ"פ וכניסה לבית אין מעבר לכלי רכב דרך השצ"פ. הולך רגל ברור שהוא יכול לעבור בשצ"פ. בשטח פרטי ביעוד שהוא לא שפ"פ יהיה גדר.

אודי כרמלי : השאלה אם זה ביעוד שפ"פ? ברגע שהיעוד הקרקע הוא פרטי ואין זיקת הנאה לציבור אפשר לעשות גדר.

ליאור שפירא : יש אופציה שאתה לא מחוייב בגדר?

אודי כרמלי : אין חובה לגדר לגינות אחוריות לדוגמא. אין הנחיה בתבוע שמחייבת גדר בכל מחיר. יש הנחיות עיצוביות לגדר.

ליאור שפירא : ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לתנאים המופיעים בחוות דעת הצוות

בישיבתה מספר 0009-226' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור הועדה המחוזית למדיניות ההתאמה לתמ"א 70.
2. אישור הועדה המחוזית לחריגה מתמחיל השימושים שנקבע בתמ"א 70 וזאת ע"פ סעיף 2 ד' (2) ללוח מס' 1 בתמ"א 70.
3. להאריך את תקופת מילוי התנאים להחלטת הועדה מ-4 חודשים ל-6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית.
4. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
5. אישור סופי של היח' הכלכלית לדו"ח הכלכלי.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1179183 תא/מק/5184 - משגב עם 6-10
1826-0009 - 18	דיון בהפקדה

6. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
8. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
9. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר קיימא ואישור סופי של הדו"ח הסביבתי.
10. השלמת התיאום מול חברת נת"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1510460 תא/מק/5308 - המסגר פינת יצחק שדה
19 - - 0009-226ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

תיאור גבולות:

צפון: רחוב המסגר 50א, רחוב שונצינו 1

דרום: רחוב יצחק שדה

מערב: רחוב המסגר

מזרח: רחוב שונצינו

כתובת: המסגר 46



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק מגוש	122	68
			123	
			124	
			125	
			126	
			127	

שטח התכנית: 3.478 ד'

מתכנן:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול, סטודיו לאדריכלות נוף
יועץ תנועה: אורן צמיר, מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

תשתיות וניקוז: ברק יזרעאל צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
יועצי סביבה: אתוס, אדריכלות תכנון וסביבה

יזם: תדהר הראל מניבים בע"מ

בעלות:

122-127 - פרטיים

68 - עירייה

מצב השטח בפועל:

התכנית נמצאת בצומת הרחובות יצחק שדה והמסגר. על שטח התכנית מבנה המשמש לתעסוקה ומלאכה בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

מדיניות קיימת:

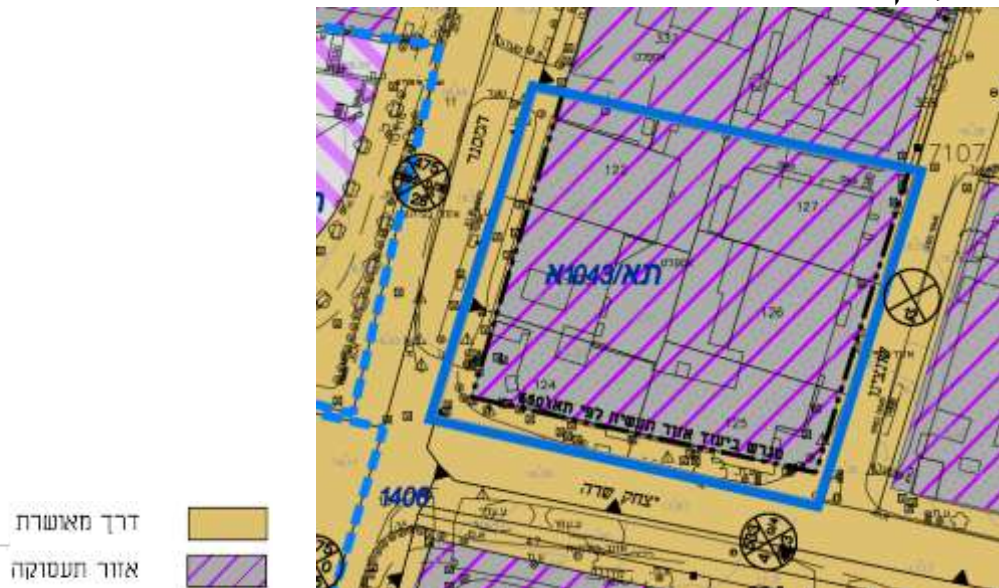
התכנית כלולה בתחומי תכנית האב לשכונת מוטיפיורי על עדכונה (אושרה לראשונה ב-2009 ועודכנה ב-2019). המדיניות קובעת עבור רצועת הדופן שימושי תעסוקה ומסחר בעיקרם. בשטח התכנית יותר בינוי מגדלי.



ממערב גובלת בה 'מדיניות מרחב המשולש' 2022. מדרום 'מע"ר המחר' ומדרום-מערב תכנית מתאר 'חסן ערפה' תא/3319.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:



תשריט יעודי קרקע

תא/ 1043 - ביעוד אזור תעשיה, המאפשרת בניה עד 5 קומות באחוזי בניה של 200% עיקרי. **תא/ 1043א-** השטח נכלל בתחום אזור תעסוקה א, בו מותרים שימוש משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (עד 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה כשימוש עיקרי, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה כשימוש עיקרי ובתי מלון. 200% עיקרי + 35% שרות משטח העיקרי.

תא/ 650 - הרחבת זכות הדרך של רחוב שונצינו ויצחק שדה

תא/ 1406 - הרחבת זכות הדרך של רחוב המסגר

תכנית **תא/ 1406 ותא/ 650** החלות במגרש קבעו הרחבה לדרך יצחק שדה והמסגר, תכניות אלו לא נתנו זכויות בניה. התכניות הינן נושאויות ומטרתן היתה הרחבת הדרכים באזור.

שטחי ההרחבה שנקבעו טרם נרשמו בבעלות העיריה וטרם הופקעו. בשתי התכניות נכללו הוראות לפיהן שטחי הבניה במגרש יחושבו לפי שטחיהם לפני ההפקעה (ברוטו).

הועדה המחוזית במסגרת תכנית תא/4019/מח שאושרה בשנת 2014 החלה על רחוב המסגר 34-36, נתנה דעתה לעניין הוראת חישוב השטחים בתכנית 1406 וקבעה כי במסגרת התכנית החדשה יש לקחת בחשבון את שטחי המגרש ברוטו לפני ההפקעה. ראו מתוך ההחלטה בהתנגדויות לתכנית זו:

"לטענה כי זכויות הבניה נגזרו גם משטח דרך קיימת, שלא כדין - לדחות את ההתנגדות. מהחלקה הופקעו שטחים במסגרת תכנית תא/1406, שם נקבע (סעיף 10 בתכנית) כי חישוב זכויות בניה ייעשה על פי שטחי המגרשים ברוטו; וכך נעשה בתכנית זו".

לפיכך, בהתאמה לעמדת הועדה המחוזית ובהתאם לסעיף 2.5.3(ב) לתכנית המתאר לעניין תכניות נושאויות, חישוב שטחי הבניה במגרש ייעשה משטח המגרש ברוטו בהתאם לתכניות 1406 ו- 650.

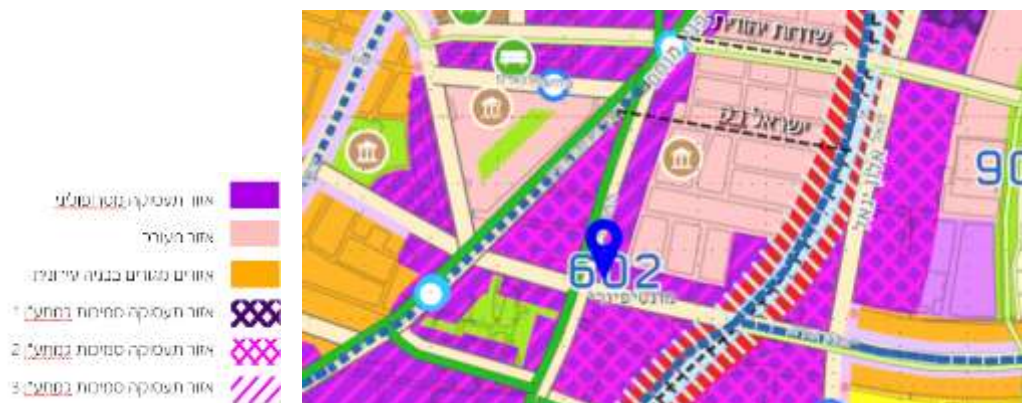
תכנית המתאר – תא/5000



תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

רח"ק: 12.8 (גודל מגרש 1.5 ד' ומעלה)
 במרחב מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים בהיקף של עד 30%. (שימוש זה בוטל בתא/5500)
 באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של
 אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות

תכנית המתאר – תא/5500 (אושרה להפקדה בתנאים 2/2025)



תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמיכות למתע"ן 3

- רח"ק 12.8 (גודל מגרש 1.5 ד' ומעלה)
- בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 15.3.22.

תמ"א 70 תכנית מתאר ארצית למטרו:

פורסמה לאישור 21.5.2025



D		C		B		A	
סכנת שטח	סכנת ראשונה	סכנת שטח	סכנת ראשונה	סכנת שטח	סכנת ראשונה	סכנת שטח	סכנת ראשונה
6	9	5	7.5	4	6	3	4.5

תשריט התכנית

מיקום : בטבעת הראשונה

זכויות בניה : אזור עירוני מוטה מטרופוליטני בעל אופי עירוני, רח"ק מינימלי 9 לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים ולפחות 20% מגורים

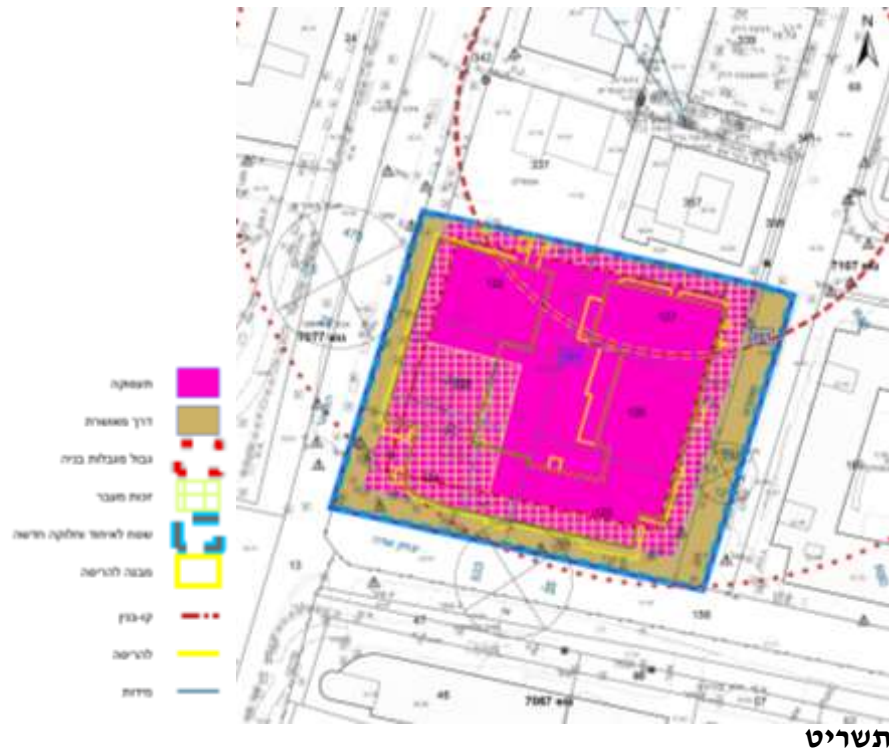
התאמה לתמ"א 70 :

התכנית דגן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרופוליטני כהגדרתו בתמ"א 70, בטבעת ראשונה. ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70, ונפרט ; נוכח מאפייני המגרש עליו חלה התכנית, ולאור העובדה ששטח תחום ברובו בכבישים, ממוקם במע"ר ומסומן במסמך המדיניות כנקודה לבינוי מגדלי ברצועת הדופן, הרי שמדובר בתכנית שמהווה, כמפורט בסעיף 8.1.3, יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף 8.1.3.

התכנית ממוקמת בטבעת הראשונה של תחנת החשמונאים ועומדת ברח"ק המינימאלי שנקבע לטבעת הראשונה לאזור זה כקבוע בלוח 1 לתמ"א 70. התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 מלבד אחוז המגורים המבוקש בה אשר אינם קיימים בתכנית זו, דבר שנקבע בהתאם לכלל התכניות המקודמות במע"ר ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעירוב שימושים במע"ר. זאת בעוד שתמ"א 70 מגדירה לאזור זה תמהיל הכולל 20% מגורים, ואולם גם לפי הוראות תמ"א 70 ניתן לחרוג מאחוז זה באישור הוועדה המחוזית. לאור האמור, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 או במטרותיה.

לפיכך, ניתן לראות בתכנית זו "תכנית חלקית" כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70, וככזו, היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, ונוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/5000, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו רשאית לאשרה.

מצב תכנוני מוצע :



תשריט

עיקרי התכנית:

- א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- ב. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר, כמפורט בסעיף 5.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 40 קומות.
- ד. קביעת הוראות לזכות מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- ה. קביעת תא שטח מס' 201 בייעוד "דרך מאושרת" ותא שטח מס' 101 בייעוד "תעסוקה" וקביעת הוראות ושטחי בניה לגביו.
- ו. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- ז. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- ט. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

התכנית קובעת 2 מגרשים :

- מגרש 101 - בייעוד תעסוקה
- מגרש 201 - בייעוד דרך מאושרת.

במגרש 101 :

- קביעת זכויות בנייה, גובה ושימושים בהתאם לתא/ 5000 לאזור ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אשר תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני :
- מספר קומות : 40 קומות – במסגרת מסמך המדיניות לשכונת מונטיפיורי נערכה בחינה תכנונית לעניין עלייה לגובה בדפנות השכונה, לאורך רחוב יצחק שדה והמסגר. בהתאם לבחינה, מסמך המדיניות סימן מספר מוקדים לעלייה לגובה, ביניהם את שטח התכנית המסומן במסמך המדיניות כנקודה A.
- הבינוי הגובל, בהתאם למדיניות ולתכניות מקודמות עומד על 14 קומות לאורך הדופן החיצונית.
- רח"ק : 12.8
- שימושי מסחר ותעסוקה. מסך שטחי התעסוקה יותרו עד 25% שימושי מלונאות

- שטחים לטובת שימושים ציבוריים. בשל הקרבה לתחנת הדלק לא ניתן לקבוע שימושים רגישים בשטחי הציבור המוצעים לפי היחידה הסביבתית.

פירוט יעודים/שימושים:

טבלת זכויות בנייה:

מספר קומות	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה שטחי בניה כוללים (מ"ר)		שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
				38,778*	101	תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
			16,125	2,400			
מעל הכניסה הקובעת	60%			41,178 רח"ק 12.8	3217	101 >סך הכל<	תעסוקה
40							

* יותרו שימושי מלונאות בהיקף של עד 25% מסך הזכויות לתעסוקה. מסך זכויות אלו לפחות 400 מ"ר ישמשו למסחר.

שימושים:

במגרש 101 – תעסוקה

בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה

בקומות מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי
- שטחי ציבור מבונים
- שטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי המשתמשים.
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהיקף של עד 25% באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין ובכלל זה בריכות שחייה, צמחיה וגינון, אזורי ישיבה, שהייה, מסחר, בית קפה, בילוי, אוכל, אלמנטים של הצללה ומערכות מינימליות מחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- גג ירוק – יתאפשר שימוש של הגג הירוק לתעסוקה ולמלונאות

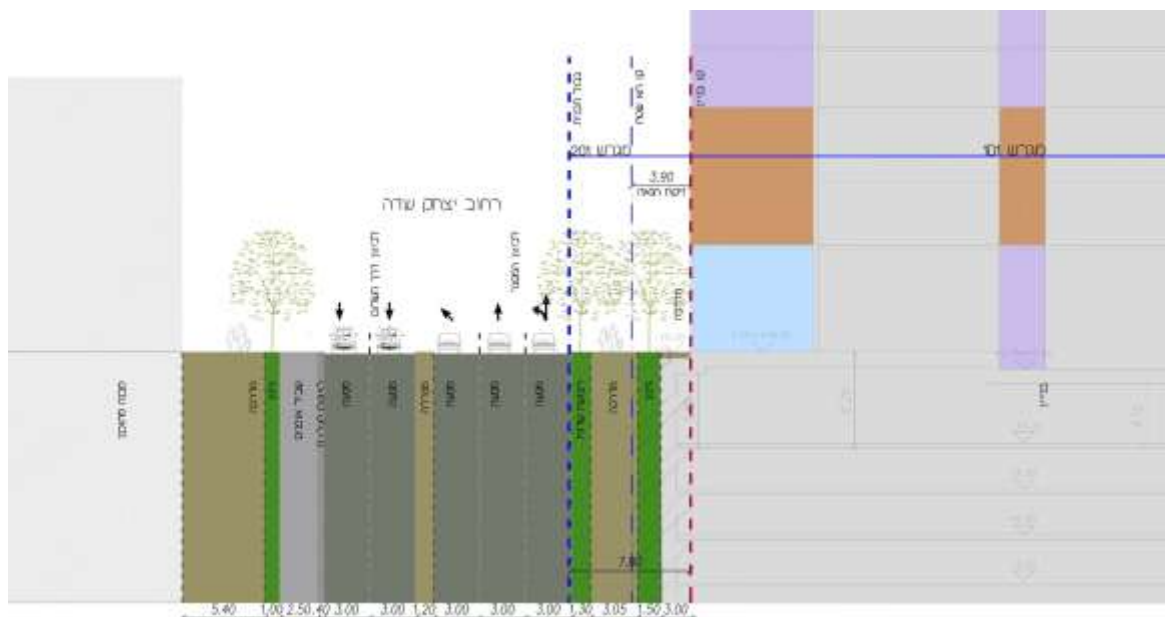
במרתפים:

- חניה, אחסנה, מערכות טכניות וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון בכפוף להכנת תשתיות נדרשות ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

קווי בניין:

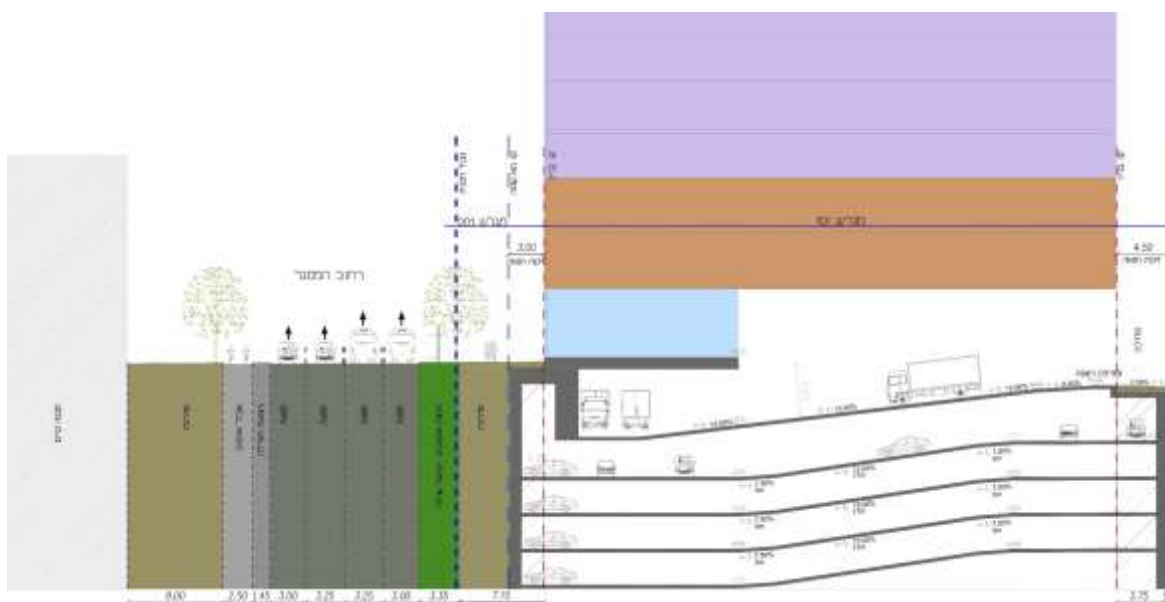
- קו בניין לכיוון רחוב המסגר: 3 מטר
- קו בניין לכיוון רחוב יצחק שדה: 4 מטר
- קו בניין לכיוון רחוב שונצינו: 4.5 מטר
- קו בניין צפוני: 3 מטר

במסגרת קביעת קווי הבניין נערכה בחינה מרחבית של חתך רחוב יצחק שדה מאיילון במזרח ועד חסן ערפה במערב תוך הטמעת התכנון המוצע בשדרת הקרייה. קווי הבניין המוצעים מאפשרים מדרכות ברוחב של 3.00 ו-3.05 מ' לאורך יצחק שדה ובנוסף 2 רצועות שתילה.



חתך רחוב יצחק שדה

ברחוב המסגר מוצעת מדרכה ברוחב של 7.15 מ' ורצועת שירות.



חתך רחוב המסגר

גובה קומות:

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.
גובה קומות ציבוריות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ו) (6) להלן.
גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מ' בהתאם לסעיף 3.7 בהנחיות המרחביות לטובת הקמת יציע למסחר ואפשרות לגישור הפרשים טופוגרפיים בקומה זו. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות.

בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מלונאות למשרדים), ובקומות הטכניות בהיקף של עד 8 קומות. גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ' נטו.

הערות לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101:

1. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.
2. השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101 ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.
3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
4. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
5. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהליך הרישוי ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. יותר לאחד קומות ציבוריות באופן מלא או חלקי לקבלת קומה גבוהה יותר, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע.
6. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים שייקבעו בהליך הרישוי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים ולא יפחתו מ-100 מ"ר.
7. יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב"חזית פעילה".
8. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
9. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
10. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.
11. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
12. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.
13. יתאפשר שינוי מיקום מרפסת השטח הציבורי בכפוף לשימוש.
14. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלסי קומות המרתף העליונות ביותר ככל הניתן בהן מתוכננים שימושי חניה לכלי רכב פרטיים ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

מלונאות:

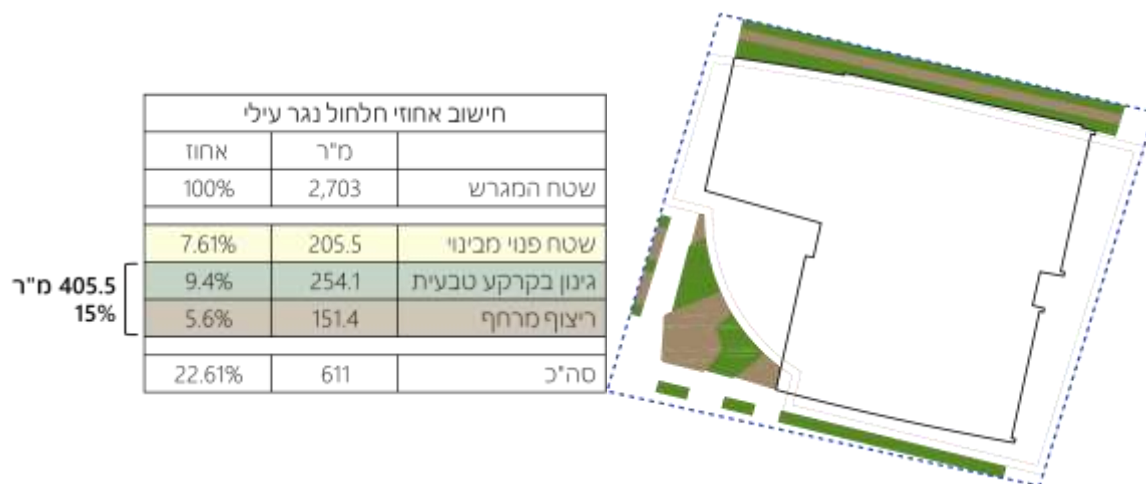
- א. התכנית כוללת אפשרות להמרת 25% שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו עת הוצאת היתר בנייה.
- ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה או משותפת על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

מסחר:

- א. קומת הקרקע תהיה מסחרית. שטח המסחר ואורך החזית המסחרית ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב אך לא יפחת מ-70% מאורך החזית.
- ב. המסחר יהיה רציף ככל הניתן.
- ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- ד. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור 24/7.
- ה. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים.

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. זיקות הנאה: בכלל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה 24/7, ללא מגבלות וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים והרחובות הגובלים. יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים.
- ב. מדרכות בהיקף התכנית: השטחים המסומנים בתוכנית כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
- ג. שטח פנוי מבינוי: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מתכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומאפשר חלחול מי נגר, יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק ולבני דשא בשטח המחלחל בריצוף מחלחל כפי שיאושר ע"י עיריית תל אביב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינון. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן / במצע שתילה למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק מינימלי של 1.5 מ'. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.



תכנית בינוי ופיתוח:

נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הסעיפים כדלקמן:

1. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-70% מאורך החזית הכוללת. היקף שטחי המסחר מסך החזית הפעילה בכפוף לסעיף 4.1.2 א.1.1.
2. שימושי המסחר בקומת הקרקע יפנו לכיוון רחובות המסגר ויצחק שדה, ולכיוון זכות המעבר בצומת הרחובות הנ"ל.
3. מבואת הכניסה לשימושי התעסוקה תפנה לכיוון זכות המעבר בסעיף לעיל.
4. מבואת הכניסה לשטחי הציבור המבונים תפנה לכיוון רחוב שונצינו.
5. ההפרש בין מפלסי הבינוי בקומת הקרקע לבין מפלסי הפיתוח הצמודים להם לא יעלו על 5 ס"מ.
6. הכניסה לתת הקרקע תהיה מרחוב שונצינו, תמוקם רחוק ככל הניתן מרחוב יצחק שדה ותופרד מהכניסה לשטח הציבורי המבונה.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

רקע כללי:

- השטח הכולל של התכנית - 3.5 ד'.
- מוגדרת בתכנית המתאר תא/5500 כאזור תעסוקה מטרופוליטני בסמוך למתע"ן.
- נמצאת בתחום מדיניות מונטיפיורי.
- בהתאם לתכנית המתאר היקף הזכויות הבניה הכולל – 41,178 מ"ר לפי רח"ק 12.8.

דגשים מתוך הפרוגרמה האזורית/תכנית המדיניות:

תכנית מדיניות מונטיפיורי (תא 9011, 2017) מנחה כי בתוכניות חדשות יש לייצר שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. בנוסף התכנית מבקשת לשים דגש על קביעת שימושים ציבוריים בקנה מידה שכונתי.

נתוני תכנון:

- גבולות התוכנית: גוש 7107, חלקות 122-127, 68 (בחלק ממנה).
- תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, אזור תכנון 601.
- רח"ק מרבי: 12.8 (במגרשים מעל 1.5 דונם).
- שטח התוכנית: 3.5 דונם
- שטח סחיר בתחום התוכנית: 2.729
- ייעודי קרקע מאושרים: תעסוקה ודרך

- תמהיל השימושים הסחירים : 25% מלונאות, 75% תעסוקה (כולל מלונאות).

מצב מאושר :

2.7	רח"ק
3.5	שטח המגרש (דונם)
תעסוקה ומסחר	שימוש
7304	סה"כ מצב מאושר

מצב מתוכנן :

מצב מתוכנן	
12.8	רח"ק
2.729	שטח סחיר (דונם)
41,178	סה"כ שטחי בנייה
33,875	סה"כ תוספת שטח כלפי המצב המאושר
2,400	שטח ציבורי מבונה
41,178	שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות

פרוגרמה לשטחי הציבור :

התוכנית המוצעת לא כוללת מגורים. שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב השטחים הסחירים שאינם למגורים :

סה"כ	
7,304	זכויות במצב הנכנס
41,178	זכויות במצב המתוכנן
33,875	תוספת זכויות הבנייה
2.704	שטח המגרש
100%	אחוז השטחים הסחירים שאינם למגורים
0.89	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)
2400 מ"ר	המרה לשטח ציבורי בנוי לפי מקדם 2.7

המלצות להקצאות לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור – 2400 מ"ר שטח מבונה.

הנחיות לשטחי המלונאות :

- בשטחים המלונאים תתאפשר הקמת מלון אחד שימש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.
- המלון יהיה תבבילות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב.
- לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.
- מימוש השטחים המלונאים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.
- מספר החדרים ודירוג המלון יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

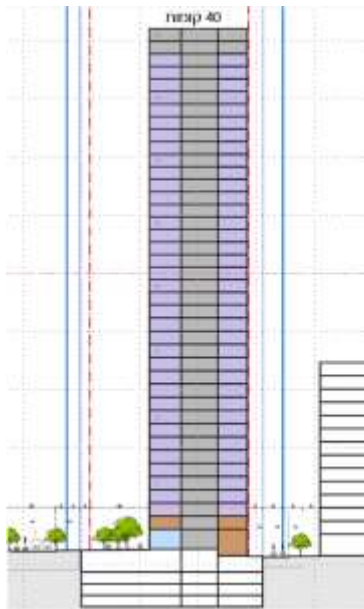
- התוכנית תקצה שטחי ציבור בהיקף של 2400 מ"ר.

- בשל מגבלות סביבתיות לא ניתן לקבוע שימושים רגישים בשטחי הציבור המוצעים.
- ההמלצה לקבוע שימוש ציבורי שישלב שירות שכונתי-מקומי לצד שירות כלל עירוני- כדוגמה ספורט או תרבות.
- כדי לתת מענה למחסור בשירותי ספורט במרכז העיר- מוצע לבחון שימוש ציבורי של אולם ספורט (ג'ודו/כדורעף) - זאת בכפוף לנוהל העירוני לקביעת שטחי ציבור. יש להשלים את התיאום בנושא עם אגף מבנה ציבור ואגף נכסים.
- נקבע בתוכנית שפ"פ בזיקת הנאה בהיקף של 400 מ"ר- ההמלצה למקם את השפ"פ בהפניה לשכונת מונטיפיורי (ברחוב שונצינו).
- בהינתן ויקבע שהתוכנית לא תכלול תוכנית עיצוב- יש להשלים תיאום בנושא תמהיל היחידות המלונאיות.

תועלות ציבוריות – חו"ד אגף להכנסות במנייה ופיתוח

התכנית מקודמת מכח תכנית 5000 ומצויה בתחום השפעת המטרו (תמ"א 70), לאור הנ"ל ובהתאם לסעיף 3.1.3 ד(1) בתכנית תא/5000, לא תחושב תועלת ציבורית בגין תוספת הרח"ק.

בינוי :

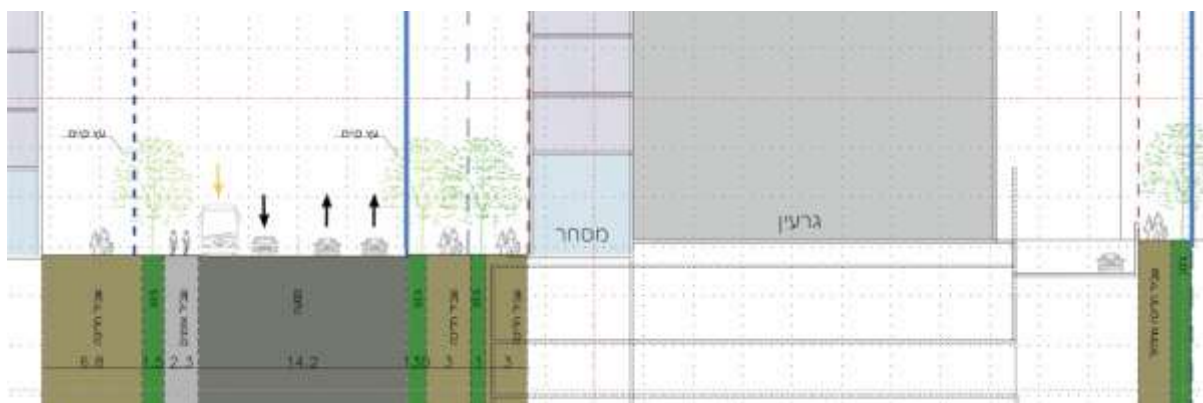


חתך



תכנית קומת קרקע

חתך מוצע לרחוב יצחק שדה



מרחב ציבורי

התכנית מייצרת כיכר ציבורית בזיקת הנאה בפינה הצפון מזרחית של צומת המסגר – יצחק שדה, ומרחב ציבורי פעיל לאורך חזיתות פעילות המקיפות את הכיכר.

תנועה וחניה: חו"ד תנועתית:

התכנית מאפשרת כניסת רכבים אחת מרחוב שונצינו בלבד. תקן החניה לרכב: 1:360 לתעסוקה ותקן 0 למסחר. תקן החניה עבור השימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת הוצאת היתר. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית. סך הכל מציעה התכנית כ-109 חניות לרכב פרטי וכ-422 חניות לאופניים. התכנית קובעת פריקה וטעינה ופינוי אשפה בתת הקרקע.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית נדרשת לנספח סביבתי (שטרם אושר) המתייחס לנושאי הבאים:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה ונמצאת בסמיכות לתחנת דלק.

התקבל אישור, בתנאים, של המשרד להגנת הסביבה מיום 19.11.2025:

1. בור אגירת שפכים: ריקון בור האגירה, הוצאת המכל ותשתיות הניקוז יבוצעו תוך כדי תיעוד ובתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה עפ"י " הנחיות מקצועיות להשבת תשתיות שהכילו חומרים מזהמי קרקע והשבתת אתר החשוד בזיהום קרקע
2. תכנית דיגום גזי קרקע: תכנית דיגום מעודכנת תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה טרם ביצוע הדיגום.
3. זיהום מי תהום: תוכנית להשפלת מי תהום, כולל ניטור וטיפול במי תהום תוגש לאישור רשות המים. חו"ד רשות המים תועבר למשרד להגנת הסביבה.
4. דיגום קרקע בתווך הרווי: כחלק מעבודות החפירה בתווך הרווי, יש לבצע דיגום של קרקע בהתאם למסמך הנחיות " דיגום קרקע רווייה מתחת למפלס מי תהום"
5. היתר הריסה: לא תבוצע הריסה של המבנה לפני קבלת אישור ותנאים מהמשרד להגנת הסביבה

נגר עילי:

פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים וזאת בשל הקרבה לתחנת הדלק וזיהום מי תהום שנמצא בעבר.

אקוסטיקה:

ככל שיוחלט על שימוש רגיש במבנה (עפ"י התקנון מכללה) תידרש התייחסות אקוסטית למבנה ציבור רגיש לרעש. על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, יש להתייחס למלונאות לעמידה בתקנות רעש בלתי סביר עם חלון סגור. יש לקבוע קריטריון של $Leq=40dB$ עם חלון סגור מרעש תחבורה. לשלב היתר הבנייה תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה חו"ד אקוסטית עפ"י ההנחיות לעת הוצאת ההיתר ואשר תתייחס למערכות המכניות והשפעתן על הסביבה, תתבסס על מפות הרעש המפורסמות באתר העירוני בהתייחס לרעש תחבורה והמיגון הנדרש וכו'.

קרינה:

לשלב היתר הבנייה יוכן חיזוי קרינה המתייחס לכלל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

התייעצות עם הציבור:

מאחר והתכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות שכונת מונטיפיורי המלצת הצוות היא לא לקיים הליך יידוע ציבור. התכנית הוצגה בפני תת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 3.5.26, אשר קיבלה את המלצת הצוות.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
1280%		180%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
41,178 מ"ר		4767 מ"ר		מ"ר	
40		3		קומות	גובה
164 מ'		18 מ'		מטר	
60%		60%		תכסית	
109		0		מקומות חניה	

זמן ביצוע :
שוטר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי תוכנית			
מספר התכנית 507-1510460	שם התכנית תא/מק/5308	מגיש התכנית הדו"ר תא"ל מניס	עורך התכנית יסקי מור סיון שותפות מובלט
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 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 לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית בשטח של כ-3.5 דונם למגדל בגובה 40 קומות מסדרב לשימושי תעסוקה, מלונאות, מסחר ושטחים מגורים לצורכי ציבור, התכנית כוללת חוראות לחדוים מנחה קיים בן 3 קומות המשמש לתעסוקה עם חניית מסחרית וכן, חוראות לאחוד החלוקה לא הסכמה.	62 א. (נ) חוק חת"כ התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח חומותית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	602 אזור תעסוקה מטרופוליטני 602 א' שבות מונטיפיורי	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 ס. 5.4, 602 + מססד מדיניות טבלת 5.4, אזור תכנון 602 א' ביח חרינה מסביבות תחת ברזלוק מורבי של אזור תעסוקה מטרופוליטני, 12.8
+ מדיניות מאגדת תא/מק/9011 – תכנית אב לשכונת מונטיפיורי רח"ק מוצע 12.8 מספר קומות מעל הכניסה חסובת – עד 40 קומות מעל הכניסה חסובת.		

	בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 ק"מ.		
+	5.3.3 אזורי תעסוקה לפי סעיף 5.3.3 אם יוחלט על הכנת מסמך מדיניות לאזור תעסוקה עליו להוסיף ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת ויקות הנאה לחולכי רגל סביב וכן תבניות.	תשריט יעדי קרקע: אזורי תעסוקה	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+	סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליטני שימושי תעסוקה וסוחר סעיף 3.6.14	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחסעת המונים + רחוב יירוני	קביעת ויעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	3.3.2 (א) (א) מקבץ שימושים ראשיים, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדסת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.3.2 (א) (א) מקבץ שימושים נוספים: מסחר 2, תעסוקה 2, חזית מסחרית 3.3.2 (א) (א): 3.1.1 (ה) שימושים כלליים מלונאות וקומות מגורים ציבוריות	שימושים נוספים: בהתאם לאזור הייעוד, שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.3.2 (ב) רחיק 4.2, רחיק מירבי 12.8, 3.1.3 (ד) תועלות 3.3.2 (א) (א) 60% בניית עד	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחסעת המונים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	3.1.4 (ה) מרפסות למלונאות 3.1.4 (א) מצללות לשימושים ציבוריים	סעיף כללי לא יחויב באורכו	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 תחריטים לפי תוכנית חזונית רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתקנות או עד 50% תקנות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5

כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון	משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי הגבול מביניהם, 1.1.3 (ד)		
+ תואם מסמך מדיניות + עד 40 קומות מעל הכניסה הקדמית. + נסמך בינוי עירוני, תחבורתי, ופנאי ואקלים + קומה טיפוסית 3.8 מ' קומת קרקע 7 מ' לפי סעיף 4.2.6(א5)	4.2.3 בניה חריגה לסביבתה 4.2.6 (א) טבלה 5.4, מתחם 602 א': באזור המסמך כמורקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברחיק מיריבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, מחתם למטמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות. 4.2.2 (ב) נספחים 4.2.2 (ג) גובה קומות	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: טרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: סעיף 4.2.6 (א): תכנית החלפה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 5.4	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות עצים (6.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות עצים.
+ תואם חווי"ד אסטטגית	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי תוכנית כלכלית לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להצטרף המונים	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
+ רחב המדרכות בתחום המפויקט לאורך רחוב יצחק שדה 3.00 מ' + 3.05 מ' ובנוסף 2 רצועות שתיים ולאורך רחוב המסגר 7.15 מ' ובנוסף רצועת שירות.	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' – רחוב עירוני

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חניית (3.8.7)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.1 ה - תכנית הטופוגרפיה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה סעיף 3.8.2 ד - דרך שרקית עירונית סעיף 3.8.7 - תיקן חניה	+ סעיף 3.8.1 (ה) תמאי לדיון בהפקדה חוזיר תחבורתית + קו בניין לרחוב יבנהק שדה תינו 4 מי ולרחוב המסגר חינו 3 מי באופן התואם בחניה מרחבית שמעשה מול אגף אזריכל העיר + תקן חניה למי התקן חתקן והמדיניות העירונית
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1: [ב] תכנית הקובעת בינוי במגרש תגובל בזכות הדרך של דרך שרקית עירונית. [ח] תכנית המאפשרת בינוי של 20 ק' ומעלה. 4.4.2: חזות דעת סביבתית כתמאי להפקדה 4.4.3: בניית ירוקה 4.4.4: הנחיות מרחביות כתמאי להחית.	+ תמאי לדיון בהפקדה חינו שהתכנית כוללת חזות דעת סביבתית מספר מיקרו אקלים וסקר אגרגיה + התייחסות לתחנת החלק הסמוכה
השתיות - סעיף 4.6 מקד התשתיות מולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכמת תכניות (4.6.2) כריכות אנורית ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) דיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.2: הנחיות כלליות להכנת תכנית 4.6.2: ס. (א) מתקני תשתית יולמו בתת- הקרקע. 4.6.4: ניקוז 4.6.6: חשמל 4.6.3: רדיוס מנן ג	+ בתכנית תישמר תכנית פניית תכנית כחיקף של 15% למרות משיטח המגרש הסחיר + התכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, בוב, ניקוז וניחול מי נגר) + בתשריטת התכנית יסומן הקידות. תמאי לאישור בקשה להיתר בניית וחייה ניקוט אמצעים לסגירת ירוחם מים והיאום עם רשות חמים.

+	נספח חתומות כולל סימון של רצועת מים מתוכננת.		

שימוש בטעמי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית וחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים חמוריים בטעמי קסן (14), (15), (16), (17) שבו, למעט פסקאות (14), (15), (16), (17) שבו.	
62א(א) למעט: (14) - קביעה או שינוי גובה וקוטנות. (15) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים. (16) - הגדלת מספר יחיד. (17) - גישה לים או גישה לנמל.	
סעיף	מחנות הסעיף
סעיף קסן (14)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
סעיף קסן (15)	קביעה או שינוי בשינוי בגובה חומות
סעיף קסן (16)	שינוי תוראות בדבר בטיח או עיצוב אדריכליים
סעיף קסן (17)	קביעת תוראות לגביין חריטות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצבר... ולעניין חפיקת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בתנאים למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות	
בדקנו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאנו כי תוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (1) בסופו זה.	
מועמד הוועדה:	
שם ושם משפחה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	0.5.2026
חיוץ המשפטי לוועדה:	
שם ושם משפחה	תאריך
הראלה אברהם ארז, עור	6.5.2026

1017 | 1017

ח"ד הצות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של תוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. התכנית כוללת הנחיות עיצוב מפורטות ולא תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה, על כן תקנון התכנית יכלול תוראות מחייבות לנושאי פיתוח, נושאים עיצוביים, כגון עיצוב המגדל, הגדרה וקביעת השטחים הציבוריים: מיקומם הסופי, גובה קומה וכן הלאה. תנאי להפקדה בפועל תיאום ואישור אדריכל העיר לכל סעיפי הפיתוח והעיצוב ותיאום ואישור מחלקת נכסים ואגף מבנה ציבור לכל נושאי השטחים הציבוריים.
5. היות שהכיכר העירונית המוגדרת כזיקת הנאה, פונה לשני רחובות ראשיים ומתחברת למדרכות: יצחק שדה ומנחם בגין, פינה זו יחד עם זיקת ההנאה ברחוב שונצינו יטופלו על ידי עיריית תל אביב. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תחזוקת שטחי זיקת ההנאה כמפורט.
6. מבקשים כי תוקף החלטה להפקדה בפועל יהיה 6 חודשים במקום ארבעה כמקובל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון : אבקש לציין לפרוטוקול שיש לי אישור מהיעוץ המשפטי להשתתף בדיון מאחר ומדובר בחברת תדהר הראל מניבים .

אורלי אראל : מוצגת תכנית המסגר פינת יצחק שדה, תואמת את מסמך המדיניות שאושר בוועדה לשכ' מונטיפיורי, תואמת את תוכנית המתאר ת.א. 5000. התכנית היא אך ורק לשימוש תעסוקה עם שטחי ציבור ומסחר. היא נמצאת בטבעת הראשונה של תמ"א 70 ותואמת ברח"ק שלה לתמ"א 70. התוכנית לא עומדת בהנחיות של תמ"א 70 לשטח מינימלי למגורים אבל לפי הוראות תמ"א 70 ניתן לחרוג מאחוז זה באישור הוועדה המחוזית לאור האמור לעיל בהתאם לסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש של תמ"א 70 או במטרותיה. לפיכך ניתן לראות בתוכנית זו תוכנית חלקית. כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70 וככזו אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף בגלל שהתוכנית עומדת בכל הוראות תא 5000 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רשאית לאשרה. זו חו"ד המשפטית שישנה.

אשכר גולדברג : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת

אורלי אראל : אבקש להדגיש בגלל שהתכנית בתחום השפעת המטרו היטל ההשבחה שלה הוא 72% בניה, לתוכנית הזו אין תועלות ציבוריות אלא רק שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה שנעשתה. בחו"ד מבוקש שתוקף ההחלטה תהיה לשישה חודשים ולא לארבעה חודשים. מאחר שהתוכנית כוללת הוראות עיצוב מפורטות ושנדייק את ההנחיות.

ליאור שפירא : אין שם מגורים?

אורלי אראל : לא

ראובן לדיאנסקי : אבל במתחם יש מגורים

ליאור שפירא : לא אנחנו לא מאפשרים

ראובן לדיאנסקי : בסמכות מי מתן ההיתר? רישוי או ועדה מקומית?

אדי אביטן : לדעתי רשות רישוי, כי לא תהיה תכנית עיצוב. אנחנו נסגור את כל הנושא העיצובי והסביבתי בדיון להפקדה. בשל כך בקשנו חצי שנה עד להפקדה בפועל כל הנושאים הללו יסגרו.

ראובן לדיאנסקי : אני כנציג ציבור אבקש לראות את התכנית בנושאים הספציפים כגון איכות סביבה אם יש אופציה למלונאות.

אלחנן זבולון : יש פה גם השלכות רוחביות? למה הכוונה תבע + היתר.

אודי כרמלי : זה לא פעם ראשונה שאנחנו בתכניות נקודתיות על מגרש מותחם ומוסדר ממליצים לעשות תכנית יחד עם תכנית עיצוב.

אלחנן זבולון : אני בעד אבל שהתוכנית תבוא יותר מדויקת.

ראובן לדיאנסקי : לא אני לא מסכים. יש פה עניין של זיהום קרקע שלא ברור אם יגיע לרשות רישוי. כל הנושא של קרינות ונושאים סביבתיים.

ליאור שפירא : אבקש לפצל שתכנית עיצוב תגיע אלינו בנפרד. אנחנו מאשרים את התוכנית להפקדה ותביאו את תוכנית העיצוב בנפרד.

אודי כרמלי : אם אין כאן תוכנית עיצוב אז לאשר רק 4 חודשים עד להפקדה ולסגור את כל הנושאים **ראובן לדיאנסקי :** מה העמדה לגבי מלונאות?

אודי כרמלי : היה כאן דיון ארוך בוועדה האם באיזורים שאין בהם מגורים, שרצינו לעודד בהם פעילות לילה ובילויים, זו היתה התפיסה. עלתה שאלה האם מלונאות יכולה להיות חסם לפעילות לילה כזו? לדעתנו זה לא.

ראובן לדיאנסקי : אנשים רוצים לצאת לבלות.

אודי כרמלי : יש פה אירוע של בחירה בסוף אתה בוחר חדר במלון באזור שיש בו חיי לילה.

ראובן לדיאנסקי : מתי המקום והזמן של להפעיל שיקול דעת לענין המלונאות? אבקש לדבר על זה בתכנית העיצוב.

אורלי אראל : צריך לתקן את סעיף 4 ולתקן ל-4 חודשים

ראובן לדיאנסקי : צריך לדבר על זה בתכנית העיצוב שצריך להיות שם מלונאות.

אלחנן זבולון : זה חשוב לבטל את תכנית העיצוב אבל בתנאי שהתב"ע תגיע יותר מבושלת זה חוסך המון זמן.

ענת שרבנסקי סמנכ"לית תדהר : התכנית תואמה מול כל גורמי העירייה, קידמנו את התכנית שבתוכה כוללת הנחיות עיצוביות. זו תכנית שעוסקת במגדל עם כל פיתוח מסביב. אנו חושבים שבחצי השנה הקרובה נוכל לסגור את כל הפניות, יהיה דיון בהתנגדויות ולא נעשה דבר בניגוד לרצונכם. נשמח שזו תהיה תכנית ראשונה יחד עם תכנית עיצוב, בהבטחה שכל הנושאים יהיו לשביעות רצונכם אנו לא רואים לנכון כרגע להוסיף עוד תהליך שהוא ארוך מאוד בתוכנית עיצוב.

ראובן לדיאנסקי : נקבל החלטה שתהיה תוכנית עיצוב ואם נבוא על סיפוקנו אחרי ההפקדה בשלב ההתנגדויות אז נשנה את ההחלטה.

הראלה אברהם און : כלומר אתה מסכים להפקיד את התכנית עם ההנחיות העיצוביות ובשלב ההתנגדויות תמיד תוכלו לקבל החלטה אחרת.

ראובן לדיאנסקי : ההחלטה קיימת שתוכנית העיצוב תגיע לכאן. במידה ונבוא על סיפוקנו אחרי ההפקדה ואחרי שלב ההתנגדויות נוכל לדלג על שלב העיצוב.

הראלה אברהם אוזן : אני מציעה להפקיד את התכנית ובשלב ההתנגדויות תוכלו לבדוק לעומק את התוצר העיצובי בתוכנית המופקדת.

ראובן לדיאנסקי : לא נחה דעתי שנושא המלונאות והסביבתי יישארו פיתוח.

אודי כרמלי : הפרק הסביבתי הוא פרק גנארי חוזר על עצמו

ראובן לדיאנסקי : אומנם גנרי אבל אתה לא יודע מבדיקות קרקע שלא עשית אם יש או אין בעיה בקרקע כמו שקרה בשדה דב לדוגמא.

ליאור שפירא : היזם כאן חב' תדהר שמעורכת בעיר ויודעים שעובדים בשיתוף עם מנהל ההנדסה. אולם גם לוועדה יש דעה, לכן האופציה לעשות תכנית עיצוב תסייע לכם ולא תגרע. יחד עם זאת, כן היינו רוצים לבחון איך דבר כזה עובד. אני מציע לקבל את ההצעה כפי שהוצעה לנו והם יקחו את הסיכון. רצינו משהו יותר הדוק.

ראובן לדיאנסקי : אתה רוצה לקבל את חו"ד הצוות כהחלטה ובשלב של ההתנגדויות נציג את התנגדותנו אם תהיה ומה אם לא תהיינה התנגדויות?

ליאור שפירא : שמהנדס העיר יגיש התנגדות אם יהיה צורך

אורלי אראל : אז לא מוחקים סעיפים בחו"ד צוות.

ראובן לדיאנסקי : למען הפרוטוקול אבקש לדייק התוכנית נדרשת לנספח סביבתי שטרם אושר ויש כאן רשימה של נושאים.

ליאור שפירא : אנו מאשרים את התכנית להפקדה בהתאם לתנאים המופיעים בעמ' 291 לשישה חודשים.

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. הוספת הוראות מחייבות בתקנון לנושאי פיתוח, נושאים עיצוביים, כגון עיצוב המגדל, הגדרה וקביעת השטחים הציבוריים : מיקומם הסופי, גובה קומה וכן הלאה.
4. תיאום ואישור אדריכל העיר לכל סעיפי הפיתוח והעיצוב.
5. תיאום ואישור מחלקת נכסים ואגף מבנה ציבור לכל נושאי השטחים הציבוריים.
6. חתימה על הסכם תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בכיכר העירונית בין הרחובות יצחק שדה ומנחם בגין.
7. תוקף החלטה להפקדה בפועל יהיה ל- 6 חודשים.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

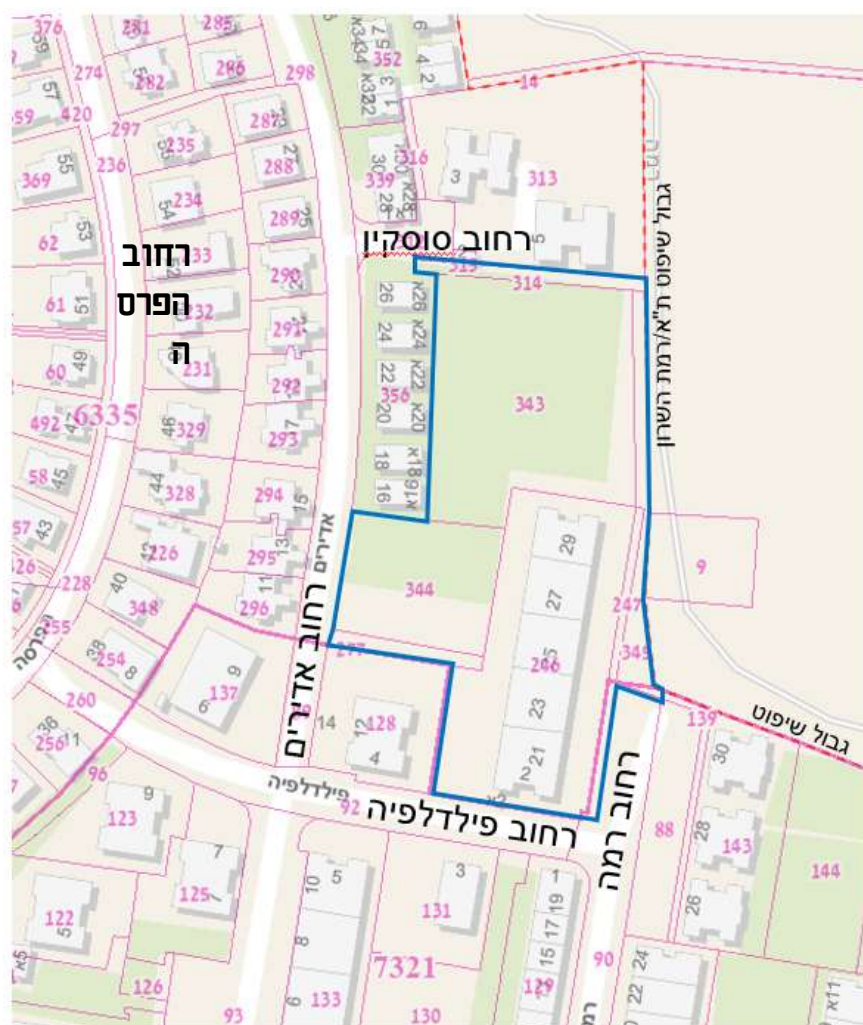
מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 0009-26	דיון בהפקדה

תכנית מס' 507-1485713 תא/מק/5175 – התחדשות עירונית רמה 21-29

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נוה שרת, בין הרחובות רמה, פילדלפיה, אדירים, סוסקין

כתובת: רמה 21-29, פילדלפיה 2, שכונת נוה שרת



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335		חלק	314, 277, 247, 246, 344, 354, 343	
7321		חלק		139, 90

שטח התכנית: 13.685

מתכננים:

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 26-0009	דיון בהפקדה

עורך התכנית : כנען שנהב אדריכלים בע"מ
אדריכלות נוף : מילר בלום
אגרונום : נעמן כספי
תנועה : אמי מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ
סביבה : WAWA
תשתיות מים, ביוב וניקוז : קיז'נר מהנדסים ויועצים
הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
שמאות : איצ'ו (יצחק) נעים

יזם: אדם שוסטר

מגיש התכנית: בעלי הקרקע מיוצגים על ידי חברת אדם שוסטר, עיריית תל אביב-יפו (עיריית תל אביב בעלת כ- 65% מהשטחים הנכנסים בגבול התכנית).

בעלות: בעלי קרקע פרטיים, עיריית תל אביב
הוגש תצהיר המראה על חתימת בעלי הדירות בשיעור של 73% ומעלה בכול אחד ממבני הדירות בשטח התוכנית.

מצב השטח בפועל:

בחלקת המגורים קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 5 כניסות, הכולל 85 יחידות דיור. שטח יחידת דיור ממוצע 85 מ"ר (שטח פלדלת). סה"כ שטח בנוי קיים לפי היתרים- 7237 מ"ר הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה, ללא חניה בתחום המגרש ומצבם התחזוקתי ירוד מאוד.
כמחצית משטח השצ"פ משמש בפועל חניה ציבורית ובתחום השב"צ קיימת חורשה הכוללת עצים רבים בעלי ערכיות נופית גבוהה שאינה מאפשרת כל בניה בשטח זה.

מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014
בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה גם שינוי למסמך המדיניות, כך שהגובה המותר לבניה בשכונה היא עד 30 קומות.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב זה: המלצת המדיניות הינה הריסה של מבנה השיכון ברמה 21-29.
המדיניות המליצה על חיבור רחוב רמה לרצועת הנופש, רחוב רמה ורחוב פילדלפיה נקבעו כרחוב מקומי ברוחב 16 מ'. ציר בכיוון צפון-דרום (בין המבנים הקיימים) סומן כטבע עירוני מותאם נגר המבוסס על חיבור בין השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה.

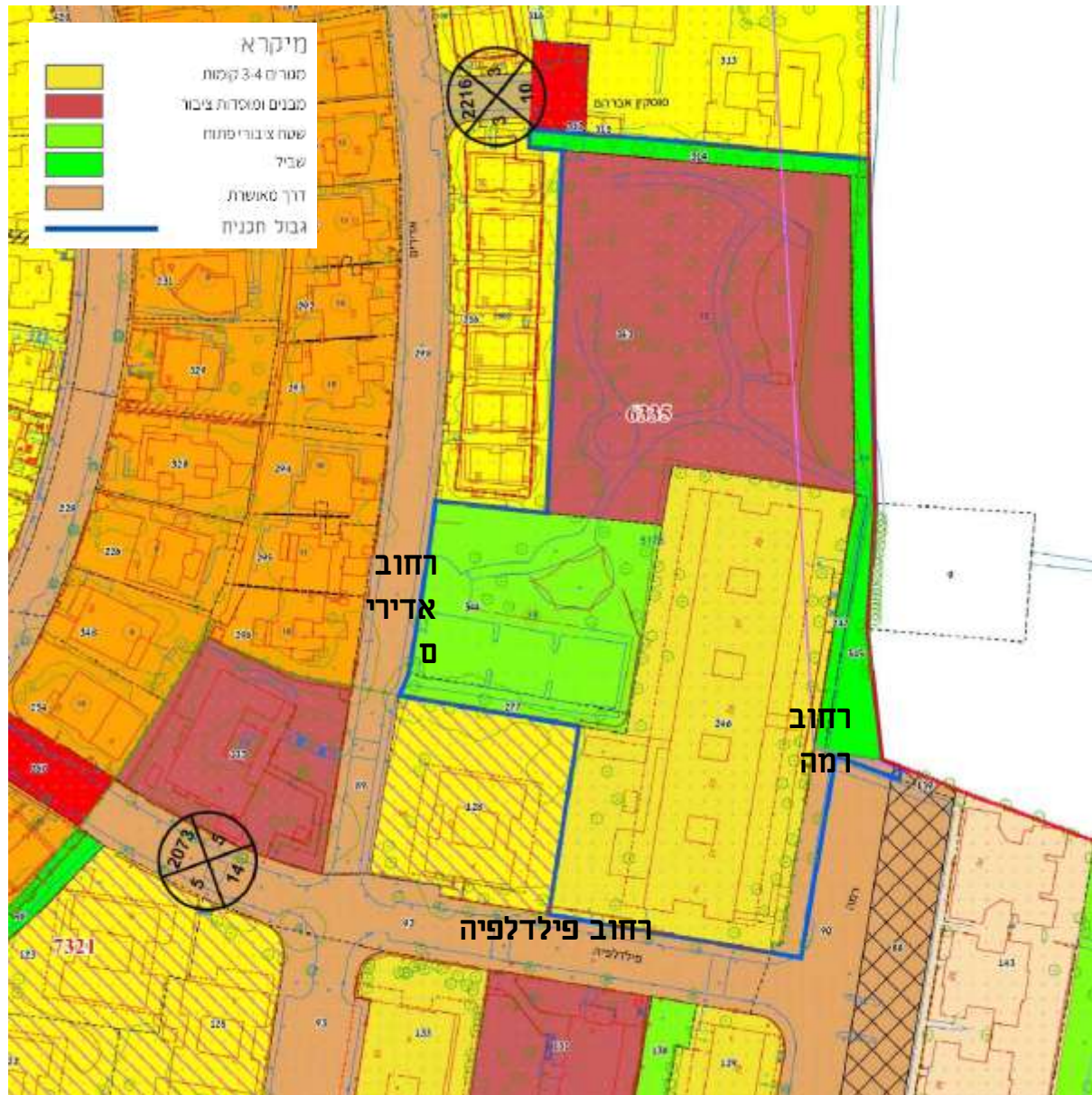
מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית 30/01/1. התכנית מאפשרת עבור רמה 21-29 תוספת 32 מ"ר ליח"ד.
2732 הרחבת דירות שינוי לתכנית, 30/01/16, 757, 30/01/6.
יעוד קיים: רמה 21-29 - אזור מגורים 3-4 קומות
שב"צ, שצ"פ ושביל
שטח התכנון: 13.685 דונם

תכנית ג'1 – יציאות לגג

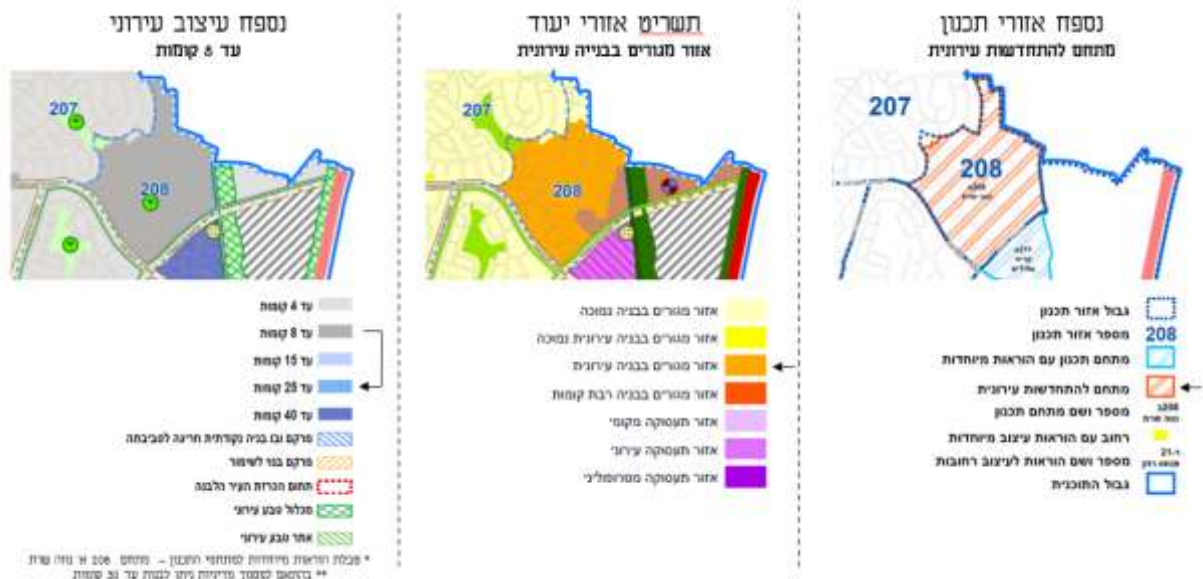
תכנית ע"1 – בניית מרתפים

תכנית מצב מאושר :



תכנית המתאר תא/5000 :

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'.
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות.
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם.
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת, 208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית'.



מצב תכנוני מוצע :

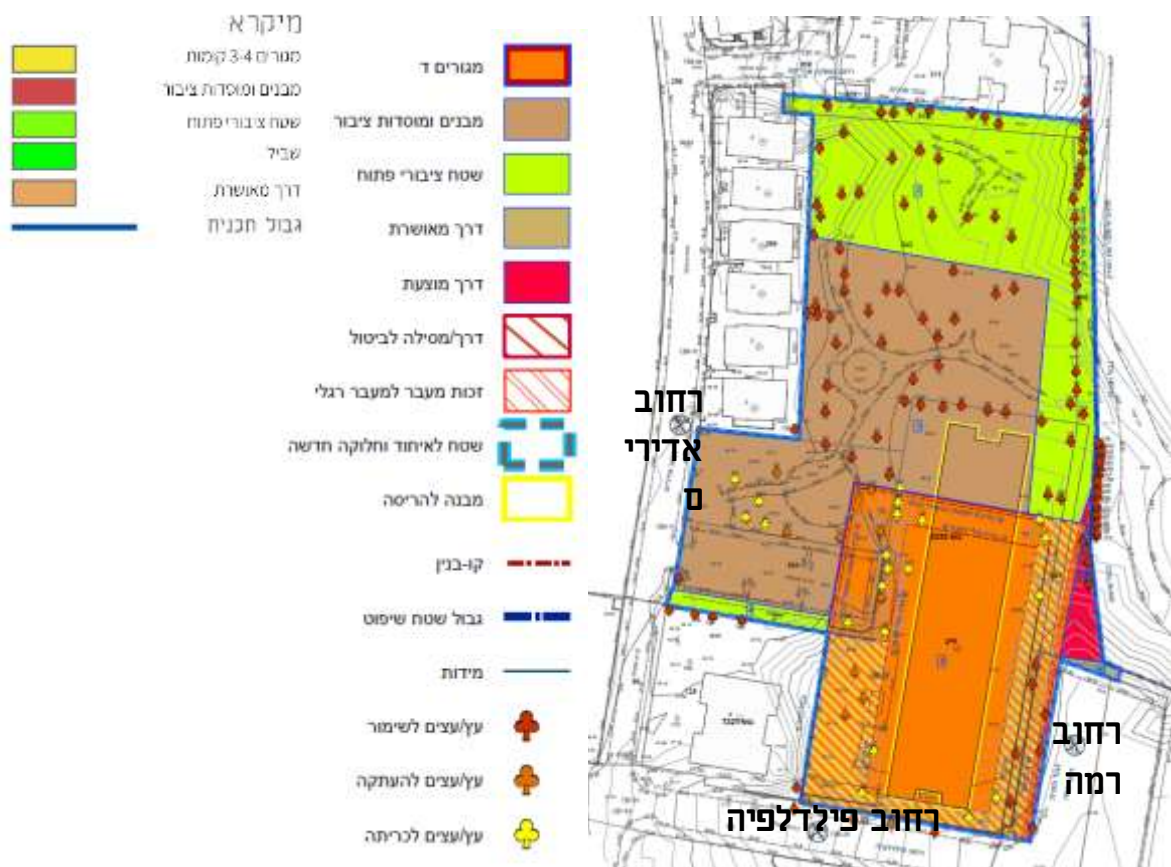
מטרות התכנית –

1. התחדשות עירונית במרחב התכנון באמצעות פינוי בינוי של מבנה רכבת בן 4 קומות ובו 85 יח"ד ובניית 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובהם 239 יח"ד
2. שימור מקבצי עצים בעלי ערכיות גבוהה, המהווים טבע עירוני משמעותי ומפותח על ידי הצרחת השטחים במצב המאושר בין השצ"פ לשב"צ כך שמסת העצים לשימור ממוקמת ביעוד שצ"פ.
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. התכנית כוללת מגרש למבנה ציבורי, שטח ציבורי פתוח. שטחים ציבוריים בנויים במרחב התכנון לפינוי-בינוי ביעוד מגורים ד'.

עיקרי הוראות התכנית -

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרך בשטח התכנית.
2. קביעת מבנה להריסה והקמת מבנים חדשים תחתיו.
3. קביעת התכליות ביעוד המגורים וקביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדירור בתחום התכנית. סך הכל 239 יחידות דירור, מתוכן 15% יוגדו כדירור בהישג יד.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבורי בשטח של 5 דונם וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת גובה מותר לבנייה עבור המגדלים – קומת קרקע + 29 קומות.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש המגורים.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תשריט תכנית מוצעת :



יעוד קרקע	מאושר	מוצע (טבלת הקצאה)	שינוי
שב"צ	5002 מ"ר	5047 מ"ר	45+
שצ"פ	2342 מ"ר	3686 מ"ר	1344+
שביל	1231 מ"ר	-	1231- מ"ר
דרך מאושרת	270 מ"ר	30 מ"ר	240- מ"ר
דרך מוצעת	-	191 מ"ר	191+ מ"ר
מגורים	4840 מ"ר	4731 מ"ר	109- מ"ר
סה"כ	13,685 מ"ר	13,685 מ"ר	

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 26-0009	דיון בהפקדה

טבלת השוואה :
זכויות בניה (מעל הקרקע)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	600% (רח"ק 6)
אחוזים	7237	26886 מ"ר למגורים שטח כולל 1500 מ"ר לשטח ציבורי בנוי. 2868 מ"ר למרפסות
זכויות בניה לקומה	39%	30%
מ"ר	1877	700 ברוטו למגדל
קומות	ע+4	2 מבנים בני 30 קומות
מטר	13	116
תכסית	39%	40%
מספר יח"ד	85	239
יח"ד בהישג יד (דב"י),		מתוכן, 36 יח"ד בהישג יד (דב"י), המהווים 15% מתוך סך יח"ד
צפיפות	17.56	50.5
מקומות חניה	ללא	תקן חניה 1:0.8

שטחים ציבורים :

התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה ,
התכנית קובעת מגרש ציבורי בנוי בשטח של כ- 5 דונם ושטח ציבורי מבונה של 1500 מ"ר במגדל הצפוני .
תכנית הבנייה העל קרקעית לשב"צ לא תעלה על 70% וגובה הבינוי עד 10 קומות. שטח הבנייה מעל הקרקע עד 400% משטח המגרש ומתחת לקרקע. כל שאר ההוראות והשימושים (מלבד מה שפורט בטבלה (5) ליעוד של מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700). ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי בהתאם לתכנית צ' לעת מימוש המגרש.

תוספת רח"ק למבני ציבור (מרח"ק 2.7 לרח"ק 4) יאפשר ניצול מיטבי של המגרש הציבורי, במסגרת בדיקה תכנונית מוקדמת שנערכה על ידי מחלקת מבני ציבור. ויענה על צורכי הציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה בסביבה.
בנוסף התוכנית קובעת זיקת מעבר לציבור בשטח שלא יפחת מ 1,500 מ"ר למעבר ושהייה של הציבור.

תמהיל יח"ד :

שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.
15% מיחידות הדירור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י. תמהיל גודל יחידות הדירור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדירור למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר פלדלת) בתכנית.
תמהיל יחידות הדירור הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים :
מספר קומות :

30 קומות. כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
מבוקשת הקלה של 5 קומות , מעבר לקבוע בתכנית תא/5000 ובהתאם למדיניות שכונת נווה שרת ולתכנית תא/5500 המופקדת, כך שסה"כ מספר הקומות יהיה 30 קומות. תוספת הקומות עד 30 קומות מאפשרת מבנים תמירים בתכסית מצומצמת יותר (כ- 700 מ"ר לכל מבנה כולל מרפסות) ועל ידי כך להגדיל את שטח הקרקע הפנוי מבינוי לצורך פיתוח נופי לרווחת הציבור בזיקת מעבר.

התוכן	מס' החלטה
21-29 רמה 2017 - התחדשות עירונית רמה 2017 - 5175 תא/מק/5175 - 1485713	20/05/2026
דיון בהפקדה	20 - 0009-26

גובה קומות :
הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש
הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה הקומות למגורים בהתאם להנחיות המרחביות. עד 6 מ' לקומת הקרקע ועד
3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה הקומות העליונות יקבע בתכנית העיצוב.

גובה : 116 מ'
תכנית : 40%

קווי בניין : 15 מ' למערב, 8 מ' לצפון, 9 מ' למזרח רח' רמה ו-5 מ' לדרום רח' פילדלפיה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה.
התכנית מציעה מרחב בבניה גבוהה בגבול העיר בקרבה לשכונות מטרופוליטיות.
הקמת 2 מגדלי מגורים בגובה עד 30 קומות (כולל קומת קרקע וטכנויות). ברח"ק 6.
עם מרחק מינימאלי של 17 מטר ביניהם עם אפשרות ללובי משותף בקומת הקרקע
בקומת הקרקע ובקומות מעליה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1500 מ"ר אותם ניתן לחבר לבינוי
במיגרש השב"צ השכן.
קביעת רצועה בזיקת הנאה בצדו המערבי של מגרש המגורים נותן מרכב גישור להפרשי הגובה המבניים
בין הבינוי המוצע לבינוי השכן קיים
השב"צ המוצע גובל בשכ"פ בצידו הצפוני ושומר על המצב הקיים בו צמודי הקרקע ברחוב אדירים
סמוכים לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.
התכנית נותנת מענה לשטחי ציבור על ידי תוספת שטח ציבורי מבונה ועל ידי הצרחה בין שטח ציבורי
פתוח לשב"צ, מה שיאפשר ניצול שטח ציבורי (בשל מקבץ עצים בוגרים קיים)
הגעה לרח"ק המירבי ותוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי (התחדשות עירונית) תואמת את מסמך
המדיניות בו מתאפשר בינוי עד 30 קומות, ובהתאמה לתכניות המקודמות בשכונה. כמו כן, תוספת
הרח"ק מאפשרת את החזון העירוני לתוספת יח"ד ומיצוי הפוטנציאל התיכנוני ולאחר בחינת ההצדקה
הכלכלית. יש לציין כי תוספת הזכויות בשכונה נבחנה גם לאחר בחינת שיקולים תחבורתיים ותנועתיים.

חו"ד היחידה האסטרטגית :

תכנית רמה 21-29 שהינה תכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מציעה תוספת של 154 יח"ד, עפ"י בדיקת
שטחי הציבור הנדרשים עפ"י תדריך הקצאות קרקע, משק בית ממוצע: 2.9, יש צורך בשטח ציבורי בנוי :
1.8 דונם ושטח ציבורי פתוח : 2.2 דונם.

מכיוון שעפ"י חוות דעת צוות התכנון לא ניתן להקצות שטח קרקע ציבורי נוסף על השטח הקיים
במסגרת התכנית, ומכיוון שעפ"י פרוגרמת שטחי ציבור שנערכה בשנת 2022 לשכונה קיים פתרון למוסדות
הציבור שידרשו לאוכלוסיה חזויה בשכונה עפ"י תכניות קיימות ומתוכננות, והשטח הציבורי הפתוח
המקומי הנדרש לאוכלוסיה חזויה יסופק, הוחלט :

1. להמיר את השטח לבנייני ציבור הנדרש לשטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר המשולב בפרויקט
הסחיר, מקדם ההמרה הינו 0.85 ולא 1 בשל אילוצים כלכליים של תכנית ההתחדשות העירונית
והחשיבות הציבורית של מימושה. יש להבטיח התכנות לשלוש כיתות גן ילדים בשטח הציבורי
הבנוי.
2. התכנית מנחה כי תינתן זכות מעבר ביעוד המגורים של לפחות 1.5 דונם בו ישולב פיתוח נופי שבא
לידי ביטוי בנספח הבינוי המנחה ויקבע בתכנית העיצוב.

יש לציין שבהצדחת השטח ביעוד בנייני ציבור (כיום נטוע) עם השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, התכנית
מאפשרת הקמת בית ספר שידרש לתושבי שכונה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) -)

מלאי דירות קיימות/מאושרת ומתוכננות בשכונת נווה שרת:

- 4,045 יח"ד בנויות
- 64 יח"ד בהיתר מאושר

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 26-0009	דיון בהפקדה

• 1,349 יח"ד בתוכניות מאושרות

• 1,605 יח"ד נוספות בתוכניות בהכנה

מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:

• 121 יח"ד דב"י בתוכניות בתוקף

• 76 יח"ד דב"י בתוכניות בתכנון

• 41 יח"ד דב"י בתוכניות בטרם תכנון

דיור ציבורי - 78 יח"ד דיור ציבורי בנווה שרת. (בהתאם לסקר חברתי שנערך המיתחם באוגוסט 2022 , השכירות במתחם היא שכירות פרטית. לא נמצא כל מידע על דיירים המתגוררים בדמי מפתח, בדיור ציבורי או בשכירות מסובסדת) למשל ע"י חברות ציבוריות כמו עמידר או עמיגור.)

תמהיל יחידות הדיור הקיים:

• כ-23% מהדירות בגודל מעל 100 מ"ר

• כ-17% מהדירות בגודל 85-100 מ"ר

• כ-32% מהדירות בגודל 50-85 מ"ר

• כ-27% מהדירות בגודל 20-50 מ"ר

תמהיל שטח דירות

התכנית תציע תמהיל שטח דירות מגוון :

ההוראות יתייחסו ל 85% מהדירות בשטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ובשאר הדירות תתאפשר גמישות בתכנית העיצוב :

שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%

שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%

(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)

שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%

(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)

שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%

יש לציין שתמהיל זה תואם לצרכים של שכונת נווה שרת בכך שנותן דגש לדירות הבינוניות, ובמיוחד לדירות בינוניות גדולות שבמצב הנוכחי קיים בהן מחסור (85-100 16.7% מ"ר)

דיור בהישג יד

• 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית, יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה

• השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס

• שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק

• תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר, לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה

• יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית

• אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י ע"פ סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ- 3150 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי.

מס' החלטה	20/05/2026
התוכן	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
דיון בהפקדה	20 - 2009-0000

תנועה:

התכנית מאפשרת מענה עתידי לחיבור רשת הדרכים מרמת השרון "רצועת הנופש" וחיבור לרשת הפנים שכונתית על ידי מתן אפשרות לפתיחת רחוב רמה לכיוון צפון והמשכיות של שביל אופניים והרחבת המדרכה עם זכות מעבר בתחום מגרש המגורים. הסדרת חיבור דרך עתידית מרמת השרון לרשת הדרכים הפנים שכונתית ותוספת זיקת מעבר במגרש המגורים להרחבת זכות הדרך ברוחב 2 מ'.

1. עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8:1 ליחיד ויהווה תקן מקסימום, קרי ניתן לרדת ממנו, יתאפשר תקן 0. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
2. לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.
3. עבור שימוש השטח למבנים ומוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.
4. חניות אופניים ודו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים.
5. מיקומם הסופי של חניות אופניים ודו גלגלי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות והמדיניות העירונית.
6. פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
7. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.
8. פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אגף התנועה.
9. תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע ממגרש המגורים אל המגרש הציבורי.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 10.7.22, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה, חן אריאלי סגנית ראש העירייה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. להלן המתווה שאושר בתת הועדה:

אבני דרך מרכזיות למתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור מוצע:

כללי: מפגש פרונטלי לעדכון בסטטוס תכניות התחדשות בשכונה בשיתוף ועד שכונת נווה שרת הנבחר (יערך בתאריך ה- 11.7.22)

נושאים לשיתוף	קהל יעד	אופן השיתוף	מועד
הצגת חלופות התכנית	נציגות	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
הצגת התסקיר החברתי, חלופות התכנון, זכויות קשיש	בעלי ושוכרי הדירות (כמחצית מתגוררים)	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
זכויות קשיש	אוכלוסייה מבוגרת (רוב הבעלים)	בהתאם לצורך ובשיתוף הנציגות	

- **נושאים לשיתוף:** דיור להשכרה ארוכת טווח ו/או דב"י, אפשרות לדיוריות, הוספת שימוש למסחר, גובה הבינוי המתוכנן, שטח גינה משותף. ההקצאה לבית ספר יסודי היא די חלוטה ואין גמישות למיקום אחר בשכונה.
- מפגשים/עדכונים נוספים לחברי הנציגות יערכו בהתאם לאבני הדרך (הפקדה, התנגדויות, עררים, מתן תוקף...)
- במסגרת עבודה של עו"ס קהילתית- יובהר האם ישנה נציגות מוסכמת והמבנה שלה

מפגש עם הנציגות נערך במועדון לקשיש ברחוב רמה 5 בתאריך ה- 8.11.22 בשיתוף יועצת חברתית מטעם היזם לורית ליבוביץ, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו הגיעו כ-11 דיירים מרמה 21-29. עלו סוגיות הבאות: רצון הדיירים לבניה חדשה בתחום החורשה, הסבר מהו דב"י ולמי מיועד, חוסר שביעות רצון הדיירים מחזית מסחרית, מדוע נדרשות הקצאות למבני ציבור, מהי קרן הונית, הסבר

התוכן מס' החלטה 20/05/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה	20 - 0009-26

על הנחות בארנונה וסל התמורות לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע ולוחות זמנים משוערים עד למתן תוקף לתכנית.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי המרחב. בעקבות מפגש הנציגויות הוחלט שלא לשלב חזית מסחרית בקומת הקרקע, אלא שימושים ציבוריים. וזאת בין היתר לאור המסחר העתידי לאורך רחוב אלמגור ובתכנית רצועת הנופש.

מפגש הכנה למפגש כלל הדיירים נערך עם הנציגות במשרד היזם בתאריך ה- 22.1.23 בהשתתפות יועצת חברתית מטעם היזם ונציגי היזם. השתתפו 8 דיירים. במפגש הוצגה התוכנית ועלו הסוגיות- לוחות זמנים לקידום התוכנית ואופן העבודה מול העירייה.

מפגש לכלל הדיירים נערך במתחם ה"סיטי זון" בתאריך ה- 19.2.23 בשיתוף נציגי היזם, משרד האדריכלים, עו"ד ב"כ הדיירים, יועצת חברתית מטעם היזם, מינהל השירותים החברתיים, המח' להתחדשות עירונית וצוות התכנון. למפגש הגיעו 37 דיירים מרמה 21-29. המפגש התנהל במתכונת של שולחנות עגולים. תחילה הוצגו במליאה עיקרי התוכנית המוצעת והמלצות הסקר החברתי שנערך במתחם, לאחר מכן המשתתפים חולקו ל3 שולחנות עגולים ועברו ביניהם בקבוצות קטנות. נושאי השולחנות: התכנון המוצע, זכויות דיירים בהתחדשות עירונית ונושאים כלליים בהתחדשות עירונית. עלו הסוגיות הבאות: רצון לקידום התוכנית במהירות, דאגה שצירוף פילדלפיה 4 יפגע במהירות קידום התוכנית, הסבר אודות דב"י, קרן הונית, זכויות קשישים בהתחדשות, דמי שכירות במהלך הפינוי, מדיניות תכנון שכונת נווה שרת, צפי להתחדשות מתחמים אחרים בשכונה בשנים הקרובות, סוגיות חניה ותנועה ברכב פרטי.

עבור רמה 21-29 בלבד נערך נספח חברתי בנובמבר 22 על ידי אהובה וינזדור מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות בתחום התכנית:

הנחיות בתכנית	המלצה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור • המשך ליווי חברתי ע"י עו"ס קהילתית ממינהל שירותים חברתיים ויועצת חברתית מטעם היזם.	ליווי חברתי • עדכון הדיירים ובעלי דירות שגרים מחוץ למתחם על התקדמות וזכויות בתהליך • סיוע במציאת דירה חלופית ובהתארגנות למעבר • תמיכה וליווי עו"ס לדיירים קשישים • סיוע לשוכרים במציאת דירה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור, בעקבות המפגש הראשון שונתה התוכנית כך שתכיל שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע ולא שטחי מסחר. • בשטח התוכנית תישמר חורשת עצים ותיקים בעלת ערך נופי, יפותחו שטחים פתוחים, מגרשי ספורט ומעברים	תכנון פיזי • שיתוף בעלי הדירות בתהליך התכנון • אפיון והתאמת המרחב הפתוח לשימוש האוכלוסייה העתידית • התאמת המרחבים המשותפים בבניין לצרכי הדיירים הקיימים והמצטרפים • תכנון מרחב ציבורי מזמין ומאפשר מפגשים
• נערך עדכון בתאריך 11.7.22 לועד השכונה לגבי סטטוס תכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת	מעורבות קהילתית • עדכון תושבי השכונה לגבי התקדמות התוכנית • ניהול של תקופת הבניה בבטיחות ובמינימום הפרעות לשכנים • התאמת תשתיות לכמות האוכלוסייה • שיתוף ועד השכונה

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 26-0009	דיון בהפקדה

פגישות עם נציגות בעלי הדירות ועו"ד

תאריך	מפגש
16/06/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות
13/10/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות

עידכונים דיירים

תאריך	אופי
04/2023	עידכון בכתב
27/07/2023	עידכון בכתב
07/11/2023	עידכון בכתב
02/06/2024	עידכון בכתב
08/01/2025	עידכון בכתב
10/04/2025	עידכון בכתב
02/07/2025	עידכון בכתב
28/09/2025	עידכון בכתב
25/01/2026	עידכון בכתב

שיתוף ציבור לתאריך 30.04.2026 :

המפגש התקיים במטרה להציג לדיירי המתחם והרחובות הסמוכים את התוכנית לקראת עלייה לוועדה. השתתפו - נציגי היזם והעירייה ובנוסף היו גם באי הכח של הדיירים ו-30 דיירים וחברי נציגות. מהלך המפגש - לאחר פתיחה הציג אדריכל התוכנית את התכנון המוצע, והסביר את השינויים בתחומים בהם משפיעה התוכנית כגון תנועה, שמירה על השטח הפתוח, נפח וגובה המבנים, שטחים ציבוריים מבוזרים וכו'.

שאלות התושבים התמקדו בעיקר בזמן הרב שהם ממתינים לקידום התוכנית (כ-15 שנים), במצב התחזוקה של הבנין, שלמרות תיקונים חוזרים ונשנים מצד ועד הבנין והיזם לא ניתנים לתיקון (צנרת ביוב, מרצפות, שורשי עצים וסדקים) ומהווים מעמסה כלכלית על בעלי דירות מוחלשים, וכן בקושי בהגעה למקלט עבור תושבים מבוגרים בקומות גבוהות ובכך שהמיגון הקיים אינו תקני. בנוסף עלו שאלות ביחס לגודל ושימוש השטחים הציבוריים המתוכננים בקומות התחתונות של מגדלי המגורים, בכביש המתוכנן המחבר לרמה"ש, ובלוחות הזמנים הצפויים להמשך. לסיכום ביקשו הדיירים מנציגי העירייה להשמיע את קולם מול הנהלת העיר על מנת לקדם את הפרויקט במהירות האפשרית ותוך התחשבות במצבם הקשה של דיירי המתחם.

חו"ד תחבורתית :

ע"י יועץ התנועה רענן גלר ממשרד אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ אושר ע"י אגף התנועה.

1.רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון מזרח העיר, המגרש ממוקם צפונית לרחוב פילדלפיה ומיזרחית לאדירים מערבית לו רחוב רמה.

המתחם נמצא כ 700 מטר מקו ירוק עתידי ושבילי האופניים הסמוכים אליו.

תחנת עתידים של קו המטרו תבנה כ 1200 מטר מהמתחם.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט בהתאמה לדיונים שנערכו מול צוותי העירייה וכוללים את השימושים הבאים:

מגורים: כ 203 יח"ד + 36 יחידות דב"י סה"כ 239 יח"ד ו- 1500 מ"ר שטח ציבורי

2.תקני החניה:

בהתאם למדיניות העירונית תקן החניה עבור שימוש המגורים הינו 0.8 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר (כתקן מירבי).

3.תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתחבר באמצעות רמפה מרחוב פילדלפיה מדרום.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
20 - 26-0009	דיון בהפקדה

היצע החניה עבור האופניים יוסדר חלקו במרחב הפיתוח, חלקו בחדרי אופניים במפלס הקרקע וחלקו במרתפי חניה כאשר הגישה תתאפשר באמצעות מעלית. פתרון לפינוי אשפה מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה וכולל מענה פינוי אשפה בתת הקרקע. הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ 201 מקומות חניה לרכבים ו 488 מקומות לאופניים.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות ברוחב 5 מטר לאורך רחוב רמה (כולל 2 מטר בזיקת מעבר) 3 מ' לאורך רחוב פילדלפיה מדרום ורחוב אדירים ללא שינוי מהמצב הקיים. מתאפשרות רצועות גינון ופיתוח רחבות ושבילי הולכי רגל. במסגרת התכנון מוצעת זיקת הנאה בחזית מזרחית ברחוב רמה ברוחב 9 מטר לטובת גינון.

5. שבילי אופניים:

שביל אופניים מתוכנן נמצא ממזרח לפרויקט לאורך רחוב רמה בצידו המזרחי וישרת את הפרויקט, הגישה משביל האופניים אל המתחם תהיה מכיוון צומת הרחובות פילדלפיה רמה אחרי שהרכבים יחצו את הכביש. במתחם, רוכבי האופניים יוכלו לקשור את האופניים אל מתקני קשירה שיהיו באזור הפיתוח או לרדת באמצעות מעלית ייעודית אל מפלסי החניון בתת הקרקע לחדר אופניים.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל תחנת אוטובוס ברחוב בית אל מדרום, הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג מדרום ותחנת מטרו בעתידים גם היא מדרום. שרותי תחבורה אלו ישמשו הן כממשק עבור תנועה מקומית שכונתית והן כממשק עבור תנועה מערכתית אזורית.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו, מימוש הפרויקט מאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ושבילי הולכי רגל פנימיים במגרש

חוו"ד סביבתי:

(מירי אידלסון - ממונה תכנון סביבתי עיריית ת"א יפו)

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה. לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

- מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית.
- מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, בדיקת סוג קווי מתח בסביבת ומשמעות תכנונית
- פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות המוצעים לא יהוו מגבלה על השטח החום שבתחום הקו הכחול/שטחי ציבור מבונים.

לשלב היתר הבנייה יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חוו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

חוות דעת כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית

הוגש דוח כלכלי לתקן שמאי 21.1, הכולל בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט במסגרת התחדשות עירונית (פינוי-בניון), שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעם היזם.

התוכן	מס' החלטה
21-29 - התחדשות עירונית רמה 507-1485713 תא/מק/5175 -	20/05/2026
דיון בהפקדה	20 - 0009-26ב'

הבדיקה הכלכלית נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה, וממצאיה מצביעים על פערים מהותיים במספר פרמטרים מרכזיים, ובכלל זה, עלויות הבניה, מחירי המכירה, וכן הנחות ביחס לשטחי הבניה המוצעים.

פערים אלו משפיעים באופן ישיר על תחזית ההכנסות וההוצאות ועל רמת הרווחיות הצפויה של הפרויקט.

הרווח לאחר היטל השבחה כפי שהוצג בדוח כלכלי יזם עומד על 10% לעומת רווח שלילי (כ-3%) בדוח עירייה.

חוות דעת בניה ירוקה וקיימות איכות סביבה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

ניקוז וחילחול:

א. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין / לגבול המגרש.
לא תותר הבלטת מרפסות יותר מ-2 מטר מעבר לחזית הבניין.

שמירה על עצים בוגרים

התקיים סיור בשטח התוכנית יחד עם האגרונום העירוני וחוות התכנון.
סוגי העצים העיקריים בתחום התוכנית הם: ברוש מצוי, פיקוס בת"שקמה, ינבוט לבן, כסיית האבוב, צאלון נאה וסיגלון עלימימוסה.
מצב בריאות העצים משתנה, כאשר מרבית העצים הבריאים סומנו לשימור.
הגן הציבורי נקי, מטופל ומושקע.
צפיפות העצים גבוהה ואינה מאפשרת לחלק מהעצים להתפתח באופן מיטבי, בעיקר לעצים צעירים שנשתלו בשנים האחרונות. בצדו הדרומי של הגן מרבית העצים צעירים, ואילו במרכז ובחלקו הצפוני מצויים עצים גדולים ובוגרים, ובהם ינבוט לבן, פוטולקה דר'ביתית, פיקוס בת"שקמה ועוד.
מומלץ לשמר את כלל העצים בתחום הגן.
יש לשמור על אזור שורשים מוגן, בהתאם לטבלה, עבור העצים המיועדים לשימור הן במגרש הנידון והן במגרשים הסמוכים.
כמו כן, אין לתכנן חפירה בתחום אזור השורשים המוגן לעומק העולה על 0.2 מ'.
בשטח השצ"פ לכיוון מזרח קיימת שדרת ברושים מצויים הכוללת 45 עצים ברמות בריאות שונות — כולם מיועדים לשימור.

נתוני סקר העצים

סך כל העצים בסקר: 152 יח'

סך כל העצים לשימור: 120 יח'

סך כל העצים לכריתה: 21 יח'

סך כל העצים להעתקה: 11 יח'

במקרים מיוחדים בלבד, שבהם יידרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן לשימור או להעתקה, ניתן יהיה לבצע שינוי סיווג במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היעירות. שינוי כאמור לא ייחשב סטייה מהוראות תוכנית זו, ובלבד שלא יעלה על 20% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור או להעתקה.

זמן ביצוע: כ-15 שנים מיום אישור התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1485713	שם התכנית תא/מק/5175 התחדשות עירונית רמה 21-29	מגיש התכנית 1. הוועדה חמקומית תל אביב יפו 2. אדם שוסטר	עורך התכנית כנען שנהב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	משי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדח מקומית	מוחות הסעיף בחוק
התכנית מסוקמת כשכונת גורח שרת בתל אביב. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בנייה בשטח כולל ג' כ-13.610 דונם המצוי בין הרחובות רמה, מילרליה ואדירים. התכנית קובעת את הריסתה של המבנה הסורי הקיים הכולל 85 יחיד וקומת שני מגורים בג' 30 קומות (25 קומות ו-5 קומות בחלקה לפי החוק) שבהם 239 יחיד וסטחים בג'יים למגורים ומסודות ציבורי. בנוסף קובעת התוכנית מגרש ביעוד קרקע שבי"ג ומגרש ביעוד קרקע שבי"ג (מקום השבי"ג והשבי"ג במסגרת הוצרחה לטובת שמירה מורכבת על ציוד בערכיות גבוהה) מגרש קובעת התוכנית דרך מוצעת המהווה חיבור לגיני תנועה עירוני בצפון רחוב רמה לכיוון רמת השרון.	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר פיללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016).
התכנית הינה בשמכות 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 המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטת התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות. לשתחבו התכנית.	208 א' - ג' שרת אזור מגורים בבניה עירונית	יחולו הוראות מותחם התחדשות עירונית בגווח שוכח. שאמשרת בועדת. מסקנות. בשנת 2014 ועדכנה בשנת 2022, לפיה תתאשר בניה עד 30 קומות. 25 קומות לפי תא/5000 5+ קומות בוספות לפי סעיף 62א(א).
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: מותחם התחדשות עירונית	בסמך אזורי ומתחמי תכנון: מותחם התחדשות עירונית.	5.3.2 (א) - על אף (ד) לעיל, במתחם התחדשות עירונית שנקבעו לגבי בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרתיק או לגובה, יגבר האזורי בטבלת על האזורי בסעיפים אלה. (הוראה מיוחדת - רתיק 6 וקביעת של 2 דרגות גובה מעד 8 בוספות העיצוב העירוני לעד 25 קומות).
קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	3.2.4 אזור - אזור מגורים בבניה עירונית.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תגורת השימושים המותרים בתחום לשקצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	שימוש ראשי - סעיף 3.2.4(א1) - מגורים סעיף 3.2.4(א2) - צפיפות לא תסחח

מ-18 יחיד לדגם נטו	לפי תשריט אזורי חינוך: סגורים - יאזור מוגנים בבנייה עירונית	תכנית מועל 100 יחיד - 3.2.3(א2)
+ לפי שטח הנחיות בנושא תמחיל יחידות חינוך		
+ סעיף 3.2.1(א3)-(3) תכנית הכוללת יותר ממבנה אחד רק אם יובסח בהוראות כי הבנייה לא יצור מתחם מוגנים מוגדר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו.		
+ 3.1.1(ב) מבנים ומסדרות ציבור, ומוסדות	שימושים נוספים בהתאם לאזור חינוך מוגנים בבנייה עירונית שימושים כללים, תשתיות ופנאי - 3.1.1(ד-ח) [פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.4]	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ח)
+ 3.2.4(ב) שטחי בנייה כמגורש פעל 1.5 דגם רחוק בסיסי, 2.3, מירבי, 4.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מוגנים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
+ 3.1.3(א) - תנאי לרחיק מירבי הקצבה לצרכי ציבור.		
+ התכנית קובעת חקלאות שטח ציבורי מוגנה בחיקף 1500 מ"ר ורצדלת שטח השניים.		
+ 3.1.3(א1)-(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי.		
+ 3.1.3(א3) - דיוור בהישג יד.		
+ 15% יחיד בחישג יד		
+ סעיף 3.1.4(א) - בתכנית חחלה על מתחם הספורט בטבלת הוראות מיוחדות לטחחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחל, ניתן לקבוע רחיק חחלה על רחיקים המורבי, בחיקף שקבוע בטבלת חחיל (טבלה 3.4 קובעת באזור MA רחיק 16).	סעיף כללי ללא זהות גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק 3.1.4 חמירבי - 3.1.4 חתחחיים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה חמירבי הקבוע באזורי חינוך.
+ סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק עבור מרפסות.		
+ סעיף 3.1.4(ו) תוספת רחיק עבור מכללות לשימושים ציבוריים		

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 5.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)- שטחים בתת הקרקע לפי תנאי 5000.	+ השטחים בתת הקרקע לפי סעיף 3.1.5 (א) עד 50% משטח הבנייה שמשל הקרקע ואילו יותר החוראות לפי ע.
קביעת גובה הבנייה והחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לשבועות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני לפי נסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לשבועות' אזור עליו חלות הוראות לסתחם התחדשות עירונית. עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחוראות סעיף 5.4 טבלת הוראות מיוחדות לסתחם התחדשות מתיים 208 א' עד 30 קומות.	4.2.2 (א)- בידיקה תכנונית בשל בנייה גובה הגמור ביותר מ-5 קומות. 4.2.2 (ב)- תכנית האוכלוס בינוי האוכל על 20 קומות - נסמך בינוי עירוני, נסמך ותחבורה, נסמך תשתיות נסמך אקלימי.	+ הפתרון שקובעת התכנית לבנייה גובה קיים שחפצי בנין לבין הבינוי בשטח התכנית עולה על 8 קומות הוא קביעת רצועת בידיקה הנחה בין שטח התכנית לבין הבינוי הקיים הגובה עם התכנית. + תכנית כוללת נסמך בינוי עירוני, נסמך תחבורה, נסמך תשתיות ונסמך אקלימי
		4.2.2 (ג) - טיבה תכנית	+ תכנית כוללת הוראות לבנייה בגובה של עד 30 קומות (25) קומות + 5 קומות בהקלות לפי סעיף 4.2.2 (א) לחוק.
		4.2.6 (א) בתכנית החלה על סתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות לסתחם תכנון	+ בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)	+ מסמכי התכנית כוללים הוראות בדבר קווי בניין וזיקות האתר. + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
הקצאה לערפי עיבור - סעיף 4.1.1 הועד תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חסרת שטחי בנייה מויעד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מועד החקיקה לצרכי עיבור והיקפה ייקבע על ידי הועד בכפוף לבידיקה תכנונית	+ בהתאם להחיד היוחד האסתי: התוכנית מוקעה 1500 מ"ר שטח עיבורי מבוסה.

רואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		מוקדמת... כפופות כספית 4.1.1 (ב)- (n)	
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסונן בתשריט כאזור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד) סעיף 3.5.1 (ב) סעיף 3.5.1 (א) - מגרש ביעוד מסידות ומבנה ציבור העולה על 2 דונם התכנית תסע הוראות ביתחם להציה ציבורית תת סקיעית כתרומם המגרש אשר תרסוף סקועות מעבר לעדוש על פי העתק לשימוש הציבורי עצמו.	+ התוכנית כוללת תא שטח כיעוד מוכנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-5 דונם ובנוסף 1500 מ"ר שטח ציבורי מבוזח בקטת הקרקע והראשונה של מבני המגורים. + התכנית קובעת רחיק 4 לצורך תכנון מיטב +
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, סאק החוף, שטח מבוזח סבוע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח מבוזח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכוני או מקומי, גשר מעל דרך מרבית סדירה קירי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אובד לספורט).	בכל שטח התוכנית, לפי המסמך בתשריט אזורי היעד, נוספת העיצוב העירוני ו/או נוספת התחבורה.	סעיף 3.6 - ימרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 3.6.1 (א) (5)	+ התכנית כוללת נספח תנועה ונספח פיתוח חיצוב ענפי +
	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכניות מאפשרות	סעיף 3.6.11 - שטח פתוח מקומי (התכנית כוללת שביב) סעיף 3.6.14 - חנויות כוללת רחוב מקומי - רחוב רסח סעיף 3.6.14 (ב) - הפקדת התכנית בכפוף לכדיקת תכניות באשר להבטחת רוחב מדרכות של 5 מטרים ולאפשרות להבטיח תשתיות סדרות לשבילי אומנים.	+ התכנית כוללת שצית בגודל כ 3.6 דונם. + + +
הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תכניים: (3.8.2) דרכים (3.8.7) תקן הניה	נספח תחבורה	3.8.1 כללי, (ח) - תעודת ותחליט בדבר הפקדתה של תכנית המועיפה למעלה מ-100 יחידות דיוור, רק אם הונחה בפני הועדה תווית דעת תחבורתית אשר מתווספת, בין	+ התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחידות תחבורתיות. +

		חיתוך, לאפשרות לעיבוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור תשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית...." 3.5.2 חל - דרך סקומית - רחוב רמת 3.5.7 - תכן חנית	+ התכנית מקטינה את זכות הדרך של רחוב רמת ומתווה דרך חדשה לטובת הארכת רחוב רמת שנועד להחבר לחמשו של רחוב רמת שאושר בתכנית אחרת. + תכן חניה 0.5:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אופטיות ואופניים עפ"י התכן.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) חסמים לשטות-מוראות-סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 חל - תכנית בעלת השפעה סביבתית שכן היא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה. סעיף 4.4.2 חל - חוות דעת סביבתית	+ תכנית כוללת חוות דעת סביבתית
		4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 חנויות מרחביות	+ תכנית כוללת חוות דעת סביבתית
תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל מוראות בנושאים תנאים: מנרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בדיקות אגירה ורדיוסי כני (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.5 תנאים להפקדת תכנית ניקוז 4.6.4 (א) בכל תוכנית תישמר תכנית מניח, על ותת קרקעית בחיתוף של 15% לשדות מתוך שטח חסמים. 4.6.4 (ב) + 4.6.4 (ג) - ניקוז 4.6.5 (א) (ב) (ד) - ביוב 4.6.6 - חשמל	+ תכנית כוללת שטח מניח מניח 15% על ותת קרקעית בחיתוף של 15% לשדות מתוך שטח חסמים. + תכנית כוללת נטף מים וביוב, ניקוז ונחל מניח.

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	סעיף	מחזור הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח המכלול של כל יחיד
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בסך בניין הקבוצה בתוכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תכנון בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שיהיה לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוכנית לעניין תכנון תכנון, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חקיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית כמפורט בסעיף (א) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדרי		6.5.2026	
הוועד המפקח לוועדה:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	
הראל אברום אורן, עו"ד		6.5.2026	

10 בינואר 2017

הערות

נבי איילת סולמי - ראש עיר (מחשוב מוזכרות ועדת מתווכות)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
-	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

1. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
2. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה , כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

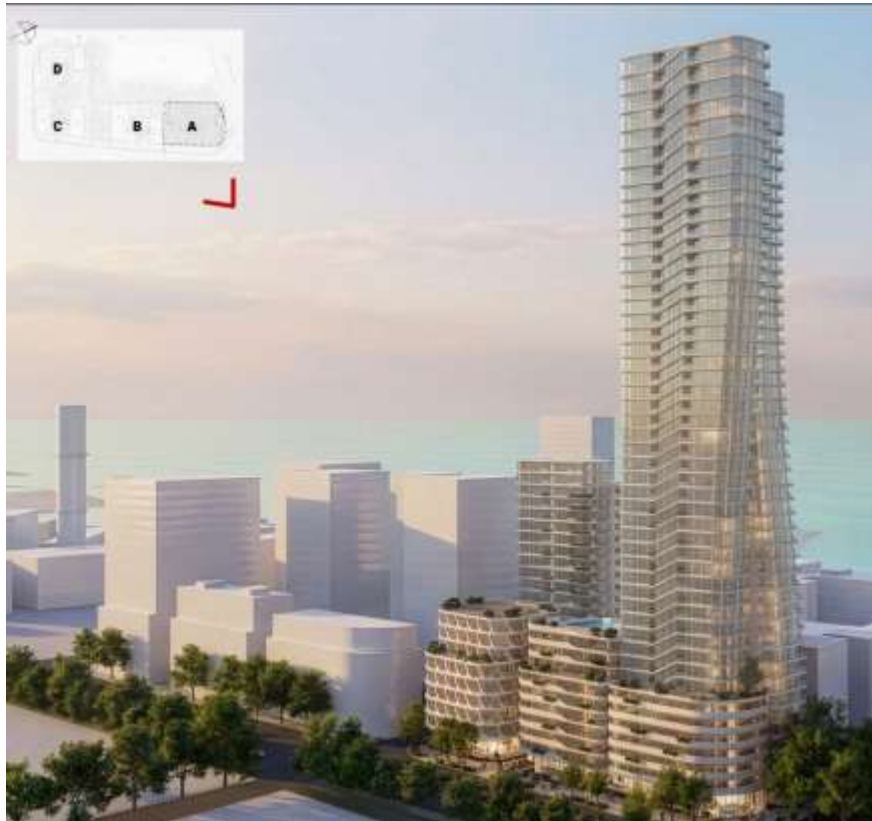
ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	תא/תע"א/ 4444 / 1 (2208) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דב, מגרש 2208
21 - 0009-226	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תא/תע"א/ 4444 / 1 (2208)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב
מגרש 2208



דן אלקטרה שדה דב, יסקי מור סיוון , בהא מילחם, סטודיו WAWA

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מרכז רובע שדה דב תא/4444/1 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/ 4444/ 1
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית: תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז
תיאור מקום: גבול בצפון: רח' איינשטיין; בדרום: רח' שדרה 4; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: רח' 6
רשימת גושים וחלקות: גוש 6900 חלקה 23
שטח התוכנית: 6.153 דונם
תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
(1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 21
(2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 – 18.02.2026 מהדורה 1, 11 עמודים.

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: דן אלקטרה שדה דב **עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:**

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בן גוריון 1 בני ברק	03-615800	rishuy@m-y-s.com
נוף	יועץ נוף	בהא מילחם	רבי פנחס 4, תל אביב-יפו	0508580067	baha@bahamilhem.com
תנועה	יועץ תנועה	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים, אבירם אגאי	בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444	aviram@dgsh.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	סטודיו WAWA	קרליבך 27, תל אביב-יפו	03-7325126	sherry@gbwawa.com
בנייה ירוקה	יועץ בנייה ירוקה	אלפא ALFA	הדוגית 7, כפר ויתקין	077-6150383	yoav.tal@alfaprojects.co.il
חשמל	יועץ חשמל	טיקיון יעוץ ותכנון חשמל	ברגמן 2, רחובות	08-931-0500	yuval@tikin.com
מיזוג אויר	יועץ מיזוג אוויר	MEP-הרואק	האומנים 14, תל אביב	03-561-8087	eharel@hrvac.co.il
תברואה	יועץ תברואה	א.פפיש ושות' מהדסים ויועצים	המגשימים 1, פתח תקווה	03-6041125	david@papish.co.il

1.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפניה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנות תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב ופונה מבינוי. בשטח נעשים בימים אלו תכנון וביצוע של תשתיות ופיתוח אינטנסיביים – פינוי פסולת, בינוי תשתיות החדשות לרובע שדה דב, סלילת כבישים, קביעת מפלסים וקביעת מיקומי עצים לשתילה. לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

2.2 תיאור כללי

במגרש מתוכננים 4 בניינים : שני מבנים בבינוי מגדלי : מגדל בן 45 קומות בפינה הצפונית, מגדל בן 20 קומות בפינה הדרום מערבית, ומבנה אחד מרקמי בן 9 קומות בכיוון מזרח. בנוסף, מבנה תעסוקה : מבנה בן 8 קומות בפינה הדרום מזרחית. קיימת היצמדות של 75% בינוי לקו מגרש/קו בנין 0 בכל החזיתות ב-6 קומות ראשונות (מסד). הבינוי המזרחי לאורך אבן גבירול נסוג לאחור מעל 30.2 מ' עפ"י מדיניות מהנדס העיר. לכל הבניינים חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה הן לרחובות והן לפני המגרש. בחזית המזרחית החזית המסחרית מלווה בקולונדה בעומק של כ- 5 מ'.



הבינוי :

- A- מגדל צפוני
- B- מרקמי דרום מזרחי
- C- מבנה תעסוקה דרום מזרחי
- D- מגדל דרום מערבי

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
ייעוד	מגורים	מגורים	תעסוקה	מגורים
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי	מגדל
מספר קומות	45	10	8	20
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח ; 195 מ' מקס')	180 מ'	46.75 מ'	43.25 מ'	84.5 מ'

מ"ר 750	מ"ר 770	מ"ר 980	מ"ר 895	מעל פני הים)
8.9	17.8	21	5	תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)
לא	כן 6	כן 6	כן 6	יחס תכנית / גובה קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)
-	30.20	30.20	30.20	גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול
0	0	0	0	קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')
לא	כן	כן	כן	קולונדה (כן/לא)
לא	לא	לא	לא	מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)
לא	לא	לא	לא	שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים לכל בניין לובי מגורים/תעסוקה נפרד מהמסחר. במתחם מתוכנן שטח לרווחת הדיירים בבניין A (מגדל) בקומה 10, ובבניין C בקומה 1 מעל לובי כניסה בקומת הקרקע בקומות 1-2, תחת מגדל A ומגדלון D מתוכננים חדרי האופניים של כלל המתחם (גם בפיתוח). בנוסף, מעליות אופניים ישירות לחדרי אופניים תת קרקעיים מתוכננות בבניינים A, D. במרתפים מתוכננים מחסנים עבור הדיירים, חדרי טכניים של הבניינים וכו

2.4 תמחיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר								
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בניין A	בניין B	בניין D	סה"כ		
דירה קטנה	30 - 60	25%	86	24		110	25.17%	
דירה בינונית	61 - 85	25%	36	29	45	110	25.17%	
דירה גדולה	86 - 120	50%	41	20	26	87	49.66%	
דירה גדולה מאד	מעל 121		96	6	28	130		
	סה"כ		259	79	99	437	100%	

הערות לטבלה 1א/1ב

- שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
- סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
- שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 45 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - זיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)					
130				סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט	
סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בנין D	בנין B	בנין A	
0	0	0	0	0	כמות
0	0	0	0	0	מיקום בבנין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי
1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	בין בנין B לבנין C יש כ- 17 מ', בין בנין C לבנין D יש כ- 15 מ'.
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	המרחק לקו הבנין של המבנה במגרש 2222 ממערב 12 מ' שאר הצדדים בהפניה לרחובות
בין שני מגדלים סמוכים באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	המרחק למגדל הקרוב הוא כ- 45 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	לא מבוקש גמישות במיקום המגדלים ביחס לשטח החיפוש בתשריט. נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	75%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	מיקום רמפת הכניסה הראשית מתחת למגדל D מרחוב 6 רמפת ירידה בין המפלסים השונים מתחת לבנין C
מיקום חניות לאופנועים	חניות אופנועים מפוזרות בקומות החניון
מספר קומות חניון	6
תכסית קומות חניון (מקס')	80% 4,922.4 מ"ר

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בנין A	בנין B	בנין C	בנין D	
מרתף 6- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-7.50	-7.50	-8.10	-8.55	מפלסים (גובה אבסולוטי)
מרתף 5- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-4.70	-4.70	-5.30	-5.75	

מרתף 4-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-1.90	-1.90	-1.90	-2.50	-2.95
מרתף 3-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+0.90	+0.90	+0.90	+0.30	-0.15
מרתף 2-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+3.70	+3.70	+3.70	+3.10	+3.15
מרתף 1-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	+7.00	+7.00	+7.00	+6.80	+6.85
מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש						
(תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)						
מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש						
מרתף 6-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
מרתף 5-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
מרתף 4-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
מרתף 3-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
מרתף 2-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
מרתף 1-	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	4.20	4.20	4.20	4.00	3.80
סטיו/קולונדה						
(4.5 מטר נטו מיני)						
מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה						
(6 מ' מקס')						
מסחר ו/או תעסוקה						
(4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')						
מלונאות						
(4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')						
מגורים						
(3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס')						

גובה
קומות

קומות טכניות	3.5-4	3.5-4	3.5-4	3.5-4
שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ' ; מזערי ברוטו 4.5 מ')	0	0	0	0

- יתכנו שינויים בגבהים ומפלסים בהתאם לתכנון מפורט ולתנאי השטח הקיימים.
- 1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן למעט
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר
	1.13 כיכר אייזנשטיין - המבנה מגדיל את הכניסה לכיכר ומיקומו יחשב כקו אפס
	--
	--

2. חזית מסחרית / פעילה 2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	85%
רחוב אייזנשטיין	כן	98%
שדרה 4	לא	55%
רחוב 6	לא	--

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית
כ- 60% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

חומרי הגמר לבניינים הם שילוב של טיח חומר מרוכב, אלומיניום מזוגג, זכוכית וחיפוי קשיח כגון אלומיניום/אבן טבעית או מלאכותית, PV. חיפוי הבינוי המגדלי יעשה בתליה יבשה. כמו כן, בגגות הבניינים ימוקמו פרגולות ורפפות אלומיניום.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי	מגדל
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	זכוכית	טיח,	טיח,	זכוכית
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חיפוי אלומיניום	חיפוי אלומיניום וזכוכית אבן טבעית נסורה בהירה, אלמנטים מתועשים מבטון, דקטון או שו"ע.	חיפוי אלומיניום וזכוכית אבן טבעית נסורה בהירה, אלמנטים מתועשים מבטון, דקטון או שו"ע.	חיפוי אלומיניום

קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום	בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום	בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום	בגגות – חומר גמר זהה לחזיתות בקומת המסחר רפפות אלומיניום
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	יש	יש	יש	יש
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא	לא	לא	תתוכנן תאורת פיתוח
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות
אחר	-	-	-	-

- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים, יהיו בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות לתכנון בר קיימא.
- חומרי גמר יאושרו ע"י אדריכל העיר במהלך הבקשה להיתר בנייה.

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
600-כ	--	--	600-כ	בניין A
750-כ	--	700-כ	50-כ	בניין B
770-כ	--	470-כ	300-כ	בניין C
550-כ	--	--	550-כ	בניין D

4.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

בכול המרפסות ימוקם מתקן תליית כביסה מתקפל.
פרטי קירוי של מרפסות גג - מרפסות הגג יקורו בחלקן ע"י פרגולות מחומרים קלים.

5.2 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

7. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	יש	יש. מתחבר לבניין A	יש	יש
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	יש	יש. מתחבר לבניין A	יש	יש
פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכת בבניין	על הגג ובקומות המגדל.	על הגג	על הגג	על הגג
הנחיות אקוסטיות	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
בריכת שחייה בשטח משותף	בריכת שחיה פתוחה בגג המבנה מקורה ע"י פרגולה מחומרים קלים	בריכת שחייה מקורה + שטחי רווחה לדיירים בקומה 1	אין
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד	בריכות פרטיות במרפסות הגג של הדירות בקומות 7 ובמרפסת הגג בקומה 7 העליונות מקורות ע"י פרגולה מחומרים קלים	אין	בריכות פרטיות במרפסות הגג של הדירות בוקמות העליונות מקורות ע"י פרגולה מחומרים קלים

* ניתן יהיה למקם ג'קוזי בכול המרפסות המוצמדות ליח"ד.

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

חלק ד –

פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלות שימוש.
החצר הפנימית תשמש כזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ברוחב משתנה מהבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב – תא \1444/1.

כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבון מסחר, שטחי גינון ומדשאות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.

במרחב החצר הפנימית, התכנית מציעה מרחב הליכה ושהיה, רציף ללא הפרשי גבהים, ו/או קירות. מרחב זה מתחבר לצירי ההליכה במדרכות ובקולונדה לאורך רחוב אבן גבירול. בנוסף, מתוכננים שני צירי הליכה ראשיים דרך החצר הפנימית אשר מחברים את החצר לכיכר העירונית (מגרש 2262) ולרחוב 6, מייצרים יחדיו רצף הליכה לכוון צפון/דרום ומזרח/מערב דרך מרחב החצר.

בצפון המגרש מתוכנן רצף וחיבור לכיכר העירונית (מגרש 2262), התרחבות והרחבת רצועות ההליכה עד קו החזית של הבינוי כמרחב המשכי לכיכר העירונית. בדופן המערבית (מגרש 2222) מתוכנן המשך ורצף של החצר הפנימית.

מרחב זה כולל שטחי ישיבה עבור מסחר, שבילי הליכה, תאורה, ספסלי ישיבה ומתקני חניה לאופניים, רחבה מרוצפת וכניסות נוספות ללובאי המגורים ולשטחי המסחר, שטחי גינון, מדשאות ונטיעות.

חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, וימקומו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
6,153 מ"ר	שטח המגרש
4918.6 מ"ר	תכסית תת-קרקעית (מקסי 80%)
3530.60 מ"ר שטח בינוי ק"ק	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני 45%)
1247 מ"ר = 20.2%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
307 מ"ר = 5%	חיפוי צף ומחלחל
כל שטחי הפיתוח במגרש 3112.8 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
864.66 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
0	קירוי מצללות
64.7 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
0	בריכה אקולוגית (מיני 100 מ"ר)

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

כן	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11

מחזור 1

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	42
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')	33
עצים מסומנים לשימור	9
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזורר חדרי שנאים
דופן בנין D לכוון צפון	גמלי מים
דופן פנימית רמפת כניסה חניון – בנין D	פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)
כניסת אוויר – דופן הבניינים יציאת אוויר – גגות בניינים	ארונות תשתית
דופן הבניינים	מזגנים
גגות, מסתורים, חדרים טכניים	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
אין	אחר
--	

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים				בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	
בניין D	בניין C	בניין B	בניין A	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	לשטחים ציבוריים בנויים
בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות	בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות	בקומת הקרקע + מרתף עליון גישה דרך הלובי בקומת הקרקע	בקומת הקרקע + מרתף עליון בסמוך לגרעין המעליות	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כך/לא+איפה)	
כן	לא, מבנה תעסוקה בלבד	כן	כן	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי	
אין	אין	אין	אין		

אופניים למשתמשי הבניין (הקבועים)					
חניות אופניים - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	48 חניות בשטחי הפיתוח, בצפון ובמערב המגרש	כ-100 חניות אופניים לאורחים מפוזרות בפיתוח. לכול בנין יש חדר אופניים בקומת הקרקע	חדר אופניים בקומת הקרקע	כ-100 חניות אופניים לאורחים מפוזרות בפיתוח. לכול בנין יש חדר אופניים בקומת הקרקע

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים מיקום (שם רחובות)
1	
רחוב 6	

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	
אין	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
אין	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	בנין A	בנין B	בנין C	בנין D
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)			כן	כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה		אין	אין	אין	אין
מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום		כן מעלית 1	כן מעלית 1	כן מעלית 1	כן מעלית 1

2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר	2 חדרים לתעסוקה ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות תעסוקה / מסחר	2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר	2 חדרים למגורים ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדרי מחזור
אין	חדר אחד מתחת לבנין C	אין	אין	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
אין	מעלית 3X4 בקומת הקרקע	אין	אין	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
על רחבת כיבוי האש	אין	אין	אין	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל	הוראות סעיף 18	כן

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

בניין D	בניין C	בניין B	בניין A		
1	1	1	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
במדרכה	במגרש הפרטי	במגרש הפרטי	בשד' איינשטיין	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
הזזת עץ ברחוב 6	ביטול עץ בשד' 4	ביטול עץ בשד' 4	נדרש תיאום עם כיכר ציבורית	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת	בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת	בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת	בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל	הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
	התכנון המוצע מאפשר חשיפה לשמש בעבור הגגות, והחזיתות של רובם המוחלט של המבנים אשר נמצאים במניפת הצל של הפרויקט, וכי אין שינויי משמעותי בין המצב המאושר למצב המוצע. בדיקת השטחים הפתוחים הסמוכים העלתה כי שטחים אלו חשופים לשמש בכמות מספקת בהתאם לקריטריונים העירוניים לנושאים אלו. נערכה בדיקה לחיזוי כמות הצל לזיוא עמידה בדרישה העירונית להצללה מיטיבה. מהבדיקה עולה כי כמות הצל במרחב הציבורי, בכלל האזורים הפתוחים בפרויקט, גדלה בעקבות תוספת העצים המתוכננים, ומאפשרת עמידה בדרישות העירוניות במרבית השטחים והשעות שנבדקו	דוח הצללות
	תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות הולכי רגל בכל המשטחים שנבדקו לא נצפו חריגות באף אחד מהקריטריונים עבור מפלס הרחוב, מרפסות ציבוריות או גגות פעילים.	דוח רוחות טורדניות
	בוצע ניתוח סינוור פרטני איטרטיבי עם צוות האדריכלים לכל בניין בפרויקט בהתאם למתודולוגיה העדכנית ביותר (2026). בכלל המבנים משולבים אמצעי הצללה חיצוניים למיתון סינוור טורדני. סקר הסינוור והאלמנטים להפחתת סינוור יתואמו עם מחלקת בניה בת קיימא.	דוח סינוור, בוחק וחום

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין D	בניין C	בניין B	בניין A	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ישולבו פאנלים BIPV בהצללות האופקיות החשופות לקרינה מספקת	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
ישולבו תאים פוטו-וולטאים בגג הטכני ובפרגולה במרפסת גג הפנטהאוס	ישולבו תאים פוטו-וולטאים על גג המערכות העליון	ישולבו תאים פוטו-וולטאים בפרגולות בקומת בריכת הגג	ישולבו תאים פוטו-וולטאים בגג הטכני ובפרגולה במרפסת גג הפנטהאוס	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

*בהתאם לניתוחי הקרינה ולהבטחת עמידה בהיקף הייצור השנתי הנדרש בסקר האנרגיה. כלל האלמנטים המוצגים לעיל תואמים את שלב התכנון הנוכחי, ייתכנו שינויים עם התקדמות התכנון המפורט.

1.3 גג כחול / ירוק

בניין D	בניין C	בניין B	בניין A	
550	770	750	600	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
אין	אין	אין	אין	שטח גג ירוק (במ"ר)
225	390	400	300	שטח גג כחול (במ"ר)
225	390	400	300	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים (משטח המשרדים בלבד)

- מתקן תת קרקעי לאיגום מי עיבוי מזגנים : מיקום, שטח ופירוט מרכיביו.
- צנרת נפרדת להולכת מי העיבוי אל מתקן האיגום והשבתם להשקיה או להדחת אסלות.
- פתרונות לשימוש במי עיבוי מזגנים עודפים, ככל שקיימים.
- אמצעי הגלשת מי עיבוי מזגנים למערכת הביוב או הניקוז העירונית, ככל הנדרש.
- מערכת לניקוז מי השקיה עודפים לשטחים המגוננים, בהסטה ממערכת הביוב העירונית.
- פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה.

1.5 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי :

על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B. או לחילופין, הסמכה לבנייה ירוקה לפי תקן LEED V4 בדירוג

Platinum

ביעד חיסכון אנרגטי שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED.

על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי

של

כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C. או לחילופין הסמכה לבנייה ירוקה לפי תקן LEED V4 בדירוג Gold ביעד חיסכון באנרגיה מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-

LEED.

1.6 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
4. עבור מבנים מעל 9 קומות בתחום התכנית (להיתר מבנה עילי בלבד) - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל - Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum. עבור מבנים בגובה 9 קומות ומטה בתחום התכנית (להיתר מבנה עילי בלבד) - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל - Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Gold.
5. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימצא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עבור מבנים מעל 9 קומות בתחום התכנית - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל - LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED. עבור מבנים בגובה 9 קומות ומטה בתחום התכנית - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל - LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 כולל לפחות 50 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.

אישורים וחיתומות

- עורך התכנית:
- יוזם התכנית:
- בעל הקרקע:
- אדריכל נוף:
- יועצים מקצועיים רלוונטיים:

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון:

רחל פלר: מציגה את תוכנית העיצוב

זהר שמש: תתאפשר הגדלת מרפסות מעבר ל-16 מ' בדירות גדולות על חשבון שטח עיקרי ובכל מקרה הם תהינה חלק מהנפח הבנוי. הגדלת המרפסת תהיה כלפי פנים ולא לרחוב וכך לא יראו את ההבדל. אם הם יבקשו מבחינת הנראות של הבנין אין הבדל.
ליאור שפירא: זה צריך להיות אחיד בכל הבנין
זהר שמש: עיצובית זה ישאר אחיד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב בהתאם לחו"ד הצוות ובכפוף לאישור מה"ע

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

תתאפשר הגדלת מרפסות מעבר ל16 מ"ר בדירו גדולות ע"ח שטח עיקרי ובכל מקרה הן תהינה חלק מהנפח הבנוי.

לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א /4444/ 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226	20/05/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22 - - 0009-226

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	תא/תע"א / 4444 / 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226
22 - 0009-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו הוראות
תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / א / תא/ 4444 / 1 (2226) מכוח
תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו בע"מ

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני
ערים בעל הקרקע: חב' אופק כחול י. אבו –
קוקו בע"מ

תוכנית פיתוח ונוף: מאזא
ארכיטקטורה קונסטרוקטור: ישראל

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026 226-0009'ב' - 22	תא/תע"א /4444/ 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק א - פרטים כלליים

6.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע"א /תא/4444/ 1 (2226) (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תעא/תא/1/4444/2226)
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

6.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב – מגרש 2226) (להלן – התוכנית הראשית).

6.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב
יפו רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: גבול בצפון: רח' תא שטח 2704 ; בדרום: רח' שדרה 3 ; במזרח: רח' רחוב 1 ; במערב: רח' אבן גבירול.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקה 204
שטח התוכנית: 7.124 דונם
מסמכי התכנית

6.4

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

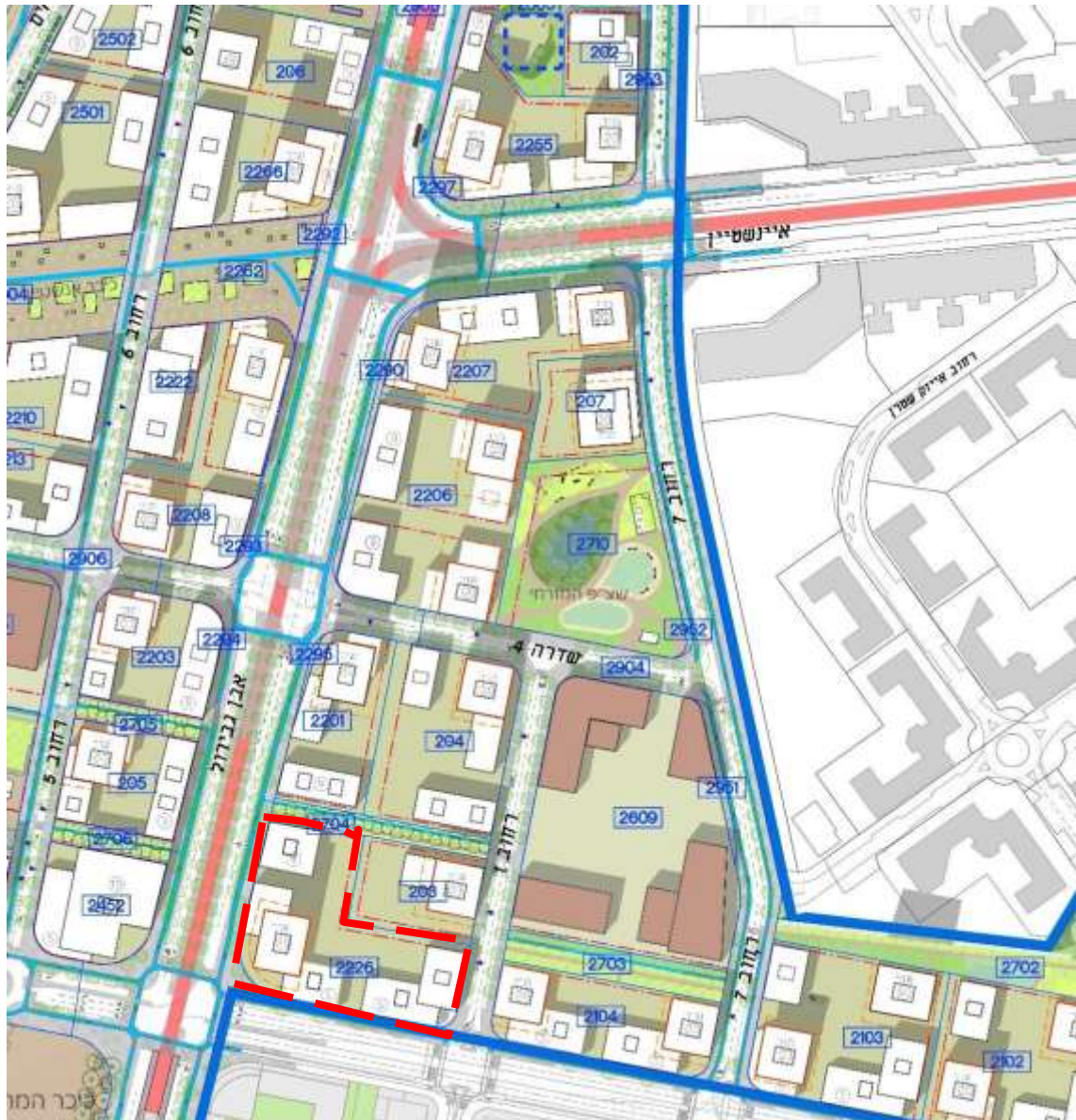
5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 23

6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 20, 2, 4.3.26, 20 עמודים במצגת

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים
יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו
 בע"מ **עורכי התוכנית ויועצים**
מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ מאזא ארכיטקטורה תדס הנדסה אזרחית בע"מ	עורך ראשי	משה צור	נמל תל אביב 36	03-5450501	
	יועץ נוף	מאיה זוהר	רוטשילד 15	035661130	maya@mzarc.com
	יועץ תנועה	חיים בוארון	אתגר 2 טירת הכרמל	048577566	haim@tedem.co.il
אלקטרה	אשפה,	גיא וילק	האומנות 4	050-	guyw@electra.co.il
תשתיות בע"מ	פנאומטי		נתניה	9655423	
וקסמן יועצים הנדסה בע"מ ש.נתנאל מהנדסים יועצים בע"מ	איכה"ס, בניה ירוקה, תרמי ואשפה בטיחות באש	שלומי עמיר	הירקון 5 בני ברק	052- 8833022	shlomia@wxg.co.il
	בטיחות באש	ויולטה יונטרוב	משה לוי 11 ראשון לציון	050- 6563181	violeta@s-netanel.com
ע. ליבני הנדסה אקוסטית בע"מ	אקוסטיקה	נעמה אשרמן	יצחק רבין 1 פתח תקווה	052- 8257744	naama1@livni.co.il
אפרת פרבר ויוני גורן	הידרולוגיה	אפרת פרבר	נווה מונסון	054- 8079817	farber.efi@gmail.com
אמיתי לוי	אגרונום	אמיתי לוי		054- 5966087	laviamitai@gmail.com
ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ	אינסטלציה	מקס קולוסניקוב	הירקון 5 בני ברק	03-7550900	max@bimtech.co.il
ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ	מיזוג אוויר	ניב ארטידי	הירקון 5 בני ברק	03-5773169	niv@hrvac.co.il
ר.כהן ושות' מהנדסים ויועצים	חשמל	כפיר קרוקוצקי	הירקון 5 בני ברק	073- 3326198	kfir@rcohen.com

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



6.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים. - תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.

- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפיים יגבר התקנון

גמישות

6.7

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

7.1

המגרש ממוקם בתא שטח 2226 בחלק הדרומי של תכנית מרכז רובע שדה דב. המגרש עצמו ריק מבינוי והינו שטח אדמה פנוי. מערך הכבישים העתידיים בגבולות המגרש, מסומנת כתשתית אך הם אינם הושלמו כדרכים במצבם הסופי.

תיאור כללי

7.2

המגרש ממוקם לאורך הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1 וגובל במגרש ביעוד ציבורי בשימוש למגורים מצפון מזרח (מגרש 203) ושצ"פ (מס 2704) מצפון המפריד בינו לבין מגרש נוסף ביעוד ציבורי ומגרש ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות. שטח התכנית 7.124 דונם בייעוד מעורב לתעסוקה, מסחר ומגורים. התכנון כולל מגדל בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, בן 45 קומות ו-3 מבנים מירקמיים בשימוש תעסוקה ומגורים. כל המבנים משלבים בקומת הקרקע שטחי מסחר, כניסות ללוביים ושטחים נלווים וטכניים לטובת כלל הפרויקט. בקומת הקרקע לכיוון הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, קולונדה רציפה בעומק של 5 מ'. **מבנה A** הינו מבנה תעסוקה בן 6 קומות, הממוקם לאורך רחוב אבן גבירול בחלקו הצפוני של המגרש. לבנין קומת קרקע מסחרית המלווה בקולונדה את הרחוב בעומק 5 מ' ומעליה 5 קומות משרדים וגג ירוק/כחול. **בנין B** מגדל מגורים, בן 45 קומות עבור 258 יח"ד הממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3.

המגדל מתוכנן כ-2 נפחים עם אטריום מעליות שקוף ביניהם. האטריום מבמיקומו, מייצר 2 נפחים צרים אשר מחלקים את הקומות הטיפוסיות ל-2 אגפים.

בנין B' בדופן המערבית של המגדל, ב- 6 הקומות הראשונות, צמוד נפח מירקמי למגורים עבור 12 יח"ד עצמאיות. הנפח צמוד לגבול המגרש ונסוג בקומת הקרקע ב 5 מ' להמשך הקולונדה ברחוב אבן גבירול.

מבנה C הינו מבנה מירקמי לשימוש מגורים, בן 6 קומות וכולל קומת גג פעיל, המחובר בדופן צמודה למגדל המגורים. המבנה ממוקם לאורך שדרה 3 בחזית הדרומית של המגרש ומלווה את הרחוב בקולונדה בעומק 5 מ' לשימושי מסחר. בקומת הקרקע של מגדל המגורים והמבנים הצמודים אליו משולבים שטחי מסחר ולוביי כניסה למגורים ושטחים נילווים לטובת הפרויקט. בין מבנה C ו B ישמר מעבר מקורה בין שדרה 3 לחצר הפנימית.

בנין D הינו מבנה מירקמי עצמאי בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם בדופן המזרחית של המגרש. כחלק מקומת הקרקע מתוכננת רמפת הכניסה לחניונים המופנית כלפי רחוב 1. מספר יח"ד במבנים D+C הינו 89 יח"ד. סה"כ בתחום התכנית מבוקשות 347 יח"ד. מכל הרחובות המקיפים את המגרש מתאפשרת גישה להולכי רגל אל הגן הפנימי הממוקם במרכז המגרש כאשר המבנים תוחמים אותו. הגן משלב ערכים נופיים לטובת דיירי המבנים והציבור הרחב ומסומן כולו בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה.



אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	תעסוקה	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מירקמי	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
מספר קומות (ק. קרקע+טיפוסי)	9	45	7	7	8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) 180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	35 מ'	180 מ'	30.2 מ'	36 מ'	36 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	648 מ"ר	840 מ"ר ללא מרפסות ונפח בקומה =30 1,020 מ"ר	231 מ"ר	796 מ"ר	658 מ"ר
יחס תכסית / גובה	V	1: 4	V	V	V
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	כן	לא	לא
גובה מעקה גג מסגרות	30.20 מ'		30.20 מ'		

לרחוב אבן גבירול					
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	כן	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	כן	לא	כן	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

בפרויקט חניון תת"ק משותף לכלל השימושים, בחניון משולבים חדרי מגורים לאשפה לכל בנין, מחסני אופניים לכל שימוש בנפרד (תעסוקה/מסחר ומגורים) ושטחים טכניים לכלל הפרויקט כמו ח. חשמל, גנרטורים, מאגרי מים וכ'. כמו כן, משולבים בפרויקט בקומות הקרקע ובקומות הטיפוסיות השונות לוביי כניסה לכל בנין בנפרד ומבואות

בקומת הקרקע מתוכננת גישה למעליות אופניים ניפרדות לשימוש תעסוקה ולשימוש מגורים ומעליות ניפרדות לטובת תיפעול המסחר ולשירות כללי של הפרויקט. על גג בנין C שטחי רווחה משותפים לכלל דיירי המגורים כולל שטחים בנויים בקומה 7 בבסיס המגדל.

2.4 תמהיל יחידות דיור -

טבלה 1א - יחידות דיור ביעוד מגורים ומסחר								
שטח ממוצע מ"ר ³	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
	ב- % ²	סה"כ	בניין + C בניין D	בנין B	בניין B מגדל			
57 מ"ר	26	92	25 יח"ד		67 יח"ד	25%	60 - 30	דירה קטנה
80 מ"ר	27	90	15 יח"ד	6 יח"ד	69 יח"ד	25%	85 - 61	דירה בינונית
	47	165	35 יח"ד	6 יח"ד	111 יח"ד 43% =	50%	120 - 86	דירה גדולה
			2 יח"ד		11 יח"ד 4% =		מעל 125	דירה גדולה מאד
	100	347	89 יח"ד		258 יח"ד		סה"כ	

הערות לטבלה 1א

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע 8 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)				
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה)				13
סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בניין B	בניין A	
0	0	0	0	כמות
מיקום בבניין (יש לציין קומות)				

17. העמדה ובינוי

17.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מבנה A למבנה B ו-B' המרחק 8 מ', מבנה B ומבנה C בקיר משותף. מבנה C ומבנה D במרחק 8 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	למבנה במגרש הצפוני מבנין A מרחק של 14 מ' למגרש הציבורי ממזרח מבנין D מרחק 13.5 מ'
בין שני מגדלים סמוכים באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	מרחק 42 מ' למגדל במגרש השכן ממזרח
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	המגדל ממוקם 6 מ' מזרחה מקו איתור המגדל
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	אורך חזית לאבן גבירול 49 מ' = 78% אורך חזית לשדרה 3 79 מ' = 89%

17.2 תנועה –

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הרמפה משולבת בתכנית של מבנה D והכניסה מרחוב 1
מיקום חניות לאופנועים	62 חניות בחניון 1-
מספר קומות חניון	6
תכנית קומות חניון (מקסי)	5.96 דונם

17.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D	הערות
מפלסים (גובה אבסולו טי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)					
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)					
	לא מתוכננים כרגע מרתפים במגרש שכן					
	לא מתוכננים כרגע מרתפים					

במגרש שכן							
המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניסות בהתאמה	+10.90	- +10.00 +10.30	+10.00	+10.00	+10.80	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים	

למדרכה הגובלת						הנדסיים)	
המבנה מאורך ומשולבות בו מס' כניסות. כל הכניסות בהתאמה למדרכה הגובלת	+10.90	- +10.00 +10.30	+10.00	+10.00	+10.80	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	
כל המרתפים משותפים לכל הבניינים	4	4	4	4	4	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	
כל המרתפים משותפים לכל הבניינים	6	6	6	6	6	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	
	----	4.5	5	5	5	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני)	
הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	גובה קומות

הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים	5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקסי')
					4.35	תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקסי')
	3.5	3.5	3.5	3.5-4		מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקסי')
גובה ברוטו	5	5		6.5	5	קומות טכניות
אין שטחים ציבוריים בנויים	X	X	X	X	X	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')

הערה: קומות הרווחה בגגות וקומות מיוחדות תעמודנה בהנחיות העירוניות לגובה מקסימלי לקומת מגורים של 4 מ'.

17.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

18. חזית מסחרית / פעילה

18.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	75%
רחוב שדרה 3	כן	80%
רחוב רחוב 1	לא	-

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר

פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

מבא"ת ספטמבר

עמ'

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

19. מעטפת הבינין

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי מעטפת המבנים במתחם משלבת חומרי גמר שקופים כזכוכית וחיפויי אלומיניום. החזיתות שאבו השראה ממורשת העיר הלבנה ושפת הבאוהאוס ומייצרים שפה אדריכלית מודרנית.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/מש ולב)	מירקמי תעסוקה	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה רפלקטיביות מירבית עד 14%	חיפוי אלומיניום בתליה יבשה בשילוב זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה רפלקטיביות מירבית עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות		זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום להצללה במרפסות

רפלקטיביות מירבית עד 14%	רפלקטיביות מירבית עד 14%	רפלקטיביות מירבית עד 14%		רפלקטיביות מירבית עד 14%	
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

21. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המירקמיים בנין C ובנין D, התכנון כולל מסתורי כביסה דירתיים הממוקמים כלפי החצר הפנימית. במגדל מתוכננת מרפסת מזגנים קומתית הפונה לכיוון מזרח לחצר הפנימית, ויסופק אלמנט כפתרון לתליית כביסה במרפסות.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסות גג יתוכנו אלמנטים להצללה (פרגולות) מעל הבריכות שחייה.

הצללות על גגות שימושיים כגון מעל בריכות ושטחי שהייה יאפשרו תוספת שטחים עבור

p_v

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	לא
6.3	הגדלת מרפסת מעבר ל-16 מ' בדירות גדולות תהיינה על חשבון שטח עיקרי ובכל מקרה תהיינה חלק מהנפח הבנויה.

22. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב

אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

23. איכות סביבה -

מאפיין	בנין A	בנין B+B'	C	D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון
מרחק מנדוף בגג משימושים רגילים	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או גבוהים מגובה פתח הארובה

פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	הפרוייקט יתוכנן לשני תרחישים : 1. תפקוד המבנה באופן עצמאי עם מערכות מיזוג וחימום לכל השטחים במבנה 2. שימוש במרכז האנרגיה השכונתי – מצריך לתכנן חדר לחיבור צנרת למרכז האנרגיה + הכנות לצנרת ורטיקלית לכל הקומות.			
הנחיות אקוסטיות	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40
אחר ...				

24. בריכות שחיה

24.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בריכת שחייה בשטח משותף	בניין B	בניין C	בניין D
		בריכת שחייה משותפת לרווחת	

		דיירי המגורים בגג המשותף בגג מבנה C הצללה בפרגולה בהתאם לתקנות החוק	
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד	בריכת שחייה מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה		בריכת שחייה מוצמדת

מבא"ת ספטמבר

עמ'

לדירת פנטהאוס בקומה 7		7, ק. 32 וקומות פנטהאוס עליון במגדל בקומה 44	

24.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

1. חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

הפרוייקט ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1. מצפון לאורך המגרש שצ"פ אורכי המפריד את המגרש ממגרש מעורב שימושים ומגרש ציבורי. מצפון מזרח מגרש ביעוד ציבורי(מגרש

203).

בין המבנים מתוכננים מעברים מקורים ולא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינות ומדשאות. בין מבנה B ל C מתוכנן מעבר מקורה ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, כל השטחים הפתוחים במגרש מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

התכנון שומר על חיבור רציף של פיתוח ושבילים עם שצ"פ 2704 הנמצא מצפון ומפנה שטחים ירוקים ומגוננים למגרש הציבורי מצפון מזרח.

בחצר ישתלו עצים לטובת הצללה ומיתון רוחות, ימוקם ריהוט רחוב ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר הפונה פנימה. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3 כיכר עירונית פתוחה הכוללת חזית מסחרי וכניסה ללובי המגורים. בכיכר ינטעו עצי צל ויתאפשר מעבר רציף ואזורי ישיבה. מוצע לשלב עצים גם במרחב הציבורי עד לצומת בכדי ליצור מרחב אחיד ומוצל בצומת הרחובות.

15.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
7127 מ"ר	שטח המגרש
5697 מ"ר = 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3343 מ"ר = 47%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
20% פנוי מבנייה = 1425 מ"ר. מתוכם – 5% (משטח מגרש) 361 מ"ר יחופו לפי פרט מוסכם על מחלק שפ"ע ובניה בת קיימא	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
356 מ"ר	חיפוי צף ומחלחל
4438 מ"ר – כל השטחים הפנויים מבינוי בק.קרקע	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1425 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
לא רלוונטי כרגע	קירוי מצללות
49 מתקני אופניים = 98 חניות. שהן 10% מכלל החניות הנדרשות בפרוייקט. שטח מתקני החניה בפיתוח 78 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן

16. נטיעות ושטחי גיבון

16.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
75 עצים. (לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר פנוי מתכסית)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה

45	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי (תת-קרקעי) מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
30	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות -

17.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
ישולבו בבינוי	אזור חדרי שנאים
בדופן הפנימית לאורך הרמפה או שישולב בדופן הבנויה במיקום תואם עם CPM	גמלי מים
הוצאת אוויר לגגות עליונים הכנסת אוויר בדופן הבינוי באמצעות רפפות ששולבו בחזיתות בגובה שלא יפחת מ' 4.5 מעל לקרקע ובהתאם להנחיות איכות הסביבה.	פתחי אזור חניונים (כניסה ופליטה)
ישולבו בבינוי	ארונות תשתית
ישולבו בבינוי	מזגנים
אין	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
	אחר

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D

מבא"ת ספטמבר

עמ'

אופניים						
	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	צפונית לגרעין	מקיפות, דרומית, מערבית וצפונית לגרעין.	אין חניות אופניים	אין חניות אופניים	בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)
				לא, מעבר בתת הקרקע	לא, מעבר בתת הקרקע	
	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	אין	אין	אין	אין	לשטחים ציבוריים בנויים
פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ%10 מסכ' החניות הנדרשות)		52 חניות אופנים בפיתוח		42 חניות אופניים בפיתוח		
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים						

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים
1	מיקום (שם רחוב/ות)
רחוב מס' 1	

20.2 חצר שירות בתת

הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
פריקה וטעינה עבור 4 חניות תפעוליות בתת הקרקע	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
מסחר עד כמה שניתן	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור

	(לא/כן)

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב

אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה –

21.1 אמצעים מתוכננים

D	C	בניין B+ B'	בניין A
הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם
כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל
		כן	כן
		ל"ר	ל"ר
		כן	כן
2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1-	2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1-	2 חדרי מיחזור למגורים ולמסחר בנפרד – בקומת מרתף 1-	חדר מיחזור למסחר ולתעסוקה – בקומת מרתף 1-
ה	ה	ה	ה
צ	צ	צ	צ
ה	ה	ה	ה
ר	ר	ר	ר
מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף
ה	ה	ה	ה
ת	ת	ת	ת
א	א	א	א

מה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

בניין D	בניין C	בניין B'	בניין B	בניין A	כמות דרושה	רחבת היערכות
1	1	משותף עם A	משותף עם A	1	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
על המדרכה מול הרמפה	במגרש הפרטי בחצר הפנימית	משותף עם A	משותף עם A	במגרש הפרטי בחצר הפנימית		
לא	לא	לא	2	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+ כמות)	

לא	לא	לא	כן עץ 1	לא	השפעה על נטיות ו/או עמודי תאורה (לא/כן+תיאור)	
משולב ב בבנינו ,	משולב בבנינו	משולב בבנינו	משולב בבנינו	משולב ב בבנינו ,	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

22.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבנינו ועיצוב אורבני"

הבנינו המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

3. תכנון בר קיימא –

1.12 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	תבוצע תוספת הצללות במקומות שהיית אדם באזורי הפיתוח בהם צפיות שעות שמש מרובות בקיץ.	דוח הצללות
כן	נמצאו חריגות רוח במהירות 20 מ"ש' בפינה דרום מערבית של המגרש. בבחינת פתרונות למיתון רוחות.	דוח רוחות טורדניות
לא	התקבל פטור ממח' בר קיימא עקב אופי חזיתות שבור וחומרים אטומים.	דוח סנוור, בוחק וחום

1.13 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

D	C	בניין B + B'	בניין A	
אין	אין	אין	אין	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

דוחות ייצור אנרגיה נמצאים בעבודת יועצים ויבדקו על ידי מחלקה לבניה בת קיימה. התכנון יעמוד בהנחיות העירוניות ובדרישות המחלקה.

1.14 ג כחול / ירוק

D	C	בניין B + B'	בניין A	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
927 מ"ר	217 מ"ר	1032 מ"ר	641 מ"ר	
	אין	אין		שטח גג ירוק (במ"ר)
741	אין	אין	512	שטח גג כחול (במ"ר)
741 מ"ר	-	-	512 מ"ר	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.1 שימוש חוזר במי עיבוי

מזגנים

2.1.1 א.

1.2 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מתוכנן מתקן איגום מי מזגנים משטחי המסחר ומשרדים בנפח 20 מ"ק

שישמש להשקיה בשטחי הפרויקט.

8. ו. אמצעים לחיסכון במים להשקיה

בנוסף להשקיה ממי מזגנים תתוכנן צמחיה מקומית חסכונית במים.

8.1 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

1.1 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:

על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה

בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B.

על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת"י 5281 לבנייה

ירוקה

בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C.

תנאים להיתר בניה

10. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
13. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
14. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחתימות

עורך
התכנית :
יוזם
התכנית :
בעל
הקרקע :
אדריכל
נוף :

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	121-111111 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
23 - 0009-26ב'	דיון בדיווח

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: רובע 5

כתובת: יהודה הלוי 121



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7441	מוסדר	חלק	23	

שטח התכנית: 529

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: פנוי מבניה

מדיניות קיימת: תכנית הרובעים תא/4320 תכנית בהפקדה

מצב תכנוני קיים: תכנית לב העיר, ג, ע1

מצב תכנוני מוצע: 6.65 כולל חזית מסחרית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע*

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	111111-507 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
926-0009'ב' - 23	דיון בדיווח

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע*
סה"כ זכויות בניה	נפחי	נפחי
מ"ר		
זכויות בניה לקומה	נפחי	נפחי
מ"ר		
גובה	קומות על עמודים + 5 קומות + חדר	6 קומות + קומת גג (65%)
מטר	17.5	28
תכנית	בתוך קווי בניין	בתוך קווי בניין
קווי בניין	צדדי 3.6 מ' קדמי 4 מ' אחורי 5 מ'	צידי – 2.7 מ' קדמי לפי תכנית קיימת אחורי 5 מ'

* המצב המוצע בהתאם לתכנית הרובעים תא/4320

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. והן על הוצאת המגרש מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

הסבר אודות החוק מתוך אתר מנהל התכנון :

חוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית – התשפ"ו 2026", שפורסם ביום 5.4.2026 קובע הליך מיוחד לשיקום אזורים שנפגעו עקב נזק מלחמה, בדרך של התחדשות עירונית. החוק מסמך את הממשלה להכריז בצו על אזורים לשיקום והתחדשות עליהם יחול החוק, זאת לאחר קבלת המלצת צוות מייעץ בעניין זה. על הרכב הצוות המייעץ נמנים מנהל מינהל התכנון (יו"ר), משנה ליועץ המשפטי לממשלה, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנהל מס רכוש, השמאי הממשלתי הראשי וראש הרשות המקומית שבשטחה מצוי האזור שנפגע. כמו כן קובע החוק משקיף בוועדה שהוא חבר סגל אקדמי החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר. החוק קובע פרק זמן של 60 ימי עבודה בלבד להכרזת הממשלה על אזור לשיקום והתחדשות, בהתאם להמלצת הצוות המייעץ. לאחר ההכרזה ניתנת עדיפות להגשת התכנית ולקידומה בוועדה המקומית וככל שהיא לא פועלת בגדרי הזמן שנקבעו בחוק סמכות התכנון עוברת לותמ"ל. הליכי התכנון והרישוי שנקבעו בחוק נועדו לייעל ולזרז את הליך אישור התכנית ומימושה.

תמצית שלבים לאישור התכנית לפי החוק:

שלב א' טרום הכרזה (המלצה, פרסום ויידוע הציבור)

- דיון וגיוש המלצה (שלב נוכחי!)
 - פרסום הודעה על כוונה להמליץ על הכרזה, לאחר דיון בצוות המייעץ.
 - מתן זכות לציבור להגיש הערות למשך 21 ימים לפחות.
 - פרסום ההודעה באתר מינהל התכנון, באתר הרשות המקומית ובשטח המתחם.
- שלב ב' – הכרזה ויידוע מידי
- קבלת החלטת ממשלה (או ועדת שרים) על ההכרזה.
 - פרסום ההכרזה על ידי מנהל מינהל התכנון.
 - חובת הרשות המקומית ליידע את הציבור בתוך 3 ימי עבודה, לרבות פירוט מנגנוני השיקום, זהות יזם השיקום, אפשרויות סיוע וזכויות פניה לשמאי הממשלתי.
 - ההכרזה תכלול את המגרשים הכלולים באזור השיקום (תחום ההכרזה) ואת הצפיפות המינימלית באזור (שלא תפחת מהוראות תמ"א 35)
- שלב ג' – קידום תכנוני ומגבלות סטטוטוריות
- עם ההכרזה נכנסים לתוקף לוחות הזמנים הבאים:
- תוך 21 ימים- הודעת הרשות המקומית או הוועדה המקומית על כוונתה להגיש תכנית.
- בתקופה של 60 ימים ממועד ההכרזה או עד הודעה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם ביניהם לא ינתנו היתרי בנייה.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	111111-507 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
0009-26ב' - 23	דיון בדיווח

תוך 3 חודשים - הגשת תכנית סטטוטורית אל הועדה המקומית, על ידי הועדה המקומית או הרשות המקומית.
תוך 6 חודשים - הפקדה של התכנית על ידי הועדה המקומית.
ככל שלא תהיה עמידה בלוחות זמנים אלו, "לא תהיה הועדה המקומית מוסמכת עוד לדון בתוכנית לשיקום והתחדשות, והרשות להתחדשות עירונית תגיש לוועדה למתחמים מועדפים (לותמ"ל)
, בתוך שלושה חודשים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, תוכנית לשיקום והתחדשות"
תוך 12 חודשים - אישור סופי של התכנית ממועד הגשתה.
לוועדה המקומית יהיו הסמכויות של הועדה המקומית והועדה המחוזית, ואולם נקבע כי הצפיפות בתכנית לא תפחת מהצפיפות המועדפת שנקבעה בצו ההכרזה, וכי לא ניתן לקבוע שימושים ציבוריים מבוזבזים מעל 10% מסך השטח הכולל מעל הקרקע. השימושים הציבוריים המותרים לפי החוק - גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים. בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

נושאים נוספים מתוך החוק:

היטל השבחה בתוכנית לשיקום

החוק קובע הסדר ייעודי להיטל השבחה החורג מהמקובל בדין הכללי, :

- **ברירת המחל:** שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% מההשבחה.
- **סמכות הרשות המקומית:** הרשות רשאית, בתוך 30 ימי עבודה ממועד תחילת החוק (או ממועד קרות הנזק), לקבוע כי שיעור ההיטל יהיה 50% מההשבחה או פטור מלא מהיטל השבחה.
- **ייעוד תקבולים:** ככל שנקבע שיעור היטל של 50%, הרשות מחויבת להקצות לפחות 30% מהכנסות ההיטל לטובת שיפור ופיתוח המרחב הציבורי בתחום אזור השיקום הרלוונטי.

מנגנון סיוע מקרן הפיצויים

החוק מעגן מנגנון של השתתפות המדינה במימון רכישת זכויות, באמצעות קרן הפיצויים של מס רכוש וכולל בין היתר את הנושאים הבאים :

- **זכאות לסיוע:** "יזם שיקום" - אשר נבחר בהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, ובכלל זה השגת תמיכת רוב בעלי הזכויות - יהיה זכאי לקבל סיוע במימון רכישת זכויות מבעלי דירות אשר בחרו במסלול של מכירה (Buy-Out).
- החוק מגדיר "רוב מיוחד של בעלי הדירות" הנדרש לצורך הנעת המיזם ואישור היזם.
- **מקור המימון:** קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש.
- **ערכויות:** קבלת הסיוע מותנית בהעמדת ערבויות מתאימות להבטחת החזר הכספים למדינה.
- **מנגנון החזר:** החזר הסיוע יבוצע :

- לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט ; או
 - במקרים של עיכוב מהותי בקידום הפרויקט, ובכלל זה חריגה של למעלה מ-26 חודשים ממועד אישור התכנית לצורך הוצאת היתרי בנייה.
- מנגנון זה מטרתו להפחית חסמי מימון מהותיים, במיוחד בשלבים הראשוניים של הפרויקט, ולאפשר קידום יעיל של פרויקטים גם במקרים בהם נדרש ריכוז זכויות מורכב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. כמו כן, מגרש זה יצא מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/12/1899
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/12/1899

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26ב' מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: ברחוב יהודה הלוי 121 נפל טיל במלחמה, בחלק מהמרחב נדרשנו לבצע הריסת חלק מהבניין בעקבות נזק פתאלי לבניין, הבניין היה בקריסה מידית. מדינת ישראל חוקקה את חוק נזקי מלחמה, והתקבל חוק מאוד מורכב עם הרבה מאוד סעיפים והתניות, חלק מפורטות בדרפט. חשבנו שנכון לנסות לעזור לתושבים להשתמש בחוק ולאפשר למי שרוצה למכור את דירתו בערך היוצא שלה, על מנת שלא להיות בתהליך שנים באמצעות הלוואה שיקבלו מהמדינה שהיזם יקבל ותוחזר בתוסתקופת הבניה, זה מנגנון שאמור להקל על התחדשות של מבנה, החוק התכוון יותר למתחמים של התחדשות של מתחמים

מס' החלטה	התוכן
20/05/2026	111111-507 תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
0009-26 - 23	דיון בדיווח

ואז צריך לעשות תב"ע חדשה איחוד וחלוקה ושטחי ציבור, אבל זה לא המקרה שלנו, בהתייעצות משותפת גם מנהל התכנון חשבו שגם כאן אפשר להפעיל את החוק. אנו מדווחים לוועדה שאנו מגישים את הבקשה למנהל התכנון, ברגע שיאשרו כמוכן שנעדיכן את התוועדה. התוצר של הדבר הזה זה תכנית השאלה מה זה התכנית הזו? זו שאלה שהתחבטנו בה לא מעט כיוון שיש במקום תכנית שמקודמת תכנית הרובעים 5-6 שבסבירות גבוהה מאוד תאושר עד סוף השנה. אנו מקווים שיש סיכוי שהתכנית תדע להישען על תכנית הרובעים, אבל כן חשבנו לנכון להשתמש במנגנון הזה, נצטרך להתמודד איך אפשר לעשות 2 תכניות במקביל על אותו תא שטח. הפתרון האוטומטי היה לגרוע את המגרש מתכנית הרובעים 5-6 אבל זה פתרון רע מאוד, לא נרצה להשאיר את התושבים קרחים מכאן ומכאן. לא נדרש כאן אישור וועדה אלא רק עדכון **ליאור שפירא**: רשמנו בפנינו מהנדס העיר ממליץ להכריז על המגרש כאיזור שיקום תוך הכנת תכנית על המגרש, מאוד מבורך

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קיבלה עדכון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי