

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0024
ד' טבת תשפ"ו 24/12/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:30
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי
דישטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל דור בן שטרית שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי עדי בסיס, אדר' יואב זילברדיק, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ"מ מהנדס העיר ומ. מח' תכנון יפו והדרום מ"מ מהנדס העיר ומ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	חן אריאלי מיטל להבי מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד תמר פלדמן יונתן פרידמן	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציגות רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0024 ד' טבת תשפ"ו 24/12/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:30
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי
דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0023 מיום 10/12/2025
1.	1		רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
2.	13		רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021- 02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
3.	26		רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 02550-2021 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
4.	37	507-1397736	ניוד זכויות מביאליק 19 להשופטים 32 דיון בהפקדה
5.	43		יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	53	507-1028141	קאנטרי ל דיון בהפקדה
7.	62		קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	72		לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	86	507-1028398	הר ציון 111,113 דיון בהתנגדויות
10.	108	507-0859850	חבר הלאומים דיון בהתנגדויות
11.	143	507-1350875	תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהתנגדויות
12.	151	507-0327239	הרברט סמואל 54-50 דיון בהתנגדויות (2)
13.	193	507-0601443	לה גוארדיה 35-45 תיקון בסיווג התכנית
14.	269	507-0654517	עזריאלי טאון שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
15.	273	507-0337626	מתחם שניצלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
16.	280	507-0636886	מרחב לוינסקי שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
17.	290	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
18.	297	507-0780924	הרכבת סולומון שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
19.	301	507-0868877	משולש אליפלט-פראנצוי שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
20.	306	507-0858894	דניאל מוריץ 14-28 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
21.	314	507-0919753	התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.
22.	318	507-1058007	נחל שורק שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.
23.	322	507-1056480	ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
24.	325	507-1376136	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.
25.	330	507-1026871	יהודה הלוי 41-43 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.
26.	335	507-1099167	רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.
27.	346	507-1137553	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בכבוד רב,

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

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

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

רקע:

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

פרטי הנכס התובע:

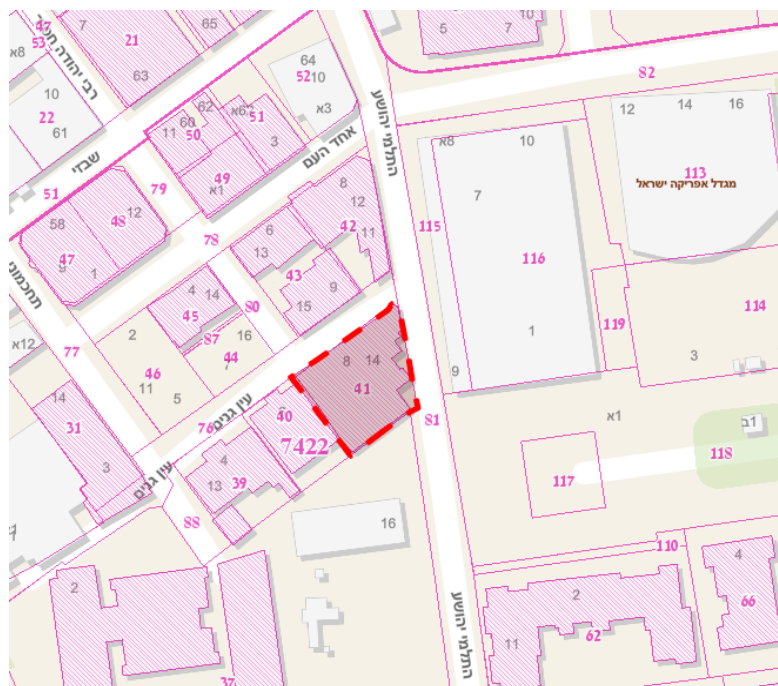
גוש: 7422 חלקה: 41

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

התובעת: חברת פסגות אחד העם בע"מ

בא כוח התובעת: עו"ד טלי סלטון ישועה

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 7,190,000

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
125-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית יורם ברק:

א. דחיית תביעת הפיצויים - כללי

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866.

אנו דוחים את הטענה מכל וכל:

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

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

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

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

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

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

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

הטענה אינה נכונה.

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

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ג. שיטת ההערכה

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

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

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

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ד. זכויות בניה לפי תכנית 44

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

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

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

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

- 7 -

56. אזור הריסה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ה. זכויות בניה לפי תמ"א 38

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

הטענה אינה נכונה.

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
125-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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

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

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

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

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

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

1. תכניות נושאות

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

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

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

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

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

2. שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים

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

להלן התייחסותי:

- עסקה 4 – 6928/32 – החלקה והממכר בשטח 181 מ"ר, ולא בשטח 500 מ"ר כנטען.
בהתאם לכך, מניתוח העסקה והיתר הבניה מתקבל לפי מקדמי השקלול בשומת התובעת 401 מ"ר משוקלל, שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך 52,356 ₪/מ"ר.
- עסקה 6 – 6928/35 – על פי שע"מ הממכר הינו 100 מ"ר מתוך 195 מ"ר המהווה 51/100 מהחלקה.
בהתאם לכך, מתקבל שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 12,000 ₪/מ"ר שאינו הגיוני לחלוטין, באופן הפוסל עסקה זו.
- עסקאות 7+8 – 6928/42 – מדובר על חלקים במושע בחלקה מרובת בעלים.
ביחס לחלקה זו התקבלו 3 שומות מכרעיות של מר תמיר שדה.
על פי שומות מר שדה, השטח המשוקלל בחלקה הינו 1,798.75 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ט. סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת

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

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

סיכום חוות הדעת

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
125-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

המצב התכנוני

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 02093-2021
125-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תכנית 38.

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

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

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

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

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

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093
125-0024 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• אי תחולת תכניות נושאיות במצב התכנוני הקודם

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

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

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

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

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

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

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

עלויות השימור העודפות

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

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

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

שגה שמאי התובעת בשיטת ההערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

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

סוף דבר

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

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע

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

בישיבתה מספר 25-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

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

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

רקע:

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

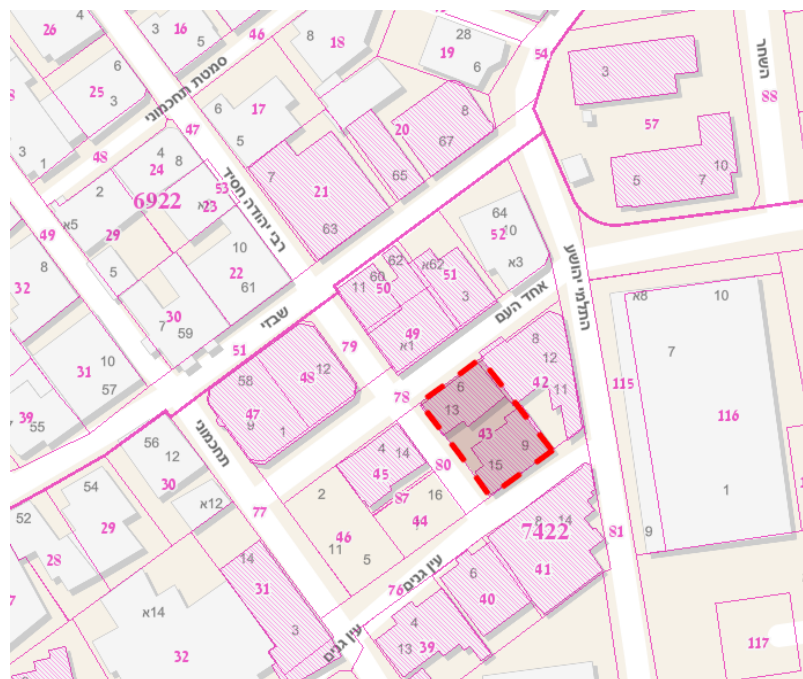
פרטי הנכס התובע:

גוש: 7422 חלקה: 43

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

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

תרשים סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

₪ 2,795,000

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

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

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית יורם ברק

י. דחיית תביעת הפיצויים - כללי

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866. אנו דוחים את הטענה מכל וכל:

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

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

הטענה כי תכנית 3866 פוגעת בשווי הנכס נטענה גם בפני השמאי המכריע יגאל יוסף שדן בהיטל ההשבחה לנכס הנדון בגין תכנית 3866 (השומה הועברה לצדדים בתאריך 26/10/21) (להלן "שומה מכרעת בנכס הנדון") בשומה המכרעת בנכס הנדון דחה השמאי המכריע את טענת ירידת הערך וקבע השבחה בסך 8,655,000 ₪.

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

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

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

הטענה אינה נכונה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יב. שיטת ההערכה

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

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

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

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יג. זכויות בניה לפי תכנית 44

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

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

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

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

- 7 -

56. אזור הריסה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יד. זכויות בניה לפי תמ"א 38

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

הטענה אינה נכונה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

טו. **תכניות נושאות**

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

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

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

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

טז. **שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים**

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

להלן התייחסותי:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יח. סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת

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

כאמור לעיל, יצוין שוב כי בשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון בגין תכנית 3866 נקבעה השבחה בסך 8,655,000 ₪.

סיכום חוות הדעת

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

המצב התכנוני

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

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

התבסס על הערכתו זו כאמור.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אין להביאן בחשבון.

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• אי תחולת תכניות נושאיות במצב התכנוני הקודם

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

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

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

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

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

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

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

עלויות השימור העודפות

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

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

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

שגה שמאי התובעת בשיטת ההערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

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

סוף דבר

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15- תיק 2021-02098
2024-0025 - 2	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866

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 מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 2024-0025 ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

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

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

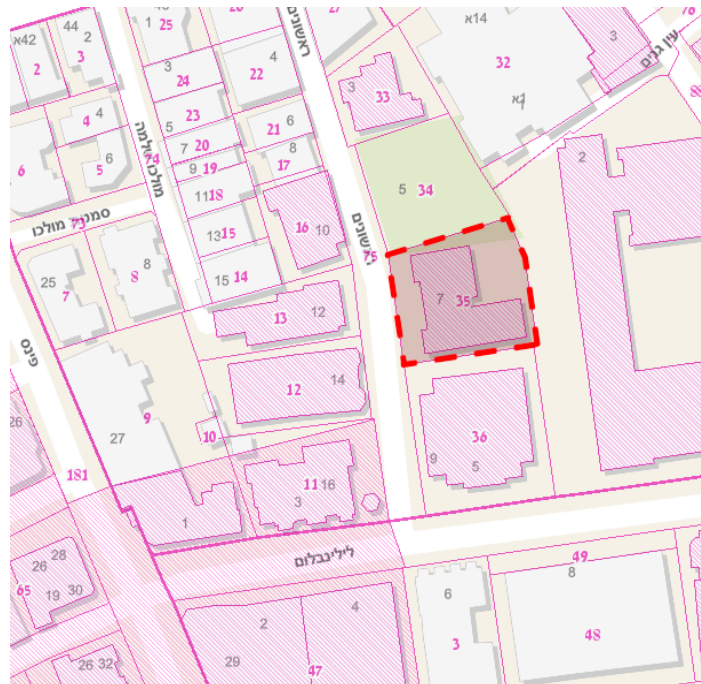
רקע:

בתאריך 14/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3866. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה: לאשר ארכה, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

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

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 1,770,000

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

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

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יורם ברק :

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

התובעת טוענת לפגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תכנית 3866.

אנו דוחים את הטענה מכל וכל:

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

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

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

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

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

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

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

הטענה אינה נכונה.

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

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

כ. שיטת ההערכה

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

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

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

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

לב ליבה של קביעת ההשבה הוא לפי מבחן השוק.

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

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

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

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

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

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

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

כא. זכויות בניה לפי תכנית 44

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

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

הנכס הנדון מסווג בתחום אזור הריסה בתכנית 44.

הוראות התכנית ביחס לאזור הריסה:

- 7 -

56. אזור הריסה:

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

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

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

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

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

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

סבורים שניתן לראות בתכניות אלה מהלך תכנוני אחד, כפי שנפרט להלן.

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

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

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

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

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

כב. תכניות נושאיות

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

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

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

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

כג. שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים

התובעת טוענת לשווי 1 מ"ר זכויות בניה בסך 26,000 ₪ ומתבססת על שיטת השווי השיורי (שיטת החילוף) על בסיס עסקאות מכר של דירות בשכונה.

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

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

לסיכום: שיטת הערכת השווי בשומת התובעת אינה מתאימה במקרה שבנדון.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה המתקבל בשיטת ההשוואה הישירה הינו 30,000 ₪/מ"ר.

שווי זה נתמך גם בשומות מכריות.

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

כד. עלויות החיזוק בנכס

התובעת טוענת לעלות חיזוק הבנין במצב חדש.

- 1) לשיטת התובעת גם במצב קודם ניתן להוסיף בניה על הקיים. אזי לשיטתה היה מקום להפחית עלות החיזוק גם במצב קודם.

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

(2) חיזוק כנגד רעידות אדמה לא נקבע בסעיף 6.18 לתקנון אלא בתקן ישראלי 413. בהתאם לכך, במידה ויש לחזק הבנין הנדון, הרי שעלות זו קיימת ממילא ולא נוצרה כתוצאה מאישור תכנית 3866.

(3) ביחס לטענה על הפסד שטח בגין חיזוקים פנימיים – על פי פס"ד עמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' בלו מרבב בע"מ, נקבע כי יש לדחות טענות בגין אובדן שטח בגין חיזוקים פנימיים.

כה. **סיכום ההתייחסות לחוות דעת התובעת**
לאור כל האמור לעיל יש להערכתי לדחות על הסף את תוצאת התחשיב בחו"ד התובעת.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

כלל ידוע הוא כי הסתמכות על נתוני שווי כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעות לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על נתוני שווי, כדי לתמוך בטענה לפגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ

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

(ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

המצב התכנוני

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נפנה למענה מטעם הוועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו לתכנית 3866.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי ודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאור המקובץ לעיל, יש לדחות מכל וכל את שיטתו של שמאי התובעת ביחס לזכויות מכח תמ"א 38,

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

ולקבוע כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בבחינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) למקרקעין לאור אישורה של תכנית 3866.

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

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

• **אי תחולת תכניות נושאיות במצב התכנוני הקודם**

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

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

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

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

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

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

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

עלויות השימור העודפות ו/או עלויות השימור והשיפוצ

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

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

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

שגה שמאי התובעת בשיטת ההערכה שביצע בשומתו ובהערכת שווי נכס התובעת

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

סוף דבר

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	- רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550
3866	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית
3 - - 2024-0024	

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

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

חו"ד מה"ע
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 2024-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

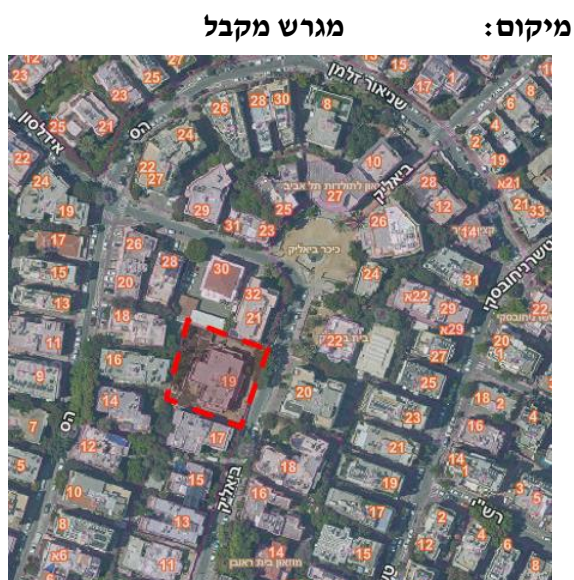
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובות:

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



גוש 6913, חלקה 40



מגרש מוסר

השופטים 32

ביאליק 19

גוש 6111 חלקה 863

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

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

מתכנן: גלעד כהנא - אדריכל ובונה ערים
יזם:

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

בעלות:

מגרש מוסר:

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

מגרש מקבל :

השופטים 32 -בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל :

ביאליק 19

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

השופטים 32:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

ביאליק 19 :

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

ייעוד קיים: מגורים ב'

שטח המגרש: 1,118 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים בפועל (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר בביאליק 19 הם 156.78 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 19.10.2025 לשווי קרקע של 41,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 14.9.2025.

השופטים 32 :

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

ייעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 3,346 מ"ר

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

גובה: 110 מ' מעל פני הים.

צפיפות: 35 יח"ד.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

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

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :

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

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

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

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

עיקרי הוראות התוכנית:

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

טבלת השוואה:

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

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאי להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי הזכויות במגרש המקבל ובמגרש המוסר על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.

2. תנאים בהליך הרישוי:

תנאי לפתיחת הבקשה להיתר בניה הינו הצגת אחידות המעקות למרפסות המורחבות.

3. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

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

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (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 יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
+	סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
+	סעיף קטן (6א)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועד המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	

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

2017 | בתעס | 2017

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

בישיבתה מספר 25-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

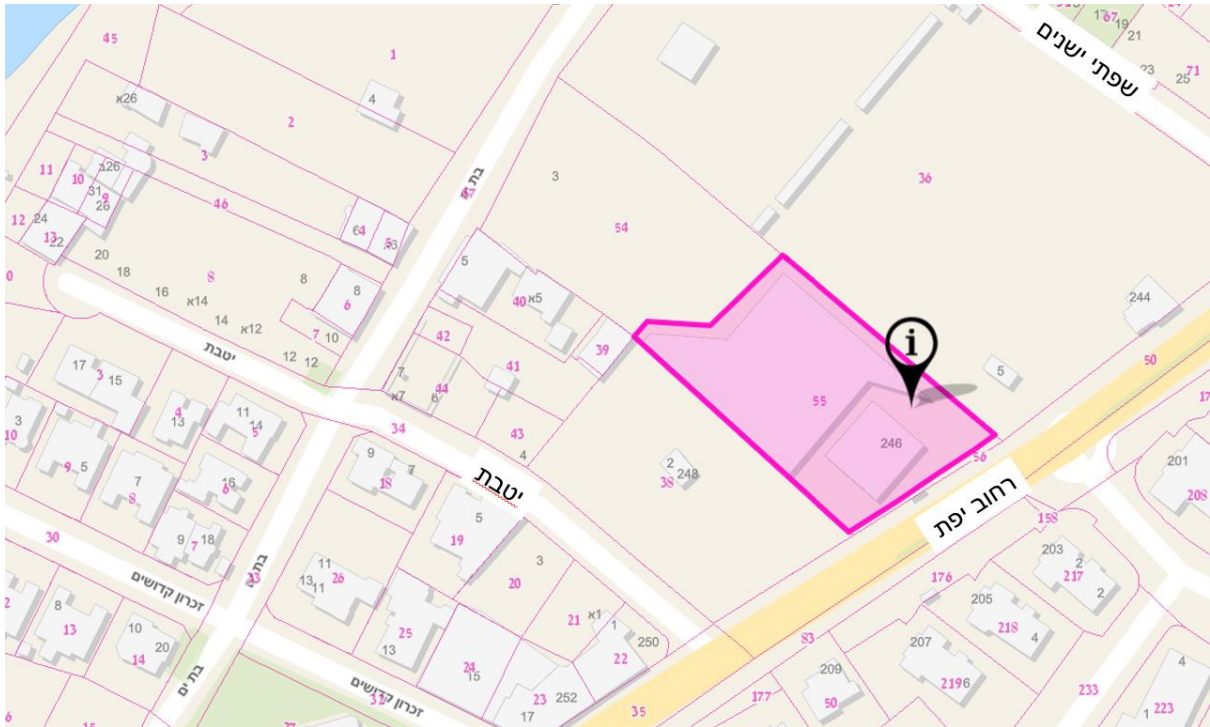
להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 2. חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 3. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
 4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
- משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק**

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

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

כתובת:
רחוב יפת 246, שכונת עגימי וגבעת עליה



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:
2.857 דונם.

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

יזם: רותם שני

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

תב"ע תקפה : תא/מק/3996, תא/2608
יעוד קיים : יעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים
שטח התכנון : כ- 2.857 דונם.
סה"כ יח"ד : 52 יח"ד.
במגרש חלות שתי תוכניות –
תא/2608 קובעת שינוי ייעוד משטח לבית קברות לאזור תכנון מיוחד הכולל חזית מסחרית, משרדים ומגורים, תחנת דלק וחניה. כמו כן, התוכנית קובעת זיקת הנאה למעבר לציבור, זכויות בניה והוראות בניה בשטח התוכנית.
תא/מק/3996 קובעת הגדלת מספר יחידות הדיור, את הגודל הממוצע ליח"ד שלא יקטן מ-65 מ"ר עיקרי וכן הגבהת גובהו הכולל של המבנה מעל למאוסר בתכנית הראשית. התכנית המפורטת קובעת חלוקת החלקה לשני תאי שטח. תכנית תא/מק/3996 מפנה אל התכנית הראשית לנושא זכויות הבניה וחלופות הבינוי.
במגרש חלה תוכנית עיצוב מאושרת תע"א/3996 המסבה את חלקו המערבי של המבנה הקיים למגורים.

תשריט מצב מאושר

מקרא מצב מוצע



תוכנית מצב מוצע קנה מידה 1:500

מצב תכנוני מוצע :

תכנית זו מחליפה את תכנית העיצוב המאושרת שכוללת השארה של תחנת הדלק ותוספת למבנה המשרדים הקיים.
תכנית זו מציעה הריסת מבנה המשרדים הקיים וכן הריסת תחנת הדלק הקיימת ובניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף קיימות.
המבנה המוצע כולל 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר לאורך רחוב יפת.
התכנית קובעת זיקות הנאה ברוחב משתנה : לאורך רחוב יפת להרחבת המדרכה, ולאורך החזית המסחרית הצפונית.
למבנה שתי חזיתות מסחריות פעילות. אחת לכיוון מזרח – רחוב יפת, והשנייה לכיוון צפון אל עבר הבינוי העתידי של בית הקברות הלטיני.
התוכנית מציעה חיבור עתידי לתוכנית מתחם בית הקברות הלטיני (תא/מק/3219 א') הגובל בחלקו הצפוני של המגרש.

טבלת נתונים :

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

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

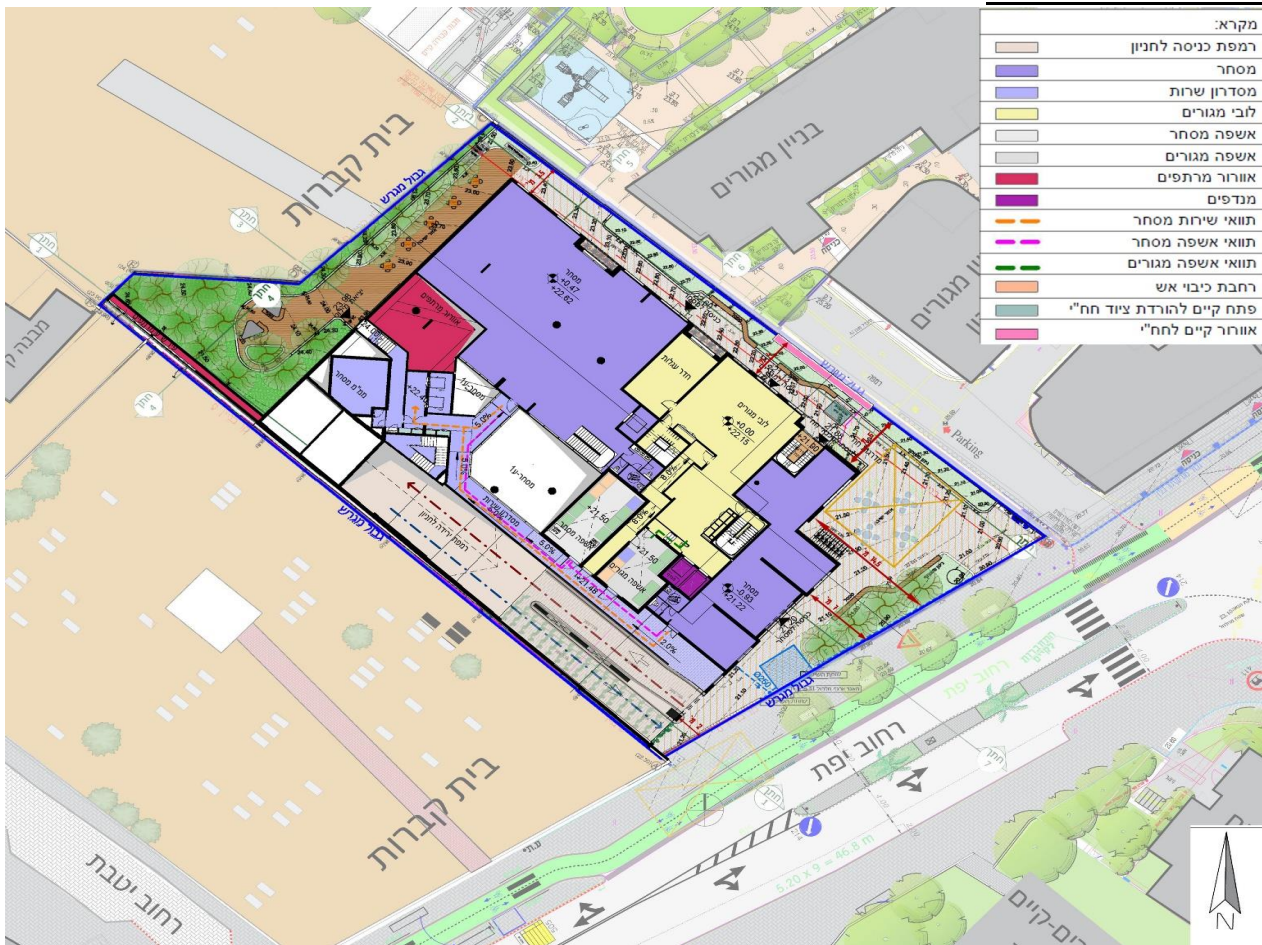
לפי סעיף 3.1.2 א' (2), בחלופת תכנון ללא תחנת דלק (חלופה ב'), תותר המרה של שטחי מסחר לשטחי מגורים לפי מפתח של 110 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות על קרקעי לכל 80 מ"ר מסחר. השטחים המוצגים לעיל הם לאחר המרה זו. כמו כן, התכנית כוללת המרה של 29 מ"ר עיקרי לשירות על קרקעי. סה"כ 484 מ"ר נוספו לשטחי שירות על קרקעיים. גובה המבנה הוא על פי הגובה המרבי המותר לפי תא/מק/3396. מספר הקומות המבוקש הינו 7 לעומת 8 המותר על פי התוכנית המפורטת.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



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

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

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

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

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

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

גובה קומת הקרקע יהיה בין 4 ל-5.5 מ' ברוטו, בהתאם למפלס הכניסה הקובעת (+22.50) ומפלסי הפיתוח. יתוכנן פלנום למערכות בתחום חלל קומת הקרקע. בקומת הקרקע יתוכננו שימושים למסחר ושימושים נלווים למגורים (לובי וכדומה). לחלק מיחידות המסחר תהיה הצמדה בתת הקרקע לפי ע"1. חדרים טכניים וחדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע יופנו לעבר רמפת כניסת כלי הרכב לחניון. קומת הקרקע תכלול מעבר שירות עבור יחידות המסחר, מבואת מעליות שירות ומרחב מוגן קומתי. השטח סביב הבניין יתוכנן כמרחב פתוח. יותרו גדרות בגבולות המגרש הפונות לבתי העלמין. בחזית הצפונית תתוכנן גדר הפרדה כל עוד לא יפותח הבינוי העתידי. תוכנית הפיתוח מציגה התחברות עתידית למגרש בית העלמין הלטיני.

ב. כניסות המבנים

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

ג. שטחים משותפים בנויים

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

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

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

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

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

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

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

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים –

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

קרינה:

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

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

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

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

ח. כיבוי אש –
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות או בפיתוח. רחבת כיבוי אש תמוקם בהתאם למסומן בתוכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים סביב המבנה בקומת הקרקע כוללים אזורים מרוצפים ומגוננים, אדניות בדופן הצפונית הפונה למגרש בית העלמין הלטיני.
לאורך רחוב יפת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ברוחב משתנה הנע בין 1.5 מ' לכ-16 מ' להרחבת המדרכה וכן מעבר מזרח מערב ברוחב משתנה הנע בין 3 מ' לכ-5.5 מ'. כל המעברים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. בכל שטחי זיקת ההנאה יישמר עומק נטיעות שלא ייקטן מ 1.5 מ' נטו לטובת נטיעת עצים.
הפיתוח יהיה ברצף עם מפלס המדרכות.
תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות הנאה תהיה באחריות בעלי המגרש על ידי חברת תחזוקה.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

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

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

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

■ מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

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

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

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח רוחות

עפ"י דו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש – ללא חריגה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

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

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. ניהול מי נגר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ח. עמדת טעינה לרכב חשמלי: בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

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

י. חסכון במים

יותקנו מערכות חסכוניות במים לפי דרישות המדיניות.

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

יא. איורור הדירות

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

יב. דו"ח תרמי עקרוני

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

יג. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

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

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

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

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
2. תנאי לתחילת עבודות – אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:
- ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בניה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות לתכנון בר קיימא.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:
- מבנים מרקמיים: ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה
7. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים.
8. יש להציג היתר רעלים/פטור לבריכת שחייה לאחר אישור חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

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

בישיבתה מספר 25-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

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

1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת המסמכים הסופיים של תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
2. חתימה על התחייבות לתחזוקה עצמית של השטחים בזיקת הנאה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

שכונת ל'י

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

כתובת:

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

גושים וחלקות בתכנית:

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



שטח התכנית: 9,109 מ"ר

מתכנן: אדריכל יוסי שושן – סטודיו סטרוקטורה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב

בעלות: עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי ייעוד



נספח עיצוב עירוני



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תא/ל

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

- זכויות בניה במגרשים ציבוריים פתוחים: 10%

תא/1435

- קביעת ייעוד קרקע: שצ"פ

תא/מק/2819

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

טבלת השוואה :

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

הוראות בינוי

גובה מבנים

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

קווי בניין

מעל פני הקרקע קווי הבניין יהיו :

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

תכנית עיצוב ופיתוח :

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

מספר מבנים במגרש :

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

תכסית:

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

גדרות:

- תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים.

מצללה (פרגולה) וסככה:

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

ביתני שמירה:

- ביתן השומר יעוצב כחלק אינטגרלי מן הגדר או מהמבנה.

אשפה:

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

מרתפים:

- יחס של כפיפות לתכנית ע"1
- תותר תכסית בניה למרתפים עד 85% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף עליון יהיה עד 7 מ' ברוטו, וגובה קומת מרתף טיפוסית יהיה עד 4.5 מ' ברוטו.
- לא תותר הבלטת קומת המרתף ממפלס הכניסה הקובעת.
- קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שיישמר עומק אדמה רצוף, מחוץ לקונטור הבניין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות בהתאם לקובץ ההנחיות העירוניות.

הנחיות מיוחדות

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

חנייה

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

בניה בת קיימא

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

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

שמירה על עצים בוגרים

שימור עצים

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

עצים להעתקה:

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

עצים לכריתה:

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

צל ונטיעת עצים חדשים:

- בהתאם למדיניות העירונית תא/9144.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטטגי

מאזן שטחי ציבור בשכונת ל':

נתוני בסיס:

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

שטח ביעוד בנייני ציבור קיים: 28.2 דונם

שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח קיים: 43.5 דונם

שטח פרטי פתוח קיים: 670 מ"ר

מאזן שטחי ציבור לאוכלוסיה קיימת + מתוכנת:

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

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1028141	שם התכנית תא/מק/5088 - קאנטרי ל	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית יוסי שושן
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, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

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

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (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 יח"ד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ שינוי קו בניין קדמי מזורזי לקו 0. שינוי קו בניין קדמי מערבי לקו 0. קביעת קו בניין צפוני ל-2.5. קביעת קו בניין דרומי ל-5.
סעיף קטן (א)(4)	קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שניתן להקים בבניין.	+ על פי סעיף 62א(ד) הועדה המקומית רשאית לעשות שימוש בסעיף זה ככל שאין סתירה לתכנית המתאר הכוללת. על פי סעיף 3.6.1 (ה) על מגרש המיועד למבנה ציבורי באזור

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

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

רו ברעם | 2017

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

1. מידע כללי

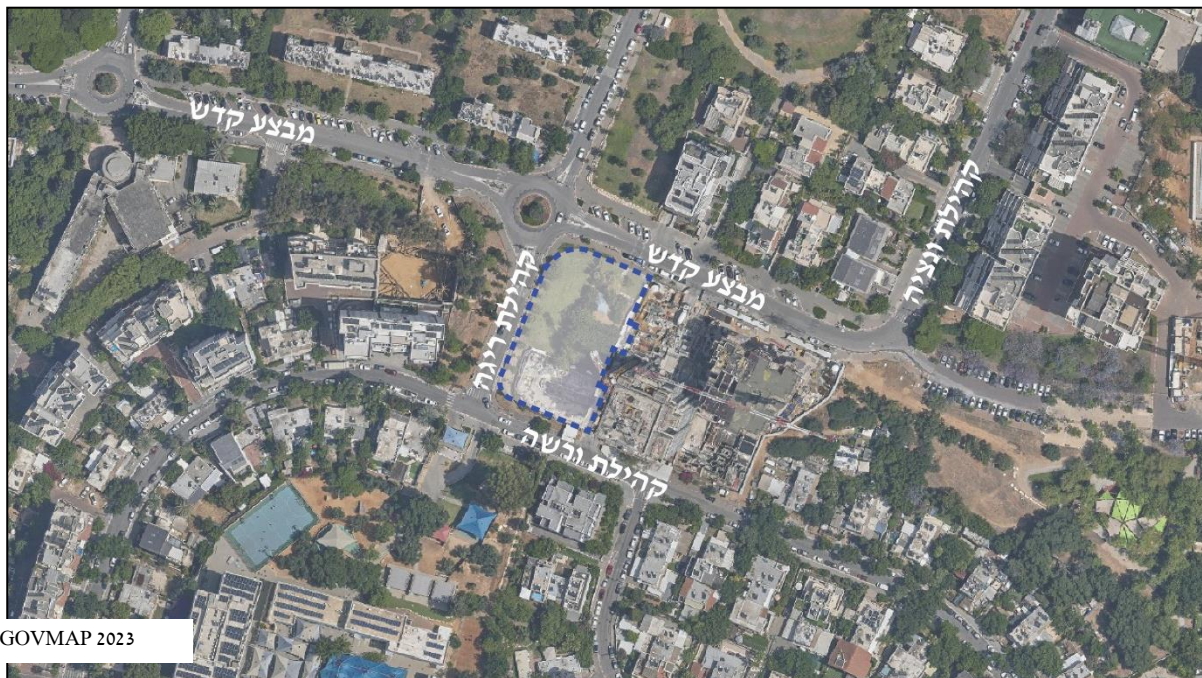
1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

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

מיקום:

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



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

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

1.3. שטח התכנית:

2351 מ"ר

1.4. מתכננים:

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

1.5. מצב השטח בפועל:

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

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

1.6. מצב תכנוני קיים:

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

תכנית מח/3312/א -

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

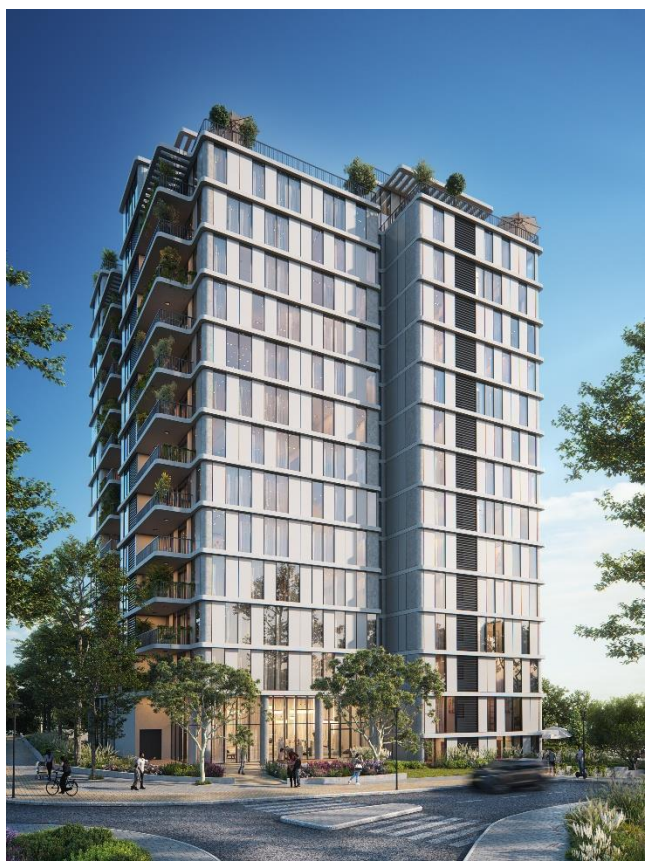
1.7. מצב תכנוני מוצע:

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

1.8. טבלת נתונים:

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

1.9. הדמיות



1.10. פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי-

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

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-

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

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

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

גובה קומת קרקע -

מפלס צפוני 4.88 מ'

מפלס דרומי 2.99 מ'.

גובה קומה טיפוסית 2.99 מ'.

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

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

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

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

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

2.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים-

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

ב. מרפסות-

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

ג. מסתורי כביסה-

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

ד. הצללות -

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

ה. שילוט-

לא מבוקש שילוט.

ו. חזית חמישית-

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

ז. תאורה אדריכלית-

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

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

2.3. קומת קרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

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

ב. כניסות המבנים

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

ג. שטחים משותפים בנויים

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

2.4. נגישות

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

2.5. תנועה

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

2.6. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים:** חדר מוני חשמל, משאבות מים ומאגרים ממוקמים במרתף העליון. חדר שנאים ממוקם במרתף הבניין השכן ברחוב קהילת ורשה.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** בגג המבנה מתוכננים כ-36 קולטי PV, אשר ישמשו לחימום מים ויתנו מענה בהתאם לתקנה 24 לקוד הבניה. הקולטים ממוקמים בקומת הגג (בקומה 15) מעל האזור הציבורי של דירות הפנטהאוז, לבין הגג העליון שממוקם מעל החדר משאבות, מאגר מים והגרעין. בקומה 15 מתוכנן מעקה מסגרות קבוע ובגג העליון מתוכנן מעקה בטיחות מתקפל.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר:** לכל יחידת דיור יבוצע בפועל מערכת מיזוג-אוויר מסוג מיני VRF ו/או אינוורטר. חלק מהיחידות ימוקמו בגג המבנה וחלק ימוקמו במסתורי הכביסה בדירות השונות.
- ד. **איוורור חניונים:** מיקום פתחי כניסה אוויר לחניונים יוטמעו במבנה ויהיו מכיוון רמפת הכניסה לחניון ומיקום פתחי פליטת אוויר מהחניונים יעלו לגג הטכני והפיר שחרור עשן יעלה עד לגג הבניין. לא יותר שילובם בפיתוח.

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

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

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1. שטחים פתוחים/זיקות הנאה

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

3.2. פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה**
 - 20% משטח המגרש פנוי מבניה.
 - 19% משטח המגרש מוקצה לשטחים מחלחלים, עבור ספיגה מספקת של מי הנגר והחזרת המים לשטחי החלחול.

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

- השוחה והקידוח ימוקמו בחזית המערבית של המגרש, הפונה לרחוב, לצורך גישה ותחזוקה. מי הנגר יופנו משוחת סינון הקדם לקידוח החדרה בממוקם בתחתית שוחת השחייה. הנפח המינימאלי של שוחת ההשהייה יהיה 15 מ"ק.

- הוראות לשתילת צמחים ונטיעת עצים

- בתחום המגרש יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - א. ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים, מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ב. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים, קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - ג. גודל גוש השורשים של שתילי העץ יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - ד. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים מארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב יפו שבתוקף.
 - ה. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל בית גידול של 14,7 או 28 מ"ק בהתאמה.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**
 - קיר הבטון יחופה באריחי אבן מעובדת, תוך שימוש בחיפוי התואם למגרש הצמוד (קידר) אשר בבניה בגמר כורכרית כולל קופינג. ללא גדרות קלות בגבול המגרש עם המדרכה.
 - שביל הכניסה המרכזי יהיה מרוצף בריצוף איכותי כגון גרניט, אפור כאשר אפשרות נוספת היא שימוש בשביל בטון צבוע בגוון כורכרי, שיהיה תואם לחיפוי של הקירות והגדרות באזור. בכל מקרה כמקדם הגנה R11
 - שביל המתחבר לחצר הפנימית יבוצע בחומר גמר זהה לחצר הקיימת
 - פרטי המתכת, כמו מעקות וגדרות (לחצרות הפרטיות), ייצבעו בגוון תואם לגדרות המבנה, על פי דוגמת הגדרות בצבע (RAL 7005) או בעיבוד נירוסטה עם גימור מט.

- חזיתות פיתוח:

- חזיתות רחבת כניסה - עקרונות התכנון כוללים המשך ישיר של רצועת ההליכה מבחינת ריצוף, גינון ותאורה, תוך הדגשת כניסות המבנים ורחבות הכניסה באמצעות ריצוף שונה וערוגות שתילה. הרחבות תכלולנה עצי צל ואלמנטים להצללה.
- חזיתות דירות מגורים - רצועת הגינון תהווה רוחב של לפחות 1.5 מטר, עם אופציה להרחבות לצורך נטיעת עצים.
- לא תותר הצבת גדרות קלות מעל קירות ההפרדה מסביב לחצרות או מחסומים בגבול המגרש, והשתילה תכלול שיחים ועצים שתואמים את אופי הרחוב.

- חצר משותפת:

- החצר המשותפת היא שטח פרטי המיועד לכלל דיירי המגרש. יש להקפיד על עיצוב ותכנון המרחב כך שיתאפשר מעבר נגיש לכל הדיירים, וכן ניהול נכון של מי נגר דרך מערכות גינון מתאימות.

- עצים קיימים:

- שימור-
 - א. יש לשמר עצים בוגרים. עץ בוגר המתוכנן לשימור יישמר ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. לכל עץ יש להקצות שטח שימור שלא יפחת מקוטר של 3 מטר סביב גזע העץ, המוגדר כתחום מוגן שימנע פגיעה בעץ.

העתקה-

- א. עץ בוגר שנמצא בתחום ישמר, ואם יש צורך להסירו או לבצע בו טיפול מיוחד, ייעשה כך לפי ההנחיות והאישורים הנדרשים.
 - ב. עצים להעתקה: גדרות הגנה יוקמו סביב העצים לשימור, ויאפשרו שימוש בשטח העץ או מתחתיו בלי לגרום נזק לעץ או למבנה שלו. במקרה בו יש צורך להעתיק עץ ממקומו, יוגדר שטח מוגן ומגודר עבור העץ, והעץ יועתק בצורה בטוחה תוך ליווי מומחים. אחרי ההעתקה, יש לשמור על טיפול והגנה נאותה לעץ.
- כריתה-**

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

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

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

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

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

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

מבנים ושטחים בחותם הצל-

- חזיתות: כלל החזיתות בחותם הצל עומדות בדרישות הקריטריון.
- גגות: כלל הגגות בחותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.
- שטחים פתוחים: השטחים הפתוחים החותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.
- מבנה מוצע-
- חזיתות: חזית הפרויקט עומדת בדרישות הקריטריון.
- גג המבנה: גג המבנה המוצע עומד בדרישות הקריטריון.
- שטחים פתוחים בתחום הפרויקט: השטחים הפתוחים עומדים בדרישות הקריטריון.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. ניהול מי נגר - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

18.8% משטח המגרש ישמרו פנויים מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ללא כל חיפוי לרבות ריצוף מחלחל. עפ"י התב"ע נדרש 15% הפיתרון ההידרולוגי שתוכנן הינו ניקוז מי הגגות והמרפסות בלבד, בנוסף יותקן גג כחול בקבילת 20 ליטר/ למ"ר, בעובי של 80 מ"מ לשטח שלא יקטן מ-184 מ"ר. אין צורך בפתרונות נוספים כגון ריצוף מחלחל. לדו"ח המלא יש לראות נספח מצורף. הדו"ח ותכנית לניהול נגר בפרויקט נכתב ע"י צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ.

ה. חסכון במים

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

ו. איורור הדירות - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

המסמך המצורף מרכז את איורור הדירות, הכוללים את כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. לסיכום, כל הדירות בעלות שני כיוונים או יותר, אוורור החדרים בדירות ע"י אוורור טבעי. בפרויקט זה לא קיים מקור זיהום אוויר. כמו כן בסכמת הרוח לעונה הרלוונטית, ניתן לראות כי הרוח השלטת בגזרה המערבית. רוח חלשה מכיוון מזרח.

ז. דו"ח תרמי עקרוני - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

מצורף בזאת דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית הכולל צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

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

לשלב ב' התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה

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

8. תנאים לתחילת עבודות

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

9. תנאים לתעודת גמר

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

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

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.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון , דודו לניאדו, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

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

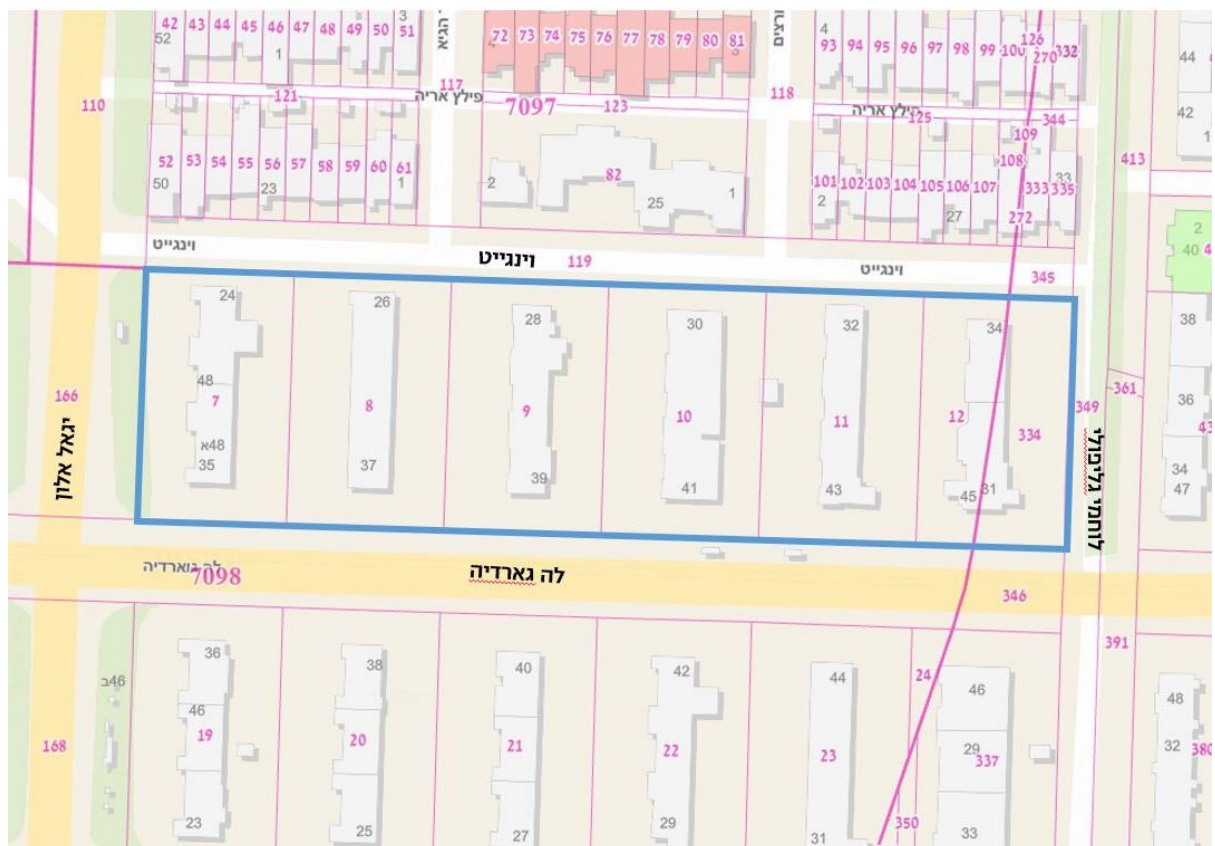
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

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

כתובת:

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 13.395 דונם.

מתכננים:

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

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

יזם: אנשי העיר פרויקטים בע"מ

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

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

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

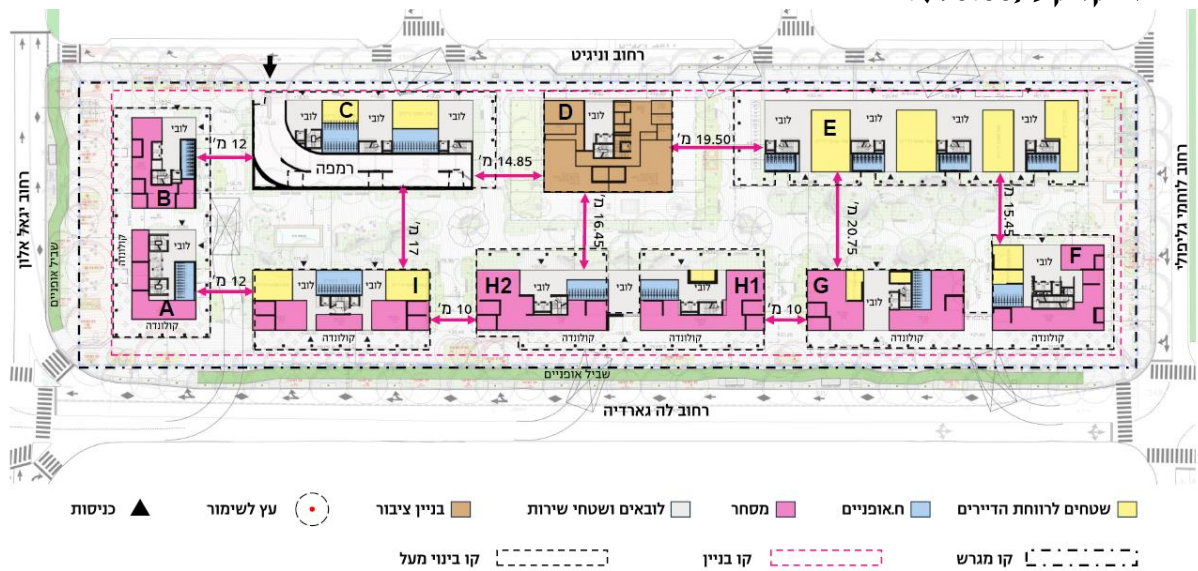
עיקרי תכנית העיצוב:

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

הדמייה:



תכנית קרקע (+0.00):



תכנית פיתוח:



2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תא שטח 201 (מערב)

מבנה רב קומות A:

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

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

בניין מרקמי B:

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

תא שטח 101 (מזרח)

מבנה רב קומות F:

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

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

בניין מרקמי G:

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

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

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

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

תאי שטח 101/201

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

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

בינוי מרקמי על רח' וינגיט C\E:

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

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

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

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

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

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

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

תמהיל יח"ד:

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

תמהיל מבוקש לכלל המגרש:

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

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

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

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. חומרים

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45
825-0024 - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

ב. מרפסות

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

ג. הצללות וסגירות חורף

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

ד. שילוט

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

ה. חזית חמישית

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

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

ו. תאורה אדריכלית

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

ז. קומה טיפוסית

קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ח. קומת מרתף

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

ט. קומת גג

נסיגות בהתאם לתכנון המופיע בתכנית העיצוב.

י. גגות ירוקים

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

יא. מסתורי כביסה

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

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

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

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

ב. שימושים

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

ג. כניסות המבנים

1. למגורים ולשימושים המסחריים תהיינה כניסות נפרדות ובפרט שכל הכניסות למבנים תקבענה ברחובות הגובלים.
1. הכניסות לשימושים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מכיוון הרחובות לה גארדיה, יגאל אלון, ולוחמי גליפולי.
2. תתאפשר כניסה לשימושים הציבוריים בקומת הקרקע מרח' וינגיט ומהחצר ומכל חזית של השטח הציבורי על מנת לייצר גמישות תכנונית עתידית.
3. ככל שיתאפשר, יתוכננו כניסות משניות ללובי המגורים מהפיתוח במרכז המגרש.
4. הכניסה לחניון המשותף לכלל הבניינים תתבצע באמצעות רמפה אחת כפולה מרח' וינגיט. הרמפה תתוכנן בנפח המבנה.

ד. שטחים משותפים בנויים

1. בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים וחדר אופניים.
2. צמוד לגגות הירוקים, בקומה 6 של המבנה הגבוה יתוכנן שטח בנוי לרווחת הדיירים כחלק מנפח המבנה. הגישה לשטח בנוי זה ולגגות הירוקים תתבצע דרך הלובי. תתאפשר גישה לכלל הדיירים במגרש.
3. בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כמו כן, בקומת המרתף העליונה ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסניות. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את שטחי המסחר והשטחים הסחירים בעלי אופי ציבורי. מיקום המערכות יהיה כך שלא יהיו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים.

ה. שטחים פתוחים

1. בכל אחד מהמגרשים מתוכנן ציר הולכי רגל צפון דרום המקשר את השכונה אשר יקשרו בין הרחובות וייצרו אזורי שהייה מגוונים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה.
2. השטחים הפתוחים בפרויקט שמוגדרים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יסומנו בתכנית הפיתוח, יהיו פתוחים ונגישים בכל שעות היממה בימות השבוע והשנה.
3. תידרש תחזוקה עירונית במעטפת (במסגרת חתימה על הסכמים בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו) תחזוקה פרטית בתוך שטחי המגרש.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

1. תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1: 0.8 תקן זה יהיה מקסימאלי, בנספח התנועה מוצע הפחתת 3 חניות מתקן זה.
2. תקן החניה לרכב פרטי למסחר יהיה 1: 50 תקן זה יהיה מקסימאלי.
3. תקן החניה לכיתת גן יהיה 1: 2.
4. סה"כ בפרויקט מוצעות 365 חניות לרכב פרטי.
5. תקני החניה לאופניים יהיה 1: 2 למגורים, 1: 100 למסחר, ו-1: 3 למבנה לכיתת גן.
6. כלל החניות לרכב תהיינה בתת הקרקע.
7. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק.
8. מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים.
9. תמוקם רמפה אחת הכוללת אפשרות לירידת רכבי תפעול ברחוב וינגיט.
10. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה וככל הניתן בסמוך לגישה לשטחים הציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45
825-0024 - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

11. תירשם זיקת הנאה לרמפה לשימוש כל המבנים בתחום התכנית.
12. שימושים רגישים, גינות, ואיזורי שהייה יורחקו ככל הניתן מהרמפה.
13. בתת הקרקע יוחברו החניון של שני תאי השטח לצורך מעבר ביניהם.
14. פתרונות תפעול, פריקה וטעינה למסחר ולמגורים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
15. הסדרי התנועה וחתך הרחוב הינם מוצעים בלבד וייקבעו באופן סופי על ידי אגף התנועה.
16. מתוכנן שביל אופניים רציף ברחוב לה גוארדיה המתחשב בעצים לשימור.
17. מפרץ הורדה והעלאה ופריקה וטעינה ימוקם על רח' וינגיט לטובת מבנה הציבור.

2.6 מערכות

1. מתקנים טכניים והנדסיים – המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בנוסף יתוכנן מאגרי מים בקומת הגג הטכנית של המבנה הגבוה. בלובאים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה ושאר מערכות דרושות לתפעול הדירות. מיקום המערכות יהיה כך שלא יהיו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים.
2. חדרי שנאים – מיקומם יקבע עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא יהווה מגבלה על שטחי ציבור, שפ"פ וזיקת הנאה, בכפוף לסימולצית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי השנאים.
3. חימום מים סניטריים – חימום מים יבוצע באמצעות משאבות חום ומערכות תרמו-סולאריות במבנה המגורים רב הקומות. בבניה המרקמית חימום המים יבוצע ע"י מערכות תרמו-סולאריות. כל מערכות חימום המים יעמדו בדרישות העירייה לעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25.
4. אגוזו פליטה של גנרטור חירום יעלה לגג המבנים הגבוהים ביותר ויהיה בגובה של 2 מ' מפני הגג.
5. צוברי הגז ישולבו בפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. מיקום הצוברים יהיה כך שלא יהיו מגבלה כלשהי על השטחים הציבוריים (יש לשמור על מרחק של לפחות 15 מ' משטחי הציבור והחצרות המוצמדות להם). אין למקם צוברי גז ברחובות אלא, רק במרחב הפנימי ולא בזיקות ההנאה.
6. תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הפליטות ייעשו הרחק מהמרפסות של השימוש הציבורי, כך שלא יהיו מגבלה עליו. המרחק לא יפחת מ- 5 מ' מפתחים של השימושים כחלונות, מרפסות וכו'.
7. ככל הניתן לא יתוכננו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה בנפח הבניין.
8. מערכות מיזוג אוויר - מערכות מ"א יתוכננו בבנייה כחלק ממסתורי הכביסה ועל גגות המבנים, ויוסותרו על ידי רפפות ומעקה הגג. יהיה ניתן למקם חלק מן המעבים השייכים לקומות התחתונות בקומת המרתף העליונה. או בקומה טכנית חלקית בתחום גובה קומת הקרקע.
9. מעבים של המסחר יהיו מעל למסחר בקומה טכנית מלווה רפפה לכל אורך המסחר.
10. איזורור חניונים ושטחים מסחריים – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, חדר הטרפו יאוורר באמצעות פירים ורפפות לאזור הגינה. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. הפליטות ייעשו הרחק מהמרפסות של השימוש הציבורי, כך שלא יהיו מגבלה עליו.
11. לא מתוכננים בתכנית בתי אוכל לסוגיהם עם מטבח מבשל, עפ"י הנחיות התב"ע.
12. אקוסטיקה – יועבר דו"ח, הנחיות והמלצות למניעת מטרדים ורעש בלתי סביר, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לחו"ד שהוכנה לשלב תכנית העיצוב.
13. גג מועיל – יתוכנן גג ירוק וגג כחול, בתיאום בהמשך מול מחלקת בנייה בת קיימא.
14. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –
- פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה בקומות הקרקע. יתוכננו מעליות שירות עבור שימושי המסחר. מעלית משא בין המרתפים לבין קומת הקרקע בשטח המבנים עבור שינוע סחורה לשטחים המסחריים, ומעלית נפרדת עבור פינוי אשפה למרתפים.
15. כיבוי אש – ברזי הסניקה ישולבו בפיתוח בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
16. פילרים ומתקנים טכניים הקיימים – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- במידה ויש פילרים קיימים או מתוכננים במדרכות (כולל בזיקת הנאה), יש להצניעם בתוך המבנה בתיאום עם הגורם הרלוונטי.
- חדרי טרפו יתוכננו בתת הקרקע, במידה וקיימים שנאים על עמודים, ממליצים לתאם מול חב' חשמל העתקתם לחדרים.
17. מנדף מבנה ציבור – לא יעלה אל קומת המגורים, אלא יעבור דרך קומת המגורים עד לקומת הגג העליון.

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

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

2.7 בניה בשלבים

לפי התב"ע התכנית בנויה מ-2 תאי שטח ראשיים תא שטח מערבי 201 ותא שטח מזרחי 101. התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל תא שטח בנפרד ו/או שני התאים יחדיו, בכדי לתת גמישות והיתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתר בניה, בבניה ובאיכלוס.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

3.1 שטחים פתוחים/זיקת הנאה

- מיקום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- זיקות הנאה לציבור מחלקות את המרחב לטובת חיבורים איכותיים לרחובות הסמוכים. כמו כן, בתחומן מוצעים מעברים רחבים ואיכותיים בגבולות הרחובות הגובלים. אלו ישמשו כאזורי שהיה, מסחר ותמיכה למבנה הציבור.
- זיקות ההנאה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. הן יפותחו כמרחב רציף והמשכי ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא.
- זיקות ההנאה יאפשרו מעבר מרכזי בין רחובות לוחמי גליפולי ליגאל אלון ותהיינה ברוחב של 4 מ' פתוחים לשמיים ככל הניתן. השטח המשותף המרכזי במגרש, ישמש גם הוא כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור – ויתפקד כשטח פתוח, נעים ומגונן, המאפשר שהייה ומעבר. זיקות ההנאה יאפשרו מעברים בין רחוב לה גוארדיה לרחוב וינגייט במספר מוקדים לאורך המגרש. רוחבם של מעברים אלו לא יפחת מ-3 מ', והם יהיו פתוחים לשמיים ככל הניתן.
- בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, ריהוט תומך מסחר, תאורה ותשתיות.
- זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורים. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור יתוחזקו תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת. בכל שטחי זיקות ההנאה יישמר עומק נטיעות שלא ירד מ-1.5 מ' נטו לנטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה – כ-20% משטח המגרש פנוי מבניה תת קרקעית.

3.3 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים לא יפחת מ-1.5 מטר בשדרה המרכזית ובמעטפת 1.5 מ' עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים.

3.4 עצים לשימור

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליטוי ממונה על העצים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליטוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד העירות.

יוכן מפרט מיוחד לשימור עצים שישקור את נושאי: מצב קיים של שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה ואוורור. בנוסף, יוצג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות). תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בית הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

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

3.5 עצים חדשים

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- ג. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- ד. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- ה. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- ו. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- ט. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול לא יפחת מ-1.2 מטר בשדרה המרכזית ובמעטפת 1.5 מ' עומק.
- יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- יג. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יד. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- טו. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- טז. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- כ. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

4.1 תקינה לבנייה ירוקה

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.2 תקינה ליעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ו/או אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר, כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

4.3 דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

4.4 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- א. בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- ב. למעלה מ-75% משטחי המעטפת האטומים יבוצעו בחיפוי בהיר.

4.5 דו"ח תרמי עקרוני

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

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין ודירוג מינימלי B דירתי, מצורפים בנספח הקיימות.

4.6 ניהול מי נגר

- לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית, מתוכננים 5 קידוחי החדרה עם יכולת להחדיר 22.7 מ"ק מי נגר בטווח של 10 דקות, דהיינו 33% מסך הנגר המחושב למרגש באותו פרק זמן.
- מתוכננת גם השחיית מי נגר בגגות מבני המגורים בשטח שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל-36.16 מ"ק.
- מתוך שטח המגרש המימוש, ניתן לאפשר כ-11% שטחי חלחול אפקטיביים ולכן יש ליישם מתקני החדרה בשטח המימוש.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.

4.7 חיטון במים

- במידת הנדרש לעמידה בתקנים, תותקן בפרויקט מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיית שטח הגינון, בהתאם לשיקול דעת הועדה בהתאם למאפייני המבנה, וע"פי הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות.
- יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4.8 ריצופים

תכנון הפיתוח כולל אמצעים למניעת תופעת אי-החום העירוני, כולל שתילת עצי צל (1 לכל 50 מ"ר פיתוח), "קולונדה" מוצלות בחזיתות המבנים, וריצוף בהיר (50% לפחות משטח הריצוף יהיה בגוון בהיר).

4.9 אופניים

- מספר מקומות חניה לאופניים לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. חלק מעמדות החנייה ימוקמו בפיתוח, חלק השטחים ייעודיים בקומת הקרקע, וחלק במרתפים.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, חנייה לטווח ארוך.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות" אופניים, מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת.
- הגישה למתקני החניה בפיתוח תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ממעלית ייעודית או ע"י תשתית רכיבה שתתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון.

4.10 יצור אנרגיה מתחדשת

בהתאם לסקר האנרגיה שהוכן לתכנית, נקבע יעד ייצור אנרגיה מתחדשת של 625 אלף קוט"ש בשנה, כאשר הסוג והמיקום של אמצעי ייצור אנרגיית שמש וחלוקתם בין מבני התכנית ייקבעו בשלב היתר.

4.11 נטיעות וצל

- בהתאם להוראות עצים חדשים בסעיף 3.2, ובנוסף:
- תכנית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ-40%.
- לפחות 80% ממני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- שתילת צמחייה - תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.

5. ניהול מי נגר:

- תשריט ניהול הנגר העילי משולב בתכנית הפיתוח (שטחי חלחול, קידוחי החדרה וכיו"ב).
- פתרון לריצוף מחלחל לאישור סופי של אגף שפ"ע בשלב ההיתר.
- נספח הניקוז וניהול הנגר העילי כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים כפי שמוגדרים בהוראות תכנית מתאר מקומית תא/9144.
- המסמך הוכן על פי תיקון 8 לפרק המים בתמ"א 1, בהתאם להנחיות מקצועיות של יחידת הקיימות בעיריית תל אביב הנסמכת על תא/9144.

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

ה. עקרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט נספח הניקוז יופיעו גם בנספח הבינוי והפיתוח וגם בחתכי הדרכים בנספח התנועה.
ו. חישוב נפחי הנגר בוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

6. גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה ולוועדה המקומית.
- שינויים פנימיים במרתף הבניין ללא שינוי מפלס ה 0.0 יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יחייבו עדכון בתכנית העיצוב.
- שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהיו שינוי לתכנית זו, ויתואמו עם אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבנייה.
- חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבנייה ע"י אדריכל העיר.
- שינויים פנימיים במרתף באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יהיו שינוי לתכנית זו.

7. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העיריה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העיריה של שטחי הציבור.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
- מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- מיגון קרינה: סימולצית שטף מגנטי מכל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

8. תנאים לתחילת עבודות:

בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הריסות ופינויים:

- המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, יהרסו בטרם תחל הבניה בפרויקט. הריסת המבנים הנ"ל בתא שטח הרלוונטי (מערבי או מזרחי) לגבי ינתן היתר בניה, תהיה חלק מהיתר הבניה הראשון לאותו תא שטח.
- הריסת/פירוק אסבסט במבנים להריסה יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ואישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- לא תאושר גריסת פסולת בניין באזורי מגורים.
- המבנים יעמדו בתקן לבנייה ירוקה, ת"י 5281 ויאושרו בהתאם להנחיות מנהל ההנדסה התקפות בשלב הוצאת היתר הבניה.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישר אלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאים לתעודת גמר:

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	תא/תעא/4575(1) - לה גוארדיה 35-45
825-0024 - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הבטחת רישום קומות הגגות הירוקים כרכוש משותף, לטובת בעלי הדירות באותו בניין.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
8. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות. קבלת תעודת גמר לחזית מסחרית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור התכנית הראשית למתן תוקף וחתימה על מסמכיה.
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
3. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים

בישיבתה מספר 825-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור התכנית הראשית למתן תוקף וחתימה על מסמכיה.
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים

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

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	111,113 - הר ציון 5172/מק/תא 507-1028398
9 - 25-0024 ב'	דיון בהתנדויות

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

שם התכנית: תא\5172- שד' הר ציון 111-113

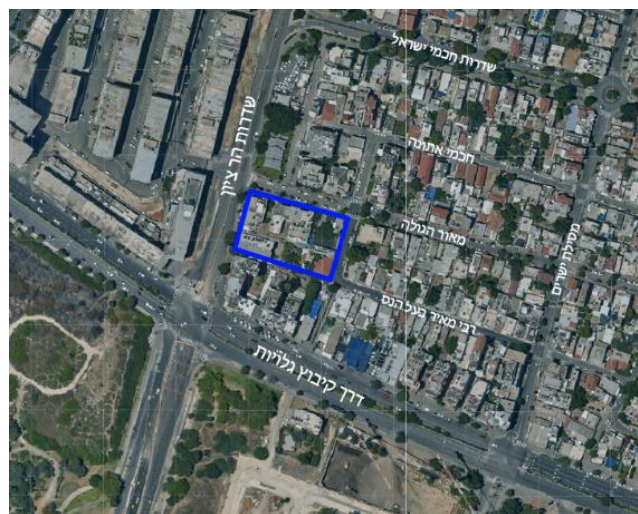
מיקום: שכונת שפירא. מצפון-רחוב מאור הגולה, מדרום-מרחב בנוי (חלקות 25-27, 54), ממזרח-רחוב רבי מאיר בעל הנס, ממערב-שד' הר ציון.

כתובת: שדרות הר ציון 111,113, מאור הגולה 10-2 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס- 2, 4, 4 א', 6.

גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע- מצב מאושר



גבולות התכנית על רקע תצ"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	19-24	32

שטח התכנית: 3.77 (3.247 לאחר הפקעות עבר).

מתכנן: בר לוי אדריכלים.

מגיש התכנית: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

יזם: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנון 6 חלקות ביעוד מגורים, מתוכן ארבע חלקות כוללות מבני מגורים משותפים בעלי שתי קומות ושתי חלקות כוללות בתים צמודי קרקע (בית פרטי ובית דו משפחתי). סה"כ כ 36 יח"ד קיימות. כמו כן קיימת חלק מחלקה ביעוד דרך.

בסמיכות למרחב התכנון בוצעו הפקעות עבר עבור הרחבת דרך:

-לרחוב שד' הר ציון: לפי תכנית תא\1127 (1967)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

-לרחוב רבי מאיר בעל הנס: לפי תא\590 (1967).

-בפינת הרחובות שדרות הר ציון ומאור הגולה: לפי תת"ל/ 71 א (2017)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר-תא\5000 (2016)



- **נספח אזורי תכנון:** אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון-דופן מערבית, בניה נקודתית חריגה מסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים (ר-84 הר ציון).
- **התכנון מציע להתאים את גובה הבניה גם בדופן המזרחית ל- 10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות בדופן הר ציון.**
- תוספת קומות אלה ניתנה על מנת להקטין תכסית בנייה ולאפשר תוספת שטח קרקע ציבורית מגוננת לרווחת השכונה באופן שמשתלב בשלד הציבורי השכונתי.
- **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4). "ציר מעורב" בדופן הר ציון (קומת קרקע מסחרית).
- **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות) בנספח אזורי התכנון,** בדופן הר ציון יותר רח"ק מרבי 5. לאור מיקום מרחב התכנון בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות:** **אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא\9142 אושרה בשנת 2022)**
 - **ר-84 הר ציון,** בדופן הר ציון יותר רחק מרבי 5, גובה המבנים לאורך חזית הר ציון הר ציון-דופן המערבית להר ציון יהיה עד 10 קומות. בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 15 קומות תותר בצמתים, בכפוף להקצאת שתי קומות מסחר ותעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית (לא רלוונטי לתכנית זו).
 - הוראות עיצוב רחובות עירוניים והנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הר ציון.
- **נספח תחבורה- סמיכות לדרך עורקית עירונית (הר ציון) עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן, רכבת קלה –קו ירוק.**
- **ציר ירוק- הקבוע בתשריט הייעוד.** התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר, הקובעת ציר ירוק ברוחב 20 מ' בשד' הר ציון, כשיתרת הרוחב תושלם בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.

רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב- מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).

הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, לשימושי קרקע ולהיבטי תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה, איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

עקרונות המדיניות	תא/מק/ 5172- הר ציון 111-113
מרחב בנוי: תוספת בניה למגורים וחידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.	מדרג גובה בינוי במספר קומות 7 ו-10, תוך שמירה של גובה עד 6 קומות כלפי בנייה צמודת קרקע על ידי קביעת נסיגה משמעותית בקומת הגג.
תמהיל דירות: המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.	תמהיל דירות מגוון הכולל 10% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.
תוספת שימושים: תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.	התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב מאור הגולה בהיקף של 557 מ"ר.
מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי: קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.	התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס. שטח זה עתיד להתרחב ע"י שטח פתוח מגוון ציבורי בתכניות סמוכות, כמו כן זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרשים הפרטיים.

מצב תכנוני קיים:

תא/590 (13/11/67)

יעוד מאושר: מגורים ב1, הרחבת דרך קיימת.

זכויות: 33% * 2 קומות (במגרשים 0.35 - 0.75 דונם).

צפיפות: 8 יח"ד למגרש בגודל 0.5-0.75 דונם, 4 יח"ד למגרשים בגודל 0.35-0.49 ד'. (כ-26 יחידות דיור מאושרות במרחב התכנון).

פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590.

תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות).

תא/מק/2707 (29/10/1997)

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין,

רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

יעוד מאושר: אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני – בינוי הכוללת הריסה של שישה מבני מגורים, בהם 23 יח"ד קיימות והקמת שני מבנים עד 10 קומות ובהם עד 110 יח"ד, שטחי מסחר, שטח בנוי למוסדות ציבור וכן

הקצאת תא שטח עבור שטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה תוספת שטח ציבור בלב מרחב התכנון, זאת מתוך הנחה כי מרחב זה יתחבר דרומה לשימושים ציבוריים נוספים שיקבעו ככל ותקודם התחדשות עירונית במרחב הבנוי מדרום.

כמו כן, חיזוק החיבור בין שד' הר ציון, הרחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס על ידי שביל הולכי הרגל בציר מזרח מערב. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרות התכנון:

1. תכנון עד 110 יח"ד, המהוות תוספת של 87 יח"ד למצב הקיים בשני בניינים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. תכנון שטחים לשימוש הציבור בשטח כולל של כ- 557 מ"ר שטחי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 0.8 דונם.
4. הקצאת 10% לדיר בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית (כ 11 יחידות).
5. תכנון כ- 560 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע הפונים לשד' הר ציון ולרח' מאור הגולה וכמו כן 200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעים נוספים.
6. תכנון חניון תת קרקע (2 קומות) לכלל השימושים הכולל תקן חניה מקסימלי למגורים של 0.8 ליח"ד והנחיות בינוי לתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לבינוי פיתוח ונוף.
8. הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרש כהמשך רציף לשטח הציבורי הפתוח, תוך הרחבת מדרכות ברחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס, תוך תוספת גינון ונטיעות.
9. הסדרת זכויות הבניה לכל האמור לעיל בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר הכוללת התקפה תא/ 5000.

עקרונות הבינוי:

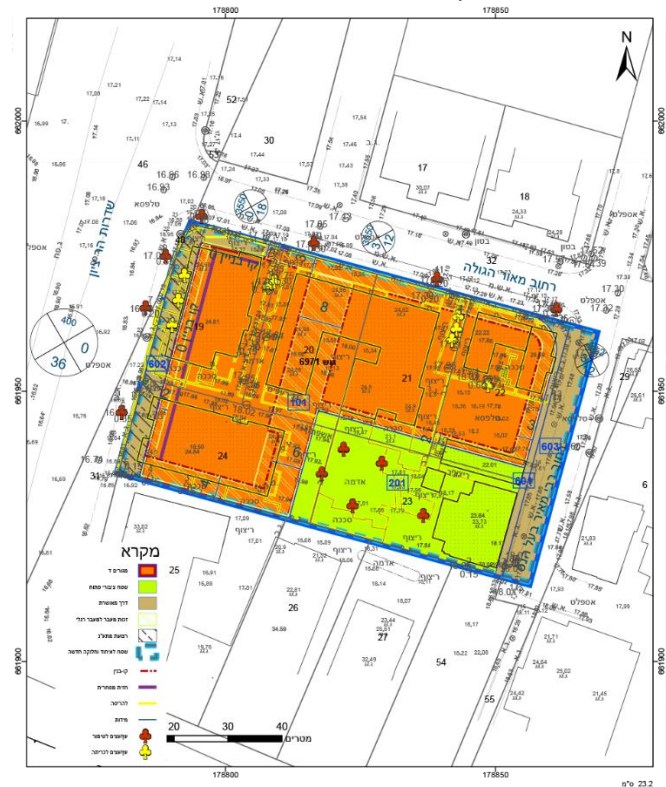
תכנית קומה טיפוסית:



תכנית קומת קרקע:



תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודי קרקע:

דרך מאושרת- 0.51 דונם, מגורים ד'- 2.43 דונם, שטח ציבורי פתוח- 0.81

יח"ד מוצעות : 110 יח"ד.

צפיפות: 45 יח"ד/לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד: כ 72 מ"ר ליח"ד(פלדלת) -משולב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) על מנת לשפר ולייעל את איכות הדירה, תכנון קומת הקרקע ותת הקרקע ומופע הבינוי.

תמהיל יחידות דיור:

היקף יחידות הדיור בשטח 65 מ"ר לא יעלה על 35% .

היקף יחידות הדיור בשטח 66-80 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

היקף יחידות הדיור בשטח מעל 100 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

תותר גמישות של 10% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית.

תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית וקבע סופית בתכנית העיצוב.

קביעת תמהיל יח"ד נעשתה בהתאם לעקרונות הפרוגרמטיים של תכנית שפירא המאושרת תא\9142 (2022) שבחנה את מלאי יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בשכונה בהיבטי גודל הדירות, גובה הבנייה התאמת היצע הדירות לצרכי אוכלוסיות שונות המתגוררות בשכונה, שילוב דיור בר השגה ועקרונות פרוגרמטיים נוספים.

דיור בהישג יד- התכנית מקצה 10% דיור בהישג יד (11 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית. במחיר שכירות מופחת בכ%40 ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

מבנה אחד בן שבע קומות (קומת קרקע+ 5 טיפוסיות+ קומת גג חלקית) ומבנה נוסף בן עשר קומות (קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית).

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.
גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות

תכנית:

עד 70% (כולל מרפסות).

קווי בנין:

שד' הר ציון- 0 (חזית מסחרית)
רחוב מאור הגולה- 3 מ'
רחוב רבי מאיר בעל הנס- 3 מ'
דרום כלפי השצ"פ- 2 מ'. לא יותר קו בנין 0 לשצ"פ
דרום כלפי מגרשי המגורים- 4 מ'
מרווח בין בניינים (כולל מרפסות) לא יפחת מ 8 מ'.

הבלטת מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש
תותר הבלטת מרפסות עד 1.4 מ' מעבר לקו בנין לכיוון רחוב מאור הגולה, לרחוב מאיר בעל הנס ולכיוון השטח הציבורי הפתוח וככל והמרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השצ"פ לא יפחת מ 1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגינות ציבוריות. קידום תכנית זו מהווה מימוש של מטרה מרכזית שנקבעה במדיניות השכונה (שאושרה ב2022) והיא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דירה, זאת תוך שמירה על אופיה הייחודי.

ממערב לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. במרכז השכונה נמצא ריכוז מבני הציבור בשכונה, המכיל גני ילדים, בית ספר יסודי, מגרשי ספורט, שצ"פ, ובמרחק דומה נמצא המרכז הקהילתי שפירא. מדרום למרחב התכנון מרחב מגורים שקיימת בו יוזמה תכנונית בשלבים ראשוניים.

עקרונות בינוי:

- לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב מאור הגולה, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

בהתאם למדיניות שכונת שפירא המאושרת תא\9142 (2022) בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פותח מ3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך שטח התכנון הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1 : 2.7).

תכנית זו מקצה כ- 0.81 דונם לשטח ציבורי פתוח, והקצאת כ 407 מ"ר למוסדות ציבור המשולבים בבניה למגורים הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת וימוקמו באופן המשכי לשטחי השצ"פ. בתת הקרקע יוקצו של 150 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בקומת המרתף עליון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשני צירי תנועה ראשיים דרך קיבוץ גלויות ושדרות הר ציון, בסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על רחוב שד' הר ציון ובמרחק של 700 מ' בקו אווירי מהתחנה המרכזית ברח' לוינסקי.
- שבילי אופניים – ברחובות קבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים. כאשר בהר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתכנית תוכנן בקפידה והוקצה עבורו שטח שמתבסס על שילוב זכות הדרך וזיקת הנאה. ברחוב שדרות הר ציון מעבר להולכי רגל הוא כ- 9.20 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 2 מ'. ברחוב מאור הגולה מעבר להולכי רגל הוא כ- 4.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'. ברחוב רבי מאיר בעל הנס מעבר להולכי רגל הוא כ- 6.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'.
- חניה- תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון בנפח הבנוי בלבד. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- מיקום החניה המוצע יהיה מרחוב רבי מאיר בעל הנס, בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן חניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליח"ד, תקן חניה לדירות קטנות ומסחר יהיה 0. תקן חנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימושו שיקבע.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרופולינית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחדר הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן רחוב הר ציון לפני השכונה ובכיוון צפון - דרום ברחובות הגובלים ומייעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

איכות סביבה:

התכנית נדרשת לנספח סביבתי.

לתכנית הוכן נספח סביבתי של חב' ESD, שעבר עדכון ספטמבר 2024 במסגרתו נבדקו הנושאים:

1. זיהום קרקע: התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות – חובת בדיקת גזי קרקע הוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה ונדרש במסגרת התנאים להיתר שהריסת המבנים תעשה ללא רצפות לצורך ביצוע הדיגומים בפועל, טרם כל פעולה של דיפון וחפירה עד קבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנה"ס.
2. קרינה: נערך סקר בטיחות קרינה בשטח התכנית ונמצא שקו המתח הקיים ברח' מאור הגולה משפיע על שטח התכנית. הוחלט והוטמע בתקנון שבמסגרת קידום התכנית יועתק קו המתח לתת הקרקע יחד עם תשתיות אנרגיה אחרות.
3. אסבסט: בסקר אסבסט שבוצע בשטח התכנית נמצא אסבסט צמנט במופעים של גגונים. תנאי לתחילת עבודות יהיה השלמת סקר אסבסט בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא הייתה גישה. הסקר יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע טרם תחילת כל עבודה בשטח.
4. אקוסטיקה: נעשה חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית ונמצאו חריגות המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. נדרש כי לשלב היתר הבנייה תבוצע בדיקה מעודכנת של נפחי התנועה לאור השינויים המבוצעים במסגרת עבודות הרק"ל.

גנים ונוף:

התכנית מציעה שטח פתוח ציבורי אליו קיימת נגישות מכלל הרחובות הסובבים באמצעות מדרכות וזיקות הנאה. תוספת שטח זה מהווה מימוש עקרונות מדיניות שפירא המאושרת תא" 9142 (2022) שהצביעה על מחסור בשטחים ירוקים בשכונה ועל הצורך ביצירה של שלד ירוק רציף. התכנית כוללת הוראות לנטיעות והצללה בשטח הציבורי הפתוח במדרכות ובזיקות ההנאה, באופן שישפר את הנגישות ותחושת הביטחון של הולכי הרגל במרחב התכנית. בנוסף, ישמש השצ"פ כשטח מחלחל להחדרת מי נגר ומרחב מגונן. התכנית כוללת הוראות המגבילות את מיקום מתקני התשתית הפרטית והציבורית במרחב זה.

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בתאריך 10.01.2023.

תברואה:

על מנת לייעל את תכנון רמפת החניה ושיפור השטח הציבורי הפתוח והבנוי ולאור הקף יחידות הדיור בכל בניין, בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת התברואה, ניתן יהיה להציע פתרון פינוי אשפה עילי המשולב בנפח הבנוי, ככל ולכלל בניין יהיה חדר אשפה יעודי, תוך הפרדת שימושי המסחר לחדר נפרד. זאת, תוך פגיעה מינימלית בחזית הבנין כלפי הרחוב.

לאור הקפי השטח ציבורי הבנוי, ניתן יהיה לבחון שילובו בחדר האשפה של המגורים כתלות בשימוש שיקבע ובחור"ד המחלקות העירוניות השונות.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66%	450%
	מ"ר	2,334 מ"ר	10,966 מ"ר
	שטח ציבורי מבונה	0	407 מ"ר**
	מסחר	0	550 מ"ר (עיקרי ושירות)
	רח"ק		4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום שטח התכנית בין אזור רח"ק)
	אחוזים	33%	-
זכויות בניה לקומה גובה	מ"ר	1167 מ"ר	-
	קומות	2	שני מבנים : בניין אחד בן עד 10 קומות ובניין אחד בן עד 7 קומות.
	מטר	8.8 מטר	עד 35 מטר גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ גובה קומת קרקע מסחרית/ציבורית עד 4.5 מטר ולא פחות מ- 4 מטר.
	תכסית	33%	70% (כולל שטחי מרפסות)
מקומות חניה		0	תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקן-הנמוך מבניהם.

*שטח מרפסות עד 12 מטר ליחידת דיור.

** בתוספת שטח ציבורי מבונה עיקרי תת קרקעי בהיקף של 150 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 03.08.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב שפירא. במסגרת הדיון הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בתאריך 27.07.2022(תא\9142)

בתאריך 9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות של כלל התכניות בשכונה, עקרונות התכנון המקודמים והיקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם תכנית זו על ידי עורך התכנית. במפגש נכחו כ- 60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

בנוסף, בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית נערכו מפגשים ביוזמתם לכלל הדיירים בתאריכים : בשנת 2021 ב: 3.5, 19.5, 26.5, 8.7, 4.10. בשנת 2022 ב: 23.2, 6.3, 9.3.

כמו כן התקיימו מפגשים עם דיירי כל כניסה מהמבנים המשותפים בנפרד, עם חלק מהדיירים פגישות קוימו פרטניות, שיחות טלפון והתכתבויות לצורך מתן הסברים אל מול היזם בלבד, **ללא נוכחות עיריית ת"א-יפו.**

לאור העובדה שחלק מהדיירים מבוגרים ודוברי השפה הרוסית ו/או הבוכרית נעשה שימוש בשירותיו של איש שטח שגדל בשכונה הדובר את השפה הרוסית והבוכרית.

תיאור ההסכמות:

בהתאם למידע שהתקבל מהיזם, מתוך שישה מגרשים במרחב התכנון- הושגו ההסכמות הנדרשות בארבעה מתוך המגרשים עליהם בנויים בתים משותפים בהיקף המשקף 73 אחוז- בהם חתמו 22 מתוך 30 בעלי הדירות הבנויות. כמו כן חתמו בעלי זכויות מהקרקעות הפנויות המשקפים 8 יח"ד. בשני מגרשים הכוללים מבנים צמודי קרקע הושגו הסכמות חלקיות בהיקף של כ 33% ו- 50% אחוז מבעלי הזכויות, אחוז שאינו עומד בדרישות החוק.

לאור חשיבות התכנית ממליץ הצוות לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, זאת לאור הראייה התכנונית של מרחב זה כמתחם התחדשות רציף וחשיבות קידום התכנון על בלוק במלואו הכולל את כלל המגרשים, תוך העצמת זכויות בדופן השכונה.

זמן ביצוע: לייר

הדמיות:



מבט מדרום-מזרח (רבי מאיר בעל הנס פינת מאור הגולה)



מבט מכיוון מערב- דופן לרחוב הר ציון (הר ציון פינת מאור גולה)

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/5172	שם התכנית שדרות חר ציון 111, 113, 115 הגולה 2-10 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס 2, 4, 4א.	מגיש התכנית קבוצת נייטוב- התחדשות עירונית בע"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית בר - לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "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 לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ותוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית חינוך תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3.31 ד' הממוקמת בשכונת עפרא בצמודות לרחוב חר ציון. התכנית כוללת איחוד והקדשה לא הסכמת בעלים וואות לטובת הריסת 6 מבנים: חמישה מבנים משותפים ומבנה צמוד קרקע. התכנית מציעה 2 בניינים (בנין אחד בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית ובניין אחד בן 7 קומות הכולל קומות ציבוריות בנוסף מתוכנן שציפ.	א62 (א) (1), א62 (א) (19) א62 (א) (4), א62 (א) (5) א62 (א) (9), א62 (א)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 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	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שכונת שפירא. -אזורי המגורים	תכנית האב (2006)-תא/9026 הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונת בחיבת תכנון-חברתי תוך התייחסות לשימוש קרקע, גובה, תניה, שטחי ציבור, עיצוב תמחיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.

מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא תנחיות מיוחדות.			
בתאריך 27.7.2022 אושרו מדיניות לשכונת שפירא (המגזר 915) אשר העדרה חריגה האב (2006) בהתאם לתנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'. + אזור מגורים בבניה עירונית (במגורים מעל 1.5 ד – רח"ק 4) בדופן הרחוב יותר רח"ק מרובי 5.	רחק מרבי 5	ר-84 שדרות הר ציון	
+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. התייחסות מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק הנקטע המתוכנן של הרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטת הליכה, פיתוח וכד'.	5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: קביעת תנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב	ר-84	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות
+ יעודי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת	3.2.4) מגורים בבניה עירונית (א) בחלק המערבי מגורים בבניה עירונית נמוכה בחלק המזרחי סעיף 3.1.1 (נ)- שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי	למי תשריט אזורי יעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ כולל דיור בהישג יד + התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד + מסחר 1	סעיף 3.2.4 (א)(1)-ראשי-מגורים 3.2.3 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים 3.2.1 סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (הר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה	למי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מטרי, בכפוף לחוקי סביבתית)	3.2.4 (א)(4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1 שימושים כללים 3.1.1 (נ)- תוספת שימוש כללי-מוסדות	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

			ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	תוספת שירותים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע של המבנה המורחי קביעת קומות ציבוריות מבוטות
			3.1.1 ח' שימושים נלווים בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית	+ תוספת שימוש סחיר נלווה עבור הקומות המבוטות הנשרות במישורין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4 3.2.4 (ג) - צמפות מינימלית 18 יחידות (נטר) 3.1.4 (א') הוראות מיוחדות: ר-84- הר ציון רח"ק מרבי 5	+ מגורים- צמפות 45 יחידות + תכנית מקודמת ונדך התייחסות לרח"ק מקסימלי בהתאם להוראות מיוחדות (רח"ק מקסימלי 4.5)
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	בכל שטח העיר	3.1.4 (ה) 1- מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)	+ +
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע 3.1.5 א' שטחי בניה ע"פ תכניות קיימות 3.1.5 ד' סוג השימושים המותרים בתת הקרקע	+ מכח תכנית ע'1 +
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר הבניה וקודתית חריגה לסביבתה ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: תא שטח 101 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2 (ג)1- גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר	+ תוספת 2 קומות בחקלה מתוקף סעיף 62(א)9(לחוק מ-10 קומות בבניין המערבי מ-8)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1 כללי 4.2.3 סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגגרים.	+ + +
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 והזעה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	4.1.1-הקצאות לצרכי ציבור סהנת ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת.	+ עפ"י חו"ד יחידה אסטרטגית

מכתב ייעוץ	נקבעו בה הנוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הנוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	3.5.1 יעוד	לייך
	קביעת הנוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הנוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, הנספח העיצוב העירוני ואו הנספח התחבורה. הנוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	3.6.1- כללי לרכות נטפוחי תנועה ועיצוב נופי וטוביכתי 3.6.11- שטח פתוח מקומי 3.6.13 (ב) (2)- ציר ירוק עירוני הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מנימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. 3.6.13 (ג) (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים או לחתיר את פיצולו מנימוקים שירשמו ובכפוף להנוראות תמ"מ 5 3.6.14- רחוב מקומי (רחוב רבי מאיר בעל הנס ומאור הגולה) – בדיקה תכנית מוקדמת ביחס לאפשרות לחבטית רוחב מדרכות של 5 מ'	+ התכנית קובעת לראשונה שטח ציבורי פתוח בחיקף של 0.8 ד' + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו בניין 0 עם נסיגה של 2 מ' נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רצוף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום התת"ל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בהתאם לגבולותיו הסטטוטוריים (תת"ל). +

חוקי תחבורה לרחוב הר ציון - קו בגין קטן 55 מטר (55 מטר) מרחק נטיה מינימלית של 2 מטר. קו הבניין נקבע על מנת לייצר חזית מסחרית, בממשק רציף למודרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקלי התכנית כוללת שטח בייעוד "דרך" אך ללא שינוי בצורתו או היקפו סמיכות לקו מתעין ירוק (תח"ל 71/א) הוטמע בתכנית הוראות בנושא יחס לקו מתעין עתידי מחשבים למדיניות תאוס 130,8 תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או חתקן חתקן לעד הוצאת חיתר, הנסוך מבניהם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי חתקן התקן בעת הוצאת חיתר מתוכנן במסגרת הרקלי	3.8.1 כללי 3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) (3) - דרך עורקית עורקית - קו בגין של 55 מטר 55 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית לחקק את המרחק האמור לעיל ככפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. 3.8.2 (ה) (2) - דרך מקומית רבי מאיר בעל הגס ומאור הגולת 3.8.2 (ה) (3) - כניסה לחניונים 3.8.4 - קווי מתעין 3.8.7 - תקן חניה שביל אופניים	נספח תחבורה	הוראות למדיניות תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ותקן חניה (3.8.7)
חלק מתחום התכנון כולל באתר עתיקות מוכרז - (878/0) יפו, הרחובות קיבוץ גלילות והרצל. הוטמעו הנחיות בתיאום עם רשות העתיקות בתכנון	סעיף 4.3.4 - אתר עתיקות התייחסות רשות העתיקות	אתר עתיקות: על מי נספח העתיקות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)
תוכנן במי הועדה חוקי סביביות התכנית כוללת נספח סביבתי	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (ב) - גובל בזכות דרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג) - שימוש רגילים בסמוך לזכות דרך 4.4.1 (ט) - חשד לקרקע מוזנחת 4.4.2 - חודר סביבתית סעיף 4.4.3 - בניח ירוקה סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 - הנחיות לחפיקת תכנית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות לחפיקת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
קיים נספח מים, ביוב, ניקון התכנית דורשת שטח חלחול הפני מובנה על ונתן קרקעית שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים.	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות ס' 4.6.4 - ניקון - שטח פנוי לחלחול	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מקד תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5)

סי 4.6.5-ביוב	+
---------------	---

שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	
התוכנית בסמכות ועדה מקומית וחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (1א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יתקדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
מחוזות הסעיף	המפורטת
סעיף קטן (1א)(4)	+
סעיף קטן (4)(א)	+
סעיף קטן (5)(א)	+
סעיף קטן (9)(א)	+
סעיף קטן (19)(א)	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02532735		25.9.2024
חיוש המספיק לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ענייד	2438946-9		24.9.2024

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24'ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:

עדן בר נוי: תוכנית הר ציון תוכנית של מימוש מדיניות שפירא.
יאיר לוין: מציג את התוכנית הר ציון 111, 113
אודי כרמלי: נאמר חריגה מתוכנית המתאר לעניין עומק המסחר יש להבהיר זאת אין חריגה ממתאר זו לא תכנית בסמכות מחוזית.
אורנה ברביבאי: מה הרעיון להכניס את הועדה כמגישת התוכנית?
אודי כרמלי: לפי החוק כשמגשים תוכנית צריך אחוז הסכמות מראש, כשיש בקשות שיש בהן אינטרס ציבורי, אנחנו נכנסים כמגישה כי המגבלה של האחוז הוא רלוונטי. התועלת הוא שטח ציבורי. הועדה המקומית היא נציגת ציבור שלוקח אחריות שהיא עומדת מאחורי התוכנית.
 נושא של קבלת הסכמות ויש כאן קרקע נוחה להסכמות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נכנסים מכח זה שיש לנו בעלות על כבישים ומדרכות? או מכח זה שיש לנו סמכות להגיש בקשה?

אודי כרמלי: הוועדה המקומית נכנסת כנציג ציבור שלוקחת אחריות שהתכנית היא ראויה ציבורית. אנו עושים זאת בהרבה מאוד מקרים של התחדשות עירונית, אנו רואים שיש תמורות ציבוריות ויש הסכמות. אנו מוודאים שיש הסכמות, כשהצוות נותן חוות דעת שיש מספיק **ראובן לדיאנסקי:** כמה הסכמות היו פה?

אודי כרמלי: הבעיה היא שלפי החוק אנו חייבים רף הסכמות בכל חלקה נפרדת. במקרה הזה נכנסות 6 חלקות ומספיק שבחלקה אחת אין את הרף מינימום, לדעתי 66%.

ענת הדני: 60% בבית משותף ו-66% בקרקע ריקה

ליאור שפירא: מתוך הבניינים המשותפים יש 73% אחוז הסכמה לעומת זאת בשני מגרשים שבהם יש צמודי קרקע חתמו רק 33% ו-50% מבעלי הזכויות. זה לא עומד בדרישת החוק

מלי פולישוק: אם אישרו את התוכנית יש להם אפשרות להגיש ערר או בית משפט?

אודי כרמלי: יש גם את חוק דייר סרבן בהתחדשות עירונית

אורנה ברביבאי: בגלל הפער שיש באחוזים בהסכמה אנו נכנסים כמגישים?

ליאור שפירא: לא היה מספיק את האחוזים על מנת לקדם את הפרויקט, אנחנו לוקחים זאת על עצמנו ונכנסים כמגישים היות ואנו רואים שזה פרויקט עם חשיבות

אורנה ברביבאי: גם אם זה סיכון מחושב שבמעלה הדרך נצליח להגיע להסכמות הנדרשות?

ליאור שפירא: בדרך כלל זה לא סיכון

אורנה ברביבאי: ואם זה לא, תרחיש קיצון

אודי כרמלי: בסוף ייצטרכו להוציא היתרים

אורנה ברביבאי: הכניסה בנעליים שלנו נועדה להאיץ את היקף ההסכמות

אודי כרמלי: כן

ליאור שפירא: בסופו של יום זו החלטה שלהם

עדי בסיס: הסעיף נוסף לבקשת המחלקה המשפטית, תוכנית המתאר דורשת עומק מינימלי של 10 מטרים ואורך חזית מינימלי 80% בפרויקטים כאלה צפויים קשה לייצר זאת ולכן התכנון המוצע הוא מינימום 5 מטר ו-70% חזית מסחרית.

ענת הדני: זה לא חריגה במתאר, הוועדה המקומית רשאית להפעיל שיקול דעת.

ליאור שפירא: כמה דירות יש בכל קומה?

יאיר לוין: 8 דירות קטנות עם ממ"קים.

ראובן לדיאנסקי: 2 מעליות, 56 דירות בסה"כ בכל בניין?

יאיר לוין: יש בניין אחד גדול, 42 ו-68.

ראובן לדיאנסקי: זה אתגר יהיה לעלות במעלית

יאיר לוין: לתכנון מפורט ייצטרכו לחשב את זה

ליאור שפירא: אנחנו מאמצים את חוות דעת הצוות בתוספת ההערות שנשמעו כאן וממליצים על הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

כי על פי הנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס הועדה, הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
3. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13482 בעמוד 7100 בתאריך 26/05/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד מתנגד – אליהו ידגורוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)
2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד- חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 8-10, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.
3. מתנגד- ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד – אליהו ידגורוב- גוש 6971 חלקות 22-23 (מושעא)

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
1.1	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	בהתאם לתקן שמאי מס' 15, החלק היחסי של כל הבעלים נקבע על בסיס שווי הקרקע של חלקם מכל תחום התוכנית, וכך בוצע. ביחס לתרומת מחוברים, היות והוצגו היתרי בניה ביחס לחלק מהמבנים בלבד וגם בהיתרי הבניה שהוצגו לא נכלל פרוט של שטחי הבניה המאושרים, שמאי התכנית הביא בחשבון את השטחים הבנויים בהתאם למדידה של מודד מוסמך (אם יוצג בפני הצוות היתר בניה המפרט את שטחי הבניה תוך 14 יום יתוקן שטח הבניה בהתאם וזאת בנוגע לתרומת המחברים בלבד). יובהר עוד, כי מאחר שחלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע, ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות בתחום התוכנית לבין הבעלים הרשומים בנסח הטאבו, תרומת המחברים מיוחסת לכל החלקה כאשר כל בעל זכויות בחלקה מקבל שווי יחסי של ערך המחברים בהתאם לחלקו בחלקה.	לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תיקון שטחי המחברים ש בכפוף להמצאת היתרי בנייה.
1.2	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	חלקות 22,23 אינן רשומות כבית משותף וכמו כן לא רשום בטאבו הסכם שיתוף ביחס למקרקעין, קרי כל הזכויות הינן במושע ולא ניתן לבצע התאמה מלאה בין היחידות הקיימות במתחם לבין הבעלים / החוכרים הפרטיים. על כן, הטבלה נערכה ברמת החלקה לצורך קביעת שוויה היחסי במרכיב הקרקע, כאשר לכל אחד מהבעלים הוקצה חלקו היחסי הרשום עפ"י נסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות

2. עו"ד יעקב אברמוביץ בשם המתנגד - חיון חן יוסף דוד, גוש 6971, חלקה 22, מאור הגולה 8-10, פינת רביע מאיר בעל הנס 2.

סעיף בהתנגד ות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
2.1	זכויות המתנגד כפי שרשומות בהיתר שבידו גדולות מהזכויות גדולות מהזכויות כפי שמופיעות בטבלאות האו"ח במצב הנכנס, בניגוד לתקן שמאי 15 המחייבים אותו לקחת בחשבון את הזכויות כפי שמופיעות בהיתר הבנייה וזאת לצורך קביעת חלקו של המתנגד במצב הקיים	ראו מענה לסעי' 1 בהתנגדות 1.	לקבל את ההתנגדו ת חלקית לנושא תיקון שטחי המחוברי ס בכפוף להמצאת היתרי בנייה.
2.2	על השמאי להציג פרטי זכויות כלליים התורמים להרכב הזכויות במתחם האו"ח ע"פ תקן שמאי 7	. ראו מענה לסעי' 2 בהתנגדות 1.	לדחות את ההתנגדו ת

3. מתנגד - ישראל ברוכים, גוש 6971, חלקה 23

סעיף בהתנגד ות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
3.1	פגיעה באופי השכונה- שינוי גובה השכונה המתאפיין בגובה של 3-4 קומות לגובה של עד 10 ק'.	שטח התכנית, לרבות חלקה 23 ממוקם בדופן השכונה. קיימת אבחנה בין אופי הבינוי בלב השכונה, המתאפיין בבנייה נמוכה ומבנים הכוללים ארבע יחידות דיור, המתחדש באמצעות מימוש זכויות מתוקף תכניות קיימות כגון תכניות הרחבות, לבין אופי הבינוי בדפנות השכונה המתאפיין ברובו במבנים משותפים ומבני שיכון שנבנו בצפיפות גבוהה יותר, שמתחדש באמצעות פינוי- בינוי. אבחנה זו קיבלה ביטוי בתא/5000 אשר העצימה זכויות בנייה בדופן השכונה ושמירת המרקם הנמוך בלב השכונה, מתוך מטרה לשמור על אופי השכונה. בנוסף, תכנית מדיניות שפירא תא/9142 קבעה כי מבנים שגובלים במרקם הנמוך מוגבלים ל-6.5 ק' על מנת למתן את הפרשי הגובה ביחס למרקם הותיק. התכנית מציעה בנייה בהתאם לאמור.	לדחות את ההתנגדות
3.2	צפיפות בלתי סבירה שאינה מותאמת לשכונה ולרוח המקום –תוספת 110 משפחות חדשות לתוך מרקם הבנוי בצפיפות תיצור עומס על התשתיות באזור.	תוספת יח"ד בתכנית עומדת על 83 כך שבמצב המוצע 110 יח"ד בסך הכל. התכנית נותנת מענה ראוי בהיבטי תשתיות לתוספת יח"ד שהיא מציעה, ותואמת את הוראות תא/5000 ואת תכנית מדיניות שפירא תא/9142, הכוללת ניתוחים והמלצות בנושאי תנועה, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, נוף ובנושאים נוספים, שנועדו לתת מענה לתוספת יחידות הדיור הצפויה.	לדחות את ההתנגדות
3.3	קידום התכנית נעשה מתוך שיקולים כלכליים- יזמיים תוך התעלמות מרווחת התושבים. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית למרות שאין רוב חוקי של הסכמות באופן המעלה חשש לניגוד עניינים.	היקף זכויות הבנייה בתכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנוניים, ובהתאמה לתכנית המתאר ולתכנית מדיניות שפירא תא/9142 ותוך בחינת הישימות הכלכלית. הועדה המקומית נכנסת כמגישת תכנית במקרים בהם קיים שיקול ציבורי בקידום התכנית. מאחר והושג שיעור ההסכמות הנדרש בכלל התכנית אך לא שיעור ההסכמות הנדרש בחלקות 22,23 נכנסה הועדה המקומית כמגישת תכנית במקרה זה, על מנת לסייע בתהליך ההתארגנות.	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	מטבע הדברים במהלך דיון בהפקדת תכנית ובכלל הדיונים בועדה המקומית, חברי הועדה מעלים שאלות וסוגיות שונות ביחס להיבטים שונים של התכנית, ובסופו של הדיון מתקבלת החלטת הועדה המקומית אשר על פיה פועלים. במקרה זה, הועדה אישרה פה אחד את התכנית בדיון מיום 30.10.24.	נשמעו התנגדות בקרב חברי הועדה בנוגע להיקף ההסכמות הנדרש ואופי התכנון המוצע, באופן המעיד על היעדר קונצנזוס מקצועי וציבורי.	3.4
לדחות את ההתנגדות	תחום התוכנית ממוקם כולו בדופן רחוב הר ציון, לגביו נקבע בתוכנית המתאר תא/5000 כי תותר בניה בגובה עד 10 ק' (כולל קומת מסחר). בנוסף קבעה תכנית מדיניות שפירא כי במתחמים להתחדשות עירונית בינוי הגובל בבנייה נמוכה של 3-4 קומות יוגבל לגובה של עד 6 ק' וקומת גג חלקית. ואכן בהתאם לכך, בתכנית המוצעת המבנה הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס הגובל בבניה נמוכה נקבע בגובה 6.5 ק'.	סטייה מהוראות תכנית תא/5000 ותכנית מדיניות שכונת שפירא תא/9142 לנושא גובה הבינוי- ההצעה לבינוי של עד 10 ק' עומדת בניגוד לעקרון הבינוי בליבת השכונה עד 6 קומות.	3.5
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיף 4 לעיל להתנגדות זו.	לא הושג הרף החוקי הנדרש ביחס לשיעור ההסכמות מקרב בעלי הזכויות הנדרש עבור אישור התכנית, בחלקות צמודות הקרקע הושגו ההסכמות רק עם מיעוט הבעלים	3.6
לדחות את ההתנגדות	ע"פ מדיניות שכונת שפירא, ביחס לרצועה באופן רחוב הר ציון בה ממוקם הקו הכחול של התוכנית המוצעת מקודם תכנון של בלוקים במלואם עד רחובות גובלים בשטח מינימלי של 3 ד'. גריעת חלקה 23 כנטען סותרת את העקרון התכנוני הנ"ל המעוגן במדיניות שכונת שפירא ותביא ליצירת שטח תכנון לא רגולרי, קטן מהנדרש כדי לקדם תכנית בניין עיר שלא תהיה בו היתכנות לקבלת שטחי ציבור פתוחים, כפי שהתקבלו בתכנית. כמו כן במקרה זה חלקה 23 תיוותר ללא מענה תכנוני עתידי להתחדשות עירונית, כשהיא מוקפת בתכנית זו ובתכנית התחדשות הגובלת בדروמה.	היעדר צורך תכנוני, הנדסי או תשתיתי באו"ח שיכלול גם את חלקה 23 לצורך מימוש התכנית. איחוד החלקות יוצר חוסר יעילות ויביא לבנייה של מבנה חריג בגובהו בסביבה של בתים פרטיים. עדיף לבנות בניינים בגובה של עד 4 ק'.	3.7

לדחות את ההתנגדו ת	לא ברור טענת המתנגד כי יפגע כלכלית וכן לא הוצג כל תחשיב המהווה סימוכין לכך.	3.8 פגיעה בזכות הקניין – מימוש התכנית באופן הכולל או"ח יביא לפגיעה קניינית בנכס של המתנגד, בנוסף לפגיעה סעיף 197 לחוק.
לדחות את ההתנגדו ת	בעל המגרש לא ביקש לממש את זכויותיו בעשורים האחרונים ובכל מקרה תכנית זו משביחה את נכסיו- החלק היחסי שהוקצה למתנגד מביא בחשבון את כל זכויות הבנייה הקיימות שלו. לא הוצגו מסמכים המעידים על בעלותו הבלעדית של המתנגד בחלקה. יתרה מכך, ע"פ נסח הטאבו קיימים בעלים נוספים בחלקה. אחרון ברוכים מחזיק בכ-45% משטח החלקה, כך שגם במצב הקיים אינו בעל מגרש מוגדר ויזדקק לאשר תשריט שיתוף מוסכם לצורך כך.	3.9 פגיעה בהתכנות כלכלית – פגיעה באפשרות המתנגד למימוש מידי באמצעות הליך רישוי ודחית המימוש בשנים רבות ויצירת תלות בבעלי קרקע נוספים.
לדחות את ההתנגדו ת	היקף הזכויות שציין המתנגד שבבעלותו אינו מבוסס ולא הוצגה אסמכתא בנושא. במסגרת טבלת האיזון המתנגד קיבל הקצאה יחסית במצב החדש בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס, כך שזכויותיו נשמרות, ואף מושבחות נוכח העצמת הזכויות בתוכנית המוצעת. בנוסף, כיום המתנגד הינו בעלים של חלק מהקרקע במושע וללא הגדרת מגרש ספציפי למתנגד, אשר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	3.10 אי צדק בהקצאת הזכויות – כיום ביכולת המתנגד לבנות מבנה בן 3-4 קומות הכולל 15 דירות בבעלותו המלאה ללא התקשרות עם יזם הפועל למטרות רווח
לדחות את ההתנגדו ת	ראה מענה להתנגדות מס' 1.	3.11 פגיעה במרקם ההיסטורי והייחודי של הרחוב
לדחות את ההתנגדו ת	ראה מענה להתנגדות מס' 9.	3.12 פגיעה בכוונת המתנגד לממש את זכויות במסגרת היתר בנייה שיתבסס על הזכויות המאושרות ובאופן הקושר אותו עם בעלי זכויות אחרות שאינם מתכוונים לחדש את המבנים שלהם בקרוב.
לדחות את ההתנגדו ת	לנושא גובה הבינוי ואופי הרחובות הפנימיים - ראה מענה לסעיף 7 להתנגדות זו. גם בינוי בגובה 4-5 קומות כפי שמציע המתנגד יחייב הריסה של המבנים הקיימים ושינוי של אופיו הנוכחי של הרחוב. המאופיין בבנייה נמוכה. התוכנית המוצעת מייצרת לראשונה בתחום זה שטח ציבורי פתוח אשר לא ניתן היה לייצרו ללא תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי תוכנית תא/5000 ועל פי העקרונות הקבועים בה.	3.13 קיימות אלטרנטיבות תכנוניות להתחדשות עירונית שתקבע בינוי בגובה 4-5 קומות באופן שישמור על אופי הרחובות הפנימיים, השפה האדריכלית הקיימת ויאפשר שיקום ולא הריסה של בתים של משפחות ותיקות ופיתוח של שטחים ציבוריים ללא היזם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

3.14	רווחת התושבים לא תגיע באמצעות קידום בנייה אלא באמצעות מיגור הפשע בשכונה ושמירת ביטחונם האישי של התושבים. מצב הביטחון האישי הירוד מביא לירידת ערך הנכסים בשכונה, מצב המעודד יזמים לרכוש נכסים ולבנות ככל העולה על רוחם ובאופן שבא על חשבון איכות חיי התושבים הותיקים.	טיפול בסוגיות של אכיפה ופשעה אינו סוגיה תכנונית. בניגוד לטענת המתנגד, התחדשות עירונית מהווה הזדמנות לשיפור איכות חיי התושבים באמצעות הבטחה של שטחי ציבור פתוחים ומבונים, פתרונות מיגון, נגישות וכו'. היקף זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית תואמות למסגרת התכנונית שהוגדרה לשכונה בתכנית המתאר ובתכנית המדיניות שפירא תא/9142.	לדחות את ההתנגדות
------	--	--	-------------------

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
2. ככל ויוצגו היתרי בנייה המפרטים שטחי בנייה בחלקות 22,23 בתוך 14 יום מפרסום החלטה זו ניתן יהיה לקבל חלקית את התנגדויות 1.1, 2.1 לנושא שווי המחוברים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

מפאת חוסר זמן הועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה מחליטה לקבל את חו"ד הצוות ואת העדכון שנמסר לה ביחס לפניה שנעשתה לעו"ד יעקב אברמוביץ המייצג את מתנגדים 1 ו-2 לקבל את היתרי הבניה המוזכרים בהתנגדותו, פניה שלא נענתה, לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

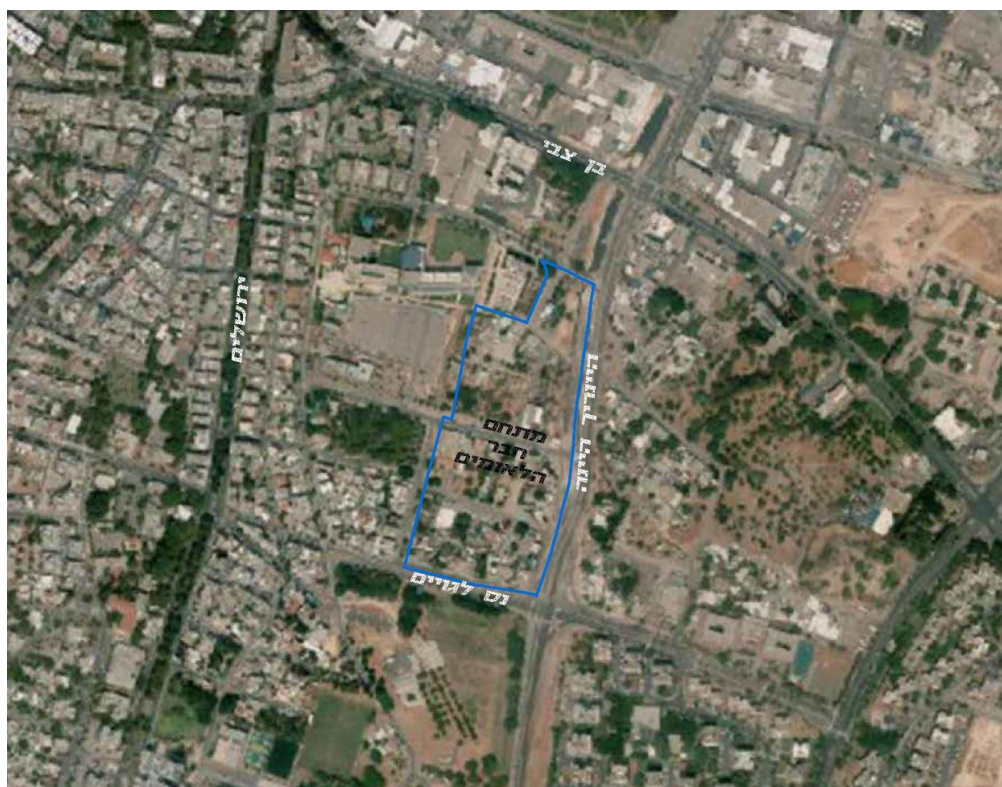
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0859850 תא/מק/4740 - חבר הלאומים
1025-0024 - 10	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.



כתובת:

רח' נס לגויים 19,21,23,25,27.
רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17.
רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26.
רח' שרירא גאון 19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43.
רח' הכוזרי 13,15,1.
רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק	21,23-24,28-29,51,60-61,71,93	16,27,30,52,55,83,85,97,103-104

שטח התכנית: כ- 55 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 1-3 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית
רחוב שלבים/ הינריך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.
על דופן הינריך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.
החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות.
האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחריגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):
תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו
תא/1043, 1969 - אזורי תעשיה
תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשיה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
תחום תכנית 1172, מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.
תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית - אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות - נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ-900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 6-16 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

- א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.
- ב. חיזוק דופן רחוב הינריך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.
- ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.
- ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יצאה לתחנת מטרו עתידית.
- ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב הינריך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.
- ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע. שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. דיור מיוחד

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי. שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית ת/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

6. שטח פרטי פתוח

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. דרך מאושרת, דרך מוצעת

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשייה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	54,958	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	3,312.97	6.06
דרך מאושרת	5,829.86	10.67

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	7,842.75	14.35
ככר עירונית	3,003.75	5.50
מבנים ומוסדות ציבור	5,077.84	9.29
מגורים	9,729.71	17.80
מגורים מסחר ותעסוקה	7,150.59	13.08
שביל	518.14	0.95
שטח פרטי פתוח	1,921.15	3.52
שטח ציבורי פתוח	2,510.84	4.59
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,752.51	14.19
סה"כ	54,650.12	100

טבלת שטחי בניה:

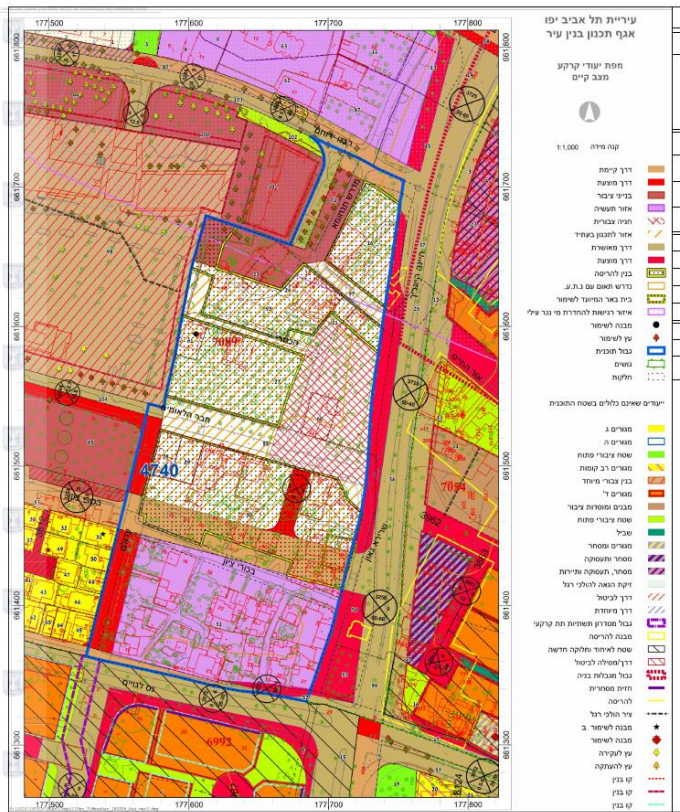
סה"כ	שטח תת קרקעי			שטח על קרקעי			ייעוד ושימושים	
	סה"כ	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות	עיקרי		
70,585	31322	31,322	0	36,960	12,320	24,640	מגורים	מגורים
				2,303	576	1,727	שטחים סחירים	
88,901	33462	33,462	0	44,640	14,640	29,280	מגורים	מגורים, תעסוקה ומסחר
				10,799	2,700	8,099	תעסוקה ומסחר	
42,644	17,830	16,830	1,000	19,364	5,104	14,260	מגורים	דיור מיוחד
				4,950	1,238	3338	תעסוקה ומסחר	
				500	75	425	ציבורי	
40,436	22,525	13,515	9,010	17,911	4444	17,776	מבני ומוסדות ציבור	
6,000	0	0	0	6,000	1,200	4,800	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
2240	0	0	0	1910	190	1,720	מבנה ציבור	ככר עירונית
				330	30	300	מסחר	
250,806	105139	95,129	10010	145,667	42,967	102,700	סה"כ	



הדמיה:



תשריט מצב מאושר:



תשריט מוצע:



נתונים נפחיים :

מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית) :

- מגרשים הפונים להינריך היינה : 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
- מגרשים פנימיים – במערב התוכנית : 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה : גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים : 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית : 75%

קווי בניין : קו קדמי 0, קווים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצללות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
- קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות : המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר הלאומים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
- יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
- שימור נכסי מורשת בנויים במתחם : בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
- שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.
- תחבורה, תנועה, תשתיות :
- ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה .
- הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב הינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' הינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.
- תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה
- עיצוב :
- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
- בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב הינריך היינה.
- התייחסות לסביבה :
- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו , בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-הינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.
- איכות סביבה :
- התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים וותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.
- תועלות ציבוריות בתחום התוכנית :
- שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים			מצב מוצע		
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית			595%		
	מ"ר				119,516 מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים						
	מ"ר						
גובה	קומות				8		
	מטר				10		
					16		
תכסית					75%		
מקומות חניה					מגורים : 0.8 או לפי התקן התקף		

לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מביניהם. מסחר : 1: 100 תעסוקה : 1: 350		
--	--	--

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 - מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

סוכם:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הוועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן:

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022, כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מבניהם נערך בתאריך 3.3.2022.

מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת.

פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל, פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו.

במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש: תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשוניים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסייה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:

מטעם העירייה:

אדרי' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר

מטעם צוות התכנון:

אדרי' דורון צפרי, עורך התוכנית

לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:

מטעם העירייה:

ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה

מטעם צוות התכנון:

אדרי' דורון צפרי, עורך התוכנית

אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים חברתית

חו"ד תחבורתית:

מתחם חבר הלאומים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הנ"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. הולכי רגל

רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. שבילי אופניים

שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. תחבורה ציבורית

3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהנ"ל, השכונה משוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור אי

מרחק	תא	שמו	שטח עיקרי יחידות	רכב פרטי		נכים		רכב תפעולי		אופנועים		אופניים			
				תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה		
א	110	מגורים	232 יחיד	0	0	-	-	-	-	15	46	11	226		
		מסחר	743 מ"ר	1:100	8	-	1	1:400	2	1:100	8	1:300	2		
		תעסוקה	2970 מ"ר	1:350	9	-	1	-	-	1:100	30	1:100	30		
		חניון ציבורי			100	2	2	-	-	-	-	-	-		
		סכום			117	6	2	84	258						
ב	109	מגורים	84 יחיד	0.8:1	68	1	1	-	-	15	17	11	84		
		מסחר	388 מ"ר	1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2		
		תעסוקה	1552 מ"ר	1:350	5	-	1	-	-	1:100	16	1:100	16		
		סכום			77	4	1	37	102						
		ב	108	מגורים	51 יחיד	0.8:1	41	1	1	-	-	15	11	11	51
מסחר	395 מ"ר			1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2		
סכום					45	3	1	15	53						
ג	106			מגורים	138 יחיד	0.8:1	111	2	1	-	-	15	28	11	138
				מסחר	603 מ"ר	1:100	6	-	1	1:400	2	1:100	6	1:300	2
		תעסוקה	2410 מ"ר	1:350	7	-	1	-	-	1:100	25	1:100	25		
		סכום			124	5	2	59	165						
		ג	105	מגורים	52 יחיד	0.8:1	42	1	1	-	-	15	11	11	52
מסחר	189 מ"ר			1:100	2	-	1	1:400	1	1:100	2	1:300	1		
סכום					44	3	1	13	53						
ג	104	מגורים	50 יחיד	0.8:1	40	1	1	-	-	15	10	11	50		
		מסחר	251 מ"ר	1:100	3	-	1	1:400	1	1:100	3	1:300	1		
		סכום			43	3	1	13	51						
ד	103	מגורים	144 יחיד	0.8:1	115	2	1	-	-	15	29	11	144		
		מסחר	629 מ"ר	1:100	7	-	1	1:400	2	1:100	7	1:300	3		
		תעסוקה	2517 מ"ר	1:350	8	-	1	-	-	1:100	26	1:100	26		
		סכום			130	5	2	62	173						
		ד	102	מגורים	91 יחיד	0.8:1	73	1	1	-	-	15	19	11	91
מסחר	411 מ"ר			1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2		
סכום					78	3	2	24	93						
ד	101	מגורים	64 יחיד	0.8:1	52	1	1	-	-	15	13	11	64		
		מסחר	482 מ"ר	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2		
		סכום			57	3	2	18	66						
סכום				715	35	14	325	1014							
סכום				715	35	14	325	1014							

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה :

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית חבר האומים:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של

- המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.
2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה. אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי. נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
4. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
5. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנבסקי**, משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון

ממונה תכנון סביבתי

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

חו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים:

1. **רקע**

- מס' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ-2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
 - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
 - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות ביי"ס יסודי-כ-5, כיתות ביי"ס על יסודי-כ-5.

2. **המלצה:**

- על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור ביי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
- שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגוון ואיכותי.
-

3. **שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית**

- מבני ציבור: כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ-12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב-כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם, שפ"פ-1.9 דונם)

	חבר הלאומים	שם/כותרת פרוגרמה:	2
	2,280	סה"כ אוכלוסייה צפויה:	3
	912	יחידות דיור מתווספות:	4
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בנוי נדרש (מ"ר)		5
6.9	4,308	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	6
1.3	99	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	7
8.2	4,408	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	8
16.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני	9
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני	10
16.0		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח	11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0859850		שם התכנית מתחם חבר הלאומים		מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל		עורך התכנית פרחי צפריר אדריכלים	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות		שם הרשות (בכ חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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:							

שם התכנית		מספר התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מתחם חבר הלאומים		507-0859850		רשות מקרקעי ישראל		פרחי צפריר אדריכלים	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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:							

הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 706 ג' – איוזברג מגורים בבניה עירונית ציר ר-72 - שלבים	יחולו הוראות התחידות עירוניות לפי סעיף 5.3.2	1. התוכנית מקצה פחות מ-25% משטחי הבניה לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר ותעסוקה ומשרדים הכלל בתחום לתמחול השימושים שנקבע בתוכנית תמחול 2. רח"ק 6 נקבע במגרשים לאורך ציר שלבים. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב כולל הקטלח לפי סעיף 62א(א) לחוק ומגיע ל-16 קומות. 4. מסמך המדיניות אינו חל בקטע דרך זח. מאחר ולמעט תוכנית זו כל רחוב היינריך חיינו מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבניה עירונית נסמך עיצוב עירוני: עד 8 קומות, עד 15 קומות, נסמך אזורי ומתחמי תכנון: ר-72 שלבים, 706 ג', איוזברג אזור התחדשות עירונית	1. 5.3(ג) בתוכנית התחדשות עירונית תמחול במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול התוכנית התכנונית, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנסמך העיצוב העירוני. 2. רח"ק יחיד ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2)(1)	1. + 2. +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור מגורים בבניה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש אזור מוסדות ציבור עירוניים	3.4.1 (א) שימושים מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושים למגורים 3.5.1 שימושים למבנים ומוסדות ציבור 3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור הייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיוור מיוחד - מבנים ומוסדות ציבורי שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תזרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	1. סעיף 3.4.1: אזור מעורב	מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים - דיוור מיוחד

(פרוט מקבצי שימושים : סעיף 1.6)	לתעסוקה ומגורים . 2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית.	מקבץ שימושים ראשי - מגורים . סעיף 3.2.1 (א) (2) - תכנית המוסיפה יותר מ100 יח"ד	+ מגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים - שימושים מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות חקרקע, מרחב ציבורי, שכיילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ +
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4(א)4) מקבצי שימושים נוספים בקומות חקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש ששימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מהסור בהניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות חקרקע, מרחב ציבורי, שכיילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ חיות מסחריות
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	תשריט אזורי ייעוד ונספח מתחמי תכנון - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ר-72 ציר שלבים - רח"ק 6	+ +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	אזור בבניה עירונית	3.1.4(ב) מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2	+ תוספת 1 רח"ק עד רח"ק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2(ג) - התחדשות עירונית למעט במגרשים המובלים בציר שלבים - ר"ש 72 שם ישנה הוראה פרטנית לרח"ק מירבי 6
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מסמי הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת חקרקע יחיו בהתאם למותר עמ"י 50% תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל חקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	+ התכנית קובעת שטחי בניה בתת"ק במגרשים לפי תכנית ע"י.
	ע"פ נספח העיצוב העירוני, שטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת - עד 15 קומות	א. בשטח התכנית שמסומן בנספח עיצוב עירוני באפור (עד 8) ניתן יחיד לקבוע חריגה נקודתית סעיף 5.3.2(ג) לפי 8 - ל - 15 לפי סעיף 5.3.2(ג). ב. לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יחיד לעלות עד 12 קומות בלבד לפי הוראות לר" 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ג) למתאר - גובה קומה	+ תבינו כולל בניה מרקמית של עד 8 קומות ובניה גבוהה 16 קומות בדופן שלבים באמצעות תוספת של 4 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)9

	סימסית וגובה קומת סרקע		
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2	בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש, נטיעות ועצים.
הקצאת למגרז ציבורי - סעיף 4.1.1	4.1.1 (א)-(ב) (ה)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	הועדד תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת חוראות בדבר חקלאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
הוראות למגרז ציבורי - סעיף 3.5	סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי מופיע בתשריט אזורי היעוד	חוראות יחולו על מגרש חסומן בתשריט כאזור למסדות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימותח לוגיסטי, וכן על מגרש המיעד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכניות קודמות
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל תכניות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בתשריט אזורי יעד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	תחלת תחבורה מרחב ציבורי וסמל מרחב מטרופוליטני, יכ, פארק תחוף, שמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונות או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחלצה, קירוי מעל דרך פרברית מחלצה, בית עלמין, אזור לספורט
חוראות למרחב ציבורי - סעיף 3.8	סעיף 3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית - סעיף 3.8.1 (א)-(ד) - התוכנית כוללת שבילי אופניים ותכנית חוראות בנוגע אליהם. התקיימה בדיקה תכנית מוקדמת בנוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים ותחניות. התוכנית מוסיפה למעלה מ 100 יחיד,	1. דרך עורקית עירונית הכוללת שביל אופניים (חזית) חזית	כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) וקנין חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
שימוי - סעיף 4.3	סעיף 4.3.1	מבנה או אתר לשימוי: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם חוראות המוצעת, או בתכנית מאושרת	חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
איכות סביבה - סעיף 4.4	עמיי סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	בכל שטח התוכנית	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) תסמונת שטות מחוראות סעיף 4.4
תשתיות - סעיף 4.6	התכנית כללית להכנת תכניות (4.6.2)		תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:

מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת 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	סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב	+
---	--------------------	---	---

שטח חמועד לתשתיות		שטח חמועד לתשתיות	שטח חמועד לתשתיות
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בולגנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפקול בתוכנית האמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (1א), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (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.	מחוזות הסעיף	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	+	שטח חמועד לתשתיות
סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין חקיקת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+	שטח חמועד לתשתיות

החלטות ועדה מקומית			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר או חמיוות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אודי	מספר ת.ז. 025332735	תזמנה 22.5.2020	תאריך
שם ושם משפחה הראלה אברחם און, עויד	מספר ת.ז. 2438976-9	תזמנה 19.5.2022	תאריך

ח ברתם | 2017

העתיקים
גבי איננה סולמני - ראש עק (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5/209/2022

6/209/2022

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו ודרום)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמות הבאות:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.

7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-222' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג, המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים

ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.

דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.

אדריכל דורון צפירי: מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל: מעט מידי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.

אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות 161 קומות.

אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דור ציבורי מפקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה-20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.

דבר נוסף – במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשארת חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרויקט. למה כל יח"ד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דור ציבורי או דור לטווח ארוך.

אלחנן זבולון: אם אפשר שבתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי ביי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.

אורלי אראל: קבלנו.

אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו

חיים גורן: דור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי

עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאיר בתוכנית נשאר.

חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.

עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ- 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדור בהישג יד.

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.

עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לוועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים. למעשה מדובר ב-232 יח"ד לדור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.

אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסף לדוגמא 4 קומות ותוסיפו 4 קומות

אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.

עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.

אודי כרמלי : התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ₪. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסיף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.

אסף הראל : מקבל את המענה

חיים גורן : האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.

אודי כרמלי : המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקוות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגרד העירוני.

ערן מאירסון : התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור, מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות אסף הראל : ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן. יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.

מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים

צפריר : ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.

אסף הראל : זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש

אודי כרמלי : אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם

אסף הראל : יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.

אודי כרמלי : צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום

אסף הראל : המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.

אודי כרמלי : אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבנינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחד וזה אומר רק 10מ החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושהיה גריד עירוני. אסף הראל : כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.

דורון צפריר : מציג במצגת את הרמפות

מיטל להבי : מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה

נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית

דורון צפריר : יש רשת של מסלול אופנים

אנה : ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים. שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתך טיפוס 2.5 רחוב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכנון מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי : בצד המזרחי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סיטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.

ערן מאירסון : על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.

דורון ספיר : נוסיף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה

אסף הראל : נמנע

בעד : דורון ספיר, אלחנן דורון, חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלול במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

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

אשרור החלטת הועדה מיום 1/6/2022:

התכנית אושרה להפקדה בועדה המקומית ב-1/6/2022. ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין עת"א לרמ"י בסוגיות בעלות (חלקה 16 גוש 7089) ושלביות פינניים. לאחר הגעה להסכמה, מבוקש אשרור החלטת הועדה להפקדה, ללא שינוי תכנוני, למסמכי תכנית זהים ובהתאם לתנאים שהוגדרו בהחלטת הועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלול במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : אנו מציגים בפני הועדה בקשה לאישור החלטת הפקדה לתוכנית תא/4740, "חבר הלאומים". התכנית אושרה בוועדה ביוני 2022 אבל ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין העיריה לבין רמ"י בסוגיות בעלות על אחת החלקות ושלביות פינניים של פולשים בקרקע.

לאחר תקופה בה התכנון היה תקוע, הוא עלה על הפסים מחדש, יש מתווה לפתרון המחלוקות ולכן אנחנו מבקשים אישור להחלטה הקודמת להפקדה. חשוב לציין שהתוכנית כוללת הקלות לכן עד סוף השנה יש לקבל החלטה מחודשת להפקדתה - אי אפשר להאריך את ההחלטה הקודמת מלפני שנתיים. מציג את התוכנית במצגת.

דורון צפרי עורך התוכנית: מתוך 930 ומשהו יח"ד, 230 יהיו יח"ד מיוחדות" להשכרה בבעלות אחודה. **חן אריאלי**: למה הכוונה "יחידות מיוחדות"?

מיטל להבי: בדרפט מצוין: "מעונות סטודנטים, דיור שיתופי, הוסטלים".

חן אריאלי: מעולה, כל המטריה הזו צריכה להיות שם.

ליאור שפירא: אנו מאשררים את התוכנית מחדש.

ראובן לדיאנסקי: יש יח"ד שמיועדות לבני האזור מהאוכלוסיה הערבית?

מיטל להבי: אני רוצה לדעת אם זו אדמת קק"ל ואסור ליישב עליה ערבים?

חן אריאלי: זה רעיון, לעשות אחוז מסוים לבני המקום.

ליאור שפירא: החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים, כפי שמצוין בעמוד 289 בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לחזור על החלטתה מיום 1.6.2022 ולאשר להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלול במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוף המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.
12. התקופה להפקדת התכנית לאחר החלטת ועדה לפי סעיף 86ד' לחוק מאורכת ל-6 חודשים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי וישנטיק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בתאריך 5.8.25 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית ע"י עו"ד יאיר יהלומי.

תקופת ההפקדה הסתיימה בתאריך 30.6.25.

עו"ד יהלומי הגיש בקשה לוועדת ערר בנושא ובהתאם להחלטת בל"מ/תא/1048/0925 מתאריך 5.10.25 מובא בפניכם הבקשה לקבל את הארכה המבוקש ולדון בהתנגדות שהוגשה על ידי עו"ד יהלומי כשיתקיים דיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

לאור מורכבות התכנית מומלץ לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון זה עו"ד ויוי משולם קור תחליף אותי

עדי בסיס: התקבלה בקשה להארכה להגשת התנגדות מדובר בהתנגדות שמאית קניינית ולכן ממליצים להאריך את ההתנגדות, יש התנגדות נוספת מעבר לכך הדיון טרם נערך ולכן אנו ממליצים להאריך **ויו משולם קור:** מדובר בלדון בהתנגדות למרות שהוגשה בתום תקופת ההתנגדות **חן אריאלי:** האם זה ניתן למישהו ספציפי או לכל אחד? **עדי בסיס:** אם היו התנגדויות נוספות כמובן שהיינו מכניסים גם אותן **אלחנן זבולון:** איך אנו נוהגים בדרך כלל? **עדי בסיס:** במרבית המקרים ממליצים להאריך זה לא חריג **ויו משולם קור:** זה לפני משורת הדין במובן הזה שזה הוגש לאחר המועד **אורלי אראל:** בדרך כלל אנו ממליצים ליו"ר הוועדה לקבל את הבקשה אם מדובר בדיון שלפני הוועדה **ליאור שפירא:** לא צוין שם ספציפי? **חן אריאלי:** אנו מאשרים משהו עקרוני כשמציינים שם ספציפי זה בעיה, ההחלטה צריכה להיות שאנו מאריכים מועד להתנגדויות לכולם **ויו משולם קור:** : מדובר בהתנגדות שהוגשה בדיעבד. ****הפסקת חשמל**** **ליאור שפירא:** מאושר לעו"ד יהלומי להגיש את ההתנגדות, מקובלת עמדת הצוות והיועצת המשפטית

בישיבתה מספר 0020-25 מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דישטניק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13394 בעמוד 6392 בתאריך 27/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר	30/04/2025
מערב	30/04/2025
מקומון ת"א	30/04/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אוריאל הרון- איגודן	אבן גבירול 218 תל אביב 6139801
נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים	הרוקמים 26 מרכז עזריאלי בנין A 5885849
עו"ד אלי וילצ'יק	תובל 5 תל אביב 6789717
עו"ד יהלומי יגאל	דרך יצחק רבין 53 גבעתיים 5348323
אודי כרמלי מה"ע	פילון 5 תל אביב

התנגדות מספר 1: מתנגד: איגודן		
תמצית הטענה	מענה	המלצה
סעיפים 2-9	קו איגודן QJ יעודכן בהתאם לתכנון העדכני תוך התאמת מגבלות הבניה	לקבל את ההתנגדות
בתחום התכנית, ברחוב חבר הלאומים עובר		

לעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם ביחס למגרשים הגובלים לתחום האיגודן. תוספת סימון מסדרון תשתיות תת"ק והתאמת הנחיות . צמצום מגרשים בסמיכות לתחום האיגודן בכ-5 מטר מדופן הקו, שינוי יעוד לציבורי פתוח, והתאמת מסמכי התכנית והשמאות בהתאם. ללא תוספת זכויות בסך שטח תכנית תוספת קומה לבניינים המרקמיים מ-8 ל-9 לטובת גמישות אדריכלית המרת מגרשים 109, 108 ביעוד שפ"פ לחלק ממגרש המגורים החדש וקביעת השטח הקדמי בזיקת הנאה	הנדרשות בתיאום עם "איגודן".	קו ביוב ראשי של איגודן – קו "QJ" וברחוב עדולם עוברים שני קווי איגודן – קו "QJ" וקו "Q". בתחום קווים האמורים לעיל, לגביהם נדרשים לקבוע תנאים מיוחדים לקיום אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות וכן הגנה מפני פגיעות או נזקים חלילה, מוגדר לכל הפחות 5 מטר מכל צד של דופן כל אחד מהקווים. התחומים הללו, חייבים להישאר ביעוד ציבורי חופשי (כגון: שצ"פ, דרך, וכד') ופנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה, או כל מכשול אחר המונע את הגישה החופשית לקווים הללו, אלא אם אותו מבנה, חצר או מתקן משרתים את הקווים עצמם. מבוקש לציין בהוראות התוכנית, את התנאים הבאים: חל איסור לבצע עוגני קרקע לכיוון קווי איגודן, בתחום 5 מטר מהדופן החיצונית של כל אחד מהם. חל איסור מוחלט להזרמת מי תהום למערכת הביוב או הניקוז העירונית, ו/או למערכות איגודן ללא תיאום וקבלת אישור איגודן. יש לתאם עם איגודן את עבודות החפירה והביסוס ובין היתר גם את שיטת הדיפון וניטור תזוזות.
---	------------------------------------	--

התנגדות 2: נת"ע		
תמצית הטענה	מענה	המלצה
1-6. תיאום התכנון שהחל בשנת 2019 לא קיבל אישור סופי של נתע לעת הפקדת התכנית ועל כן נדרש התיקונים הבאים:	הכנת תכנית חבר הלאומים החלה טרם הפקדת התת"ל ומועד אישורה חופף	לקבל את ההתנגדות

עדכון יעודי קרקע, מדידה אנליטית ומצב מאושר בהתאם לתתל. התאמת אופי הבינוי, תיקון מסמכי התכנית בהתאם לתתל, כולל מסמכי האחוד וחלוקה. הוספת יחס "כפיפות" לתכנית תת"ל 102	לתת"ל 102 שקיבלה תוקף 8.5.2024. תכנית זו כפופה לתת"ל והוראותיה. ועל כן יבוצע תיאום עם נת"ע למציאת פתרונות מוסכמים תחום התכנון יכלול את תחום התחנה והמתען כפי שהוגדרו בתתל 102.	התאמת יעודי הקרקע ליעוד הקרקע המאושר בתת"ל 102 "דרך מאושרת", "דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' (עם/ללא רצועת מתע"ן תת"ק)", "תחנת תחבורה ציבורית עם רצועת מתע"ן תת"ק". מבוקש לסמן את כל תחום החפיפה בהתאם ליעודי קרקע כפי שסומנו בתת"ל 102 ו/או לצמצם את גבול התוכנית שבנדון ולהוציאו מחוץ לתחום תת"ל 102
לדחות את ההתנגדות	הרצון להותיר גמישות במעברים בתת הקרקע/שימושים מתיחס בתכנית המוצעת ליעוד "כיכר עירונית" ולא ליעודים מתוקף התת"ל. (תוך הנחיה לתיאום עם נת"ע ככל ותמומש בעתיד). כמו כן הוראות מעבר לשימושים מתיחסות למגרשים שאינם בתחום התת"ל. עם התאמת המסמכים, הנחיה זו תדויק בהתאם ליעודי הקרקע על כן, התנגדות זו אינה רלוונטית.	7. הוראות התוכנית שבנדון קובעות בסעיף 4.7.1 ס"ק 2 כי ביעוד כיכר עירונית "יותרו מעברים תת קרקעיים שיהיו חיבור אל תחנת המטרו. 8. הוראות תת"ל 102 מאפשרות שינוי מיעודי הקרקע השונים שנקבעו בתת"ל 102, וכן התווית כניסה לתחנת תחבורה ציבורית למטרו דרך מבנה, כפוף לתנאים מצטברים ובניהם קבלת הסכמת הגורם המוסמך, וכן היותה של התוכנית המשנה בסמכות ועדה מחוזית. התוכנית שבנדון הינה תוכנית בסמכות ועדה מקומית ובהתאם אינה עומדת בתנאים המצטברים הנדרשים לביצוע שינויי היעוד והתווית הכניסה לתחנה. 9. הוראות תת"ל 102 מאפשרות לקדם היתרי בנייה, היתרים לשימוש חורג, וביצוע עבודה עפ"י תוכנית תקפה שלא עבור שימושי המטרו ביעוד 'תחנת תחבורה ציבורית עם רצועת מתע"ן תת"ק' רק עד לפרסום הודעת רכישה לפי סעיף 5.5 לפי פקודת הקרקעות לשם ביצוע עבודות לפי תת"ל 102. פרסום צו רכישה בוצע בתאריך 26.02.2025, בהתאם לצו הרכישה בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית ויעוד דרך מוצעת, מדובר בהפקעה מלאה לכל רבדי הקרקע. בהתאם לכך לא ניתן לקדם היתרים, היתרים לשימושים חורגים וביצוע עבודות עפ"י תוכנית תקפה שלא עבור שימושי המטרו בתחום התחנה, אלא רק לאחר סיום עבודות הקמת התחנה.
לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא עדכון יעודי הקרקע בתחום התת"ל, דיוק סימון והנחיות לאלמנטים "להריסה" בתחום התת"ל.	ההתנגדות ל"ר, תחום המבנה שהוגדר לשימור אינו כלול בתת"ל אלא נמצא בסמיכות לתחום התת"ל (דופן קיר המבנה המרכזי לשימור). כלל המבנים, גדרות, אלמנטים שנמצאים בתחום התת"ל סומנו להריסה.	11. התוכנית שבנדון מסמנת את מגרש 207 ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' החופף לתחום יעוד 'תחנת תחבורה ציבורית' בתת"ל 102 כ - מבנה לשימור. יודגש, הוראות תת"ל 102 -סעיף 6.7, קובעות כי כל מבנה המסומן בתת"ל ניתן להריסה, גם אם לא סומן להריסה בתשריט התת"ל ובהתאם נת"ע מתנגדת לסימון מבנה לשימור בתחום תת"ל 102, ובדגש על תחום תחנת המטרו.

	בהתאם לתתל 102 המאושרת, במסגרת תיאום הנדסי לעת ביצוע העבודות, ככל וידרש עבודות לחיזוק וייצוב הבינוי בכלונסאות בקו אפס, יבחן המענה במסגרת עבודות התת"ל בכפוף לאישור נת"ע.	
לקבל חלקית את ההתנגדות -לקבל ולהטמיע את סעיפים א, ב, ג, ה בתקנון. סעיף ד' יוטמע בנוסח המוצע : בסעיף 6.2 - "תכנית עיצוב אדר' פיתוח" : "תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח שחלה בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו" "במגרשים סמוכים לתחום התת"ל ידרש תיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו."	בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע, נוסח מוצע להטמעה.	13. הערות להוראות התכנית : א. סעיף 6.3 תנאים בהליך רשוי יש להוסיף : "תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים ו/או החופפים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". ב. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו." ג. "לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות, עוגנים וכד'." ד. סעיף 6.2 עיצוב אדריכלי יש להוסיף : "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו." ה. "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט."
לקבל חלקית את ההתנגדות עדכון כלל מסמכי התכנית הרלוונטים. ראה מענה ליתרת ההתנגדות (נתע) -התאמת קווי בניה ועדכון הנחיות בינוי כגון : תכנית, מספר קומות וכד'. הוספת סעיף בשלב תכנית העיצוב לנושא דיוק קו בנין כלפי התת"ל	א.בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע, הבקשה לקו בנין במגרש סמוך לתתל הינה המלצה ועל כן מבוקש להטמיע את ההנחיה באופן חלקי : -התאמת קו הבנין ל5מ בכל דופן החופפת לשטח תחנה עתידית. למעט בפינה המזרחית, אשר אינה בסמיכות למבנה התחנה שם ניתן לקבוע קו בנין מינימלי 0 (ללא הבלטת מרפסות ובכפוף לתיאום לעת תע"א). הערה בתקנון לנושא 75% מהחזית ידויק לרחוב שלבים	14. תיקון מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית :סעיף 4.2.2 א - בינוי ו/או פיתוח : 1. קווי בניין ומרחקים בין מבנים - חזיתות המבנים תוצמדנה לקו הבניין הקדמי לרחוב לפחות ב75 % מאורך החזית אין אפשרות לייצר קו בניין 0 לכיוון תא שטח 104 במיקום הכניסה לתחנת המטרו, יש לציין קו בניין 5 מ' לפחות. ב. מצב מאושר : תת"ל 102 לא מופיעה ברקע המצב המאושר . יש לשלב תת"ל 102 בקומפילציית התבעות המאושרות ג. מצב מוצע : יש לעדכן את גבולות התוכנית להוציא את תת"ל 102 מהגבולות.
לקבל את ההתנגדות	ההתנגדות שהוגשה מוגדרת כהמלצה. תיאום חיבורי תשתית המים, ביוב וניקוז יעשו כחלק מהתכנון המפורט	מים, ביוב, ניקוז : נספח ניקוז, מים וביוב ניקוז : אין הערות, יש לוודא ששטחי השהייה מתוכננים ימוקמו בהתאם לנחיות קו בניין . מים : רח' אור החיים - מתוכנן חיבור מים לקו

	ויתואמו כחלק מהתהליך .	קיים בתוך שטח המטרו, אין התנגדות, יידרש לתאם מיקום התחברות: לאורך רחוב היינריך הינה צד מערב – ישנם קווי ביוב קיימים, בתכנית מוצע לבטל ולחבר ביובים מתוך השכונה המתוכננת, בגבול הדרומי של התכנית (רחוב נס לגויים) ישנה אי התאמה בין גבול התכנית לבין הקו הכחול של המטרו, בקטע זה ישנם חיבורי ביוב מתוכננים, ידרש לתאם את ההתחברויות
לקבל את ההתנגדות לנושא דרישת תיאום מפלסי פיתוח וממשקים עם המטרו. תוספת בסעיף 6.2- "במגרשים סמוכים לתחום התת"ל ידרש תיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו" לנושא קו בנין לכיוון התחנה ראה מענה להתנגדות בסעי' 14.		נספח בינוי ואדריכלות, סביבה ונוף התכנון המוצע מציג קו בנין 0 שמתלכד עם הקו הכחול ותחום ייעוד תחנה תחבורה ציבורית, אנו מתנגדים למצב המוצע בתכנון. כמו כן, נבקש לבצע תיאום בנוגע למפלסי הקרקע הסופיים ביחס לרחוב היינריך הינה ולממשקים מול המטרו.
לקבל את ההתנגדות	ההתנגדות שהוגשה מוגדרת כהמלצה כחלק מהליך ההיתר יעשו בדיקות אקוסטיות וככל וידרש ינתן מענה פרטני לנושא בהתאם לשלבויות המימוש של הפרויקט אל מול שלבויות המימוש של התת"ל.	אקוסטיקה- מוצע להוסיף להוראות התכנית דרישה לכך כי לעת הקמת המבנים וכתלות בסטאטוס המימוש של פרויקט המטרו לפי תת"ל 102, נדרש יהיה לתכנן ולבצע את המבנים באופן שלא יהיה צורך במיגונים אקוסטיים משלימים לטובת ביצוע העבודות להקמת התחנות של המטרו. יש לקחת בחשבון כי בסביבת התכנית שבנדון, מתוכנן להקים את תחנת נס לגויים כולל המפלג שצמוד אליה.

התנגדות מספר 3: הבית בכוזרי 19 בע"מ ועמותת הדור הבא צעירים בישראל ח.פ 580513745 עו"ד: וילציק אלי –נשיץ ברנדס אמיר שמאות: קונפורטי –רביב -גולדברג		
המלצה	מענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ב28.8.2025 נערך דיון בועדה המקומית. דיון זה דן בהפקדה מחודשת של התכנית המוצעת ולא בהארכת החלטה מדיון ראשון שנערך ב1.6.2022 בתאריך 23.2.2025 התקבלה הארכה בעוד 60 יום על ידי יו"ר הועדה עד ל28.8.2025 ב27.4.2025 פורסמה הפקדת התכנית ברשומות. על כן התכנית עומדת בתנאים	27-52. יש לבטל את הפקדת התכנית. התנאים להפקדת התכנית מולאו אך בחלוף המועדים שנקצבו בהחלטת ההפקדה ובהחלטת האשרור וממילא התכנית חורגת כבר כעת מהמועדים לסיום טיפול בתכנית.

	הנדרשים בחוק.	
לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני והקנייני לא חלו שינויים בנסיבות ולכן אישררה הועדה המקומית את התכנית ללא שינויים. בכל הנוגע למבנה הכוזרי 19 נשוא ההתנגדות, כבר ב-2022 היה ידוע כי המבנה עתיד לעבור לידי העירייה מידיים פרטיות במסגרת האחוד וחלוקה כמבנה ציבור. שינוי ידיים פרטיות מבעלים אחד לשני אינו מהווה שינוי נסיבות אשר היה משפיע על שיקול הדעת של הועדה. בנוסף, במקרה זה הצורך בהקצאת הקרקע לטובת העירייה נובע לא מהשימוש או הבעלות הספציפית אלא מתוך הבט תכנוני של מגרש כלוא בליבת עתודת קרקע ציבורית שנדרשת לתכנון כמקשה אחת. לא ברור מכתב ההתנגדות האם מעדיפה המתנגדת לצאת מתחום התכנית.	החלטת אשרור התכנית היתה טכנית מבלי שהועדה בחנה את עדכניות התכנית והאם חלו שינוי נסיבות בין לבין.
לדחות את ההתנגדות	מיקום המגרש בליבה של עתודת קרקע ציבורית מחזקת את חשיבות הקצאת המגרש כשטח ציבורי בבעלות עירייה לטובת יצירת מרחב ציבורי המשכי המאפשר את מלוא הגמישות לקביעת שימושים בעתיד בהתאם לצרכים שיעלו כחלק מתכנון שכונה חדשה בהקפים משמעותיים.	53-58. יש להותיר את החלקה בבעלות פרטית של החברה (תוך החרגתה מתא שטח 303) והותרתה ללא זכויות בנייה נוספות מתכנית צ' מעבר לשטח הבנוי הקיים ולהוסיף לחלקה זכויות במצב היוצא.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית שניתנה בעת הכנת התכנית, היקף ההקצאות הנדרש הינו מינימלי ונדרש לאור היקפי ההתחדשות האינטנסיביים.	53-58. מבני הציבור המוצעים בתכנית עולים על המומלץ בחוות הדעת האסטרטגית. ניתן למחוק את הוראת ההפקעה ביחס לחלקה/ רישום הבעלות ביחס לחלקה על שם העירייה.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לפרוטוקול ועדת השימור מיום 28.6.2018 הכרזת המבנה לשימור נעשתה לבקשת בעלי המבנה לטובת השמשתו. המבנה הוכרז בוועדת השימור בשנת 2018 וכבר אז צוין במפורש בהחלטת ועדת השימור שהשימוש הינו שימוש זמני בעל אופי ציבורי עד לאישור התכנית. השיפוף שנערך לא בוצע מכח הוראות שימור אלא במסגרת היתר לשיפוף חזיתות, מכח חוק העזר העירוני שחל על כל מבנה בעיר ללא קשר לשימור. כבר בהחלטת ההפקדה בשנת 2022 נקבע כי יעוד המגרש יהיה "שטח למוסדות ציבור" והוראות התכנית כללו הוראה כי לפיה שטחי הציבור יעברו לבעלות העירייה וזאת כפי	59-97. ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה ביום בו ניתן רישיון לשיפוף המבנה אשר הוכרז כמבנה לשימור, כאשר לעת ההפקדה בפועל עבודות השיפוף כבר הסתיימו. לפיכך קביעת הוראה בתכנית לפיה השטחים הציבוריים יירשמו בבעלות העירייה עולה כדי מזימה של ממש ולבטח נגועה בהפרת חובת ההגינות, חוסר תום לב והיעדר סבירות קיצונית.

	שנעשה תמיד בכל תכנית המקצה שטחים ציבוריים. כלומר, כאשר נרכש המבנה בשנת 2024 על ידי המתנגדת כבר ניתן היה לדעת כי המגרש ביעוד ציבורי ועתיד לעבור לבעלות עירייה בהתאם לתשריט והתקנון. כידוע, הועדה המקומית רשאית לקבוע הוראות להקצאה לשטחי ציבור בתכנית בהתאם לתכנית תא\5000 והחוק. כאשר במקרה זה, כפי שנאמר לעיל הצורך במגרש נובע מתכנון כולל של שטח ציבורי נרחב, שהמגרש הנדון מהווה חלק בלתי נפרד ממנו. אלמלא העברתו לידי העירייה היה נותר כמובלעת. לפיכך פסקי הדין אליה מפנה המתנגדת אינם דומים למקרה הנדון בה יש צורך תכנוני מובהק בהעברת בעלות המגרש לבעלות העירייה. העובדה שהמבנה שופץ במקביל עם החלטת ההפקדה אינה מעלה או מורידה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע את הקצאתו לטובת העירייה. ראשית, כי ממילא היה נדרש שיפוץ המבנה לאור מצבו לטובת השמשותו החל מ-2018 ועד מימושה של תכנית זו בפועל. ושנית, כי במקרה הזה משמדובר בהקצאה באופן של אחוד וחלוקה, שווי הבנוי (המשקף גם את השיפוץ) בא בחשבון במסגרת טבלת האיזון כך שהשווי נקבע בעבור הקרקע ושווי המחוברים. יובהר, על אף כי תקן 15 אינו מחייב בשווי מחוברים ל"בנין להריסה" לאור שינוי מעמדו כמבנה לשימור קבע השמאי שווי מחוברים לבנין בהיקף של 6000 ₪ שמגלם בתוכו שווי הבינוי לאחר השיפוץ.	
לדחות את ההתנגדות למעט תיקון טכני בסעיף 7.5 במסמך עקרונית שמאות	התייחסות למיקום - "מיקום קרוב ככל האפשר" הינו שיקול מרכזי, אולם לא היחיד, בעת הכנת טבלאות הקצאה. זאת אל מול הצורך של איזון כלכלי הוגן במינימום של תשלומי איזון. במסגרת הכנת טבלאות האיזון נעשה מאמץ ע"י שמאי התכנית להקצות קרוב ככל האפשר למתנגד אך במסגרת המגבלות התכנונית ושווי היחסי של המתנגד הוקצה לו חלקים במגרש 104 אשר נמצא בקרבה של 60 מטר לחלקת המקור.	סעיפים 98-121 חוות דעת השמאית בעמודים 38-88 98-104. לפי תקן 15 יש להותיר את החלקה בבעלות פרטית. לפי סעיף 7.1 בתקן הרי ש"כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה".

	למעט תיקון טכני בסעיף 7.5 במסמך עקרונות שמאות לפיו: תרומת המחברים חושבה בדרך של פיצוי על המחברים שעוברים לרשות העירייה (מבנים לשימור) במצב היוצא	
לדחות את ההתנגדות	לענין הותרת המגרש בידי המתנגדת ראו מענה לעיל. לענין תוספת יחידות דיור סחירות שמבקשת המתנגדת, הטענה אינה רלוונטית הואיל והשטח עתיד לעבור לבעלות העירייה וטבלת האיזון כיום ממקמת את המתנגדת במגרש סחיר חלופי בחלק המשקף את שווי הקרקע במצב הנכנס. היקף ההקצאה מבטא את השווי השמאי של מסירת הנכס בעת אישור התכנית. לטענה כי משווי מגרש 106 במצב היוצא הופחתו עלויות השימור ולא ניתן פיצוי בגינם. מאחר ולא צפויות עלויות שימור בגין המבנה לשימור בכוזרי 19 (המבנה משומר), שווי מגרש 106 לוקח בחשבון את המצב בפועל, ולפיכך לא הועמסו עלויות שימור על תחשיב השווי במצב היוצא של מגרש 106	105-106. יש לתקן את טבלת האיזון תוך הקצאת תוספת זכויות סחירות, תוספת יחידות דיור ובכלל זה וככל שהחלקה לא תיוותר בבעלות פרטית, הרי שיש להתיר בחלקה את המשך שימושים הנעשים כיום עד ל10 שנים ממועד אישור התכנית.

לדחות את ההתנגדות יש לתקן טכני את ס' 7.5 במסמך העקרונות שנותר מוורסיה מוקדמת.	שמאי התכנית הביא בחשבון, שווי חלקת המתנגד בהתאם ליעוד הקרקע התקף למועד הפקדת התכנית שהינו "מגורים לתכנון בעתיד". כמו כן, ההיתר שהוצג אינו מעיד על היתר לשימוש מגורים. למרות קיומו של היתר בניה משנת 1933 למגורים, בהתאם למצב התכנוני התקף במצב הנכנס החלקה מיועדת לאזור לתכנון בעתיד למגורים והינה בתחום המסומן לבניינים להריסה. נפנה בענין זה, להתייחסותינו מטה לעניין תרומת המחוברים. שמאי התכנית חילץ את שווי הקרקע ליעוד חניון ציבורי על בסיס עסקאות השוואה בסביבת התכנית והתחשיב נבדק ע"י שמאי הועדה ונמצא כסביר. לצורך הביאור - שווי מ"ח מפותח בסך 125 א' שו ועלות הפיתוח כ-680 ש' למ"ר ורווח יזמי של 15% לאור גודל המגרשים במצב היוצא, רק בעלי זכויות משמעותיים כדוגמת המדינה יכולים להיות בעלי זכות יחידה במגרש. למעשה אין מגרש שהמתנגד יכול להיות בעל הזכויות היחיד בו. לנושא "קרוב ככל הניתן" ראה מענה לסעיף 98-104. שמאי התכנית ייחס מקדם למושע לפי 3 מדרגות מושע כאשר נקבע למגרש הכולל מעל 10 בעלים הפחתה של 7%. ראה מענה להתנגדות זו בסעיף 105-106. בהתייחס לטענה זו, שווי הזכויות במגרש שהוקצה לבעלים מביא בחשבון דחייה עד לזמינות מימוש הזכויות במגרש במצב היוצא.	106. תיקון שווי במצב הנכנס החלקה הינה חלקה יחודית: שמאי המתנגדים טוען להערכה בחסר בשווי חלקת המתנגד במצב הנכנס "תכנון למגורים בעתיד" בשל כך שקיבל היתר בניה למגורים. הערכת יתר של שווי מ"ר קרקע ביעוד חניון ציבורי עילי במצב הנכנס 107-108. תיקון של מגרש ההקצאה שיש להקצות בעבור החלקה – "קרוב ככל הניתן" – ההקצאה צריכה להיות במגרש 108 ולא 104-להותיר את החלקה בבעלות החברה ולהקצות לה תוספת זכויות ב108 ולחילופין להקצות לה את מלוא הזכויות במגרש 108. התייחסות למושעא ומרכיב ההפחתה שמאי המתנגד טוען כי לא בוצעה הפרדת בעלויות במסגרת טבלת ההקצאות כפי שנדרש בתקן 15. החלקה נכנסה במצב הקיים בבעלות יחיד ויצאה במגרש בבעלות מרובה. 108-116. יש להתיר המשך שימושים קיימים בחלקה למשך 10 שנים מיום אישור התכנית, לכל הפחות יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תפיסת החזקה בחלקה תיעשה רק לאחר פינוי המגרש המוקצה החדש ולאחר שיוצא היתר בנייה במגרש המוקצה החדש.
לקבל את ההתנגדות	בעלות המגרש תעודכן בהתאם לנסח טאבו עדכני. נבהיר כי כיום המתנגדים טרם נרשמו כבעלים אלא רשומים כהערת אזהרה	116-119. יש לתקן את רישום הבעלות עפ"י הטאבו

התנגדות מספר 4: הלחמי עזרא חלקה 60 בגוש 7089 כתובת: חבר הלאומים 29 שמאי: רפאל בוקרה עו"ד: יהלומי יאיר		
תמצית הטענה	מענה	המלצה
1. חלקת המתנגד נכנסה בשלמות ביעוד חניה ציבורית , כאשר השווי שנקבע מתעלם מהשימוש הקיים למוסך ולכן יש לשקף ייעוד החלקה בהתאם למוסך.	א. שמאי המתנגדים מביא בחשבון את השווי הכלכלי של חלקה 60 (היוון זרם תקבולים מדמי השכירות לשימוש כמוסך לצמיתות) בעוד שעפ"י תקן 15, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע ותרומת המחברים. בהתאם להנ"ל, טבלת הקצאות נערכה בהתבסס על שווי יעוד הקרקע התקף במצב הקיים היינו ב"חניה ציבורית" ואף הציג לכך תחשיבים של עסקאות שנעשו ובהתאם נקבע שווי קרקע ליעוד כחנייה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות
2.א. העדר מידע וחוסר יכולת להבין את תחשיבי המצב הקודם.	ב. כחלק ממסמכי התכנית, הופקד מסמך ביאור לטבלאות ההקצאה הכולל את שווי הקרקע במצב הנכנס, הפיכתו לשווי יחסי, תרומת המחברים ועוד. כמו כן, בנספח עקרונית השומה, הוצגו עסקאות ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע ביעודים השונים הקיימים בטבלת האיזון, כמו כן פורטו מקדמי ההתאמה ועוד. על כן, לא ברורה הטענה להיעדר שקיפות.	לדחות את ההתנגדות
2.ב. הערכת יתר לשווי הקרקע ביעוד "אזור לתכנון מגורים בעתיד".	ביחס ליעוד "מגורים לתכנון בעתיד", שמאי התכנית הביא בחשבון את שווי הקרקע ביעוד מגורים בדחייה של 5 שנים ובהתחשב בהיטל השבחה הצפוי לכן שווי זה כמו שוויים אחרים שקבע שמאי התכנית אושרו ונבדקו ע"י שמאי הועדה.	לדחות את ההתנגדות
2.ג. הערכת חסר של החלקה ביחס לחלקות אחרות באותו ייעוד. שווי יחסי של יעוד נכנס "חניה ציבורית"	שמאי המתנגדים, הציג תחשיב מוטעה שבבסיסו רשות הפתוח קיבלה שווי יחסי של 11.72% בגין חלקה 27 שבבעלותה ועל בסיס שווי זה חישוב את שווי היחסי של חלקה 60 שהינה חלקת המתנגד. החשוב הנ"ל שגוי, היות ושווי חלקה 27, מורכב משווי חלק מהחלקה ביעוד לתכנון מגורים בעתיד וחלק אחר משווי יעוד חניה ציבורי. כלומר, המתנגד סבר בטעות בתחשיב שהוצג שחלקה 27 של הרשות הפתוח הינה ביעוד חניה ציבורית בלבד	לדחות את ההתנגדות

	והשווה אותה בטעות לשווי חלקתו בהתאמה.	
לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית ייחס מקדם למושע לפי 3 מדרגות מושע כאשר נקבע למגרש הכולל מעל 10 בעלים הפחתה של 7%, מקדמי המושע נבדקו ע"י שמאי הועדה ונמצאו סבירים.	3. יש להגדיל את השווי הנכנס של חלקה 60 בבעלות יחידה בייחס לאותן חלקות שבבעלות מספר בעלים(מושע).
לדחות את ההתנגדות	מדובר על בינוי שמשמש עבור מוסך ואינו משמש לחניה ציבורית. בהתאם לתקן 15 ובבחינת השימוש הטוב והיעיל, ניתן שווי נכנס לחלקה 60 בהתאם ליעוד קרקע "חניה ציבורית" ללא תרומת מחוברים היות והמחוברים אינם תואמים את יעוד הקרקע הנכנס. בהתאם לסעיף 6.17 בתכנית המופקדת במגרש הנדון ניתן יהיה להמשיך שימוש הנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו עד ל 5 שנים או היתר עד המוקדם מביניהם. בהתאם לתיק הבנין נראה כי קיים היתר בניה למוסך ערב אישור תכנית 1172, עם זאת יובהר כי לא נבחנה ההתאמה בין הבנוי בפועל להיתר המאושר.	4. יש להכיר בתרומת מחוברים לחלקה 60 בהתאם לעקרון שנקבע בסעיף 8.5 למסמך העקרונות של שמאי התכנית. מבקשים לקבל שימוש ביניים בחלקה 60 לתקופה של 5 שנים כפי שהתקבל בחלקה 61 לאור השכירות שמניב הנכס .
לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית בהסכמה מול שמאי הועדה סבור ששותפות במגרש עם רשות הפתוח אינה חיסרון המהווה סיבה להפחתה מעבר לשותפות עם כל בעל פרטי אחר ולו מהסיבה שאין שמאי התכנית אמור לבחון כל בעל בתכנית , או במילים אחרות השמאי אינו "בוחר כליות ולב" , אף זאת יש שיראו בזה אפילו יתרון לעומת שותפות במושע עם פרטיים.	5. הבעלות במגרש התמורה (מגרש 109) היא יחד עם רשות הפיתוח דבר שיגרור דחייה במימוש לפיכך יש לתת מקדם דחיה נוסף בשיעור 0.75.

התנגדות מספר 5: מהנדס העיר ת"א-יפו		
תמצית הטענה	מענה	המלצה
להלן התיקונים המבוקשים במסמכי התכנית המופקדת: 1. תת"ל 102 עבור קו מטרו M2 יש להטמיע את הוראות התת"ל ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות נספח הפיננסי ותשריט המצב המאושר. יש להטמיע את הנחיות נת"ע, ככל שיתקבלו בהליך התיאום, במסגרת התנאים בהליך הרישוי.		לקבל את ההתנגדות בהתאם למענה בהתנגדות מספר 2: נת"ע
2. מסמכי שמאות יש לעדכן את הבעלים בחלקה 30 במצב הנכנס לפי נסח טאבו מעודכן ולהתאים את האיזונים ואת מסמכי התכנית בהתאם. יש לאחד את מסמך טבלאות השעבודים עם מסמך עקרונות השומה. יש לתקן את אופן רישום השטחים הציבוריים בטבלאות 3. הכיכר העירונית (תא שטח 204) והמבנים לשימור במסגרתה: (205, 206, 207) יש להוסיף הוראות גמישות להמרת זכויות משירות לעיקרי ולהיפך, באופן מלא, בתת הקרקע בתא שטח 204 (יעוד כיכר עירונית). הוראות סעיף 4.4.2(א)(1) יועברו לסעיף 6.2 (עיצוב אדריכלי). הוראות סעיף 4.4.2(א)(2) יועברו לסעיף 6.2 (עיצוב אדריכלי) וינוסחו מחדש כך שיבטיחו: 3.3.1. שתכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 103 תכלול גם את תא שטח 207; 3.3.2. שתכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 106 תכלול גם את תאי שטח 205 ו-206; 3.3.3. שתכנית עיצוב הכוללת את אחד מתאי השטח 204 (כיכר עירונית), 205, 206, 207 (מבנים לשימור בתחום הכיכר העירונית), תציג תכנון כולל בראיה מתכללת עבור כל ארבעת תאי השטח, לרבות שלביות מימוש וממשק עם תחנת המטרו הסמוכה.		לקבל את ההתנגדות
4. נושאים תכנוניים כלליים: 4.1. יש להוסיף הוראת גמישות לתמהיל יח"ד בסעיף 6.1(5) כך שתתאפשר גמישות לתכנית העיצוב. 4.2. הוראות סעיפים 6.8(א)(7) ו-6.8(א)(8) חזרתיות – יש לאחדן לנסחן מחדש כך שלא תהיה כפילות. 4.3. יש להסיר הסימון "להריסה" בתשריט המצב המוצע מהמבנה המזרחי בתא שטח 303 בתשריט המוצע (חלקה 27 במצב הנכנס), כך שיוותר שיקול דעת לעיריית תל אביב האם להותירו או להרסו. יש לתקן בהתאמה את התנאים עבור תא שטח 108 בנספח הפיננסי וכן הוראות בסעיף 6.12 (הריסות ופינויים), 6.3 (תנאים בהליך הרישוי) ו-6.4 (תנאים למתן היתרי אכלוס).		לקבל את ההתנגדות
5. תיקונים טכניים: עדכון הפניות פנימיות בין סעיפים בהוראות התכנית, האחדה גרפית. התאמת סימון זיקות הנאה		לקבל את ההתנגדות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. התנגדות 1 –איגודן, מומלץ לקבל במלואה ולערוך את השינויים בהתאם לחו"ד הצוות
2. התנגדות 2- נת"ע, מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד צוות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם
3. התנגדות 3- הכוזרי 19, מומלץ לקבל חלקית בהתאם לחו"ד צוות ולדחות את יתרת ההתנגדויות.
4. התנגדות 4- הלחמי עזרא –מומלץ לדחות במלואה
5. התנגדות 5 –מהנדס העיר ת"א-יפו, מומלץ לקבל במלואה
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

מומלץ לקבל ואו לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי
לענין התנגדות 2, התאמת מסמכי התכנית לתת"ל 102, דורשת תיקון והתאמה של טבלאות האיזון.
הצוות ממליץ כי מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ותנתן עליהם זכות התנגדות לפי סעיף 106ב לחוק .

הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע הכלולות באחוד וחלוקה ושהקצאותיהם ישתנו באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 21 יום.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות, והבהרה שניתנה במהלך הדיון ביחס להתנגדות של איגודן, לפיה שטח ציבורי פתוח יכול להיקבע כשטח ביעוד דרך ביחס למגרשים סחירים וכמגבלות בניה ביחס למגרשים ביעוד מבנה ציבור ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית והתאמת מסמכי התכנית לתת"ל 102, בהתאם למפורט בחו"ד צוות ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב. זאת באמצעות משלוח הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בקרקע הכלולים באחוד וחלוקה ושהקצאותיהם ישתנו ומתן זכות להתנגדות תוך של 21 יום מקבלת ההודעות.

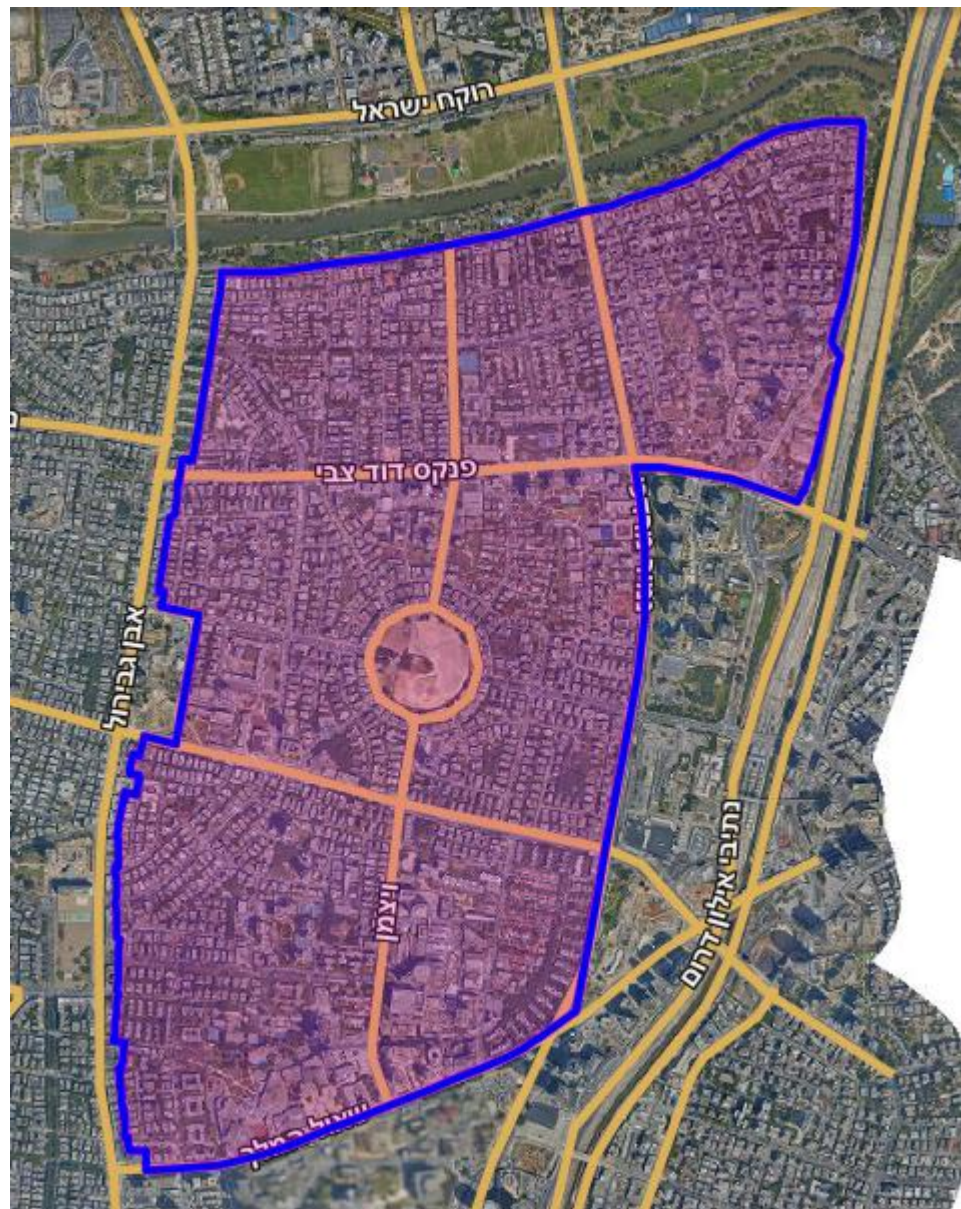
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
1125-0024 - 11	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.



מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
1125-0024 - 11	דיון בהתנגדויות

מצב השטח בפועל: מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

מדיניות קיימת: ל"ר

מצב תכנוני קיים:

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117
יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בע"מ 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטגיים בתכנית תא/3729א.

בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים ביעוד מגורים ב2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

רקע ודברי הסבר:

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטג' המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".

היות שטיפוס ה"קוטג'" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטגיים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).

במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו. בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
11 - 0024-25	דיון בהתנגדויות

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6%....".

החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321) שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג' בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכנית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.

עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ס 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

מטרות התכנית:

תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה:

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
- מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
- לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות ביעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן:
- במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
11 - 25-0024	דיון בהתנגדויות

- טיפוס קוטגים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטגים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות : ללא שינוי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
בטיפוסי קוטגים	בתחום תא/398 אזור מגורים א'2	50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080)	לא הוגדר בתכנית
	בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"	25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
בבנינים משותפים בבניה נמוכה	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 574 ,544)	3 קומות +קומת גג קווי בניין : צידי-3 אחורי-5
בכל טיפוסי הבניה הנמוכה	בתחום תכנית 117	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת : +4 ק. גג חלקית
בבנינים משותפים בבניה נמוכה	בתחום תכנית 122	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת : +3 ק. גג חלקית

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

אורלי אראל: אנחנו מקדמים תוכנית כתוצאה מהוראה של פסיקה של בית משפט. בדיון בהתנגדויות על תוכנית רובע 4 שכולל בניינים עם מאפיינים שונים, טיפוס הקוטג' ברובע 4 לא היה זכאי לתמריצים של תמא 38 והתוכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות ותוספת על הגג. הוגשו התנגדויות בטענה שצריך להטמיע את זכויות בנייה בהתאם למצב הזכויות ערב אישור התכנית אשר כלל תוספת 6% בהקלה ולפיכך יש להטמיע אותם בתכנית. ההמלצות האלה אומצו ע"י הוועדה המחוזית אבל התוכנית לא כללה את זה, הוגש ערר ובימ"ש קבע שאנחנו נדרשים להכיל הקלה זאת

התוכן	מס' החלטה
507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4	24/12/2025
דיון בהתנגדויות	11 - 0024-25

בתב"ע החדשה. אנחנו מבקשים לתקן עוד שני נושאים בתחום התוכנית: תוכנית רובע 4 קובעת שבניינים שבנויים בקיר משותף בתחום תכניות לבניה נמוכה חייבים לבנות בו זמנית ועל מנת להקל התכנית מציעה לאפשר לבנות לא בו זמנית שלוש קומות וקומת גג. זאת בכדי לאפשר לאנשים למצות זכויות בנייה בצורה יותר טובה. זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ואלה התיקונים.

חיים גורן: כשכתוב מוצע. לקבוע כבנייה שאינה בעת ובעונה אחת, נותרו שלוש קומות לקומת חלקית זה פחות ממה שמקבלים מבניה בבת אחת.

אורלי אראל: לא. בתכנית 122 זה אותו דבר.

חיים גורן: יש לנו מקומות בעיר למשל בדרום העיר שאתה בונה ביחד אתה מקבל יותר אז אם אתה בונה לחוד אתה יכול לבנות אבל אתה מקבל פחות.

אודי כרמלי: רק אם יש סעיף תב"ע כזה.

חיים גורן: השאלה אם אנחנו משווים את התנאים בדיוק של מי שבונה לא ביחד למי שבונה כן ביחד או שעדיין יש הבדל.

אורלי אראל: אין הבדל, למעט בתחום תכנית 117 שבה אנחנו משאירים את ההפרדה הזאת כדי לעודד אנשים לבנות ביחד.

לירון שחר: תכנית 117 זו תכנית מיוחדת שקבעה במקור בנייה בקיר משותף: רואים שתי יחידות כבניין אחד מבחינה עיצובית. לכן רוצים כן לעודד את הבנייה בו זמנית בקיר משותף והזכויות נשארו 4 קומות וקומת גג בבנייה בקיר משותף 3 קומות וקומת גג אם בונים בצורה עצמאית, מה שלא היה אפשרי בכלל בתוכנית עד עכשיו. בתכנית 122 לא היה אפשר לבנות לבד ובזכויות הבניה נשאר 3 + גג גם בבנייה עצמאית.

בנוסף יש את התיקון של בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים ב'2' שלא הופיע בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 בבנייה חדשה, הם יכלו לעשות רק תוספת בנייה וכעת מסדירים להם זכויות בבנייה חדשה עכשיו הם יוכלו לבנות 3 קומות וקומת חלקית לבניינים משותפים או 2 קומות פלוס גג לקוטגים.

יש כמה תיקונים טכניים שגם צריך להוסיף פה במספרי חלקות. בטבלת ההשוואה מנינו את החלקות הספציפיות בתחום 398 מגורים ב', שתיים רשום חלקה 2080 וצריך להיות במקום חלקה 630 ובתחום 398 אזור מגורים ב' 2' חלקות 544 יש להוסיף "השלמה למגרש זה" כי זה מגרש המורכב משלוש חלקות בשרת 79.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 2025005 מיום 19/05/2025 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13760 בעמוד 9265 בתאריך 21/08/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/08/2025	The Marker
28/08/2025	ישראל היום
29/08/2028	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729 - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
11 - 0024-25ב'	דיון בהתנגדויות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

○ ענת בירן עו"ד דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521

○ אור שחר עו"ד רחוב אלון יגאל 157 תל אביב - יפו 6744365

שם המתנגד	טענה	מענה	המלצה
א. עו"ד ענת בירן ב"כ יורשי הגב' יוכבד בלהוסקי ז"ל ומר אהוד שושן, ועידת קטוביץ' 48	1. יש לתקן טעות סופר שנפלה בנוסח הערה (4) בטבלת הזכויות של התכנית המופקדת ולהוסיף שההערה חלה על מבנים הבנויים בקיר משותף.	1. מומלץ לקבל את ההתנגדות, מדובר בטעות סופר - ההערה לטבלת הזכויות תתוקן כלהלן: תנאי למימוש הזכויות ונפח הבניה יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף. בנוסף, בתחום תכניות 117, 478 ו-122 במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטגיים, יותר מימוש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. במקרים אלו מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג חלקית.	לקבל את ההתנגדות
	2. יש להטמיע את החלטת וועדת הערר בכל הנוגע לתוספת הקומה ביחס לרח' ועידת קטוביץ' המהווה שדרה רחבה, לפיה ראוי לאחד את המגרשים הקטנים וכן לאשר קומה נוספת כלומר 4.65 קומות.	2. החלטת המועצה הארצית הוטמעה בתכנית רובע 4 ולפיה בתחום תכנית 122, במגרשים אשר ימצא כראוי לאחדם לכדי מגרש בן 500 מ' ומעלה, תותר קומה אחת נוספת (הערה 5 לטבלה). אין שינוי בתכנית המופקדת.	לדחות את ההתנגדות
ב. עו"ד אור מור ב"כ חב' נבו דורי' שטריקר 10	1. הערה מספר 4 בתכנית רובע 4 לא תואמת להחלטות מוסדות התכנון לאישור התכנית ואמורה הייתה לחול רק על קוטגיים ולא על כל מקרה של בניה בקיר משותף. לפיכך יש לאפשר בניה של 4 קומות וקומת גג חלקית בבניה שאינה בעת ובעונה אחת למבנים שאינם קוטגיים.	1. הערה מספר 4 לטבלה, הקבועה בתכנית רובע 4, הינה יישום של החלטות מוסדות התכנון בהליך אישור התכנית ואין מקום כיום לתקוף נוסח זה בתכנית שפורסמה עוד בשנת 2018. עתירה מנהלית שהוגשה בעת"מ 19-01-48616 נדחתה. גם עתירה אשר הוגשה ע"י המתנגדים (עת"מ 32523-05-20) נדחתה לאחר שהמתנגדת קיבלה את הצעת בית המשפט לדחות את העתירה ואין מקום כיום לשוב ולטעון בעניין.	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה		מס' החלטה	
24/12/2025		מס' החלטה	
1150875-507 תא/3729בב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4		11 - 0024-25ב'	
התוכן		דיון בהתנגדויות	
לדחות את ההתנגדות	2. תכנית 117 בבסיסה רואה בכל שני מגרשים קטנים הבונים יחדיו יחידה תכנונית אחת. היקף הזכויות המתאפשר כיום בבניה בו זמנית בקיר משותף נועד למנוע מימושים לא אחידים באופן בו מבנה חדש על מגרש קטן יתנוסס לגובה 5 קומות בקיר אטום כלפי המגרש הצמוד. התכנית המופקדת מבקשת לשמר את התמריץ לבניה בו זמנית, אך בנוסף לאפשר מסלול נפרד מאחר ונמצא כי הבניה המשותפת לא תמיד מתאפשרת מסיבות כאלו ואחרות.	2. יש להתיר 4 קומות וקומת גג חלקית בתחום תכנית 117 גם במסלול שאינו בעת ובעונה אחת (כנגד 3 קומות וקומה חלקית שהתכנית המוצעת מאפשרת) מאחר ובסביבת התכנית קיימת בניה מעורבת של בניינים גבוהים שונים. בקרבת המגרש נשוא ההתנגדות קיימים מבנים בני 5 קומות וקומת גג.	
לדחות את ההתנגדות	3. ראה מענה בסעיף 1 להתנגדות 1. התכנית המופקדת לא מבטלת את האפשרות למימוש בניה בו זמנית בקיר משותף אלא מוסיפה חלופה עצמאית.	3. יש להתיר את מספר הקומות שנקבע בתכנית רובע 4, 4 קומות וקומת גג חלקית ולא 3 קומות וקומת גג חלקית כפי שמוצע בתיקון. צורפה חו"ד שמאי מקרקעין לעניין העדר כדאיות כלכלית לתיקון המוצע.	
לדחות את ההתנגדות	4. טענה זאת מקורה בטענת אפליה כנגד היתרים שנמסרו. ברחוב בודנהיימר 41 נמסר היתר לאור בקשה שהוגשה ב-2016 טרם פרסום תכנית רובע 4 והטמעת החלטות מוסדות התכנון ואין מקום להסתמך על היתר זה. גם בבניין ברחוב בודנהיימר, 18 מדובר בהיתר שנמסר בשנת 2017.	4. ניתנו היתרי בניה 4.5 קומות בניגוד להוראות התכנית. בודנהיימר 18, 41-43.	
לדחות את ההתנגדות	5. הטענה לא ברורה, בבניה שאינה בו זמנית בהתאם לתכנית המופקדת, תחול ההוראה הקבועה בסעיף 4.1.2 ט לתכנית רובע 4 המאפשרת הארכת קיר משותף בתנאים הקבועים בה.	5. יש לאפשר הארכת קיר משותף עם חלקה גובלת, מגבלת אורך הקיר המשותף יוצרת מגבלה תכנונית.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

1. לקבל את ההתנגדות בסעיף א.1 ולתקן את ההערה לטבלת הזכויות כלהלן :
תנאי למימוש הזכויות ונפח הבניה יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף. בנוסף, בתחום תכניות 117, 478 ו-1221 במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים, יותר

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1350875 תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
11 - 25-0024	דיון בהתנגדויות

- מימוש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. במקרים אלו מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג חלקית.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות
3. כמו כן, תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 25-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית :

1. לקבל את ההתנגדות בסעיף א.1 ולתקן את ההערה לטבלת הזכויות כלהלן :
תנאי למימוש הזכויות ונפח הבניה יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף. בנוסף, בתחום תכניות 117, 478 ו122 במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים, יותר מימוש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. במקרים אלו מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג חלקית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
125-0024 - 12	דיון בהתנגדויות (2)

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

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב - יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ- 5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

התוכן מס' החלטה 24/12/2025 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	12 - 0024-25ב'
--	---

יזום: ר.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.

בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

מגרש מוסר: מגורים.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 12 - 0024-25ב'
--	---

תכניות תקפות:

- א. תא/1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.
- ב. תא/3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי" - חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל - חלקה 122 (אינס כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו-1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444.
- ג. תא/ע/1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.
- ד. תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.
- ה. תא/2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2331. הוראות תכנית תא/2331 תחולנה על תכנית זו.
- ו. תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתייעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.
- ז. תא/מק/5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.
- ח. תכנית מתאר עירונית תא/5000**
תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50	24/12/2025
דיון בהתנגדויות (2)	125-0024 - 12

רח"ק מירבי: 6.5 (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

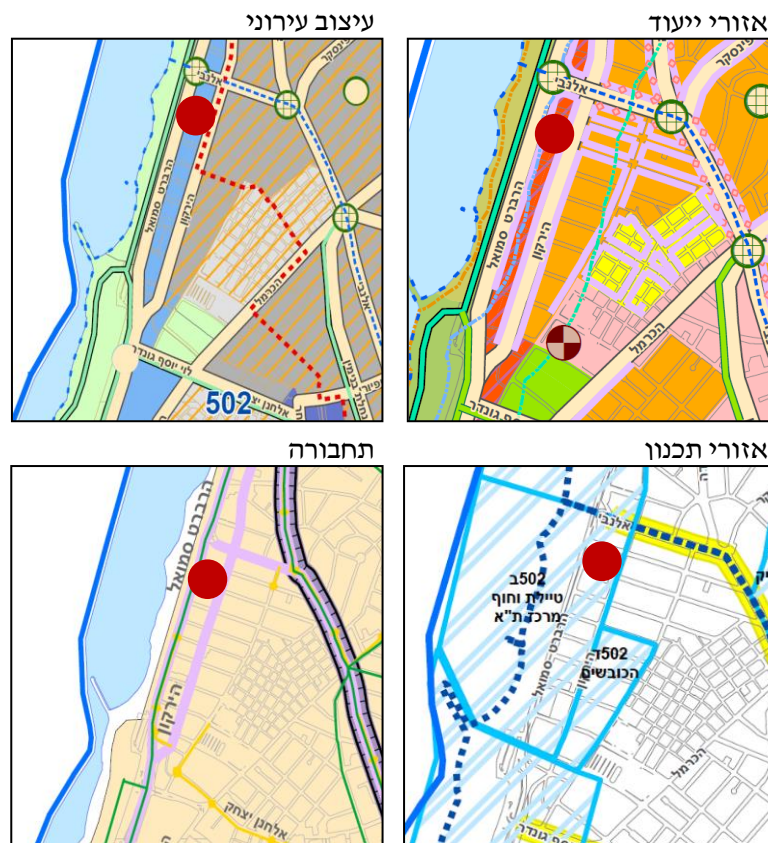
הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:
- חובת מסמך מדיניות.

- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
- (6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:



מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
125-0024 - 12	דיון בהתנגדויות (2)

ט. מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117 מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל): זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

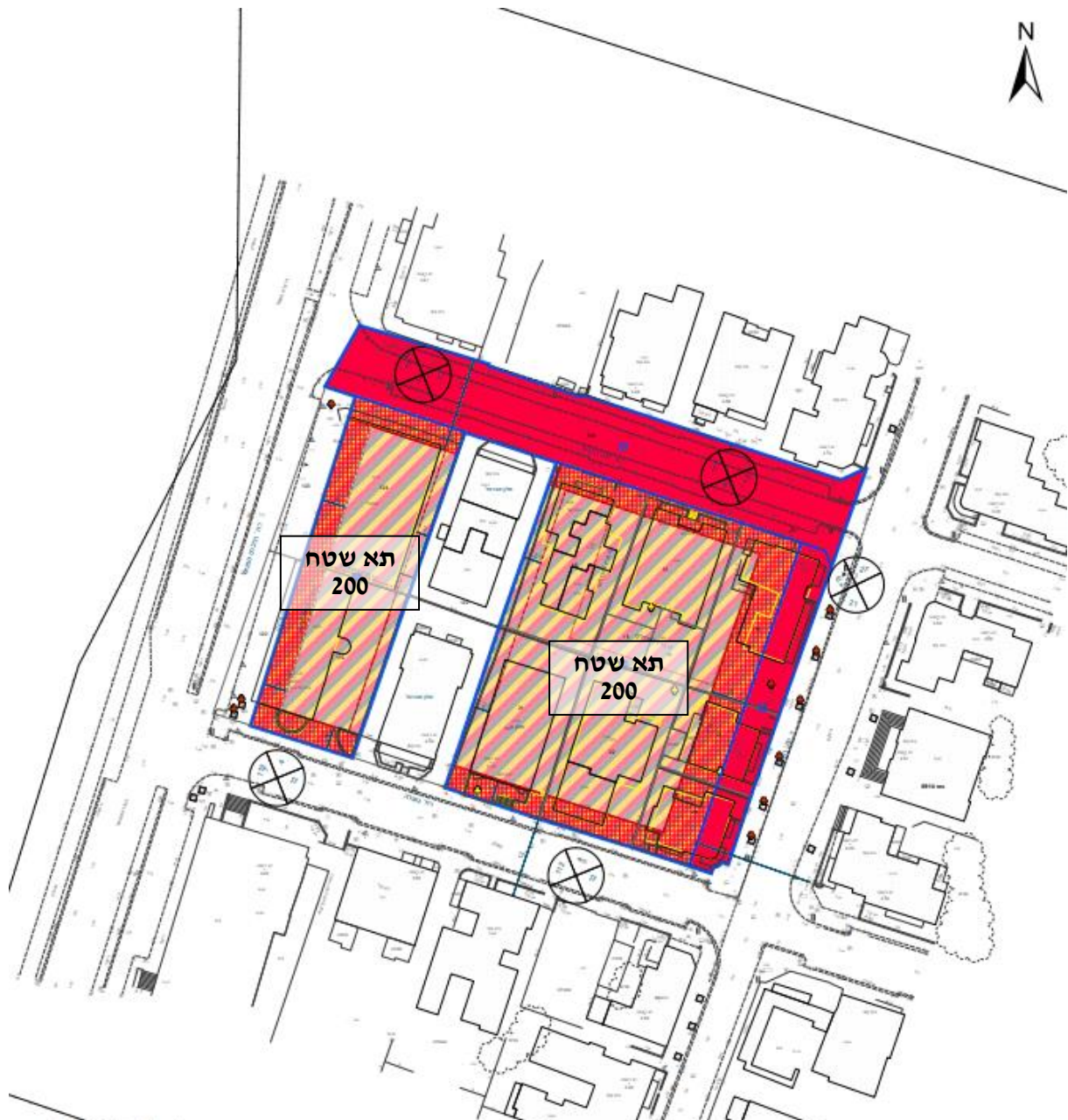
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור. בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

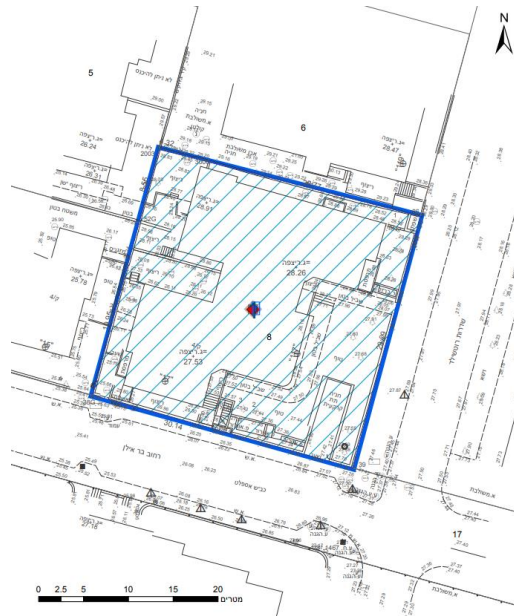
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 54-50, הירקון 39-41



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגוון. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים, מסחר ותיירות'. השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות, בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת. **ביחס למגרש המוסר:** שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

- התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאשר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.
- התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

- התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
125-0024 - 12	דיון בהתנגדויות (2)

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של **רח"ק 6** משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- **60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר**. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו **1,788 מ"ר** המהווים **0.5 רח"ק** עבור שימושי מלונאות בלבד, במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- **63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר**.

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם **23,243 מ"ר** ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של **12 מ"ר** עבור כל יח"ד (**סה"כ 1,056 מ"ר**) ו- **6 מ"ר** עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 12,917 מ"ר** מתוכם **1,816 מ"ר** מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של **6,063 מ"ר**. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 8,811 מ"ר**, **88 יח"ד** לפי גודל ממוצע של **80 מ"ר** עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים **1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור**.

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל **527.9 מ"ר** עיקרי ביעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- **0.689 מ"ר** עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם **1,909.56 מ"ר**, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע **45,463 ש"ח** למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- **1,401.64 מ"ר** בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- **37.64 מ"ר** בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- **375.97 מ"ר** בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- **94.31 מ"ר** תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו **202.65 מ"ר** לפי חלוקה כדלקמן: **140.2 מ"ר** בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- **62.4 מ"ר** תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50
12 - 0024-25	דיון בהתנגדויות (2)

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר .
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ- 2,160 מ"ר.

תא שטח	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	ייעוד ראשי	שימושים	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים		יח"ד
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
200 הרברט סמואל	1,077	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	963	241			12
			תיירות	4,035	1,214	660		
			מסחר	80	20			
			מבנים ומוסדות ציבור	345	103		65	
			סה"כ	5,423	1,578	660	5,450	12
201 הירקון	2,499	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	6,086	1,521			76
			תיירות	5,892	1,176	1,500		
			מסחר	160	40			
			מבנים ומוסדות ציבור	590	177		115	
			סה"כ	12,728	3,514	1,500	12,555	76
סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)	3,576	מגורים מסחר ותיירות		18,151	5,092	2,160	18,005	88

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 125-0024 ב' - 12
---	--

- ה. המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ו. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ז. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ח. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהפך.
- (4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- (5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי
- (6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב- 2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

- א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (60-75 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).
- ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.
- ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכולת המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
(*) תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
בבניה חדשה : גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

התוכן	מס' החלטה
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54	24/12/2025
דיון בהתנגדויות (2)	12 - 0024-25ב'

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין : לרח' הרברט סמואל- לקומות הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומות הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות : תא שטח 200 :
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201 :
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה :

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו-108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה :

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
- תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים) :
- 1: 0.5 למגורים.
- 1: 15 למלונאות.
- 1: 50 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 -	24/12/2025
דיון בהתנגדויות (2)	12 - 25-0024

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפנו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי 0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

- תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרנטור בתחום זיקת הנאה.
- זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוזי גרנטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	24/12/2025
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל (2) דיון בהתנגדויות	12 - 25-0024

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
 - כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של $Rw=35dB$.
 -שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

- נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
 - ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
 - ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
 - ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
 - ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
 - ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
 - ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 125-0024 - 12
---	---

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
100%	5,847.22	סה"כ		100%	5,861	סה"כ

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	51 לפי ארנונה (מספר יחיד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליחיד	-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר	-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור	0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	-	650%
	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	-	קומות עד 25 קומות.
	-	מעל פני הים
תכסיות	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
	-	תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50
12 - - '25-0024	דיון בהתנגדויות (2)

מקומות חניה	-	א. מגורים 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ד. ציבורי: 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.
-------------	---	--

מגרש מוסר:

נתונים	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	מצב מוצע
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- ממזרח - רחוב הירקון.
- מצפון - רחוב יונה הנביא.
- מדרום - רחוב גאולה.
- ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:

- ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

- ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש 200		מגרש 201	
מגורים	12 יח"ד	מגורים	76 יח"ד
מלון	140 חדרים	מלון	175 חדרים
מסחר	80 מ"ר	מסחר	160 מ"ר
מבני ציבור	345 מ"ר	מבני ציבור	590 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאליים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 200		מגרש 201	
0.5: 1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות	0.5: 1 חניה ליחידת דיור	38
1: 15 חניות	סך 9 חניות	1: 15 חניות	12

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 12 - 0024-25'
---	---

חניות לחדרי מלון		חניות לחדרי מלון	
0	תקן 1:0 מסחר	סך 0 חניות	1:0 מסחר
6	1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות	1:100 מבני ציבור
56 חניות	סה"כ	19 חניות	סה"כ

- 2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.
3. הולכי רגל
- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
- 3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
4. רכב דו גלגלי
- 4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה. בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. נגישות וחניונים
- 5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
- 5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
- 5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. מערך תנועה היקפי
- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. סיכום
- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חו"ד יח' אסטרטגית:

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. חלקה המערבי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר
סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 10
יח"ד מצב יוצא : 12

היקף ההקצאה :

תוספת זכויות 4564 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 \times 4564 / 7001) = 26.0\%$

שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור : $(26.0\% \times 1077) = 0.28$ דונם
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - 25-0024 ב' - 12	דיון בהתנגדויות (2)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא: 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 \cdot 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(28.8\% \cdot 2.828) = 0.815$ דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "גילה" (שעוד לא הוטמכה)	☐ 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	☐ גירונית	☐ קפריית	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק		
התכנית נכללת ברחובות נאולה מדרום, יונה הנביא מצפון, חירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התכנית הינו כ- 6 דונם. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הנוכל בחלקות הרחובות דרכים וקביעת זיקות הנאה. הבינוי כולל שני מגדלים מעל קומות מסד שיגדירו דופן פעילה לרחוב.	62 א. (ג) חוק התו"ב בהתשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית: בחתימת לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 2016)		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
☐	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	5502-ב טיילת מרכז תל אביב.	5.3.1 הוראות מתחם חופי	+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר חירקון המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.
☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי	סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם	+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף
☐	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	אזור מגורים בבניה רבת קומות – סעיף 3.2.5 סעיף 3.2.1 (א)	+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות

שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית	התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאושרות למלונאות על פי תוכנית מאושרות. תתבקש סטיה ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.5 א. ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבור מבונים	התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומת קרקע מסחרית. התוכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות. תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות 3.1.3 ג - תועלת ציבורית	שטחי הבניה + בפריקט נגזרים 6.5 לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לנייד זכויות ממבנה לשימור.
	קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 ח' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

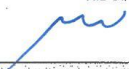
	ומלונאות מעבר לר"ק 3.1.4* (נ) מצללות או סכמות צל לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד			
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5 -	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגססח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי גססח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3	התכנית תואמת תוראות הבינוי של מסמך המדיניות הכללות מרכיב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים	
	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני פרק 4.2. - תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	התוכנית מגדירה קווי בניין לקומות הקרקע לקומות העליות ולמגדלים	
	קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב)	לפי תשריט אזורי יעוד: (אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	התוכנית קובעת זיקת הנאה והוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין	
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה תוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים	

תוראות למעט ציבור

• התוכנית קובעת זיקות הנאה לטובת הציבור בהיקף המגרישם				
• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה	3.6.14 ב. - הועדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לבדיקה תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8 מ' ברחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	
• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו הבניין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית להולכי רגל ורכבי אופניים 3.8.2 ד. ס"ק 3 - קו הבניין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+ + בהוראות התכנית התייחסות לתקני בנייה ירוקה	4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – חוות דעת תכנונית		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 מהוראות סעיף 4.4	

עמ' 173

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף	מחלות הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
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 הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חנוּעדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לחנוּעדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438926-9		1.7.2024

ת' ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
125-0024 - 12	דיון בהתנגדויות (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.

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

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה
יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח 'יונה הנביא' (מציג במצגת)
חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
יוני גרוסוואסר : מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
יש בנין מגורים.
חיים גורן : אז זה באק טו באק.
יוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות .
חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.
יוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים 9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכונניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים 7 ו 9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית 6 קומות בחזית המזרחית.
מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש 4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארת שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים . הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו .

מיטל להבי : איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.

אלון מטוס : המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן. מיטל להבי : איך זה נראה בלי הניוד?

אלון מטוס : הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.

מיטל להבי : תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.

אודי כרמלי : זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.

אלון מטוס : מדיניות הוועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.

מיטל להבי : אז בוא ננייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.

מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף

אודי כרמלי : להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מניודות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.

אלון מטוס : 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.

מיטל להבי : מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?

אודי כרמלי : הכלל הוא היתר במקרי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.

יעל נויפלד : בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.

מיטל להבי : בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס : לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי : למה המטרה של החשבוניות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי דיטשניק : המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתית.

אודי כרמלי : נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הוועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.

מיטל להבי : מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?

אלון מטוס : נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.

מיטל להבי : מה השימושים שחשבתם באזור?

אודי כרמלי : אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיוזעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל 7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי : לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העירייה מקבלת.

אלון מטוס : אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויד לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגוון וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
125-0024 - 12	דיון בהתנגדויות (2)

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלונאי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר. מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים. ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 0011-24 מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.
 7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/04/2025	מעריב הבוקר
10/04/2025	מעריב
11/04/2025	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

עו"ד ניר אדרי דודו מחלב, מנכ"ל איגודן להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ מר אבי גואטה עו"ד שוב עו"ד רונן ירדני	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801 רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310 גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409 מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102 ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806
---	---

התנגדות מס' 1: אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל	מענה: מענה לסעיף 1.1א: המתנגדות טוענות כי ההפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון
1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה: המתנגדות הן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים	

התוכן 50-54 הרברט סמואל 4579 - תא/מק/507-0327239 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 0024-25 - 12
--	---

לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו-119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיורי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ב: המתנגדות טוענת כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 13-15, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ג: לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 – כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכנית תא/60 ותא/44. בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ד: לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 30.11.2006 (לאחר התכנית שציין המתנגד).	אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות היזם. אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא: א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים. ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת. ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21). ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.
---	---

ק"מ בהיתר	ק"מ בהיתר	נ"מ בהיתר	נ"מ בהיתר	נ"מ בהיתר	נ"מ בהיתר
189.38	קומה א				
189.38	קומה ב				
189.38	קומה ג				
53.98	קומה ד				

שטחי הבניה שמצוינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר.

באשר לטענה כי עלות תרומת המחברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניצבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחברים.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחברים על 4500 מ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.

מענה לסעיף 1.1:
 דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.

מענה:	התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן
מענה לסעיף 2.1: ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארית הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידיים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה	2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 50-54 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-Q90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכו'), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 125-0024 - - 12
	איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.
מענה: מענה לסעיף 3.1: קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו-124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונות תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכנונית סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.2: לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודיים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזזה (ואף העדיפה) לים. מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב. מענה לסעיף 3.3: גורמי המקצוע בערייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.4: החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	התנגדות מס' 3: להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ' ושמאי אושרי ברק ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 29.5% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות. 3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בניה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד. 3.2 מקדם מיקום - חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון. למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית. מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות 3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124 רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3. 3.4 יצירת שונות במקדמי המושע - חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים. יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני 3.5 קושי במימוש תא שטח 201 - בו מוקצות

מענה לסעיף 3.5 לטענת המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.6 לטענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1 ג'. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 3.7 הוראות שלביות - בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו. 3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית. 3.7 הוראות לשלביות: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.
מענה: מענה לסעיף 3.1: מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב, מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם, שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיוור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 0024-25 - 12
---	--

	להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.
--	--

מענה:	התנגדות מס' 5: עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור
מענה לסעיף 5א: לפי תכנית המתאר התכנית הינה בייעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטת מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות. על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום. תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי: בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה. במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה. בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה. זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שיטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא. כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית	5א.ההחלטה מלאכותית ובלתי סבירה: המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחלטה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו. החלטתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות. היעדר צורך בהסכמה קנייניות – הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם. תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה: מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו. תכנון לבלוק שלם – קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד: אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן. יחס למלון סבוי – מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון. תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך

התוכן 50-54 הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 12 - 0024-25ב'
משלימה בהתאם לתכנית המתאר. לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים. תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון. כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יום התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד. בתאריך 25.05.21 העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים. בתאריך 17.07.23 נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש. בתאריך 06.06.24, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי	המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%). היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניות התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.

התוכן מס' החלטה 24/12/2025 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (2) 12 - 25-0024	
תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם. בתאריך 4.2.25 התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחרונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה שמקנה תא/5000 וגורמת להם נזק כספי. נציין כי תא/5000 איננה מקנה זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך 10.07.24. בתאריך ה-25.03.25 מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל. בתאריך ה-27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב-17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע	

התוכן 50-54 הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 12 - 0024-25ב'
והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב6.6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים. כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם הבטחת מימוש התכנון כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה. ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר. בתאריך 19.5.25 התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים. המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר <u>אינה מסגרת מוקנית</u>, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122. לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון. המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי הקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש	

ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לוועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית. במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לוועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו. לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים אינו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6 לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי 9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי אינו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ד. ראה מענה בסעיף ג. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין ההצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הוועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות. ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומות מחוברים). ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 שח/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 שח/מ"ר. ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.
---	---

מענה:	התנגדות מס' 6: עו"ד רונן ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.
---------------------	---

התוכן 50-54 הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון בהתנגדויות (2)	מס' החלטה 24/12/2025 12 - 0024-25ב'
מענה לסעיף 6.1: התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הועדה המקומית. לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (90 יום) וכן מיום 7.4.25 (35 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן 28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב-30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה-11.7.25. וכך שוב בתאריך ה-11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב-30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה-11.7.25. יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך כל לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיביים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגשי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני. מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1 6.2 סתירה למדיניות התכנון: מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. אכן השאיפה התכנונית הינה למקס מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי. לעניין שטחי הבניה והתמיהל: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים	המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתו מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הועדה המקומית. 6.1 חוסר סמכות חוקית: התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרקע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרקע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף. בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109א לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני. 6.2 סתירה למדיניות התכנון: התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.

בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד - וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר. סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה

6.3 מענה להיבטים סביבתיים:

נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים - אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

רוחות -

מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ"ש ו-9 מ"ש, והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש ו-20 מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).

מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי:

- א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים.
- ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי: חלופה א' - מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקד. חלופה ב' - מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,

6.3 היבטים סביבתיים:

התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ"ש בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ"ש בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ"ש בשכיחות של 2.22%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.

תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור.

כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור.

אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:

א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בוועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר.

ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאוד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו.

ג. מדיניות הוועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואוויר בין העיר לבין הים.

לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א

הצללות –

מתודולוגיה העירונית: בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21/12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותרם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים: 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%.

במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. גגות- מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ-4.8 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל-2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר

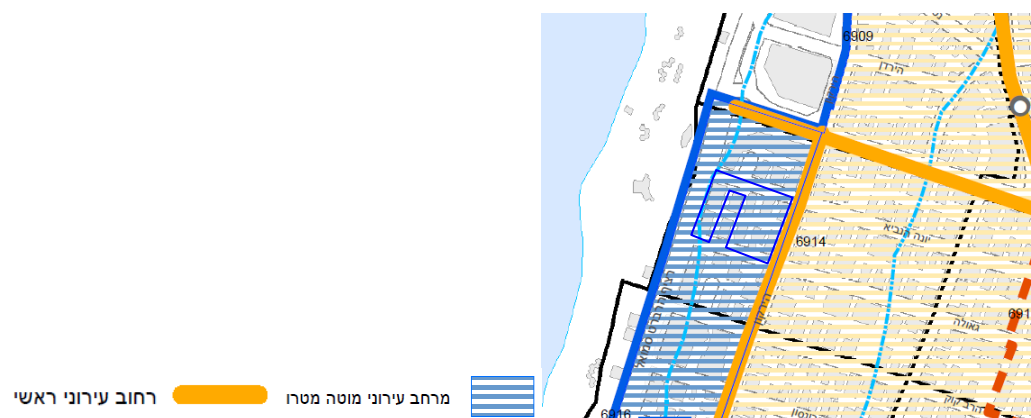
וסובל מהרעה של 38% ל1.59 קוט"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוט"ש למ"ר). <u>חזיתות</u> - ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u> - מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה. בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל1.26 קוט"ש למ"ר. חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 58-56, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות. לסיכום - מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית. מומלץ: לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים. בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).	
---	--

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

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70:

התכנית שבענייננו מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרון", טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ"י תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ"א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ"א 70:

1. רח"ק – התמ"א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטא מטריו כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמ"א של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים – למסחר 1:100 ולמגורים 0.8 (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ"א 70.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) – רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רחוב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רחוב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רחוב כממור בשל מבנים קיימים כדי לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתאמה, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברחוב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
- א. לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור – הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שבייל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי – בשל המבנים לשימור הקיימים, רחוב המדרכה יהא 2.25 מ'.
- ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.
5. שטחי ת"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגוד.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תמ"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחית רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שידרש באזורי חריגות הרוח.

תיקונים טכניים:

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלוקת במרכז התכנית יתוקן מ-1.1 ל-5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחברים על 4500 ש"ל למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל-645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותירו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.

5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים : בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

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

בישיבתה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר זמן הוועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	35-45 - לה גווארדיה
13 - 25-0024	507-0601443 תא/מק/4575 - תיקון בסיווג התכנית

מטרת הדיון:

שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מטרת הדיון:

דיווח לועדה לגבי פרסום 106ב' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה וקביעת לוח זמנים להתנגדויות

התכנית הופקדה בדצמבר 2019, לאחר דיון בהתנגדויות התקבלה ביוני 2020 החלטה למתן תוקף תוך בקשה להגדלת שטחי הציבור הפתוחים. על ההחלטה למתן תוקף הוגשו עררים על ידי חוכרים פרטיים.

במסגרת הכנת המענה לעררים, הובן כי לא מולאו החלטות הועדה המקומית (סעיף 8) לגבי המרחב הציבורי ולכן ביקשנו לחזור לדיון בועדה המקומית ולפרסם 106ב' לנושא.

לתכנון שעודכן ופורסם במאי 2021 לא הוגשו התנגדויות.

באוגוסט 2022 ניתנה החלטה ע"י ועדת הערר לנושא שווי יחסי של כלל הדירות. בשל קושי ביישום ההחלטה, הועדה המקומית ביקשה לחזור לדיון בועדת הערר במסגרתו הוגשה על ידינו הצעה למסמך עקרונות לעריכת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להבהרות שהתבקשו על ידי ועדת הערר.

מסמך העקרונות אושר בהחלטה מינואר 2024.

בהחלטה זו, ועדת הערר הנחתה כי על הועדה המקומית לבצע פרסום 106ב' לטבלאות המתוקנות לפי מסמך העקרונות המאושר. כמו כן, ועדת הערר ביקשה מהועדה המקומית לקבוע מועד לתקופת ההתנגדויות שכן מועד כזה אינו קבוע בחוק.

חוו"ד הצוות לנושא מובאת בסוף הדראפט.

עדכון לרקע מדיונים קודמים:

לאחר פרסום התכנון העדכני במאי 2021 נעשו העדכונים הבאים:

1. עדכון מפת מדידה ועדכון מצב קיים לפי רישומים ל- 112 יח"ד במצב נכנס
2. מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד וחלוקה ועדכון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם.

הסבר על מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

עיקרי הערר שהוגש לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

בערר נטען כי בבניינים בהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התכנית, לא קיימים בתכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם. לפיכך - לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב נכנס, ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא.

עיקרי החלטת ועדת הערר לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

ועדת הערר אישרה את הצעת הועדה המקומית לנושא תיקון טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית המופקדת. להלן עיקרי ההחלטה בערר:

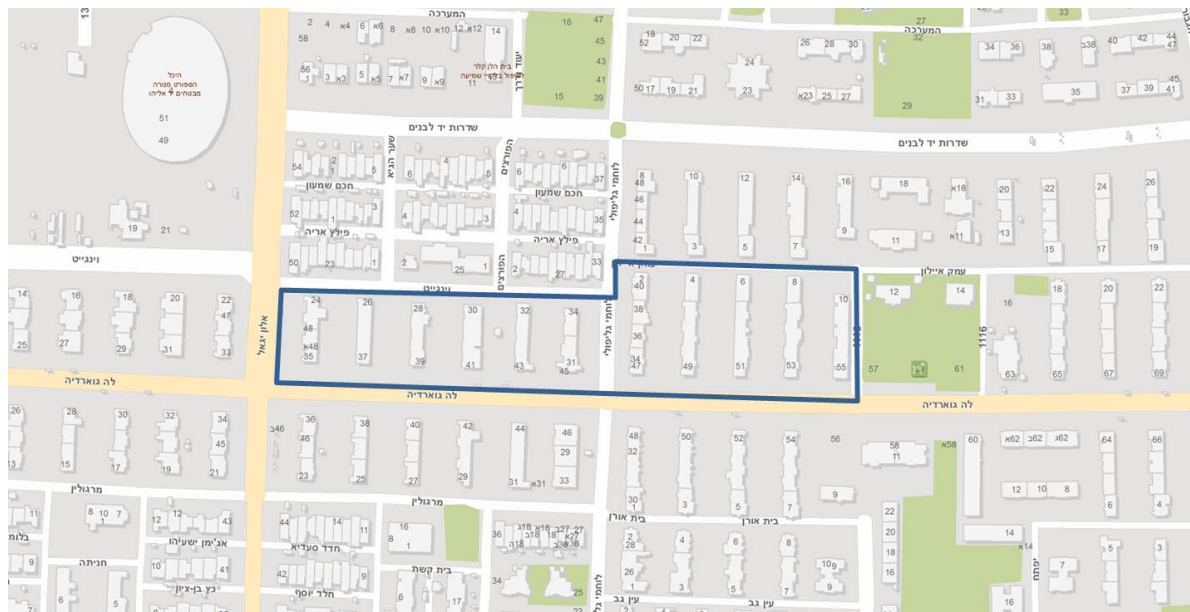
- כל שורה בטבלה תיוחד לדירה אחת, תכלול פירוט בעלות וחכירה.
- במידה ולא ניתן לשייך חוכר לדירה - יצוין החוכר ללא שיוך.
- יסומן כל חוכר שרשאי להירשם כבעלים מכוח ההסכם.
- הטבלה תכיל פירוט של כלל הדירות במתחם – על פי ת"ח בבית משותף או על פי חוזה חכירה, שלא בבית משותף.
- הצגת שווי יחסי של כלל הדירות באופן פרטני.
- שטח הדירות במצב נכנס ייקבע על פי תשריטים המופיעים בכרטיס המבנה.

- הטבלה תוכן בהתאם לעקרונות תקן 15, לרבות סעיף 8.1 – אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס.
- בהתאם להנחיות ס' 8.1 לתקן 15 - ההערכה תבוצע לשווי מרכיב הקרקע של כ"א מהדירות במתחם ולא לשווי הדירה הבנויה.
- שווי מרכיב הקרקע יכלול אפשרות הרחבה על פי תכניות מאושרות.
- בדירות בהן בוצעו תוספות בניה בהיתר- יתווספו השטחים הנוספים לשטח הדירה.
- הזכויות המוערכות- זכות הבעלות.
- הטבלה אינה משנה את המצב המשפטי והיחסים החוזיים בין הבעלים והחוכרים ביחס לזכויות בדירות אלו.
- שווי הדירות ייקבע כשווי בעלות, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים בסיכום השמאי הממשלתי הראשי.
- הטבלה תיתן ביטוי לכל דירה בנפרד בהתאם למופיע במרשם המקרקעין.
- פרסום הטבלה המתקנת בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.
- קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית לאישור הטבלאות המעודכנות.

עיקרי העדכון:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 10.06.20 להלן ריכוז השינויים בחלופת בינוי המוצעת:

1. צמצום התכסית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
2. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
3. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
4. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
5. גובה המבנים – בשל צמצום התכסית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבנייה ומספר יח"ד הדירור כפי שאושר להפקדה מובאות בפניהם שתי חלופות:
 - a. נוספת קומה על שורת המבנים בוינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
 - b. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש חובת את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גוארדיה 55-35

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

שטח התכנית: 27.2327 דונם

בישיבתה מספר 0019-25 מיום 10/09/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית למתן תוקף לאחר תיקון טעות סופר בהוראות התכנית לנושא המצללות.

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הוועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הוועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, דודו לניאדו.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון
14 - 25-0024	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'

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

מטרת הדין: שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

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

6110	מוסדר	חלק	437-444 ,413	429
------	-------	-----	--------------	-----

רקע כללי:

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

- סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
- השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחווית דעת סביבתית כנדרש.
- יש לוודא שנשפח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
- לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
- להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
- להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
- לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים:
 - עדכון ניסוחים.
 - התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, מיטל להבי

דיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 08 דצמבר 2024 תיק ערר תא/0723 / 1088

- הערר מתקבל חלקית במובן זה שיש להפחית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק.
- כמו כן, יש לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444, ככל שטח ציבורי, מתחת לקו, ואין להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב.
- יתר טענות הערר נדחות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

דיווח החלטת ועדת ערר.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית וקבלה את הדיווח:

לאחר הסבר של הייעוץ המשפטי אנחנו מבקשים להביא לישיבה הבאה את היזום כדי להבין את סטטוס זכויות העירייה כתוצאה מביטול השטחים בהתאם להחלטת ועדת ערר. באותו דיון נקבל החלטה אחד לענין הגשת עתירה מינהלית או בקשה לדיון חוזר

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן, מיטל להבי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

הגשת בקשה לדיון חוזר לוועדת ערר - תכנית תא/3253 – עזריאלי טאון

בהמשך לדיווח לוועדה מיום 8.12.2023 בדבר החלטת ועדת הערר בעניין תכנית עזריאלי טאון אשר קיבלה את הערר חלקית והורתה להפחית מהתכנית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק, לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444 ככל שטח ציבורי מתחת לקו, ולא להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב, ובהמשך להחלטת הוועדה המקומית לחזור ולדון באופן הפעולה המשפטי האפשרי בהמשך להחלטת ועדת הערר, המלצתנו היא להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר ובמקביל לה בקשה להארכת מועד להגשת עתירה מנהלית. במסגרת הבקשה לדיון חוזר יובהר, כי נערכו תיקונים בתכנית המטמיעים את החלטת ועדת הערר לעניין קביעותיה לתחום הדרך ובכלל זה:

1. מבוטלת זיקת ההנאה בחלקה 444 למעבר כלי רכב וביטול הסימון למעבר תת קרקעי לציבור – ביטול הדרך. (ביטול סעיפים 6.3(ב) ו(ג) לתקנון.
 2. לאור ביטול הדרך ואפשרות גזירת הרח"ק מחלקה מספר 444. 1,609 מ"ר שטח בנוי המופרשים לעירייה ישמשו לשטחים ציבוריים מבונים (חלף שטח סחיר בתכנית כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית).
- ומשכך, מעת הטמעת התיקונים האמורים, ובכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב, ראוי, כי ועדת הערר תדון שוב ותבחן את התכנית בהתאם לתיקון לעניין חלקה 444.
- בנוגע לכל שאר הנושאים שהתכנית קובעת, כפי שגם מצאה לנכון לקבוע ועדת הערר, התכנית תיוותר על כנה – אין שוני בין התכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית מושא הערר, לתיקון המוצע במסגרת הבקשה לדיון חוזר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: אחת הסוגיות שהפריעה לוועדה בהחלטת וועדת הערר ולאור העובדה שהיזם בחר למשוך את הבקשה לרשות הערר שהגיש, כי שטחי בניה הופחתו בתכנית. בקשנו בדיון הקודם מהיועמ"ש וגורמי המקצוע למצוא פתרון לסוגיה והיום מסתמן פתרון שהיועמ"ש תציג.

ההקלטה הופסקה לבקשת היו"ר והיועמ"ש

ליאור שפירא: בהתאם לדיון שהתקיים בדיון הפנימי הצעת החלטה שאני מעלה הינה, שהוועדה המקומית מנחה את הגורמים המקצועיים להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר בהתאם לתיקונים שהוצעו בחו"ד צוות. אנו תקווה שנצליח לשנות את החלטת ועדת הערר מכיוון שמדובר בתכנית עם עצמות בניה מאוד חשובות לעיר ת"א יפו ולתושבים. אנו מקווים שועדת הערר תקבל הבקשה ותאשר את התיקונים המוצעים.

בישיבתה מספר 0002-25' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה המקומית מנחה את הגורמים המקצועיים להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר בהתאם לתיקונים שהוצגו בחו"ד הצוות, נוכח חשיבות התוכנית ועוצמות הבניה למרכז העסקים המטרופוליני ולעיר. אנו מקווים כי ועדת הערר תקבל את הבקשה ותדון בהתאם לתיקונים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לפיכך מוצע תקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

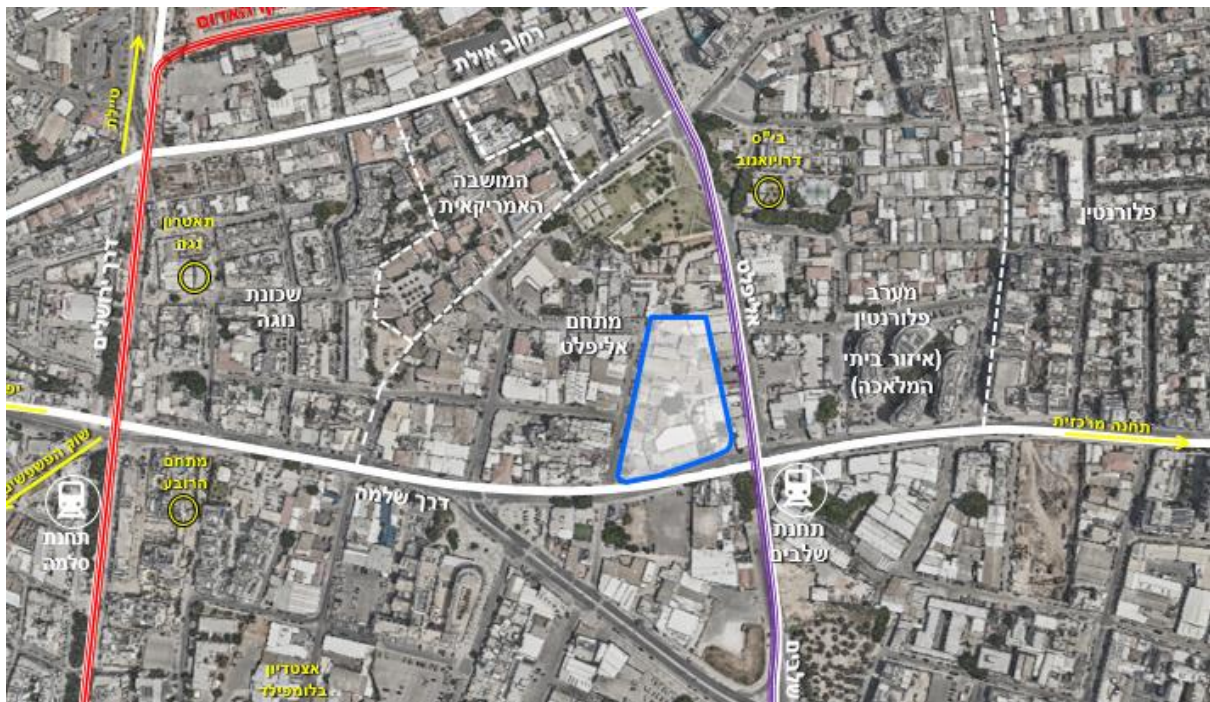
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0337626 תא/מק/4487 - מתחם שניצלר
15 - 0024-25ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'

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

מטרת הדין: שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'

תא/מק/4487 – מרחב תכנון שניצלר



מיקום: התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז.

צפון: רחוב פראנצויז

דרום: רח' שלמה

מזרח: רח' שניצלר

מערב: רחוב אליפלט

כתובת:

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	אליפלט	7, 9, 15, 31, 35, א
	דרך שלמה	29, 33, 31, 27, 35
	שניצלר	1, 5, א, 3, 7, 11, 9, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-46, 53-58	47-49, 52, 120-121

שטח התכנית: כ- 7.1 דונם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-25' מיום 05/02/2025 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: דיון בהתנגדויות שהוגשו לאחר פרסום 106'ב'. הדיון בהתנגדויות שהוגשו לגרסה המופקדת התקיים ביולי 2023. הוגשו 4 התנגדויות שנדון בהן היום. התוכנית ממוקמת בצומת אליפלט דרך סלמה ממערב לשכונת פלורנטין ממזרח לנגה. יושבת על ציר שלבים סמוך לתחנת מטרו עתידית ליד בית ספר דרויאנוב יש מספר תכניות שנמצאות או בהליך תכנון או מאושרות מדרום משולש שלבים ממזרח תוכניות שלמה 46,44 48 שנמצאות בבנייה. המצב המאושר מורכב מקומפילציה של יעודי קרקע לתעשייה ומלאכה ויעודי דרך שאושרו בתוכניות עבר, המצב המוצע מדובר על תוכניות לאזור מעורב לתעסוקה, ומגורים זה כולל שטחי ציבור מבונים הקמה של שני מגדלים אחד למגורים אחד לתעסוקה, כיכר לצומת של שלבים שלמה. מבני ציבור בחלק האחורי על רחוב שלבים הוא שטח ציבורי מבונה של כששת אלפים מ"ר שנבנה באגף נפרד אבל מחובר מבחינת מערכות למגדל התעסוקה.

עו"ד אורנה וורחובסקי: מייצגת את חב' פז. מדובר בתחנת דלק פעילה בדרום מערב התוכנית, בעלות בלעדית בחלקה. בשלב הראשון הגשנו התנגדות בשני חלקים אבל שניהם הוגשו בתוך לוחות הזמנים של ההתנגדות ככה שלא הייתה סיבה שלא לדון באיזו מן הטענות שלנו. התנגדות שלנו לגבי מקדם השווי במצב נכנס של דרכים בתוכנית נקבע מקדם לשווי 0.41, בהתנגדות המקורית לא טענו כנגד המקדם הזה מן הטעם שהיה איזשהו נייר הסכמות בין בעלי זכויות במתחם שדיבר על 0.41 למרות ש-0.41 פוגע בנו. כאשר ראינו את ההתנגדויות כשהיינו בדיון ושמענו את הטענות והבנו שמי שמתוך אלה שחתומים על נייר ההסכמות האלה להעלות את המקדם, טענו מיד בפני הוועדה את עמדתנו שהמקדם צריך להיות 0.1 גם השמאי המייצג כאשר נתן את השומה הסביר בפרוטרוט שתכנית 1367 שהיא זאת שקובעת חלק מהחלקות לדרכים היא תקפה היא מחייבת היא לא מהווה אות מתה כפי שטענו המתנגדים הוא אמר שאין תימוכין שתומכים בכך שצריך לייחס לחלקות האלה מקדם שעולה על 0.1 לאחר כל זאת הוא ממליץ להישאר עם מקדם 0.41 כי יש הסכמות שגובשו עם גורמים אחרים וכי הטענה שלהוריד את המקדם ל-0.1 לא הועלתה בדיון בהתנגדויות בסבב הראשון. הוועדה המקומית לא צריכה שמאי מייצג לקריאת הסכמים אלא לעשות עבודה שמאית, שאלת ההסכמים לא רלוונטית. שנית, אם יש צדדים שחזרו בהם מההסכמות ספק גדול אם ההסכמות עדיין עומדות בתוקפן, כך שמה שאמור לחול זה המקובלות השמאיות. אין סיבה לעמוד על ההסכמות כאשר אחד מהצדדים התנער מהן. לטענה שלא טענו זאת בפני הוועדה לא נכונה, טענו זאת בפני הוועדה בדיון ובשביל זה יש 106. נכון שיהיה מקדם 0.1 לדרכים. אם אותם בעלי זכויות שטענו בניגוד למסמך יימשכו את התנגדותם אנו לא נעמוד על התנגדותנו. נכנסו לתוכנית בבעלות בלעדית ללא שותפים, בהתנגדות שלנו המקורית טענו למקדם הפחתה במושע במצב הנכנס. בין 5 ל-10 אחוז, מטעמים שאינם ידועים לא זכינו לתשובה בדרפט. זו טענה שטענו בפני הוועדה המקומית, אבקש שהדברים יילקחו בחשבון ויישקלו. שלוש טענות שאנו מוותרים עליהם לגבי הפרדת ההיתרים פינוי תחנת הדלק ומהיתרי הביצוע הבקשה לקבוע בתוכנית הוראות מעבר לשימושים חורגים והבקשה להוסיף זכויות בשל הרחבת הקו הכחול ככל שהמלצת הצוות תתקבל אנחנו מוותרים על הטענות שלנו. טענה נוספת לגבי הזכויות המתכלות לא יעלה על הדעת שבתוכנית איחוד וחלוקה שבה יש משמעות לערך של הדבר ששופכים זכויות לתוך מגרש ואומרים שאם אפשר יהיה לממש אותן הן מתבטלות, זה לא יכול לקרות בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

עו"ד משה כהן: מייצג את הבעלים בחלקה 50 וחלק מהבעלים של חלקה 52. לעניין חלקה 50 הופקעו בסך הכול בשנים 92 ו-2019 524 מ"ם מתוך 576 מ"ר, הכול על בסיס תשריט הפקעה רשמי מחייב על בסיס הודעות הפקעה מסודרות. מהשנים 1992 ו-2019, תא שטח מלבני קטנטן בחלקה חמישים ששטחו 52 מ"ם לא נדרש ולא הופקע מעולם. בגרסה הקודמת של התוכנית לא בגרסה המקורית של התוכנית אלא בגרסה הקודמת המופקדת של התוכנית אותו תא שטח קטנטן של 52 מ"ר לא נכלל בתחום התוכנית, בעקבות ההתנגדות שלנו ניתנה החלטה ב-12.7.2023 להרחיב את הקו הכחול של התוכנית כך שיכלול את חלק מחלקה 50 אשר לא הופקע זה גם נוסח ההודעה, לפי 106 ב' שפרסמתם השינויים המוצעים להנחיל את הקו הכחול של התוכנית כך שיכלול את חלקה חמישים אשר לא הופקע. בפועל 52 מ"ר האלה במקומם הוכנסו לשטח התוכנית 44 מ"ר בלבד, זאת הפחתה של כמעט עשרים אחוז. כל שומת הפיצויים של הוועדה המקומית ולתיקים שמתנהלים במקביל כל ההסדר למסירת חזקה במסגרת תיק של בית המשפט בבית המשפט המחוזי התייחס ל-524 מ"ר שומת הפיצויים של הוועדה המקומית כי התייחסה ל-524 מ"ר הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת, ששולמו שלושה מיליון ש"ח הם על בסיס 524 מ"ר, קביעת הפיצויים 524 מ"ר, פסיקת השמאי המכריע ארז כהן התייחסה ל-524 וארבעה מ"ר העררים התלויים ועומדים בפני החלטה סופית, בוועדת ערר הכול מתחיל ונגמר סביב חמש מאות עשרים וארבעה מ"ר, כאשר התכנית מדברת איתי היום על 44 מ"ר בניגוד לשיטתנו ולהחלטה הקודמת מחודש יולי ובניגוד לפרסום לפי מאה ושש ב' להיכן נעלמו אותם שמונה מטרים? זו תוצאה בלתי סבירה, נאמר שזה נקבע לפי מדידה אנליטית, מבחינתי שהשטח שייכנס לתחום התוכנית יהיה אומנם ארבעים וארבעה מטרים אבל כל טבלאות האיזון וההקצאה יהיו על בסיס חמישים ושניים מ"ר. אחרת יש לנו פה איזה שהם שמונה מטרים שטסים באוויר ואיש לא יודע מה הם מצד אחד לא משלמים עליהם פיצויים מצד שני כבר פינו אותם ומצד שלישי הם בכלל לא בתחום התוכנית זאת איזושהי תוצאה בלתי סבירה. בשינויים המחויבים, זו

אותה טענה גם ביחס לחלקה חמישים ושניים אלא שהשטחים קצת שונים. הופקעו בסך הכול מאה שמונים וחמישה מ"ר מתוך 691 מ"ר השטח, שלא הופקע ולא נדרש מעולם 506 מ"ר המשמעות שוב פה יש בסך הכול אומנם רק שלושה מ"ר שקצת הלכו לאיבוד ברמה העקרונית הטענה היא אותה טענה אם כי המשמעות המעשית שלה בגלל ריבוי הבעלים בחלקה חמישים ושניים והחלקים או היחסית מוגבלים שלנו המשמעות מעשית שלה היא קצת יותר קטנה. לגבי המקדם כל נושא המקדם של 0.41 אין שום קשר לשמאות, הכול זה הסכמים מסחריים. שגובשו בין רב בעלי הזכויות. השומה של השמאי המייעץ לא כוללת שום ניתוח שמאי עצמאי שמבסס 0.41, מתקשה להבין מאיפה בא האחוזון הנוסף ניתנה הכרעה מוסמכת רשמית בלבד שניתנה בסוגיה הזאת של המקדם שהיא שומת השמאי המכריע ארז כהן בתביעות לפיצויי הפקעה ושם הוא נתן מקדם 0.8 אין שום הכרעה שמאית אחרת בינתיים המקדם 0.8 ניתן לשטחים שהיו מיועדים להפקעה ושווקו בפועל כי השטחים האלה צריכים לקבל מקדם משמעותית יותר גבוה. השומות האלה של ארז כהן, שניתן בתיק שלנו ובתיקים נוספים נמצאים כולם בוועדות הערר, אנחנו טענו למקדם אחד העירייה חזרה לטענה הידועה של 0.1 הוועדה המקומית הזאת היא גם מוסד התכנון שמאשר את התוכנית והיא שמוסמכת לאשר את התוכנית אבל הוא גם הגוף המפקיע הוא גם הגוף שקובע בתביעות פיצויים, לתפיסתנו הוועדה המקומית נמצאת בניגוד עניינים. לא ייתכן שהגוף שנתבע בתשלום פיצויים הוא גם זה הגוף שיקבע את המקדם בתוכנית איחוד וחלוקה כאשר הקשר בין השניים ברור. מציע להתמקד עם התכנית עד קבלת הכרעה של ועדות הערר.

עו"ד סימון טוסון: בטענה הראשונה מתייחסים לעניין שמות הבעלים שצריכים להיות מפורטים בטבלת ההקצאות. בתוך חלקה 47 נמצאים מספר בעלים שרכשו את הזכויות מעמידר גם בהתנגדות של רשות הפיתוח שהגישה בשמה ביקשה מהשמאי שעורך את הטבלאות לתקן ולהוסיף את שמות הבעלים שרכשו זכויות לא מדובר כמו שכתבו הייתי בתגובה הוועדה המקומית בהסכמים בין בעלים שיכולים להשתנות לא זה לא המצב זה רשות הפיתוח אמרה, את זה אנחנו אומרים את זה יש הסכמים הם לא נרשמו בלשכת הרישום מתוך הסיבות שהיו ועדיין קיימות עם עמידר אבל בהחלט שאפשר לעצור לרגע לתקן את הטבלה הזאת כדי לדייק אותה ולבקש מהשמאי לקבל מרשות הפיתוח את אותם בעלי זכויות. אין סיבה להשאיר את זה לשלבים שאחר כך יכולים לסבך את הטבלאות.

אמיר בדראן: הוצאתם אישור זכויות?
עו"ד סימון טוסון: כן, זה נמצא בהתנגדות. לעניין המקדם אנחנו סבורים שיש מספר סיבות שבגינם יש להעלות את המקדם ל-0.8 או ל-0.9 ואפילו להיות אחד. השמאי ארז כהן לא קבע זאת סתם, הוא קיבל מאתנו מספר נתונים שהביאו אותו למסקנה שהמקדם צריך להיות 0.8, בראשית זו ההפקעה שהייתה רשומה לייעוד דרך אי שם בשנות השבעים, לא קרה איתה דבר וזה שלא קרה איתה דבר כל כך הרבה שנים גרם לעסקאות שהיו במקרקעין האלו בחלקה 47 שהראינו אותם לשמאי. לא רק עסקאות בין בעלים פרטיים בינם לבין עצמם היו עסקאות גם עם עמידר. עמידר ראתה את זה בשווי ללא ייעוד הדרך. מכאן גם הפגיעה הכללית כד משמעותית בהם. בעלים שרכשו את הקרקעות מעמידר בשווי מלא סחיר לחנות בלי התחשבות בייעוד הדרך אז בוודאי שלא יוותרו בשלב הזה לקבל איזשהו מקדם נמוך מהשווי המלא שמגיע להם. השמאי ארז כהן ראה את אותה תוכנית שקובעת באופן מפורש שלא יהיו היתרי בנייה, לפני שתוכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות. אנחנו חושבים שהשומה הזאת עומדת לדיון בפני ועדת ערר. ההחלטה צריכה להיות דומה להחלטה הסטטוטורית היחידה שקיימת של ארז כהן וצריך להיצמד אליה.

עו"ד שי אביטן אדם: תוכנית יפה וראויה, אפשר להשאיר את טבלאות איחוד וחלוקה לשלב מאוחר יותר, כדי שלא יעכבו את התוכנית. הגב' סימונה חזקיה היא בעלים של חלקה 57 בשלמות, בעלה רכש את הקרקע בשנת 1957. בשנת 1968 אושרה תוכנית 397 שהתוותה דרכים וייעודים בפועל היא לא יושמה מעולם. בשנת 1975 אושרה תוכנית 1367 ששינתה לחלוטין את תוואי הדרכים שתוכנן וגם היא ברובה לא יושמה בתוכנית 397. בתוכנית 397 חלקה של גברת חזקיה ידעה את חלקה המערבי של חלקה לדרך ובתוכנית 1367 החלק המזרחי של חלקה 57 יועד לדרך. אנו טוענים ומה שבית המשפט קבע שתוכנית 1367 מבטלת את החלקים הרלוונטיים בתוכנית 397. בקומפילציה ובכל התחשיבים שלפיה נערכו טבלאות האיזון החלק שהוא כבר לא דרך, שתוכנית 1367 ביטלה את אותו חלק שיועד מלכתחילה כדרך, בא בחשבון כדרך לכן אני החלק של הגברת חזקיה נכנס ברובו כדרך למרות שזה לא אמור להיות כך. מפת המדידה ממחישה את התקלה שיש בקומפילציה שממשיכה הלאה בטבלאות האיזון. בפסק הדין נקבע בצורה מאוד מפורשת שתוכנית 1367 שאחד הצדדים לפסק הדין זה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועיריית תל אביב וכותב תוכנית 1367 בעיקרה מבטלת את התוכנית 397 ונועדה להתוות דרך מהירה שיהווה עורק תחבורה ראשי. זו קביעה של בית המשפט המחוזי. שהיא שאף אחד לא ערער עליה. הוראות תוכנית 1367, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תוכנית הנ"ל והוראות תוכנית 397 תוכנית גוברת. נאמר שתעשה בדיקת קומפילציה ולא נעשתה. גם בית המשפט העליון בפס"ד אומר שהמערערת שומרת על טענותיה בהליכים אחרים ובית המשפט אינו מביע עמדה לגבי טענותיה בהליכים אחרים.

עו"ד תמר מגדל ב"כ אקרו היזם: אנו נמצאים בהליך של 106ב'. הטענה המרכזית זה נושא מקדם הדרך, בטבלאות בנוסח המופקד הופקד במקדם 0.41 והוסבר גם למה

צורפה חוות הדעת של השמאי אריה קמיל והסבירו שזה גם לאור ההסכמות הרבות שיש בתוכנית וגם שווי השוק וגם נסיבות אחרות, ולכן נקבע מקדמ 0.41. בדיון הקודם בחודש יולי נטענו טענות כל המתנגדים לעניין מקדמ הדרך בסופו של דבר החליטה הוועדה המקומית שכל הטענות האלה יישמעו בפני שמאי מייצג שקבע לאחר שקרא את כל ההתנגדויות וקיים זום עם חלק מהמתנגדים דייק ובדק את הטענות שלהם כדי להבין אותם ובסופו של דבר נתן דוח שמתייחס לכל אחת מטענות המתנגדים. השמאי המייצג מאשר את הקביעה של 0.41 ועובר אחד הוא אומר קודם כול, הוא אומר אי אפשר להתעלם מתוכנית 1367 שהיא תוכנית תקפה שיעדה את השטחים לדרך, יש לכך משמעות מבחינת שווי השוק. יתרה מכך, הוא מתייחס לפסק הדין בעתירה המינהלית של סימונה חזקיה ואומר זה מחזק את הטענות, פסק הדין אומר כדי לשנות את ייעוד הדרך צריך הליך תכנוני ולכן אי אפשר להביא את הדרך במקדמ בשווי דומה לשווי תעסוקה. לאחר מכן הוא מתייחס לכל הדוגמאות שהביאו המתנגדים הוא מתייחס לחוות הדעת בנושא פיצויי הפקעה הוא מתייחס לחוות דעת אחרות הוא מתייחס לפסיקה שהביאו ולבסוף הוא אומר מהכלל אל הפרט. גם "פז" הסכימה בזמנו למקדמ 0.41, יתרה מכך יש עוד אינדיקציות של שווי שוק ונסיבות אחרות ולכן הוא מאשר מקדמ 0.41. היום אנו שומעים את כל הטענות ששמענו בדיון ביולי, טענות שהשמאי המייצג שמע ושומעים אותם פעם שלישית אני לא מכירה הליך כזה של 106' טוענים עוד הפעם את כל הטענות מחדש ובוחנים אותן. לכל אחת ואחת מהטענות הייתה התייחסות ולכן אין מקום עכשיו לבוא ולפתוח זאת שוב, אין טענות חדשות. יש להשאיר את המקדמ 0.41 לעניין חברת פז שרוצה שמקדמ הדרך יהיה 0.1, הטענה הזו לא נטענה בהתנגדות המקורית. הם אומרים זאת בפה מלא. התכנית הופקדה עם 0.41 ופרסום 106' משאיר את זה 0.41 ולכן אם לא טענת את זה מראש, אתה לא יכול לטעון, את זה כרגע. לגבי מקדמ המושע, השמאי וגם שמאי הוועדה המקומית קבעו שאין מקום להפעיל מקדמ מושע. מרבית החלקות הן בבעלות של גורם אחד, לגבי מעט החלקות שהן בבעלות משותפת חלקות 46,45 הן בבעלות בני משפחה אחת ויתרה מכך אקרו רכשה את הזכויות לפני המועד הקובע לשמאות ולכן יש גורם אחד אותו דבר חלקות 50,54 לכאורה בנסח יש ריבוי בעלים אבל בנסח במועד הקובע לטבלאות הייתה עסקה של אקרו שרכשה את הזכויות בקרקע ולכן זה גורם אחד. חלקה 52 היא היחידה שיש בה הרבה בעלויות אבל היא ממילא חלקת הדרך, כך שהיא נכנסת כמקדמ שמשקף שזה דרך ייעוד ציבורי ואין משמעות למושע בייעוד ציבורי, יתר החלקות הן בבעלות אחת ולכן אין משמעות למקדמ המושע. לעניין התנגדות "פז" הוראת המעבר או בהתנגדות נטען שבעצם צריך שהתוכנית כפי שתוקנה ב-106 ב' לא משקפת את החלטת הוועדה המקומית כי בעצם השאירו את המגבלה של השלושים ושישה חודשים בהוראות הנוסח המופקד היה הוראה שימושים חורגים שתוקף השימוש בדעות מעבר לא זה היה שימושים חורגים רגע, בשימושים החורגים נקבע שאפשר להמשיך את השימושים הקיימים או לתקופה של שלושים שישה חודשים או מתן היתר בנייה המוקדם מבניהם, בהמלצת הצוות הומלץ למחוק את השלושים ושישה חודשים ולהעביר את זה להוראת המעבר בהחלטת הוועדה המקומית נקבע להעביר להוראת המעבר לא נקבע למחוק את ה-36 חודשים ויש לזה היגיון כי בעצם מאחר שהוצאת היתר בנייה, במתחם מותנה בפינוי התחנה הרי אם נגיד שהשימוש של התחנה יכול להימשך עד מתן היתר בנייה, אנחנו יוצרים מין מעגל שוטה שלעולם אי אפשר יהיה להוציא היתר בנייה. צריך לשים לזה דד-ליין שאפשר להפסיק את השימוש שנעשה בתחנה.

צריך לקבוע הוראה של פקיעה כמו שהוועדה המקומית קבעה מלכתחילה. התנגדות ירמי ואחרים שרוצים לרשום את השמות של חוכרים שוכרים זה נעשה לפי תקן 15 רושמים את הבעלים, יש שיקול דעת לשמאי האם לציין הסכמים משפטיים, לא צורף אישור זכויות מרשות פיתוח צורפו הסכמים ואישורים מעמידר ולכן בצדק זה לא סותר את תקן 15. לגבי התנגדות קוזאינוף בתחום התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית נכלל השטח בהתאם למדידה האנליטית השטחים להפקעות הם לפי מדידה גרפית אם נוצר פער זה לא אומר שצריך להכניס יותר שטח וגם הזכויות נקבעו לפי המדידה האנליטית לפי 44 מטרים. מה שנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית בהתאם להחלטת הוועדה זה בדיוק שטח החלקות, יתרת השטח שלא הופקע לפי מדידה אנליטית. השטחים שנמדדו לצורכי הפקעה ואנחנו לא היינו בהליכים האלה זה לפי מדידה גרפית, כל חישובי הזכויות נעשו לפי המדידה האנליטית, לא שהרווחנו זכויות ולא חילקנו להם אותם אלא ולכן הטענה צריכה להידחות. לטענה של סימונה חזקיה מה שרואים בשטחים הלבנים שהוא סימן זה שטחים מחוץ לקו הכחול של תוכנית 1367 ולכן האמירה בפסק הדין. שהוא הראה לנו בגדול, שתכנית 1367 מבטלת את תכנית 397 זה מבטל בתחום הקו הכחול של 1367 השטחים הלבנים הם מחוץ לקו הכחול ולכן הם לא עשו כלום ונשאר ייעוד דרך.

אלון הרשקוביץ: לענין השמאי המייצג בעקבות ההתנגדויות שעסקו במקדמ הדרך הוחלט על ידי הוועדה למנות את השמאי יונתן לוי לשמאי מייצג שסייע למחלקת פרצלציה לבחון את ההתנגדויות

דני ארצי: מקדמ 0.41 מביא צדק וגם יש מאחוריו ביסוס. השמאי המייצג בדק זאת והגיע לאחר שבחן זאת מכל הכיוונים.

יונתן לוי: כפי שכתבנו בחוות הדעת אנחנו קיבלנו עמדות קוטביות צד אחד טוען שהדרך שווה עשרה אחוז זה צד שני טוען שהדרך שווה שמונים אחוז פערים מאוד קוטביים, בדיון בפניי גם מאה אחוז זה פערים מאוד קוטביים. בדקתי את נקודות הקיצון, שאלנו גם במשרד עם שמאים בצוות גם עם קולגות האם אני הייתי צריך לקנות היום חלקת דרך או חלקה סחירה בתחום התוכנית כקונה בשוק האם הייתי משלם מחיר מלא? אני חושב שלא צריך להיות שמאים. כל אחד מאתנו לפחות שקל אחד פחות היה משלם על

חלקה בייעוד דרך וזו הייתה נקודת המוצא שאומרת לנו שמאה אחוז הוא לא סביר, הצד השני היה אותו מקדם עשרה אחוז שאני אומר פה בהגיונות, סקירה קצרה של טבלאות איחוד וחלוקה שאני עשיתי עשרות כאלה לחלקות דרך היו מוצאים תימוכין וחלקות דרך עם מקדם עשרה אחוז כמוני כמו כל האחרים. כל צד נימק את חוות הדעת שלו בהרבה מאוד דוגמאות בטובי השמאים ובטובי עורכי הדין וגם כאן, בניגוד למה שנאמר יצאנו לבדוק האם מקדם עשרה אחוז מתאים במקרה הזה וכתבתי בתשובה שהיו כמה אלמנטים שבגללם החלטנו שאנחנו לא מקבלים את אותו מקדם עשרה אחוז במקרה הספציפי הזה או למעשה יותר נכון להגיד מאשרים את מקדם השווי שקבע שמאי התכנית לאחר הסכמות מאוד רחבות. זאת אומרת, אם היינו מוצאים עסקה אחת שבה מכר אדם אחד למוכר אחד לקונה אחד היא כמובן לא עם מחיר היא לא שווי אנחנו מבינים היא אבל היה פה רצף של הסכמות גם של פרטיים גם של חברות ציבוריות גם של מדינה גם של נתיבי ישראל כל אלו ביחד. אם עשרה אנשים רוצים למכור את הבית שלהם במיליון שקל כנראה שהשווי הוא מיליון שקל. דבר נוסף, הוצגה בפנינו עסקה במקרקעין שהניתוח שלה מגלם שווי של ארבעים ואחת אחוז לחלקות הדרך גם אותה ניתחנו וגם אותה הבאנו בחשבון והיא גם כן נכנסה לתוך אותו סקלה והדבר השלישי הוא בעצם השומה המכרעת קיימת שומה מכרעת כבוד השמאי המכריע ארו כהן שקבע את שווי הדרך במקדם שמונים אחוז. קראתי אותה ואני אישית לא מסכים איתה, התקשרתי אליו ושאלתי אותו שאלה אחת מה עומד מאחורי אותו שמונים אחוז? כי אף אחד לא הצליח לבסס ולבוא ולהראות את בה משהו מובהק שכל הנתונים מצביעים על נתון מסוים לא עשרה אחוז ולא שמונים אחוז ולא מאה אחוז, בסופו של דבר הוא אמר שיקול דעת שמאי. זאת אומרת, אותה שומה בדיוק שלו יכלה לצאת גם ממקדם שישים אחוז גם ממקדם ארבעים ואחת אחוז וגם ממקדם נמוך יותר. לא יכולתי לבוא ולשים את כל יחבי על אותה החלטה שבסוף שיקול הדעת שלו לא שונה משיקול הדעת שלי או לא שונה משיקול הדעת של אף שמאי אחר. במכלול שלושת האלמנטים האלה שהם קיבלו את החלק הארי בתוצאה שלנו הגענו למסקנה שהמקדם 41 אחוז במקרה הספציפי הזה נמצא הוגן סביר ומצאנו לקבל אותו גם כאן. אוסיף נטענו פה הרבה טענות כל התשובות כולן לא שמענו פה משהו חדש היום כל התשובות כולן נמצאות בתוך חוות הדעת שלנו חלק מהן גם נאמרו במענה על ידי הצוות ואין צורך שאחזור עליהן שוב.

אלון הרשקוביץ: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

יונתן לוי: ביטול הוראה לעניין זכויות מתכלות, מדובר בסעיף גנרי שמכניסים בהרבה מאוד מהתוכניות ברמת העיקרון האיזון נעשה להיום כי אני לפחות לא פגשתי באף טענה שבאה ומכילה ומראה לנו שחלק מהזכויות לא יכולות להיכנס במגרש מסוים ושם הם לא ייכנסו אז יהיה פה איזשהו כשל בטבלה. ברור וזה ידוע בבוא היום בעתיד יכול להיות שהאיזון לא יהיה מושלם אבל זה קורה תמיד. אנחנו יכולים לקבוע שווי בטבלת איחוד וחלוקה למשרדים נניח שמונת אלפים שקל למגורים שלושים אלף שקל ובמועד המימוש השוכרים יהיו שונים והאיזון, לכאורה נפגע אבל אנחנו עושים את הטבלה להיום כשאני מסתכל עם כל הנתונים להיום הטבלה מאוזנת.

אלון הרשקוביץ: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

דני ארצי: המדידה האנליטית היא סופית ומוחלטת וכך היא מוגשת לטאבו, גם לפי תקן 15. **עו"ד אורנה וורחובסקי:** לגבי המקדם טענו זאת בפני השמאי המייצג בזמן. לענין המושע הצוות לא ענה לגבי מה שטענה עו"ד מגדל, שאקרו רכשו חלקות אנו לא יודעים אילו חלקות הם רכשו. אם קניינית צריך לתת שני מקדמי הפחתה אחד על דרך ואחד על מושע אז צריך לתת את שניהם ולא לוותר על אחד מהם **שמאי עדי צביקל:** כולם נתלים בהחלטת ארו כהן, היא לא החלטה על שווי חלקה שמיועדת לדרך היא החלטה בתיק שמתייחס להפקעת מקרקעין. בהפקעת מקרקעין יש שני מרכיבים מרכיב אחד הפגיעה לפי סעיף 197 בין השווי במצב קודם לשווי מצב חדש והמרכיב השני פיצוי על השווי בדרך, הוא כרך את שניהם גם יחד במקרה שלנו יש לנו רק את המרכיב של הדרך כי הפיצוי לפי מהתשעים ושבע פג לפני ארבעים ושבע שנים כי התוכנית אושרה לפני חמישים שנה ולכן אי אפשר להיתלות בתיק הזה לא לדבר על זה שהשמאי עצמו העיד שזאת בעיה משפטית והוא לא שלם עם ההחלטה שלו אלא שבית המשפט העליון כפה עליו ללכת בדרך הזאת.

עו"ד סימון טוסון: לעניין אישור זכויות, אי אפשר להוציא אישור זכויות כאשר עמידה הנה חברה משכנת. לעניין שמאות ארו כהן, ברור שכל חוות דעת שמאית זה שיקול דעת אבל הוא שמאי מכריע והשומה שלו מנומקת. העניין של פסק הדין של ארו כהן, מתייחס גם לירידת ערך שהייתה אבל גם לטענה שלנו בפניו והיא גם עומדת ותלויה בוועדת הערר על כך שמי שלא הגיש תביעה לפי 197 כשהפקעה הייתה בשנות השבעים אבל לאחר מכן שעברו כל כך הרבה שנים ואף אחד ובעלויות עברו אחד מהשני בשווי המסחרי שלהם האם אזכשםפקיעים מבן אדם את הקרקע צריך להביא בחשבון את אותה ירידת ערך שהוא לא תבע או שזה שהיה וקנה לפניו לא תבע במועד של אישור התכנית ולכן הוא לקח את שקלול מכלול כל העניין הזה וקבע את המקדם שהוא קבע איך זה קשור לפה כי גם פה אתה לא ניתן להתעלם מהפקעה שרשומה משנות השבעים מגיע היום עכשיו אחרים שעברו ידדים וקנו ומכרו בשווי המלא שלהקרקע המסחרית ולהגיד בגלל שרשומה הפקעה משנות השבעים אתן לך מקדם עשרה אחוז לייעוד דרך **עו"ד שי אביטון:** לעניין הטענה שתוכנית 1367 לא ביטלה את הדרכים בתוכנית 397, ברור לפי התשריט שאין בחלקה של הגב' סימונה חזקיה דרך

אלחנן זבולון: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: אבקש התייחסות לעניין הטענה של אישור זכויות

דני ארצי: אין שום רלוונטיות לנושא אישור זכויות, הטבלה משקפת את נסח הטאבו

אלחנן זבולון: יש טענה לגבי תקן 15 שאנו לא נותנים במושע בגלל שזה מחזיק אחד?

דני ארצי: הטבלה חייבת לשקף את אישור הטאבו. לגבי הנושא של המושע אלה אנשים מאותה משפחה, יש הערות אזהרה שאקרו קנתה, כל חלקה מייצגת בן אדם או שותפות

טלאור פפושדו: הטענה לא רלוונטית ל106ב' סגרנו זאת בסבב התנגדויות הראשון.

יונתן לוי: אסור לנו לסטות מנסח הטאבו, אם מישו לא נרשם בנסח יכול להיות לכך סיבה. אם נשנה בטבלה ונרשום אותם כבעלים בעצם החלפנו את הטאבו, הטאבו אמור לבדוק זאת. על הזכויות במושע אנו מסתכלים מי הבעלים ואותו אני מביא בחשבון, מבחינת הרישום לא ניתן להחליף את הטאבו.

דני ארצי: התוכנית הזו תגיע לרישום, מה שרשום בטאבו הוא הקובע

אמיר בדראן: עצם זה שיש אישור זכויות מעמידר זה אומר שהעסקה הושלמה. יש הרבה סיבות למה זה לא משתקף בנסח הטאבו, אחת הסיבות כי עמידר משמשת כמיני טאבו והיא אחראית להשלמת הרישום בטאבו. לא ניתן להגיד שאישור זכויות אינו רלוונטי, זה מבחינה משפטית קנייני.

יונתן לוי: עמידר משמשת כטאבו קטן אבל לא בהכרח שהיא מכרה את כל הזכויות בחלקה. עמידר לא נמצאת פה, אם נהפוך את שם הבעלים יכול להיות שנדרוס את זכויות עמידר

אמיר בדראן: אישור הזכויות משקף משהו ספציפי

יונתן לוי: אם נעשה כל פעולה אחרת אנו ניקח סיכון

הראלה אברהם אוזן: אנו וועדה מקומית, מאשרים פה טבלאות שיבואו עוד כמה שנים ויישאלו אותנו על הטבלאות האלה, איך התנהלנו. באופן שאנו פועלים אף אחד לא נפגע ממנו.

אמיר בדראן: נועדנו לוודא בעלויות

הראלה אברהם אוזן: אנו לא רוצים להיות במקום הזה ולא צריכים להיות במקום הזה על פי תקן 15

אלון הרשקוביץ: לגבי הוראות המעבר אפשרנו את המשך השימושים עד להוצאת היתר בניה לא הגבלנו זאת בתקופה

מלי פולישוק: אדם צריך להוכיח את הזכויות שלו, האם יש לו פסק זמן כדי לעשות את הרישום כפי שצריך בטאבו?

דני ארצי: ביום שלוח ההקצאות יירשם בטאבו אם פלוני הצליח להירשם בנסח זה יחול עליו

הראלה אברהם אוזן: אין לנו שום ראייה שהזכויות האלה אכן לא נכנסות לנפחים וקווי הבניין שנותנת התוכנית?

יונתן לוי: נכון, השאלה אם הן נכנסות או לא נכנסות זה תיאורטית. אף אחד מהמתנגדים לא בא וטען על כך. זה יהיה רק בזמן אמת, לו היו מראים לנו היום שיש זכויות שלא נכנסות והמגרש שווה פחות מסיבה כזו או אחרת כמובן שהיינו מתייחסים אבל לא פגשנו טענה כזו

אלחנן זבולון: בהתאם להחלטת הוועדה שמוצגת, אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0003-25' מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הוועדה שהתקבלה בעקבות שמיעת ההתנגדויות בתאריך 12.7.23, לאחר קבלת חוות דעתו של השמאי המייעץ ולאחר שמיעת ההתנגדויות לפרסום 106ב', הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר ובחוות דעתו של השמאי המייעץ, ולתת תוקף לתכנית.

- להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון (התנגדות מס' 3 טענה 1).
- להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע ולהוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את שאר מסמכי התכנית בהתאם ולקבוע הוראות לפינוי והריסה (התנגדות מס' 9 טענה מס' 2).
- להסיר את סעיף השימושים החורגים ולקבוע במקומם הוראות מעבר (התנגדות מס' 1 טענה 2, התנגדות מס' 9 טענה 3, התנגדות מס' 1 טענה 4 ל-106ב'): במסגרת הוראות המעבר יש להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. לתקן את סעיף 6.13 באופן הבא: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב

אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה.

4. להטמיע את הנחיות נת"ע בהוראות התכנית כמפורט במענה להתנגדות מס' 4 טענה 2.
5. לרכז את הבעלויות של נת"א במגרש אחד ולציין במפורש את חלקי החברה ב"מצב היוצא" בטבלת ההקצאה ואיוון (התנגדות מס' 6 טענה 1 ו-2).
6. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות מהנדס העיר (התנגדות מס' 7 טענות 1-3).
7. לתקן טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
8. למחוק את ההערה בטבלה 5 לעניין ביטול הזכויות שלא ימומשו ולהוסיף הערה לפיה ההוראות בעניין קווי הבניין ומספר הקומות מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת

משתתפים : חיים גורן, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי.

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0636886 תא/מק/4557 - מרחב לוינסקי
16 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מטרת הדיון: בקשה לארכת המועד להגשת התנגדויות לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277 (2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017.

מטרת תכנית זו לאפשר מימוש **תכנית תקפה** להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי.

במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשר יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המידי ושיפור המרחב העירוני.

מיקום: אזור: **מרחב לוינסקי, נווה שאנן.**

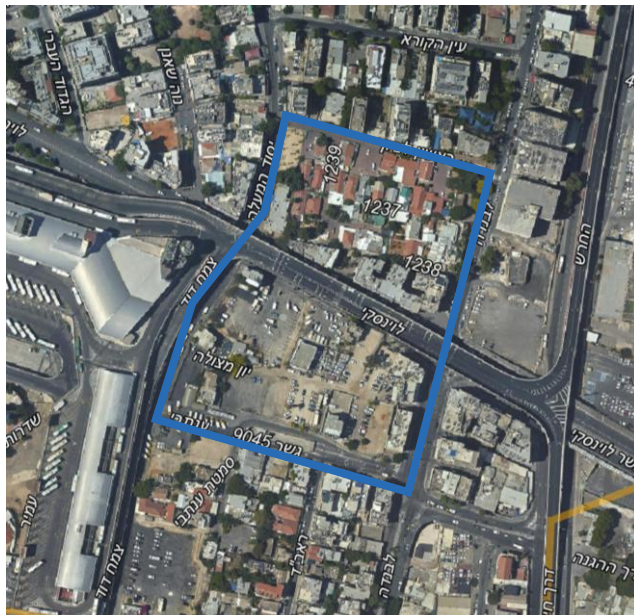
תאור גבולות: רח' ראשון לציון

בצפון, רח' לבנה

במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.

במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד



צוות התכנון:

עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים

שמאות - גרשטיין וקראט

אדריכלות נוף - ליאור לווינגר

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

מהנדס תשתיות - לבל

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יעוץ חברתי - עמליה רימלט

אגרונום-דורון לנג

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036		כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר			29
7060	מוסדר			18
900	מוסדר		10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

			3
			5

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-25' מיום 04/06/2025 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה בקצרה את עיקרי התכנית

מיטל להבי : האם יש אופציות תכנוניות אחרות?

אודי כרמלי : זו תכנית שהייתה בוועדה ואושרה אנו כעת בדיון בהתנגדויות

עו"ד אלון סמואל : בעלים של חלקה 19 בגוש 9035, ענתבי 3, אחזור על נימוקי ההתנגדות, חלק המליצו לקבל על ידי גורמי המקצוע. לעניין היעדר אבחנה בין שני מתחמי התכנית, המתחם הצפוני במצב

נכנס, תכנית F הוא למעשה ברובו מסחר תעשיה ושטח ציבורי והמתחם הדרומי במצב נכנס הוא ברובו מגורים ומסחר, כך שבמצב נכנס המצב הדרומי היה אמור לקבל עודף שווי על פני החלק הצפוני, אנו מבקשים לבצע הערכה מחדש. לגבי הסעיף השלישי בשמאות של השמאי שחר מדינה, טענו שלא נלקח כראוי התרומה של המחוברים במצב נכנס, בניגוד למה שהוצג. ענתבי 3 זה בניין בנוי 2 קומות 5 דירות, 300 מ"ר עם הכנסה מכובדת לחודש. במסגרת טבלת ההקצאות כל המחוברים הוערכו בשווי 4,000 ₪ למטר מבלי שניתן הסבר איך הגיע לכך, אנו חושבים שתרומת המחוברים היא 6,000 ₪ למטר ולכן צריך לחשב מחדש. ניתן עודף הערכה במצב נכנס לחלקות שהיו ביעוד ציבורי להפקעה, יש 5 חלקות כאלה

84,85, 98,99,100, בגוש 6944, הם כלולים במסגרת תכנית F שלא העניקה זכויות בניה, יש לחשב אותם כמגרשים ללא זכויות אבל הם חושבו כמגרשים עם זכויות, ראיתי את תשובת הוועדה שאומרת שנכון שאין זכויות אבל מעניקים לאותם מגרשים באופן תיאורטית אותם זכויות שהיה נהוג באותן שנים לתת. לדעתי זה נימוק לא נכון ויש להפחית משמעותית את שווי של אותם 5 מגרשים. לעניין שטח חלקה רשום נטו מול שטח חלקה רשום ברוטו, תקן 15 קובע שלא יבוצע שחזור זכויות ולא ייקחו בחשבון הפקעות שבוצעו הפרשות לצרכי ציבור, יש 3 חלקות חלקה 2,13 בגוש 9036 וחלקה 17 בגוש 9035 שבוצעה בהן הפקעה, נרשמה הערה בפועל לא הקטינו את שטח החלקות, בטבלת האיזון הזכויות והקצאת זכויות לקחו את החלקה לפני הפקעה וזו טעות.

שמאי רן ורניק : תקן 15 מחייב לעניין ביצוע איחוד וחלוקה, זו הנחיה ולא המלצה יש הוראות מפורשות לגבי חלוקה למתחמים וזה מה שאמור לעשות פה. השינוי התכנוני שחל בין התכנית הקודמת לנוכחית לא אמור לשנות את העובדה שיש פה שני מתחמים שונים, שימושים שונים ובינוי שונה, התשובה של הדרפט לא רלוונטית לשאלה. לגבי אותן 3 חלקות שיש בהן קרקע ליעוד ציבור ונרשמה הפקעה לפי סעיף 19, יש הוראות מפורשות בתקן 15, יש חוות דעת בעניין של היועץ המשפטי לממשלה אומרת שהקרקע לא יכולה להכנס לאיחוד וחלוקה. התשובה של הדרפט שהחלקה נכנסה לאיחוד וחלוקה מכיוון שפורצלה לחלקות נפרדות לא נכון עובדתית, ניתן לראות זאת בנסחי הטאבו החלקות עדיין בברוטו שלהן כלל ההפקעה.

ענת הדני : באלו חלקות מדובר?

שמאי רן ורניק : חלקה 2 בגוש 9036 חלקה 13 בגוש 9036 וחלקה 17 בגוש 9035, תבדקו את הנסחים. כל עוד לא יהיה פירוט של המקדמים והתחשיבים קשה להעביר ביקורת לגבי הערכים. לעניין המגרשים שיועדו לצרכי ציבור או למבני ציבור, האמירה בדרפט שהערך שניתן להם מכיוון שצריך להעריך זאת בערך ציבורי, לא ניתן להעריך קרקע לפי מה שיהיה בסביבה. אי אפשר להעריך זאת על פי אותו בסיס, לדעתי זה דורש תיקון, תשובת הדרפט לא מניחה את הדעת.

שמאי ארז כהן : בשם חב' ג.מ.א חלקות 3,4 בגוש 9036. לפי המלצת הדרפט לא יהיה מנוס מ-106' יש הרבה נושאים טכניים שאין טעם לחזור עליהם בדיון, אחרי התיקון יצטרכו להגיע שוב לוועדה. אנחנו "נזרקנו". החלקות שלנו יושבות בגוש 9036 במגרש 101, וחלק מהחלקות יש 100 אחוז חתימות וזה בהנחה שנקבל את ההקצאה במגרש 101, לעומת זאת נזרקנו במגרש מרוחק. אם זו תהיה הקצאה הפרויקט לא ייקרה בפועל, לא מבחינת השווים וגם מבחינת העובדה שבמגרש המוצע יש פינויים תפוסות בעיה גדולה של מימוש. לא ברור לנו מה היה השיקול לשינוי בטבלאות שפורסמו בשנת 2022, השינוי לרעה מבחינתנו גורם לזה שלא ניתן יהיה לממש את התכנון. לגבי המגרשים הציבוריים ואי עמידה בתקן 15, לא אחזור היות ויהיה דיון ב-106'.

עו"ד איתמר פנץ : מייצג את המחזיקים והבעלים של המתחם הצפוני במסגרת הקו הכחול. ההתנגדות הוגשה שנתמכת בחו"ד השמאית נחמה בוגין ושל יועצי מס, כדי לראות את הרגישות של הכרזה של מתחם פינוי בינוי, אנו מאמינים שהכרח שתהיה הכרזה, אנו נבחרנו במסגרת הליך שהובל על ידי עזרה וביצרון בשם עיריית ת"א שקיבלה מנדט לאגד את המתחם הצפוני באמצעות יועץ חברתי, עו"ד רונן חרות. אנו נמצאים במצב של היעדר ישימות, משלושה נימוקים : הפרדה מתחמית בין הדרומי לצפוני זו רק שאלה תכנונית אלא גם יישומית ככל ולא תהיה הפרדה בין המתחמים, עירוב של זכויות של בעלי זכויות בחלק הדרומי שאמורים לקבל זכויות במתחם הצפוני פוגע בישימות של מתן ליווי בנקאי. תב"עויות בהיקפים כאלה צריך לבדוק ישימות, תכנית איחוד וחלוקה טורפת את הישימות של המתחם.

במסגרת השמאות שהוגשה, המתחם הצפוני שמתאפיין בבעלים ומחזיקים במגורים בצפיפות ביחס למגרש הדרומי שברובו מגרשים ריקים, אם היו צריכים לאזן את המתחם הזה במונחים של תקן 21,

התכנית נעדרת כלכליות באופן מובהק. יש התעלמות מהעובדה שיש מלבד הבעלים שמחזיקים שנים בקרקע שטיב הזכות לא בהכרח רשום כבעלות אבל לא ניתן להתעלם מכך. דבר נוסף, באתר העירייה המקום מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית ובדרפט לא מגדירים זאת כך הופך את הדברים לגרועים יותר כי לא ניתן ליהנות מתכנון מס מיטבי דבר שמכניס את המתחם למצב גרוע יותר מבחינת היעדר ישימות. **אודי כרמלי**: התב"ע אינו הגוף הסטטורי שמכריז על כך

עו"ד איתמר פנץ: נכון, אבל העירייה צריכה לתמוך בבקשה להכרזה. יש צורך בהפרדה וצורך ביצירה של זכויות, כדי שהתכנית תהיה ישימה ושיהיה גורם יזמי שיהיה לו ממה לחלק תמורות. נמצא כאן מפרק העמותה בחלק של המבנים צמודי הקרקע.

עו"ד בר עוז: מפרק האגודה השיתופית רמת עמל. לעניין ההתייחסות התכנונית והשמאית למעמד של אותם צמודי קרקע שהם העמותה. מדובר על יחידות קרקע שנבנו בסמכות וברשות בשנות ה-30 על ידי המוסדות הגבוהים ביותר של מדינת ישראל קרי עיריית תל אביב, בטבלה ובמצב הנכנס כתוב "מגרשים ציבוריים להפקעה", אין שום היתכנות שבמצב היוצא אקבל משהו שיכול לשקף את הצורך שלי כמפרק לשכן שוב 28 משפחות. צריך להגדיר אותי בנפרד לפי המצב בפועל בזמן הרלוונטי להתיישבות של העמותה ולא לפי הרישומים בספרים.

אודי כרמלי: זו טענה שעלתה בהתנגדויות?

עדי בסיס: כן עלתה הסוגיה של העמותה והיא קיבלה מענה, אנו נענה עליה במענים.

עו"ד רפאל קווייתי: מייצג את הבעלים של חלקה 93 בגוש 6944, לבנדה 29. הטענה העיקרית שלא קיבלה מענה בדרפט, קיבלנו מענה כללי ולא נוגע להוראות הדין בנושא. מדובר בטענה שהיא ספציפית לגבי החלקה הזו. שטח החלקה שנלקח מקורו בטעות. לפי נסח הטאבו שטח החלקה הוא 229.84 מ"ר לעומת זאת מה שנלקח בטבלה 166 מ"ר. בעבר בתכנית F התקבלה החלטה להפקיע כ-15 מטר לאורך הדרך ועוד 4 מטר מהצד המזרחי, מה שמבטא 40 מ"ר של הפקעה, לאחר מכן בשנת 2010 ששטח החלקה עמד על 190 מ"ר לאחר ההפקעה נעשתה תכנית 3277 שבה נדרשה הפקעה נוסף של עוד 31 מ"ר. שתי התכניות לא מומשו ולא נרשמו. הרישום בנסח מבטא כיום 229 מ"ר ולא 166 מ"ר. השטח שהיה צריך להילקח בחשבון הוא השטח הרשום ולא להתחשב בתכניות שהכריזו על הפקעה שלא מומשה. תיקון 3 לפקודת הקרקעות שמתייחס למועד ההכרזה ושמטרת הרכישה צריכה להיות עד 8 שנים מאותה תכנית. הדין קובע 3 שלבים להפקעה שלב, ההכרזה, שלב תפיסת החזקה ושלב ההקניה, כשפה למעשה אף אחד מאותם דברים לא נעשה. על השמאים במסגרת הטבלה להתייחס למרשם ולא למדידה אנליטית. באשר ליתר הטענות בדרפט נרשם שהשטח הנכנס תואם לשטח היוצא, ככל שכן שיתוקן שטח החלקה בהתאם למרשם ושטח הנכנס מול היוצא יהיה זהה, לא נחזור על אותם טענות.

מיטל להבי: מה הכוונה שווי יחסי ?

אדי גרשטיין- שמאי התכנית: שווי יחסי הוא שווי יחסי של חלקה ביחס לשווי של כל התכנית **שמואל צוברי**: אני דייר בדמי מפתח ברח' לוינסקי 125 החל משנות ה-70, יש לי בית מלאכה לתריסים וחלונות, זהו מקור פרנסתי היחיד. במהלך השנים התחלפו הבעלים, הנכס שנרכש בשנות ה-70 היה שווה לשלושה חדרים של אז. בעוד 10 שנים שהפריקט ייצא לפועל אני לא אוכל לעבוד, יש פה מספיק רווח לכולם. לדיירים עם דמי מפתח לא יישאר לו כלום. מקווה שאקבל פיצוי הולם

שמאי ירון ספקטור: הצוות המליץ לקבל את התנגדותנו הראשונה. הבניין שלנו בנוי משנות ה-40, 4 קומות בפועל קיבלנו את שווי המבנה עם קומה אחת פחות, נאמר לנו משום שלא נמצא היתר. לנו יש היתר של חלק מהקומות אז נענשנו אם לא היה לנו היתר בכלל היינו מקבלים את כל הבניין לפי מדידה מקרובת. לא מצאנו היתר, הבניין בנוי מזה שנים, מעולם לא טענו שהקומות נבנו ללא היתר, צריך לתקן באתר עיקרון לא נמצא היתר לקומות העליונות כמו שלא נמצא היתר לכל הבניין לפי מדידה גרפיטי.

טענה שניה קרוב ככל האפשר

אודי כרמלי: זו לא טענה שהמלצנו לקבל?

אלחנן זבולון: ביקשו אסמכתא לא היתר בניה

אודי כרמלי: בדרפט כתוב שאין היתר לקומה הרביעית, אבל במדידה שבוצעה וצרפה לתיק עולה שנוספה קומה כי לפיכך סך השטח יעודכן לבנוי בפועל בטבלה מעודכנת ככל שהתוספת נעשתה בהיתר כדין **שמאי ירון ספקטור**: לא מצאנו היתרים לקומה הנוספת הזאת לכן אנחנו רוצים להחיל עליה את הדין ולמדוד אותה, הקומה בנויה למעלה מ-70 שנה.

ליאור שפירא: ארנונה נחשב אסמכתא?

עדי בסיס: לא

אודי כרמלי: ארנונה לא נחשבת אסמכתא, היא נגבית גם בעבירת בנייה

ליאור שפירא: אתם לא רוצים אסמכתא חוקית רק הוכחה שזה קיים

אלחנן זבולון: אנו לא נותנים היתר אם יש חשש לעבירה פלילית

ליאור שפירא: למה ארנונה לא?

אודי כרמלי: יש פה מקרה פרטני, אנו לא יודעים אם הקומה נבנתה באופן חוקי או לא

ליאור שפירא: אם לא היה היתר החישוב היה לפי השטחים, פה ביקשתם ממנו אסמכתא על החלק שאין

לא היתר, ארנונה לא מספיקה?

טלאור פפושה : ארנונה היא לא אסמכתא כמו שהיא לא הוכחה לשימושים
ענת הדני : השאלה פה היא עקרונות השומה. ארנונה לא מעידה על היתר זה חד משמעי. השאלה שלך
האם ארנונה מעידה על קיום המבנה והאם זה מספיק בכדי לקבל תרומת מחוברים?
ליאור שפירא : אם אין היתר בכלל ולוקחים את השטח ונותנים לו 100 אחוז זכויות, זה המקרה הקיצון
ביותר, אבל הוא מקבל מאה אחוז.

בוא נדמיין שאין היתר, אבל אנחנו רוצים למדוד, במקום שתמדדו ומישהו כבר עשה את העבודה, נפנה
לארנונה

ענת הדני : נקודה הראשונה היא החשובה השאלה האם יש היתר או אין היתר, זה משפיע על תרומת
המחברים, נדרשת איזושהי אסמכתא שהמבנה הזה נעשה כדין אם הוא לא נעשה כדין תהיה לו תרומת
שווי מחוברים או שלא תהיה לו, יהיה לו דין אחר לעומת כדין או לא כדין

דני ארצי : נכון

ליאור שפירא : אם הבניין קיים ואין היתר יש תרומת מחוברים?

טלאור פפושה : אנו יודעים שהייתה שרפה בארכיב ואין את כל ההיתרים.

אם המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית ורואים שהוא בנוי לצורך העניין חמישים-שישים שנה והוא אותו
דבר גם בתצ"אות ורואים שלא נוספו עוד בניות שהן ארעיות כמו פחונים אז כן ניתן לו ביטוי

ליאור שפירא : זה ההליך וזה מה שאנו מכירים

טלאור פפושה : בתנאי שהוא תואם תב"ע ובמקרה הזה הוא לא תואם תב"ע

שמאי ירון ספקטור : הוא תואם תב"ע

ליאור שפירא : למה עכשיו חשוב מבחינתכם התוספת להיתר? תתעלמו מזה תראו מה שבנוי אם זה תואם
לתב"ע ותנו לו את הזכויות

עדי בסיס : אפשר לשנות מההמלצה את המילה "היתר בניה" לשתוגש אסמכתא או שיש היתר תואם
תב"ע ונעביר זאת לשמאי התכנית

ענת הדני : הניסוח הוא האם ניתן לראותו כאילו יש לו היתר

ליאור שפירא : בדיוק

שמאי ירון ספקטור : הנושא השני קרוב ככל הניתן. במקור אנו מגורים ורוצים להיות במגרש הקרוב ככל
הניתן. ראינו שעשו הצרחות, מגרשים שנמצאים מתחת ל-1522 העבירו ל-101 ואותו העבירו ל-1522.
אנו מבקשים לשייך אותנו למגרש 101. לגבי המתחם הצפוני לא בוצע בו הסדר קרקעות, השטחים שם
נמצאים שם פחות מדויקים לקרקעות שעברו הסדר, חסר מקדם כזה בטבלה שיתייחס לעבר הסדר או
שלא עבר הסדר.

עו"ד יעיש עומר : אני היורש של אחד הבעלים ההיסטוריים, המבנה נבנה על ידי סבי והשותף שלו, למרות
שיש ריבוי בעלים בנסח הרישום למעשה ממועד הקמתו עד היום הבניין מנוהל כמקשה אחת, לכן צריכים
לקבל זכויות במגרש אחד. במענה נאמר שטיטות טבלאות הקצאה אינן מחייבות, ברור לי שאינן מחייבות
אבל אם מבחינת העירייה יש אינטרס לקדם את התכנית, היתה התייחסות למספר בעלים שיוכלו
להצטרף, אם יוכלו בטבלת ההקצאות המתוקנת לבסס את הטבלה על ריכוז ההחתמות שקיימות של
מגרש 101 ניתן יהיה להגיע ליישום מהיר יותר. ברור ששמאי צריך להתאים את הזכויות.

ליאור שפירא : עו"ד שמיר, התנגדות 9 לא נמצא

עו"ד בנימין זלמנוביץ' : לאור המלצת הצוות המקצועי לקבל את רב הטענות שלנו יעודכנו הטבלאות
ולגביהן יפורסם 106' ואז נוכל להתייחס. לשאר הטענות שבהן הומלץ לדחות את ההתנגדות רק לאחר
שנראה את הטבלאות המעודכנות נוכל להתייחס. מבקשים שתישמר לנו הזכות להגיש ולהתייחס גם
ההמלצות שצויין לגביהן לדחות את ההתנגדות. חוזר על בקשתנו שבמסגרת עדכון הטבלאות השמאי
ישתדל לאגם את זכויות המתנגדים במגרש אחד.

אריה קמיל : כל הטיעונים שצינתי מפורטים בחוות דעתי

ד"ר גאי כרמי : לא אחזור על טענות שנשמעו, חלק נכבד התקבל על ידי הצוות המקצועי. ביחס לטענה
שהחלק הצפוני שווה פחות מהחלק הדרומי, זה מתייחס בשים לב לעובדה שהכוונה היא לרכז את
ההקצאות למגרש 1522 בשלמותה ככל הניתן, בהנחה שהדבר הזה קיים כי כיום יש לנו הקצאה מפוצלת
חלקה בדרומי וחלקה בצפוני, האלמנט על פניו נדחה להבנתי במבחן התוצאה הוא התקבל בתקווה
שההקצאה תתבצע כולה במגרש 1522, בהתאם לסעיף 6 שכתוב שקיבלתם את ההתנגדות.
ביחס לתמ"א 70 אנחנו סבורים שדחיית ההתנגדות היא שגויה, לא נכביר במילים. ביחס לעיקרון הקרבה
נכתב שההתנגדות שלנו נדחתה, להבנתי למעשה ההתנגדות הזו התקבלה לפחות במשתמע או שיש סתירה
פנימית בתוך הטבלה, הסכימו איתי בסוגיה הזאת אבקש שיתקבל לכך ביטוי בפרוטוקול, אם מרכזים את
כל ההקצאה שלנו למגרש 1522 עיקרן הקרבה נשמר. לעניין התנגדות השמאי ספקטור ועו"ד יעיש לגבי
ההיתר אבקש שזה גם יחול עלינו.

עו"ד איתי בראון : מייצגים את גב' זהבה שידלוביץ', בעלת חלקה 15 ענתבי 19. יש פה תכנית שלא תואמת
לא את הצרכים ולא את מגמות התכנון, התכנית מלפני 15 שנה, יש תמורות רציניות מאוד גם מבחינת
היקף היחידות דיור, צריכים לעשות חושבים לפני שממשיכים עם התכנית הזו, האם לא נכון לעשות
תכנית בסמכות מחוזית. אני חוזר לכל ההתנגדות ומפנה אליה. לגבי טבלת ההקצאות קרוב ככל האפשר
אנו יושבים במגרש שמסומן 101 ובמקום זאת שמים אותנו במגרש 1522. כל הדבר הזה לא בא לידי ביטוי

בטבלה, כל העקרונות השמאים לא נשמרים פה. בגרסה הקודמת של טבלת האיזון הוצגו זכויות המתנגדת במגרש 101 אבל זה שונה למגרש 1522. אנו מבקשים שכל הזכויות יוקצו במגרש 101 בלבד. לא ניתן להבין מהטבלה מה הערכים, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להתנגד בטבלה שתעודכן. סיכום הערכים בטבלה לא בהכרח מגיע למאה אחוז, נא לציין זאת בטבלאות החדשות. ביקשנו שההוראות יופיעו בטבלה. **עו"ד ערן לס :** מייצג את יורשי נתן סולמי, חלקות 105,106 בגוש 6944. החלקות נרכשו בשנות ה-30, בשנת 1946 תכנית F הפכה את הבתים של היורשים לשטח ציבורי ירוק, למרות שזה נרשם על העירייה הם גרים שם עד היום. בתגובה להתנגדותי הופנית למענה בהתנגדות 5, על פי חוק גם אם הקרקע הופקעה בעבר צריכים להחזיר להם את הזכויות שלהם ולתקן את הטבלאות כך שזה יירשם על משפחת סולמי ולא העירייה.

ליאור שפירא : מוטי כץ לא נמצא, פזית אטלס לא נמצאת, נטף רן לא נמצא, גדי טונוס לא נמצא, מאיר רבינוביץ לא נמצא

רועי לוי : בשם שפרה וליזה גנזיה ושני לוי, מתגורר בלוינסקי 121.

ליאור שפירא : התנגדויות 19-22

רועי לוי : מקריא את ההתנגדות באופן מלא מהכתב, אבקש שהדברים יצוינו בפרוטוקול.

ליאור שפירא : הוועדות שלנו מוקלטות

ענת הדני : דברך יופיעו בתמליל

רועי לוי : בסדר, תודה. בסדר היום שמחנו לראות את הכנות הציבורית שחושפים בגילוי לב שלפני הדיון יש כבר החלטות, יש בטבלה עמודה שמצינת החלטות זה יותר נכון וראוי שזה יהיה המלצות ולא החלטות, זה מראה שאנו מגיעים לדיון שכבר יודעים מראש את התוצאות שלו. **ליאור שפירא :** היית כאן מתחילת הדיון?

רועי לוי : לא, הגעתי באיחור.

ליאור שפירא : כמה וכמה פעמים ציינתי שמדובר בהמלצה ולא החלטה.

רועי לוי : אם כך מצטער. בשל מגבלת הזמן לא אחזור על טענות, אטען נושאים עיקריים כמהות. נושא מהותי ראשון, הוא טענת השקיפות היא חוזרת על עצמה, בהתנגדויות רבות ובתוך תוכניות שונות על הטענה היא פשוטה ומתבקשת ואני מצטט לשם הגברת השקיפות ייכללו בטבלאות החדשות גם חישובי השווי הפרטניים וגם אופן תרגומם זה למטר אקוויוולנטי ופירוט מקדמי ההתאמה כמבוקש לכן אשאל שאלה פשוטה, אבקש שיהיה ברור לציבור, האם העירייה ממלאה אחר הנחיות משרד המשפטים אגף שומות מקרקעין וכאלה הנחיות לשמאים המגישים חוות דעת בהליכי איחוד וחלוקה. אזכיר שההנחיות אמורות בין היתר קריאה לשמאי לבסס ולנמק את קביעותיו לפרט את שיקוליו ולהציג טבלה ברורה הכוללת פירוט כל המקדמים ואופן נחלתם כך שניתן יהיה להבין כיצד נקבע מקדם שווי לכל חלקה ומגרש, פשוט קל ושקוף. עיריית תל אביב התחייבה בפרסומים לפעול בשקיפות מקסימלית אפשרית ולא מינימלית, היינו רוצים שגם בתכנית זו זה ייושם באופן שווה. האם כל תוכניות לרבות 4557 יפורסמו בשקיפות ? כך שלכל קביעה ומקדם יהיה ביסוס בנתונים אז לכל מקדם יהיה פירוט לאופן נחלתו על כל חלקה. השמאי ערך שומה לא שקופה, אין ביסוס למקדמים ואולי אפילו אין נימוקים למקדמים, לתוכניות מוגשות התנגדויות. כדי לדחות את ההתנגדויות, הנימוקים עולים בדיעבד, שהם אף חסרי ביסוס.

ברצוני להביע הערכה לכך שהתקדמנו בימי המענה של לפעול על פי תקן 15. תקן 15 לא מונע שקיפות אלא קובע את מינימום השקיפות המתחייב ולא את המקסימום האפשרי את הסף ולא את הרף ושנית כי העירייה בעצמה פרסמה תכניות שקופות יותר אף הן לפי אותו תקן 15. הוועדה מתבקשת לפעול בשקיפות מקסימלית לצורך הגמשת התכלית הראויה לשלטון החוק לכיבוד זכויות אדם ולאפשר בקרה טובה יותר של הציבור על מעשי השלטון. הוועדה מתבקשת להורות לשמאי התוכנית לבסס ולנמק את קביעותיו, לפרט ולהציג את מסמכי התוכנית טבלה ברורה הכוללת פירוט כל המקדמים ואופן הפעלתם כך שניתן יהיה להבין כיצד נקבע מקדם שווי לכל חלקה ומגרש במצב הנכנס ובמצב יוצא. לעניין הטענה למקדמי רחובות ומושע, מעריכים ומכבדים דמוקרטיה, שמחנו לראות שמנהל יחידת המקרקעין מוודא שמושמים עקרונות אחידים לתפארת הזכות לשוויון בפני השלטון ושהדבר ממומש במקדמי המושע. מבקשים שדין תכנית 4557 כדין תכנית 4321 תכנית השומרון. הדברים ראויים להערכה והולמים את הנחת היסוד של הציבור. הוועדה פועלת בעקביות שלטונית. אבקש מהוועדה להמשיך ברוח הזו ורוח הדמוקרטיה שהיא הצהירה עליה ואיכות השלטון ולהזכיר את חובת השמאים להציג תחשיבים ולבסס את קביעתם בנתונים, דבר שלא ראינו בדרפט. השמאי מחויב לעשות תחשיבים כדי להגיע למקדמים ולא לפסוק את שומתו כתורה למשה מסיני, השמאי קובע את קביעתו בבחינת קודש. כל מה שלא צוין בשומה חזקה שלא הובאה כנראה בחשבון ולכן הוועדה מתבקשת לתת משקל אך ורק לנימוקים שהיו קיימים בתכנית שפורסמו להפקדה ורק לאלו מהם הכוללים תחשיבים וביסוס נתונים. עמדת הוועדה ידועה לציבור כי אין הבדל ברמת הביקושים והמיקומים בתוך נווה שאנן, עמדה זו המגובה בתחשיבים קיבלה באופן פומבי פעם אחר פעם בהיטלי השבחה והציבור הסתמך עליה על הטענה הזאת. חשוב לתת ודאות לציבור מקדמית כדי שידעו לקראת מה הם הולכים.

לעניין טענת החפיפה בין מגרשי הקצאה לחלקות המקור, שמה של תוכנית 3277 בהגדרה שלה ובכותרת זו תוכנית התחדשות עירונית מתחם לוינסקי, האלמנט הבסיסי ביותר בהתחדשות עירונית חפיפה בין חלקות מקור בבנייה הקיימת לזו העתידי כפי שהוועדה הטיבה לעשות בכל מיני תוכניות אחרות. מהצד השני יש

סכנות בחוסר חפיפה ובראשם פירוק שיתוף במושע ומכירה דרך כונס נכסים, ככל שההליך יותר מורכב אנחנו עלולים להגיע למצב הזה ושם אנחנו לא רוצים להיות. בקשה אישית והגיונית, אל תפגעו בנו תשמרו על הקיים תשאירו אותנו איפה שאנחנו נמצאים. הזרוע של עיריית תל אביב מינתה דרך זרוע הביצוע גם יועץ חברתי, שכל תפקידו היה לאגד את כל המתחם הצפוני יחדיו רונן חרותי השקענו שעות מרובות כנציגות וגם היינו חלק מזה ובסוף הכול ירד לטמיון, כי כל האינטרסים שלנו, יושבים בעצם בחלק הדרומי לאותם אנשים שהועברו למגרשים בחלק הדרומי, זה תהליך שעשינו ולא יצא מזה, כלום. זה כמו לטרוק לנו דלת בפנים. המינוי של היועץ החברתי כדי לגבש את החלק הצפוני הייתה אמירה מאוד מפורשת, גיבוש החלק הצפוני זה מטעם עזרה וביצרון אם היינו יודעים שזו התוצאה, בסוף לא הייתי משקיע את כל השעות האלה. פעלתי והייתי חלק בלתי נפרד מתוך התהליך של הצפוני בסוף במצב היוצא האינטרסים שלי יושבים בדרומי, אני נפרד מתוך קבוצה אחרי שמיינתי השקעתי חשבתי ועמלתי. שלוש שנים של התעסקות ומה שקורה בסוף שכל העבודה שלי הייתה לריק. לטענות לביטוי בתוכנית לזכויות לא רשומות, ברוח העקביות השלטונית ובהשראת המאבק הראוי של נבחרי הציבור לאפשר להם לפעול באמות מידה ולהחיל עקרונות אחידים לכלל האזרחים

ליאור שפירא: גם על כך דיברנו בדיון

רועי לוי: כנראה שלא נוכחתי. אני מתגורר בלוינסקי 121 בנסח רשומה חברת גוש חלקה מעון שכניה אנחנו תחתיה בטבלת ההקצאה לא פורטו זכויות שלנו לפרטי פרטים וההבנה היא שאין בית משותף. צירפתי להתנגדות נספחים שמראים ייחוד תת החלקה היא לא רשומה כבית משותף זה רשום בתוך לשכת רישום המקרקעין, אפשר להשיג אותה בפנייה אלינו או בפנייה יזומה שלכם ולהבין את היחסיות שלנו בתוך הבניין. בבניין הזה מורכבים גם מסחר וגם מגורים.

ליאור שפירא: מה רשום בנסח הטאבו?

רועי לוי: אנחנו בחכירות

ליאור שפירא: אז מה רשום יש הסכם שיתוף? מה אמרת שיש בטאבו שלא לקחנו בחשבון

רועי לוי: רשום בטאבו מעון שכניה

ליאור שפירא: אבל החכירה רשומה בטאבו?

רועי לוי: כן

ליאור שפירא: לשיטתך לא קיבלו ביטוי בשמאות בהתאם לחלוקה?

רועי לוי: נכון, לקחו את כל הבניין ולא עשו הפרדה מסחר ומגורים

ליאור שפירא: ובנסח טאבו זה רשום?

רועי לוי: כנראה שבנסח זה לא רשום באופן פומבי

ליאור שפירא: אז מה רשום בנסח? יש בינכם הסכם חלוקה ביניכם לבין חב' גוש חלקה?

רועי לוי: אני לא מכיר הסכם כזה

ליאור שפירא: אז מה אתה טוען?

רועי לוי: מסמכים שנמצאים בלשכת רישום המקרקעין וחתומים על ידי הלשכה הם בעצם מראים גם בתיקון וההערכה של שטר שכירות, יש ייחוד לנכס שלי, קומה כמה חדרים

ליאור שפירא: איך רשום ההסדר בין החוכרים לחברת גוש וחלקה?

רועי לוי: חלק מהדיירים דאגו וחלק לא

ליאור שפירא: איך הם דאגו? מה רשום

רועי לוי: לי יש שטרי הארכת שכירות

ליאור שפירא: בהנחה ששנינו רשומים בנסח אתה גר בדירת הגג ואני ביתר הבניין איפה זה רשום?

רועי לוי: בעסקה שלי, יש לי שטר חכירה עם ייחוד של הנכס שבו מצוינים הפרטים.

יש לזה אלמנט שמאוד משפיע עלינו בבניין.

ליאור שפירא: אתה לא מאבד את זה, הזכות הזו עדיין שלך

רועי לוי: זה משאיר אותנו בסימן שאלה כבר בתחילת הדרך. יש תקני חניה שנקבעו וצריך להגדיר תקני

מקסימום לצורך שמירה על גמישות לבעלים.

ליאור שפירא: ברגר לא נמצא. אנא הקריאו את ההתנגדויות שלא נכחו וכן התנגדות מהנדס העיר

עדי בסיס: מקריאה את תמצית התנגדויות שלא נכחו וכן את התנגדות מהנדס העיר.

מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדפס

ענת הדני: אבקש לדייק, לא ניתן לשנות תמהיל שלא מותר בתכנית המתאר, בתכנית 3277 כן היו המרות

שניתן לעשות מה שלא היה מותר לא ניתן לעשות.

עדי בסיס: באופן חריג השמאות נכנסה פה למסגרת מקובעת שלא קורה בתכניות אחרות. כן עלה

מההתנגדות שלאור הזמן שעבר, הבדיקות הסביבתיות שנערכו אז לפי המודלים בזמנו היום כבר לא

רלוונטים. בהתיעצות עם היועץ הסביבתי אנחנו ממליצים לעדכן את נספחי הסביבה ובהתאם לזה יכול

להיות שזה יטיב עם המגבלות השמאיות ויתן מענה לפחות לחלק מהסוגיות השמאיות שעלו פה.

חיים גורן: מה הסיפור של ההפרדה של הצפוני והדרומי, למה הם רצו את זה ולמה לא הצלחנו לעשות

זאת?

עדי בסיס: ההתנגדות של בעלי הזכויות ע"י איתמר פנץ ונחמה בוגין מבטאת מה היה קורה אם היינו

עושים מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. עשינו מתחם איחוד וחלוקה אחד בכדי שאף אחד לא ייפגע ובשביל

לעמוד בתקן השמאי הנדרש, הדבר יצר בהכרח מצב שהקרוב ככל הניתן לא תמיד מתקיים, שנית,

השותפות בין הצפוני לדרומי, שבמצב אידיאלי בתכנית חדשה היינו בוחנים זאת אחרת והדבר השלישי

שהיה חשוב לנו שמי שנכנס עם מגורים, במיוחד החלק הצפוני שיש בו דירות שמתגוררים בהם, ייצא במצב היוצא עם מגרש שיש בו גם שימוש מגורים, בנוסף לתעסוקה, כדי שבהליך שלו מול היוזם יהיה לו עוגן של מגורים. אלו העקרונות שבזכותם הגענו לתכנון ראוי.

מלי פולישוק: תוכלי להסביר את עניין האילוף? למה זה לא בר שינוי?

עדי בסיס: התוכנית המאושרת 3277 קבעה איקס זכויות והרבה שטחי תעסוקה. היה סעיף שאפשר גמישות והמרנו שימוש מע"ר למגורים באחוז קטן והצלחנו להוסיף שטחי ציבור. הבסיס פה הוא ייעודי הקרקע ברגע שאסור לך להפחית יעודי קרקע, חלוקת הקרקע מקובעת. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מיטל להבי: את מתארת תהליך מאוד ארוך ובדרפט זה מופיע רק בשבע שורות. צריך להציג זאת לחברי הוועדה כחלק מהמסמכים, מה נאמר במפגשים? מה הוטמע?
אודי כרמלי: זה לא הליך שיתוף ציבור. פה מדובר על הליך שנתנו לתושבים משאבים להתאגד, ההחלטות שלהם זה בסוף שלהם.

מיטל להבי: נכתב שהיה שיתוף ציבור, אבל אין דיווח מה היה בשיתוף ציבור

ליאור שפירא: אנא סיימי את המענה להתנגדויות ונדון על כך בהמשך

אודי כרמלי: עדי הציגה את המענה להתנגדות מס' 5 לעניין בחירת עו"ד והיזמים

חיים גורן: התייחסת לעובדה שההליך שהיה לדיירים בחלק הצפוני לא שייך לחלק הדרומי, האם זה ענה לפחות על חלק של צרכי הדיירים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה טובה מגורים באיזורים יותר נכונים?
עדי בסיס: הביטוי הכי טוב מבחינתי שיש פה התנגדות אחת מסודרת עם ריבוי בעלים. זו התנגדות אחת וזה נדיר במרחב של התחדשות עירונית

מיטל להבי: התשובות לא תואמות למציאות

ליאור שפירא: נדון על כך, בבקשה המשיכי במענה להתנגדויות

עדי בסיס: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מיטל להבי: אם לא ניתן לשנות את היקף שירותי התעסוקה, המגורים והשב"צ איך אפשר לשנות את היקף החניה?

עדי בסיס: זה מתבסס על חוות דעת המחלקה המשפטית. אנו מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי והחניה תעודכן בהתאם למדיניות החניה 0.8

חיים גורן: זה בהתאם לתקן העירוני ומדובר באיזור נגיש תחבורתית

ענת הדני: זו תב"ע חדשה שלא נותנת זכויות בניה אבל קובעת הוראות בנין, קווי בניה וכו'

אודי כרמלי: זו תב"ע חדשה לא מכח המתאר אלא מכח סעיף 62 לחוק, מכח הדברים שיש לוועדה בחוק. כל החסמים או המגבלות שהתב"ע הקודמת יצרה אנו חייבים לעמוד בהם. אם אנו פותחים את התב"ע הזו מחדש הכל משתנה.

מלי פולישוק: למה יש הגבלה בתת הקרקע?

עדי בסיס: יש הגבלה גם לתת הקרקע. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

חיים גורן: מעונות שכניה זה כמו גוש חלקה? הם מקבלים את הזכויות שלהם באותו מגרש?

עדי בסיס: כן, יש שני בעלים בטאבו. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ישראל מרצ'י: בן של מחזיק בנכס ונציגות הדיירים במתחם לוינסקי, מתגורר בלוינסקי 127: לגבי הפיצול של המתחמים בטרם הגיע אלינו עו"ד רון חרותי אני וחברי בנציגות פעלנו באזור, הוא כבר הגיע לקרקע חרושה. ריכזתי את הדברים האלה כבר שנים, ולא בכדי הצלחנו להגיע להישגים האלה. הפיצול נכפה עלינו לא רצינו אותו ולא ידענו שהוא יהיה שמאי. אם היינו יודעים ההתייחסות שלנו הייתה שונה. אנו, בעלי הנכסים רצינו להישאר עם החלק הדרומי ואני יודע שגם החלק הדרומי רוצים להיות מיוצגים איתנו בנציגות אחת. לא יידעו אותנו שמדובר בהיבט שמאי ורק חברתי. לעניין הפחתת החניות, זה עוול ולא הוגן, כל אחד רוצה שיהיה לו חניה. למה מפחיתים לנו לחצי?

חיים גורן: התקן המקובל בדרום העיר הוא 0.8

ישראל מרצ'י: מי אמר שהתקן המקובל הוא בסדר. אני מערער על הפגיעה

ליאור שפירא: הוועדה קבעה 0.8 לא רחוק מדעתך. יש דירות בר השגה ואנו רוצים להוזיל את הדירות שכן גם זוגות צעירים ופחות אמידים יוכלו לגור בשכונה. אנו גם מאשרים בתים עם 0 חניה. היזמים רוצים לוותר את החניה ולהוזיל עלויות

ישראל מרצ'י: אבקש שוויון ולהתייחס אלינו תושבי דרום ת"א כמו שמתייחסים לתושבי צפון ת"א, התייחסו אלינו בצורה ראויה, אלו החלטות הוות גורל עבורנו.

ליאור שפירא: תודה רבה, התנגדות מס' 6 בבקשה.

עו"ד קיינתי: מודה לוועדה לגבי העמדה באשר לשטח הנכנס, אין לנו אפשרות להוציא נסח מכיוון שהוא בהסדר, ניתן להציג את שטר המכר ואישור העירייה שהוא מאשר את אותו שטח 229 מ"ר וההפקעה לא יצאה לפועל. כל הטענות שהעלינו בעניין ההפקעה שיש לקחת את השטח הרשום בלשכת רישום מקרקעין. אם אתם מצליחים להוציא את הנסח טוב מאוד. לעניין הדרכים קיבלנו מענה שהם אכן יצומצמו ונמתין לקבלת החישוב

עו"ד לוי רועי: אבקש להודות על הארכת תוקף התכנית 3277 ב-15 שנה נוספות. לגבי השקיפות, לא מובן המענה האם הולכים את כל הדרך ולקבל תשובה שוב למה ששאלתי? האם יש כאן כוונה לממש את ההנחיות של אגף שומת מקרקעין איחוד וחלוקה שמחייבות לא רק להציג את אופי נחלת המקדמים על כל

חלקה אלא גם להציג לכל קביעה את התחשיבים והנתונים שחושפים איך הגיעו אליה? כלומר, הנתונים והחשובים ששימשו את השמאי בשביל לקבוע מקדם, אשמח למענה לגבי זה.
נושא הזכויות הלא רשומות, אצלנו זה מעון שכניה, בכל תיק נכס בטאבו בקלות אפשר להוציא שטר הארכת שכירות שמאופיין. אם יש ייחוד של הנכס והוא מגובה בלשכת רישום המקרקעין ניתן לראות זאת כרישום בית משותף

ליאור שפירא: אנא הציג מענה להתנגדויות, החל מהתנגדות 7 ועד 18
עדי בסיס: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
טלאור פפוש: לעניין התנגדות סולמי הן חלקות בבעלות עירייה בייעוד ציבורי. הם טוענים כנגד ההפקעה. הם רוצים שנעשה שחזור הפקעות אבל זה לא תפקיד של תכנית איחוד וחלוקה
מלי פולישוק: יש מימוש הפקעה?
ענת הדני: זה נרשם על שם העירייה. השאלה לעניין הטבלאות איחוד וחלוקה היא הרישום וזו חוות דעת המשנה ליועמ"ש.

מלי פולישוק: אם הם ילכו לבית משפט נצטרך שוב לשנות את הטבלה?
דני ארצי: העירייה היא הבעלים, היא מקבלת את הקרקע
ענת הדני: לגבי הטבלה זה לא רלוונטי, אנו פועלים בהתאם לתקן 15 ולחוות דעת של המשנה ליועמ"ש. בהתאם לטענה של זניחת ההפקעה המענה הוא שהייתה פה תכנית והתכנית כעת תמומש וגם ההפקעה. לא הייתה יכולת לממש את התוכנית ולכן ההפקעה לא מומשה.

עדי בסיס: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

מיטל להבי: ראיתי שבמעמד המסמכים רק ההוראות מחייבות? כל השאר המלצות?
עדי בסיס: תקנון ותשריט זה מובנה כמחייב, עקרונות השומה הם מסמך רקע. טבלאות או"ח הם חובה(מחייב).
מיטל להבי: עשיתם שינוי בשטחי ציבור בסעיף 4.3 למשל גמישות עתידיות, אפשר לתת גם גמישות לקיוסק בעבר?
עדי בסיס: האם אפשר להשאיר קיוסק בשצ"פ?
עידו אלונים-אדריכל התכנית: בשני תאי שטח של שטח ציבורי פתוח אנו נותנים זכויות 70מ' עבור קיוסקים.
מיטל להבי: מכיוון שהשטחים השתנו והפכו כאלו לגינות שכונתיות אולי נכון לאפשר במסגרת התב"ע להכניס את הזכויות בניה של הקיוסקים בתוך השטח הבנוי?
אודי כרמלי: אלו לא היקפים גדולים, אם אפשר קיוסק למה לא לאפשר 30 מ'
מיטל להבי: האם אפשר לנייד את שטח הקיוסק לתוך המבנים?
אודי כרמלי: זה אומר לפתוח את הטבלאות מחדש כי זה לשטחים הפרטים.
מיטל להבי: נאמר שיש לאפשר גמישות למקומות חניה, באיזה גמישות מדובר?
עדי בסיס: יש לעשות אבחנה בין **שימוש** המגרש בפועל לבין היקף החניות מתחתו. מה יקבע בחניון בתחום המגרש יהיה לפי תכנון מייטבי של החניון. יש מגרשים עם רמפה ולכן היקף החניות בשטחם יהיה מצומצם אבל מרבית החניות שלהם יהיו במגרש הסמוך. הצמידות היא גבוהה.
מיטל להבי: אין צמידות צריך לעבור את רח' לוינסקי.

עדי בסיס: מתחם צפוני ודרומי אין חיבור.
מיטל להבי: סעיף י' דרכים וכוונות כן דבר על כך.
עדי בסיס: הכוונה שבין מגרש התעסוקה הסגלגל למגרש המגורים בחלק הצפוני ובחלק הדרומי בנפרד ויש אפשרות לחבר מתחת לשצ"פ.

מיטל להבי: אבקש שהחניה למגורים תהיה במגורים לא לתעסוקה.
עדי בסיס: אי אפשר לעשות זאת מבלי לפגוע בהם בצורה מובהקת, כי בכדי לממש את כל המגורים הם ייצטרכו לרדת 7-8 קומות תת קרקע, זה בלתי אפשרי. בנוסף, אפשרנו להם לבנות בדופן של השצ"פ.

מיטל להבי: תוסיפו סעיף שהצמדת חניה תתאפשר רק לחניות המגורים.
עדי בסיס: זה קיים בהיבט ההפוך לתעסוקה ומסחר אין הצמדה.

מיטל להבי: סוכם שיש להורות על תיקון הטבלאות כך שלא יבחן הצורך וגם בשקיפות.
ענת הדני: ייבחן הצורך בתיקון בנושא איכות הסביבה. ההליך של 106ב' מתנהל כך שהטבלאות יתוקנו כדי שיהיה אפשר לשקול את התיקונים ואז יגיע שוב לוועדה אם התיקונים הללו נדרשים.

מיטל להבי: אנא פעלו בשקיפות
עידו אלונים: רשום בסעיף 6.4 חניות אשר מיועדות למגורים לא יצמדו ויונהלו כולל של החניון.
חיים גורן: הסיפור של היועץ החברתי שהיה שם. האם היה מענה שהם מבינים שהם קיבלו את הזכויות שלהם בצורך מיטבית?.

עדי בסיס : לא חושבת שהם מבינים עד הסוף. מה שחשוב שהם מאוגדים ויודעים לנהל מו"מ מול יזמים נוספים זה לא ברור בהליך התחדשות עירונית בדרום. האם הם חושבים שהם נפגעו בעקבות או"ח בכלל מרחב התכנון? זה משתנה.

אודי כרמלי: לא רק שהם לא נפגעו אלא התוכנית הצילה אותם.

מלי פולישוק: תוכנית האו"ח מה התועלות שיש להם יכול להיות שחלק מהטענות היו מתיירות אם הייתם מחדדים את זה.

אודי כרמלי: ללא התוכנית לא היה סיכוי לעשות כאן כלום. חוקי המשחק שיש תוכנית קיימת ואפשר לעשות תוכנית חדשה מכל מיני סיבות. אבל המצב כיום להערכתנו אם פותחים את התוכנית כמעט בטוח שכרם יוצא בהפסדם. כיוון שהתוכנית הזו כן מייצרת תמהיל מסוים ואיזון כלל השטחים יש להתאים זו למערכת החוקים שנמצאת בתוכנית הזו. אי אפשר לחלק אתם רק מגורים אתם תעסוקה.

מלי פולישוק: אם הצפוניים יידעו מה התועלת שיש להם מהענין לדוגמא כמה יחידות דיור יש כאן. אז אולי ההתנגדויות היו מתיירות.

אודי כרמלי: זה נכון בבסיס. אולם התושבים נמצאים בענן של אי ודאות וחוסר הבנה וכן נעשה מהלך לעמוד על שלהם ולדעת מה הם מקבלים ומה לא. הענין שהם ירצו זכויות המגורים יהיו טהורות בלבד ללא ערבוב עם זכויות תעסוקה של המגרשים בסופו של דבר אנחנו נמצאים במערכת שמחייבת אותנו לייצר את ההבדלות הללו. אני משוכנע שהתוכנית הזו מייצרת להם הטבה משמעותית ויכולו לממש את יחידות הדיור שלהם.

מלי פולישוק: בכמה יח"ד מדובר?

עידו אלונים: בחלק הצפוני 250 יח"ד ובחלק הדרומי היתה אפשרות המרה של שטחי תעסוקה לעוד 160 יח"ד. ההמרה היא 160 + 250. לא הצלחנו ליצור 250 בחלק הצפוני כי במסגרת המסמך הסביבתי שהוכן התברר שניתן להקים מגורים רק ממפלס בערך של 35 מ' מהרחוב זה משתנה. הנתונים ישנים ולכן הצענו לעדכן את המסמך הסביבתי וכשהוא יעודכן יכול להיות שאפשר יהיה לרדת מתחת. את דנה ביחס לתוכנית המופקדת ודברים השתנו.

אודי כרמלי: אם שמתם לב לכמות ההתנגדויות שהצוות המקצועי הציע לקבל נעשה צעד לנסות לראות איך כן אפשר ללכת לקראת התושבים והמתנגדים.

חיים גורן: כולנו רוצים שהתוכנית הזו תצא לפועל ולכן יש לאפשר את התשתית הכי טובה שיש. **מיטל להבי:** מה השטח של החניון הציבורי

אודי כרמלי: 120 חניות במפלס בערך לפי שטח של 6700 מ' לחלק ל500 מ' ברוטו לחניה. **מיטל להבי:** כמה שצ"פ מקבל חניון מתחת ?

עידו אלונים: לפי ההוראות ניתן עד 40% מהשצ"פ. כיוון שזה יקבע בתוכנית עיצוב, יש פה תוכנית שצריך לצמצם את שטחי החניה מתחת לשצ"פ ולהקדיש אותם בעיקר למעברים בין חניונים. בנספח התנועה המנחה אנחנו מראים אזורי השלמות גאומטרים מתחת לשצ"פ לטובת הגדלת החניון.

מלי פולישוק: למה להגביל את הקומות

עידו אלונים: יש הוראה שתותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת מעבר למפורט בטבלה 5. יש כאן סעיף שמאפשר להוסיף קומות ללא הגבלה.

מלי פולישוק: אבל זה סותר כי כן יש הגבלה.

עידו אלונים: נבדוק זאת

אלחנן זבולון: לווינסקי 121 לגבי הבית כנסת. בזמנו הייתה אמירה של אלי לוי שאם הבית כנסת יפונה הוא יפונה בצורה מסודרת והזכויות שלו ישומרו אני רוצה לחדד זאת.

אודי כרמלי: בכל מקרה יש 106 ב'

עדי בסיס: לנושא בה"כ הפעיל בלווינסקי בגלל שהם לא רשומים בטאבו הכנסנו סעיף לתוכנית העיצוב העתידית שתפורט שלביות הביצוע תוך מענה למבנה הדת בשטח התכנון.

ענת הדני: מקריאה את ההחלטה.

עדי בסיס: נוסיף את הסעיף של הבית כנסת בתוכנית העיצוב.

ליאור שפירא: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0011-25' מיום 04/06/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות, לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בטבלת המענה ולתקן ולעדכן את טבלאות האיזון וחלוקה על פי המפורט בחוות דעת הצוות ומנימוקי הצוות המקצועי.

בהקשר זה תוך 21 יום מפרסום ההחלטה יועברו לידי שמאי התכנית אסמכתאות עבור מגרשים עליהם קיים בינוי לפיהן המדידה החתומה על ידי מודד משקפת בינוי שניתן לראותו ככזה שניתן לו היתר בניה-נבנה בהתאם לתכניות תקפות ואינו כולל בניה ארעית, קיומן של תצ"אות וכדומה והכל לצורך בחינת שווי המחוברים וגודל המגרש במצב הקיים.

כמו כן לאור שינוי במקדמי הפליטה שנלקחו במסמך הסביבתי לעת הכנתו (לעת הפקדת התכנית), אשר חושבו עפ"י "מתודולוגיה לחישוב מקדמי פליטה מכלי רכב עבור מצאי כלי הרכב הישראלי" מתאריך

--	--

19.7.2016 (והתבססו על צי הרכב הישראלי הנכון לתאריך 27.2.2015), יש לעדכן את חיזוי איכות האוויר לתכנית ובהתאם לתוצאות יש לבחון מחדש את הפחתת מגבלות הגובה למיקום שימושים רגישים על ידי הרשות לאיכה"ס. בהתאם לכך וככל ויתאפשר, יבחן שינוי מיקום השימושים הרגישים ותמהילם ותיקון טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם.

יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט לעיל, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בלוחות מודעות ומשלוח הודעות לתקופה של 30 ימים לכלל בעלי העניין בקרקע. יצוין למען הסדר הטוב כי התנגדויות מספר 17 ו-18 הוגשו בליווי תצהיר כדין.

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

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

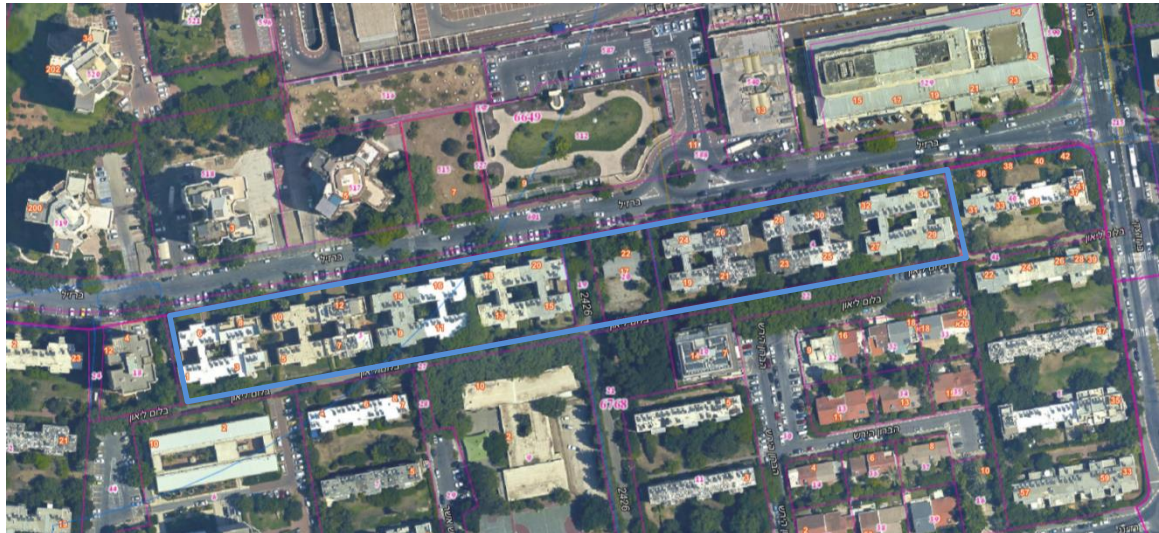
בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0776815 תא/מק/4895 - התחדשות רחוב ברזיל
17 - 0024-25ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום:

רמת אביב א'

גבולות: בצפון: רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלום

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

כתובת:

רחוב ברזיל 6-34 זוגיים

רחוב לאון בלום 1-29 אי-זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	
6768	3,4,19,20

שטח התכנית: 13.3 דונם

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון:

דיון להתנגדויות:

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

אלון גולדמן: תכנית התחדשות ברזיל אושרה בשנת 2020, דיון בהתנגדויות התקיים ב-2021 דיון בוועדת ערר ב-2023 ולפני כחצי שנה היינו כאן בדיון השלמה לדיון בהתנגדויות בעקבות החלטת ועדת ערר. בדיון האחרון הוועדה קיבלה שתי החלטות ופרסמנו ב-106 (ס' 2 בהחלטה) והיום אנחנו בעצם בדיון להתנגדויות לבחינת שינויים בתכנית. רח' ברזיל ברמת אביב הירוקה בעורף של קניון רמת אביב. מציג את התוכנית בקצרה במצגת.

ליאור שפירא: רק מי שהשתתף בדיון הראשון של שמיעת ההתנגדויות יוכל להשתתף, ראובן לא תוכל להשתתף.

ראובן לדיאנסקי: מאז שהתוכנית הזאת עלתה התנגדתי לעוצמות לגדלים לגבהים. השכונה לא יכולה להכיל את זה ואני מקווה שמי שיכול להצביע לא ייתן יד לעוצמות הכל כך משמעותיות של בנייה.

עו"ד אשר כהנא: אני מייצג את מתנגדים מברזיל 1, 3, 51. התוכנית הזאת הוחזרה ע"י ועדת הערר לדיון חוזר בוועדה המקומית. כלומר צריך לדון "דה נובו" על ידי הוועדה המקומית בין היתר בעוצמות הבנייה וגם נדרש לדון בסוגיות של התנועה. הייתה חוות דעת כלכלית לפי תקן 21 שלא הוצגה בפני חברי הוועדה והמתנגדים. בניגוד לסעיף 96' לחוק התכנון והבנייה. כל חוות דעת שמוגשת לוועדה המקומית חייבת להיות מוצגת ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון. זה כבר אומר שההליך הזה פגום מיסודו גם הדיון הקודם וגם הדיון הזה מאחר וזה רלוונטי לשאלת עוצמות הבנייה. חייבים לדעת את המצב הכלכלי ולמה בכלל התחדשות עירונית דורשת תוספת תוספות בנייה. לגבי 106' בוועדה מקומית צריכים לדון באינטרס הציבור איזה שינויים צריכים להיעשות בתוכנית? הטענה שלנו שבמקום הזה התועלת הציבורית העיקרית שאפשר להשיג זה על ידי צמצום היקפי הבנייה כפי שהייתה בתוכנית המתאר המקורית, שתיארה את המקום שמכילה 8 קומות ועד רח"ק של 4 לא 15 קומות. במקרה הזה הרעיון של להוסיף דיוור בר השגה שהוא באופן כללי אינטרס הציבור פה הוא לא מתקיים מכיוון שרמת אביב זה בירת הדיוור המיוחד בתל אביב יש שם מעונות סטודנטים יש דיוור מוגן יש בתי אבות יש גם דיוור ציבורי של עמידר שרק עכשיו אושרה תכנית להרחבה שלו זו לא הסוגיה. יש הרבה מקומות בשדה דב למשל עם דיוור בר השגה. בכל התחדשות עירונית התווספו דירות, אבל ההצגה כאילו זה רחוב דופן השכונה פשוט לא נכון. לא ככה קבעה תוכנית המתאר הכוללנית ולא הוועדה המחוזית. בזמן שהיא דנה בתוכנית המתאר הכוללנית נאמר כי לא תהיה בנייה מעל 15 קומות אלא בדופן נמיר. זו דופן השכונה ומגרשים הגובלים באיינשטיין שזה דופן השכונה. רחוב ברזיל מצד דרום הוא לא דופן השכונה.

ליאור שפירא: האם כתוצאה מהדב"י היקפי הבנייה גדלו?

עו"ד כהנא אשר: בסופו של דבר אם צריך לבחור באינטרס הציבורי ולאפשר התחדשות עירונית, זה כנראה מחייב לא מאפשר הפחתת עוצמות הבנייה. אם יתווספו אינטרסים ציבוריים אחרים שיפחיתו מהכדאיות הכלכלית. לא ראיתי חוות דעת כלכלית.

ליאור שפירא: האם עמדתך היא כתוצאה מכך שהוועדה סברה שהיא רוצה לעשות דב"י באזור האם גדלו עוצמות הבנייה?

עו"ד כהנא אשר: יש קשר ישיר בין המטלות הציבוריות לבין עוצמות הבנייה. אחת הסיבות שיש אפשרות להגדלת עוצמות הבנייה זה בגלל בין היתר המטלות הציבוריות. אם מגדילים את המטלות הציבוריות זה על חשבון הפחתת עוצמות הבנייה כן יש קשר ישיר בין הדברים והיה צריך לדון בזה ביחד. 106' הוא רק על הדב"י יש קשר בין הדברים. ההחלטה שלא לשנות את עוצמות הבנייה שהיא מנוגדת להחלטת ועדת ערר ולתוכנית המתאר הכוללנית. לא למטרה הזאת אפשרו את הגדלת עוצמות הבנייה אלא כדי לאפשר התחדשות עירונית. מאפשרים התחדשות עירונית כאשר יש כדאיות כלכלית. כי יש מקרים שבהם אין כדאיות כלכלית וכתוצאה מזה אי אפשר לאשר התחדשות עירונית, זו הייתה המטרה של הגדלת עוצמות הבנייה. יש קשר ישיר בין ההחלטה את הוצאות הבנייה לבין הסוגיה הזאת ואני אומר שהאינטרס הציבורי הוא לא זה אלא להקטין את עוצמות הבנייה.

ליאור שפירא: לו לא היינו מאשרים בדיון הקודם את הדב"י

עו"ד כהנא אשר: אז היה מקום להקטין את עוצמות הבנייה וההחלטה שלא להקטין את תוצאות הבנייה היא החלטה מוטעית בניגוד לתוכנית המתאר ובניגוד להחלטת ועדת ערר.

סוגיית האינטרס הציבורי, ומדוע צריך להעדיף את הקטנת עוצמות הבנייה על פני דב"י. נושא התנועה היה בהחלטת ועדת ערר שחייבה לדון ולבחון אותו. זהו רחוב פנימי ללא מוצא שאין דרך לצאת ממנו. ברחוב הזה זה יש תוספת של 300 דירות ברחוב ברזיל, וגם תוכניות נוספות בקצה ברחוב פייכמן, וגם בסוף ברזיל גם שם מקודמת התחדשות עירונית. כולם בסוף יזרמו לרחוב ברזיל יש תוכניות מקודמות ובשלבם כבר די מתקדמים לתוספת זכויות בקניון רמת אביב מגדלים כל התנועה הזאת זורמת בסוף ברחוב ברזיל והנושא התנועה לא נבחן ע"י חו"ד מקצועית שמוצגת לחברי הוועדה ולמתנגדים, אין חוות דעת כזאת. על בסיס מה מחליטים חברי הוועדה?

הוועדה המקומית מוסמכת לקבל החלטה שהיא לא רק כן דב"י או לא דבי, אלא לא דבי או דב"י חלקי והפחתת עצימות הבנייה. אם כבר הולכים לדב"י וזה האינטרס הציבורי שהוועדה חושבת שהוא חשוב למה להגביל את זה לתקופה של 25 שנה ולא יותר. אם יש צרכים לדיוור בר השגה שיעשו זאת לצמיתות. ירצו לשנות אפשר לשנות את התב"ע.

מס' החלטה	התוכן
מס' החלטה	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

עו"ד אלי וילצ'יק (מייצג את בעלי הזכויות בתכנית והיזמים): אנחנו מבקשים להפחית את הדב"י מ- 15% ל-10%. אומנם המדיניות שלכם היא 15% אבל זו תוכנית שהופקדה לפני המדיניות כך אין חובה להחיל את המדיניות. אנחנו חושבים שבגלל התנאים הכלכליים המיוחדים כיום בארץ העובדה שהתוכנית הזו והתחשיבים שלה יצאו מתחילת הדרך ללא הדב"י והיום הדב"י יביא להפחתה של הרווח בפרויקט וספק מאוד אם הוא יהיה רווחי ולכן יש להפחית את אחוזי הדיור לדב"י. יש לזכור שהפרויקט בסופו של דבר נתן מטלות ציבוריות לא מעטות וקבע מספר יחידות דיור נמוך יותר מאשר המדיניות שלכם וגם שטחים נמוכים יותר. מלכתחילה הפרויקט הזה לא לקח את המקסימום שהיה צריך מבחינת המדיניות. הצפיפות בתוכנית היא לא יוצאת דופן ההפך מדובר על 40 יחידות לדונם נטו, אחרי הפרשה 46 וידוע בתוכנית למשל בשדה דב שמגיעים 54 כאשר מדובר בפינוי בינוי יש תוכניות אחרות עם היקפים כאלה שלא מדובר בתוכנית פינוי-בינוי ולכן אין פה איזו בעיה של צפיפות יתר ועומס יתר. מצד שני ההשכרה ארוכת טווח יש לה כל מיני עלויות תחזוקה.

גם העובדה היא שאי אפשר לאכלס מיד את כל היחידות ולא תמיד היחידות עומדות בתפוסה מלאה כי היום יש בעיה של הריבית. מאז שנעשו התחשיבים הכלכליים של התוכנית הזו בתחילת הדרך להיום כאשר מאפס ריבית אנחנו מגיעים למעל 4% ריבית. כמו כן ידוע שמכרזים של מינהל מקרקעי ישראל להשכרה ארוכת טווח הם משתתפים בהם. לכן כל האמור מביא לכך ש הפרויקט שלנו יהיה גבולי לפי החישוב שאנחנו עשינו 15% מביאים 12.39 כאשר 14% המינימום וזאת המשמעות. אם תרדו ל 10% אנחנו נגיע 6.66 ולכן אנחנו חושבים שזה מאד חשוב להוריד 5%. לכן אנחנו מבקשים שאכן תקבלו את ההחלטה לדב"י שיישאר אנחנו לא מתנגדים אבל מבוקש להפחית ל-10%.

מיטל להבי: בדיון הקודם ביקשתי לראות את התוכנית הכלכלית זה מסמך שאנחנו אמורים לראות אותו. לא ייתכן שאני מגיעה לדיון ואין לי אותו. נאמרו דברים ע"י עו"ד וילצ'יק ואין לי יכולת להגיב. הדב"י הוא חלק מהכמות הכללית. אנחנו 475 יח"ד. הדב"י היא נגזרת מהיחידות הדיור ומה שניסינו לעשות, זה כנראה להפחית את הכלכליות של הפרויקט ולהצדיק אותו באמצעות מטלה ותועלת ציבורית. אמרתי בפרוטוקול דברים על תחבורה שלא ראיתי תוכנית תחבורתית. גם ועדת ערר נדרשה לשאלות על תוכנית תחבורתית, ואין פה שום תשובה על תוכנית תחבורתית. יש פה תשובות על תקן חניה, שביל אופניים, הרחבת מדרכה, הפיכת שפ"פ לדרך. התוכנית התחבורתית שמדברים היא משנת 2014 ועל זה מתבססים אז היו תקנים אחרים ועוצמות אחרות ולכן זה בלתי תקין בעליל.

אני כחברת מועצה העליתי בדיון הקודם, את הצורך לראות תוכנית כלכלית, ותחבורתית, ולא ראיתי. אנחנו מדברים על תוכנית מתאר שמסמנת את האזור כמרקם לשימור, ובדקתי אתמול את תוכנית המתאר ואני שואלת אותך איך זה עומד בקורלציה במטעם עם מרקם לשימור זה הפרה של המרקם לשימור זה לא מרקם לשימור זה בנייה מסוג אחר לגמרי. דבר נוסף הייתה תוכנית מדיניות לרמת אביב והגדירה שניתן להוסיף 1771 יחידות אתם עשיתם הערכה במסגרת מסמך המדיניות לכל התמ"אות ולכל ההתחדשות העירוניות ואמרתם 1771 יח"ד, זה מה שניתן להוסיף. שאני הערתי פעם ראשונה את תשומת הלב להיקף הבנייה המתווספת מתוקף ה-1771 יחידות היינו 1100. האם אנחנו עומדים במסגרת מסמך המדיניות או הכפלנו את המספרים. אתם צריכים להביא לנו את תמונת המצב אני מעריכה שרמת אביב מזמן חצתה את 1771 יח"ד. אני חושבת שזה חלק ממה שצריך להציג כי גם את זה העליתי במסגרת הדיונים הקודמים וגם את התשובות לזה ביקשתי במסגרת הדיונים קודמים. אני מבקשת לקבל את הנתונים

ליאור שפירא: הייתה הצבעה במסגרת הדיון הקודם ודעתך ושל אחרים לא התקבלה. במסגרת הדיון קודם הנושא שלא הוכרע היה רצון הוועדה להגדיל את דב"י במסגרת עוצמות הבנייה הקיימות. לא להגדיל את עוצמות הבנייה כמו ששמענו מקודם, אלא במסגרת עוצמות הבנייה. מאחר והדבר הזה לא הובא בפני המתנגדים והיזמים היינו צריכים לעשות 106 ב'. פרסמנו 106 ב' והוגשו התנגדויות לענין הדב"י. **מיטל להבי:** לא יכול להיות שהדיון יתמקד בנושא הזה בלבד. ועדת הערר קבעה שתוצג לפנינו תוכנית תחבורתית ולא עשו את זה. אין תשובה לתוכנית תחבורתית יש תשובה לתקנים לחניה למטרו ולרקל אין תשובה לתוכנית תחבורתית. אחד הטיעונים הכבדים בתכנית זה העומס על רחוב ברזיל כתוצאה מהבנייה הזו גם מפיכמן גם מקניון רמת אביב וכל התוספות יבואו דרך רחוב ברזיל לא ניתנה תשובה לנושא. מאחר ואני יושבת על תיק התחבורה ובגלל שיש פקקים ברמת אביב באים אליי תושבים עם רעיונות ואומרים אולי נפתח את נקר גרונר או אחי מאיר או ברקאי או עוד יציאה לנמיר באזור של פינקלשטיין כל הרעיונות האלה הוסרו ע"י רשות לתנועה באמירה שמשרד התחבורה לא יאשר או שאי אפשר בגלל שבמקום יש תב"עות. אני אומרת אי אפשר להציג תוכניות שאולי יפתרו את הבעיה תיאורטית בשעה שבמציאות אפילו תוכניות שהיו על השולחן לא קורות. רמת אביב פקוקה והמצב יחמיר. נכון שתהיה תחבורה של רק"ל ויאפשר למבקרים לבוא עם רכבת אבל עדיין זו שכונה שמתניידת באמצעות רכב. לכן צריך לתת מענה לנושא התחבורתי. התשובות שקיבלתי לא סבירות לסוגיות האלה. מה גם שוועדת ערר המחזיקת את השאלות ששאלתי.

מלי פולישוק: בישיבה הקודמת פיצלת את ההחלטות. אחת מה שוועדת ערר ביקשה מאיתנו עוצמה והחלק השני לגבי דב"י. חברי מועצה אמרו שיש קשר בין הדברים. גם עכשיו כששאלת את עו"ד כהנא, מה הקשר אז יש קשר. משום שאם אתה מוסיף דב"י ברור שלא תפחית את העצימות הבנייה, גם אם יש

מס' החלטה	התוכן
מס' החלטה	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

בעיה כלכלית גם אם יש בעיה תחבורתית אתה לא תפחית כי אתה צריך את התועלת הציבורית בדב"י. לכן יתכן והפרדה של ההחלטות היא הבעיה.

ליאור שפירא: נתעלם לרגע מהדב"י אז בדיון הקודם היינו מצביעים על עוצמות הבנייה וכך זה היה מסתיים. לכן אין שום קשר כי קבענו כבר בדיון הקודם מה יהיו עוצמות הבנייה באותו פרויקט. בהמשך הדיון הקודם חלק רצו דב"י אבל עוצמות הבניה יישארו אותו דבר 10 קומות. עכשיו אמרנו ליזם להכניס את הדב"י ובמקום שיהיה לו 90% דירות אז יש לו פחות אחוזים מדירות הדב"י לכן כל מה שניסית לטעון לגבי תחבורה יותר גדולה וצפיפות יותר גדולה אין לזה שום משמעות כי זה לא משתנה, כי העוצמות נקבעו. כעת אנחנו מחליטים איך ייראה לדוגמה, 4 או 3 חודרים וזה לא משנה את עוצמות הבנייה. פתאום הופיע ענין מדיניות העירונית של הדב"י שהתפספה כאן ורובנו חושבים שהדב"י חשוב בעיר לעיר ולפרויקט. זה הנושא היחיד החשוב.

מלי פולישוק: אני חושבת שהמלכיות בהחלטה גרמה לזה שלא הפחיתו עצימות בנייה בנוסף שאין דוח כלכלי ודוח תחבורתי.

ליאור שפירא: למה דוח כלכלי חשוב זה לא ישנה את עוצמות.

אלון גולדמן: חוות דעת תחבורתית קיימת בדרפט. נכתבה כפרק נוסף במסגרת המענים להתנגדויות. **מיטל להבי:** בדקת את כושר הנסיעה והיו שינויים משמעותיים בכמות יחידות הדיון שהתחייבתם עליהם בתוכנית של 2014, לעומת מה שנבנה בפועל כלומר כל מה שהצגתם זה לפני החלטת ועדת ערר שאמרה שזו לא תוכנית תחבורתית, ושתכינו תוכנית תחבורתית. אתם עונים שאין תוכנית משנת 2014.

אלון גולדמן: לגבי מספר יחידות הדיון שחזתה המדיניות, בכל התב"עות שאנחנו עורכים בדופן השכונה הן בנמיר והן בברזיל כמות יחידות הדיון היא פחותה ממה שחזתה המדיניות. כמות לא משמעותי אבל פחותה. התחזית של המדיניות כללה גם את ההתחדשות בלב השכונה מכוח תמ"א בגרסותיה הראשונות. יש לזכור בשכונה הזו חיים 2% מתושבי העיר. שכונה מאוד מרווחת 860 דונם 11,000 תושבים 2% מתושבי העיר גרים בשכונה. כיום בשכונה 3756 יחידות דיון. אנחנו עומדים מאחורי הצורך בהצפה ותוספת יחידות הדיון היותר מסיבית בדופן השכונה היא זו שמאפשרת לנו לשמור על לב השכונה כמרקם בינוי לשימור כהגדרת תוכנית המתאר.

המבנן של ברזיל ושל צמחי היהודים אלה המבנים הצפוניים ביותר שהוקמו בשכונה עד שקם קניון ומשען וכד'. יש שם טיפוסים בינוי אחרים, וצפיפות גבוהה יותר.

ליאור שפירא: שימי לב שאף אחד לא בא מהדיירים להתנגדות. היחידים שכאן מתנגדים הם אנשים שגרים בבניינים בעוצמת הבנייה הזו. אני מבין שהם שלא רוצים שיסתירו להם את הנוף אבל כל רמת אביב אף אחד שם לא מתנגד. בדיון הקודם היו כאן אותם אנשים שגרים שם שהסבירו שאין להם מקלטים ואין להם שום דבר.

אלון גולדמן: אז זה היה לנושא מרקם בנוי לשימור, נושא מדיניות רמת אביב, נושא כמות יחידות הדיון התוספתיות בשכונה.

אירית לב הר גבאי: אכן התבססנו על בדיקת מסמך המדיניות 2014 שחזה היקפים שהם באמת כמו שעדיין אנחנו עומדים בהם. אומנם דברים השתנו בסביבה מאז ודווקא הבדיקה הזאת אנחנו עומדים מאחוריה גם היום מפני שהיא מחזקת את הדרישה בהורדת השימוש ברכב הפרטי, וחיזוק האמצעים האחרים. הבדיקה היא בצד הפסיבי מבחינת רמות שירות לרכב הפרטי. יש את הקו הירוק שנבנה הוא כבר לקראת פתיחה בשנים הקרובות. נכנס פרויקט המטרו שלא היה קיים את בתקופת מסמך המדיניות. הוא יותר עתידי אבל מדובר על הקיבולת של השכונה. בנוסף תקני החניה היו שונים אז מאשר היום הוועדה החליטה על הפחתה של תקני חניה כולל באזור הזה, ככה שהעומס התחבורתי הוא אמור לרדת כתוצאה מזה שמספר החניות קטן, והאנשים מתנהגים בהתאם. בנוסף יש שבילי אופניים הליכתיות וכד' מסתמן שינוי בהרגלי נסיעה. יש מעגל תנועה שנבנה בברודצקי ברזיל שנעשה עקב השינויים במטרו והשינויים ברחוב איינשטיין שגם משרת ועובד בצורה טובה בשביל אופניים שהוסף ברחוב ברודצקי.

מיטל להבי: איך זה עומד מול העובדה שכל הכניסות לקניון יהיו מרחוב ברזיל וכל פיתרון, יהיה מכיוון ברזיל.

אירית לב הר גבאי: בנוסף לבדיקה שנעשתה עבור ברזיל ומסמך המדיניות בחנו במסגרת קידום תכנית הקניון עשינו גם בדיקת תנועתית לקניון ובחנו גם את התוספת של תנועה, והממצאים של הבדיקה הראו שרחוב ברזיל יכול לשאת בעומס של התנועה. מבחינה תפעולית בחנו את הנושא ומבחינת העומסים התכנית יכולה לשאת בזה.

אלי וילצ'יק מענה היזם: אנחנו מצטרפים להמלצות של הצוות בדרפט. הדיון היום הוא רק ב106ב'. ועדת ערר החזירה לדון בנושאים שהגדירה עוצמות הבנייה והתנועה. וקיימתם דיון כזה שהיה מקיף ודנתם בנושא התחבורה וכל הנושאים האחרים והחלטתם להישאר בהחלטה של ועדת הערר בהחלטה המקורית שקיבלתם אותה. לאחר מכן קיבלתם החלטה נוספת ב106ב' ועדת ערר אמרה שלא צריך שמיעה נוספת של מתנגדים, ועל התנועה נאמר שממילא זה חוזר אז היא לא תדון בשאלות האלה ושהוועדה תבדוק את עצמה שוב. הנושא של הדב"י וכן נכון לייצר אותו במקום כי יש כאן קו מטרו ותחבורה ציבורית והאוניברסיטה וסמינר הקיבוצים ולכן לא עמדנו על הטענה שלנו. הנושא הזה חשוב וצריך להרוס את הבתים הללו ויש לדחות את ההתנגדות.

אודי כרמלי: המשמעות כאן של הדיון הוא לא לגבי עוצמות הפרויקט אלא הפחתה של הדב"י

התוכן	מס' החלטה
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

רוני קינסברונו: אנחנו מבצעים בעצם הערכה לפני תשלום היטל השבחה. אנחנו מחפשים רווח שהוא בסביבות ה-20% מתוך הנחה שאם משולם היטל השבחה 50%. כלומר, מעשרים אחוז ל-15% אז זאת המטרה שלנו זה 20%.

עו"ד אשר כהנא: אני רוצה להתייחס לאמירות פה שבעצם הדיון בנושא העצימות הוכרע. ראשית כאשר נודע לנו על ההחלטה הקודמת בנושא עצימות הבנייה, שלא נשלחה למתנגדים. מיד הגשנו בקשת רשות ערר על ההחלטה ואמרנו שההחלטה לא נכונה ומנוגדת להחלטת ועדת ערר. תשובת העיריה הייתה שזו לא החלטה הסופית וכאשר תתקבל החלטה לעניין 106'ב' תהיה ההחלטה הסופית ואז תוכלו להגיש בקשת רשות ערר. לכן כל עוד זו החלטת ביניים רשאים חברי הוועדה לשנותה. בנוסף, נאמר ע"י סגנית ראש העיריה שיש 1700 יחידות בשכונה והצוות המקצועי ענה שיש כבר יותר גם בעקבות תמ"א 38 אך לא נוקב במספר יחידות הדיון שהתווספו. מה שמלמד שהמדיניות מ-2014 לא עדכנית ולא יכולים לפעול מכוחה והיא מצריכה עדכון לתוכנית האב אבל כרגע אתם לא עומדים בתוכנית האב. לכן זה גם רלוונטי לנושא התחבורתי כי כל הבדיקה התחבורתית ב-2014 התבססה על 1700 יח"ד. בדקתי את הבדיקה התחבורתית ב-2014 והיא לא התייחסה לרחוב ברזיל אלא התייחסה לכמה צמתים בקצה ברודצקי ואינשטיין לא הייתה התייחסות ספציפית לרחוב ברזיל. רחוב ברזיל הוא רחוב ללא מוצא. כל הזמן יש תנועה של חיפוש חניה, כניסה לקניון, רכב תפעולי, פריקה וטעינה של משאיות וסחורות לקניון. על זה מוסיפים מאות יחידות דיון ועוד דירות שיתווספו בקצה הרחוב. כל זאת גורם לפקק אחד גדול ואין לכך התייחסות. להגיד בדקנו בלי נתונים זו לא בדיקה. בדיקה היא כשבדקים מס' רכבים כמה דרגת שירות H דרגת שירות A לא אומרים סביר. אותו דבר לגבי חוות דעת כלכלית שהייתה צריכה להופיע בפני חברי הוועדה. יש קשר ישיר בין העצימות לבין הדבי לבין מספר יחידות הדיון. יכול להיות שבמסגרת הדיון הקודם אם היה מתגלה שהרווח לדוגמא בלי דב"י יהיה 30%, אולי היו חברי ועדה משתכנעים שאפשר לצמצם את עצימות הבנייה ואת מספר יחידות הדיון. עדיין יש רווח וגם יפתור קצת את בעיית רחוב ברזיל או להגדיל את המטלות הציבוריות. הנתונים חייבים להיות בפני חברי הוועדה בשביל לקבל את ההחלטה הזו.

עו"ד אלי וילצ'יק: אנחנו באמת רוצים בקידומה של התוכנית אבל אם לא תקבלו את ההתנגדות שלנו הפרויקט יהיה גבולי מאוד אבל אנחנו רוצים להריץ את התוכנית כי המצוקה מאוד גדולה.

שרה בועז גריצמן: אני תושבת רחוב ברזיל ושאלתי לכל חברי הוועדה הנכבדים מי מכם היה פיזית ברחוב ברזיל בשעות הבוקר, בשעות אחרי הצהריים, ויודע להגיד מה ראה בעיניו. אני יכולה להסביר מה קורה שם ברחוב אני נתתי לך, את בוחרת לעשות דברים אחרים. אני גרה ברחוב ברזיל 1 ובבוקר קשה מאוד לצאת מרחוב ברזיל. הכיכר אומנם נחמדה אבל עומדים ברחוב ברזיל לפחות עשר דקות בבוקר עד שאפשר יהיה להשתלב בכיכר, כי אנשים מסיעים את הילדים לבתי הספר לתיכון, כי באות משאיות וקשה מאוד להשתלב שם בתנועה וכולי. בנוסף במשך כל שעות היום מגיעות למשאיות, אין שם פיקוח ברחוב חונים שם במסלול ומשאיר מסלול אחד לכניסה חזרה לרחוב ואי אפשר לחזור הביתה. בוא נגיד בזמן סביר כשנכנסים מקצה הרחוב עומדות שם מוניות שמחכות לקריאה אז גם הן חוסמות נתיב, עומדות מכוניות שמחכות למקום חניה, כי אנשים רוצים לשלם פחות חניה. החניון של הקניון או שהוא מלא ואין מקום לחנות שם. הנסיעה ברחוב קשה מאוד הולכת להיות הרבה יותר קשה כמו שאתם מבינים עם התווספות של כל כך הרבה יח"ד. אנחנו לא מתנגדים להתחדשות עירונית, אבל הבנייה ברחוב שלנו במיוחד צריכה להיות מידתית. הדגם המוצלח מאוד שקיים כבר בשכונה הוא רחוב פיכמן בחלקו שנבנו בו תוספת של שלוש קומות. אני מציעה שתהיה תוספת לא יותר משמונה קומות.

ליאור שפירא: איפה שאת גרה זה לא מידתי ?

שרה בועז גריצמן: איפה שאני גרה זאת דופן השכונה. אני לא מכירה בשום מקום שיש דופן כפולה ומה שאתם מתכוונים לעשות זאת דופן כפולה, על נמיר זה לא יהיה דופן כפולה, כי יהיו רק בניינים גבוהים. מי שנתן כאן קודם דוגמה לגבי שדה דב זה סיפור אחר לגמרי זאת שכונה חדשה לגמרי שתיבנה בהתאם לתוכנית. הייתי אצלך בפגישה אישית והצגתי לך את התוכנית שאני יודעת על קיומה והיא גם מופיעה כתשקיף והתכנון בתוכנית הזו שתהיה בנייה של 15 או אפילו 20 על דרך נמיר, כי זאת הדופן לשיטתכם ומשם תהיה כל היציאה שתתנקז גם היא לרחוב ברזיל. אתם הרי מתכננים תוכנית ארוכת טווח. אני מדברת על פיכמן אתה ניסית אז להכחיש את זה כשהייתי אצלך,

ליאור שפירא: אמרתי שאני לא מכיר. אם אני מכירה אז איך אתה לא מכיר בתור יושב ראש הוועדה אבל היום אנחנו כבר לא יכולים להכחיש את קיומה של התוכנית הזאת כי היא כבר מפורסמת ויש עליה כבר ראיות זהב. לכן אני חושבת שגם את זה צריך לקחת בחשבון כשמדברים על הבנייה ברחוב ברזיל, ולא לחשוב שאת הרחוב הזה אפשר להקריב.

תושב ארז צוק: שמעתי פה כמה פעמים את המילה עוצמות בניה אני רוצה לתאר לכם מה זה להיות עם משפחה עם ילדים קטנים, עם אנשים מבוגרים, שלא יכולים לרדת במקלט ונתקעים איתנו במדרגות. אגב המקלט אצלנו זה לא המקלטים שאתם מכירים מפרנקל והמקלטים בפיכמן שהם ארוכים ומתחת לאדמה רוב המקלט הוא מעל האדמה ומתחת יש חדרון קטן שהוא סוג של ממ"ד הוא שאנחנו מנסים לתחזק אותו כבר רואים שם את הברזלים מזמן כי הבניין לא מתוחזק ואנחנו מהכניסות המתוחזקות. אז אני מבקש מכם, דבר אחד יש אנשים שמבועתים מהעוצמות של האזעקות ואני לא מדבר עוד על רעידות אדמה הגיע הזמן לעשות סדר בנושא ולקבל את ההחלטה. תראו בעיניים שלכם את האנשים שצריכים כל פעם לרדת באזעקה אנחנו מבועתים במיוחד אחרי מה שקרה בקצה השני של השכונה

מס' החלטה	התוכן
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

דיון פנימי

ליאור שפירא: אנחנו לא צריכים להוריד את אחוזי הדב"י. גם אם לקבל את עמדת היזם באחוזי הרווח שלו. הדיון היום הוא אך ורק אם להגביל את הדב"י רוב הדברים הוכרעו בדיונים קודמים ונכון שיהיה הדב"י. לאור המצוקה של אותם דיירים יש לאשר את התוכנית עוד היום וזה עינוי מה שקורה לדיירים.

ראובן לדיאנסקי: האם אוכל להשתתף במידה ויהיה דיון נוסף לאור ערר

רוני קינגסברנר: הפרויקט כלכלי גם עם 15% דב"י ואין שום סיבה כלכלית להפחית. הפער ביננו לבין היזם הוא לא כלכלי. הדו"ח של היזם כמעט תואם את הדו"ח שלנו. היזם מניח שהוא ישלם מס מטר של 72% והיות והתוכנית הופקדה לפי 1.1.23 לא יחול מס מטר ולכן יש רווח כלכלי גם עם 15% דב"י.

הראלה אברהם און: לעניין תחולת מס מטר התשובה היא שלילית

הערה לגבי נושא תמא 70

הראלה אברהם און: התוכנית הופקדה בשנת 2020 ותמ"א 70 אושרה לאחרית במאי 2025 וצריך לבחון האם התוכנית שהופקדה עומדת בהוראות התמ"א. לכן צריך לקיים דיון בוועדה המקומית בסוגיה הזו. אנחנו במצב משפטי שהתכנית בתחום ההשפעה של המטרו.

אודי כרמלי: בהמשך לשיחתי עם סגנית ראש העיר מיטל להבי אנחנו רוצים להבהיר בהחלטה לגבי ברזיל כי התוכנית הזו עומדת בתנאי תמ"א 70 לעניין מתן תוקף לתקופת המעבר בין אישור תוכנית המתאר החדשה לאישור תמ"א 70. מבחינתנו זהו נושא טכני, העמדה מקובלת על מיטל שלא נוכח כרגע ולא היה בהצבעה המקורית אז רק שהנושא הטכני הזה יופיע בהחלטה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, חיים גורן
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 106 ב לחוק תו"ב לעניין מדיניות הדב"י, לדחות את התנגדות מספר 2, לקבל באופן חלקי את טענה מס' 2 של התנגדות 1 ולדחות את יתר הטענות, מהטעמים המפורטים בחו"ד מה"ע ולאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. לקבוע בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית תת סעיף "תמהיל" ותת סעיף "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" וכמפורט בטבלה לעיל, שעיקרן ריכוז הוראות בדבר תמהיל יחידות הדיור בתכנית ותמהיל יחידות דב"י, שטח ממוצע וגודל מינימאלי של יחידות דיור דב"י ושטחי מרפסות עבורן- שיהיו בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית ושטחי המרפסות עבורן.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

למען הסר ספק ע"פ עמדת גורמי המקצוע תכנית זו עומדת בתנאי תמ"א 70 לעניין מתן תוקף בתקופת המעבר בין אישור תכנית המתאר החדשה לאישור תמ"א 70.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית
עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

**בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות
מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סלומון
18 - 0024-25ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

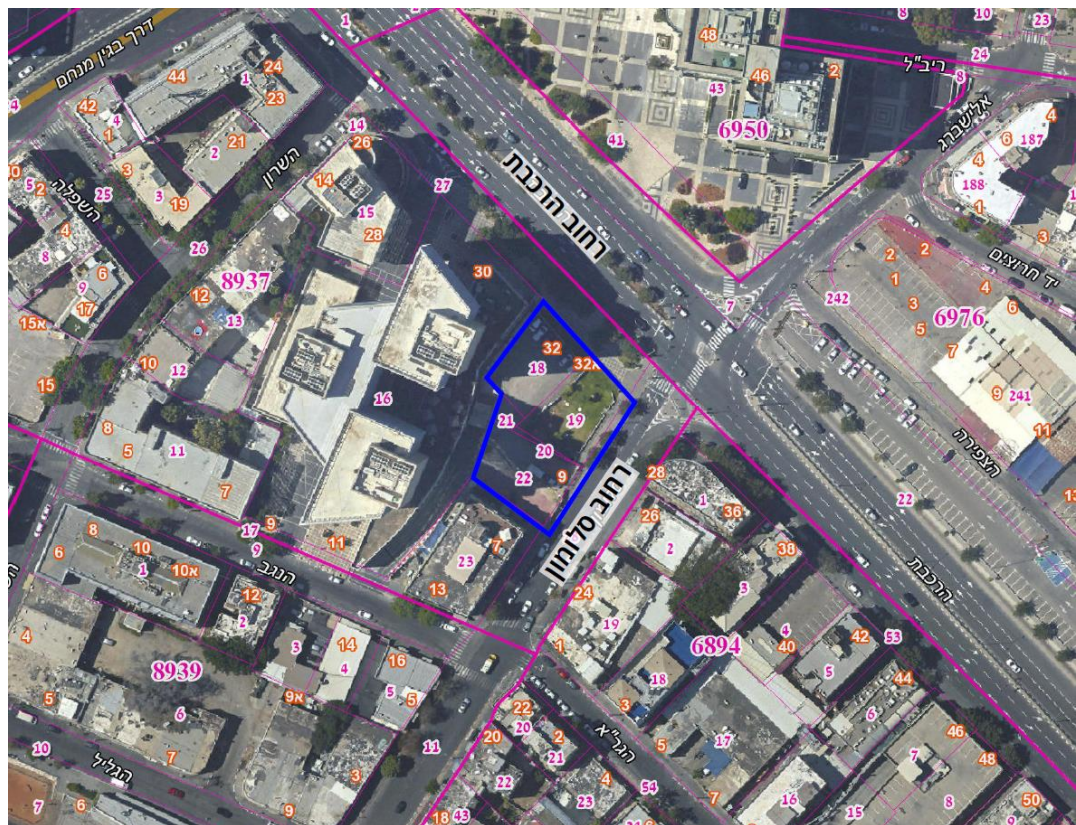
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית –תל-אביב

מיקום: שכונת נווה שאנן, צומת הרחובות סלומון והרכבת
כתובת: רח' הרכבת 32, 32א', רח' סלומון 9.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נוה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ושטחי ציבור בשני נפחים: מגדלי לכיוון רחוב הרכבת ומרקמי לאורך רחוב סלומון. המבנה החדש יבנה צמוד דופן לרחובות ויבטיח דופן פעילה לרחוב הרכבת ורחוב סלומון הממשיך את שד' הר-ציון. התכנית כוללת שטחי ציבור מבוזרים בשטח כולל של כ- 1300 מ"ר. כל יחידות הדיור בתכנית יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן	שטח חלקה (דונם)	כתובת
8937	מוסדר	חלק	18	-	0.486	רח' הרכבת 32
			19		0.501	רח' הרכבת 32א'
			20		0.021	-
			21		0.052	-
			22		0.493	רח' סלומון 9
סה"כ				1.553		

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
18 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדברט. עו"ד נועם קולודני : מייצג את בעלי המגרש הדרומי הצמוד שהנו חלק אינטגרלי מהמגרש. אנו מבקשים שהקו הכחול יכיל גם אותנו. מלכתחילה, היה ניסיון ליצור מתחם אחד משותף והשתתפנו בשכירת שירותיו של אדריכל קייזר אבל זה נגדע. אנו מבקשים כניסה משותפת לחניון ואולי גרעין משותף בבנין. אי אפשר להשאיר את המתחם שלנו מחוץ לקו הכחול זה ייצור פיל לבן שלא תהיה לו תקומה. מיטל להבי : מה גודל השטח שלך? עו"ד נועם קולודני : דונם אחד

ד"ר מאיר ארילון : מדיניות העיריה היא שאפשר להקים מגדל על מגרש זעיר של דונם 400. כלומר הרכבת סולומון זהו דונם 400 אם נדרש לבנות מגדל לא ניתן לייצר הפרשת קרקע בסמוך כלומר הפרשת קרקע לציבור אם בכלל נדרש לבנות מגדל. התושבים השיבו מי קבע שצריך לבנות מגדל? אין הפרשת קרקע לצרכי ציבור במקרה של בניית מגדל בשטח הקרקע. אם אתם חושבים שהפרשת קרקע לצרכי ציבור בקומות עליונות זה נקרא הפרשה לצרכי ציבור תכילו את זה על כולם. תכנית המתאר קובעת שני אזורי תכנון בנווה שאנן הגובלים אחד לשני. שני האזורים מרכז עסקים ראשי בניה מגדלים 802 ג' הנמתח ממזרח למערב שברצועה שבין רח' הרכבת להגר"א. ורצועה 802 ד' הנמתח מדרום לצפון בין רח' שביל עכו לרח' הרכבת. ההבדל בין שני המתחמים האלה שאחד 30% מגורים והשני 40% מגורים. ב2015 אישור תכנית המתאר עמדת הוועדה המקומית היתה שרצועת תכנון שבין רח' הנגב לרכבת נכלל ב802ד והגבול של 802ג' ל802ד' הינו רח' סולומון ובשנת 2018-19 בזמן תוכנית התחנה החדשה, הוועדה קבעה שנפלה טעות בקביעת האזורים בשל רצועת תכנון בין רח' הנגב לרכבת שייכת לאזור 802ג' דהיינו 30% מגורים תכנון הקו האזורי. הוועדה טענה שטעויות כאלה יכולות לקרות ונימקה זו על בסיס הנושא הסטטוטורי. כלומר מדרום לרח' הנגב שוב רוב השטח הוא ביעוד סטטוטורי מנדטורי ולא עולים ל40% והוועדה לא חייבת לאשר 30% והנה פה שוב פעם 40% אז מה נכון?

עו"ד אלי וילצ'יק : היסטורית המגרשים אף פעם לא היו ביחד. אין הסכמה בין בעלי הקרקע השונים ובעצם פתיחת הקו הכחול זה להתחיל תוכנית חדשה. מחלקת התכנון בקשה שנראה איך אפשר לבנות במגרש שלו. יש תוכנית צל שמראה איך אפשר לבנות גם הטענה שהבנין שלנו תסכל את הבניה שלו היא אינה נכונה. במקרה של עו"ד קולודני אין זכות ולא נכון לעשות זאת ויש לדחות את בקשתו.

עניין ההתנגדות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א, העירייה היום בעמדה שזה צריך להיות 40% בניה למגורים. לגבי השטחים הציבוריים אנו מדברים על מגרש שאכן הוא קטן, בשטח דונם וחצי מה שמבוקש מאיתנו לספק זה אגף שלם לעירייה, 1300 מטר ציבורי עם כניסות נפרדות. על האגף הזה יש גם את הגג בשטח 650 מ"ר, כך שיש תרומה משמעותית ציבורית. יש 80 דירות שכירות לטווח ארוך. התוכנית מציעה בינוי מרקמי כדי שלא יהיה נסיגה של המגדל אל מול הבינוי של השכונה. התכנית קבעה באזור של מע"ר לתת שטח ציבורי מבונה במקום שטח קרקע זה דבר מקובל מקרה של אזור מע"ר. התוכנית נותנת את הפתרונות הראויים.

אלון הרשקוביץ : מציג את התנגדות מהנדס העיר ונותן מענה להתנגדויות מתוך הדברט. אודי כרמלי : האם יש מסמך של הסכמה של כלל בעלי המתחם? אלון הרשקוביץ : אין כתב הסכמה

חיים גורן : אתה צריך להביא ראיה שיש הסכמה של כלל הבעלים. אודי כרמלי : האם יש מניעה שגם אתם מחר תגיעו עם תוכנית ותקבלו את מה שמגיע לכם. עו"ד קולודני נועם : התשובה הברורה היא שהמגרש הסמוך לא רוצה אותנו כי המגרש שלנו בנוי ושלחם ריק.

אורלי אראל : במגרש שבו התוכנית חלה עליו יש הסכמות של 100% מהבעלים. ליאור שפירא : אם עו"ד קולודני בא ואומר שמחר הוא מביא הסכמה של 100% מהבעלים? אורלי אראל : פנינו אליהם בהתחלה ורצינו שתהיה תוכנית אחת לשני המגרשים, היום לכלול אותם זה להתחיל הכל מחדש.

ליאור שפירא : אם נרצה לעשות תוכנית אחת ולהרחיב את הקו הכחול כיום בסיטואציה הזו זה בלתי אפשרי?

אורלי אראל : זו תהיה תוכנית חדשה לחלוטין. עו"ד קולודני : זו אחריות התכנון ומה שהעיריה לא תרצה לעשות תוכנית חדשה זה יקח יותר זמן כי התוכנית תגיע לעררים. לאדריכל קייזר התוכניות מוכנות כבר אצלו.

ליאור שפירא : מה מועיל לך אם נשים את הקו הכחול גם על המגרש שלך? נועם קולודני : אני אהיה חלק מהמגרש.

אודי כרמלי : מה שתיכנס לתוכנית המשותפת תיכנס גם עם תוכנית עצמאית. לא זו אף זו הצוות המקצועי דאג לך בתוכנית הני"ל פתרונות תכנוניים שיקולו על התכנון במגרש שלך נקבל אותך בזרועות פתוחות. אם אתה רציני בואו תקדמו תכנית. ברור שאם נזיז את הקו הכחול זו תהיה תוכנית חדשה. גם ככה הטלנו על המגרש הסמוך את כל המטלות שלזיקות הנאה וכד' אנו בשמחה נקדם זאת.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
18 - 25-0024 ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מיטל להבי: 1.4 דונם שוב מדובר בתוכנית שאין בה שצ"פ, לא הוצגה תוכנית כוללת. נאמר שיש 1300 מ"ר לצורכי ציבור הגג 650 מ"ר לא רשום בתקנון ולא בדרפט תדאגו שיהיה רשום. ליאור שפירא: לא מדובר בגג אלא במבנה הציבורי יהיה עצמאי. אם המבנה ציבורי למה הגג לא שלנו? אלון הרשקוביץ: הדברים יקבעו בתוכנית העיצוב, חלקים מהגג יקבעו לשטחי תעסוקה. הכניסה תהיה עצמאית. מלי פולישוק: יש שם מבנה מרקמי ואפשר לעשות גג ציבורי. אורלי אראל: יכול להיות בגלל שיש כאן שטחי תעסוקה יכולה להיות שהקומה האחרונה תהיה לתעסוקה. מיטל להבי: הגג הוא פתוח. אודי כרמלי: ההסתייגות שלך נובעת שאתה שולח את זה כי סך השטחים לא מסתדר? אלון הרשקוביץ: אין הסתייגות. ליאור שפירא: אנו מבקשים לציין שהגג יהיה ציבורי שלא תופיע המילה לכשיתאפשר בהחלטה. הראלה אברהם אוזן: מוצע לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות התנגדות 1 ו 2 פרט לנושא הגג של מבנה הנמוך אשר יקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים הנדרשים ולתקן את ההוראות במסמכי התוכנית. התיקונים הנדרשים לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים" בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9. לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור. ליאור שפירא: אנו דוחים את ההתנגדויות למעט ההתנגדויות שקבלנו שהוצגו על ידי היועצת המשפטית לוועדה ונותנים מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-24 ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות את התנגדויות 1 ו 2, פרט לנושא קומת הגג של המבנה הנמוך אשר תקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.
3. לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור.

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע 1 ו- 11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)
מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	משולש אליפלט-פראנצויז 4964/מק/תא/507-0868877
19 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

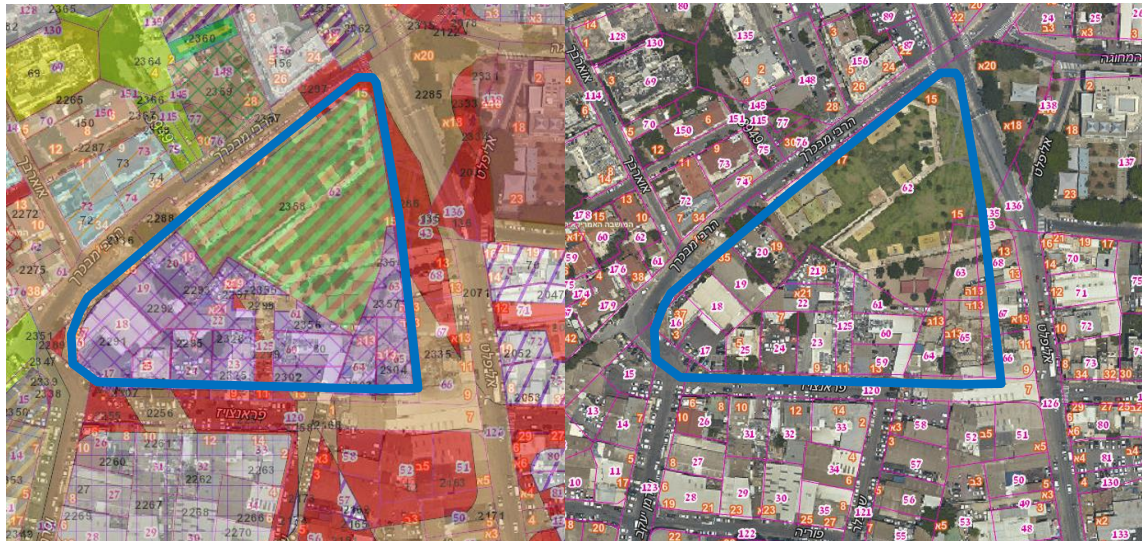
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:

הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 11-1 (אי זוגיים) אליפלט 15-9 (אי זוגיים).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64, 59-61 125, 16-25	62-63, 43, 65

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23 ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה את התוכנית בקצרה.
אודי כרמלי: התנגדות היזם התקבלה ואין להם על מה להגיב.

דיון בהתנגדויות

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב: החלקה של נכסי יד אב נמצאת מחוץ לקו הכחול בגבול הדרום מזרחי. בתוכנית 1367 משנת 75 החלקה הזו ייעודה לדרך לצורך סלילת רח' אליפלט תוכנית 1367 כללה בהוראותיה הוראה שלא יותרו היתרי בניה לפני שתוכנית מפורטת תאושר כחוק. כלומר התוכנית לפי פרשנות של הועדה ושומאים שונים באה ואמרה שהיא אומנם מייצגת שטחים לצורכי ציבור אבל השטחים הללו יקבלו פיצוי באמצעות תוכניות איחוד וחלוקה עתידיות. בהסתמך על חווד שמאי מכריע שדן בתביעות פיצויים ששורה ארוכה של חלקות באזור הזה נכללו בתוכניות או"ח מחדש וקיבלו זכויות בגין השטח וייעודו לצורכי ציבור באותם תוכניות או"ח. ואין צורך לחזור על כל התוכניות שפורטו. מה שמבוקש שיעשה עמנו צדק. אנחנו רוצים לתקן את העיוות ההיסטורי שהיה בזה שלא כללו את התוכנית של המתנגדת שתורמת תרומה משמעותית לצורך הכביש הזה, לא כללו אותה בתוך תכנית איחוד וחלוקה, כך שתקבל זכויות תמורה לפי היעוד הישן שלה.
נושא נוסף הוא פרסום התוכנית, החוק קובע שהודעה להפקדת תכנית תתפרסם ברשומות ובעיתון, התכנית הנוכחית פורסמה בעיתון "מעריב השבוע" ו"מעריב הבוקר", מדובר באותו עיתון, שיוצא בשתי מהדורות אחת בכסף ואחת בחינם. אי אפשר לקרוא לשתי מהדורות שני עיתונים שונים. מן הראוי לפרסם בשני עיתונים שונים.

חיים גורן: אתה ראית את הפרסום?

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב: כן, אני ראיתי ובהתאם לכך הגשתי את ההתנגדות.

חיים גורן: רק רציתי להבין, זה לא שפספסת את הפרסום בגלל הדבר הזה.

שמאי אסף שאול: לעניין המצב היוצא ההקצאה צריכה להיות קרוב ככל הניתן למצב המקור. אנו מקבלים את הקצאה במגרש 3 ולא במגרש 1.

במצב הנכנס יש עיוות, מצד אחד רשום שהשומה נערכה על פי תקן 15. אני חושב שיש טעות בשומה. בהתאם לתקן 15, הכללת שווי יחסי אקוויוולנטי במקום שווי מוחלט, ניתן שווי יחסי להחליף את שווי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהם קיימת אי יציבות מחירים. אין לנו אי יציבות במחירים מדובר במרכז ת"א, אפשר לדעת שווים ונתונים.

במסמך העקרונות אני לא רואה קשר בין הנתונים הקיימים בנספח העקרונות בסעיף 11 לבין הטבלה שלפיה נקבע כמה נקבל. יש התיחסות לשומות מכריעות שאומרות שווי קומה עליונה. אזכיר שיש לנו מבנה שתורם לשווי, הוא מושכר עד היום, הוא כמעט פי שתיים ממה שהכניסו אותנו. אם לוקחים את 227 מ"ר שיש לנו כיום בהיתר בניה כחוק ומכפילים בשווי למטר בנוי בקומת הקרקע לפי הנתונים של שמאי הוועדה אנו מגיעים הרבה יותר מהמצב הנכנס.

יש לנו זכויות של מרתף וגלריה שלא מובאות בחשבון במצב הנכנס, אנו היחידים שיש להם טופוגרפיה שמוזילה עלויות מרתף מכל היתר.

למשל עניין של צורות, אם היינו לוקחים חלקה אחרת לדוגמה חלקה 21, צורת משולש שאי אפשר לבנות אליה עם נגישות מוגבלת והיא מקבלת יותר זכויות מאתנו. איך זה יכול להיות? הורידו להם מושע רק 3 אחוז.

הבעיה היא במצב הנכנס ובכך שלא הקצו לנו במגרש 1 והקצו במגרש 3.

אם יש לנו מגרש הכי יפה במיקום הכי טוב, אנחנו לא מקבלים ביטוי לדבר הזה, במצב הנכנס קופחנו.

עו"ד אורנה וורחובסקי: מייצגת את הבעלים בחלקה 24.

לעניין היקף הזכויות שנלקחו בחשבון במצב הנכנס לפי 120 אחוז בעוד שחלקות אחרות נלקחו לפי 220 אחוז, הבסיס להבחנה זו נעוץ בתוכנית התקפה תא 2469. תכנית שקבעה שניתן לאפשר אחוד מגרשים עד 1000 מ"ר. בנוסף ציינה מספר מגרשים שיאוחדו אך בפועל התוכנית לא איחדה והיום במצב הנכנס האמיתי, רישומית מהחלקות הנכנסות כל אחת מהחלקות נפרדת ורובן פחות מ-1000 מ"ר, למרות זאת חלקן נכנסו לפי 120 אחוז וחלקן לפי 220 אחוז, דבר שאינו מתקבל על הדעת.

בדרפט נאמר שהתוכנית התקפה בחלק מהמגרשים מאפשרת איחוד אבל מדובר בטאקט תכנוני נוסף ולכן בחלקה שלנו אי אפשר להתייחס לזה כאילו זה אוחד. הטענה מקובלת עליו אך צריך ליישר קו עם כולם או שמשאירים את החלקות כפי שהן שלצורך איחוד צריכות לעבור טקט תכנוני נוסף וכולן צריכות להיות לפי 120 אחוז.

טענה נוספת, לגבי חוסר רגולריות. לא נחזור עליה אך נחזור לדראפט מקבל באופן חלקי את הטענה ביחס לחלק מהחלקות.

חלק מהחלקות לא רגולריות נשכחו, זה נעשה רק בצד המזרחי של התוכנית והחלקות בצד המערבי לא נבדקו. החלקות פה לא הגיוניות. לגבי חלקה 63 25% מקדם הפחתה זה לא סביר, בתוכנית התקפה לא מתאפשר בינוי בכלל בחלקה 63. לגבי חוסר התאמה בין שטחי מדידה לשטח סחיר קיים בפועל, הטענה התקבלה אך התעלמו מכך לגבי חלקה 125 שצריך להוריד את 17 המטרים העודפים אם הולכים לפי מדידה אנליטית.

לא ניתן מקדם הפחתה למבנים הגובלים ברח' הרבי מבכרך, לפי התכנית התקפה במבנים האלה יש הגבלה על סוג השימוש ובשעות הפעילות. לגבי המצב היוצא, בתוכנית נקבע שרמפת הירידה לכל המתחמים תהיה ממגרש 3 המשמעות היא לקחת שטחים מקומות הקרקע, מינוס אחת וחניות, יש עלות לבניית הרמפה שאנו צריכים לשאת בה עבור כולם וכן חניות שיהיו מרוחקות מהבניין ולכן נחותות.

לגבי הדיור בהישג יד, מאיזו סיבה החליטה העירייה לשים במגרש שלנו. אם זה פרויקט שחשוב לעירייה, שהיא תישא בעלויות למה אנחנו? יש 28 יחידות דיור בהישג יד שמתוכם 19 בשטח שלנו. מקדם ההפחתה שנקבע בהקשר הזה גם הוא אינו סביר.

שמאי אנדריי כץ: ההתנגדות מחולקת לשני חלקים מצב נכנס ומצב יוצא. לעניין המצב הנכנס יש התעלמות מוחלטת מהחוסר רגולריות שנאמרה. החלות על ציר אליפלט חל קו בנין שאינו מאפשר בניה בקומת הקרקע למעט שטחים טכניים במסמך העקרונות קומות הקרקע נלקחו לפי מקדם כפול, 40% משטח התכסית ולא רק השטח המסחרי ונלקחו לפי מקדם 2, גם שווי מסחר וגם תכסית מלאה. בנוסף צריך לתת ביטוי לצורה באותם מגרשים שבהם יש מגבלה של בינוי.

לעניין דיור בר השגה אנו חושבים שהמקדם הראוי צריך לשקף את ההנחה שהוטעמה בתב"ע שקבוע בתוכנית וקבוע 40 אחוז שהיא מאוד גבוהה וצריך לתת לה ביטוי. לגבי גודל יח"ד במצב המוצע שטח ממוצע הוא סביב 88-86 מ"ר בתא שטח 3 הוא 100 מ"ר מדובר בהפרש של 15 מ"ר בדירה ממוצעת, 1200 מ"ר במצטבר, לכן צריך להביא הפחתה של השטחים השוליים במגרש 3.

נדגיש שזה רק על התוספת השולית ולא על כל תא השטח. לעניין החניות בתוכנית לא נקבעו הוראות למימוש החניון במענה להתנגדות נאמר שלא צריך לתת מושע בתא שטח 3 כי כולם ידרשו לממש יחד, אך זה לא מוטמע בהוראות התכנית. אני חושב או שצריך להגדיר הוראות בתקנון התכנית שקובעות שלביות ותלות החניון או שצריך לבצע הפחתה למגרש 3 בגין העלויות.

לעניין מושע בתא שטח 3, מכיוון שלתא שטח 1 41 יש פתרון יש להביא מקדם מושע.

שמאי שמי מויאל: התוכנית שינתה ייעוד והמטרה שלה הוא איחוד מגרשים ש90% מהמגרשים שאוחדו הם של עת"א. כדי לא לייצר אפליה או שונות דאז באו ואמרו במפורש שניתן לאחד חלקות ללא שינוי בתכנית הראשונה. ברור לכולם שהיה אפשר לאחד מגרשים ולקבל 220% כמו בחלקות שבבעלות העירייה. שיש לה השפעה מהותית אל האחדות וחלוקה.

לגבי הדיור בר השגה אנו שמחים על ההחלטה לקבל חלקית למקדם ההפחתה, אנחנו טענו למקדם 0.4 וכרגע ניתן מקדם 0.6. כרגע הדיור בר השגה בקריסה מוחלטת, לא ניגשים למכרזים, יש פה מגבלות קשות מאוד וצריך לבחון שוב את הנושא הזה. המקדם שניתן לא מספק ולא משקף את המצב בשוק.

מענה הצוות

עדי בסיס: לעניין החניה שחזרה בהתנגדויות, מדובר במתחם עם ריכוז בניה אינטנסיבית במגרשים חופפים, תכנון החניה צריכה להיות בשיתוף פעולה, ניתנה רמפה זמנית, כשמה כן היא, זמנית כל מערך פינוי האשפה, תשתיות, מחסנים, חניות האופניים שנדרשות היום 2 ליח"ד חייב להעשות במגרש בצורה יעילה במגרש כזה קטן ולכן לא יהיה ברירה אלא לשתף פעולה. ומתוך זה התקבלו פה המלצות שמאיות שאין צורך בהפחתה או פגיעה במגרש ספציפי.

לעניין הדיור בהישג יד, לנושא השמאי התקבלה הטענה בהתאם למקדם בהתאם לתכניות רבות שמקודמות כיום. הטמענו את ההפחתה שזה 60%, בתוך הטווח הזה אנחנו רואים שראוי לקדם תכנית. טענות נוספות לגבי הדב"י נדחו כי כמובן שאנו כפופים לחוק שקובע שהדב"י צריך להיות בבעלות אחודה, במקבץ שמאפשר תפעול איכותי והגיוני, מינימום 10 יח"ד ובהתאם לזה נקבעה החלוקה במתחם תוך איזון שמאי בין כל המגרשים.

מקריאה מענה לכלל התנגדויות מתוך הדרפט.

כמו כן, יש טעות סופר לגבי אחת החלקות הלא רגולריות זה אכן לא 65 אלא 64.

לגבי מדידה אנליטית, ככל ויש חלקות שלא תואמות את המדידה האנליטית, טענה שעלתה פה ושנחנו לא מכירים, אך כמובן נערוך התאמה.

הראלה אברהם אוזן-יועצת המשפטית: לעניין טענתו של עו"ד גלזר לגבי הפרסום, בדקנו ומצאנו כי מעריב הוא עיתון נפוץ, מעריב הבוקר הוא עיתון יומי ונפוץ ואין מניעה בחוק שהפרסום לא יעשה על ידי עיתון נוסף שהוצא. הוראות החוק מדברות על עיתון יומי ועיתון נפוץ והפרסום שנעשה עומד בהוראות החוק ואנחנו לא רואים פגם בנושא.

עו"ד גלזר: מעריב הוא עיתון יומי אחד עם שתי מהדורות ולכן צריך להקפיד לעשות בשני עיתונים. לגבי התת"ל, אני לא מכיר תתל מאושר שיעד את החלקה שלנו לדרך אנחנו מדברים על תכנית ישנה 1367 במסגרתה ייעודו שטחים לצרכי ציבור ואותם שטחים במהלך השנים נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה. מה שקרה כאן, העירייה קיפחה את המתנגדת כי מצד אחד לא הכניסה לתוכנית איחוד וחלוקה ומצד שני משלמת פיצוי לפי ייעוד דרך, זה לא הוגן ומפלה.

שמאי אסף שאול: עובדתית, במצב הנכנס העקרונות והשמאות לא עומדות בתקן 15, אין פה ניצול יעיל וטוב של הנכס יש לנו נכס בנוי.

אודי כרמלי-מה"ע: כאשר אתה אומרת עובדתית, ערך כאן את התכנית שמאי אחר, איזו עובדה לא הוצגה והוסברה?

אסף שאול: בתקן 15 לפי סעיף 9 יש אפשרות להשתמש בשטח אקוויוולנטי, שיש מצב כזה אתה צריך ללכת לפי אי יציבות מחירים. כאן אין יציבות מחירים ונגרמים הרבה עיוותים, זכויות מרתף לא ניתנו. לגבי המצב הנכנס אם אנו נוכיח לפי מספרי שמאי הוועדה ששווי כבנוי בקומת הקרקע הוא פי 2 מהשווי של הקרקע אז יש בתקן 15 ביאור איך לבצע ביצוע הקצאה במתחמים שבהם יש מבנים שתורמים לשווי. מדובר במבנה בהיתר.

דני ארצי-מנהל מחלקת מקרקעין: השמאי עשה בדיקה האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע ונמצא שלא.

אסף שאול: באקוויוולנטי לא לקחו זכויות במרתף, בגלריה, בטופוגרפיה, מי שאמר שבמיקום אין הבדל, יכול להיות שאין הבדל במצב היוצא אבל במצב הנכנס שמדובר על שטחי תעשייה, עם מבנה רגולרי בהיתר הוא מושכר במחיר גבוה לעומת חלקה של העירייה שבצורת משולש והם אומרים שהוא שווה יותר ממני.

עו"ד אורנה ורחובסקי: אני מפנה להתנגדות שלנו ולשמאות. יש נושאים שלא זכו לשום התייחסות. לדוגמא: לא עניתם על העובדה שהתוכנית התקפה קבעה בסעיף 12 איחוד ללא הסכמה של חלקה 16,17,18, ואחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20,21,62, ובפועל זאת לא תכנית או"ח, אין בה טבלאות או שמאות... כל חלקה היא סטנד אלונג ולא אוחדה עם חלקות אחרות.

שמאי התוכנית-יונתן לוי: תכנית 2496 היא לא יוצרת אפליה, התוכנית נוצרה לאפשר הרחבות של דרכים. החלקות שקבלו זכויות מוגברות נלקחו מהם שטחים לטובת דרכים ושצ"פ והם קבלו אפשרות תכנונית בתב"ע 220%. שאר החלקות נרשם שיש להם אפשרות להתאחד עד 1000 מ"ר אבל זה מותנה בהליך תכנוני נוסף. זה לא הליך טכני. הם חייבות להתאחד למגרש אחד כי התבע חייבה ואחדה אותם, יתר החלקות לא מוקנה ונתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.

עו"ד אורנה ורחובסקי: הטענה שלי היא משפטית, תכנית 2496 לא ביצעה איחוד מבחינה משפטית וצריך לקרוא אותה. או"ח שלא בהסכמה זה איחוד שצריך בשבילו טבלאות איזון הקצאה.

טענה נוספות, לגבי שטח שנכנס בטעות למגרש 2 אבל שייך תכנונית לשצ"פ שמצפון למגרש 2. לגבי תכנון החניה צריכה להיות התייחסות בתכנית.

שמאי אנדריי כץ: לעניין ההפחתה של 20-25 אחוז במגרשים שלא רגולרים, לטעמי מגרשים בשטח של 15 מטר ומגרשים שטח של 50 מטר שלא אוחדו ועצמאיים, צריך להתייחס אליהם. צריך לתת למגרשים האלה הפחתה של 90 אחוז ולא 20 אחוז.

התנגדות 6- שמי מויאל: לעניין דיור בר השגה, התנאים מדברים על הנחה של 40% בדמי שכירות לא יכול להיות שיש הפחתה כזו תינתן הפחתה של 40% ביחס למגורים, בנוסף יש כל נושא המימון אני מבקש שהשמאי יראה תכניות להשוואות, ראינו שנה לאחר שנה, אנחנו מבקשים להראות נתוני השוואה. **מלי פולישוק:** לעניין נושא של 220 אחוז זו תכנית של או"ח מדוע השמאי אמר שצריך תכנית נוספת של או"ח? האם יש שינוי ביחס של השטחים של העיריה מבחינת האיחוד לבין שטחים פרטיים? לגבי הדב"י אמרתם שזה טוב לרכז במגרש אחד אז למה זה לא בשטח העירוני?

הראלה אברהם אוזן: לעניין נושא תוכנית איחוד וחלוקה, תקנון תכנית 2496 שהינה תכנית מפורטת פתוח לנגד עיני. התוכנית היא תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997 והיא אומרת שהיא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לגבי מספר מגרשים היא אומרת לאיזה מגרשים, אלו חלקות מצטרפות לאיפה ואומרת כי יש הפרשה לטובת הרחבות דרכים ונותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה. הדבר קבוע במספר סעיפים בתכנית. לעומת זאת, לגבי יתר המגרשים יש אופציה לאחד באישור הוועדה המקומית. טוענת עו"ד ורכובסקי ויש משהו בדבריה, כי אם תכנית זו היא איחוד ללא הסכמה היכן הטבלאות? אכן נראה על פניו שיש תקלה בתוכנית, כי אם עכשיו היו מגיעים מספר בעלים עם רצון למימוש אז היה קושי קנייני לחלק בין הבעלים אם לא היתה הסכמה ביניהם. אך זה לא אומר שאם אין בה טבלאות היא לא קיימת או בטלה. יש פה הבדל, אם עכשיו כל 4 החלקות במגרש אחד בתכנית המאושרת היו רוצים להגיש היתר והיתה הסכמת בעלים לא הייתה בעיה. הבעיה היתה אם לא היתה הסכמה, אם חלק היו רוצים לבנות וחלק לא, היו צריכים להכין תכנית למטרה אחת רק בשביל הלוח הקצאות. וזה שונה מהסיטואציה שהתוכנית אומרת לגבי יתר החלקות שאותם היא לא קבעה לאחד, שיש לכם את האופציה אבל כאן אתם צריכים את ההסכמה של הוועדה, מדובר בשני אירועים שונים לחלוטין. התוכנית אומרת יש הפרשה של דרכים מהמגרשים הללו. להבנתי למה התכנית כיום נותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה כי מלכתחילה הם נכנסים בפחות שטחים, כי כבר הפרישו לטובת הדרכים. ולכן יש הצדקה ל-220%.

עדי בסיס: אופן פיזור הדב"י נקבע כי רצינו לשמור על מקבץ מינימלי אך רצינו לפצל ולא לרכז הכל במגדל. כי בסוף יש תמחיל נכון גם ברמת הבניין ולכן 9 יחידות דב"י נקבעו בבניין בבעלות עירונית ו19 במגדל. האחוז הוא זהה לכולם. הפיזור הוא שנקבע תכנונית.

דני ארצי: 20-25 הפחתה זה מקובל עלינו. לגבי המקדם של 60% זה המקדם של הדב"י המקובל כולל שמאי מכריע ויש עוד פסיקות. לבוא להגיד שהיום זה משתנה זה לא נכון ולכן נקבע ה-60%.

יונתן לוי-שמאי התכנית: עדכנו לעדכן את המועד הקבוע, בחנו את שווי הדב"י והחלטנו שכן.

דורון ספיר: מונחת לפנינו חו"ד הצוות לקבל את ההתנגדויות בחלקן וכפי שמפורט בדבר.

עדי בסיס: אציין מס' תיקונים טכניים שמופעים בדבר. מגרשים 125,61,63,43,

64 במקום 65, 1-20,21,22,25,17,59.

דורון ספיר: לקבל את ההחלטה פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

9. לקבל במלואה את התנגדות 1 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם

10. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות 3,4,5,6 לנושאים הבאים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם:

• מקדם הפחתת שווי בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

• עדכון נסח טאבו

• שינוי מקדם שווי בעבור דיור בהישג יד

11. לקבל חלקית את התנגדות 4- לנושא דיוק פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח

12. לקבל חלקית את התנגדות 5- תיקון טעות סופר בשטח החלקה והתאמת שטחי המגרשים בתוכנית למדידה אנליטית.

13. תיקון טעות סופר בהתאמה למסמכי השמאות של התנגדות מס' 3 הפחתה למגרשים אירגולרים מס' 17, 25, 22, 21, 20, 59, 64, 43, 63, 61, 125

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראו

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-1 ג וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

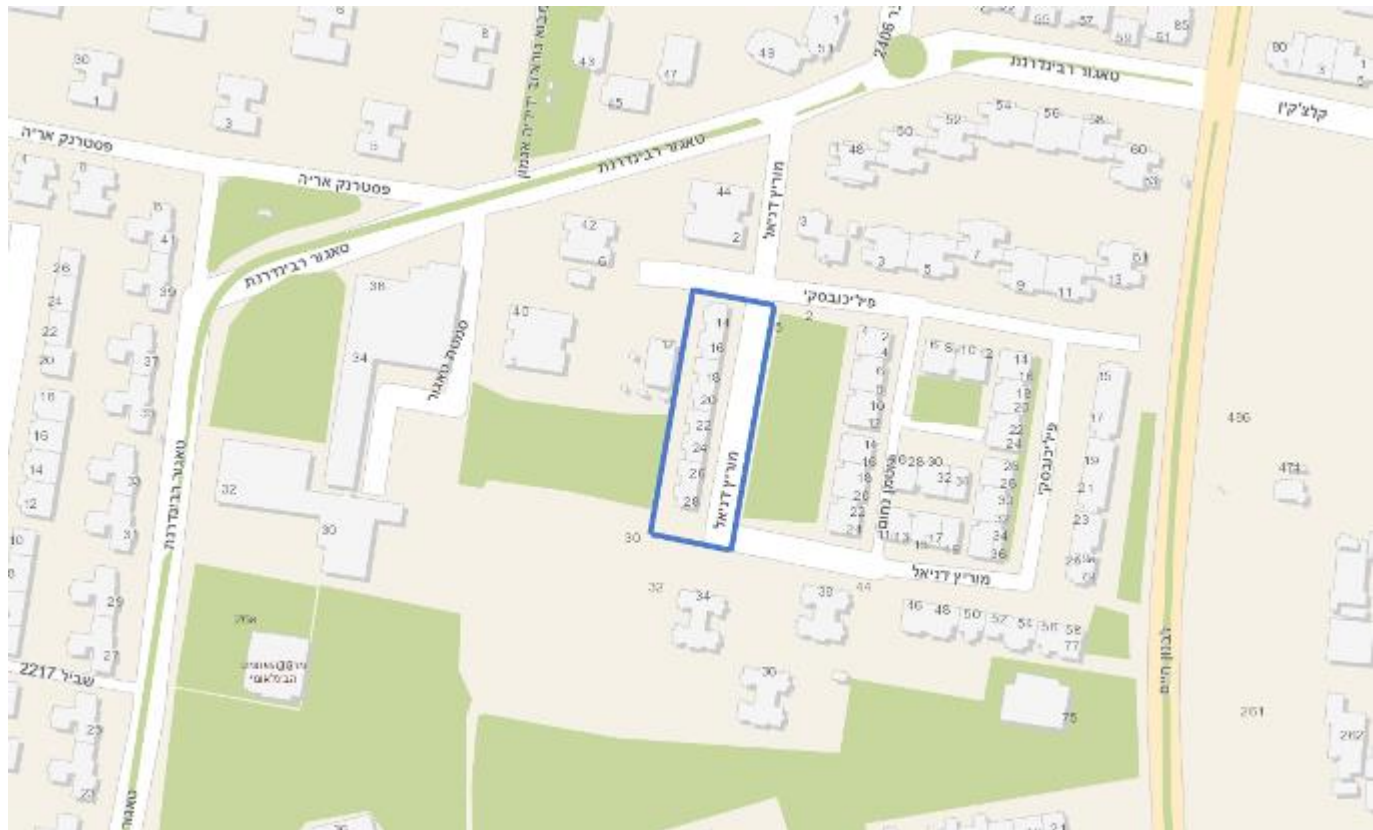
להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דיזשטיניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0858894 תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28
20 - 25-0024 ב' -	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב ב' רח' דניאל מוריץ **כתובת:** דניאל מוריץ 14-28, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר		122,148,160	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24 מיום 24/07/2024 תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון בתוכנית עקב חשש לניגוד עניינים, תחליף אותי עו"ד ענת הדני הבקיאה בתוכנית.
הילה ירושלמי: מציגה בקצרה את התכנית.

דיון בהתנגדויות:

אבי ורנר: ועד בית חיים לבנון 79. (מציג מצגת) חשוב להבין את מבנה הכבישים- כביש אחד שמחבר אותנו לשכונה נווה אביבים כולה. לתגובת העיריה שדיברה על 74 יח"ד בלבד שוכחים שבשכונה אצלנו יש בדרך כלל לדיירים עד 3 רכבים למשפחה, כך שמדובר על 220 רכבים שיידרשו לעבור במתווה הזה ויהיו פקקים.

ליאור שפירא: אתה רוצה שנתכנן את העיר לפי 3 רכבים למשפחה?

אבי ורנר: אני מציף בעיה. ברח' שאמור להיות דו סטרי קשה לעבור. מדובר על קושי בלתי אפשרי לצאת ולהיכנס ברחוב דניאל מוריץ. מציג תמונה עם גני ילדים משני צדי הרחוב. הולך להיות פה אירוע שמשנה את כל סדרי התחבורה בשכונת הבלון. בנווה אביבים כולה יש סקר משנת 2017, עברו כמה שנים, היה

אמור להיות סקר ספציפי רק אלינו. יש תקן חניה שיגרום להרבה רכבים שיחנו מחוץ לחניון המוצע. ביחס לתגובת העיריה- סקר שדובר על 2,000 יחידות דיוור שאמורות להתווסף לכל נווה אביבים ולא רק לרמת אביב ב', אבל רוב הבניה היא ברמת אביב ב'. לציין את המטרו זה לזרות חול בעיניים, לכן המצב הקיים יישאר.

ליאור שפירא: חدد בבקשה את עניין הקו הירוק והבעיה שתישאר.

אבי ורנר: הקו ירוק יהיה מוכן בשנת 2029 או 2033. כרגע יש בעיה עם תחבורה ציבורית ראווה.

ליאור שפירא: מה יקרה בשנת 2034 כשתהיה תחבורה ציבורית ובניינים נמוכים? אתה לא מאפשר לבנות.

אבי ורנר: הבניה לא תורמת.

ליאור שפירא: הבניה נעשית כרגע, כשיהיה הקו הירוק תגיד לנו להוסיף 10 קומות?

אבי ורנר: כרגע יש בעיה, אנשים לא יכולים להתנייד.

ליאור שפירא: הודעתי לייעוץ המשפטי בתחילת הדיון: יש לי אינטרס כלכלי באינשטיין, אני לא רואה שזה משפיע על החלטתי ולכן אני ממשיך בדיון.

ממשיכים בשמיעת התנגדויות:

ברכה פרס: מעדיפה לא לדבר.

אליהו גרינבוים: טאגור 44 – חזית לרחוב טאגור וחזית לרחוב דניאל מוריץ. יש קטע רח' של 50-70 מטר מרחוב טאגור עד רחוב דניאל מוריץ, יש את רחוב פילוכובסקי שמגיע לפינה, ויש יציאה ממתחם של חניה.

מתחם החניה הוא קטן אליו יוצא החניון של הבניין בטאגור 44 - בניין קיים שיש בו למעלה מ-100

מקומות חניה. לפי הפרויקט המתוכנן היום, אל הפינה הזו יוצא גם החניון החדש. מדובר ב-98 חניות.

בפינה הזו יש 4 גני ילדים, כולם בני קומה אחת, ואם האוכלוסיה תגדל ותתרחב, אולי יהיה בנוסף אשכול

גנים, אבל נכון להיום יש 4 גנים. בבנין בטאגור 44 מול גן הילדים יש את נקודת הפינוי של פסולת הבניין

של 54 משפחות. כאשר משאית הפינוי מגיעה הרחוב עומד. באופן טבעי מגיעה משאית האשפה וכשהיא

מגיעה אין כניסה מטאגור. בנין טאגור 42, שגם בו יש 54 דירות- גם הפינוי שלו והעומס הוא ברור. עלתה

בי מחשבה, מאחר שגם עבור משאיות השירות או החירום הגישה תהיה מוגבלת- אני מצביע על בעיות של

עומס, צפיפות וסיכון חיי אדם.

ליאור שפירא: האם יש מספר דירות שאתה חושב שכן אפשר לבנות על מנת שהחשש שלך לא יתממש?

אליהו גרינבוים: יש דברים שצריכים להיבדק, תנועה שנסקרה בשנת 2017 לא רלוונטית היום. המגרש

הזה ויציאה מחניות של 98 רכבים יגרום לעומס. כמה דירות אפשר לבנות אני לא יודע. בקצהו הדרומי של

המגרש יש לו נגיעה לאזור ירוק שבדרך מסוימת אפשר לחבר אותו עם חניון ענק שנמצא על שטח המגרש

החום, ולנקז חלק מהתנועה לחניון ההוא שיוצא ליד השופרסל. ביציאה מהכביש ההוא יש כיכר שצריך

להגדיל אותה על מנת לאפשר את זרימת התנועה.

דוד שיבא: לא מעוניין לדבר

דליה מלמד: אין מה להוסיף מעבר לנאמר בכתב ההתנגדות

דניאל וגר: אני חבר וועד הבית של דניאל מוריץ 36 ואני עוזר לוועד הבית באינשטיין: אנחנו טוענים

שבמסגרת ההתחדשות יהיו הרבה יותר דירות גדולות, ושה ישנה את תמהיל האוכלוסיה. בדירות

למשפחות פעמים רבות יש 2 רכבים. אני מצדד בתחבורה ציבורית ופחות ברכב פרטי, כשתהיה רכבת קלה

זה לא ישנה הרבה, מבחינתנו זהו עוד קו אוטובוס. מי שלא משתמש בתחבורה ציבורית לא ישתמש גם

בעתיד.

בשכונה שיש בה כבר היום תחבורה ציבורית טובה, זה שתהיה רכבת קלה לא ישפר וזה לא יהיה שינוי

דרמטי. הזכירו תוספת של 2,000 דירות, אבל רוב ההתחדשות בשכונה היא ברמת אביב ב' ולא בנווה

אביבים, לכן כאשר מציגים תוספת של 2000 דירות יחסית 5000 זה לא נכון, מה שנכון יותר הוא להסתכל

על רמת אביב ב'. ההשפעה על רמת אביב ב' היא יותר אינטנסיבית, זה ציפוף דרמטי. המגבלות בניה של

רמת אביב ב' צריכות להיות דומות לאלו ברמת אביב א'. כאן מבוקש רח"ק 6- זה לא פשוט בכלל, צריכה

להיות סיבה מאוד טובה מדוע מאפשרים זאת, ייתכן שהסיבה היא שתוספת המטרים המוצעת לדירות

היא מופרזת, אולי אפשר לצמצם. תוספת 1,000 ילדים תדרוש עוד בית ספר יסודי ועשרה גנים, אין לנו

יכולת לעשות כדבר הזה.

בנוסף כאשר קשיש ילך לעולמו בנווה אביבים- אלו דירות גדולות, מי שיחליף אותו לא יהיה זוג צעיר

וסטודנטים אלא משפחה. ברמת אביב ב' כאשר מוסיפים דירות, צריך להיות יחס מחמיר.

חורין יעקב: מצטרף לקודמי

טדי מרדן: מצטרף לקודמי

משה לוי: איך אתם מאשרים בניה של פרויקט כזה בלי מקומות חניה- לפחות אחד לאחד? מדוע? איפה

יזרוק את המכונית אדם שאין לו חניה בחניון? גם ככה הרחוב הזה פקוק.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית אומרת כך.

משה לוי: אז נכתוש את התושבים והם יימכרו את המכונית, ויעברו לתחבורה ציבורית שתהיה עוד 10

שנים.

ראובן לדיאנסקי: מדובר על קבוצת בניינים שבסך הכל יש בהם 64 יח"ד. לאותם דיירים אין כיום חניה

פרטית והם חונים ברחוב. הפרויקט הזה יכלול 138 יח"ד-כלומר תוספת של 74 יח"ד, אבל מקבלים 100

מקומות חניה. המצב של החונים ברחוב עובר פה שיפור.

סוזן רוזנברג טאגור 44: הטיעון של החניה : זה נכון שלבנין כיום אין חניה, אבל בבנין יש דירות עד 50 מ' - מתגוררים סטודנטים או זקנים, שלרוב אין להם מכוניות. אם תבנו בפרוייקט הזה 68% מהדירות בין 86 - 105 מ' - כלומר דירות גדולות למשפחות - אתם מספקים חניה ל-100 מכוניות. אלו דירות שצריכות להסיע ילדים, לכל משפחה 2 מכוניות - אתם שואפים שאנשים לא יהיו עם רכב וזה לא יקרה.

ליאור שפירא: למה זה לא יקרה? לא יכול להיות שלכל משפחה יהיה רכב אחד?

סוזן רוזנברג טאגור 44: זו משפחה עם ילדים. לפי התוכנית שלכם, אתם מרשים לבנות עד 15 קומות.

מדוע באיינשטיין 63 65 67 שזה רחוב ראשי, אישרו 8 קומות? מדוע שם לא בנו 15 קומות? רק באינשטיין - טאגור, דווקא בדניאל מוריץ שהוא רחוב קטן החלטתם לבנות 15 קומות. מדוע?

ליאור שפירא: מה עם הוילות של פיליכובסקי? הם מורידים את הממוצע לשיטתך?

סוזן רוזנברג: אבל עדין יש רחוב אחד, חד סיטרי שמחבר את כל השכונה.

עדנה ונתן מדלקר: מצטרפת לקודמיי.

עופר מנור טאגור 44: רחובות דניאל מוריץ ופיליכובסקי יוצרים מרחב סגור. ההתנגדות שביקשתי להעלות

היא בנושא היציאה מהחניון התת-קרקעי שעומד להיבנות. היום היציאה הזו פקוקה בשל הורים

שמורידים את הילדים שלהם לגן ומגיעים במכוניות ולא בתחבורה ציבורית. בחרתם לתכנן את היציאה

של החניון מאותה פינה. אני לא רואה הבדל בין היציאה מהפינה הזו, או מכל מקום אחר שהוא לא אותה

מקטע כביש קצר שאליו מתנקזת התנועה משני בנינים. יש להזיז את רמפת היציאה או לרחוב דניאל

מוריץ או להצמיד אותה לרמפת הכניסה, זה יפתור את צוואר הבקבוק. התייחסות הצוות הייתה שזה

אמור להיות סיכון להולכי הרגל - המעבר הוא דרך מדרכה, אך בכלל המעברים של כניסות לחניונים תת

קרקעיים מתבצעים דרך מדרכות.

ההתייחסות לשכונה של רחוב פיליכובסקי ורחוב דניאל מוריץ כמתחם נפרד היא חשובה, לא ברור אותה

סקר של 2017 שמתייחס לתחום נווה אביבים וסביבתו, לא ברור מה זה סביבתו? האם התייחס ספציפית

לבעיה שעשויה להיווצר במתחם הזה? זהו מתחם סגור. הצוות התייחס לכך שהעומס הוא לא בהיקף לא

סביר לתל אביב. אבל זו שכונת פרברים וככזו אנחנו צריכים להתנייד ממנה לעבודה - אנחנו חייבים כיום

רכב, אין התייחסות נאותה לכך. הפתרונות של האופניים הם לא רלוונטים לשכונה. אי אפשר להתנייד

בתחבורה אישית מנווה אביבים לתל אביב.

עידית מיכל מרום: מצטרפת לדברי קודמי.

רינת רותם יהודר אפטרופוס: טאגור 44 הוא בנין בן 54 דירות, מי שגר שם הם בני 60 ויש גם בני 80 וגם

נכים, אלו אנשים שלא נוסעים באופניים. משתמשים בחניה התת קרקעית עבור 150 מקומות חניה. מדובר

על מפרץ חניה קטן שאמור לנקז גם את רמפת החניון של אותם 150 רכבים, והבנין החדש מתיימר לחסום

את הרחוב שהוא ברוחב 7 מ' על ידי יציאה של עוד 100 מכוניות. אנחנו מבקשים: שנו את מיקום הרמפה

לכיוון רוחב הבנין. אפשר לקחת עוד שטח כדי להרחיב או לחבר את הקטע הדרומי של הבנין לחניון ענק

ולשחרר פה יציאה לכיוון הסופר ורחוב טאגור, תמהיל הדיירים בבנין לא יכול להשתמש באופניים.

ליאור שפירא: בהנחה שהפתרון שלך מיטיב עם השכונה: אם האופציה שעומדת בפני הוועדה היא להשאיר

את המצב כפי שהוא, או לא לעשות את הפרוייקט? מה יותר טוב לשכונה?

רינת רותם יהודר אפטרופוס: אלו שני מקרי קיצון. אני לא אדע לענות על זה, אבקש מחברי הוועדה

לערוך סיור בשכונה. יש פה סכנה להולכי הרגל במפרץ הקטן הזה.

רמי הופמן טאגור 44: איך קובעים איזה בנין מהבנינים ברמת אביב, במיוחד בשכונה הקטנה שלנו, איך

קובעים האם יהיה בן 8 או 16 קומות? עומדים לפתור בעיה ל-60 דיירים, כאשר הולכים להכניס לגיהנום

2,000 דיירים.

תלוי מתי עושים את זה. בתיאור של מה שקורה היום - 16 קומות זה לא רציונאלי. אנחנו שכונה נפרדת,

סתומה, עם פתח אחד, ויהיה כאן קושי גדול. יש פתרונות של תמ"א 38 שבהם מוסיפים רק 2 קומות.

ליאור שפירא: מה הפתרון לבנינים האלה? כמה לדעתך אפשר להוסיף?

רמי הופמן טאגור 44: אפשר להוסיף 2 קומות, בדומה למה שמאשרים בתמ"א 38 בתל אביב.

ליאור שפירא: המתנגדת תמי פלג לא נמצאת.

עו"ד טויסטר: מדובר בתוכנית מתוקף זכויות תמ"א 38. חשוב לנו שהתוכנית היום תתאשר כי כל

התוכנית בנויה על המיסוי של התמ"א. נעשתה פה מלאכת מחשבת על מנת לנצל את המגרש שאינו רגולרי,

צר וארוך, ברור לחלוטין למה נאלצנו לעשות שתי כניסות על מנת לממש את החניון. יצאנו בהנחה של

המשטר הכלכלי שהיה בעת ההפקדה, ובאילוצים הגענו לתוכנית שנותנת מכפיל נמוך, מקנה 16 יחידות

דב"י, שטחים לעירייה שתעשה בהם 4 דירות לאנשים עם מוגבלויות. עקב מה שקרה בשוק, יש שני נתונים

שצריך לקחת בחשבון כשמדברים על תמורה לדיירים: דייר לא רק מביא את הדירה שלו, אלא מביא גם

זכויות הרחבה ותוכניות תקפות. כלומר, בחלק מהדירות אגף אחד הורחב, ויש להם זכויות להרחבה, אשר

צריך לקחת בחשבון כאשר מדברים על תמורה לדיירים. דבר שני - בגלל האילוצים של המגרש, אם בכל

מגרש לוקחים 50 מ"ר למקום חניה בברוטו, במגרש הזה מגיעים ללמעלה מ-70 מ"ר למקום חניה, ואי

אפשר לעשות כניסה ויציאה ממקום אחד - אלו אילוצי תכנון שהביאו את צוות התכנון

לרדת לרזולוציות מאוד קטנות.

ראובן לדיאנסקי: מה עם הדב"י?

מאיה נורי: במסמך המדיניות מדובר על 15% יח' דב"י, אני לא רואה סיבה שבשכונת נווה אביבים צריך להוריד ל-11% - זה מקום ליד האוניברסיטה, צריך הרבה חברה צעירים, לכן צריך להגדיל את שיעור יח' הדב"י ל-15%.

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: בפורום מה"ע, לפני כ-4 שנים, התוודענו לדרישה של יח' דב"י. ביקשו בהתחלה 20 יחידות דב"י, עשינו דוחות כלכליים. 15% הם בפרויקטים של פינוי-בינוי, כאן אין תוספת זכויות. כל מה שיש בפרויקט הנוכחי זה בינוי. במקום לבנות חומה של 9 קומות בונים 2 בנינים של 15 קומות. המדיניות של פינוי-בינוי פחות רלוונטית. בהתחלה אמרו 20 יח"ד, ואח"כ ביקשו 4 יחידות לאנשים עם מוגבלויות-אנחנו אמרנו שיש פה בעיה של כלכליות. הגשנו התנגדות לגבי כמה דברים: מבחינת הכלכליות המצב נעשה יותר גרוע. אמרנו שיש בעיות כלכליות וביקשנו לשפר, אבל מה שקורה הוא שאתם לא רק שלא מורידים, אלא אתם מעלים את תוספת יח' הדב"י. גם התוספת הזו תיקח אותנו לסיבוב בעירייה, ותקבור את הפרויקט לגמרי. הבקשה שלנו היא שנדחה את ההתנגדות שלנו וההמלצה של הצוות לתוספת של 5 יח' דב"י, תישארו עם ה-16 יחידות דב"י +4 עבור שטח ציבורי בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יש בשכונה חלקים גדולים מהתושבים שרואים בזה מטרד, ומצד שני אנחנו רוצים כן לאפשר לבניינים האלה להתחדש. המחיר הוא אולי פגיעה באיכות החיים, ואחד המרכיבים שמאפשרים לאשר את הפרויקט הזה הוא נושא יח' הדב"י. אני חושב שמבחינתכם, כשעל הפרק סד הזמנים הברור-אם לא יתאפשר פרויקט לפי תמ"א 38, הפרויקט הזה ירד לטמיון. צריך להיות יותר ברור: אנחנו נתקשה לדחות התנגדויות ולאשר את הפרויקט עם שיעור הדב"י שאתם מציעים. כדאי להתכנס סביב ה-15% של יח' דב"י-זה נכון וזה מידתי, כדאי לכם ללכת למתווה הזה. נוכח הדברים הללו, גם כחבר וועדה זה יקל עליי בדיון הפנימי.

אביטל זוהר-יו"ר התנועה להתחדשות ולשימור רמת אביב ונווה אביבים: לפני כ-20 שנה היה ניסיון של מהנדס העיר למחוק את רמת אביב ב' ולהקים שכונה עם מגדלים של 26 קומות הצלחנו לבטל את רוע הגזירה. יש לי דירה בשכירות בנווה אביבים, בחרנו אתכם כמשרתי הציבור ואתם אמורים לשרת אותנו התושבים ולהקשיב לנו. זו תנועה להתחדשות ושימור השכונה, הקו שמנחה אותנו הוא התחדשות ושימור.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתנגדות?

אביטל זוהר: בשנים האחרונות יש תנופה עצומה של רצון העירייה להגדיל את כמות התושבים בשכונות שסובבות, כמו נווה שרת. אנו נלחמים על אופייה של השכונה. היזמים רוצים 15 קומות, הדיירים לא.

ליאור שפירא: לשיטתך הדיירים בפרויקט הזה לא מבקשים לעשות את זה?

אביטל זוהר: בוודאי שהם מבקשים. פה מדובר על שינוי מהותי מבחינת תפיסה, שינוי תב"ע. הפרוגרמה על פי תכנית תא/5000 מאפשרת עליה של 15 קומות ושינוי תב"ע נקודתיים. אם כל שינוי תב"ע כזה ייעשה בלי להסתכל על הסביבה יהיה פה סלמס כמו בנווה שרת. תיקחו את רמת אביב ב' ותתכננו מחדש. ההתנגדות שלי היא לבניה שאינה תואמת את תמ"א 38, אבל היא שינוי תב"ע. נושא החניה חייב להישאר על תקן 1:1- זה המינימום פר דירה.

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש סימן שאלה גדול לגבי יח' הדב"י. אין בעיה לעשות משהו אחר: 16% זה עוד 5 דירות אנחנו מציעים שניקח את השטחים של ה-16 יחידות דיור ונחלק אותם ל-21 יחידות דיור. אם לא נוסיף שטחים, הפגיעה הכלכלית בנו היא פחותה. מבחינת יח' הדב"י-נשנה את התמהיל לחלק מהדירות ליותר קטנות.

אלחנן זבולון: מה הגודל של דירה בדב"י?

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש 3 סוגים של דירות

אלחנן זבולון: אז מה תעשה? צינוק?

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: לא, את הדירות הגדולות יותר נחלק. אם הולכים על התמהיל של הדירות, הולכים רק על הדירות של ה-91 מ"ר. אם לוקחים את הדירות של ה-91 מ"ר-אין לי פרויקט. יש לכם גם 4 דירות של אנשים עם מוגבלויות.

מאיה נורי: למה בצפון בת"א, במקום שהמחיר כל כך יקר למ"ר, צריך להפחית ל-11%?

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני מבין את ה-15%, אני מוכן לתת את ה-15%. בסופו של דבר כשלוקחים את השטחים והחשוב שטחים, דב"י היום נחשב לאפס בדוחות הכלכליים.

מאיה נורי: בעוד 25 שנים זה ישתחרר לכם לשוק החופשי.

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני משלם את הריביות, שכ"ד הוא מופחת, הדירה בעוד 20 שנה לא שווה כמו שהיא שווה היום.

ראובן לדיאנסקי: צריכים להגיע להסדר. על מנת שאני אהיה מוכן לדחות את ההתנגדויות ולהגיד שנצא לדרך עם הפרויקט, גם נוכח התקופה והזמן, כשתמ"א 38 עומדת להתייתר ככל הנראה.

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: הופתענו, יש כאן חוסרים בתקציב.

אורלי אראל: תוספת יחידות דיור זה 106ב'.

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא מוסיף, אני לוקח את השטחים של הדב"י שהקצנו ומחלק אותם למספר שאותו אתם דורשים. אני נשאר ב-142 יח"ד.

אלחנן זבולון: מה הגודל של היחידות?

אמיר לוטן-סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא הגענו לתכנון.

ראובן לדיאנסקי: לפי החלוקה החדשה של ה-1000 מ"ר עבור 21 יחידות - לא תפחת יחידת דב"י מ-50 מ"ר לדירה?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא תכננו את הקומה.

ראובן לדיאנסקי: אתה רוצה שנדחה את ההחלטה בהתנגדויות? אנחנו לא רוצים דירות קופסא. שיגיד לפחות ערך אחד - לא תפחת דירה מגודל X.

אורלי אראל: בתוכנית המופקדת בנושא יח' הדב"י, גודל יחידות הדב"י קטן יותר משאר הדירות בתמהיל. יש לנו 12 דירות בשטח שבין 40-45 מ"ר דב"י ו-4 דירות בשטח של 46-95 מ"ר, אני לא רואה איך אנחנו מקטינים את השטח לכל דירה, זה שטח מאוד קטן.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אפשר להקטין את הדירות הגדולות.

אורלי אראל: אין לך דירות גדולות, יש לך 4 דירות של 46-65 מ"ר, זה גם יכול להיות 47 מ"ר.

אלחנן זבולון: אלמלא המועדים שאנו מכירים - האם המלצת הצוות המקצועי היתה ללכת ל-106ב' ולקבל 15%?

אורלי אראל: ה-15% זה לא 106 ב' כי זה מתוך מספר יחידות הדיור הקיים.

ראובן לדיאנסקי: שאלה ליזם: זה דירות של כל אחת מהן 65 מ"ר או בין 46 ל-65 מ"ר?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: סביב ה-60-65 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: אם זה 65 מ"ר, אז אתה מקבל סה"כ 980 מ"ר. 980 מ"ר לחלק -21 יוצא לך 46 מ"ר לכל דירה, כך שאתה יכול להתחייב 46 מ"ר לכל יחידת דב"י.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני איתך, עם זה נזרום. ללא קשר לדירות של אנשים עם מוגבלויות.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת, הודעת לוועדה שיהיו 21 יח' דב"י בגודל של 46 מ"ר לכל דירה.

ליאור כהן- דניאל מוריץ 14-28: אני עובד משנת 2011 על החלופה הזו. אם אנחנו עכשיו בסוף של חודש יולי, הולכים לתקן את התוכנית בנושא יח' הדב"י או נושא התחבורה או החניות - לא נוכל לגמור את התוכנית הזו בתוך שנה. ישבנו במאי 2023, אחרי תחשיב כלכלי ועל בסיס חתמנו הסכם דב"י, וזה מה שסגרנו. אם צריך עכשיו לקחת ולחתום על הסכם דב"י חדש, זה תהליך ארוך שלא יספיק בזמן קצר, זו דרך שתוביל אותנו להפלת הפרויקט.

ראובן לדיאנסקי: אני לא מסכים איתך לחלוטין. יש לך 980 מ"ר שהיזם מיעד לדב"י. מדובר ב-12 דירות קטנות ו-4 דירות גדולות. נשארת עדיין בתוך התחום של 980 מ"ר. לא הבנתי מדוע אתה מתנגד?

ליאור כהן: אני אומר במאי 2023 נפגשנו, היום אנו ביולי - כל שינוי שיגרור לעדכון התוכנית לא יאפשר לתת תוקף לתוכנית בזמן סביר. היה מספיק זמן בעבר. עכשיו עבור 4 יחידות שהערך הכלכלי שלהן מול כל הפרויקט, וצריך להעסיק את כל הגורמים בעירייה, זה לא חכם ולא נכון להפסיד את הפרויקט.

ראובן לדיאנסקי: אנו נדבר בדיון הפנימי האם זה מפספס את הפרויקט.

ליאור כהן- דניאל מוריץ 14-28: אנו מייצגים 62 מהבעלים, כולנו הסכמנו על הפרויקט כפי שאושר במאי 2023. בזמנו עמדו בפנינו שתי חלופות: תמ"א 38 או החלופה של התב"ע. הפרויקט מתנהל משנת 2015 ועד היום. כל מה שעלה במאי 2023 אושר על ידינו. יש לנו פה שני מבנים בני 15 קומות, זו התוכנית הטובה ביותר שניתן להציע. השקענו בתכנון מול כל גופי העירייה. אנו מבקשים להכריע בישיבה היום לקבל את התוכנית, לדחות את כל ההתנגדויות ולא לשלוח אותנו לסבב תיקון התוכנית בנושא תכנון יח' דב"י. התוכנית אושרה ב-2023, מאז כל המדדים עלו.

עופר טויסטר: אחד הנושאים שביקשנו והבנתי שאין התנגדות, זו האפשרות לקומת ביניים שתשמש לרווחת דיירים. לגבי ה-232 מ"ר לשימושים ציבוריים: ניתן גם שימושים ציבוריים אחרים רק שלא יהיה בהם מטרד בלתי סביר, מי שקובע זה מהנדס העיר. נושא נוסף: התוכנית כפופה לתמ"א 38/3 א' ולא תמ"א 38/3 המקורית. מספר מקומות החניה לאופניים הוא 1:1. בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר. החניון מאוד מסובך, אנו מבקשים שמה שקבעתם בהפקדה יישאר.

מענה להתנגדויות

הילה ירושלמי: הרבה טיעונים חזרו על עצמם, חילקנו את המענים להתנגדויות ל-10 נושאים.

אירית לב הר גבאי- אגף התנועה: אתייחס לנושאים בהקשר לחניה ותחבורה. עומס התנועה כתוצאה מהתוכנית: הרחוב ומערך התנועה שמשרת את רח' דניאל מוריץ ופילווכובסקי וכל מערך התנועה שקיים שם, מתפקד בצורה של טבעת, וימשיך לתפקד באותה צורה ולכן גם מערך הכניסות לחניון שומר על אותה צורה. כמות החניות שאנחנו נותנים כאן וכמות התנועה שצפויה היא כמות שלא צפויה להשפיע ליצור עומסים מיוחדים, זו לא כמות משמעותית. כלל התוספת בשכונה מבדיקה תחבורתית של מס' שנים אחורה. זה בלתי אפשרי לדעת מה תהיה כמות התנועה בעוד 10 שנים, ולכן עושים בדיקה תחבורתית כללית, כאשר הדגש הוא בעיקר על צמתי התנועה בכניסה וביציאה מהשכונה, התנועה מתחלקת בתוך רחובות השכונה. נלקחה תוספת של 2,000 יחידות דיור בשכונה, בתוספת זו עדיין השכונה מתפקדת, והבדיקה לקחה בחשבון תקן חניה הרבה יותר גבוה, שהיום הפחתנו אותו.

ראובן לדיאנסקי: הדעה שלך לגבי עניין התנועה, מבוססת על התקן התקף באותו זמן שאת בודקת, או סביב אזור מסוים בעיר שיש בו יותר ממכונת אחת כמו ברב בתי האב באזור זה? אתם בודקים תוספת של 2000 רכבים שמתווספים לפי תקן של חניה אחת לכל דירה, או בודקים 2,000 פלוס מה שנהוג באזור הזה מבחינת בעלויות?

אירית לב הר גבאי: מה שיש כאן 2,000 יחידות דיור, שאותן מתרגמים לכמות נסיעות. סביב איזשהו מפתח נסיעות שנוצרות לכל יחידת דיור. המדד מתחשב באוכלוסייה שהיא יותר מוטת שימוש ברכב פרטי. המספר שאנו צופים ילך וירד. אנחנו מתרגמים את הכמות של התושבים לנסיעות, ואז בודקים את תוספת הנפחים של התחבורה. ככל שמעודדים את האוכלוסייה ומאפשרים להשתמש באמצעים אחרים, השימוש במכוניות יפחת. מיקום הרמפות הוא מיקום מיטבי שגם נובע מהצורך לייצר בינוי יותר טוב, וגם מבחינת התנועה מאפשר לשמור על הסדרי התנועה הקיימים.

מאיה נורי: לקחתם בחשבון שיש שם גני ילדים?

אלחנן זבולון: מה מיוחד ברחוב דניאל מוריץ?

אירית לב הר גבאי: אנו מודעים לקונפליקט כזה בכל אזור של מוסדות חינוך. יש מדור מיוחד באגף התנועה שמתכנן את הסדרי התנועה בצורה הבטיחותית ביותר. אנחנו מאמינים ורוצים לעודד אנשים לא להגיע לגנים עם רכב.

מאיה נורי: למה לא לעשות את היציאה לרמפה ממקום אחר? זה בדיוק רחבה שיש שם גנים ופעוטות והם כל הזמן יצטרכו לעבור שם, זה מקום שיש שם הליכה מרובה עם ילדים קטנים מאוד, ולכן יכול להיות שיש מקום לשנות את מיקום הרמפה.

אירית לב הר גבאי: התכנון המחודש מאפשר מעברים להולכי רגל והליכה יותר בטוחה. לגבי נושא נגישות המתחם- יש הרבה מאוד תחבורה עתידית וקיימת: המטרו, הקו הירוק, וגם בהסתכלות על המצב הקיים- יש שירות אוטובוסים ענף, במקום הזה יש היצע מאוד רחב. יש כאן פרויקט שנקבע לו תקן חניה בהתאם למדיניות. יש לשים קשר בין חניה לתנועה. לגבי חניות נכים: זה מופיע מעבר לתקן החניה, וייתכן שתוכנית פתרון לבעלי מוגבלות בחניה. עומסי תנועה בתקופת הבניה: אנו מתמודדים עם זה בכל תכנית, ונותנים את הפתרונות בדגש על הולכי רגל וכל האמצעים. התנגדות שהתקבלה בחלקה בנושא הגעת רכב חירום שלא סומנה בתוכנית המיקום שלה: נתקן זאת בנספח התנועה. לגבי חניות אופניים: נבחן זאת שוב ונוסיף חניות אופניים.

הילה ירושלמי: מענה מתוך הדרפט לרבות הקראת התנגדויות שלא נשמעו והמענה אליהן.

מאיה נורי: למה החלטתם לשנות את צורת הבינוי?

הילה ירושלמי: זהו בנין ארוך (בנין רכבת), פחות העדפנו שבנין כל כך ארוך יקבל תוספת ויגיע ל-9 קומות, חשבנו שזה בינוי פחות טוב. אמרנו שניתן מעבר דרך המגרש, ונשפר את המצב של הולכי הרגל. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות היזם: השימוש הציבורי ייבחן בשעת ההיתר על ידי צוות מטעם מהנדס העיר, ובכל מקרה נרצה שימוש מיטבי שמתאים למיקום ולבניין. לעניין אפשרות של קומת ביניים בנפח המבנה: לא מדובר בהגדלה של הגובה ולא בהגדלה של השטחים, ולכן אנו ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות.

ראובן לדיאנסקי: זה מצריך תיקון בהוראות?

הילה ירושלמי: נכון, תיקון קטן שיהיה צריך להיות מתואם עם השירות המשפטי ועם מחלקת הרישוי.

הסעיף שמבחינתנו הוא טכני שביקש היזם לתקן במקום שיהיה כתוב תמ"א 38/3 יהיה כתוב תמ"א

38/3 א': אנו מקבלים את ההתנגדות הזו. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט.

רוני קינסברג: לגבי הטענות הרוחביות שעלו זה יכול לשמש מעבר לפרויקט הספציפי הזה, והן אלה שמסבירות את הפערים הכלכליים בינינו לבין היזם: תמורות הדיירים הן 12 מ"ר ולצורך עריכת הדוח של היזם הן 25 מ"ר, הפער הזה חוזר על עצמו בלא מעט פרויקטים. נקודה שניה: אנו לא לוקחים בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות. דמי איזון: מי שזים את הפרויקט לפעמים משלמים לו. לעניין המרתפים: יש פערים גדולים בניתוח הכלכלי גם בעלויות הבניה וגם בהיקף המרתפים, ולפעמים זה משקל כבד מאוד על הפרויקט. אלו הסיבות לפערים בין הדוח הכלכלי שלנו לדוח הכלכלי של היזם. חוץ מזה, יש פערים יותר שגרתיים כמו בעלויות הבניה הישירה ושווי מ"ר למכירה.

דניאל וגר: לגבי פער כלכלי, אפשר לצמצם תמורות, וכך פרויקט יהיה יותר כלכלי. אני מצדד בהקטנה של יח' הדב"י, כך שיגור בהם יחיד.

אביטל זוהר: לנושא החניה: תקן של 1:0.8 בשכונה שלנו הוא בלתי סביר לחלוטין, התקן צריך להישאר 1:1 על חייבת להיות חניה לכל דירה. חלק מהמבוגרים שגרים כיום, תוך זמן קצר לא יהיו שם וייכנסו לשם משפחות. אנשים לא נוסעים להיכל התרבות, הם נוסעים לילדים בכוכב יאיר. אבקש בנקודה הזו לקבל את ההתנגדות לעשות סקר ושיתוף ציבור לגבי ההרחבות- משום שהתב"עות האלה משנות באופן מהותי את אופי השכונה וכל תב"ע כזו לא מסתכלת מה תהיה התב"ע הבאה.

לוטן אמיר: נעשה כבר שיתוף ציבור לפרויקט. לעניין השטחים של יח' הדב"י, כן נוסיף ללא תוספת יח"ד לסה"כ הפרויקט.. יש כאן התנגדויות נוספות: למשל נושא האופניים- הפרויקט מאוד על הגבול, אנא תתייחסו ושלא תכבידו.

דיון פנימי:

מאיה נורי: בשכונות האלה יש מחסור של דב"י לדירות גדולות.

רבקה פרחי: גודל יחידות הדיור של דב"י לפי המדיניות צריך להיות תואם לתמהיל יחידות הדיור של כל הבניין, נכון שבמקרה הזה זה לא יהיה.. אנו חושבים בדיוק כמובן.

מאיה נורי: צריך לזכור זאת לפרויקטים אחרים בנווה אביבים ורמת אביב- אין דב"י לדירות גדולות. לגבי הרמפה קשה לי מאוד עם העניין שיש שם ילדים קטנים, זה דבר שצריך לקחת בחשבון, זו כניסה למתחם גנים.

אורלי אראל: אנו מסכימים עם מה שאת אומרת, ועם זאת יש מצב קיים של מגרש צר וארוך, אי אפשר לעשות רמפת כניסה ויציאה מאותו צד. לא ניתן, או שיש פרויקט או שאין פרויקט.

מאיה נורי: יש להקפיד לומר אנשים עם מוגבלות ולא בעלי מוגבלויות.

רבקה פרחי: הניסוח הוא לפי החוק.

מלי פולישוק: האם שטח התכנית מצטמצם בגלל שעולים לגובה? צריך לחשוב על חניה אחת לדירה גם לדירות הקטנות, גם אם הם סטודנטים. יש עוד 3 בניינים שעומדים להיות עוד מקרים חריגים כאלה, גם אם זו תוכנית ולא תמ"א, 38 צריך לתת תשובה לריבוע הקטן הזה שיהיו בו עוד כמה עשרות או מאות יחידות דיור.

הילה ירושלמי: התכנית יורדת כפי שמצוין בדרישה, במצב המאושר היא 64% ובמצב המוצע היא 53% משטח המגרש.

חיים גורן: האם נשקלה האופציה לפתיחת ציר מקביל?

רבקה פרחי: במסגרת התוכנית הזו לא נשקלה האופציה היות ואין פה תוספת משמעותית, אבל הצוות לוקח על עצמו לבדוק על כל שכונות הצפון את נושא התנועות.

חיים גורן: גם על חשבון שצ"פ, זה חשוב.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הדב"י בהערה כללית, מדברים על 15 קומות בנווה אביבים ורמת אביב. אם לא הייתה המחויבות של 15%, יכולנו להסתפק בבניינים של 12-13 קומות. זה היה מוריד את הצפיפות ומס' התושבים החדשים שנכנסים לשכונה, אנו נשמע הרבה תושבים שיגידו ש-15 קומות זה מאוד גבוה.

ליאור שפירא: אנחנו מחליטים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית: לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.

לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3, ולא לשנות את ההערה ליחס. לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המירבי בתוכנית, כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת. תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-24 מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

- א- לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה.
- ב- לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה.
- ג- לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.
- ד- לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3, ולא לשנות את ההערה ליחס.
- ה- לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המירבי בתוכנית כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת.
- ו- תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם.

משתתפים: ליאור שפירא, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-1 ג וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :
לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
87,89,91,93	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא

כתובת: רחוב קבוץ גלויות 87,89,91,93



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מושע	חלק		*4

*בהתאם לתנאים להפקדה, ידרש עדכון מספר החלקה החדשה לאחר השלמת הליך הפרצלציה המקודם במרחב התכנון.

שטח התכנית: כ- 2.5 דונם

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שחף זית: מציג פרויקט של התחדשות עירונית בקיבוץ גלויות ע"י מצגת.

ראובן לדיאנסקי: אם יש 50 דירות קטנות אז 400 מ"ר ממ"ק אפשר היה להכניס 8 מ"ר ממ"ד?
שחף זית: ממ"ד הוא 12 מ"ר ודירות כאלה קטנות עם ממ"ד הם לא מוצר טוב.
ראובן לדיאנסקי: היית מוסיף 8 מ"ר על מה שקיים ומוסיף עוד 4 מ"ר ויש ממ"ד
שחף זית: גם ההגדרה המקצועית שלי היא שדירה של 30 מ"ר עם ממד הם דירות לא טובות
אורלי אראל: התכנון של הדירה יהיה לוקה בחסר
מיטל להבי: ממ"קים הופכים להיות מחסן קומתי אף אחד לא מתחזק אותם
אודי כרמלי: זה לא של אף אחד, אלא של בעלי הדירות. כמו כל בניין שיש מלחמה, מפנים את הממ"קים
ממ"ד הוא עוד יותר נגיש ממקלט, כי הוא נמצא בכל קומה.
מלי פולישוק: כמה דירות יש בכל קומה?
שחף זית: זה משתנה. בבניין הגדול 12, 13 בבניין הקטן פחות.
מיטל להבי: כמה כיווני אויר?
שחף זית: הדירות הקטנות כיוון אויר אחד ולא צריכות יותר מזה, הדירות הגדולות 2 כיוונים.
ראובן לדיאנסקי: אין דירות כלואות? כלומר יש דירות ללא אויר
שחף זית: לא אין דבר כזה. אני באמת חושב שהגענו לתוצר טוב.
חיים גורן: אני מברך על הפרויקט. החשב בשכונה שהדירות הצפופות יהיו מתוחזקות בצורה לא טובה
והופכות לסלמס. אני רוצה להאמין שהפרויקט איכותי. נושא החניה כואב לנו כי מצד אחד קשה לייצר
כניסות מקבוצ גלויות ומצד שני אפס חניות זה מאוד קשוח.
אורלי אראל: מעבר לאידאולוגיה, זה מגרש כלוא אין לו כביש גישה, אין לו מאיפה להיכנס.
חיים גורן: האם בעתיד, שנראה את המציאות מתנהגת אחרת ויבואו פרוייקטים ברח' מאור הגולה
שיאפשרו כניסה תת קרקעית משותפת, האם זה משהו שנוכל להפוך את שטחי הקרקע לחניות.
אודי כרמלי: לא

עדי בסיס : בשכונות כאלה ובכלל בהתחדשות עירונית , אנחנו מעדיפים לא לחייב קניינית שיתופי פעולה במגרשים שהם בשלביות אחרת, זה לא נכון, זה מייצר תלות קניינית בין בניינים ומייצר חוסר ודאות. זה לא נכון לעשות זאת במקרה הזה.

אודי כרמלי : אם אתה לא עושה את זה באותו מהלך תכנוני, מדברים על תאוריה שלא ישימה.

עדי בסיס : אם אומרים אופציונלי אתה ומשאיר תושבים באוויר עם ספקולציות וגם משאיר שטח קרקע לא מתוכנן. במקרה הזה היה לנו אילוץ תנועתי שנכפה עלינו ומינפנו גם ברמה הכלכלית אחרת הפרויקט לא היה יוצא לפועל. בנוסף לכך, שיעלנו את השימוש בחצר האחורית שנוטה להיות מוזנחת וחצר אחורית של מסחר. אם המגרש האחורי היה מקודם בהליך תכנוני מתקדם והיה קשר איתם יכול להיות שהיינו מחברים אבל במקרה הזה לא הייתה אופציה.

אפילו חשבנו לאחד עם המגרש הפינתי במסילת ישרים ושם יש עוד יותר מורכבות קניינית שלא אפשר חיבור.

צריך להבין שמרבית הבניינים בשפירא הם ללא היתרי בניה. במקרה החריג הזה בנוסף, יש אי רישום תקין בטאבו, אי היתר בניה ושיכונים מנדטוריים. כל המורכבות שראינו מרוכזת במגרש הזה. היזם הצליח להגיע עם הבעלים להסכמות נדירות שהם לא מקבלים תמורה בשטח ביחס לשטח המדוד וללא חניה וזה היה בסיס לתכנון. אחרת לא היה בכלל התכנות למגרש כזה.

חיים גורן : אני לא מתנגד לתוכנית כפי שהיא עכשיו, להפך, אני שואל על ההיתכנות העתידית.

עדי בסיס : אתה לא יכול, אתה חייב להכניס לתב"ע אפשרות של זיקת הנאה למגרשים אם היית רוצה דבר כזה. אי אפשר לכפות על מגרש עתידי שאתה לא יודע מי הבעלים שלו מי היזם ולשתף פעולה עם מגרש קיים. זה קניין אחר לגמרי. ואז צריך להשאיר פוטנציאל חיבור עתידי לחניון, אתה משאיר חוסר ודאות למגרש ומוביל לדירוד של מרחב בין בניינים לתקופה של עשור.

חיים גורן : אין אפשרות לתת שני שימושים למגרש גם חניה וגם מסחר

עדי בסיס : זה תכנון אחר לגמרי, ברגע שאין חניה, קומת תת הקרקע תוכננה בצורה היעילה ביותר. יש מדיניות של הועדה לאופניים. מרבית תת הקרקע היא לחניית אופניים, שטחים לרווחת הדיירים ומעט למשרדים וחצר אחורית. זה בניין אחר, אין לנו בניינים כאלה. בשביל שיהיה להם חברת ניהול כמו שצריך והם יתוחזקו זה מערכת שלמה שעובדת בתוך עצמה.

מיטל להבי : עם כמה מטר נכנסים וכמה יוצאים? מה רוחב הקולונדה מאחורה?

קיבוץ גלויות הוא רחוב מרובה תאונות דרכים. תפיסתי שמרחב של 3 נתיבים לכל כיוון צריך לצמצם 2 לנתיבים כדי למתן את התנועה, להוריד מהירות ולהפוך אותו לרחוב עירוני עם מסחר ותעסוקה. מאחר ויש 3 נתיבים אפשר לנצל נתיב אחד כנתיב לחניה או כניסות לחניה. אני לא רואה כיצד אפשרי שלאנשים שאין אוטות או אפשרות לחניה, לא תוכל אמא שצריכה לפזר ילדים בשני בתי ספר ואני מבקשת תקן חניה סביר. אני רואה שאין חניה למסחר ואופנועים רק אופניים זה בלתי סביר כאשר אין שביל אופניים. ליאור שפירא : את רוצה שיעשו שם חניון? יש כאן יום שבקושי הצליח להרים את הפרויקט בגלל כל המורכבות והוא משתמש בזה כדי לעשות מסחר ואם תיקחי את הדבר הזה יכול להיות שזה לא יהיה כלכלי והפרויקט לא יצא לפועל.

מיטל להבי : אז יכול להיות שתיתן להם עוד קומה

ליאור שפירא : יש בתים נמוכים מאחורנית.

מיטל להבי : כתוב שבחזית יש 10 קומות ומאחורה זה 2 קומות.

ליאור שפירא : את רוצה חניות לאנשים עם דירות 30 מ"ר?

אורלי אראל : מי שמקבל את ה-30 מ' זו דירה של מי שגר שם היום.

מיטל להבי : אם מדיניות התמורה נותנת 3 מטר לדייר אני מבקשת לדעת עם כמה יח"ד היזם נשאר.

עדי בסיס : זהו פרויקט בקנה מידה של תמ"א. התמורה של הבניינים הללו הם לפי שטח מדוד, זה מקרה מאד חריג לפי הסכמות עם יזם. המכפיל שטח פה הוא פחות מ-1 ל-3. בגלל זה ככל שאין חניה והיקף התמורות הוא אפס, יכולנו לקיים פרויקט לא הייתה דרך אחרת. היו אילוצים שנדרשנו להיות יצירתיים. מיטל להבי : אני רואה שיש 4 בנייני שיכון שאין להם היתר לא יכול להיות.

אודי כרמלי : זה פרויקט שכולם בעיני צריכים לעמוד ולמחוא כפיים, נעשה מאמץ מטורף לפתור בעיה של אוכלוסייה מוחלשת, הדירות הקטנות, של אלה שאין להם ואז שמביאים פרויקט לדרום שנתפר בדיוק למה שניתן לעשות שם פתאום עולים טיעונים למה לא, אני לא מבין את השיקול. יש פה פרויקט בעיני חצי קודש שלוקח 4 בניינים מדורדרים ללא בסיס קנייני סטטוטורי עם סיפורים קשים מאד שנותן הזדמנות לאנשים לייצר פרויקט עירוני ראוי, איכותי ומכבד.

ראובן לדיאנסקי : וגם למשוך לאזור אנשים צעירים, איכותיים.

אודי כרמלי : אין לנו היום בתל אביב מוצר כזה של דירת 30 מ"ר חדשה מהניילון, לכן במקרה הזה צריך להסתכל במשקפיים וורודים ולראות מה כן אפשר לעשות. אם נתעקש על חניה לא יהיה פרויקט וזה לא נכון לא רק מטעמים כלכליים אל הצורך בשינוי חתך רחוב קבוץ גלויות לכל אורכו כך שאין סיכוי להכניס חניה לפרויקט הזה. הטיעון של אימא שצריכה לפזר את ילדיה הוא טיעון פופוליסטי, הרוב מוחלט של תושבי שפירא אין להם חניות מוצמדות.

מיטל להבי : לא חושבת שבמקום יותר חזק היו מוותרים לכם.

אורלי אראל : מה שנכנס 8 מ"ר בטאבו, הם בנו לא חוקי ללא היתר. אנחנו בתכנון בכל העיר מסתכלים על הרישום בטאבו ולא מה שבנוי. כאן רשום 8 מ"ר הם מקבלים 30 מ"ר חדש.

ראובן לדיאנסקי : גם אם הוא נכנס עם 27 מ"ר, הוא מקבל 30 מ"ר, מרפסת, בניה חדש בסטנדרטים חדשים וזה נפלא המינוס שאין חניות, הפרויקט הוא מצוין וצריך לאשר אותו.

מיטל להבי : אני בטוחה שאף אחד לא חרג מהבניין אבל משהו פה לא תואם את המציאות. בנוסף קיבוץ גלויות חייב להשתנות כי זהו רחוב אדום ומסוכן לחיי אדם וצריך להתמודד עם הסוגיה הזו.

עדי בסיס : השטח של מגורים שקיים היום הוא 3800 מ"ר השטח היוצא 9,800 מ"ר מכפיל שטח של כ 2.5. כל הפרויקט 10,300 מ"ר כולל ציבורי ומסחר.

מיטל להבי : למה נדרש או"ח שלא בהסכמה?

עדי בסיס : כל פרויקט אנחנו עושים או"ח שלא בהסכמה, זה הליך טכני.

מיטל להבי : למה הועדה נדרשת להיכנס כמגישת התכנית?

עדי בסיס : התוכנית נמצאת כחלק מתוכנית פרצלציה, שהם הפרצלציות הראשונות של 4, 6 בשכונת שפירא שנמצאת בוועדת ערר ומחכים להחלטה ולא ניתן לרשום את הקרקע עדין כמו שצריך. ולכן התוכנית נדרשת לתנאים בהפקדה מאד משמעותיים, הם צריכים להתאים את כל מסמכי התוכנית למדידה העדכנית אחרי שנקבל את החלטת ועדת ערר.. עד שאין חלקה מוסדרת הם לא יכולים לקדם תב"ע סטנדרטית ולכן נכנסנו כמגישים כדי לקדם את התהליך במקביל, כי אם נגיד שיחכו עד שתהליך הרישום יסתיים זה לא מעט זמן.

מיטל להבי : לגבי רחוב רבי בעל הנס את יכולה להראות איפה הוא נמצא ומה התוכנית.

עדי בסיס : רבי מאיר בעל הנס הוא הרחוב הפנימי, לא גובל בפרויקט, באמצע יש שורת בניינים קיימת שהם עוברים הליך של הסדרה.

מיטל להבי : מדוע הוא מוזכר בתוכנית כרחוב שזיקת הנאה לגביו תקבע בעתיד.

עדי בסיס : זו זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. בדומה לסוגיה שהעלה חיים, בהנחה ויתכננו בחלק הצפוני בעתיד פרויקט חדש גם באופי אחר אנחנו רוצים לחייב שיהיה מעבר הולכי רגל.

מיטל להבי : את רוצה אופציה שיהיה חיבור לקיבוץ גלויות

עדי בסיס : נכון להולכי רגל ואופניים.

מלי פולישוק : כמה חתימות בעלים צריך כדי להגיש תוכנית כזו והאם יש להם מספיק חתימות? בנוסף יש עצים בחלק של המסחר בצד האחורי מה יהיה מאחור?

ראובן : תפרטו לגבי החצרות והירוק?

עדי בסיס : גם אם צמודי הקרקע יתחדשו לא צפויה בניה אינטנסיבית ולכן דרשנו בפיתוח ועוד האדריכל שיפר את זה טרסות שמאפשרות בתי גידול לעצים. כלומר בחנו את רוחב בתי הגידול מול אדריכל העיר וראינו שאפשר לנטוע עצים בכל מדרגת פיתוח ביחס למגרש שלנו. אפשר לטעת עץ איכותי.

קו הבניין האחורי 5 מ' ועוד הרוחב של החצר כ 8 מ'. המרחק שמתקבל הוא מקיר הקומה מינוס 1 ועד טרסות ופיתוח לסוף המגרש יותר מעשר מטר.

לנושא ההסכמות, ברגע שאנחנו נכנסים כמגישי התכנית אנחנו מבקשים תצהיר עו"ד הדיירים לראות שבאמת יש הסכמות בהיקף משמעותי. במקרה זה יש 83% הסכמות.

ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה והצטרפות הועדה המקומית כמגישה והארכת המועד למילוי תנאים להפקדה 8 חודשים. בהתאם לחוות דעת צוות. אני מסכים עם ראובן זאת תכנית מדהימה.

בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.
2. להאריך את מועד מילוי התנאים להחלטה להפקדה ל 8 חודשים זאת מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא/4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא/4455 לכשתקבל תוקף.
3. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא/4455 (מושות שפירא 4,6) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.
4. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל ויידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, הועדה מאשרת שלא להחזיר הדיון לועדה טרם הפקדת התכנית וזאת, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה /יפחת מ-5%.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

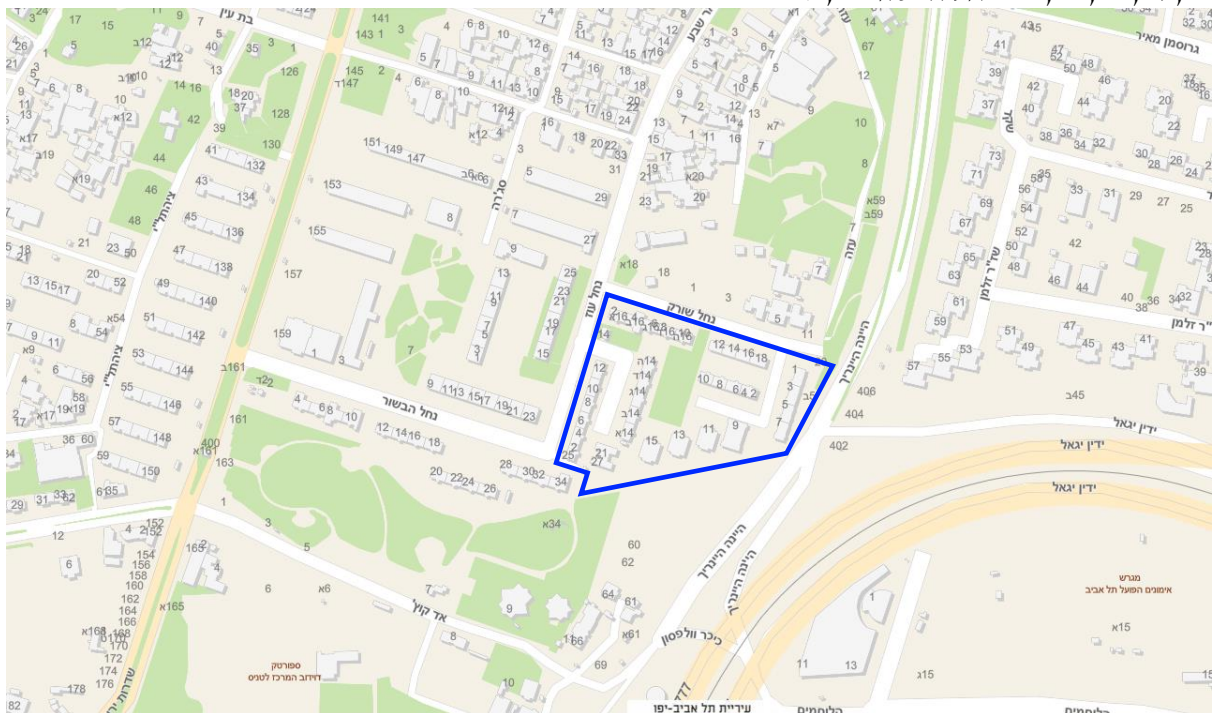
מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
225-0024 - - 22	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 23.361 דונם

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 225-0022 מיום 26/11/2025 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: מציג את עיקרי התכנית ומהלך הדיון בהתנגדויות
אמיר בדרן: לעניין הדיור הציבורי והדיור בהישג יד מכלילים אותם יחד?
יותם בן יעקב: לפי מדיניות הועדה המקומית 10% מיחידות הדיור הם דב"י, לאור הסיטואציה הרוחבית הלא פשוטה שיש בתכניות של התחדשות עירונית חיפשנו מהלכים מידתיים כדי לשפר את הרווחיות. במקרה הזה בלבד אנו מציעים להתייחס לדיור הציבורי הקיים כדיור חברתי-שיהווה יחד עם הדב"י המוצע 10% מהדירות בפרויקט..
אמיר בדרן: גורעים 13 יח"ד כדי שזה יהיה רווחי?
יותם בן יעקב: אנחנו מציעים 2 כלים כדי לשפר במעט את הרווחיות של התוכנית

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
22 - 25-0024	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

אמיר בדראן : למה דווקא על חשבון הדב"י?
יותם בן יעקב: נבחנו מספר דרכים
ליאור שפירא: אחרת התכנית לא תצא לפועל
אודי כרמלי: המטרה שלנו בדב"י היא לייצר מגוון של אוכלוסיות ומגוון של נגישות לדירות בפרוייקט. אם היינו יכולים לשים 10% דב"י בלי שום בעיה היינו עושים זאת בשמחה. הועדה שלחה אותנו לעשות בדיקה נוספת. התכנית נמצאת ברח"ק המקסימלי וכל הזכויות כבר מוצו ונשארו מעט מאוד פרמטרים שניתן לשחק איתם כדי לשפר את הרווחיות.
אמיר בדראן: מי שנפגע אלו האוכלוסיות הכי המוחלשות.
אודי כרמלי: דב"י זה לא מענה לאוכלוסיות הכי מוחלשות
אמיר בדראן: הדיור הציבורי הוא לאוכלוסיה המוחלשת
אודי כרמלי: הדיור הציבורי לא נפגע
אמיר בדראן: תאיר את עיניי
אודי כרמלי: מתוך סך היחידות שהוקצו לדב"י במקור אנו ממליצים להוריד 13 מהיחידות ולהפוך ליחידות רגילות, הדיור הציבורי לא נפגע
אלחנן זבולון: היתה את ההצעה של ליאור, תוספת של רח"ק 1 כנגד הפינויים
יותם בן יעקב: ההוראה לרח"ק 6 היא עבור פרדס דלק הכוללת פינויים משמעותיים של השטחים הציבוריים. אין הצדקה פה לרח"ק 6. כל התכניות להתחדשות עירונית במרחב הזה אושרו ברח"ק 5 שהוא המקסימלי במתאר.
בהתייחס לשאלתו של אמיר בדראן, כיום יש במתחם כמעט 300 יח"ד חלק מהבעלים הם גם אנשים קשי יום שמחכים לתכנית הזו הרבה שנים, ההפחתה של הדב"י היא מידתית. יש בתכנית 10 אחוז דירות חברתיות שמתוכן 13 דירות ציבוריות והשאר דב"י. התכנית הזו היא בשורה לבעלי בדירות שיוכלו לשדרג את דירות השיכון הישנות שלהם בדירות חדשות וגדולות יותר.
ליאור שפירא: האוכלוסיה שגרה שם כיום היא מוחלשת.
נאמץ את המלצת הצוות עם התיקונים כפי שהם
הראלה אברהם אוזן: בדיון שהתקיים ב-6.11.2025 הוצגה התאמה של התכנית לתמ"א 70 כך שזה אמור להופיע בהחלטה
ליאור שפירא: בהחלט מצאנו שהתכנית מתאימה לתמ"א 70
יותם בן יעקב: אנחנו מבקשים להגדיל את קווי הבנין רק כלפי השצ"פ וזאת כדי לאפשר להרחיב את הממ"דים לפי תיקון 163. מבקשים לכלול את דירות הדיור הציבורי הקיימות במניין דירות הדב"י כך ש-10 אחוז יכלול גם את דירות הדב"י וגם את דירות הדיור הציבורי הקיימות.
ליאור שפירא: מאשרים את ההחלטה
חיים גורן: שאלה עקרונית, לגבי היטל השבחה האם אנחנו ערים לבעייתיות לאור המצב המתפתח כיום בשוק?
ליאור שפירא: בתכניות עתידיות מהסוג הזה באיזורים הללו אנו צריכים לנהוג בצורה דומה מה גם שבנק ישראל הוריד את הריבית ואולי גם מזה יהיה שינוי לטובה
חיים גורן: האם אפשר לעשות משהו בנוגע להיטל השבחה?
אודי כרמלי: התשובה היא כן, כל 5 שנים המועצה רשאית להחליט על אזורי מופחתים.
ליאור שפירא: היטל השבחה זה כסף שחוזר לציבור

בישיבתה מספר 25-0022 מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיימה ביום 6.11.25 דיון לעניין התאמה לתמ"א 70 לפי סעיף 6 הוראת המעבר בתמ"א 70 ומצאה כי קיימת התאמה לעקרונות תמ"א 70 ולתמהיל.
הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בחו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית :

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
22 - 25-0024	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

1. להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
2. לשנות סעיף 7.2 בתקנון כך שייכתב "מימוש הפרויקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
3. לתקן טעות סופר לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
4. לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן. תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
5. לקבוע בתקנון הוראות וזכויות בניה עבור הקיוסק בשצ"פ ולקבוע כי תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר יהיה הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
6. להוסיף לטבלה 5 הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הם בנוסף לזכויות על פי טבלה 5.
7. להוסיף התייחסות לתקן החניה בשימושי המסחר בהתאם לאמור בנספח התנועה.
8. להוסיף לתקנון תקן חניה עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8 להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלכיות :

א. עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304

ב. עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300

ג. עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302

9. לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב' + ג' בלבד.

10. לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.

11. בנוסף הועדה מחליטה לתקן את הוראות התוכנית באופן שישקף כי יחידות הדיור הציבוריות בפרויקט יכללו במניין יחידות הדב"י. כלומר, 10% מסך יחידות הדיור יכללו גם את יחידות הדיור הציבורי הקיימות וגם את דירות הדב"י.

12. כמו כן, הועדה מחליטה לתקן את קווי הבניין והתכנית כך שתתאפשר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התו"ב. הגדלת קווי הבניין לצורך הגדלת הממ"דים תתבצע כלפי השטחים הציבוריים בלבד כך שלא יקטן המרחק בין המבנים לעומת מסמכי התוכנית המופקדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, אמיר בדרן, ראובן לדיאנסקי.

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
22 - 24-0025 ב' - 22	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 24-0025 ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

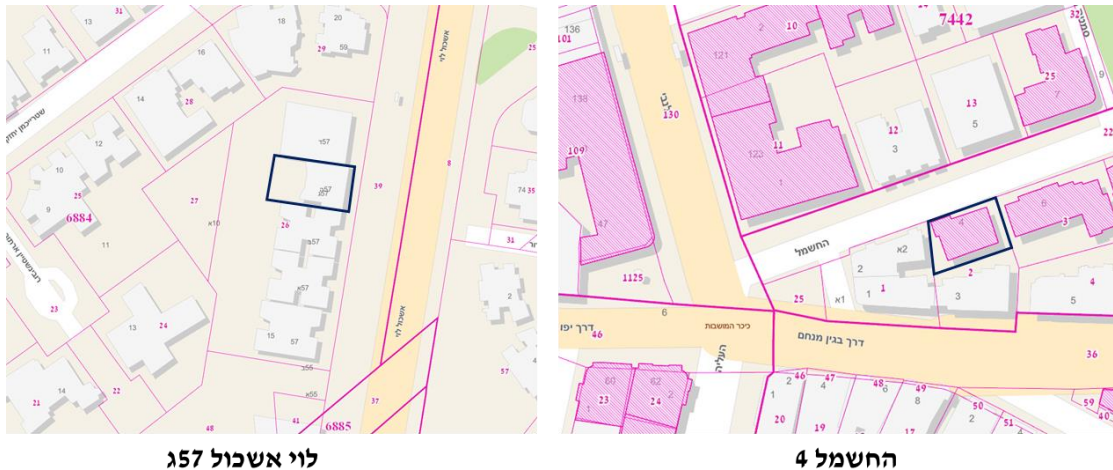
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

התוכן 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 23 - 0024-25ב'
--	--

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול



כתובת:

החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מגוש		2
6884	מוסדר	חלק מגוש		26

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

אורלי אראל: מדובר בתב"ע שמניידת זכויות בניה ממבנים לשימור שחלה עליהם תכנית השימור 2650ב' שקבעה מנגנון ייחודי של מתן תמריצים לשימור. זו תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה סמכות לוועדה המקומית על מבנים שהוגדרו לשימור מחמיר לבצע תכניות לניוד זכויות. תכנית השימור נתנה תמריצים וזכויות הבניה שלא ניתן לממש אותם על הבניין שנקבע שימור מחמיר ניתן לנייד אותו בהליך תב"ע לאיזורים אחרים ברחבי העיר.

מדיניות הוועדה המקומית אנו לא מכשירים עבירות בניה אלא רק מוספים בניה, קומות, סוגרים קומת עמודים, מוסיפים מרפסות או במסגרת המער המטרופוליני ניתן להוסיף 5 קומות בניוד משימור. התוכנית הזו מניידת זכויות בניה מבניין לשימור לסגירת קומת עמודים מפולשת בצפון העיר.

שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

אורלי אראל: אנו לא מניידים מטרים אלא שווי ערך. השמאי קובע מה הערך הכספי, את הערך הכספי הזה מתרגמים למטרים בבניין המקבל.

מלי פולישוק: זה פחות משליש מרחוב החשמל ללוי אשכול? זה פער אדיר

שרון טרייגר: רחוב החשמל מוחק מעצמו 110 לטובת 100 מטר למגרש המקבל. לרחוב החשמל 4 יש בסך הכל 367 מטרים ועתה הוא מוחק 110 מטרים. חשוב לציין, הם מבקשים לאשר להם תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% בעבור השנים החמישית עד העשירית. לאור המסמכים שהוצגו לנו אנו

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57
23 - 2024-0024	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

ממליצים בחיוב על התמריץ שמירה על שווי בשיעור 30 אחוז. מה שכן מסמכי התוכנית יתוקנו על מנת שאותם המטרים יועברו מתמריץ שמירה על שווי כבר בתכנית זו.
הראלה אברהם און: הם מניידים את כל התמריץ?
שרון טרייגר: הם מניידים את כל התמריץ ונשאר להם ממש מעט שהם יצטרכו לקחת מתמריץ אחר.
ליאור שפירא: אנו מאשרים את הניוד

בישיבתה מספר 0005-24 מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
6. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
7. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%.. השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, דודו לנדאו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון 1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
23 - 25-0024 ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
24 - 25-0024 ב' -	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: שכונת המשתלה

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה.

ממערב: חלקה 314 שטח למבנים ומוסדות ציבור, מצפון: חלקה 316 שטח ציבורי פתוח, ממזרח: חלקה 309 מגרשי מגורים שכונת המשתלה, מדרום: רחוב מקס ברוד.

כתובת:

תל אביב-יפו: מקס ברוד 5-7

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6615	מוסדר	317,319-327	

שטח התכנית:

5.766 דונם

תחום התכנון:



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מביאים לאישור הוועדה להפקדה תוכנית להקמת מבני מגורים חדשים, בכניסה לשכונת המשתלה, רחוב מקס ברוד ח5-7, תכנית מכוח ובהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא 5000 העורך אדריכל גידי בר אורין יציג את התכנון ולאחריו נשמע התייחסות משפטית מהיועמ"ש לוועדה. ליאור שפירא: לעניות דעתי לא צריך להעלות את הנושא המשפטי בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן: לכשנגיע לדיון הפנימי נדון על כך.

ליאור שפירא: אני מבקש מחברי הועדה להתייחס רק לתכנון ולא לצד המשפטי.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו נדון על כך בדיון הפנימי.

גידי בר אורין: מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: המשתלה היא שכונה צפופה מאוד והתכנון המקורי בתוכנית הקיימת היא עשרים ושמונה וילות קוטגיים שתי קומות זו התוכנית. עכשיו רוצים להפקיד תוכנית שמדברת על 7,8 קומות אני חושב שזה עומס גדול על השכונה. תוסיף לזה את המגרש שנמצא ברחוב משה וילנסקי שהיה מגרש פתוח שיש עליו לדעתי כבר היתר. הוא מגרש שעליו היתה התנגדות ציבורית של חברת השיכון דירה להשכיר.

ליאור שפירא: זה לא באותה שכונה. תראו את ה-GIS מתחת לקו הירוק.
ראובן לדיאנסקי: אני מדבר על המגרש הזה שאמורים לקלוט 140 יח"ד בתוך השכונה.
אלון גולדמן: בתכנית "דרום המשתלה" יש מעט מאד יח"ד משהו כמו 36
ראובן לדיאנסקי: הרבה פעמים שמביאים פרויקטים לשכונה אנחנו לא מסתכלים על הרדיוס שלפחות ק"מ מעל הרדיוס הקיים. בעייני זה גדול מידי 168 יח"ד סדר גודל של 500 אנשים. בכל בית אב יש 2 או 3 שוכניות וגם ככה השכונה צפופה צריך להישאר עם התוכנית המקורית של 28 וילות.
ליאור שפירא: בית בכפר.

ראובן לדיאנסקי: מי שרוצה עומס שיעבור למרכז העיר, אני חושב שצריך להשאיר את הווילות.

ליאור שפירא: אין וילות בשכונת המשתלה.

ראובן לדיאנסקי: יש גם בעבר הירקון גם וילות וגם מגדלים.

ליאור שפירא: איזה עומסים אתה מדבר.

ראובן לדיאנסקי: בעיקר הצפיפות. זה ליישב כל שטח פתוח במגדל. אני מוכן להתפשר שתעשה בנין של 4 קומות עם 80 יח"ד ולא 160 יח"ד. אנשים בוחרים לגור במקומות כאלה בשביל איכות חיים ולא צריך על כל מגרש למקסם ולהקים מגדלים.

ליאור שפירא: עוד מעט יגיע נווה שרת ותראה אילו עומסים. כשאתה בודק עומסים אתה בודק תנועה, בתי ספר, גני ילדים והאם השכונה יכולה לקלוט את העומסים האלה. המשתלה כן יכולה לקלוט את זה. הם נכנסים בכניסה ויוצאים לפני שמגיעים שמאלה שמאלה כך שהכניסה והיציאה מהשכונה לא מושפע. לכן אם יש שכונה שזה האופי שלה ויכולה לקלוט את זה והמטרה שלנו להילחם ביוקר המחיה ולתת דירות יותר טוב.

ראובן לדיאנסקי: ב-15% דב"י אתה נלחם ביוקר המחיה? אם היית שם 40% דב"י היית נלחם ביוקר המחיה אבל ב-15%. אתה נותן במקום 28 יח"ד צמודי קרקע אתה נותן לו 168 יח"ד שלציבור לא נותן כלום חוץ מעומסים.

אודי כרמלי: אתה נותן לו שטח חום או מצטרף לשטח חום הצמוד, מאפשר הקמה של מגרש חום איכותי. ראובן לדיאנסקי: אם לא הייתם מקימים את כל 168 יח"ד לא הייתם צריכים שטח החום.

אודי כרמלי: זה שטח חום שמשרת את כל השכונה, אנחנו נצטרך את השטח החום בכל מקרה, נקבל בנין ציבורי משמעותי שיהיה בחזית של שכונת המשתלה.

אלון גולדמן: מציג במצגת את המגרש החום.

ראובן לדיאנסקי: בוא נוריד את זה 80 יח"ד כדי לא להעמיס על עבר הירקון.

חן אריאלי: אז רק בדרום להעמיס? תצופף רק בדרום שהם גם ככה סובלים.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לצופף את כל העיר. אני בעד שגם שכונות הדרומיות ישמרו על צביון של דיור איכותי עם הרבה מאוד שטחים פתוחים ולא לגובה ולא עם שטחי מסחר של עירוב שימושים. יש את 3700 ואת 4444 שיהיו 100,000 תושבים וגם מאשרים ב-5500 עוד 11 מיליון מטר למגורים.

רבקה פרחי: התוכנית הזו תואמת ל-5000 גם מבחינת מס' קומות וגם מבחינת רח"ק המותרים.

ראובן לדיאנסקי: לא חייבים להגיע למקסימום. זה שיש אפשרות לא אומר שצריך לממש.

אלחנן זבולון: אני אומר שהיינו צריכים להעמיס יותר ולקחת חלק מהשטח לתועלת ציבורית יותר גדולה מאשר רצועה לחום. אם אנחנו יודעים לבנות 15 17 קומות בכל מיני מקומות בעיר גם במשתלה מותר. ליאור שפירא: אז עשינו את זה.

מאיה נורי: כשאומרים לשמור על צביון זה הרבה מילה מכובסת להשאיר את השכונה כמו שהיא ולא לאפשר לאנשים חדשים להצטרף. מי שהיה גר בה יישאר לגור בה בלי שמשפחות חדשות יוכלו להרשות לעצמם ולמצוא דירות בשכונת האלה.

ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי קודם שאני בעד צריך להצמיח באופן מתון יותר.

מאיה נורי: הבניינים באמצע נראים צפופים מאד.

ליאור שפירא: אלו בתים שכבר קיימים לפני 10 שנים

גידי בר אורין: המרחקים בין בניינים בלב העיר הם מקסימום 6 מ'. המרחק בין הבניינים המתוכננים במסגרת התכנית הם 7 מ' בנקודה הצרה.

מאיה נורי: אי אפשר לעשות כאלה בניינים זה ממש צמוד.

אודי כרמלי: כל העיר המרחקים הם 6 מ' ברוטו בין הבניינים, עם הקלות בד"כ מגיעים ל-5.60 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה מסחר מלווה רחוב מה עם עירוב שימושים איך אפשר לעשות פרויקט בלי מסחר למטה. אנחנו לא רוצים מרכזים מסחריים.

ליאור שפירא: אין רחוב שם בכדי שיהיה מסחר מלווה רחוב.

אלחנן זבולון : חשבתם לשים חזית מסחרית על דופן הרחוב?
 גידי בר אורין : מבקשים 3 נקודות : בחניות מבוקש תקן חניה במקום 0.8 ל-1, מבקשים תקן 1 ל-1 כי במקום הזה אי אפשר למכור דירות בלי חניה. נקודה 2 אנחנו מעבירים רכבי כיבוי אש מתחת לבניינים ולכן אני מבקש בכמה נקודות להגביה את קומת הקרקע ל- 4.8 מ' במקום 4.5 מ'. נקודה שלישית- יש פה גבעה עם חזית חמישית מבוקש להגביה את מעקה הגג בעוד חצי מטר כדי להסתר מערכות על הגג. לפי הנחיות מרחביות מדובר 5 מ' ברוטו כולל הקומה העליונה אני מבקש 5.5 מ' ומהניסיון שלי גם היום 5 מ' זה לא מספיק ובטח בגבעה.
 ראובן לדיאנסקי : הבניין לאיזה גובה הוא מגיע + הגבעה ממפלס הכביש, מה גובה הגבעה.
 גידי בר אורין : הבניין עצמו בגובה 31 מ' ומפלס ה-0.0 של הבניין הוא 46 מ' מעל מפלס פני הים.
 ראובן לדיאנסקי : 31-32 מ' זה כבר מגיע 10 קומות?
 מאיה נורי : בנוגע לגבעה איך המרחב מסתדר בנושא נגישות כל הכניסה והיציאה לבניינים והאם הדרך היא נגישה או צריך לעשות סיבובים.
 גידי בר אורין : הבניין סופר נגיש ומחובר לשטחים הגובלים העירוניים. מהכביש לא תראה את הבניין כי הבניין הציבורי מגיע לגובה הזה.
 ראובן לדיאנסקי : אם נשאר 0.8 אולי לא יהיה שווה לזום לבנות 168 יח"ד והוא הסתפק ב80 יח"ד.
 מלי פולישוק : יש רמזור אחד ממשה סנה יש שתי יציאות ? וכניסה?
 ליאור שפירא : 2 כניסות ליד הדיור להשכרה.

דיון פנימי:

ליאור שפירא : אני רוצה לקבל החלטה לא סופית, ואח"כ נשלים את ההחלטה בהתאם לדברי ההסבר של היועמ"ש. נתחיל בהחלטה העקרונית אני רוצה שנעשה הצבעה לא מחייבת ואח"כ נשלים את הנושא המשפטי.
 הראלה אברהם אוזן : יש פה בקשות של הזום לגבי 3 נושאים.
 ליאור שפירא : אני רוצה להתייחס לבקשות הזום. מה חו"ד צוות בנוגע לבקשות.
 אלון גולדמן : לגבי תקן 1/1 אנחנו לא רואים לנכון להמליץ על סטייה ממדיניות הוועדה.
 אמיר בדרן : אני מבקש להצביע על זה.
 אלון גולדמן : בצומת הפיל מתוכננת תחנת מטר, לא רחוק מגבול התכנית (פחות מ-500 מ'), בנוסף נתיבי איילון מתכננים את הקו הצהוב (באמצעות אוטובוסים) שיעבר במשה סנה הסמוך. מכל הטעמים הללו של שיפור התחבורה הציבורית אנחנו ממליצים לעמוד במדיניות הוועדה לנושא תקני חניה.
 אורלי אראל : כל תוכנית שמגיע אלינו יש בקשות של הזום שרוצה לשנות את מדיניות הוועדה המקומית לנושא תקני החניה. עד היום המדיניות אף פעם לא נפרצה וגם פה לא נכון לפרוץ אותה.
 אלון גולדמן : לגבי הגבהת קומת קרקע באופן נקודתי לצורך מעבר רכבי הצלה וחירום אנחנו לא מתנגדים. הגבהת מעקה להסתרת מערכות בחצי מטר אנחנו לא מתנגדים.
 ליאור שפירא : חברי הוועדה בקשו הצבעה בנפרד.
 מלי פולישוק : תקן החניה 0.8 האם יש מגרש חניה ציבורי בסביבה. אין חניה ברחוב.
 ליאור שפירא : יש חניה ליד מגרשי המשחקים. הוא מספיק גדול ל170 יח"ד.
 ליאור שפירא : לדב"י הוא לא ייתן חניה.
 אנחנו מצביעים על החניה. מי בעד לשנות את המדיניות ולאפשר את החניה 1/1?

שינוי המדיניות לפרויקט הזה:

בעד : ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי
 נגד : מאיה נורי, זבולון אלחנן, חן אריאלי, ליאור שפירא
 הוחלט שתקן החניה נשאר ב0.8.
 דייבי דיסטניק : לעניות דעתי המדיניות יכולה לאפשר כמה שיותר חניה הפרטית ולצמצם את החניה הציבורית מבחינת רוחבית.
 ליאור שפירא : ולעניין הגבהת המעקה והסתרת המערכות אין התנגדות. האם מישהו מתנגד לפרויקט ?
 נראה שראובן מתנגד ושאר החברים בעד. תיכף נעשה הצבעה. עכשיו אבקש את היועמ"ש לתת הסבר על ההיבט המשפטי.
 הראלה אברהם אוזן : אבקש להפסיק הקלטה
 ראובן לדיאנסקי : למה שלא תתני הסבר על הדברים העובדתיים של הפרשה. לא פרשנות משפטית שיכולה לתת לצד השני כלים כאלו ואחרים. בואו נשמע את העובדות.
 הראלה אברהם אוזן : אני רשמתי את העובדות ברקע ובמתווה התכנוני. התוכנית שאפשרה הקמה של קוטג'ים היא משנת 1993 היה להם קושי במימוש התוכנית בגלל קו מים שעבר במגרש ורק אחרי שהם פנו בעתירה מינהלית אחרי כמה שנים הזיזו את קו המים. ב2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה של 34 מיליון ₪. הגשנו כתבי טענות, תצהירים וחו"ד מטעמנו של שמאי שהתבסס על הפוטנציאל התכנוני של המגרש הזה בהתאמה ל-תא/5000. אחרי הגשת כתבי הטענות בימ"ש הציע ללכת לגישור והגענו למגשר עמוס גבריאלי, הגישור היה בשנת 2021 ועל בסיס הגישור נחתם הסכם גישור שאומר שתקודם תוכנית לפי תא/5000 בשיקול דעת הוועדה המקומית. ההסכם קיבל תוקף של פס"ד. פעלו במשך שנתיים לקידום תוכנית כזו והתוכנית הגיעה ביוני 22 לפורום אצל מהנדס הוועדה אשר ביקש להתאים את התוכנית

2. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
 3. הגבהת קומת הקרקע ל- 4.8 מ' לצורך מעבר רכבי חירום והגבהת מעקה הגג ב- 0.5 מ' לצורך הסתרת מערכות בגג
 4. נספח בינוי :
 - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, גובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
 - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.
 - סיום תאום נספח הבינוי עם יחידת אדריכל העיר.
 5. תקנון :
 - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
 6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
- משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבא, דייבי דיסטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הוועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הוועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1026871 תא/מק/5137 - יהודה הלוי 41-43
25 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 תכנית מס' 507-1026871

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

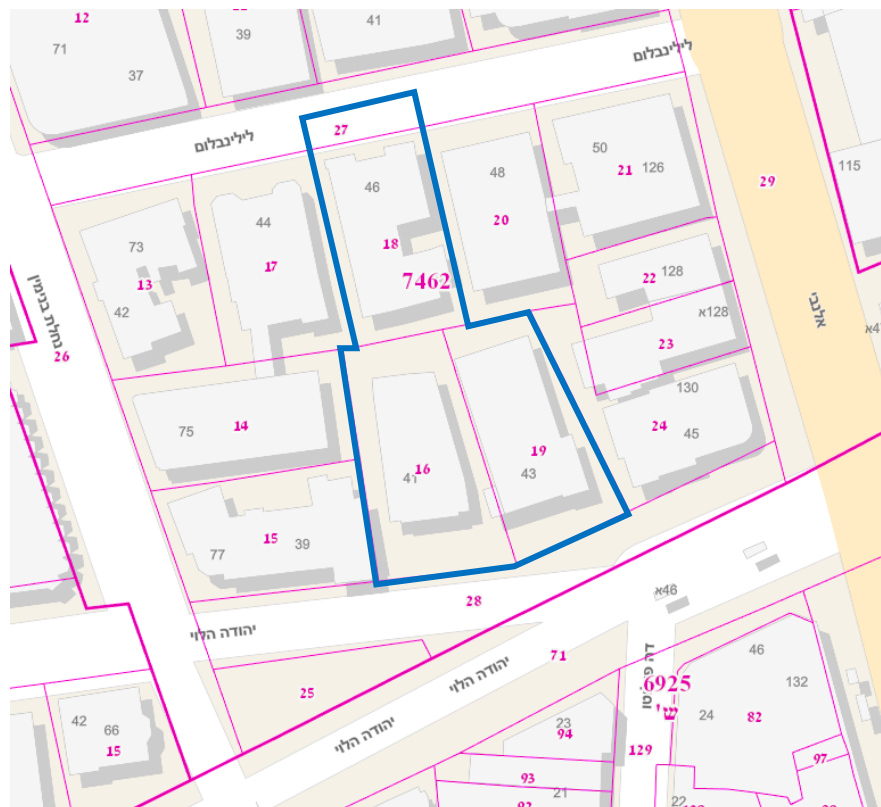
מיקום: מע"ר רוטשילד, בין הרחובות יהודה הלוי מדרום, לילנבלום מצפון, נחלת בנימין ממערב ואלנבי ממזרח, בסמוך לתחנת אלנבי של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול).

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת לב תל-אביב

יהודה הלוי 41-43, לילנבלום 46



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7462	מוסדר	מוסדר	18-19, 16	27

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: מציג את עיקרי התכנית.

עו"ד רועי אמזל: מייצג את אורלי נשיץ ואיתן אירני: בבסיס ההתנגדות שלנו רצינו ליזום תוכנית על כל המתחם ואכן זה התכנון המיטבי. נטען שהלקוחות מצדנו זנחו את היוזמה הזו ולא נכון. השתתפנו בדיון ואמרנו מה צריך לעשות. התוכנית הזו צריכה להיות ביוזמת הוועדה ולכלול גם את המבנים האלה גם אם אין לנו את כל התימוכין הקניינים. התכנון בתכנית מאולץ ואינו נכון וכל דבר שייצא יהיה פחות טוב.

ליאור שפירא: במשך שנים בכובע אחר שלי כעו"ד, ייצגתי את גד נשיץ לדעתי גם מסביב לנכס הזה. בהתאם לחוות דעת משפטית אבקש לא לנהל את הדיון ולא להשתתף בו, ומר אלחנן זבולון ינהל את הדיון.

עו"ד רועי אמזל: שיקול הדעת חייב להביא למסקנה שזה לא התכנון המיטבי. הוועדה צריכה לראות שכל הבלוק או חציו ואת הבניינים לשימור. צריך לתכנן את כל המתחם יחד. מדובר במבנה של 40 קומות בקו בניין של 2.5 מטר מכל צד, ביחס למבנים המרקמים שנותרים, זה בהכרח מוביל לפגיעה במבנים הסמוכים ובעיקר שלא ניתן יהיה ליזום תוכנית דומה בצד השני של אותו קו. צריך להגדיל את קווי הבניין לכל הפחות ל-6 מ' לכל צד. לעניין רמפת הכניסה, היא צומצמת למסלול אחד, נכון יהיה לכל תוכנית יהיה מסלול אחד. צריכה להיות הוראה מפורשת שמאפשרת מסעה משותפת. מיקום העצים לשימור, לא ברור כיצד אפשר לסמן דברים שאינם נמצאים בתחום התוכנית ולחייב בעלים שאינם בתחום. אשמח שהצוות המקצועי יראה תוכנית דומה, שמקדמת בינוי בנפח הזה. בהעדר דוגמה זה רק מוכיח שזה תכנון מאולץ. הוועדה אמורה לבחון את התכנון המוצע ולבדוק באם יש לו חלופה טובה יותר.

עו"ד ערן לס: מייצג את מלון לילינבלום. התוכנית מהווה עונש מוות למלון. בתוך ההצללה מופיע שהבניין לא עומד בתקן של אור וצל, יהיה חשוך 365 ימים. מלון שיהיה באתר בניה, אי אפשר להגיע אליו לא יוכל להקים את הבריכה שתכנן ובהצללה גבוהה לא ירצו לבוא אליו. לעניין רמפת הכניסה, מדובר בכביש ברחוב לילינבלום חד סיטרי זה אמר שיש רמזור שיעמדו בו, הרחוב יהיה פקוק בעיקר בשעות היום בבקר ובערב כשהעובדים מגיעים למגדלים וחזרה. התכנית חריגה יש ריכוז כל המתחם במגדל אחד המסתיר את השמש. המגדל דרומי, השמש תהיה מוסתרת מצד מזרח ולאחר מכן מדרום ובחורף זה משמעותי יותר. למרות שמדובר בבניין לשימור ששופץ, לא לחינם הוגדר כך, לא כדי שנהיה מוצלים על ידי מגדלים של 40 קומות. לדעתנו צריך לעשות תוכנית לכל המתחם ולפזר את המגדלים בצורה סבירה תיתן חדירת אור לכל בנייני השימור בסביבה זה הדבר הראוי. יש לדחות את התוכנית ולעשות תוכנית אחת לכל המתחם, בהתנגדויות ניתן לראות שרוב האנשים שלא נמצאים בתוכנית רוצים ומסכימים כיום.

עו"ד אנדריי פייר – מייצג את היזם: יש לנו התנגדות, בשלב האחרון לפני הפקדת התוכנית הוכנסה הוראה לתוכנית שהגבילה את שיעור המלונאות מתוך התעסוקה ל-25 אחוז. משמעות הדבר שאי אפשר להקים מלון, מדובר בתכסית נמוכה עם שימושים שכבר היום יש מגורים תעסוקה מבני ציבור ומסחר להכניס שימוש נוסף של מלונאות שהוא רק 25 אחוז מתעסוקה, מלון כזה לא יכול לתפקד. פירטנו בהתנגדות אין שום מניעה שיהיה מלון על מלוא שטחי התעסוקה כאופציה הדבר מתאפשר מבחינת תוכנית המתאר ומע"ר רוטשילד ולא ברור לנו למה ההוראה הזו נקבעה מראש. אנו סבורים על אופן שימוש מלונאות להשאיר לשלב עיצוב התוכנית. נעשתה בדיקה אין בתי מלון דומים בסביבה, מדובר באזור שמתאים למלונאות, יש פה מגבלה קשה של חניה ולכן אופציה לבניית מלון נכון מבחינה תכנונית ועירונית. מבוקש לבטל את הגזירה לאפשר בניית מלון ולקבוע את אופן שילוב המלון בתוכנית העיצוב.

מוטי רוימי: מקריא את התנגדות מהנדס העיר.

עו"ד דיוויד עמית ב"כ הבעלים יוזמי התוכנית: לגבי ההתנגדות שהוגשה על ידי משרד נשיץ, לא ראיתי תצהירים. כמו כן, יש סתירה בין מה שנאמר היום לבין ההתנגדות הכתובה נאמר בדבריו שהתכנית צריכה להיגזר ובהתנגדות נכתב כעיקרון המתנגדים לא מבקשים לבטל את התכנית המופקדת. ההיבטים של מה יכול להיות או מה יכול יהיה להיות ביתרת המקרקעין, אי אפשר לטעון לתוכנית המופקדת. מה היה אם היא היתה רחבה יותר או מצומצמת יותר. יש כאן סוג של חוצפה, בניינים 1+1 בקטע התחתון, נעשו אינספור ניסיונות להתאחד. גם מהנדס העיר קרא להם להתאחד וחיכינו וזה לא קרה ולכן פנינו לתוכנית משלנו.

מיכל אורן – ישר אדריכלים: קווי בניין הקיימים היום למבנים לשימור היום המרחק הוא 1.8 וליהודה הלוי קו בניין 3, התוכנית המופקדת קובעת לרח' לילינבלום קו בנין הצדדיים של 2.5 מ' היא משפרת את המצב של הבניינים לשימור וביהודה הלוי שומרת על המצב הקיים, לא נכון לשנות זאת.

להתנגדות המלון, היום אין בריכה במלון. נעשתה בדיקה להצללה ורוחות ליום הקצר ביותר השנה. עשינו בדיקה ליום הארוך ביותר בשנה, הקצר והשוויון. בקיץ בסתיו ובאביב, אין הצללה המגדל שלנו לא מצל על בריכת המלון ביום הקצר ביותר בשנה ביום חורף, המגדל מצל. בקיץ במשך שעה אחת בלבד ביום יהיה צל בגג, באביב שעתיים בלבד במהלך היום, הפגיעה בסך הכל שעתיים ביום בזמן השימוש בריכה.

מיטל להבי: כשמתייחסים למע"ר רוטשילד מדברים על תוכנית חשובה מאוד, לפתח תעסוקה ולפתח צרכי ציבור. מדובר בתוכנית של פחות מ-2 דונם שהייתה אמורה לקבל 375 אחוז בנייה ואיני מבינה מה מקבלת. לתוכנית צריך להיות תועלות שמצדיקות אותה. האמירה שצריך לחבר את החלקות היא אמירה שמבוססת גם על תוכנית השימור, שלא מאפשרת לקבל ניוז זכויות שלא מהאזור עצמו, יש פה הזדמנות לשמר תוכנית מתוקף ההמצאות שלה באזור עצמו. באזור הזה חסרה גינת כיס קטנה ואם היו מחברים את החלקים אולי אפשר היה למצוא גינת כיס קטנה. לעניין הדב"י היא תועלת ציבורית של דירות בתוך מגדלים, הן מוגדרות כ-15 אחוז מסך יחידות הדיור ואצלנו אמור להיות 15 אחוז מסך השטח. בדרפט מופיע כל פעם בצורה אחרת. שטח המגורים שמתחלק ל-41 דירות והסך שלנו 4450 מ"ר לא יכול לעמוד בהחלטת הוועדה שהמוצע יהיה 80 מטר. אני לא רואה דב"י במגדל רוטשילד יהיה 110 מ"ר. יש פה כמה לאקונום ואם היינו מסתכלים על השטח בצורה כוללת היינו יכולים לפתור תועלות ציבוריות של שימור, גינת כיס קטנה, דב"י. התועלות לא מצדיקות את עצמן והתוכנית מצומצמת יחסית לשטח שהיה צריך להיות. צריך ליצור תוכנית שתביא תועלת לסביבה. אני חוששת גם בנושאים התנועתיים, חיבור בין התוכניות יכול ליצור כניסות יותר יעילות ולייצר פרויקט יותר איכותי.

מוטי רוימי: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אורלי אראל: התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר ת.א. 5000 ומדיניות הוועדה למע"ר שד' רוטשילד היקף זכויות הבניה הן רחוק של 12.8 אם עד 25 אחוז שימושי מגורים.

מיטל להבי: אפשר להוסיף על ה-500,000 מ"ר שהוגדרו במע"ר?

אורלי אראל: המדיניות של מע"ר רוטשילד עודכנה במסגרת תכנית עדכון המתאר. על פי החלטת הוועדה המקומית הרח"ק עד 12.8 מתוכם עד 25 אחוז מגורים, מתוך שטחי התעסוקה עד 25 אחוז למלונאות סך הכל של 500 אלף מרובע, שעודכנה במסגרת אישור תוכנית המתאר. התועלת הציבורית העיקרית שלה היא תוספת שטחי ציבור, כ-2500 מ"ר מעבר להקצאות הנורמטיביות וזה סופר חשוב למרחב הזה, גם הדב"י הוא תועלת אבל התועלת בעיקר זה הצורך בשטחי ציבור מעבר לנורמה.

מיטל להבי: יש הגדרה לשטחי ציבור?

אורלי אראל: כל מה שמאפשרת תוכנית צ' לשטחים חומים, אנו ניתן המלצות מה נדרש לאותם שטחים. לדב"י יש תרומה חשובה בתוכנית אבל התרומה המהותית היא שטחי ציבור

מיטל להבי: אבקש להסבר איך 4600 מ"ר ל-41 יח"ד עומדים במוצע של 80 מ"ר ליח"ד?

מוטי רוימי: הבדיקה נעשתה והנושא תואם. שטח למגורים כולל גם פירים, שטחים משותפים ולובי ושטחי שירות נוספים.

אורלי אראל: לגבי מי שרצה להצטרף לתוכנית היו אצלי בדיונים פעמיים או שלוש, גם אצל מהנדס העיר, המלצנו להם לקחת חלק מהתוכנית תשובתם הייתה שלילית פעם אחר פעם. הבהרנו והוצאנו להם סיכום שאנו לא נקדם עבורם תוכנית נפרדת האופציה היחידה מבחינתנו לתת זכויות למבנים האלו היא בצירוף לתוכנית הזו. הם סרבו בתוקף ולכן התוכנית קודמה בלעדיהם. התוכנית התעכבה כמעט שנה בכדי לנסות לצרף אותם. המבנים לשימור חלה עליהם תב"ע תקפה. ההמלצה של כל גורמי המקצוע הייתה תועלת של שטחי ציבור. למבני השימור יש תוכנית משלהם.

עו"ד רועי אמזל: נאמר לנו שלא תינתן לנו תוכנית משלנו ולכן אנו מבקשים לדחות את התוכנית הזו ולקדם תוכנית ביחד. איך יכול להיות שאם היינו נכנסים לתוכנית היינו בתוך ה-500 אלף מ"ר אבל בגלל שאנחנו בחוץ אנו מחוץ ל-500 אלף מ"ר.

מוטי רוימי: מאז שביקשו שתצטרפו לתוכנית הובאו לפורום מה"ע עוד תכניות שמיצו שטחים.

אלון סמואל: מייצג בעל נכס לילינבלום 42: מעולם לא זומנו לפגישה במנהל ההנדסה, לא הוצע לנו להצטרף, ת.א. 5000 לא שוללת בניינים לשימור.

עו"ד ערן לס: בלילינבלום הבניין היחיד ששומר זה בית המלון. להבנתי, היה צריך לחלק 500 אלף מ"ר בין ארבעה מגרשים בכל רוטשילד, היתרה אומרת שנפגע בבניין לשימור. לעניין ההצללה התקן שפורסם בהפקדה אומר שאנו לא עומדים בתקן. הרעיון שאפשר לפזר את השטחים על היתרה דבר שיגרום ל-4 בניינים יותר נמוכים ולא תהיה הצללה על הבניין שלנו.

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היום: דוח ההצללה אומר בדיוק את מה שנאמר קודם. הבניין הפינתי לא פה והם לא היו בשום דיון, יצאו החלטות בכתב ונעשו אינספור ניסיונות לצרפם והם סירבו. הבעלים שילמו מיליונים על התוכנית, אנו מבקשים לא לעכב אותנו.

אלחנן זבולון: אבקש דיון פנימי

דיון פנימי

אודי כרמלי: אני לא זוכר מקרה שעשינו כל כך הרבה מאמצים לצרף בעלים לתוכנית. שני הבניינים הצפוניים הם בניינים לשימור ואין כל כוונה לצרף אותם לתוכנית ולא נכון לצרף אותם, יש לגביהם תוכנית לשימור. לגבי שני המבנים הדרומיים, ניסינו לצרף אותם בזמן הזה כבר קודמו תוכניות אחרות. בנק הפועלים היתה התוכנית האחרונה שאושרה למתן תוקף, היא סגרה את המכסה של 500 אלף מ"ר.

מיטל להבי: לפי דעתך תהיה עוד תוכנית שתגיע במע"ר רוטשילד?

אודי כרמלי: יכול להיות עוד תכנית שמאחור

אורלי אראל: יש עד 498.7 אלף מ"ר

אודי כרמלי: אם נוסיף תאורתית 50 אלף 100 אלף מטר, יש שורה של יזמים, אבל אמרנו המכסה נגמרה. חשוב לשמור על התמהיל של תעסוקה מגורים מלונאות ולא לשרוף את כל המלאי מגורים של המרחב הזה. אני ממליץ לדחות את ההתנגדות, נעשו מעשים כבירים.

מיטל להבי: האם אפשר היה לבקש יותר דב"י? או שהיינו יכולים לבקש תועלת ציבורית משימור מבנים?

אורלי אראל: הדב"י הוא שולי העיקר הוא שטחי ציבור

אודי כרמלי: כל הבניין הצפוני יהיה שלנו, זו תרומה אדירה

מיטל להבי: האם 6 יחידות דב"י של 4500 מ"ר זה מספק?

אודי כרמלי: יש ערך ציבורי, הנימוק המכריע בתוכנית הזו זה התוספת הציבורית לשטחי ציבור

אביגדור פרויד: יש כאלה שיוכלו לבוא ולטעון שהם לא ניצלו

אודי כרמלי: כמו השכנים שלהם מדרום וממזרח, אלפי בעלי זכויות במרחב שלא ניצלו את ה-500 אלף מ"ר

אלחנן זבולון: תמיד יהיה גבול מסוים

אודי כרמלי: יש חלק לא קטן שאנו אומרים להם לא

אלחנן זבולון: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט בהתנגדות זו, לדחות את שאר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית. משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
26 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

תכנית: תא/מק/5150 – רובינשטיין הלר (מס' 507-1099167)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית ובסעיף 78 לתחום התכנית

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בין מחלף וולפסון לשדרות ירושלים.

גבולות התכנית הם: במזרח- רחוב סומקן; בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("חורשת רובינשטיין"); במערב- פרדס אבו-סייף.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16	24
7027	מוסדר	חלק		25

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: נוכחים דודו לניאדו, חן אריאלי ואנוכי **מישה דנילוב:** מביאים לדיון בהתנגדויות את תכנית "רובינשטיין-הלר", תא/5150. נזכיר בקצרה, תוכנית שנמצאת בצפון שכונת יפו ד' בסמיכות למחלף וולפסון ושדרות ירושלים, בלב התוכנית חלקה אחת ובה שישה עשר בניינים עם 334 יחידות דיור. כאשר, אחת ממטרות התוכנית היא להפריד את התלות הקניינית בין התושבים באמצעות יצירת שלושה מרחבי מימוש נפרדים, גם בחלקה הקיימת יש שטחי חניה בתחום החלקה ובניינים משלושה טיפוסים, כאשר יש בניינים של שמונה קומות ובניינים של ארבע קומות על עמודים. כחלק מעקרונות התוכנית מייצרים מגורים מותאמים לשכונה. כאשר יש פה שילוב של בנייה

התוכן 5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 0024-25ב'
---	--

מיגדלית עם בנייה מרקמית ושמירה על בניינים גבוהים קיימים. זאת וכל מה שכרוך בהתחדשות המרחב חיוזק הקישוריות לציר הירוק הסדרת חזית פעילה כלפי השכונה וכן הלאה.

סך הכול בתוכנית שבעים ושתיים אלף מאה חמישים מטר רבוע מתוכם שבעים אלף למגורים 10% יחידות דבי, אלף מאתיים מטר רבוע מבונה לצורכי ציבור, ותשע מאות חמישים מטר שטחי מסחר. לתוכנית הוגשו שמונה התנגדויות.

ליאור שפירא: עו"ד בולדוז לא נמצא נקריא את התנגדותו בהמשך. עו"ד שניידרמן בבקשה עו"ד ליאור עמידור בא כח בעלי דירות שחתמו על הסכם פינוי בינוי מול חב' אאורה. אני מייצג למעשה בעלי זכויות בשבעים וארבעה נקודה שלושה אחוז מסך כל הדירות שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מלא מפורט ומחייב עם חברת אאורה, לאחר שבחרו בחברת אאורה כחברה שתוביל עבורם ובשמים ואיתם את הפרויקט לפינוי בינוי. חלק גדול מהדברים אנחנו שותפים להתנגדות או מסכים עם ההתנגדות והנימוקים כפי שהוגשו על ידי היום אתו חתמו בעלי הזכויות על הסכם. כאמור וראינו גם הבנו שחלק מעמדת מהנדס העיר בכל מה שקשור להתנגדות, לקבל את ההתנגדות שהחלטה כאבה מאוד בכל מה שקשור לשלושת הבניינים הגבוהים ולאפשר גם להרוס אותם. יחד עם זאת לא ברור לנו מההתנגדות מהנדס העיר האם נוספו זכויות בנייה כך שיאפשרו את תוספת הריסת הבניינים? להבנתנו לא נוספו זכויות בנייה נוספות, וצר לנו על כך. בקונפירורציה הנוכחית פועל יוצא של התנגדות מהנדס העיר המשמעות היא שמצד אחד ניתן היה או מאפשר מהנדס העיר בהסכמתו להריסת שלושת הבניינים את הריסתם מכיר בצורך להריסתם לא רק ברמה הפיזיבילית של הבניינים אלא גם הרמה החברתית עליה טענו ארוכות בהתנגדות. אבל מצד שני אין את התוחלת הכלכלית שבתוספת זכויות בנייה שאינה בנמצא. ולכן היינו מבקשים להסב את תשומת לב של הוועדה לנקודה הזו. אנו ערוכים כמתחם לממש את הפרויקט, בהינתן תוכנית בתוקף בשלהי 2026. מדובר באוכלוסייה יקרה תושבי תל אביב נאמנים שבמלחמת חרבות ברזל מצאו עצמם ללא מקלט ראוי או יכולת הגנה בהעדר ממ"דים או ממ"קים. נמצאים כאן וחלק מבעלי הזכויות, מדובר באוכלוסייה מבוגרת שקשה לראותם רצים בדקה וחצי מקומה חמישית או שישית. לכן, אנחנו מדברים פה על פרויקט שהוא לא רק חברתי, אלא על פרויקט עם משמעות ביטחונית מהמעלה הראשונה. לכן אנו מבקשים לאפשר ליזם לבצע את הפרויקט הזה בהיתכנות כלכלית סבירה. נוכחנו שהיזם אינו מבקש לעצמו פרויקט בו ירוויח מעל תקן שמאי 21. אלא אנחנו מבקשים שהעירייה והיזם יבואו בדברים על מנת שהפרויקט הזה יהיה כלכלי וניתן יהיה להוציא אותו בשלהי 2026.

ליאור שפירא: הגב' איריס ראובן לא נמצאת. הגב' רוזה הווארד לא נמצאת. הגב' דליה עסיס לא נמצאת. נקריא את התנגדותם בהמשך. או קיי, עו"ד טויסטר.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל אאורה: הבעיה שלנו שמאית ולא תכנונית, אני חושב שהתכנית ראויה. העירייה יזמה את התכנית הזו, המקום ברור לכולנו דורש התחדשות עירונית. חשוב שהפרויקט יהיה ראוי גם מבחינה כלכלית. במתכונת הנוכחית התכנון ראוי אבל הכלכלה עוד לא, ואני אסביר. אני יודע שאתם מוגבלים ברח"ק ובתא/5000, וידוע לי שאתם רוצים לאשר את התכנית פה ולא במחוז, ואני מקבל את זה. אז ראיתי שמהדיון הקודם הוספתם 20 יח"ד. ואני יודע שאתם מוגבלים לרח"ק. כדי לפתור את העניין הזה, וגם אחרי מה שאני אגיד התכנית תהיה מאד מאד גבולית, ואנחנו נהיה מוכנים לאתגר. בשנתיים האחרונות יש עלייה דרמטית במחירי הביצוע, וזה לא בא לידי ביטוי בשמאות. הלכתם לקראתנו רבע דרך מהשצ"פ לשפ"פ, ואפשר ללכת את כל הדרך. הבאנו טבלת השוואה, אין תוכנית בכל יפו עם הזכויות האלה, ואני מבין את המגבלות, אז אפשר במקום הספציפי הזה כדי לאפשר שתצא תכנית לוותר על הדב"י, לא יקרה כלום. דב"י זה דבר ראוי ובתכנית שיש בה כדאיות כלכלית אני חושב שדב"י זה דבר מצוין וחברתי, כדי שתהיה כדאיות כלכלית וחברתית אפשר לחרוג בכדי שלא נלך למחוז.

אודי כרמלי: המטרה להגיע בסוף לפרויקט שיתממש. נשמע את דבריו של עו"ד טויסטר והמענים של אנשי המקצוע ואז נתקדם.

עו"ד טויסטר: צריך להחליט או שמוצאים את הפתרון שהתוכנית תהיה כלכלית ותכף תבינו עד כמה היא לא כלכלית, גם אחרי שצוות מהנדס העיר ניסה ושיפר. או, לפעמים 5000 זה קונפקציה, לא חליפה לפי מידה, ולפעמים אין ברירה ואנחנו רוצים ללכת. אתכם יד ביד למחוז ולמצוא את התכנית שתהיינה הכי טובה ותהיה גם כלכלית. צריך להבין, בסופו של דבר מדובר בתכנית שיש בה את מגדלי התירסים.

ליאור שפירא: עד שהמצגת תעלה אבקש להקריא את התנגדות 1,2

מישה דנילוב: מקריא את התנגדות עו"ד בולדוז, התנגדות איריס ראובן, התנגדות רוזה פינקנוון, התנגדות מהנדס העיר.

עו"ד טויסטר: ההתנגדות שלנו התבססה על התכנית המופקדת קראנו את התנגדות מהנדס העיר וראינו את המאמץ לשפר את הרווחיות ובדקנו אם בהנחה והתנגדות מה"ע מתקבלת, האם עדיין אנחנו יכולים "לחיות" עם התכנית הזו שאין מנוס או ללכת בצוואת חדא למחוז כי 500 היא לא חליפה לפי מידה. בסופו של דבר המטרה לעשות פינוי בינוי, ובהחלט 500 בנויה בהגדרתה כתכנית מנחה כאשר אם בנסיבות שצריך לסטות מתכנית מנחה אז המקום הוא המחוז. לא הסמכות צריכה לקבוע אלא התכנון ולכן אנחנו מאד מבקשים, או שנמצא את הפתרון שהתכנית תהיה על רף הרווחיות כי כנראה שמעבר לזה אין, או שנלך בצוואת חדא למחוז ונעשה תכנית יותר טובה, ורווחית ועם יותר תועלות חברתיות, דיברנו פה גם על דב"י.

התוכן 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 25-0024
---	--

ליאור שפירא:מה הרווח הקבלני שיצא לכם?

עו"ד טויסטר: כרגע, אנחנו באזור האפס המוחלט. עוד לא לקחנו בחשבון את ההתנגדות של השמאית דליה עסיס, שביקשתם לקבל, שטוענת שצריך להתחשב גם בזכויות ההרחבה. אם נתחשב בזכויות ההרחבה כמובן צריך לתת יותר מטרים לדיירים, פועל יוצא יישארו פחות מטרים לזם. לעניין בנייני התירס הם מבנים ישנים וגבוהים. כאשר בתכנית המופקדת הכוונה היא להשאיר אותם כמו שהם. צירפנו חו"ד של ישראל דויד מה העלות למגן ולשפץ מבנה תירס כזה. יש שם בעיה של עלות דרמטית ובעיה שעם רוצים לשמר על קונטור תירס צריך להיכנס עם ממ"ד בתוך המבנים ולפגוע קשות בערך הדירות. אם הרעיון היה להשאיר אותם עם הדיירים זה לא עובד, ואם רוצים להעביר את הדיירים למקומות חדשים ואת התירסים שהיזם ימכור, זו בעיה כי ברור לכולם שאי אפשר למכור את אותם התירסים הישנים במחיר של דירה חדשה. כך שברור לכולם שהפתרון הוא להרוס את התירסים או למצוא פתרון כלכלי להשאיר אותם אבל עם המימון הנכון.

גם בצעה של מה"ע, שאומרת "א' לא חורגים מהקונטור – כך שצריך לעשות את הממ"דים בתוך התירסים מה שאינו אפשרי היום, ואפילו פוגע באיכות הדירות, כי אם התקנים החדשים שטחי הנתון בדירות קטנים. ולא ניתן לעשות בהם גם חניון ויש לכך פגיעה השמאים ירחיבו על כך, כי לא ניתן לעשות חניה בשטח 35 מ"ר. כשעושים את החשבון מגיעים למכפיל של 1 ל-2. מכפיל כזה עובד אולי בצפון תל אביב. מכפיל כזה לא עובד באזורים האלה בוודאי. הוא לא עובד משתי סיבות כי בערכים המוחלטים זה לא עובדי וגם כי אנחנו צריכים להתחרות עם כל הסביבה ששם ניתנו מכפילים יותר גבוהים. יש גם נושא הדב"י שאתם מחייבים 10 אחוז, הערך של הדב"י יורד בהדרגה. גם אם התכנית אפשר היה לבצע אותה אנחנו צריכים להתחרות עם הקבלנים בסביבה ולמכור דירות. יש מס' תוכניות שאושרו בסביבה שאנו צריכים להדמות אליהם ולהתחרות בהם. גם באופן מוחלט וגם באופן יחסי אנו לא יכולים לעבוד עם התוצאות האלה. יכולה להיות תכנית נהדרת אבל אם היא כל כך לא עובדת היא תשאר על הנייר, ולכן אני מבקש אם אפשר למצוא את הפתרון בתכנית מקומית נשמח או שנלך יד ביד למחוז.

אודי כרמלי: התכנית הזו מייצרת סיטואציה שהיא מנסה להקל על היזמים בכך שהיא משאירה את המבנים. אתה אומר "עם הקלות כאלה, תודה רבה". ולכן אני שואל, כי כל ההשוואות למכפילים לא רלוונטיות. אז אני שואל, מה הם הדברים שמבחינתכם לא מאפשרים לכם לממש את כוונות התכניות המקוריות? קרי, להשאיר את מבנה התירסים ועל ידי זה לפתור את הפרויקט. לא רק ההנחות השמאיות אלא גם התכנוניות. דיברת על הקונטור, זאת טענה שאני מבין אותה.

עו"ד טויסטר: בסופו של דבר זה כסף. בסוף היום ובשביל זה השמאים ידברו –הה כסף. אנחנו צריכים להגיע לתכנית רווחית. לא 20-30 אחוז. אלא להגיע לאיזה רף תחתון של רווח שיאפשר את ביצוע התכנית. **ליאור שפירא:** אני מניח שלמכור דירות יד שתיים כלכלית זה הרבה יותר מסובך. האנשים בפרויקט ירצו לעבור מהתירסים לדירות החדשות ואז צריך למצוא אנשים זרים שירצו לקנות דירה יד שתיים בלי ממ"ד. **איציק שפיגל שמאי:** לגבי התירסים, יש כל מיני פעולות מנוגדות מצד אחד הממ"דים ובניה בתוך הקיים, דירות ישנות ושיפוץ, אם שואלים אותי הייתי משאיר גמישות לזם בשלב מתקדם יותר האם לשפץ או להרוס ולבנות מחדש. אני הייתי משאיר גמישות. עכשיו תראו, תקן 21 נעשה ביוני 2023 עברו שנתיים. בשנתיים האלה קרו הרבה דברים. מגה אירוע במיוחד של עלויות הבניה, 6400 ש"ח זה לא ריאלי ולא רלוונטי. אתם מכירים את המצב, ואני לא חושב שצריך להרחיב בזה. אפילו חברת דק"ל ביטלו את המדד של מ"ר למגורים, וביטלו את המדד. דבר שני זה שטח החניה, בגלל התקינה החדשה אי אפשר לתכנן חניות בשטח 35 מ"ר. יש לנו החלטה של המחוז על 55 מ"ר. 50 מטר זה הנתון הריאלי וזה בא לידי ביטוי בעלויות הבנייה. הדבר השלישי, שווי דירות דב"י. אני מודע לזה שהועדה הזו מדברת ומגינה בחירוף נפש על 0.6. אבל בשבועות האחרונים נפל דבר. יש את המכרז בשדה דב. אנחנו יכולים לעשות השוואה, ושם המדינה שיווקה דיור להשכרה ללא הגבלה ב20 אחוז הנחה. אנחנו מדברים שם על מקדם 0.25 בתנאים יותר טובים. ה0.6 כבר לא קיים היום. זה מה שקרה בשטח. אתם מדברים על מכפיל 2.6, אבל לא הכנסתם לתוך המכפיל את בנייני התירסים. אני מחויב לפנות את דיירי התירסים לדירות החדשות, זה מה שאמר היושב ראש. יש לי 334 יח"ד. הנתון האמיתי הוא 868 יח"ד, ולא היקף הדירות שאישרו היום. הדבר השלישי, שמאי התוכנית בעצמו כותב שיש זכויות שאינן מנוצלות. גם את הזכויות האלה צריך להבי בחשבון. הם לא הובאו בחשבון, יש זכויות בנייה שהדיירים לא ניצלו, מדובר על 3,000 מ"ר פלדלת, הם שווים כסף. גם אם אני מביא אותם לפי מקדם של 0.3 אני צריך לתת להם תמורה. בדקנו, הוועדה הציעה שיפור תנאים, המשמעות של מבני התירסים זה דבר מורכב, יש פה השפעות מנוגדות, הייתי מציע להשאיר את זה לגמישות היזם לשלב מאוחר יותר. התוספות של 20 יח"ד ההשפעה של כל החבילה הזו מוסיפה 3 אחוז לרווחיות. אבל אם אנחנו רוצים, ולא אחזור על הצפיפות, אני רוצה להציע הצעה חליפית שלדעתנו אפשרית בתחום הועדה הזו.

אפשר לעשות שלושה דברים שיהפכו את התוכנית לכדאית על הקצה והיזם מוכן ללכת על זה. הדבר הראשון, הבניה המרקמית של התירסים תישאר רק להשאיר בה גמישות, הדבר השני, המרת השצ"פ לשפ"פ. כולם מבינים את המשמעות, הרח"ק 5 יחושב על הכל, בוועדה הזו ובעירייה הזו יודעים לשמר שפ"פ כציבורי, הרח"ק יחושב 5 על כל שטח התכנית. המשמעות של זה תוספות של 95 יח"ד והגדלת

התוכן 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 25-0024
---	--

הזכויות ל- 763 יח"ד. ביטול יחידות הדב"י, אנחנו לא ממצאים את הגלגל, יש תוכניות בסביבה שבהן זה קרה.

ליאור שפירא: אם נאשר את השצ"פ לשפ"פ אתה עדיין תצטרך להרוס את התירסים?

איציק שפיגל שמאי: לא. נעשה זאת במסגרת הבניינים שאנו מוסיפים או להגדיל בצורה כלשהי את התכנית של התירסים אפשר למצוא פתרון.

ליאור שפירא: להגדיל את הבניינים האחרים יגדיל את עלויות התחזוקה וזו לא אוכלוסייה שנרצה להעמיס עליה.

איציק שפיגל שמאי: אני עדיין שומר על בנייה מרקמית, זה לא עלויות חריגות. ואני חייב לומר משהו, אנחנו התחייבנו לתת לדיירים לא 12 מ"ר, אלא התחייבנו בחוזים על 25 מטר וזה לא בא לידי ביטוי בתחשיבים האלה. אנחנו הלכנו לקראת הדיירים כברת דרך מאד ארוכה, וזה על חשבוננו. זה מהכיס של יעקב, חד משמעית. עלויות הבניה, צריכים לעדכן את עלויות הבניה, ובסיטואציה שנשקלל את כל הדברים האלה נגיע לעלות רווח של כ-11% וזה לא כולל את ה-3000 מ"ר שהיה להם קודם. זו תכנית שהיזם יהיה מוכן לצאת איתה לדרך וכולם ייהנו מהפירות של התכנית הזו.

יעקב אטרקצי מנכ"ל האוירה: אתמצת את ההצעה. 8000 ש"ח היום, זה מה שאנחנו מקבלים במקרה הטוב והמחירים רק עולים. לא לקחנו פה ספיירים. לקחנו שטח של הבניה עלית והתחתית כפי שמקובל היום. בתחשיב של שמאי העירייה מלפני שנתיים, אולי אז זה התאים, יוצא 900 אלף ליח"ד מה שהיום בלתי אפשרי לבנות היום בפחות ממיליון מאתיים. אז מה שאנחנו אומרים. ההמרה של שצ"פ לשפ"פ זה בסמכות העירייה, דב"י זה בסמכות העירייה, דרך אגב כשאומרים דב"י 10 אחוז זה בעצם 20 אחוז. ומה מצחיק פה, אתם לוקחים דב"י על התירסים. הצענו את ביטול הדב"י בתנאים המיוחדים האלה, והצענו המרת שצ"פ לשפ"פ. לגבי התירסים, אני מעדיף בניה חדשה אבל לא ניתן לשים דיירים בדירות חדשות ולמכור דירות ישנות. אם הורסים צריך להתחשב בתכנית כי לא יתכן שאני אקבל פחות. שלושת הדברים האלה מגיעים ל-11%. אני ב-11% יעשה פרויקט. פחות מזה אני לא יכול. צריך פה בנק מלווה, צריך להוציא ערבויות לאנשים האלה. האם חיים בתנאים לא טובים. אני מבקש את עזרתכם במסגרת הסמכות שלכם לאשר.

ליאור שפירא: אתה אומר שלושת הבקשות שלך... אנסח אחרת. אם אני אומר לך הוועדה הזו באחוזים מאוד גבוהים לא תבטל את הדב"י זו המדיניות יש טעם להמשיך לדון בפרויקט או מבחינתך זה סוף דבר? **יעקב אטרקצי מנכ"ל האוירה:** אז אולי להקטין את הדב"י. ליאור, בסוף אי אפשר להתעלם מזה שאנחנו חיים בשנתיים האחרונות בסיבה כלכלית אחרת, זו מכבדה כלכלית. אני בעד דב"י זה חברתי וזה טוב.

במקרה הזה זה מפיל פרויקט. מה עדיף הדיירים הוותיקים או אלה שאולי יגורו שם.

ליאור שפירא: עדיף לנו לשמור על מדיניות עירונית לטובת פרויקטים אחרים, עם כל הכבוד לפרויקט הזה.

יעקב אטרקצי מנכ"ל האוירה: כמה אחוז הדב"י בהצעה שלכם? 10% ממה?

ליאור שפירא: 10% מכלל הדירות החדשות.

יעקב אטרקצי מנכ"ל האוירה: אז אפשר להחריג את התירסים, שם אני יכול רק לשפץ ואין לי זכויות, שם אני לא יכול לתת דב"י.

אודי כרמלי: אם תשאירו את התירסים אחוז הדב"י הוא רק מהדירות החדשות. אנחנו לא לוקחים את יח"ד התירסים כבסיס לחישוב הדב"י. לכן אני אומר, הפרויקט הזה מנסה ליצור גם תפיסה אחרת שגם לכם יכולה להיות משהו שאתם מעלים על נס, על דרך אחרת לעשות התחדשות עירונית במרקמים מאד מאד צפופים ובעייתיים. הרעיון של לקחת את התירסים ולשמור אותם, עם המגבלות וברור לי המגבלות, ואנחנו דנים בזה תאמין לי אף אחד לא שלף את זה, בדקנו את כל ההשלכות. ולא סתם אנחנו מתייחסים לתירסים כסוג של דב"י. מכיוון שזה ברור שהדירות האלה הן לא שוות ערך לדירה החדשה הן מוסיפות מגוון דירות, זה דירות שהן יחסית יותר זולות, נכון שהן פחות טובות. אני חושב שיעקב גם יודע לתרגם חזון לא רק לתרגם מספרים. התכנית יכולה להציג חזון לגבי התחדשות עירונית במדינת ישראל. בהרבה מאד מקרים אנחנו נתקלים במקומות האלה בדיוק של היתכנות בניינים שבסוף יש גבול למאסות שאנו יכולים לשים ביחידת שטח אחת. ואני שם בצד את הדיבור על הארכיטקטורה. בסופו של דבר אלו משפחות שצריך לתת להם פתרונות, וזה שאני אוסיף עכשיו עוד 100-150 יחידות יכול להיות שזה יסדר את האקסל של איציק, אבל זה אל יסדר לי את ההתנהגות של המרחב הזה בלונג טרם. מהכרות שלי אתכם שלקוחים אחריות סביבתית וחברתית על כלה מרחבים האלה. וברגע שנאי דוחף עם כף נעליים כמות דירות אסטרטגיות אני מייצר כאן את הבעיות החברתיות של ישראל ל-30 שנה הבאות. ולכן, אנו רוצים ליצור איזון בין כמות הוספת יח"ד חדשות, שהיא משמעותית מאד, אף אחד לא יגיד שהיא מינורית, לבין בנייני תירס קיימים, שהם אל מבנים גמורים, אלה מבנים שאנחנו מכירים אותם, גם בעולם, גם בישראל. מבנים שעם יד נכונה בשקט עוד 50 שנה קדימה. עם יחסי בניין טובים, אלה לא בניינים מדורדרים, אלה לא שיכונים מתמוטטים יש להם מעלית תשתיות. ברור שהם לא שווה ערך לדירות חדשות. אני גם שותף להנחה הבסיסית שעדיף לבנות חדש. התכנית מנסה ליצור מיקס שגם יעזור לכם. ברור שברקע הדברים יש לכם הסכמים עם הדיירים, לגיטימי לגמרי, אבל אני חושב שבסוף צריך להבין את האיזון. עשינו את המקסימום להצמיד אתכם לרף המינימלי של כל מה שניתן לעשות. לרף

התוכן 5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 25-0024
---	--

המינימאלי של הדב"י לפי מדיניות הועדה, לרף המינימלי הקצאות ציבוריות שאני מחויב לתת על פי תכנית המתאר, לרף המקסימלי של הזכויות שניתן לתת. לגבי ועדה מחוזית אני לא אתן את ההרצאה, דעתנו ידוע כאן, וחובת ההוכחה על הפרויקטים שנמצאים בוועדה המחוזית בתל אביב. אתם צריכים לעשות חושבים האם הדברים האלה מייצרים לכם איזה שהן בעיות במתווה הזה. ולכן אם מה שנאמר קודם על הנושא של גמישות של התירסים ואם צריך גם לדבר על הקונטורים או דברים שכן יתנו לכם אפשרות להפעיל את החלופה הזאת במתווה הזה, יש כאן פרויקט שיכול לעבוד. אני מסכים, שאם אתם מסתכלים על זה במשקפיים של הריסת התירסים ובניית פרויקט חדש זה ולא היה הדיאנאיי של התוכנית מלכתחילה. ולכן זה מייצר את כל הבעיות האלה. בסוף, ברמה הערכית, האם הבניינים נשארים או לא. אני מדובר בבניינים משנות השבעים שמונה קומות דירות, יחסית מרווחות דירות עם מעלית דירות, שאפשר ביד אוהבת בשיפוץ נכון, לתת להן חיים לחמישים שנה הבאות לא כל בניין דינו להיהרס, כתפיסת עולם אפשר לקשור את זה גם לתפיסה החברתית. לא בהכרח כל הסכם עם דייר חייב להיגמר בזה שכל דייר מחויב לקבל דירה חדשה בפרויקט החדש בפלוס עשרים וחמישה מטר וזה האקסיומות שאתם יצרתם בשטח שאתם מספיק חזקים לבוא ולבחון אותם מחדש בהתחשב בדברים האלה, ולא רק להטיל על הוועדה המקומית את הדרישות האלה. גם הנושא הזה של עליית מחירים בנושא הזה של שינוי עלויות בנייה צריך גם לבוא לידי ביטוי בסוג ההתקשרויות עם הדיירים ובסוג התמורות עם הדיירים.

ליאור שפירא: אבקש להציג את המענה להתנגדויות.

מישה דנילוב: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד ליאור עמידור: מודים לוועדה המקומית על כך שחשבה וקידמה את התכנית והביאה אותה למצב הנוכחי, יחד עם זאת חובה על כולנו שהתוכנית תצא לפועל. הועדה באופן עקרוני צודקת, שנכון יהיה שדירות הדב"י יהיו בכל פרויקט חדש. למרות זאת מחשבה שלא מניחה את דעתי שכתוצאה מדרישת הדב"י נמצא את עצמנו ללא כלכליות של הפרויקט והוא לא ימומש. המשמעות היא שהפכנו 334 יח"ד לדירות דב"י. ולכן הבקשה שלנו היא האם נכון לאור המספרים שאינם מתכנסים. אנחנו נמצאים שהפערים הכלכליים בין מה שסבורה הועדה לבין היועצים של היוזם הם כה גדולים שכבעלי דירות שמעוניינים בפרויקט הזה אנו מבקשים שהוועדה תענה לדרישות היוזם.

ליאור שפירא: ב-4 השנים הקרובות אנחנו לא נוותר על דב"י. דב"י זו משימה מבחינה עירונית שאנחנו לא נוותר. זה חשוב וזו משימה עירונית לזוגות שרוצים להמשיך לגור בעיר. והאנשים האלה הם הילדים שלי ושלך. הם אלה שעושים את העיר ולכן זה מה שמבטיח שתהיה לכך הצדקה כלכלית, כי אנשים רוצים לראות בעיר הזאת. בשדה דב אתה רואה שיש שם מחירים במאה אלף שקל. כלומר דירה רגילה עם נוף לים תעלה 10 מיליון שקל, לא נראה לי הגיוני.

עו"ד עמידור: אני מקבל את הדברים האלה כבן לעיר הזו, יחד עם זאת אני חושב שניתן לעשות התאמות שבסופו של דבר יביא לכלכליות בנוסף להמרת השצ"פ לשפ"פ, והיוזם לא ביקש לעצמו 17 אחוז ולא 15 אחוז ואומר, כנראה עם זה אני יכול להסתדר. וזאת לא הצעה שיזמים אחרים יכלו להרים אותה.

ליאור שפירא: ענינו לא צרה ברווח היוזם, ממש לא, אבל יש שני דברים שאי אפשר לשנות, אחד זה עניין הדב"י, והדבר השני הוא התיקון של שצ"פ לשפ"פ. המשמעות היא שאנחנו מאבדים את האחיזה על שטחים ציבוריים שאנחנו רוצים בהם. שני המרכיבים הללו שמונע מהיוזם לעשות את הפרויקט ומבינתנו הם בעייתיים.

איציק שפיגל שמאי: המפתח המרכזי הוא הפיכת השצ"פ לשפ"פ על כל המשמעויות. השני הוא חזון הדב"י, ואנחנו רוצים להגיד כזה דבר, דב"י בסדר אבל בתוך המנעד של הדב"י אפשר לעשות דב"י של דירות קטנות, שיכול להקל על היוזם. דבר הנוסף זה הגמישות של בנייני התירסים. הגדלת תכסית התירסים אשר לשמור ולשמר ועדיין לעשות בתירסים.

אודי כרמלי: אפשר להסתכל על ההיסטוריה, לא מה קרה היום או מחר. אפשר לראות מה קרה לפני 10 שנים ומה יקרה בעוד 10 שנים. לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית

עו"ד טויסטר: אז לא צריך לעשות בדיקה כלכלית זה מיותר.

אודי כרמלי: יכול להיות, אני מבין שמבחינת היוזם זה רף גו נו גו. יזמים בקנה מידה גדול יודעים לעשות את הכימות ולצפות את השוק, אם המחירים ירדו או יעלו ואם הריבית תרד או תעלה. אני אל נביא, אני חושב שתאם מפעילים הרבה כלים של ניבוי בדברים האלה. הבדיקה הכלכלית כרגע זה נתון רגעי ויכול מחר להיות אחרת. וריבית אפקטיבית של 7% היום יכול להיות שמחר היא תהיה 5%. אנחנו לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית ליום ההפקדה או ההתנגדויות אנו כן מתחשבים בדברים האלה מסתכלים על מגמות, ואני מניח שגם אתם עושים את זה.

עו"ד טויסטר: יש הבדל בין יזם שעושה תכנית למגירה, אולי היום זה לא כלכלי, ותוך עשר שנים השוק יתקן, לבין תכנית שרוצים להקים אותה בעוד שנה או שנתיים. ופה הוא מסתכל על הכלכלה בהווה וזה הנתון שיש לו כרגע יכול להיות שהשוק קצת יעלה או ירד, אנחנו לא יודעים. אבל כשיש שכונת מצוקה כזו ויש יזם שרוצה לבנות בתקופה הקרובה הוא צריך לקחת בחשבון את הכלכלה. והכי גרוע זה שיוזם הזה ישרוד גם אם הכלכלה תהיה גרועה, היוזם לא ייכנס לפרויקט שיש לו סכנה. כלכלה זהו רף תחתון אם רוצים שתכנית תצא לפועל. ואנחנו רואים שהאחוזים גם באופן יחסי וגם באופן מוחלט מחייבים פתרונות.

התוכן 5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 25-0024
---	--

דובר על המכפיל של פרדס אבו-סייף, תנו לנו את המכפיל הזה. לגבי תקן החניה קבעתם ע-1 דה פקטו מקום חנייה מחייב 50 מטר, פעם היה אפשר לעשות פחות.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוהרה: אנו רוצים לבצע את התוכנית ברמה המידית, גם התושבים רוצים זו תכנית שבטווח שנה וחצי אשר להוציא אותה לפועל. אני רוצה להציע פתרונות, ואני לא רוצה שתסטו מהמדיניות אלא רק במה שאפשר. שצ"פ לשפ"פ אתם יכולים, אני מבין שאם תוסיפו יח"ד המטלה הציבורית תגדל באופן יחסי, ואני מקבל גם את זה. אני מבקש בעניין הדב"י לעשות דירות קטנות זה מאוד יעזור ומבחינת בנייני התירסים לתת את הגמישות. אני יש פה שלוש בקשות סבירות, אני מבטיח לכם דבר אחד, אם תענו להן נוציא את הפרויקט לפועל. אני מתחבר למה שאמר יו"ר הועדה ומהנדס העיר, יש פה ערכים חשובים בתוכנית, היא במיקום של אוכלוסייה חלשה יחסית אז יש בה מרכיב חברתי חשוב. אנחנו מתחברים לזה, אנחנו רוצים לעשות פרויקט טוב, תנו לנו את האפשרות.

ליאור שפירא: מה המשמעות של הפיכת השצ"פ לשפ"פ בצורה שהוא רק ייתן זכויות בנייה אבל עדיין יישאר בשליטתנו? לדוגמא כיכר אתרים. הוא בעצם רוצה את הרח"ק.

מישה דנילוב: מדובר בהסבת שצ"פ, כמו שצוין תוספת של 95 יח"ד, מדובר על כ- 11,000 מטר מבונה תוספת.

ליאור שפירא: תנו לו את הזכויות והוא יבנה על התירס. זה לא שהשצ"פ יהיה שלו זה לצורך הרח"ק.

מישה דנילוב: מלא ניתן לעבוד על התירס מבלי לעבות גרעינים. זה ממש להרוס את התירסים.

ליאור שפירא: הוא יהרוס את התירסים ויבנה רח"ק 5 שם. אני לא באמת אתן לו את השצ"פ אלא רק לצורך הרח"ק נעשה איתו איזה הסכם.

עדי בסיס: זה היקף זכויות כל כך משמעותי שפוגע פה באיכות הפרויקט בצורה קיצונית. זה לא עוד 4 קומות על המגדל, זה אל להגדיל את התכנית ב-50 מ"ר לקומה. בשביל להכניס היקף כזה של זכויות, זה לקחת את התירסים ולבנות בניינים בתכנית ענק. לכרות את כל העצים, ולמלא את השטח הפנוי. ואני לא יודעת אם יש בדיקה אדריכלית שנעשתה...

ליאור שפירא: למה? כמה דירות יש בקומה בתירסים?

מישה דנילוב: 6 דירות

ליאור שפירא: מדובר בסך הכל ב-5 קומות לכל תירס. מה גובה הבניינים הסמוכים?

מישה דנילוב: 19 קומות.

ליאור שפירא: אז מה הבעיה מה שאנו מציעים זה נמוך מהמגדל הזה?

עדי בסיס: זה שינוי מהותי לתכנית. אנחנו מדברים על הפיכת שלושת הבניינים המרקמיים למגדלים, להצפיף את הפרויקט. מדובר על העמסת עומס קיצוני לפרויקט. להוסיף עוד בניינים בבניה מרקמית.

מילי פולישוק: זה מייקר את האחזקה לדיירים

דודו לניאדו: יש קרן לדיירים.

עדי בסיס: יש להבחין בין פרויקט פינוי-בינוי של מתחם שנעשה מאפס. שהוא נעשה בלי מורכבות קניינית של בעלות מושע של בעלים שהוא מתייחס לכל ההיבטים האלה של תחזוקה מראש מול פרויקט שהוא חלקה היא מורכבות נכנסת ואנחנו רוצים לייצר לאנשים מענה ראוי ומאוזן להוסיף פה עוד מגדלים בתוך פרויקט כזה צפוף זו פגיעה משמעותית באיכות החיים.

מישה דנילוב: ראיתם את המכפילים כל השכונה והתחדשת במכפילים מאוד מאוד גבוהים. זאת שכונה עם מעמד סוצי-אקונומי לא גבוה. הרבה מאוד בנייה חדשה מיגדלית לאנשים שכרגע משלמים ועד בית שלושים שקל, זה שינוי מהותי בצביון. לא מדובר רק על התושבים שקיימים שם אנחנו גם מדברים על איזשהו מלאי של יחידות דיור בעיר, שחשוב שיהיה. יש פה תשתית ציבורית טובה ויש פה קרבה לאמצעי תחבורה ציבורית משמעותיים קרבה למוקדי תעסוקה, אנחנו רוצים וזה גם התפיסה מאחורי התכנית הזאת ומאחורי שמירת התירסים אנחנו רוצים שיהיו פה מלאי יחידות דיור יותר נגיש. זו התפיסה עם צפיפויות נמוכות עם עלויות תחזוקה נמוכות, בשביל זה הבנייה המרקמית ולא המגדלית עם שטחי ציבור. בהתחדשות עירונית קשה לייצר שטחי ציבור. אם נוסיף עוד מאה יחידות דיור על שטחי הציבור המועטים שיש פה. אני מזכיר, יש פה 1200 מ"ר מבונים על כל יח"ד שנמצאות פה. אנחנו מעמיסים מאוד על התשתית הציבורית, שהיא גם ככה לוקה בחסר כתוצאה מההתחדשות שיש בסביבה.

דודו לניאדו: אני מכיר את השכונה הזו מצוין. זו אחת מהשכונות עם המחירים הנמוכים ביותר בתל אביב, ממה שנאי זוכר. אחת השכונות הכי נמוכות בתל אביב מבחינת שכירות דירה. אז אתה מעדיף שהשכונה תישאר כך כשכונת עוני ופשע, ולא נחדש אותה או שנתאמץ וניתן עוד טיפס כדי שהפרויקט הזה יצא והיא תתחדש באמת? וזה יניב התחדשות לכל השכונה. אני שומע את היזם והשמאים שהתכנית לא כלכלית ליזם, ומה שהוא אומר שהתכנית. זאת השכונה אחת מהגרועות בתל אביב, להשאיר את השכונה כפי שהיא היום זה נורא יש שם פשע, סמים פרדס אבו-סייף.

אודי כרמלי: זו תוכנית שלכם. של הועדה המקומית. בסופו של דבר השוק יודע להתמודד עם דברים כאלה.

ליאור שפירא: אני רוצה להתנתק ממה שדודו אמר. מה הטענה שאתם אומרים. אנחנו רוצים לאפשר שכירות או מגורים יותר זולים לכל מקום? למה לא להוסיף עוד 3 קומות לכל תירס?

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר	24/12/2025
שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	26 - 20024-25ב'

אורלי אראל: אתה הופך בניין של עד 9 קומות ל-בניין רב קומות ואת מוסיף עוד גרם מדרגות ומעלית. הוועד יהיה לא 50 שקל אלא קרוב ל 1000 שקל. לכן, באופן מהותי בעיר בתוכנית התחדשות עירונית אנו משתדלים לשמור שהבניה החדשה תהיה עד 9 קומות.

אודי כרמלי: הוספת קומות לבנייני התירס זה לא ריאלי, הוא צריך לשנות את כל גרעין הבניה אלא אם כן זה הריסה ובניה.

אורלי אראל: בניין של 9 קומות אנשים משלמים סדר גודל של 400 ₪. הרגע שהעלית אתה קופץ משמעותית. תושבים חדשים לא יכולים ליהנות מקרן דיירים. הדבר הנוסף, כשמוסיפים כזו תוספת משמעותית של שטחי בניה, צריך לקחת את התכנית הזו, לזרוק אותה, לעשות פרוגרמה מחודשת של שטחי ציבור, התכנית הוגשה בגלל המאפיינים שלה על הקשקש בנושא של היקפי שטחי ציבור עבור התושבים שגרים שם. ברגע שמוסיפים כאלה שטחים למגורים, אנו כעירייה חייבים לדאוג לציבור מבחינת פרוגרמה לשטחי ציבור. זאת אומרת שתצטרף לעלות בכל הבניינים בשביל לייצר תוספת של מבני ציבור. הייתה תכנית כזו, הוגשה לנו בזמנו, בדקנו אותה. לעמדתנו לקחת אזור כזה וליצור שמונה תשעה מגדלי מגורים בשביל אפשרות לתת מענה לצרכי ציבור מינימאליים שנדרשת לאוכלוסייה לטענתנו מבחינה תכנונית וציבורית זה לא נכון. הפרוגרמה והאוכלוסייה החדשה שמגיעה לשם.

ליאור שפירא: אם אנחנו נשכנע או נמליץ בפני היזם לשלב גם את האחזקה של הדיירים החדשים אז אופציה אחת נפטרה וגם אותה אוכלוסייה שיותר מוחלשת יכולה לקנות שם דירות? נכון?

אורלי אראל: מדובר בהסכם של 10-15 שנה ומה אחר כך.

ליאור שפירא: ומה עושים היום?

אורלי אראל: תמיד יש שפיל בקרן שחלק מהדיירים לא חוזרים.

ליאור שפירא: אם היזם ירצה או יכול לעשות זאת. יש לי בעייתיות עם הטענה שככל שיישאר בניין יותר סלאם, כך יוכלו אנשים...

אורלי אראל: לא אמרתי את המילה הזו, אמרתי 9 קומות, בניין חדש.

מישה דנילוב: אנו מדברים לא על סלאמס, אלא על תמ"א 38/1 מרחבית. כלומר, הבניין משתפץ מקבל עיבוי, מרפסות, כל התשתיות משתנות. זה לא בניין שיישאר ישן הוא מטופל.

דודו לניאדו: אם מוסיפים תוספת של 5 קומות למה בפינות לא ניתן לעלות ל-25 קומות?

מישה דנילוב: כי זה לא במסגרת המתאר. המתאר מנחה על 15 מקומות, עם הטמעת ההקלות מניתן להגיע ל-19, זה המקסימום.

מלי פולישוק: צריך להגיע למחוזית בשביל זה. למעשה הדרך היחידה לעבות פה זכויות ולא ללכת למחוזית היא באמצעות התירסים.

ליאור שפירא: צריך להתחיל בשצ"פ שפ"פ. במסגרת 95 יח"ד אנו נקבל עשרה אחוז דב"י שגם לזה יש מחיר.

אורלי אראל: אבל לא שטח ציבורי, גני ילדים, משהו שישיר את האוכלוסייה הזו.

ליאור שפירא: אולי לזים יש רעיון איפה לעשות גני ילדים.

עדי בסיס: 95 יח"ד תוספת זה שינוי מהותי. אנחנו במסגרת ההתנגדויות נתנו מענים תכנוניים שהמשמעות שלהם היא זניחה. לא הוספנו שטחי ציבור למרות שלא הוספנו 20 יח"ד, כי אנחנו רוצים שתהיה התחדשות בפרויקט הזה. להוסיף בניה מיגדלית בלב הפרויקט, מעבר לעובדה שזה דורש עדכון, של כל מסמכי התכנית, זה להתחיל ללכת שנתיים אחורה. ואם ההחלטה היא ללכת אחורה, אבל זה אומר להתחיל את הליך התכנון, פורום מהנדס העיר, והילך. אף יועץ לא יחתום על תכנית ששונה בכזו מהותית מהתכנית שהוא חתם עליה

ליאור שפירא: זו לא מילה גסה לעשות את זה. נעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

תמיר קהילה: בשלוש השנים האחרונות בפרקטיקות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כשיזם רוצה להיות שותף ומעורב בתהליכי התחדשות ביוזמת הרשות הוא צריך להוכיח זיקה לקרקע. אנחנו מפעילים את הפרקטיקה הזו בהרבה תכנת התחדשות עירונית, כשהיזם ביקש להיות מעורב בתכנית, מאז, ואני חושב שזה עוד מלפני המלחמה, כלומר מעל שנה וצי ועד היום לא הוצגו לנו לבקשתנו איך נבחר היזם ועורך הדין על ידי מי וכמה. כשאנחנו דנים בתכנית שהיא שלנו צריך שהדבר הזה יהיה כתמונה ברקע.

ליאור שפירא: עדיף היה לומר לנו זאת כשהיזם היה כאן.

אודי כרמלי: זה לא משנה מה יגידו, בסופו של דבר יש תהליך סדור של חב' עזרה וביצרון ואנחנו. יהיה כאן תהליך שהדיירים צריכים לבחור יזם. הדיירים חופשיים עשות מה שהם רוצים. התכנית היא שלנו, וזה לא משנה אם הם בחרו בו או לא, מה שמשנה אם יבחרו בו לאור התכנית הזו. הוא לא אמור לייצג את הדיירים מבחינתנו כמקדמי תכנון. מי שמייצג את התכנית, זה אנחנו.

חשוב מאוד להגיד זאת, אם נלך להצעה של 106ב' ולא הפקדה מחודשת של פתיחת התכנית. חשוב שהנושא יאמר כאן אם תשאל השאלה של מעמדה של חב' אאורה.

אבקש להציע הצעת פשרה, שמענו את דברי היזם, יש דברים שאנחנו מאמינים בהם ולא נסוג מהם ויש דברים שאפשר אולי קצת להתגמש בהם. אנו נמצאים בתחום מאוד דק בין 106ב' לבין הפקדה מחודשת.

התוכן 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.	מס' החלטה 24/12/2025 26 - 20024-25ב'
---	---

אני חושב שצריך לעשות הכל כדי שלא תהיה הפקדה מחודשת, כדי לא לשלוח את התכנית בחזרה לשולחן השרטוט לתכנון מחודש, כי זו תהיה עוד מכת מוות לתוכנית. זה לשלוח לעוד שנה שנתיים של התבחשבויות, ואז לך תדע מה יהיה. כבר היו סיטואציות ששלחנו תכניות לתכנון מחודש והן עדיין נמצאות במרתפים. אנו נמצאים בנקודה שכן אפשר לייצר את הפרויקט הזה. בקשות היזם במלואן דורשות הפקדה מחודשת, מצריך תכנת חדשה, מבחינת גס ההיקפים וגם הזכויות, גם ההקצאות. זה חטא כפול ומכופל. אם היזם יחליט לעשות תכנית מול המחוז בניגוד למתאר, זכותו המלאה. אני חושב שזאת חובתנו מול הדיירים שלנו להציע חבילה שהיא אפשרית. מציע ללכת עם דרישת היזם בנוגע לגמישות המקסימלית בעניין התירסים. אני כן חושב שאנחנו צריכים ליירק את המסלול של השארת התירסים. ולפי כך לאפשר הוספת קומה וחצי על התירסים כמו כל תמ"א 38/1 אחרת. את מקור הזכויות יצריך כן לקבל חלק מבקשת היזם של להמיר חלק מהשצ"פ לשפ"פ, בערך זה 400 מטר מתוך 1.6 ד', זה בערך רבע משטחי השצ"פ, אנו לא מתלהבים מזה בכלל כי גם ככה אנחנו נמצאים בקצה של הקצה של הקצאת שטחי הציבור, אבל אם זה מה שיפתור את הפרויקט אנחנו יכולים ללכת עם זה. לגבי בקשתו לדב"י, אני אישית ממליץ לכם שלא לקבל את בקשת היזם. אני חושב שלא נכון להפחית דב"י או לעשות דב"י של דיר קטנות בלבד. אני חושב שכל הרעיון של דב"י זה כן לאפשר לזוגות צעירים להקים משפחה, ולהמשיך את חייהם בעיר בהתאם למטרות של הדב"י. אנחנו ממליצים לא לקבל את הבקשה. אנחנו עושים פה עוד צעד מאד משמעותי לכיוון היזם. ואם תקבלו את ההצעה הזו זו תמיכה מובהרת של הועדה בחלופת השארת התירסים. השארת התירסים מייצרת גם מטרות חברתיות וגם ייתן ליזם אפשרות של משא ומתן מול הדיירים על התמורות שלהם. יש אזה גבול מסוים שאתו הוא יכול ללכת ואני מעריך שזה יכול לפתור את הפרויקט. עדיין יהיה כאן 106ב' ומסלול התנגדויות אבל בהחלט אנו נותנים חבילה וחלופה לדרישותיו.

מלי פולישוק: זה בערך רבע ממה שהוא רוצה.

ליאור שפירא: 27 יח"ד.

אודי כרמלי: זה 18 יח"ד כי אלה דופלקסים.

דודו לניאדו: במיוחד שזה פרויקט שהועדה ואנחנו מקדמים, חשוב שהפרויקט ייצא לפועל. זו אחת השכונות החלשות בת"א. אם יש משהו שאנו כוועדה יכולים לעשות את המקסימום האפשרי. אז אני מבקש שזה יהיה המקסימום האפשרי בתחום האחריות של הועדה. אם נגדיל בקומה וחצי זה לא נותן פתרון. חשוב לשמוע ולראות גם את הסיפור הכלכלי. אנחנו לא יכולים לדעת באמת, ובסוף המטרה מקדשת את האמצעים. ואם צריך להגיע למטרה של התחדשות עירונית, צריך לעשות את כל מה שאנחנו יכולים כדי שהמטרה תצא לפועל. ולפי מה שנאי שומע טווח הרווחים של 11-12% הוא לא כלכלי והוא בכל זאת מוכן ללכת על זה.

אודי כרמלי: מסכים עם רב מה שאמרת, יש מרכיב נוסף שלא הכנסת למשוואה, וזה התמורות של היזם לדיירים. נאמר כאן, אני לא... המשוואה הכלכלית היא לא רק מחיר בטון למטר היא גם התמורות וגם סוג העסקה. בסופו של דבר הסיפור שלה תירסים והתוספת שאנחנו מוספים לתירסים זה משהו שמקל על הכלכלה. כי ברגע שצריך להרוס משהו ובמקומם צריך לבנות משהו, ברור שבחלופת ההריסה של התירסים. וגם ברור לי שאם בונים בניינים חדשים אתם תתעקשו ותחילו עליהם את כל הנורמות המינימאליות של דב"י, ושל שטחים ציבוריים וכו'. אנחנו לוקחים לקצה את סמכויות הועדה. לא את הסטטוטוריות אלא גם את הסמכויות האתיות לעשות פרויקט בכלל בלי שצ"פ, לדעתי זה מעשה שלא יעשה. הוויכוחים שיש כל הזמן בוועדה בנושא של שצ"פ-שפ"פ אנחנו מאד לא אוהבים את זה ואנחנו אוהבים לשמור על השטחים הציבוריים, ולקחת פה צעד של ממש להקריב שטח ציבורי לטובת שטח פרטי עם ההבטחות וכו'. ואני חושב שאנחנו כן מייצרים בסוף חבילה אם היזם הזה יממש את הפרויקט.

אביגדור פרויד: נוצר הרושם כאילו יש פה עסקה סגורה של היזם מול הדיירים.

אודי כרמלי: נכון. בוודאי שיש פה עסקה תפורה. אם היזם היה עורך התכנית ואני הייתי מגן על התכנית שלו זה משהו אחר. אנחנו בסיטואציה שאנחנו מקדמים תכנית של הוועדה המקומית, חובתנו הציבורית לראות שהתכנית אפשרית ולכן התייחסנו ברצינות לדברים שנאמרו כן. ואפשר ליזם לחזור לדיירים ולהגיד "אין מה לעשות אלה הבד גאז" אבל לא באותם התמורות שהיינו קודם.

מלי פולישוק: יש מקום לשנות את התמהיל?

אודי כרמלי: אני לא חושב נעשתה פה עבודה טובה מאד.

ליאור שפירא: אני לא רואה מקום לעשות שם דופלקסים. זה לא המקום לעשות שם דופלקסים- אם כבר נתתם את הקומה וחצי...

אודי כרמלי: לפי החוק צריך לתת גובה של 27 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לדירה האחרונה בבניין, אי אפשר להפוך את התירסים לבניית רבת קומות. אם אני עובר את הגבול לבנייה רבת קומות כל הרעיון של שמירת התירסים מתאדה. אי אפשר להרוס אותם לבנייה רבת קומות. כי זה אומר להגדיל את הגרעינים, להרוס חלק מהדירות.

ליאור שפירא: ואם אנו לא שומרים על התירסים? למה לא לאפשר להם שתי קומות בלי דופלקסים ונתת להם 36 יח"ד.

אודי כרמלי: הריסת התירסים ובניה במקום לכאורה טכנית אפשרית, לדעתי היא מורידה את הכלכלה של הפרויקט. להרוס את התירסים ולבנות מחדש בנפחים האלה עם עוד חצי קומה ולהפוך את זה לבנייה

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר
26 - 0024-25	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

רבת קומות, גם אם אנחנו מתעלמים מהטיעונים החברתיים, להערכתי הכלכלה לעומת השארת הבניינים ותוספת עליהם, לא כדאית. להערכתי יש כאן סוג של בשורה לעניין לייצר כאן משוואה כלכלית אחרת ולא כל בניין להרוס. עשינו זאת גם בפרויקטים אחרים. יש פרויקטים אחרים שהמלצנו להשאיר את הבניינים הקיימים על מנת לשפר את המאזן הכלכלי וזה עבד. יש פרויקט כזה שנכנס לביצוע.

ליאור שפירא: בהנחה והוועדה תחליט לאמץ את המלצת מהנדס העיר זה בוודאות יחזור אלינו עוד פעם במסגרת 106ב', אז היא תחזור בדיוק בנושא הזה.

אודי כרמלי: נכון. נעשה מאמץ גדול של הצוות ללכת לקראת היזם.

ליאור שפירא: אני מציע לאמץ את הצעת גורמי המקצוע ומהנדס העיר, ונבחן זאת כשיגיע אלינו שוב לוועדה ובנושא הספציפי הזה ניתן יהיה לעשות שינויים. אם לא יהיו התנגדויות סימן שהיזם יהיה מוכן ללכת על זה.

הראלה אברהם אוזן: בכל מצב זה יגיע לוועדה לקבלת החלטה כי כרגע זו רק המלצה.

אודי כרמלי: אנו עושים את המקסימום שהדבר יישאר כ-106ב' ולא כהפקדה מחודשת.

דודי לניאדו: אם זה חוזר אלינו אז אין לנו גמישות, כי אז זאת תהיה הפקדה מחודשת.

ליאור שפירא: אני לא חושב שהרעיון שלי זו החלטה מחודשת. לא מגדל חדש אלא, לעשות שתי קומות במקום קומה וחצי עם 36 יח"ד.

אודי כרמלי: זו החלטה שלכם.

הראלה אברהם אוזן: אנו דיברנו על הפקדה מחודשת מול מה שהיזם ביקש.

ליאור שפירא: אני מציע לוותר על הדופלקס ולעשות עוד קומה מלאה, זה ייתן עוד 18 דירות.

דודי לניאדו: ואם נעשה עוד קומה. הורסים את התירס, במקום 13, 9 וחצי.

ליאור שפירא: אני מציע לוותר על הדופלקס לעשות קומה מלאה וזה נותן עוד 18 דירות.

הראלה אברהם אוזן: איך הגענו ל-36 דירות?

ליאור שפירא: כל קומה זה 18 דירות ואנו ניתן שתי קומות.

אודי כרמלי: המשמעות היא לייצר סיטואציה שאנחנו עושים סדרה של 3 בניינים חדשים, שהם בניינים רבי קומות ויש לזה משמעות מאוד גדולה. כמובן שבתוספת כזו כבר יהיה אפשר לוותר על שטחי ציבור.

כל דירות הקיימות בתירס פטורות מדב"י.

הראלה אברהם אוזן: הצעת החלטה - לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב)

לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום, לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית: תוקן סעיף 3 הוספת 4 קומות למגדל במרחב

המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה

וקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים, למעט

בתוספת הבנייה בבניין הגבוהה הקיים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש. יתר הסעיפים כי שמופיע בפניהם.

ליאור שפירא: מאמצים פה אחד את ההחלטה כפי שהקריאה היועצת המשפטית.

בישיבתה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום:

לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית:

1. הוספת הסבר לעניין זכויות בעלי הדירות בתכנית בהתאם למענה בהתנגדות מס' 1, בדברי ההסבר לתכנית.
2. הכנסת סעיף גמישות המאפשר במידת הצורך הריסת הבניינים הקיימים בני ה-8 קומות ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים.
3. הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה וקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש.

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
26 - 25-0024 - ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

4. דיוק סעיף הדב"י כך ש10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד, למעט מ
5. הדירות החדשות שיתווספו בקומה וקומה חלקית על הבניינים הגבוהים במסלול תוספת בניה במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.
6. תיקון מסמכי השמאות, טבלאות הקצאה, ועקרונות השומה, כך שיחושבו זכויות מתוקף תכניות הרחבה לפי מקדם שמאי מקובל.
7. הכנסת סעיף גמישות המאפשר הקטנת מרחק בטחון מקו מתח עליון לעת אישור תכנית העיצוב, ככל וימצא כי אינו נדרש.
8. הכנסת סעיף גמישות המאפשר אי הצמדת שטחי שפ"פ, בתאי שטח 3B-1B, לשטחי הציבור המבונים ככל ואין בהם צורך.
9. תיקונים טכניים במסכי התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות מס' 8 (התנגדות מהנדס העיר)
10. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי":
 - 10.1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
 - 10.2. הסרת סעיף 6.1 (יח) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו"
 - 10.3. סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
 - 10.4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי"

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
26 - 25-0024	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 25-0024 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 26) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
24/12/2025	507-1137553 תא/מק/5171 - הר ציון 59-71 (אי זוגיים)
27 - 0024-25ב'	שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

מרחב תכנון א' - הר ציון

מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).

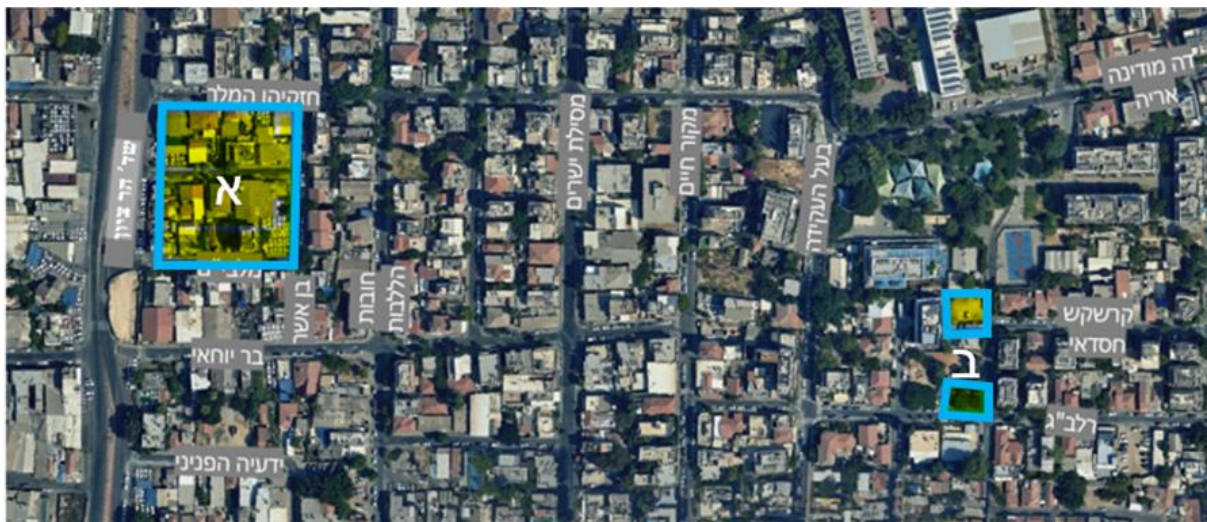
מרחב תכנון ב' - לב השכונה

מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.

תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבוניים ממזרח.

תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

מרחבי התכנון - תצלום אוויר



מרחבי תכנון - ייעודי קרקע



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	318, 192-194, 172-189	302
6973	מוסדר	חלק	112-113, 103	

שטח התכנית: 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)
מרחב תכנון א' – הר ציון : כ- 6.043 ד', מרחב תכנון ב' – לב השכונה : כ- 0.618 ד'

בקשה לתיקון החלטה בפרוטוקול 0017-20 מתאריך 6.8.2025

ביום 06.8.2025 דנה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית תא/מק/5171 הר ציון 59-71 (אי זוגיים) ואישרה את התכנית למתן תוקף. מועד כי במסגרת ההחלטה נשמטה סייפת סעיף 6.3.3.4 בתקנון שהוחלט בדיון על תיקונו לעניין המעברים המקורים ומובהר כי לסעיף תתווסף הסיפא כפי שמופיעה בתקנון המופקד: "לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד תחום זיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2 (א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25 מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

עדן בר-נוי: מבוקש תיקון החלטת הוועדה בתכנית הר ציון 59-71, בדיון שהתקיים ב-6.8 היתה התנגדות של יזם התכנית לעניין הקלונדות, מדובר בשכ' שפירא ברח' הר ציון, בהוראות התכניות המקוריות היו שתי הוראות שסותרות אחת את השניה בנושא הקלונדות. על מנת למנוע את הסתירה הבהרנו שלא מדובר בהורדת עמודים אלא שזה יהיה מעבר מקורה ולכן מבקשים מהוועדה לתקן את סעיף 6.3.3.4

ליאור שפירא: מה ההבדל?

עדן בר נוי: במעבר מקורה אין הורדת עמודים

ליאור שפירא: למה שלא יהיה?

עדן בר נוי: מאחר שפחות משני מטרים לא נדרש עמוד ואז ניתן להסתפק במעבר מקורה

ליאור שפירא: מדובר במרפסת צפה?

עדן בר נוי: כן. תותר הבלטת מרפסות ויותר בינוי רק באותו מרחב שמסומן בחתך התכנית כפי ש מופיע בנספח הבינוי שלה עם זיקת הנאה עם קו מרוסק מעליו. כדי שהסעיף יהיה ברור יותר סעיף 6.3.3.4 יתוקן בצורה שייכתב כי לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד במקרים הבאים: תחום זיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2 (א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

ליאור שפירא: איפה ניתן לראות שמדובר רק ב-2 מטר ? למה לא ניתן לתת זאת בתור ההקלה?

אורלי אראל: אין הקלות

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0020-25 מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להוסיף לסעיף 6.3.3.4 בתקנון את הסיפא כפי שמופיעה בתקנון המופקד: "לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד תחום זיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2 (א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דישטניק

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-1 ג וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :
לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי