

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

**פרוטוקול החלטות מספר 26-0004
ט"ו אדר תשפ"ו 04/03/2026 10:00 - 14:00**

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

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד יואב דוד, אדר' פרדי בן צור, עו"ד קרני פנינה גנוסר, עו"ד רועי לולו שמרין לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה אדריכל העיר מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מ. מח' תכנון מרכז מ. 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
חסרים:	מיטל להבי אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו	סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד יונתן פרידמן דנה עקיבא	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים נציגת 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 26-0004 ט"ו אדר תשפ"ו 04/03/2026 10:00 - 14:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0002 מיום 04/02/2026
			אישור פרוטוקול 26-0003 מיום 18/02/2026
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
2.	12		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
3.	23		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
4.	34		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
5.	45		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
6.	56		רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
7.	67		רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000
8.	77		סמינר הקיבוצים (3) עדכון הועדה בעניין רישום התיקון הטכני בהסכמת הבעלים ללוח האיחוד והחלוקה
9.	100		מעונות יום - מכון שכטר דיון נוסף
10.	106		מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	117	507-0858472	בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות
12.	155		מגרש 2270, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	178		מגרש 301, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	195		(4) הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מתחם דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	199		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (302) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	213		מגרש 306, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17.	226		מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (4)
18.	236	507-0327239	הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
19.	279	507-1329564	ההגנה משה דיין -מרכז בריאות דיווח על התנגדות מה"ע
20.	301		עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפות חוות דעתם של שמאי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תא/5000 ו- תת"ל 70א'.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47

תובעת: בכר ריטה

בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 239,000 ₪.

תת"ל/70א' – 1,789,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 1 - 0004-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מצייין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי בכר ריטה, ת.ז. 009460460 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ח 1), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב" – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 2,028,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 239,000 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 1,789,000 ₪ (שם, בעמ' 8).

רקע כללי

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

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

במצב הקודם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
126-0004 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמים. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
0004-226 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025). החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאל.

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

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

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

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

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

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף. דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

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

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

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

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74) – רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014; ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 126-0004 - 1

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נוכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים.

גם אם נכונה השיטה השמאית שננקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 13867-2019 - תת חלקה 1
1 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכים ובפרט לנכים מסחריים ועל כן משביחה (רא' עמ' 97-98).

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4).
הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.
סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (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, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-05295 - תת חלקה 3
2 - 26-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפות חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 3
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47
תובעת: אופירה הדר עזריאלי (כהן)
בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 506,400 ₪.
תת"ל/70א' – 4,513,700 ₪.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 50295-05-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 26-0004

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

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות –

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-05295 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 226-0004

אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב. ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 226-0004

לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

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

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי אופירה הדר עזריאלי (כהן), ת.ז. 056439342 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ח 3), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 5,020,100 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשנתה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 506,400 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 4,513,700 ₪ (שם, בעמ' 8).

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-05295 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 226-0004 - 2

רקע כללי

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

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 226-0004

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמים. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

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

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

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

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-05295 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 226-0004

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

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

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 26-0004

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 2 - 26-0004

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

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

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

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74).
רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

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

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

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

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

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).
לדעתנו יש לדחות את טענת התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.
חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכי לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצא"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 05295-2025 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 226-0004 - 2

הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אין מוקנות ולכן אין כל מקום להביא בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים. גם אם נכונה השיטה השמאית שנקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה. התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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

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

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 4/23/4).

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

סוף דבר

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

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה במקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026 2 - 26-0004	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-05295 - תת חלקה 3 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 26-0004' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
3 - 0004-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפות חוות דעתם של שמאי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מסרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 4

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47

תובעת: דפנה בארי

בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 341,400 ₪.

תת"ל 70א' – 2,824,400 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
3 - 0004-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שוויון זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שוויון של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
0004-26' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
3 - 0004-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי דפנה בארי, ת.ז. 055486443 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ח 4), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 - תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000"); תת"ל 70א' - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות"). התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,165,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין - אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות ד" וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 - הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 341,400 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול: לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 2,824,400 ₪ (שם, בעמ' 8).

רקע כללי

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

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה - וזאת על בסיס המפורט בחוות ד" שמאי הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
3 - 0004-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

(לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו חו"ד שמאי הוועדה המקומית).

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) - גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעם. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 3 - 0004-26'

את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה. בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003). לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025). החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני - הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4
3 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020); בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו. על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים. יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות. לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן. החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה. בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור"). כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. רא' בנוסף החלטות ועדת הערר בעניין מיכאלי. בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת. עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל). נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן. פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכוללים בתכנית "הפוגעת"; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד. בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב. חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78). מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף. דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפייה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

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

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

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 3 - 226-0004

מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74).
ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).
יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול
נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).
לדעתנו יש לדחות את טענת התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.
חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אין מוקנות ולכן אין כל מקום להביא בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים. גם אם נכונה השיטה השמאית שנקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06063-2025 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 3 - 226-0004

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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

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

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

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

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'4).

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

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-06063 - תת חלקה 4
0004-226 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

בישיבתה מספר 0004-226' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 26-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפות חוות דעתם של שמאי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מסרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47

תובע: יהונתן רוטנברג

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 415,400 ₪.

תת"ל/70א' – 3,617,400 ₪.

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

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

שווי זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 26-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 2004-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי יהונתן רוטנברג, ת.ז. 024578643 בעל הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ל 6), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 4,032,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוות" וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 415,400 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,617,400 ₪ (שם, בעמ' 8).

רקע כללי

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

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

במצב הקודם

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 4 - 226-0004

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

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

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

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

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

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

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

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמים. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025). החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאל.

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

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

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

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

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

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף. דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

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

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

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

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74).

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נוכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים.

גם אם נכונה השיטה השמאית שננקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06064-2025 - תת חלקה 6
4 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

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

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכים ובפרט לנכים מסחריים ועל כן משביחה (רא' עמ' 97-98).

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70' א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א').
הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.
סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0004-226' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-06064 - תת חלקה 6	04/03/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000	4 - 0004-226'

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-06065 - תת חלקה 8
5000/תא-0004-26 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפות חוות דעתם של שמאי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תכניות תא/5000 ו- תת"ל 70א'.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 8

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47

תובעים: רותי הימבלאו ואבי הימבלאו

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 335,700 ₪.

תת"ל/70א' – 2,682,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8
5000-0004 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 5 - 226-0004

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8
5 - 0004-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי רותי הימלבלא, ת.ז. 04464533 ואבי הימלבלא ת.ז. 008373292 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ח 8), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות: תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 3,017,700 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 335,700 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 2,682,000 ₪ (שם, בעמ' 8).

רקע כללי

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

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בחו"ד שמאי הוועדה המקומית

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8
5 - 0004-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

(לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו חו"ד שמאי הוועדה המקומית).

במצב הקודם

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) - גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמים. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

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

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 5 - 226-0004

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

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

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025). החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

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

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

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 5 - 0004-26

כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטות ועדת הערר בעניין מיכאל.

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

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

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

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

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

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

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

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב

איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

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

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

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

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74).

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 5 - 226-0004

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בניה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נתייע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נתי"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נתי"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביא בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים.

גם אם נכונה השיטה השמאית שננקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06065-2025 - תת חלקה 8
5 - 26-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו. בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבר נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבר נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייצעת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייצג דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייצעת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4). הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו. סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 2025-06065 - תת חלקה 8
5000-0004 - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10
6 - 226-0004	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאיי הוועדה גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ושירה פרנקו, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 298 תת חלקה: 10
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 47
תובע: עידן ברזילי
בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 318,600 ₪.
תת"ל 70א' – 2,520,200 ₪.
טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע רן וירניק):

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 26-0004

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שוויון זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית יעברו פסי הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין הקיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושידרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

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

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א'.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי עידן ברזילי, ת.ז. 040435463 בעל הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 298 גוש 6214 (תת"ח 10), הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 47 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(התכניות יכונן יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 2,838,800 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 03.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונן יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 318,600 ₪ (עמ' 6 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין את היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 7 לשומת התובעים).

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 2,520,200 ₪ (שם, בעמ' 8).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנוני ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 26-0004

של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

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

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

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמם. בחוות הדעת בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעו, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 26-0004

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

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

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

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

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

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בסעיפים 17-19 להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025). החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

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

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

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

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

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

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

ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה;

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

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

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

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

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

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

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

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

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

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית "הפוגעת"; ומכלל זה

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 11 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף. טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה "מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 11.1.16 לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתם המקצועית של שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.25) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעים שמאי הוועדה המקומית (בס' 11.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (עמ' 18 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

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

רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.26) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליותו והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

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

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020, (והאסמכתאות המפורטות שם).

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

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

עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74).
ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 7 לשומת התובעים).

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.1.27, 11.1.30), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בניה בשל חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.7) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי התאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצא בם במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000	מס' החלטה 04/03/2026 6 - 226-0004

הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-30 שנים. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2.19) שגה שמאי התובעים בתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן.

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-30 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים. גם אם נכונה השיטה השמאית שננקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לנכס בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה. התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

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

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית (ס' 11.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

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

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

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה (רא' עמ' 97-98).

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוויאה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4).

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

סוף דבר

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

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 47 - תיק 06066-2025 - תת חלקה 10
6 - - 0004-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0004-226' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

גוש : 6214 חלקה : 178 תת חלקה : 5

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 77

תובעים: צפורה לנדאו, אירית שמש, יעל ארד ו- דוד לנדאו.

בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 368,800 ₪.

תת"ל/ל'70א' – 3,280,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

תא/5000 – התכנית מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירה בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר).
תת"ל/70א' – עפ"י התכנית תעבור מסילת רכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים (לרבות שיפוף והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות: הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

כתב השיפוי:

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

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

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

תא/5000

התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית תא/5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית תא/5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופה של הריסה ובניה מחדש), שווין של הדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך במסגרת חוות דעתו נבחנו עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידנו לא מצאנו כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

טענת התובעים כי תכנית המתאר קובעת שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד" הינה שגויה. תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע אלא אך קובעת כי לא יותר שימוש למגורים. התכנית מאפשרת בקומת הקרקע פרט לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה 1.

ההנחה של שמאי התובעים לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגע בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל. עירוב שימושים משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר תל אביב.

ההכרעות עליהן נסמך שמאי התובעים ניתנו בערים אחרות (כגון: באר יעקב, רחובות וראשון

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

לציון) השונות במהותן עם רמות ביקוש שונות למגורים ובעלות מירקם עירוני שונה מהעיר תל אביב ואף במועדים קובעים שונים. לכן, החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון המצוי במיקום מרכזי בעיר תל אביב כפי שניתן ללמוד מעסקאות ההשוואה. זאת ועוד, ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה.

לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תת"ל 70א'

שמאי התובעים טוען כי עפ"י תת"ל 70א' תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין ובכך מאיינת, לטענתו, את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים או להקימו מחדש היות ולא ניתן לבצע עבודות בניה בהיקף המדובר בנכס הנטול גישה ברכב.

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

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

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

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

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

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

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

זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות הדעת השמאית מטעמנו עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב ארלוזורוב האמירו בשנים האחרונות ואף שמאי התובע אינו חולק על כך. לטעמנו, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובע מבסס כאמור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם על זכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. לעומת הוועדה המקומית הנחה זו שגויה. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת פסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, שכן הן

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

מותנות בלתי וודאיות הכפופות לנקיטת פרסום לפי סעיף 149 ולשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית ומשכך אין להביאן בחשבון כלל כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. לסיכום, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000 ותת"ל 70א'.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישור של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- התביעה ביחס לחלקת משנה 5 הוגשה על ידי התובעים באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפסטיין, אשר אף חתמו על טופס התביעה בשומה של התובעים, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמם של כלל התובעים לעוה"ד הנ"ל.
- כאמור, על טופס התביעה חתומים עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בשומה של התובעים.
- לאמור, יש לדחות על הסף את תביעת התובעים וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמם.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

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

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

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.**
- **נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

- בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
 - יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
 - נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
 - נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין יערי"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 ₪ למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
 - כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה לאחרונה (ביום 6.5.2025) במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "עניין שיגריס"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%.
 - משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
 - מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדד"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירה והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכה.
- בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובעים במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בנכס התובעים במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, ביעוד אזור מגורים בניה עירונית, מרקם בנוי לשימור, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.
- מבלי לגרוע מהאמור וכפי שנקבע נכונה בהחלטת ועדת הערר בעניין פרי, השימושים המותרים במקרקעין, לרבות ביחס לקומות הקרקע, לא השתנו מכוחה של תכנית תא/5000. בכל הנוגע לאפשרות שתוכניות מפורטות עתידיות יפגעו במקרקעין, הרי שגם אם כך יהיה – אין הדבר הופך את התכנית הכוללת לתכנית פוגעת, רק מחמת העובדה שהיא מניחה תשתית לאישור תוכניות שונות עבור שימושים שונים.
- יתרה מזאת, ביום 31.12.2023 אושרה למתן תוקף תכנית 4474, היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 אשר, בין היתר, קובעת חזית מסחרית בבנייה חדשה לפי התכנית ומוסיפה זכויות בנייה. תכנית 4474 היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000, ובהתאם היא התכנית הרלוונטית לה תיערך שומת השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק, תוך שתכנית זו היא שקבעה את זכויות הבניה והשימושים במקרקעין ושינתה את התכניות שקדמו לה.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות נכס התובעים במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.
- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש ליעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ומכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"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).
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את רובן המוחלט של זכויות הבניה מכוחה **ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים**.
- בכל הנוגע להבאה בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, 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 וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה)**.
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה 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), במסגרתו נקבע כי 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.
- משכך, **ברי כי דינה של הבאה בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם זכויות מכוחה של תמ"א 38 הינה שגויה ודינה להידחות**.
- **הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן אין להביאן בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב**

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
726-0004 - 7	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70' ו-תא/5000

הקודם.

- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובעניינו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- מסקנה זו עולה גם מפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14), בו נקבע, בין השאר, כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לעניינו 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 ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות נכס התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3729'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכו של נכס התובעים במקרקעין.

תת"ל 70'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

מגבלת נגישות לרכבים

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- מבלי לגרוע מהאמור, לעמדת שמאי הוועדה המקומית כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו המבנה הקיים אשר אינו כולל מקומות חניה. נפנה בעניין זה גם לשומות המכריעות המאוזכרות בחוות הדעת השמאית מטעמה של הוועדה המקומית, במסגרתן נקבע בשני מצבי התכנון כי השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 77 - תת חלקה 5 - תיק 13792-2019
7 - 0004-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א' ו-תא/5000

- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, אופן חישוב שווי הנכס במצב החדש הינו שגוי מדעיקרו, עת נדרש לבחון שווי זה בהתאם לעסקאות השוואה ולא לפי הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 60 שנים. אף אם ייבחן שווי הנכס בהתאם לשיטתו (השגויה) של שמאי התובע, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הקרקע לדירה בתום תקופת הדחייה, כאשר שיעור הריבית לדמי השכירות המהווים יהיה כזה התואם את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017.
- **לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של דירת התובעים בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/3390 - סמינר הקיבוצים (3)
8 - 0004-26	עדכון הועדה בעניין רישום התיקון הטכני בהסכמת הבעלים ללוח האיחוד והחלוקה

מטרת הדיון עדכון הועדה בעניין רישום התיקון הטכני בהסכמת הבעלים ללוח האיחוד והחלוקה של תכנית תא/3390 - . הסבר מובא בסוף הדראפט.



תכנון חדש למתחם סמינר הקיבוצים - דיון נוסף

מטרת הדיון: הצגת תכנית תנועה וחניה בפני הועדה לפני העברתה להפקדה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21.10.2007 .

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מסמכי רקע: תשריט מעודכן מתאריך 25.12.2008

נספח תנועה מתאריך 23.10.2008

נספח בינוי מתאריך 25.12.2008

המתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים.

היזום: פניקלס בע"מ.

בעל הקרקע: סמינר הקיבוצים, עת"א, ממ"י, פניקלס בע"מ.

מיקום: צומת הרחובות נמיר ורוקח

גוש/חלקה: גוש 6648 חלקי חלקות 67, 68, 225, 229, חלקות בשלמות 232, 227 .

שטח תכנית: 54.505 דונם .

תאור הסביבה: האזור נמצא בתהליכי בניה. בצפון מוקם פרויקט סביוני רמת אביב בהתאם לתב"ע 2196 ב' שבמסגרתה יוקמו כ- 400 יח"ד.

במזרח שכונת כוכב הצפון, בהתאם לתכנית 1112 ג'. בצומת רוקח לוי אשכול תכנית מאושרת חוות גורדון/תא 2693 להקמת 166 יח"ד. התכנית לא ממושה. השטח חצוי באלכסון ע"י רצועת תשתיות ברוחב 30 – 40 מ' (שפד"ן) שבתחומה עובר צינור בקוטר 1.85 מ' לכיוון מכון הביוב בפינת ש"י עגנון ואבן גבירול, וצינורות קירור של חברת החשמל מאתר רידינג ג' שאינו בשימוש. ממזרח ומדרום שני צירי תחבורה ראשיים: דרך נמיר, ורחוב רוקח.

מצב השטח בפועל: במקום פועלת משנות ה-50 מכללת סמינר הקיבוצים. המבנים בשטח הוקמו בשלבים ובמהלך שנים רבות. היקף הבניה כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מצב תכנוני קיים: עמותת סמינר הקיבוצים רכשה מאת רשות הפיתוח על פי חוזה משנת 1957 זכויות בעלות במקרקעין בשטח כולל של כ- 52.5 דונם בתמורה מלאה, לשם הקמת סמינר. השטח באותה עת היה ביעוד ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה-60 פעל הסמינר לאשור תב"ע להסדרת השטח. הועדה המקומית שדנה בבקשה החליטה לשנות את יעוד שטח של כ- 29 דונם למגרש מיוחד להקמת הסמינר, אולם התנתה את אישור שינוי היעוד בהסדרת הקרקע, ובתמורה כי יתרת השטח יישאר ביעוד שטח ציבורי פתוח ויירשם ע"ש העירייה ללא תמורה. הסמינר לא השלים את פעולות הדרושות לאישור התכנית. ב- 27.3.69 אושרה על שטח זה תכנית מתאר 1111. יעוד הקרקע עפ"י תכנית זו הוא מגורים. בתשרי התכנית נכתב אזור תכנון מיוחד וזאת בגלל סמיכותו לצומת נמיר רוקח וקיומו של פרוזדור השירותים המחיבים התייחסות לעת הכנת התכנון המפורט.

מאז 1969 קודמו מספר יוזמות תכנון למתחם, בין היתר בשנים 1984, 1997, 1988 שלא הבשילו לתכנית ברת תוקף.

בפועל אין תכנית מפורטת בתוקף המאפשרת פיתוח הסמינר ומתן היתרי בניה בתחומו.

הסדרת בניה בלתי חוקית בשטח הסמינר (תב"ע 3708)

במהלך השנים נבנו בשטח המכללה מבנים למטרות שונות, חלקם ללא היתרי בניה. עת"א הגישה תביעה משפטית נגד מכללת הקיבוצים בגין בניה בלתי חוקית. על פי החלטת בית משפט השלום לעניינים מקומיים ת.פ. 1/0010000421 מיום 14.11.01 יש להרוס את המבנה נשוא התביעה.

בחודש מאי 2004 הגיעה מכללת סמינר הקיבוצים להסדר עם עת"א. הסדר זה אושר ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים. במסגרת הסדר זה נדחה מועד ביצוע צו הריסה. דחיית המועד נועדה לקדם תכנית מפורטת, אשר תאפשר הוצאת היתרים למבנים הקיימים. תכנית בנין עיר להסדרת המצב הקיים הוצגה בפני הועדה המקומית בתאריך 5.4.2006 ואושרה בתנאים.

שינויים ארציים בנושא מכללות:

משרד החינוך בחן בשנים האחרונות את נושא המכללות כחלק מעבודתו של ועדות דוברת ותומר, על מנת לצמצם את מספרן ולאחדן. הוחלט כי באזור המרכז יהיו 2 מכללות: מכללה אחת במזרח, מכללת בית ברל ומכללה נוספת במערב – איחוד מכללות לוינסקי, סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית. כיום אוחדו סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית ויש הסכם לניהול תחת קורת גג אחת, כאשר בעתיד יאוחדו גם סמינר הקיבוצים ומכללת לוינסקי. עמדת משרד החינוך כי אם לא ניתן יהיה לאחד את הקמפוסים בחטיבת קרקע אחת, ניתן להפעיל שני קמפוסים נפרדים תחת ניהול אחד.

תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תב"ע 3390)

תכנית חדשה להסדרת הבניה במתחם סמינר הקיבוצים היא חלק מהסדר העברת נכסים מקיבוצים, תאגידים וגופים שונים המשתייכים למערכת הקיבוצית וזאת בגלל מחיקת חובות נרחבת אשר הוענקה למערכת זו. ביום 9.08.2000 התקשרה המכללה עם חברת הפניקס בע"מ בעסקת קומבינציה לפיה בשטח בו פועלת המכללה תוקצה חטיבת קרקע של 12 דונם לבניית מבנים חדשים עבור המכללה, המבנים בשטח יהרסו. יתרת המקרקעין תשמש להקמת מתחם מגורים. הבניה החדשה תחל עם אישור התב"ע ותקודם בשלבים.

בתחילת 2004 מונה אדר' משה צור לאדריכל הפרוייקט.

אתרים חלופיים להעתקת הסמינר בתל-אביב

התכנית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 30.11.2005, אשר החליטה לבחון אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף הנכסים בעירייה. היחידה לתכנון אסטרטגי הציגה במסמך מתאריך 19.12.2005 ארבעה אתרים אפשריים: מתחם מכללות "לה גרדיה" מזרח יד אליהו, מכללת איזנברג, השטח הציבורי במרכז כפר שלם, מתחם ביי"ס ביאליק. נערכו סיורים ומפגשים בהשתתפות נציגי היזמים, המכללה ועת"א. הקצאת קרקע לסמינר הקיבוצים במתחם לה-גארדיה הועלתה בדיון במינהל מקרקעי ישראל. מנהל המחוז הבהיר כי הקצאת קרקע בפטור ממכרז תוכל להתבצע ע"י חילופי קרקעות בלבד, העסקה כפופה לאישור הנהלת המינהל. כמו כן הובהר כי הקרקע אינה פנויה והפינוי יכול להיערך רק בעוד מספר שנים. היזם, חברת פינקלאס הודיע במסמך מתאריך 2.1.2007 כי סמינר הקיבוצים הודיע ליזם כי ברצונו להמשיך בהליכי התכנון על פי המתווה המקורי של ההסכם בין היזם לבין סמינר הקיבוצים במקומו כיום.

בתאריך 22.1.07 התקימה ישיבה בלשכת מה"ע. בישיבה זו הודיעו נציגי המכללה באופן חד משמעי כי המכללה רוצה ותמיד רצתה להשאר בעיר תל-אביב, ובפרט במקום הנוכחי שהוא בבעלות המכללה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מתבסס על חלוקה לשני מגרשי משנה ביעודים עצמאיים. מכללת הקיבוצים בשטח 12 דונם במיקום סמוך לדרך נמיר, בין היתר על מנת ליצור רצף מוסדות ציבור מצפון וממזרח. הפיתוח העתידי ישאף לקיום זיקה בין פעילות המוסדות החינוכיים.

הבניה של שטח הסמינר תורכב מ 3 גושי בנינים סביב חצר פנימית.

שטח 14 דונם במרכז המתחם יוקצה לפרוייקט מגורים, שיכלול 3 מגדלי מגורים בגובה 28 קומות. בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה.

צומת רוקח נמיר: ממדי הצומת כפי שנקבעו בתכנית המאושרת משנת 1969 (תב"ע 1111) מחייבים רענון ואשור תכנית חדשה. היזמים הביעו רצונם לקדם את התכנית ולא להמתין לתכנון המפורט. סוכם כי השטח בין קו הדרך במתכונתה המאושרת לשטח הצומת עפ"י תכנון חדש (שאינו מאושר) יסומן שטח ציבורי פתוח. תכנון חדש של הצומת מבוסס על תאום עם נתיבי אילון ואגף התנועה ויקודם באופן עצמאי. השטחים הירוקים שיופחו לצומת יעברו לעת"א. עד להסדרת הצומת תבדק אפשרות להקים מגרשי ספורט פתוחים בשטח זה.

על מנת לתת מענה (חלקי) לצורכי ציבור, יוקצה במסגרת תכנית זו שטח קרקע כולל של 3.4 דונם מוסדות ציבור בשתי חטיבות קרקע נפרדות. כ- 1.7 דונם יוצמדו למגרש לבניני ציבור בפינת הרחובות לוי אשכול ומאוריציס ויטלה ליצירת חטיבת קרקע כוללת של כ- 3 דונם. מגרש נוסף ימוקם בסמוך לרחוב רוקח.

רצועת התשתיות תוגדר כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר כל בניה בתחומה. השטח יפותח כגן אורכי המהווה חלק מציר אלכסוני הממשיך כציר ירוק עד הים.

הפיתוח יכלול מספר צירים להולכי רגל ואופניים שישולבו בצורה רציפה, לאורך רחוב מאוריציס ויטלה, מרחוב לוי אשכול ועד דרך נמיר, מערכת היקפית לאורך הרחובות נמיר ושי"ע עגנון, וציר נוסף צפון דרום מרחוב מאוריציס ויטלה לרחוב רוקח.

דיונים והחלטות קודמות

ישיבה ראשונה בתכנית מספר מתאריך 30/11/2005 (פרוט' 28-2005) סעיף 7 החלטת ועדה: לשוב ולדון בעוד חודש. במהלך החודש אגף תב"ע יבדוק אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף נכסים בעירייה.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 7.3.2007 (פרוט' 6-2007) סעיף 13 החלטת ועדה: לשוב ולדון בישיבה הבאה לקבלת החלטה בלבד.

ישיבת המשך בתאריך 30/05/2007 (פרוטוקול 13-2007)

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעד) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאיר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.

דיון במליאת הועדה המקומית

ביוני 2007 פנו שני סגני ראש העיריה פאר ויסנר וארנון גלעד למר דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה ובקשו לערער למליאת ועדת בנין עיר על החלטת ועדת המשנה מתאריך 30.5.2007.

נימוק לערער של מר פאר ויסנר:

שינוי תכנית בנין עיר בשטח הנתון, פותח לתל אביב יפו "חלון הזדמנויות" שמאפשר להעביר את "סמינר הקיבוצים" ואת כל ההשקעה גדולה הנלווית לאזור דרום העיר, מתוך תפיסת עולם שהעתקת הסמינר לשכונות הדרום תעלה את קרנו של האזור ותחזק אותו.

נימוק לערער של מר ארנון גלעד:

הגדלת זכויות בניה וערוב שימושים במקום יצרה מפגע כלפי פרויקט כוכב הצפון, מבחינה תנועתית / ואיכות החיים. כפי הידוע מדובר באזור שבתכניות הקיימות הוגדרו זכויות בניה המתאימות לתשתיות הציבוריות הנוכחיות.

התכנית המוצעת משנה באופן משמעותי את התכנון הכולל באזור זה ויוצרת שילוב של מגורים ומוסדות ציבור אשר בהכרח ישפיע על ההבטים התכנוניים והתנועתיים. לכן ראוי לקיים קודם החלטת הועדה המקומית שיתוף ציבור כפי שעת"א יפו מצהירה השכם וערב.

מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 21.10.2007.

החלטה:

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.5.2007 (פרוט' 13-2007 ב' החלטה מס' 3) כדלהלן: לאחר הצבעה בענין ר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
 2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
 3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
 4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
 5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה לרבות הבטחת בניית המכללה טרם איכלוס.
 6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
 7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
 8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
 10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
 11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
 12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
 13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.
 14. תכנית התנועה והחניה תוצג בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה לפני העברתה להפקדה.
- בעד 9: ש. מזרחי, נ. וולך, א. שומר, י. דיין, ש. גפן, ש. זעפרני, מ. אטיאס, ר. לוינטל וד. ספיר.
- השינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית: שינוי סעיף 5, והוספת סעיף 14.

תנועה

סכמת התנועה לכלי רכב בתכנית החדשה מבוססת על העקרונות הבאים:

1. הגישה למרתפי החניה במתחם המגורים בנויה על שתי גישות ויציאות. גישה צפונית מרחוב מאוריצי ויטלה. גישה נוספת מרחוב לוי אשכול, חציה עילית של רצועת התשתיות וגישה מכוון דרום לחניון המגורים.
2. הכניסה למגדל הדרומי מרחוב לוי אשכול למרתף עצמאי.
3. הכניסה והיציאה למתחם הסמינר מדרך נמיר, לא מתוכננת גישה לסמינר מרחוב ויטלה.

בפרויקט תשולב מערכת צירים לתנועת הולכי רגל ואופניים:

1. ציר לאורך הגדה הדרומית של רחוב ויטלה בין לוי אשכול ודרך נמיר הכולל מדרכה ושביל אופניים.
2. שביל להולכי רגל מרחוב לוי אשכול לסמינר הקיבוצים ולמתחם המגורים.
3. ציר להולכי רגל מרחוב ויטלה לרחוב רוקח משולב ברצועת התשתיות.
4. שביל אופניים ושביל להולכי רגל לאורך רצועת התשתיות.
5. שביל אופניים היקפי לאורך הרחובות ויטלה, לוי אשכול, רוקח, דרך נמיר ושי"י עגנון.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא
היתר בניה מתוקף תכנית זו, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו.

חוו"ד צוות צפון:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון כפי שנקבעו בהחלטה מתאריך
21.10.2007.

2.

**בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

מהנדס התנועה הציג את תכנית התנועה.
חברי הועדה מבקשים לדעת איך מבטיחים את ביצוע פתרון התנועה בשלכיות הבינו?
דורון הסביר שזה תנאי של הועדה המקומית והועדה המחוזית יכולה לא לקבל אותו.

הועדה מחליטה:

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי השלמות דרישות מליאת הועדה המקומית
וצוות התכנון שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 769 מיום 27/12/2010 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/09/2011	הארץ
27/09/2011	מקור ראשון
28/09/2011	הכי-תל-אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון	דניאל פריש 3, ת"י 64731 T
וילי יצחקי ושות' עו"ד ונוטריון	מגדל משה אביב קומה 33, רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן
משפחת מירון אליעזר ואביבה	52520
משפחת שמואלי יצחק וג'קלין	רח' מאוריצי ויטלה 5/16 - סביוני רמת אביב - ת"א
צבי גלוברמן	רח' מאוריצי ויטלה 5/15 - סביוני רמת אביב, ת"א
עמותת סמינר הקיבוצים	רח' רדינג 11 ת"א
ליפא מאיר ושות' עו"ד	בית אמות השקעות
	וייצמן 2, ת"א 64239

עו"ד יעל מירון צרפתי בשם צאלה
יפה, מנכ"ל עמותת סמינר
הקיבוצים
מהנדס העיר

תל אביב

מענה להתנגדויות

לדחות את ההתנגדות. אופי הבינוי לאורך רחוב ויטלה תואם את הבינוי שהוגדר בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית: "בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה". הנפחים בשני הפרויקטים דומים- מבנים בני 8 קומות. ההבדל העיקרי בין הפרויקטים הוא בקומות המסד: פרויקט "סביוני רמת אביב" הינו שכונה סגורה (היחידה בתל-אביב). מפלס ה-0.00 של הבניינים לאורך הרחוב מוגבה באופן משמעותי ביחס למפלס הרחוב, שכן הבניינים בו בנויים מעל קומת חניון עלית. קירות מרתפי החניה של פרויקט זה בנויים בקו בניין 0, ומהווים חומה רציפה ואטומה כלפי הרחוב בגובה של כ-3.5 מ', הכוללת פתחי אוורור למרתפי החניה. זאת לעומת הבינוי המוצע בתכנית זו, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב פתוח ברחוב. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. הוראה זו נשמרת ומיושמת בתכנית בקפדנות והתכנית כוללת זיקות מעבר להולכי רגל מהרחובות הסובבים את הפרויקט אל חלקיו השונים, לרבות מרחוב ויטלה אל השצ"פ. החיבור המוצע בין בניינים 4, 5 ו-6 (קומות המסד) יהיה בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה בלבד.	אופי הבינוי הבינוי לאורך רחוב ויטלה אינו תואם את רוח הבינוי ברחוב ואינו תואם את עמדת מוסדות התכנון לפיה התכנית לא תשנה את אופיו של הרחוב.	1. מר יעקב רסנר ובנוסף, 143 דיירים במתחם "סביוני רמת אביב" ע"י משרד הרטבי בורנשטיין בסון-עו"ד ברק קינן.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. תכנית סמינר הקיבוצים, הופכת את רחוב ויטלה לרחוב עירוני. בניגוד לפרויקט סביוני אביב שהינו מתחם סגור המתייחס לרחוב ויטלה כ"דרך" גישה לחניונים- ולראיה אין אפילו מעבר להולכי רגל מהמתחם לרחוב, מנסה התכנית לשנות את אופי הדרך לרחוב. התכנית מייצרת ציר מזרח מערב להולכי רגל המתחיל מדרך נמיר בשדרת עצים וממשיך ברחוב מבונה עם קומת רחוב פעילה האמורה, בין היתר, לספק שירותים שכונתיים לדיירי המתחם והסביבה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים	שימושים לאורך המבנים ברחוב ויטלה יותרו שימושי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי- שינוי אופי הרחוב מרחוב פרברי למקום של בילוי ופנאי הומה וסואן.	2.

		כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים.
3.	<u>צפיפות</u> הצפיפות המוצעת – 32 יח"ד לדונם (סה"כ 450 יח"ד) חורגת מהצפיפות בסביבה ומהצפיפות המוצעת בתמ"א 35 שהיא 24 יח"ד לדונם. ע"פ הנחיות התמ"א יגיע מס' יח"ד ל- 338 . ובהתאם גבוהים אחוזי הבניה ממה שהומלץ בדיונים בועדה המקומית- בפועל, 382% לעומת 300%.	<u>לדחות את ההתנגדות.</u> מס' יחידות הדיור בתכנית נקבעו ע"פ יכולת הנשיאה של המתחם- כלומר הבטי בינוי, תכנית, מערך תנועה וכד'. זאת ע"פ מיקומו של הפרויקט כחלק משכונות צפון העיר, ולאור העובדה כי לא קיים חשש כי אינטנסיביות הבינוי עלולה לפגוע בתחזוקה לאורך השנים. הצפיפות המוצעת נבחנה על רקע הצפיפות של המגורים בסביבה בהם לא קיים מחסור בשטחי ציבור והתכנית עצמה מפרישה למעלה מ- 7 דונם שטח לשצ"פ וכ- 3.5 דונם לשב"צ נורמטיבי. יש לציין כי דיוני הועדה המקומית המצוטטים בהתנגדות בהם דובר על 300% בניה התקיימו בשנת 2005 וכי חברי הועדה אישרו בדיונים להפקדת התכנית, 450 יח"ד בשנת 2009. כמו כן, בחינת הצפיפות נעשית בהיבט עירוני ולא נקודתי.
4.	<u>שטח שיעודו דרך הוגדר כשטח למגורים.</u>	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</u> א. במגרש הצפוני, המעברים מיועדים לנגישות הבניינים במתחם בלבד, ומובילים אל החניונים התת-קרקעיים. יצירת זיקות הנאה למעבר כלי רכב מהווה פתרון מקובל בתכניות לגישה בין מגרשים כאשר קיימים בתכנית מגרש קדמי ומגרש אחורי. ב. במגרש הדרומי, הדרך מובילה למגרש למבנה ציבור ועל כן מפלס הקרקע, בתחום הדרך, יופקע לטובת עיריית תל-אביב ליעוד דרך. תתאפשר חניה פרטית בתת הקרקע. מתחת לדרך ישמר גובה של מינימום 1.5 מ' למעבר תשתיות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

5	<u>תנועה.</u> כבר כיום יש עומסי תנועה במקום. מימוש התכנית יחמיר את המצב. מבקשים: א. לאסור תנועת רכב מ- ואל הסמינר מרחוב ויטלה. ב. מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב ולא יאפשר שינויים בהסדרי תנועה ללא תכנית חדשה. ג. מתנגדים לכניסה אחת יחידה לחניה למגרש מגורים מס' 143. ד. קטע ברחוב ויטלה ללא מפרדה בין הנתבים- אינו בטיחותי. ה. תקן החניה לסמינר הקיבוצים נמוך מדי. התקן נקבע ל-300 חניות. קיים חשש של זליגת מכוניות לסביבה. ו. יש לשקול מחדש את מיקום המוסד מאחר ואין תח"צ ברמת מערכת סבירה- לא היום ולא בעתיד הנראה לעין.	<u>לדחות את ההתנגדות, לקבל תיקונים נקודתיים (ס' ז).</u> א. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. לפי הנחיית הועדה, הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה הראשיות של הסמינר יהיו מדרך נמיר. כמו כן, נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה, וכי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מביניהם</u>. כמו כן, הוחלט כי כל שינוי מהותי בנספח התחבורה – שהוא, כזכור, נספח מנחה – המתייחס <u>אך ורק</u> לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית. יש לציין כי כבר בנספח התנועה של תכנית 2196 ב"סביוני רמת אביב" שאושרה בועדה המקומית ב-2004 נקבע כי רחוב ויטלה ישמש לכניסה אל סמינר הקיבוצים ואל שכונת המגורים שתבנה דרומית למתחם. ב. הסדרי תנועה לא נקבעים בתכנית מן הסיבה שנדרשת גמישות לשנותם ע"פ הצורך ללא הכנת תכנית סטטוטורית. ג. החניון למגרשים 142, 143 מהווה חטיבה אחת ולפיכך, יש אליו שתי כניסות ואין צורך בנגישות נוספת. ד. חתך רחוב ויטלה יקבע בעת קידום תכנון מפורט לביצוע. רוחב הרחוב מאפשר חלופות: מפרדה המשכית לכל אורך הרחוב ובהתאם חניה בדופן אחת של הרחוב או לחילופין חניות משני צידי הרחוב. ה. כאמור לעיל, תקן החניה לסמינר, נקבע ע"פ הוראת מוסדות התכנון השונים- הועדה המחוזית והולנת"ע באזור מוטה תחבורה ציבורית. ו. מבדיקת יועץ התנועה של התכנית, היצע החניה ההיקפי, ברדיוס של כ- 300 מ' מסמינר הקיבוצים, הוא כלהלן: בחניון מגרשי הטניס קיימים כ-175

מקומות חניה; בחניון הספורטק (פארק הירקון) קיימים כ-375 מקומות חניה; בחניון גולפיטק (פארק הירקון) קיימים כ-250 מקומות חניה נוספים. סה"כ למעלה מ-1,200 מקומות חניה ברדיוס הליכה של כ-5 דקות. כמו כן, קיימים מסופי תחבורה ציבורית משמעותיים בטווח של 1.3 ק"מ – מסוף רדינג במערב ותחנת הרכבת באוניברסיטה במזרח. נוסף על כך, עשרות קווי אוטובוס מקומיים, אזוריים ובין עירוניים, מגיעים עד לפתח הסמינר-בנת"צ על דרך נמיר. כמו כן מתוכנן קו רק"ל- הקו הצהוב על שדרות רוקח. ז. הנושא יבחן ויקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ויפתר בתחום החניונים, במפוצי חניה- הכל ע"פ סוג השימושים.	ז. יש להסדיר הפרדה בין חניה למגורים לחניה למסחר. יש להציג אזורי פריקה וטעינה עבור המסחר.	
לדחות את ההתנגדות. כשבוחנים את מהות הטענה, מסתבר שהמתנגדים מלינים על השימוש "מועדונים" במסגרת השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בבניינים 4, 5 ו-6 וכן דורשים כי שינוי בהסדרי התנועה יעשה בתכנית חדשה. א. פירוט השימושים המותרים בקומת הקרקע ובזו שמעליה בבניה המרקמית, מתייחסים לשימושים המותרים בתכנית ל' 3 ו-ל' 4 (שאושרה להפקדה) מדובר על מועדונים קהילתיים לנוער ומבוגרים ומועדונים לקשיש ועל עירוב שימושים ציבוריים. יחד עם זאת כפי שנאמר לעיל, ניתן יהיה להוסיף הסתייגות כי השימושים לא יהיו מטרדיים למגורים. ב. אשר לדרישה להתיר שינויים בהסדרי התנועה אך ורק במסגרת תכנית חדשה, ראו ההתייחסות לעיל. כמו כן, היותו של נספח התנועה מנחה אינה בגדר חריג – זוהי פרקטיקה מקובלת בתכניות, לרבות תכנית 2196' של המתנגדים.	חוסר שקיפות וניסוח מעורפל אשר אינו מאפשר התנגדות ממוקדת. א. במבנה שלאורך רחוב ויטלה בשטחים לצורכי ציבור יותרו שימושים כגון מועדונים- מאפשר פרשנות רחבה החל ממועדון קשישים עד למועדוני הוללות. ב. הסדרי תנועה שניתנים לשינויים ללא הכנת תכנית חדשה.	6

לדחות את ההתנגדות. ראשית, טענות בדבר ירידת ערך אינן רלבנטיות לשלב הדיון בהתנגדויות ולאישור התכנית. את טענותיהם יוכלו המתנגדים, אם יעמדו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 197 לחוק, להעלות לאחר אישורה של התכנית. הבאתן של הטענות בשלב זה מטרתה אחת – להלך אימים על הוועדה המקומית ולרפות את ידיה. שנית, בהתאם להלכה הפסוקה, לעת הדיון בשאלת פגיעתה של התכנית, יהיה צורך לבחון את מכלול השפעותיה – אלמנטים משביחים ואלמנטים פוגעים, ככל שקיימים – ולשקול אותם אלה מול אלה. שלישית, כבר משלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר כאמור ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה יחסית. בהתחשב בכך שמלכתחילה דובר על פרויקט בהיקף של 650 יח"ד, אשר הופחתו ל-544 ולבסוף הופחתו פעם נוספת ל-450 יח"ד בלבד, כשמעברו הדרומי של רחוב ויטלה, מול שכונת המתנגדים, הבניה תהיה מרקמית של 8 קומות סה"כ, קשה להוכיח פגיעה כלשהי במתנגדים.	7. ירידת ערך הדירות של תושבי "סביוני רמת אביב". רחוב ויטלה הינו רחוב שכונתי צר-לכן יכולים דיירי השכונה להגיש תביעה ע"פ ס' 197 לירידת ערך. התביעה לירידת הערך הינה בגין: עומסי תנועה	
לדחות את ההתנגדות. אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.	8. יש לכלול את רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול.	
לדחות את ההתנגדות. החלטת ההפקדה התקבלה ביום 27.12.2010. בהתאם להוראות סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה, וכפי שפורט בסיפא להחלטת ההפקדה, פרק הזמן למילוי התנאים הקבועים בהחלטה הוא 7 חודשים מיום שההחלטה נמסרה למגיש התכנית. בהתאם לסעיף 86(ה) לחוק התכנון והבניה, רשאית יו"ר הוועדה המחוזית להאריך את המועד למילוי התנאים, וכך נעשה בעניין זה. החלטה של יו"ר הוועדה המחוזית ניתנה ביום 19.7.2011, ובה נקבע כי התקופה למילוי התנאים תוארך בחודשיים, עד ליום 27.9.2011. התנאים מולאו קודם למועד הנ"ל ויו"ר הוועדה המחוזית חתמה על נוסח הפרסום כבר ביום 22.9.2011.	9. יש לבטל את התכנית. התכנית הופקדה לאחר פרק הזמן הקבוע בחוק למילוי תנאי ההפקדה. ע"פ החוק היה להפקיד את התכנית עד 30.8.11 בפועל הופקדה התכנית בספטמבר 2011.	

עו"ד וילי יצחקי ע"י עו"ד הגר כהן			לפיכך, התכנית הופקדה כדין, ולא נפל כל פגם בהליך ההפקדה.
1.	אופי הבינוי	הבינוי המוצע יוצר "קיר" מול בתי הדיירים ברחוב ויטלה הגורם לחסימת המבט הנשקף מבית המגורים ופגיעה בזרימת אור ואויר.	לדחות את ההתנגדות. הבינוי המוצע בתכנית הסמינר, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב ואוויר הרחוב בפרט והמרחב הציבורי בכלל. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. ראה מענה בהרחבה בס' 1 בהתנגדות הקודמת.
2.	שימושים	התרת שימושים סחירים בקומת הקרקע גוזרת על המתנגד חיים בליבו של איזור בילויים שוקק, סואן ורועש, הגורם מטרדי ריח, תנועה וכד'. שימושים אלה מנוגדים לאופי השכונה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים. ראה מענה בהרחבה בס' 2 בהתנגדות הקודמת.
3.	תנועה	הסדרי התנועה יהפכו את רחוב ויטלה לרחוב סואן עמוס ופקוק ויצרו מצוקת חניה. הנ"ל יוסיף מטרדי רעש, זיהום אויר.	לדחות את ההתנגדות. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה <u>הראשיות</u> של הסמינר יהיו מדרך נמיר. בהחלטה זו נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה. ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.
4.	תקן חניה	תקן החניה שנקבע נמוך מדי יש להחיל את תקן החניה הישן משנת 1983 ולהוסיף מקומות חניה לסמינר.	לדחות את ההתנגדות. בהחלטה של הולנת"ע נקבע כי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מביניהם</u> . ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.
5.	תחולת קו כחול	יש להחיל את הקו הכחול על רחוב ויטלה. הגבול כפי שנקבע בתכנית המופקדת – הכולל רק את השטחים שהיום בתחום הסמינר ויעודם עתיד להשתנות- נקבע כך כדי להמנע מתשלום פיצויים.	לדחות את ההתנגדות. אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך

צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.			משפ' מירון אליעזר ואביבה, משפ' שמאלי יצחק וזיקלין
לדחות את ההתנגדות. כל עבודות ההריסה והבניה יבוצעו בהתאם לדין, לתקנים ולהוראות הרשויות המוסמכות, תוך הקפדה על מזעור אי הנוחות למינימום ההכרחי. עם זאת, אי הנוחות המינימלית בתקופת הבניה אינה יכולה בשום אופן להוות נימוק לדחיית התכנית.	1. פגיעה באיכות החיים- רעש, זיהום אבק. לאורך שנות המימוש של התכנית. פגיעה אפשרית בבריאות עקב הריסת מבנים ישנים.		
לדחות את ההתנגדות. בניין המתנגדים פונה לרחוב ויטלה ומולו ייבנו המבנים בבניה המרקמית, דהיינו 8 קומות בלבד. מאחר שהסביבה הינה סביבה עירונית, המתנגדים אינם יכולים לטעון לזכות קנויה לאור שמש בלתי מופרע או לנוף פתוח ללא הגבלה, מה עוד שהיה על המתנגדים לצפות כי מעברו הדרומי של רחוב ויטלה תיבנה שכונת מגורים. התכנית של סביוני אביב – 2196 ב' אושרה בועדה המקומית ב-2004 במקביל לדיונים על תכנית הסמינר 3390.	2. אופי הבינוי הסתרת אור שמש שתגרור צריכה מוגברת של חשמל. הסתרת הנוף.		
לדחות את ההתנגדות. כבר בשלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית דרומית לסביוני אביב מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה. להרחבה ראה מענה בס' 7 בהתנגדות הקודמת.	3. פגיעה בערך הנכס.		מר צבי גלויברמן
לדחות את ההתנגדות. הפרויקט הינו חלק מרצף שכונות ושטחים למבני ציבור. בעיות התחבורה מטופלות ברמה ממשלתית וכלל עירונית. ראה הרחבה במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 5 ו'.	1. תושב רמת אביב הירוקה- מבקש פתרונות חניה לכל האזור- העמוס וסובל מבעיות תחבורה.		עמותת סמינר הקיבוצים- גב' צאלה יפה מנכ"ל העמותה ע"י עו"ד ליפא מאיר ושות' יעל מירון צרפתי
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ע"פ הסכם שהגיעו נציגי הסמינר עם נציגי היום- קו הבנין יקבע ל-5 מ' במקומות מסוימים ובהתאם יקבע גובה המבנה. הנ"ל יתוקן בתשריט ובנספח הבינוי.	1. קו בנין בין מבנה E בסמינר למבני המגורים ומגבלות גובה למבנה זה. קו הבנין נקבע ל-5 מ' לארבע הקומות הראשונות וביתר הקומות ל-9 מ'. נסיגה זו מקטינה את תכסית הקומות. מבקשים שקו הבנין יהיה 5 מ' לכל גובה המבנה. מתנגדת למגבלת גובה למבנה		

	הסמוך למגורים עד 35 מ' בשונה משאר המבנים בהם הותרה בניה עד גובה 62 מ'.	
2.	<u>הקטנת שטח לחילחול במגרש.</u> מבקשים הקטנת הדרישה לשטח לחילחול מ-20% ל-15%, זאת לאור העובדה כי שטח הסמינר גובל בשצ"פ גדול אליו יוכל להתנקז הנגר העילי של שטח הסמינר.	3.
4.	<u>בנית מרתף חניה בקומה אחת.</u> מבקשים לבנות קומת מרתף אחת בתכנית מכסימלית, כדי להמנע מחפירה מחשש גילוי מי תהום.	
5.	<u>משרד מפקח באתר לביצוע דיפון וחפירה.</u> התכנית קבעה כי אישור הקמת משרד מפקח יהיה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. וכי תתאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה טרם אישור תכנית העיצוב. מבקשים אישור הקמת משרד מפקח עבור עבודות הדיפון.	
6.	<u>זכויות בניה לסמינר.</u> כדי לאפשר פעילות הסמינר בזמן הבניה מבקשים לא להחשיב את השטח האמור להרס במנין השטחים המותרים לבניה.	
7.	<u>פעוטון בתחום הסמינר</u> מועד הריסת הפעוטון הזמני שיבנה לתקופת הבניה יקבע ע"י הסמינר או עם קבלת אישור איכלוס לשלב ד'.	
8.	<u>תקן חניה לגן הילדים.</u> מבקשים כי תקן החניה עבור גן הילדים, יתווסף ל-300 החניות שנקבעו בתכנית	
9.	<u>תיקון טעות סופר- בס' 6.2 א.2</u> נקבע כי הכניסה לסמינר למגיעים מדרך נמיר צפון תהיה בפניות ימניות... יש לתקן במקום "מדרך נמיר צפון" ל-"מדרך נמיר מכיוון צפון"	
1.	<u>קביעת זכויות בשטח המיועד למבני ציבור ע"פ עקרונות תכנית ל-4 (תכנית לשטחי ציבור המקודמת בימים אלו.</u> <u>לקבל את ההתנגדות.</u> ולשנות בהתאם את הוראות התכנית והתשריט. בהסכמה עם יזם התכנית סוכם כי יקבעו קווי בנין ע"פ גובה המבנה :	

מה"ע תל-
אביב יפו-
אדרי' חזי
ברקוביץ'
ע"י עו"ד
הראלה

אברהם- אוזן	מבוקש : שטח עיקרי : 4,230 מ"ר (במקום 3,200) שטח שירות : 1,407 מ"ר (במקום 1,280) תכנית 60% במקום 50% וגובה עד 7 קומות 62.5 מ' במקום 3 קומות 15 מ'.	לקומות המסד עד גובה 25 מ' מעל מפלס הכניסה- קו בנין של 4 מ'. לשאר הקומות עד גובה 35 מ' מעל מפלס הכניסה – קו בנין של 7 מ'. קו בנין מערבי יהיה 35 במקום 30 מ'.
2.	תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי ועד 200 מ"ר שטחי שירות עבור גן ילדים בתחום שטח הסמינר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף זכויות במגרש הסמינר עבור גן ילדים- 450 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ"ר שטחי שירות.
3.	מבוקש קו בנין 0 למגרש 143 לכיוון מגרש 402 בקומות קרקע וקומה א' כך שניתן יהיה לצרף את הבניה המיועדת לשטח ציבורי.	לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט.
4.	חלוקת תא שטח 830 ל-2 : חלק מחלקה זו כלול בטבלאות האיזון. החלוקה תאפשר לכלול בטבלאות חלקות שלמות ולא חלקי חלקה.	לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט ואת טבלאות האיזון.
5.	במסגרת תיקונים טכניים, מבקש להוסיף סעיף בתקנון לנושא התייחסות לחזית חמישית.	לקבל את ההתנגדות. ולהוסיף סעיף בתקנון : תכנית העיצוב והפיתוח תציג התייחסות לחזית חמישית במבנים הנמוכים- כגון גגות ירוקים. במידה ויוחלט על תאים פוטוולטאים תבחן ההשפעה של רפלקטיביות על המבנים הגובלים.

המלצת הצוות :

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
צפיפות- לדחות את ההתנגדות
גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע
תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק
חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות
ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות
הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות
ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
תנועה- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה- לדחות את ההתנגדות
תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
3. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות
אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות
פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן :

פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות

5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :

קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היוזם. הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות

בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות

משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות

זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות

פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות

תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות

תיקון טעול- לקבל את ההתנגדות

6. התנגדות מה"ע:

זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היוזם

תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות

שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות

חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות

התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0001-12'ב' מיום 11/01/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

משנה לרה"ע ארנון גלעדי מציע לפנות לוועדה מחוזית בבקשה לדחות את הדיון בהתנגדויות שנקבע לתאריך 16.01.2011, כדי שלועדת המשנה יהיה מספיק זמן לחוות דעה להתנגדויות בתכ' כל כך

משמעותית לעיר ת"א יפו.

אדרי' משה צור הציג את התכנית.

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם-

עו"ד ברק קינן – בעיות תנועה וחניה, בנית סמינר בהיקף כזה ולתת אך ורק 300 מקומות חניה זה לא סביר. לאסור כניסה לסמינר מרחק ויטלה, רח' ויטלה הינו רחוב שקט ולא יכול לספוג את הקיבולת של התנועה שיביא הסמינר למקום.

יש אי בהירות בין הוראות התכנית ותשריט התכנית. בתכניות בשנת 2006 לא היה זכר למסחר, בתכניות הללו הוסיפו מסחר וזה יגרום לירידת ערך המגורים בסביבה. סתירה בין התקנון שינוי אופי הרחוב, היום רח' ויטלה הוא רחוב שכונתי המוביל תנועה של דיירים ובתכנית הוא יהפוך להיות רחוב עירוני.

הצפיפות חורגת מתמ"א 35 הקובעת 24 יח"ד לדונם ואילו בתכנית המוצעת 32 יח"ד לדונם. האם החרגה נעשתה כדין?

אינני עדי זליגמן- מהנדס תנועה, מטעם המתנגדים – כבר היום יש מחסור בחניה במקום, והשטח עומד לגדול פי 3 אם לא יותר מזה. נדרשת תוספת חניה. האם נלקח בחשבון לאין מובילים 4 נתיבי תנועה של רחוב ויטלה כאשר אין בתכנון חניה? כמו כן יש לנתק את האפשרות להכנס לסמינר מרחוב ויטלה.

אין התייחסות לפריקה וטעינה עבור המסחר בתכנית.

עו"ד הגר כהן – מייצגת את משפחת יצחקי – כל המטרה של התושבים היא לשמור על הציביון הנוכחי של השכונה, הבינוי המוצע יוצר קיר מול בתי הדיירים ברח' ויטלה הגורם לחתימת המבט וזרימת אור ואויר. רח' ויטלה יהפוך מרח' שקט וכשכונתי לרחוב מסחרי ופוק.

הוספת מסחר יהפוך את מקום לאיזור בילויים שוקק ורועש, החיים של הדיירים במקום יהיו בלתי אפשריים. אם הסמינר רוצה לגדול הוא חייב לצאת משם לאזור אחר בעיר. אני מציע לוועדה המחוזית לאשר את חריגות הבניה בלבד.

מר שמואלי יצחק – לא מעוניין לטעון.

חגי מרום בשם עמותת סמינר הקיבוצים – מדובר במכללה מוטופולינית לחינוך.

המכללה גאוה לעיר והיא ממוקמת במקום ידידותי ונגיש לסטודנטים.

אין בכוונת המכללה לעבור לשום מקום אחר, הקרקע היא בבעלות המכללה, ההסדר חובות הקיבוצים התקבל בחסות המדינה ובית המשפט.

יש מגבלה לקצב הגידול כי יש מגבלה לביקוש ללימודי חינוך- המכללה תצמח בהיקף של בין 5% ל- 8% בשנה.

אנחנו לא בקשנו להכנס דרך רח' ויטלה אלא דרך רח' נמיר בלבד. אנחנו לא צד בדיון על המסחר, בקשר לחניות: יש רק 300 חניות במגרש, ע"פ החלטות הולת"ע אשר קבלה את ההחלטות הללו בניגוד לדעתנו. אבל יש מגרשי חניה קרובים בטווח כ- 1 ק"מ.

ארנון גלעדי – הפרויקט הינו תוצר של הסדר הקיבוצים. קיבלתם X של זכויות בניה. אף אחד לא רוצה להוציא את המכללה מהעיר אלא לבדוק איפה בראיה כוללת כדאי למקם אותם בעיר. שמואל גפן – אם אתם רוצים להוסיף בניה תנו פתרון חניה ולא להסתמך על החניון בירקון. אהרון מדואל – אני לא תומך בהעברת הסמינר לדרום העיר, אבל אני שומע את סבלם של התושבים. כמה דירות היו מתווספות לפרויקט, אם הסמינר היה מועבר לדרום העיר? חגי מייצג את הסמינר – אנחנו רוצים לבנות במקום מכללה מודרנית. אדר' אורית ברנדר מצוות צפון הציגה את התנגדות מה"ע. תשובות אדר' משה צור – רח' ויטלה היום היא דרך שרות, בתכנית התכנון הוא להפוך את הרחוב לרחוב עירוני: מרחיבים את הרחוב, ואת המדרכה ומאפשרים מסחר מקומי לאורכו. אנחנו בעד כניסה לסמינר מדרך נמיר ולא מרח' ויטלה, ולנת"ע דרשה שיתווסף סעיף שיש לשמר אפשרות, בעתיד, לכניסה דרך רח' ויטלה. לגבי המסחר, להוסיף מסחר בקומות הקרקע כדי להחיות את המקום. עו"ד ענת בירן בשם המבקשים – לגבי הצפיפות עפ"י תמ"א 35, תמ"א 35 מאפשרת לסטות מהוראות הצפיפות במספר מצבים, אשר ברור שחלקם מתקיים במקרה שלנו. היזם מסכים לתת כמעט 70% לשטחי ציבורי. לגבי תביעות לפי סעיף 197 לא זה המקום לדון בנושא. יבוא יום והנושא יעמוד למבחן. קיבלה דחיה רשמית ע"י גילה אורון לכן ההפקדה נעשתה בזמן. גלי דולב – התנועה ברח' ויטלה הוסדרה בתכנית "סביוני רמת אביב" וכבר בתכנית ההיא הוצגה גישה לסמינר ולמגורים דרומית לשכונה מרחוב ויטלה. יש פרישת חניונים ברחק של 5 דקות הליכה מהמכללה, יש תחבורה ציבורית כוללת ושבילי אופניים. אדר' אריה שילה מצד המתנגדים – אנחנו רוצים לשפר את התכנית ולא לבטל אותה: יש להגביל שימושים במסחר כדי שלא יהיו פאבים ומועדונים. הצפיפות היא פי שתיים ממה שיש בסביוני רמת אביב. רח' ויטלה צריך להכלל בתחום קו הכחול. יועץ תנועה מצד המתנגדים עדי זלינגר – רוחב של כביש 15 מטר לא יאפשר לעשות רחוב יפה כפי שמופיע בציור שלכם. גלי דולב- הרחבת מדרכות בזיקת הנאה על חשבון שטח הפרויקט. מתנגד וילי יצחקי – אם רח' ויטלה משתנה לא ניתן להוציא אותו מתחום התכנית. מיטל להבי – אני תומכת בתכנית לאורך כל הדרך, יש לבחון אופציה של מסחר כלפי המכללה ולא כלפי רח' הדיירים. האם יש מגבלה לעשות חניה תת קרקעית מתחת למכללה? התנאי שלנו לאורך כל הדרך היה שהתנועה תכנס דרך נתיבי תנועה ראשיים ולא בדרך אחרת. גלי דולב ענתה – משרד התחבורה התנגד לאורך זמן לכניסה מדרך נמיר, והחליט להמליץ כניסה מדרך נמיר וששמר אפשרות בעתיד כניסה מרח' ויטלה, וכל שינוי בנגישות מהותי לסמינר יש לחזיר לדיון בועדה. לגבי תקן החניה נקבע ע"י הולנת"ע באופן שרירותי הגשנו עם יותר מקומות חניה. ארנון גלעדי שואל – האם לכם אין התנגדות להוסיף לחניה גם אם זה יגדל ל – 1500 מקומות חניה. גלי דולב ענתה לארנון שאין להם התנגדות. ארנון גלעדי – היות וביום שני יש דיון בועדה המחוזית אפשר להגיע לסיכום בועדה מחוזית בהסכמה משולשת לדחות את הדיון בועדה המחוזית לחודש ימים, כדי לדון בכל הבעיות. עו"ד ענת בירן ענתה בשם היזם – אנחנו נאלצים לדחות את הבקשה, אנחנו מחכים כבר זמן רב, יש לנו שיקולים ענייניים מדוע אנחנו לא יכולים לדחות את הדיון בועדה המחוזית. ארנון גלעדי – מודיע שהוא יגיש ערר למליאת ועדה מקומית על ההחלטה. משה צור בקשר למסחר – כן שקלנו חלופות נוספות שהמסחר יהיה במסגרת הסמינר, בסופו של דבר הוחלט להשאיר את המסחר במקום. דיון פנימי – ארנון גלעדי – זה לא יתכן שלא נותנים לנו עפ"י החוק את הזמן לדון בתכנית ולחוות דעה בתכנית כה חשובה לעיר. אדר' עודד גבולי – ענה לארנון שערר למליאה לא מתייתר, כי הוא נלקח בחשבון בועדה המחוזית. עו"ד הראלה אברהם אוזן – ענתה לארנון שהתכנית בסמכות הועדה המחוזית והיא זאת שצריכה לדון, כאשר גם הועדה המחוזית מחוייבת עפ"י חוק בלוח זמנים קצוב. אדר' חזי ברקוביץ ענה – אני חושב שרק הועדה הזו צריכה לשמוע התנגדויות, כאשר תאשרו את תכנית המתאר זה יקרה. ארנון גלעדי – יש למצוא פתרונות להסדרי תנועה וחניה, מה קורה עם איחוד מכללות של לוינסקי וסמינר הקיבוצים? בעתיד הקרוב יש הכרח להגיע לאיחוד קרקע בין שני המכללות, היות ויש החלטה של ממשלה ויש פה משמעות להיקפי בניה של קמפוס אחד ומינהל החינוך צריך לתת דעה על כך. אנחנו לא בשלים לקבל החלטה היום. פרנסין דויד- לענין איחוד המכללות- כנראה שיהיה אדמיניסטרטיבי ולא בפועל. עו"ד הראלה אברהם אוזן הקריא מהתקנון את הסעיף לשינוי כניסה דרך רח' ויטלה. זאת אומרת שמידה וירצו לפתוח כניסה מרח' ויטלה יש צורך להביא לאישור משרד התחבורה והועדה המקומית, מכיוון

שנספח התנועה לא מראה את הכניסה מרח' ויטלה, לכן כדי לאפשר את זה יש צורך להביא את זה לאישור הועדה ולמפקח על התעבורה. אדר' חזי ברקוביץ לגבי המסחר מציע לא לאפשר במסחר שום שימוש מטרדי ונאפשר מסחר מקומי בלבד. מיטל להבי מציעה לבחון להעביר את המסחר לתוך הסמינר. ארנון גלעדי מבקש לא להצביע עכשיו היות ולוח זמנים לא מאפשר לנו למצות את כל ההליכים החוקיים העומדים לרשותנו. מודיע שעומד להגיש ערר למליאת הועדה המקומית על ההחלטה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, 2 נגד – ארנון גלעדי ומאיר מוזס) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים כמפורט מטה:

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון: אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים. צפיפות- לדחות את ההתנגדות גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חניה – לקבל את ההתנגדות, הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל – 1200. חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות. ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי: אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים. תנועה- לדחות את ההתנגדות תקן חניה- למעט נושא כמות החניה- הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל 1200.
3. תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי: פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן: פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים: קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם. הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות תיקון טעות- לקבל את ההתנגדות
6. התנגדות מה"ע: זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות.

7. להמליץ לוועדה המחוזית על הגדלת כמות מקומות החניה בסמינר ל – 1200 מקומות.
8. במידה והמכללה תרצה לפתוח כניסה מרח' ויתלה יש להביא לאישור הועדה.
7. הועדה ממליצה לוועדה המחוזית לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

במידה ואחד מחברי המליאה יגיש ערר על ההחלטה למליאת ועדה המקומית, הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לא לקבל החלטה בתכנית עד אשר לא תתקבל החלטה במליאת הועדה המקומית בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, ארנון גלעדי ומאיר מוזס.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס' 1100 מיום 23.1.12 דנה בתכנית, שמעה את המתנגדים, תשובות היזם והועדה המקומית והחליטה לתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן, כולל שינויים ביחס להחלטות הועדה המקומית.

1. לענין החלטת הועדה המקומית לעכב את החלטת ועדת המשנה עד לקיום דיון במליאת הועדה המקומית, החליטה הועדה המחוזית להעתר לבקשת היזם שלא לעכב את ההחלטה.
2. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
3. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון- עו"ד ברק קינן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
4. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
5. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
6. התנגדות צבי גלויברמן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
7. התנגדות מה"ע :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית. למעט השינוי להפוך את הדרך עם ז. הנאה לרכב המובילה למבנה הציבורי לדרך ציבורית.

לענין המלצת הועדה המקומית ושל המתנגדים דיירי הסביבה לתוספת מקומות חניה, הועדה המחוזית דחתה עמדה זו. הועדה המחוזית העלתה את הטענות הבאים :

1. תקן החניה נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו.
2. הסמינר נמצא במקום המשותף בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית- נושא אשר ישתפר עם הפעלת מערכת BRT בדרך נמיר ורכבת קלה מרחוב ש"י עגנון. המקום מרושת בצירי הליכה ואופנים ובקרבה מגרשי חניה ציבוריים רבים.
3. הקטנת תקן החניה ל-300 תפחית את כמות הכניסות והיציאות אל ומ-הסמינר. תקן זה נמוך אך במעט מהתקן המחושב ע"פ השטחים העיקריים בתכנית האמור להיות 313.
4. הכניסה לסמינר נקבעה מדרך נמיר והיציאה מדרך שירות לרוקח- הוראות שיתרמו להסדרת התנועה ותפחית סכנות תחבורתיות. פתרון זה נבחן ואושר על-ידי יועצי התנועה של הועדה המחוזית ושל המועצה הארצית (הולנת"ע).

בישיבתה מספר 0003-12' מיום 01/02/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אורית ברנדר מצוות צפון דיווחה על החלטת הועדה המחוזית. הועדה המחוזית לא נעתרה לבקשת הועדה המקומית לעכב מתן החלטה עד לקיום הדיון במליאה, שכן עליה לעמוד במועד הקבוע בחוק למתן ההחלטה. בנושא תקן החניה, הוא נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו, כאשר התקן מתייחס לשטחים הבנויים. התקן שקבעה המועצה הוא 300 מקומות חניה, כאשר ע"פ התקן התקף נדרשים 313 מקומות חניה, הבדל לא גדול. לא אמורה להיות הפרעה לשכונה שכן הכניסה והיציאה הם דרך נמיר. אהרון מדואל אני סבור שהועדה המחוזית שגתה לענין תקן החניה וכי הכניסה מדרך נמיר תיצור פקק גדול במקום, אולם אני סבור שהדבר מהווה עילה להגיש ערר למועצה הארצית.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על ההחלטה של הועדה המחוזית מספר 1100 מיום 23.1.2012. ולא מצאה לנכון להגיש עליה ערר למועצה.

פה אחד הוחלט לא להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, אהרון מדואל, בנימין בביוף וכרמלה עוזרי.

אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים

תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים שפורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2012 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: "התכנית"). גבולות התכנית הינם: דרך נמיר במזרח, רח' רוקח מדרום, רח' מאוריצי ויטלה מצפון ופרוייקט חוות גורדון ממערב.

מטרת התכנית לאפשר הקמת פרוייקט במסגרתו יבנו 3 מגדלים וכן 3 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב מאוריצי ויטלה. הפרוייקט כולל בנייני מגורים ומכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים.

בהתאם להוראות התכנית מוקנות לעירייה זכויות בגין חלקות המקור במספר תאי שטח, לרבות בתא שטח 143 המיועד למגורים ד', מסחר ומוסדות ציבור (להלן: "תא שטח 143"). זכויות העירייה בתא שטח 143 הינן 6.188 יח"ד + 550 מ"ר מסחר + 1,450 מ"ר מוסדות ציבור + 600 מ"ר שטחי שירות (בהתאם להוראות תקנון התכנית בסעיף 2.2 ג', סעיף 4.1.2 א(8), טבלה 5 וסעיף 6.10 ד').

התכנית קודמה בתחילת שנות ה-2000 ואושרה לפני כ-12 שנים והיא היתה אחת מהתכניות הראשונות שכללו הוראות המקצות לרשות המקומית שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

במסגרת לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצה לעיריית תל אביב - יפו חלק של 34/1000 חלקים בתא שטח 143, המבטא את זכויות העירייה במגורים בלבד.

יתרת זכויות העירייה בתא שטח 143 המהווים את שטחי המסחר ומוסדות הציבור נרשמו בנוסף לחלקי העירייה במגורים כדלקמן: "מגורים ד' (34/1000) ועוד 550 מ"ר שטח עיקרי מסחר ועוד 1,450 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור".

בנסיבות אלו שטחי המסחר ומוסדות הציבור בתא שטח 143 לא באו לידי ביטוי / נרשמו בחלקים בלוח ההקצאות (כשבר חשבונאי). המשמעות הינה כי במועד רישום הלוח לא ניתן יהיה לרשום / ליתן ביטוי לשטחים הללו.

כמו כן, לאחר אישור התוכנית עודכנו מספרי החלקות וזכויות הבעלים המצוינות בלוח ההקצאות במסגרת רישום תצ"ר וזכויות עפ"י תכנית שקדמה לתוכנית הנ"ל. המשמעות של האמור לעיל הינה כי כיום אין התאמה בין החלקות הנזכרות בלוח ההקצאה של התכנית לבין החלקות הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין ובנוסף אין התאמה בין הבעלים הרשומים בלוח לבעלים הרשומים בנסיבות הרישום.

בנסיבות אלו, ועל דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית עו"ד הראלה אברהם אוזן נדרש לבצע תיקון טכני של לוח ההקצאות, באופן שישקף את רישום החלקות שקיימות בפועל וכן את בעלי הזכויות בחלקות הללו כמו גם את כלל זכויות העירייה בתא שטח 143. התיקון הטכני מוסכם על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

לפיכך, מבוקש לעדכן את הועדה המקומית באמור לעיל ולהביא לאישורה את לוח ההקצאות המתוקן, בחתימת כל הבעלים בתחום התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : סמינר הקיבוצים תוכנית בתוקף שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה. הבקשה היא לעשות תיקון טכני לטבלאות ההקצאה על מנת שנוכל לרשום את החלקים של עיריית ת"א.
ליאור שפירא : מאשרים את תיקון הטבלה

בישיבתה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

ביטול דרך שירות

כיום פועל חניון סמינר הקיבוצים חלקו בזכות הדרך וחלקו בשטח המיועד לבינוי המכללה החדשה. הכניסה והיציאה לחניון הקיים מתבצעת ב"ימינה-ימינה" מדרך נמיר. במסגרת תכנית הסמינר תא/3390 שאושרה בשנת 2012 משרד התחבורה הנחה שהכניסה לחניון סמינר הקיבוצים תהיה מדרך נמיר והיציאה באמצעות דרך שירות לרוקח. היציאה המוצעת מהחניון באמצעות דרך שירות קוטעת את רציפות שטח ציבורי פתוח משמעותי שנועד לשרת את הציבור הרחב, תלמידי הסמינר ותושבי השכונה החדשה המתוכננת.

כמו כן, יציאה זו תכפה ביטול פניה ימינה מנמיר לרוקח (מצפון למערב), דבר אשר יאיין את מתחם סמינר הקיבוצים כתחנת החלפות בין אוטובוסים בין עירוניים לעירוניים, וכפועל יוצא יעמיס על ציר נמיר-בגין ויפגע בשירות התחבורה הציבורית בכל מרחב המערב.

בנוסף, בשנת 2022 אושרה תתל/101/ב לתוואי ומיקום תחנות המטרו של קו M 1 הממוקמת על תוואי דרך השירות המוצעת.

לאחר בחינה של כלל גורמי המקצוע – משרד התחבורה, אגף התנועה, הרשות לתחבורה, תנועה וחניה, מינהלת הרק"ל והמטרו, אגף התכנון ויחידת אדרי' העיר – מקובל על כלל הגורמים כי יש לבטל את דרך השירות, מהטעמים הבאים :

- כביש השירות לא ניתן ליישום לאור תכנון תחנת המטרו בתתל/101/ב
- כביש השירות פוצע וקוטע פארק משמעותי

- דרך השירות מחייבת ביטול הפניה ימינה בדרך נמיר מכיוון צפון לרוקח לכיוון מערב ומייצר פגיעה בתחבורה ציבורית וברכבים פרטיים

הוראות התכנית קובעות בסעיף 6.2 א(6) כי כל שינוי מהותי בנספח התנועה המתייחס לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית.

התקבל אישור המפקח על התעבורה ומבוקש אישור הוועדה המקומית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון בשיתוף אגף התנועה, הרשות לתחבורה וחניה)

מבוקש לאשר את ביטול דרך השירות כנדרש בסעיף 6.2 א(6).

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

עתליה רזניק : תכנית סמינר הקיבוצים תכנית בתוקף משנת 2012. מציגה את ביטול דרך השירות דרך במצגת. אורנה ברביבאי : אנחנו משנים את הכניסה לסמינר הקיבוצים האופן שבו הוא התבצע? אודי כרמלי : התוכנית המקורית כללה את כביש השירות הזה. כביש השירות מתבטל כי התת"ל אינן אותו וכביש השירות התייטר. כעת אנחנו רוצים לסדר את הכניסה לסמינר הקיבוצים שתהיה דומה למה שהיא היום. אורנה ברביבאי : היא מתקרבת יותר לשי עגנון. ליאור שפירא : זה לא הדיון. עתליה רזניק : אנחנו מבקשים רק לבטל את דרך השירות מיטל להבי : מה דרך השירות היתה צריכה לשרת מלכתחילה? עתליה רזניק : כניסה מנמיר ויציאה מרוקח. פביו שיינקמן : הסיבה להזזה צפונה היא שיפור המצב הקיים. הדבר נכפה עלינו צפונה בגלל הבינוי של סמינר הקיבוצים שיהיה אחרת, חלק מהבינוי יהיה על החניון. אם הפניה תהיה יותר צפונה הזויות שבהם הרכבים יוצאים וחלקם הגדול נוטים לפנות שמאלה לכיוון איילון לצומת רוקח הזויות תהיה יותר בטיחותית ומתונה יותר. בנוסף תחנות המעברים המפריצים שלהם הם יעודנו ויהיו פחות נתיבים לחצות. אורנה ברביבאי : והתחנות נשארות פביו שיינקמן : התחנות חשובות ותשארה.

ליאור שפירא : אני מבקש לדאוג למי שנמצא שם להשקות את העצים אודי כרמלי : הועבר מסר לחברה העירונית וזה מטופל.

בישיבתה מספר 0022-25 מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח קבלת אישור המפקח על התעבורה לאשר את ביטול דרך השירות בהתאם להוראת סעיף 6.2 א(6) בתכנית תא/3390.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדרן, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

עדכון הועדה בעניין רישום התיקון הטכני בהסכמת הבעלים ללוח האיחוד והחלוקה של התכנית

ביום 2.4.2025 החליטה הועדה לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. וכן להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת הקצאות מתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.

במסגרת קידום הליכי הפרסום הסתבר כי התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית ולכן פירסום מסמכים מתוקנים דורש החלטת ועדה מחוזית. הנושא נבחן שוב על ידי הגורמים המקצועיים, בכל הנוגע לסוגיית הסמכות לביצוע התיקון הטכני של לוח ההקצאות לצורך רישומו וחוו"ד היועצת המשפטית לוועדה המקומית הינה, שמאחר ומדובר בתיקון טכני בלבד, שנועד לאפשר את רישום מדויק של בעלי הזכויות בתכנית, לרבות זכויות העירייה, הרי שתיקון זה מצוי בסמכותה של הוועדה המקומית. למען הסדר הטוב, נוכח ההחלטה מיום 2.4.2025 הדבר מובא לידיעת הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית :

הוועדה קיבלה דיווח בדבר תיקון טכני בלבד, שנועד לאפשר את רישום מדויק של בעלי הזכויות בתכנית, לרבות זכויות העירייה, ותיקון זה מצוי בסמכותה של הוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
9 - 26-0004	דיון נוסף

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו
תכנית העיצוב מובאת לדיון נוסף בוועדה לאחר שנדונה בתאריך 24.7.2024 והחלטה היתה לשוב ולדון.
בהתאם להחלטת הוועדה, מוצע שינוי לנושא עיצוב החזיתות בלבד.

1.1 הסבר כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי להקמת מבנה מעונות יום ומשרדים לשימוש מכון שכטר ליהדות מתקדמת, המבנה מתוכנן כמבנה עצמאי בחלקו הצפוני של המגרש הציבורי בו פועל מכון שכטר.
לצורך ניצול אופטימלי של המגרש יומלץ על אישור הוועדה המקומית:

- קו בניין הקטן מ 2.5 מ' למגרש בייעוד מגורים - פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב בשלב היתר הבניה.
- הקלה בתכסית ל 68% - מותנה בפרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 בחוק התו"ב בשלב היתר הבניה. לצורך מימוש זכויות מיטבית ומימוש הפרוגרמה הנדרשות.

מיקום: שכונת נוה צדק, בסמוך למרכז נווה שכטר.



כתובת: רחוב שלוש 42, 42א', 44 – רחוב אילת 55, 57.

גושים וחלקות בתכנית: גוש 7041 / חלקה 66 בשלמותה.

שטח התכנית: 1088 מ"ר, כל מגרש מס' 66 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

מתכננים:

אדריכל התכנית: מיכל קימל אשכולות, קימל אשכולות אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר
יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה

יזם התכנית: מכון שכטר

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
5 - 24-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה לשימור המכון משמש את מכון שכטר, חלקי חומה לשימור ועצים בוגרים. בחלקו הצפון מערבי של המגרש, אזור ריק מבינוי הכולל חלק מהמדרכה וחלק מסמטת שלוש קיימים בפועל על גבי המגרש בייעוד למבנים ומבני ציבור.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית 2578 – "מגרש ציבורי ברחוב אילת"
- תכנית מק/3516 – "מרכז התנועה המסורתית, בית לורנץ"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה בן ארבע קומות בגובה כולל של כ-16.65 ממפלס הקרקע. המבנה המשכי לקווי הבניין הקיימים לכיוון רחוב שלוש ולבניין השכן מכיוון סמטת שלוש. מרפסות כיתות הגן מופנות אל סמטת שלוש, לכיוון צפון. המבנה יהווה תוספת בינוי לשימושי המבנה הקיים וכן יוקמו בו שלוש כיתות מעון יום ותתאפשרנה כניסות נפרדות אל שימושי המעון ושימושי מכון שכטר שבקומת הקרקע.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 4 קומות
- גובה: כ-16.65 מטר
- תכסית: כ-275 מ"ר
- קווי בניין:
- קו בניין צפון מזרחי- לכיוון רחוב שלוש: 0 מטר – 2.50 מ'
- קו בניין צפון מערבי- לכיוון סמטת שלוש: - 6.0 - 6.4 מטר
- קו בניין דרום מזרחי- לכיוון רחוב אילת: 0 מטר
- קו בניין לכיוון מגרש מגורים 51: 1.2 מטר

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
5 - - 24-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
5 - 224-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, חיפוי במבוק גרוס מתועש, פרופילי במבוק מתועשים עם חיזוק RHS פנימי.
- ב. **מרפסות** – למרפסות גן הילדים מעקות מסגרות המרפסות יקורו ברצפות הקומות שמעליהן.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - מרפסת קומה רביעית תוצלל ע"י פרגולה.
 - מתקנים טכניים ימוקמו על הגג העליון של המבנה כך שיוצמדו לחזית הדרום מערבית המרוחקת מהרחוב ויוסתר ע"י מעקה הגג.
 - המרפסות הקומתיות יהיו נגישות ע"י המעליות הקומתיות במבנה. הגג העליון תפעולי בלבד ולכן הגישה תהיה באמצעות סולם מובנה.
 - יותקנו תאים פוטו וולטאים על הגג העליון בשטח של 120 מ"ר.
 - יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת גן הילדים תמוקם בסימטת שלוש שבצידו הצפוני של הבניין. מדרום אליה, בין שני הבניינים, ימוקם שער כניסה לחצר נווה שכטר אשר ממנה תהיה כניסה למשרדי נווה שכטר בבניין.
- הכניסה למבואת מעונות היום תהיה מצפון, מכיוון סימטת שלוש, כניסה למשרדי קהילת נווה שכטר תהיה מדרום, מתוך החצר של המבנה לשימור. בנוסף, תהיה כניסה מכיוון סמטת שלוש לחצר משק (במיקומה הנוכחי) בצידו המערבי של המגרש, ממנה תהיה כניסה ישירות למטבח.

1.3 **אצירת אשפה:** חדר אצירת אשפה בחצר משק הקיימת בפינה המערבית של המגרש.

1.4 **תנועה וחניה:**

- למבנה יתוכנן מסוף הורדה והעלאת נוסעים באורך 18 מ' בסמטת שלוש. אין תקן חניה בעבור מעון יום. אין כניסת רכבים למגרש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

- ב. **הצללות הפיתוח:** מדרכות הרחוב יוצללו על ידי המבנה והעצים שינטעו במדרכה בסימטת שלוש ברוב שעות היום.

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
524-0013 - - 5	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **תכסית:** מדובר בתוספת בנייה למבנה לשימור, התכסית הפנויה מבינוי לא תפחת עד 15%. אולם ישמר ריצוף קיים במצב הקיים ישמר
- לחליפין, יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני תשתית קיימים:** ארון חשמל אשר ממוקם בסמטת שלוש בתחום הדרך הצמודה לבניין ישולב בחצר המשק בפינה המערבית של הבניין.

1. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- א. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. **תנאים להיתר בנייה**
יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
 - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - יתוכנן גג מועיל – גג מעב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- ד. **תנאים להיתר אכלוס**
יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
 - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
 - הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

2. נגישות

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

3. שילוט בתחום המגרש

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	תא/תעא/צ/2578 - מעונות יום - מכון שכטר
5 - - 24-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

4. גמישות

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
10 - 26-0004	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

הקמת מבנה חדש למרכז הקהילתי ברמת אביב הירוקה. הפרויקט המיועד כולל הריסת מבנה ישן קיים, הקמת מרכז קהילתי בעל 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת תת קרקעית לפי פרוגרמה שנוסחה בין פרוגרמטור למנהל קהילה, פיתוח חצר ופעילויות נוספות. תכולת הפרויקט – אודיטוריום, ספריה, בית קפה, מרכז לגיל הרך, מרכז וותיקים, חדרי מחול, אמנות ופעילויות, מרכז נוער ומוסיקה, אדמיניסטרציה וחללי תמך.

1.2. מיקום:



כתובת: שכונת רמת אביב הירוקה, רח' חיים לבנון 37, תל אביב-יפו

1.3. גושים וחלקות בתכנית:

מגרש ייעוד קרקע: 2155 בייעוד למוסדות ומבני ציבור ו-2154 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

בגוש 6769 / חלקות בשלמותן: 83

1.4. שטח התכנית: 6.796 דונם

מתכננים:

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
1026-0004 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אדריכל התכנית: תאה קיסלוב, קיסלוב קיי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אלי מסלובסקי, נופים
יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי
יועץ תנועה: ליאור בר, אור מהנדסים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בחלקו הדרומי של המגרש קיים מרכז קהילתי ישן בשטח של כ-670 מ"ר ומגרש ספורט פתוח המיועדים להריסה. בחלקו הצפוני חורשה לשימור ובחלקו המערבי מקלט ציבורי תת"ק. במרכז גינת משחקים ואזורי חניה מפוזרים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/ 4395 – מרכז קהילתי ברמת אביב רח' חיים לבנון 37, כפי שמופיע בתקנון התכנית" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

1. הריסת המרכז הקהילתי הקיים.
2. הקמת מרכז קהילתי חדש, בן 4 קומות על קרקעיות וקומת מרתף אחת (במפלס כבר יונה), בשטח כולל של כ-4,700 מ"ר ובהתאם לפרוגרמה העירונית המבוקשת, הכולל:
 - א. בקומת המרתף (מפלס כבר יונה) - מרכז לגיל הרך, ספרייה, מנהלה וסלון קהילתי.
 - ב. בקומת הכניסה (מפלס חיים לבנון) – קומת עמודים מפולשת, בית קפה ואודיטוריום.
 - ג. בקומה א' – חדרי חוגים, מרכז ותיקים ומנהלה.
 - ד. בקומה ב' – חדרי חוגים ומחול ומרפסת.
 - ה. בקומה ג' – מרכז נוער, חדרי מוסיקה, מנהלה וגג פעיל.
 - ו. גג טכני – הכולל מאגר מים, חדר משאבות, גנרטור חירום ומערכות טכניות שונות.
3. בהתאם לערכים התכנוניים שנקבעו בתכנית תא/4395, פיזית וויזואלית, המרכז מקשר בין רחוב חיים לבנון העירוני לבין ה"אצבע הירוקה" שמפלס רח' כבר יונה הנמוך יותר. זאת באמצעות קומת עמודים מפולשת המציעה מרפסת עירונית נגישה, מערכת טריבונוט ישיבה ומדרגות פיתוח מקשרות, חלל מקשר בתוך המבנה ושביל פיתוח נגיש בתחום החורשה.
4. פיתוח נופי אינטגרלי ומשלים לרוח המבנה וחיבורו לגינה. הקמת מרחבים פעילים בתחום הגינה, בהתאם לפעילויות המרכז הקהילתי.
5. הקמת חדר שנאים תת"ק בחלקה הדרומי של התכנית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (חיים לבנון) וקומת מרתף אחת מתחתיה.
תכסית: כ-1,135 מ"ר, כ-51.5% מתא שטח 1 למבני"צ, שהם 16.7% מסך החלקה.

קווי בניין: קו בניין (קדמי) – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
קו בניין (אחורי) – מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
קו בניין צדי – צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר במרתף ו-4 מעל כניסה קובעת.
קו בניין צדי – דרומי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/14395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
10 - 26-0004	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמית המבנה



מבט ממזרח מכיוון רח' חיים לבנון

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
10 - 26-0004	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



מבט ממערב מכיוון הגינה (רח' כפר יונה)

תכנית פיתוח השטח



מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
10 - 26-0004	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

תיאור כללי – בהתאם לתכנית תא/4395, תכנית הבינוי מייצרת דופן מלווה לרח' חיים לבנון ומחזקת את הקשר בין הרחוב העליון לבין הגינה המונמכת ו"האצבע הירוקה" במפלס רח' כפר יונה. זאת באמצעות יצירת מרפסת רחבה בקומת העמודים המשקיפה על הגינה ומתחברת אליה ברכות באמצעות טריבונוט ומדרגות פיתוח. החזית המערבית של קומת המרתף במפלס כפר יונה מתחברת לגינה- ויזואלית ופונקציונלית כך שהשימושיים הציבוריים של פנים המבנה (מרכז לגיל הרך, ספריה וסלון קהילתי) מתחברים באופן ישיר לפעילות חוץ פתוחה ותומכת. קומת הקרקע במפלס חיים לבנון פתוחה בעיקרה לכיוון המרפסת בקומת העמודים המפולשת ונותנת לה דופן פעיל עם בית קפה לצד הכניסה הראשית למבנה ולחלל האודיטוריום שבמפלס זה.

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. חומרים – יותר שימוש בטיח שליכט לבן, בטון חשוף בתבניות עץ, אלומיניום, זכוכית והצללות מלוברים אנכיים מפריקסט בטון או שו"ע ולוברים אנכיים קלים כדוגמת דנפל/אלומיניום או שו"ע.

ה. מרפסות – קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- המרפסות יתוכננו כחצר פעילה. מעקה הגג יתוכנן כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם לתקנות הבטיחות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקות המרפסות בקומות יהיו מעקות בנויים. מעקה המרפסת בקומה המפולשת בקרקע יהיה ממסגרות.

ו. חזית חמישית וגג מועיל:

במבנה 2 מפלסי גג: גג פעיל בקומה שלישית וגג טכני עליון.

גג פעיל (קומה שלישית):

- במבנה מתוכנן גג פעיל בשטח 150 מ"ר במפלס הקומה השלישית.
- תהיה אפשרות להרחבה עתידית של 230 מ"ר- (בנוסף).
- לגג הפעיל גישה נגישה דרך שימוש במעליות המבנה.
- הגג הפעיל יהיה מוצלל ונקי ממערכות.

גג טכני עליון:

- תכנון קומת הגג העליון תיעשה על פי ההנחיות המרחביות.
- מעקה הגג יהיה המשכי למבנה כהמשך לחזיתות המבנה ובהתאמה לחזית המבנה ויסתיר את כלל המערכות הטכניות אשר בגג.
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
1026-0004 - - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- כל שטח קומת הגג העליון (כ-400 מ"ר) מוגדרת כ"גג כחול" ותתוכנן לפי הנחיות ופרטי הידרולוג.
- מתוך שטח הגג העליון, יוקצה שטח של כ-220 מ"ר להתקנה עתידית של מערכת תאים פוטו-וולטאיים.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסות המבנים

למבנה 2 כניסות ראשיות –

- בקומת הקרקע (מפלס חיים לבנון) – מכיוון צפון, דרך קומת העמודים המפולשת.
 - בקומת המרתף (מפלס הגינה ורח' כפר יונה) – מכיוון מערב, במרכז המבנה.
- בנוסף, למבנה 5 כניסות משניות (3 מתוכן משמשות כדלתות מילוט, אך תהיה גם אפשרות להכנס דרכן):
- בקומת הקרקע (מפלס חיים לבנון) דלת אחת מכיוון מזרח, אל ישיבת בית הקפה
 - בקומת המרתף (מפלס הגינה ורח' כפר יונה) – מכיוון מזרח לכיוון מתחם פעילות הגיל הרך, מפגש הקהילה והספריה.

2.3 אצירת אשפה:

- בהתאם לתיאום ואישור עם אגף התברואה, חדר אצירת האשפה ימוקם בקומת הקרקע בדופן הדרומית של המבנה. פינוי האשפה יעשה מרחוב חיים לבנון.

2.4 תנועה וחניה:

- המבנה ניצב בצמוד לציר הרק"ל ובעל נגישות מקסימלית לתחב"צ. בהתאם לתכנית הראשית, לא תותר חניה על קרקעית בתחומי התכנית. חניה נגישה מוצעת בקצה המערבי של המגרש על רחוב כפר יונה. בנוסף התכנית מוסיפה 37 מקומות חניה לאופניים.
- התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ד. עצים וצמחיה:

- סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-100 מ"ר פנוי מבינוי.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת

התוכן _____ תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 04/03/2026 10 - - 26-0004

המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ה. נטיעת עצים בריצופים קשים :

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ו. נטיעת עצים במדרכות :

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ז. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ח. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

ט. **הצללות הפיתוח:** איזור מתקני המשחקים יוצלל ע"י אלמנט הצללה מבד סינטטי מתוח, כמו כן, ברחבת הפיתוח יינטעו עצים להצללה בשעות הצהריים

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
1026-0004 - ב' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

י. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:250.
- נספח הניקוז (תשריט ומלל) יכלול פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.

יא. תכסית: 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

יב. במידה ומתוכנן גג ירוק "מגונן" או כחול "סופח": המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מ. מערכות:

תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.

דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.

- מתקני חשמל:** חדר שנאים תת"ק טרומי בחלקה הדרומי של התכנית.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
1026-0004 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת 70 נקודות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.

ה. **יעילות אנרגטית** - המבנה יעמוד בדרישות מסמך 'בניה מאופסת אנרגיה' של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד חיצוני או פנימי.

העברות תרמית מקסימאלית $U = 0.6$

גג המבנה: גג המבנה מבטון

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $U = 0.5$

זיגוג פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יעמוד בדרישות המפורטות במסמך 'בניה מאופסת אנרגיה' ובתיאום המחלקה לתכנון בר קיימא.

ו. איזון אנרגיה

לפרויקט חושב יעד איזון אנרגיה משוער של כ-15%, המבוסס על אומדן צריכת האנרגיה הצפויה של המבנה אל מול פוטנציאל ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים. חישוב הייצור מתייחס להתקנת מערכת תאים פוטו-וולטאיים (PV), אשר תבוצע על-ידי אחרים, ובהתבסס על שטח גג פנוי בהיקף של כ-220 מ"ר המיועד ליישום עתידי עענשל המערכת.

ז. ניהול מי נגר

יותקנו אמצעים להשהיה וחלחול בגבולות המגרש ע"פ הנחיות תמ"א 1 תיקון 8 ודרישות עיריית ת"א לניהול מי נגר. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהיה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ח. חסכון במים

במבנה ייושמו קבועות סניטריות חסכוניות במים – מיכלי הדחה לאסלות דו כמותיים מסוג 3/6 ל', ברזים יהיו חסכוניים בצריכת מים. בשטחי הגינון - תיושם בצמחיה חסכונית במים ובעיקר עצים הדורשים השקיה מועטה.

ט. חזית חמישית- גג המבנה :

יכלול גגות פעילים, אזור המיועד למערכות המבנה, וכ- 220 מ"ר שטח פנוי עבור יישום עתידי של תאים פוטו-וולטאיים.

י. מתקנים לחניית אופניים

מתקנים לחניית אופניים יתוכננו בכמות על פי מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא (תא/9144). מיקום וכמות המתקנים מוצגים ע"ג נספח תנועה ותכנית פיתוח.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/4395(1) - מרכז קהילתי רמת אביב הירוקה
1026-0004 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

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

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 1026-0004 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, מאיה נורי

עמ' 117

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 26-0004	דיון בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי. המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול. המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבניה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות. ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע. ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



נספח עיצוב עירוני

נספח אזורי ומתחמי תכנון

תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד. חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

וועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022

בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053. הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובבעלות אחודה.

לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בבינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

התוכן	מס' החלטה
5053 - בן צבי הגדני"ע	04/03/2026
דיון בהתנגדויות	11 - 0004-26ב'

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/2659 (1999) : מתחם הגדני"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר
יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).
שטחי הבניה : 10,560 מ"ר עיקרי למגורים (88 יח"ד), 13,200 מ"ר כולל שטח שירות, 5750 מ"ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ"ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.



מצב תכנוני מוצע :

תא/5053 - בן צבי הגדני"ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.
במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנופי.
בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדני"ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט :

לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 77-78 לתחום התכנית שבהכנה. מציג את תחום התכנון במצגת.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 11	דיון בהתנגדויות

דורון ספיר : מבוקש לפרסם 77-78 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.
אילן פרי : מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.
מלי פולישוק : יש שם בניינים קיימים?
אודי כרמלי : יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.
אילן פרי : במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.
חיים גורן : מי הבעלים?
אילן פרי : בעלויות פרטיות, רמ"י, עירייה, ומאות יורשים של משפ' אל עזה במתחם הצפוני.
דורון ספיר : מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו
בישיבתה מספר 0007-23 מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 0004-26	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0858472	שם התכנית תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	מגיש התכנית יניב זגורי, דלתא חכם ייזום בע"מ וחברת הדיור המקומית	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר
פרטי החשונה והוועדה			
סוג החשונה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלק התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשרה			
☐ 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, וחוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

[illegible]

התכנית מגדירח ייעודים ל: מגורים; מסחר ותעסוקה; מגורים; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; שטח ציבורי פתוח; שטח פרטי פתוח; שבילים; ודרכים. + התכנית קובעת יעד שביל לאורך הציר ירוק עירוני.	מגורים	ציר מעורב		
	סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני		
+	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית,	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	
+	סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צבי) בבניין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה חפונה לציר-המעורב ניתן לקבוע שימושים הכוללים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים: (1) מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. 3.4.2 (ג) (לדרך בן צבי) יחולו הוראות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) - שימושים בקומת הקרקע לפי חזית מסחרית (סעיף 3.4.3). סעיף 3.2.1 (א) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	ציר מעורב		
+	סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	
+	מגרש 100 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מגרשים 102, 103 הם למגורים. + יותר שימושים למלואות כמוגרד בסעיף 1.6. +	3.1.1 (ד) היקף שטחי חבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחיריים 3.1.1 (ו) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלואות		

שירותים בעלי אופי ציבורי				
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב	לפי סעיף 3.2.4 (ב) במגרש הגדול מ-1.5 דונם - רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4	+	התכנית קובעת רח"ק 4 + 1 (תוספת במתחם להתחדשות עירונית).
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ב) במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן. סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם: (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+	שטחי הבניה תחת קרקעיים יהיו לפי ע"1.
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות ועל דרך בן צבי עד 15 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: 4.2.6 ב בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.	4.2.2 (א) מספר קומות (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות גבוה למעלה מ-8 קומות מבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הוועדה המקומית בכפוף למתירונות לגישור הפרשי הגבהים. 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 ק' 4.2.2 (ג) גובה בניה (3) תקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית 4.2.6 מספר קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני (ב) בתכנית להתחדשות עירונית	+	התכנית קובעת גובה מבנים של עד 25 קומות ו-15 קומות במתחם הצפוני ועד 10 קומות במתחם הדרומי
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+	

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	04/03/2026
דיון בהתנגדויות	11 - - 0004-26

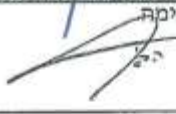
			(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4:2.1 א-4:2.3 זס" (ב))	
תכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית תכנית מסדירח מגרש חדש לשכ"צ בשטח כ- 1.5 דונם ומגרש ביעוד משולב של שצ"פ ושכ"צ כ- 1.4 דונם.	סעיף 4.1.1 (א) - (ז)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב	תקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מניעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר תקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
תכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית וכוללת בתוכה תקצאה למגרשי ציבור עצמאיים בסך גודל של 2.1 דונם, שטחי ציבור מבונים ואת הגדלת השטחים המיועדים לשצ"פ.	סעיף 3.5.1 שימושים למוסדות ציבור 3.5.1 (ב) שטחי בניה הועדה תמקומית רשאות לקבוע רח"ק גדול מ- 2.7 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובתנאי שלא יחורג מפני שניים מהרח"ק המירבי חסובב	בכל שטח התוכנית, מוסד ציבורי עירוני חדש	חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	
במגרש 300 בעוד - שצ"פ התכנית קובעת רח"ק 4. מוסד ציבורי עירוני חדש - בית ספר תיכון ע"ש שמעון פרס נקבע בתכנית סמוכה ושתכנית זו מקצה שטח נוסף עבורו.	סעיף 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש + סעיף 1.4.5 סימבול	מוסד ציבורי עירוני חדש		
תכנית שמה דגש על חיווך חקשר בין שכונת נווה עופר לסביבתה ולתחנות המתעין, באמצעות יצירת רצף מעברים להולכי רגל לאורך חזיתות מסחריות ומערכת שטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב תוך גישור על הפרשי הגבהים הקיימים באזור. בתחום התכנית עובר ציר ירוק עירוני קיים (שביל בנסוב) והתכנית מסמנת אותו ביעוד שביל ללא מתן זכויות. רחוב המדרכות נבדק תכנונית ויחיה פחות מ- 8 מ'.	סעיף 3.6.13 (א) - (ב) ציר ירוק עירוני סעיף 3.6.14 (א) רחוב עירוני (תל גיבורים) ורחוב מקומי (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רחוב מדרכות 8 - 10 מ' ברחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורי המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	

www.merck.com

					רעיונות ודרך עובדות עובדות (ג) תכנית הקובעת שימושים רגילים בסמוך לזכות דרך שורקית רב עירונית ועורקית עירונית 4.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוטאות מצד שני. 4.4 (ה) תכנית המאפשרת בניית של 20 קומות ומעלה. 4.4.1 (ו) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות חשודות כמווהמות 4.4.2 חוזה תחליט בדבר חקירה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניית ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 (א) ניקוז (א) בכל תוכנית תשטר תכנית מנייה, על ונתן קרקעות בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חזיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות להדיר מן גשמים אל מערכת הביוב וחזיר מערכות הביוב אל מערכות הניקוז 4.4.5 (א) ניקוז (א) בכל תוכנית תשטר תכנית מנייה, על ונתן קרקעות בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חזיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות להדיר מן גשמים אל מערכת הביוב וחזיר מערכות הביוב אל מערכות הניקוז
					תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשבול (4.6.6)
					תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתר את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה גאומטית לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה קומות, (א6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – חגלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
					סעיף סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א6) סעיף קטן (א2) סעיף קטן (א5)
					מאות הסעיף איחוד וחלוקה קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
					איחוד וחלוקה קביעת קו בניין הרחבת דרך שינוי הוראות בינוי ועיצוב

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 0004-26ב'	דיון בהתנגדויות

סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+	חוראות לעניין זכות מעבר

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהל/סגן מנהל ועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31-07-2023
המנכ"ל/מנכ"לית לוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		30.7.2023

דף בתוס' | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

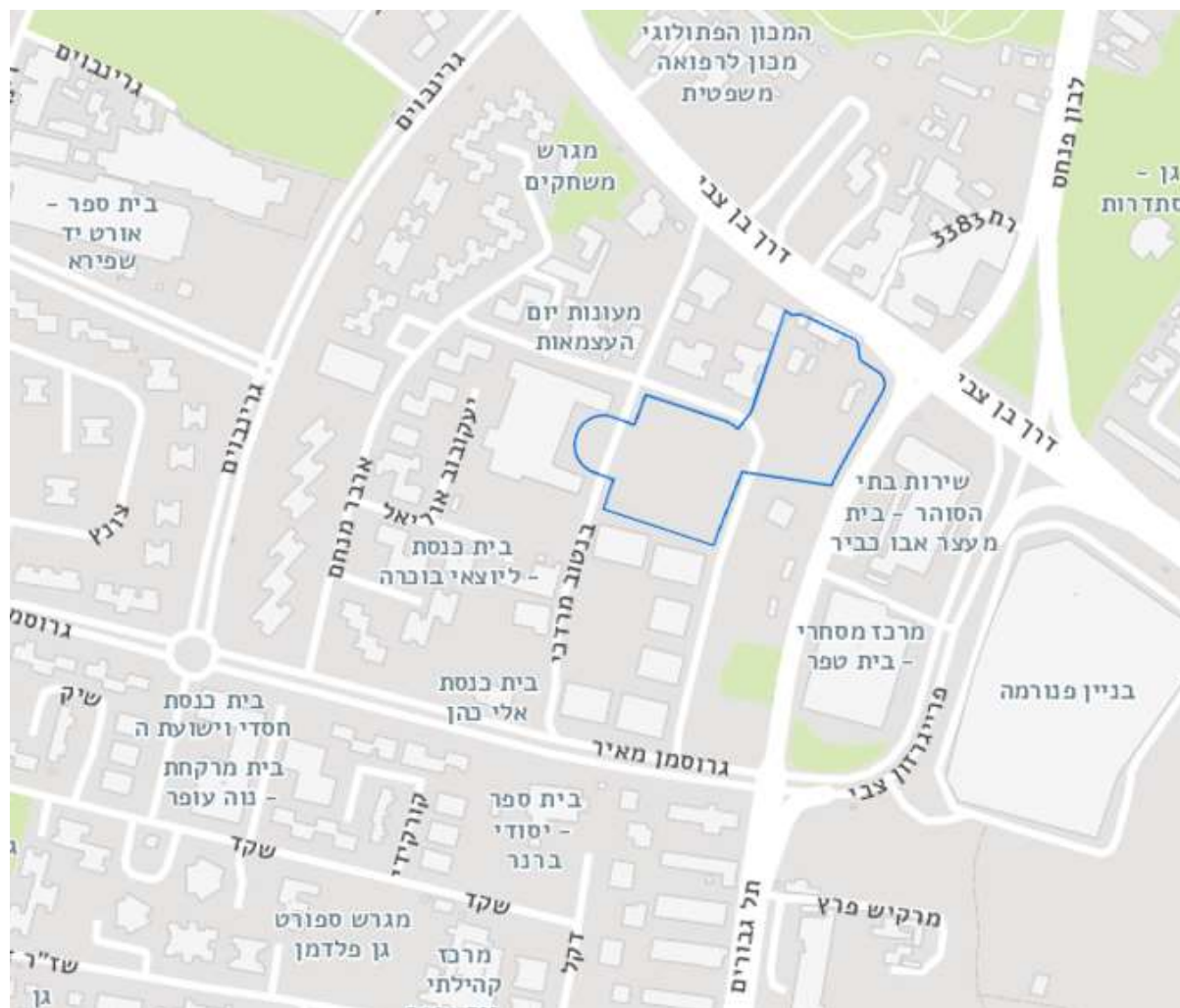
מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 0004-26	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

תא/מק/5053 בן צבי הגדנ"ע

תכנית מס' 507-01858472

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות: בן צבי (מצפון), תל גיבורים (ממזרח) ומרדכי בנטוב (ממערב), וחלקה 25 גוש 7055 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים (ממערב).



כתובות: דרך בן צבי 78,80, רחוב תל גיבורים 2,4,6,8, רחוב גארי ברתיני 8,9,11,13, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתחום התכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	81, 79, 76, 73, 72, 88, 87, 86, 84	91, 83
7055	מוסדר	חלק		69, 25

שטח התכנית: 16.078 דונם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 0004-26	דיון בהתנגדויות

צוות התכנון

יזם: דלתא חכם ייזום בע"מ
מתכננים: ישר אדריכלים (עורך התכנית)
 נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ
 תנועה: דגש הנדסה
 אדר' שימור: שלום אדריכלות ושימור מבנים
 שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל
 מודד: דיאמנט ליברמן מדידות
 אגרונום: גונן - עצים וסביבה בע"מ
 בניה ירוקה: ESD

בעלות: עיריית תל אביב, רשות הפיתוח וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי:

- **המרחב הצפון-מזרחי**, הגובל בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
- **המרחב הדרום-מערבי**, בין הרחובות ברטיני גארי ומרדכי בנטוב, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף כוללת התכנית חלק משטח ביה"ס תיכון שבח מופת ומדרחוב מרדכי בנטוב,



ומסדירה בהם את ייעודי הקרקע, ללא שינוי המצב הבנוי.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	04/03/2026 11 - 26-0004

מדיניות תכנונית קיימת

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי ייעוד: אזור 707 - מגורים בבניה עירונית, שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי בניה: שטחי בניה בסיסים: רח"ק 2.5. שטחי בנייה מקסימליים: רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תוספת 1 רח"ק למתחם התחדשות עירונית – רח"ק מקסימלי: 5.

נספח עיצוב עירוני: עד 8 ק' ועד 15 ק' לאורך דרך בן צבי, תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 ק' ומ-15 לעד 25 ק' מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (סה"כ רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (סה"כ עליה מ-15 ק' לעד 25 קומות).
הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות (אושרה בשנת 2017). במסגרתו נבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר, תוך העדפת ריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.

נספח תחבורה: דרך בן-צבי מוגדרת כדרך עורקית רב-עירונית ורח' תל גיבורים מוגדר כדרך עורקית עירונית ושתייהן כוללות סימון שביל אופניים. קו הבניין לא יפחת מ-5 מ', יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

ר-83 דרך בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.

ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר



המדיניות מציעה מרחבי תכנון, שנקבעו על פי חלוקה מרחבית, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ למבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

תחום התכנון המוצע נמצא בצפון-מזרח השכונה (מתחמי תכנון T1, T2), בשטחים פנויים ברובם, ומוצע לקדם בו תב"עות חדשות עם תוספת יח"ד על המאושר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובכפוף לתוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

מצב תכנוני קיים

תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדנ"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר

תכנית שתכליתה תכנון מתחם מגורים שיהווה המשך והשלמה לשכונת נוה עופר, שיפור רמת הדיר, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באזור באמצעות צירי הולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה.

שימושים ושטחי בניה: מגורים (4.33 דונם, 7,200 מ"ר ברוטו עילי, 48 יח"ד, עד 3 ק' – מחצית מיחה"ד ומזכויות הבניה בבעלות עיריית תל אביב - יפו), מגורים מיוחד (2.76 דונם, 6,000 מ"ר, 40 יח"ד, עד 10 ק'), משרדים (2.18 דונם, 5,750 מ"ר, עד 8 ק'), מבנים בעלי אופי ציבורי (2 דונם, 1,750 מ"ר), מדרחוב (2.1 דונם), שטח ציבורי פתוח (1.95 דונם) ודרכים (0.6 דונם).

התוכנית מגדירה מבנה לשימור – "בית אל עזה" בדרך בן צבי 78 - 80.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע

תשריט מצב מוצע:



טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע

אחוז נכנס	שטח נכנס (דונם)	ייעוד קרקע
44%	7.09	מגורים (כולל מגורים מיוחד)
12.5%	2.07	מבנים בעלי אופי ציבורי
13.7%	2.18	משרדים
	0	מגורים, מסחר ותעסוקה
25.7%	4.12	שצ"פ, מדרחוב, שביל, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
	0	שטח פרטי פתוח
	0	מבנים ומוסדות ציבור
3.7%	0.6	דרכים מאושרות ומוצעות
100%	16.0	סה"כ

אחוז יוצא	שטח יוצא (דונם)
17.3%	2.77
	0
	0
26.9%	4.29
26.6%	4.27
9.2%	1.47
13.2%	2.12
6.9%	1.07
100%	16.0

- התחדשות המרחב על ידי בניה חדשה, תוך שמירה על מבנים בעלי ערכיות היסטורית גבוהה.
- תוספת שטחי ציבור בסך של כ-2.8 דונם וייעול שטחים קיימים על מנת לייצר רצף ציבורי הליכתי המשלים את המערך הקיים בשכונת נווה עופר ומחבר אותה לסביבתה ולתחנת הרכבת הקלה.
- תוספת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הבחנה בין מרחב תכנון צפוני לדרומי בנספחי הבניה, תוך התייחסות למיקומם בדופן רחובות ראשיים ולב השכונה. במרחב הצפוני - בינוי בעצמות גבוהה סביב שטח פתוח ובו בית באר עתיק ואלמנטים נוספים לשימור. השימושים כוללים מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים מבונים. במרחב הדרומי - 2 מבני מגורים לצד ייעודי קרקע לצרכי ציבור, המחזקים את הגרעין הציבורי בסמיכות לביה"ס ע"ש שמעון פרס, תוך התוויית מעברים ציבוריים.

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

נתונים נפחיים ושטחי בניה

- באזור הצפוני כוללת התכנית הקמת 2 מגדלים מעל מבנה מסד, מגדיר דופן, לרחובות תל גיבורים ודרך בן צבי. מגדל אחד בגובה כולל עד 25 ק' ממפלס דרך בן צבי ומגדל שני בגובה כולל עד 15 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מבנה המסד לא יעלה על 7 ק' ממפלס דרך בן צבי ולא על 6 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מספר הקומות כולל ק"ק וקומה טכנית על גג המבנה.
- בשטח תא שטח 100 יוגדרו זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, קומת הקרקע לאורך תל גיבורים ובן צבי וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט, תהיה פעילה.
- בבית הבאר יבוצע שימור בהתאם להמלצות תיק התייעוד שיוכן במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר כל בניה חדשה (עילית או תת"ק) או הריסתם של המבנים המיועדים לשימור בתחום תא שטח זה.
- באזור הדרומי כוללת התכנית 2 מבני מגורים עד 10 ק' כולל ק"ק ממפלס רחוב גארי ברתיני.
- סך שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים בתכנית הינם 42,516 מ"ר (רח"ק 4.98).
- תמהיל השימושים (ברוטו עילי): 27,200 מ"ר לשימושי מגורים (עד 280 יח"ד), 14,300 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ו-1,000 מ"ר לשטחי ציבור מבונים.
- סך שטחי הבניה העיליים בתא השטח לשב"צ (בשטח 1.5 דונם): 6,000 מ"ר (רח"ק 4 ע"פ תכנית תא/מק/צ'). שטחי הבניה במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 160 מ"ר המיועדים לבית הבאר ולמכלול המבנים לשימור שבתחום שטח זה.



מס' החלטה 04/03/2026 11 - 11 - 0004	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

תא שטח	ייעוד הקרקע	שטח (דונם)	זכויות עיליות עיקריות	זכויות עיליות לשירות	סה"כ זכויות עיליות	מס' קומות	יח"ד
100 (A,B,C)	מגורים מסחר ותעסוקה	5.13 ד'	221,115 מ"ר	8,431 מ"ר	30,546 מ"ר (רח"ק 5.95)	25 ק'	154 יח"ד
102 (A,B)	מגורים	1.6 ד'	4,060 מ"ר	1,450 מ"ר	5,510 מ"ר (רח"ק 3.42)	10 ק'	58 יח"ד
103 (A,B)	מגורים	1.8 ד'	4,760 מ"ר	1,700 מ"ר	6,460 מ"ר (רח"ק 3.59)	10 ק'	68 יח"ד
סה"כ תאי שטח סחירים		8.54 ד'	30,935 מ"ר	11,581 מ"ר	42,516 מ"ר (רח"ק 4.98)		280 יח"ד

300	שב"צ	1.5 ד'	4,445 מ"ר	1,555 מ"ר	6,000 מ"ר (רח"ק 4)	10 ק'	
500	שב"צ ושצ"פ	1.42 ד'	160 מ"ר	160 מ"ר	160 מ"ר	לפי הקיים	

- בנוסף תתאפשר תוספת שטח מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לתכנית המתאר : 1,848 מ"ר בתא שטח 100, 696 מ"ר בתא שטח 102, 816 מ"ר בתא שטח 103.
- שטחים בתת הקרקע : בהתאם לתכנית ע1.
- שטח למוסדות ציבור : בהתאם לתכנית צ'.
- תכסיות בינוי :
- במרחב התכנון הצפוני :** תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרש 100. בתא שטח A100 לא תותר בניה מעבר לתכסית הקיימת של המבנה לשימור. בינוי בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות השימור של התכנית.
- במרחב התכנון הדרומי :** תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרשים 102, 103.

גובה קומות

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ' מרצפה לרצפה, תתאפשר חריגה של עד מטר לצורך התאמת המפלסים לאילוצי הטופוגרפיה במתחם הצפוני, בכפוף לאישור מהנדס העיר לשלב העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים מבונים לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה הקומה הטכנית שעל גג המבנה, לרבות מעקה הגג, לא יעלה על 8 מ'. תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לארובה למנדוף העשן ממסעדות ובתי אוכל. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
- ככל שישולבו שימושים עיקריים בקומות המרתף, גובהן לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה.

מרפסות :

- עבור שימושי המגורים, שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות 11 - 0004-26ב' -	

- עבור שימושי המלונאות, שטח מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 4 מ"ר כפול מספר חדרי המלון.
- כל שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לפי סעיף זה לשימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירת מרפסות.
- במתחם הצפוני לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

קווי בניין

- במרחב התכנון הצפוני:
- קו בניין 0 כלפי רח' תל גיבורים ולדופן הצפונית (שפ"פ).
 - קו בניין 8 מ' כלפי הדופן המערבית (לתא שטח 500).
 - קו בניין 5 מ' כלפי רחוב ברתיני גארי.
 - כלפי דרום בסמוך לבית הקונסול הצרפתי- 5 מ' לק"ק ולמבנה המסד, 3 מ' למגדל החל מקומה 6.
- במרחב התכנון הדרומי:
- קו בניין קידמי כלפי מזרח 4 מ', קו בניין צידי ולדופן הצפונית 3 מ', קו בניין 0 לכיוון השפ"פים.
 - בתת הקרקע (לשני המרחבים): בתכנון המרתף בבניה החדשה במגרש 100, ילקחו בחשבון המבנים והאלמנטים לשימור, המרחק בתת הקרקע מאלמנטים אלו יקבע בתיאום עם מחלקת השימור.

תכנון מוצע – קומת קרקע:



[illegible]

עמ' 139

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	11 - 26-0004

- יחה"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אור.
- יחה"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחה"ד בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הוראות התוספת הששית יחולו על השימוש לדיור בהישג יד.
- תא שטח 102 הוא **מגרש ביעוד מגורים בבעלות עירונית**. בתא השטח (בשטח 1.374 ד' ביעוד מגורים ו-0.235 ד' ביעוד שפ"פ) מוצעות 58 יח"ד, בשטח (עיקרי) ממוצע של כ-70 מ"ר.
- ביום 10.7.24 אושר תיקון למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: ע"מ לאפשר לעירייה גמישות מירבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יח"ד שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחה"ד, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.
- ככל שימושו שימושי מלונאות יחולו עליהם התנאים הבאים:
 - הזכויות למלונאות יקבעו מסך שטחי התעסוקה, ולא יעלו על 20% מהן.
 - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
 - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
 - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י מש' התיירות ובכפוף לאישורו.
- מס' החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם מש' התיירות ומה"ע לעת הכנת תכנית העיצוב.
- לא ניתן יהיה לרשום יח' אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביח' האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים, חשמל ו/או גז. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

מסחר:

- בתא שטח B100 ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 70% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, מומלץ להקטין את הרוחב המינימלי של החזית המסחרית מ-80% ל-70% ואת עומק היחידות המסחריות מ-10 מ' ל-5 מ' מהוראות סעיף 3.4.3(ג)(2) בתכנית תא/5000. מיקומן המדויק של החזיתות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.
- בקומות המלוות בגגות מגוננים תותר הקמת שימושי מסחר בצמוד לגג המגוון, כגון בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה נכרת.
- לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון.

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	11 - 0004-26'

שימור בית אל עזה וסביבתו – מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי:

- בתחום התכנית מצוי בית באר לשימור, הכולל מבנה האחוזת (תא שטח A100) בריכת האגירה, בריכת הוויסות, ומבנה הבאר (תא שטח 500). בית הבאר של משפחת אל-עזה נבנה במחצית השנייה של המאה ה-19 כבית פרדס הכולל באר מים ותחנת שאיבה, עם השנים התפתח בשלבויות ונוספו לו מבנים וקומות. מערך הבניה כולל מס' אגפים, במקור תחומים בחומה היקפית המתחברת למבנה ויוצרת חצר פנימית. המבנה בנוי אבן כורכר, בעל קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכולל עיטורי טיח, פרטי עץ ופרזול מפוארים ומערכת ציורי קיר עשירה.
- מתווה השימור בתכנית אושר בוועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022.
- בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות.
- מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור והפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית.
- לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת כוללות הוראות התכנית מנגנוני גמישות ברסטר זיקות הנאה ובמיקום מעבר הרכב התת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.
- כל עבודת פיתוח או בינוי בסמכות אתר המיועד לשימור תיעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו ובאופן שלא יפגע במרכיבי השימור.
- יותרו חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו"ח ההנדסי.

פיתוח

במתחם הצפוני:

- עקב קרבתו של בית אל עזה (המבנה לשימור) שגבול המיסעה של דרך בן צבי, לא מתאפשרת הרחבת המדרכה בתחום הדרך (מדרום לבית אל עזה). התכנית מקצה רצועת שפי"פ (תא שטח 100C), בזכות מעבר לציבור, ברוחב מינימלי של 7 מ', למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.
- התכנית קובעת שטח בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) הכולל את שימור בית הבאר, בריכת האגירה והאלמנטים הנופיים.
- התכנית מקצה בחלקו הדרומי של תא שטח 100B מעבר בזיקת הנאה לציבור בין פנים השכונה לרח' גארי ברטיני. מעבר זה מתווסף ומרחיב שביל מאושר מדרום לתכנית ושולב בתכנון המבנה הציבורי של בית הקונסול הצרפתי.
- התכנית מקצה רצועה ברוחב 5 מ' בייעוד דרך (תא שטח 601) להרחבת רח' תל גיבורים.
- כל השטח הלא מבונה במגרשים הסחירים ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותח כשטח פתוח לציבור בצורה המשכית לשטחים הפתוחים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים. בשטח זה יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח למעבר ושהיית הציבור.

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	11 - 0004-26ב' - 11

במתחם הדרומי:

- השפ"פים 102B ו-103B יתוכננו תוך הבטחת רציפות טופוגרפית ושיפוע מתון ככל האפשר בין רח' ברתיני גארי לשביל בנטוב בנתיב ישר, ללא סיבובים, פניות וככל האפשר ללא מהלכי מדרגות. הפרשי גובה יקבלו מענה ככל הניתן במהלכי מדרגות בתחום השפ"פים ולא במגרשים הציבוריים.
- השטח בין קו הבניין הקדמי לרחובות הסובבים ירשם כזיקת הנאה ויפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום סקר העצים מצויים 30 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 5 בערכיות גבוהה, 24 בערכיות בינונית ו-1 בערכיות נמוכה. 16 מ-30 העצים (53%) סווגו לשימור, 0 להעסקה ו-14 לכריתה.
- בספטמבר 2022 נערך סיור בהשתתפות חיים גבריאלי האגרונום העירוני וסוכם מתווה השמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית. בשל השינוי המוצע ממפלסי הקרקע המקוריים קיימים מקבצי עצים במפלס קרקע גבוה מהמתוכננים. התכנית מאפשרת גמישות עד לאישור תכנית העיצוב ביחס למפלסי הפיתוח והממשקים עם המדרכות הגובלות, ובהתאמה קובעת גמישות ביחס לסיווג עצים מס' 11, 12, 16, 17, 1033 ו-1034, שסומנו לשימור ויעודם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

זכות מעבר

- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתחום המסומן מעל ובתת הקרקע 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. לא יותרו הוצאת אוויר מחניונים או פליטות אגוזי גנרטור.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במקומות שיאפשרו זאת ותוך תיאום.
- תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות בינוי נוספות:

במרחב התכנון הצפוני:

- שימושים רגישים יתוכננו החל מגובה 4.5 מ', בכפוף לתוצאות מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
- שילוב שימושי תעסוקה, אופי ציבורי ומלונאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות, לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הכניסות לשימושי התעסוקה והמלונאות תהינה מופרדות מהכניסות לשימושי המגורים.
- כל הגגות, למעט קומות טכניות בגגות המגדלים, יפותחו כגגות משותפים ופעילים לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה/המלונאות במבנה. לצורך כך יותרו פרגולות, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון ומתקני משחק. הנגישות לגגות המשותפים והפעילים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית. גגות אלו יירשמו כרכוש המשותף של דיירי הדירות או משתמשי התעסוקה / המלונאות.

מס' החלטה 04/03/2026 0004-26 - 11	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

- תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בק"ק, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות טכניות תחשבנה במספר הקומות המותר לבנייה.

במרחב התכנון הדרומי:

- מחסנים דירתיים מוצמדים ליח"ד יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת, בתחום הנפח הבנוי של המבנה, ותבנה בתחום תא השטח הראשון שעבורו ינתן היתר בניה. בין שני תאי השטח תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.

הקצאות לצרכי ציבור

רקע: תחום התכנית הוא חלק מתכנית מאושרת 2659-מתחם הגדנ"ע. התכנית מעצימה זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית תא/2659 בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

יח"ד: תוספת של 192 יח"ד על המאושר (280 במקום 88 בתכנית תקפה).

התכנית מציעה ייעול וארגון מחדש של השטחים הציבוריים המאושרים, הן להשלמת תא שטח קיים ובנוי למבנים ומוסדות ציבור (בי"ס תיכון ע"ש שמעון פרס) והן ביצירת מגרשים רגולריים חדשים, משולבים במערך נופי ושטחים פתוחים כחלק מרשת שטחי הציבור השכונתיים.

שטחי ציבור מוצעים בתכנית:

- הקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.5 דונם.
- הקצאת תאי שטח בגודל מצרפי של 1.8 דונם לשצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף 1,000 מ"ר.
- סה"כ שטחי הציבור המתקבלים בתוכנית כוללים: 1.9 דונם לשטח ציבורי פתוח; 1.4 דונם ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; 2.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; 1.0 דונם לשבילים; 1.1 דונם לדרכים (מאושרות ומוצעות).
- בנוסף קובעת התכנית שפ"פים עם זיקות מעבר לציבור בהיקף של כ-1.5 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית.

בניה בת קיימא

ניהול נגר

- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144. שטחי החלחול יחושבו עבור כל מגרש סחיר בנפרד.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144.

דרכים, תנועה וחניה

חניה:

- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות. רמפת הכניסה למרתפי החניה תבנה בתחום נפח המבנים.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	04/03/2026 11 - 0004-26

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
- למגורים: 1: 0.8 חניה ליחיד - סך 223 חניות. למשרדים: 1: 240 חניות למ"ר - סך 35 חניות.
- למשחר: 1: 50 חניות למ"ר - סך 55 חניות. לשטחים ציבוריים: יקבע בהתאם לשימוש שיבחר לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ עד 321 חניות.

הולכי רגל:

- רוחב המדרכה ברח' תל גיבורים הוא 8.5 מ' עד לקו בניין, מתוכם 5.5 מ' בזיקת הנאה. בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' ורצועת עזר ברוחב 1.2 מ'.
- ברח' בן צבי קיים מבנה לשימור שמסביבו כל השטח מיועד למעבר לציבור בחלקות 501, 500, 400. כחלק מהפיתוח בתא שטח C100, יתוכנן שביל אופניים בתחום תא שטח זה. השביל יהיה המשכי לשביל בדרך בן צבי ויתוכנן בתיאום עם אגפי העיריה ובהתאם להנחיות התקפות.
- ברח' תל גיבורים חלקה 601, ברוחב של 6 מ', מיועדת למעבר הולכי רגל.
- ברח' גארי ברתיני, מאושרת דרך ברוחב 18 מ' שבה הוסדרו מדרכות ברוחב 3.0 מ' מכל צד.
- בנוסף מתוכנן מעבר ציבורי מרח' בן צבי דרומה לרחוב 3384 בחלקות 501, 400.

רכב דו גלגלי

- בפרויקט יקבעו 450 חניות אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו, מתוכם כ- 70 במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה במרתף מינוס 1.
- בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 181 חניות לאופנועים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.

תחבורה ציבורית

- ברחובות תל גיבורים ודרך בן צבי מתוכננים נתצ"ים בשני הצדדים.
- במרחק של כ- 100 מטר מהפרויקט בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים מתוכננת תחנת קו ירוק.

נגישות וחניונים

- מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב גארי ברתיני בלבד. פריקה וטעינה למגרש 101 מתוכננת דרך כביש גישה קיים מבן צבי למגרש מצפון.
- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב גארי ברתיני ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין עבור חלקות 102, 103 (בהם רמפת הכניסה לחניונים תהיה משותפת ותבוצע ע"י מקבל היתר הבניה הראשון, ככל שיוחלט, הרמפה תשמש גם את המבנה הציבורי שבתא שטח 300) ובנפרד עבור חלקה 101 (לא תותר כניסת רכב תפעולי מרמפה זו).
- אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה למגרש 101 תוכננו במרתף עליון בתחום קווי הבניין ובכניסה מרחוב בן צבי מכביש גישה קיים של המגרש השכן ממערב. רמפת הכניסה לרכב תפעולי תמוקם מתחת לפני הקרקע תוך הבטחת מרחק מיני 2 מ' מאלמנטים לשימור.

איכות הסביבה

התכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מיולי 2023. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים:

זיהום קרקע:

- התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 04/03/2026 11 - 26-0004

- הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 22.3.2023 בכפוף להנחיה שעומק ומיקום הקידוחים. ייקבע בכפוף לתוכניות הבינוי שיקודמו בשלב היתר הבנייה. טרם הביצוע יידרש עדכון ואישור פרטני של התכנית.

אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש תחבורה לתכנית. נמצא כי קיימים קולטים בהם צפויה חריגה מהקריטריון לרעש למבנים הסמוכים לדרך בן צבי (תא שטח 101). מקומה 6 בכל המבנים לא צפויה חריגה, אך למרות האמור, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי לדירות המגורים בחזיתות עם קו ראייה לכבישים.
- נדרש מיגון אקוסטי לשימושים רגישים לרעש (מבני ציבור) בשני המבנים עם קו ראייה לכבישים.
- לא צפויה חריגה מקריטריון לרעש עבור מבני המגורים בתאי שטח 102, 103 בכל החזיתות והקומות.

איכות אויר:

- בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שעל פיו נמצא כי איכות האוויר בשטח התכנית בינונית עד ירודה לכן נדרש כי השימושים הרגישים יהיו מגובה 4.5 מ' ויש להרחיק ככל הניתן שימושים רגישים לאיכות אויר, כגון מבני חינוך, מחזית התכנית הפונה לדרך בן צבי.

אסבסט:

- נערך סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט שונים בכל המבנים בתחום התוכנית. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית נדרש לפנות את האסבסט עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ועפ"י כל דין. האסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

מיקרו אקלים (בהתאם למדיניות תא/9144):

- נבדק ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

אירוע שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.7.2023 ונכחו בו כ-45 משתתפים. לכנס הוזמנו תושבי שכונת נווה עופר. המודעות הופצו באמצעות קבוצות הוואטסאפ השכונתיות שמנוהלות ע"י המרכז הקהילתי, נתלו שלטים וחולקו פלאיירים לתוך תיבות הדואר.

בכנס הוצגו הרקע השכונתי ופיתוחה העתידי של נווה עופר, התכנית המוצעת ולאחר מכן נערך סבב "שאלות תשובות" בהשתתפות חברת היזמות, נציגי העירייה וצוות התכנון. סיכום האירוע והמצגת שהוצגה הופצו בקבוצות הקהילתיות של שכונת נווה עופר.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י היזם, היקף ההסכמות של הבעלים הפרטיים בתחום התכנית עומד על 65%. בצירוף שיעור ההסכמה של הגופים רמ"י ועת"א (10.5% ו-20% בהתאמה), עומד היקף ההסכמות על 96%. הבעלים של חלקה 79, ששיעור בעלותו מתוך תחום התכנית הנו 4%, לא נתן את הסכמתו לתכנית.

לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ולאור היקף הבעלות המשמעותי של עת"א, מומלץ כי הועדה תיכנס כמגישת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 11	דיון בהתנגדויות

הדמיות

הדמיה - מבט מכיוון דרך בן צבי :



הדמיה - מבט מכיוון רחוב ברטיני גארי :



התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 04/03/2026 11 - 11 - 0004-26

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי: תוכנית בפינה הצפון מזרחית של שכונת נווה עופר, התוכנית בעלת חשיבות לפיתוח המרחבים הציבוריים של השכונה וגם לשימור בית באר "אל-עזה" ומרכיבי שימור נוספים המקיפים אותו.

ליאור שפירא: אבקש לעדכן כי אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה.

יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: האם אין דרך להרחיב את המדרכה בין בית הבאר לכביש?

יוני גרוסווסר: דרך בן צבי היא דרך בבעלות עירונית, העירייה יכולה לעשות מדרכה בגודל עשרה מטרים.

אלי לוי: הרחובות בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה נמצאים בתכנון מפורט על מנת להרחיב את המדרכות. במקרה פה, בגלל אופי המבנה, ישנה בעיה והפיתרון היחידי הוא מאחורה ולא בחזית לרחוב.

אורלי אראל: בית הבאר מוכרז למבנה לשימור מתוקף החלטה מחוזית שאושרה בשנת 1979. כל הריסה חלקית שלו או שינוי הייעוד היא בסמכות מחוזית. כעת אנו דנים בתוכנית בסמכות וועדה מקומית ולוועדה המקומית אין סמכות לשנות את ייעוד המגרש לשימור.

ליאור שפירא: לא ניתן להזיז כי יש באר למטה.

אורלי אראל: אפשר הכל אבל צריך לעשות תוכנית חדשה בסמכות וועדה מחוזית. אי אפשר לעשות זאת במסגרת התוכנית הזו שהיא בסמכות מקומית.

אודי כרמלי: בשדרות בן גוריון יש את הפסל באמצע השדרה של הפנס עם אלומת החלודה, הוא היה הרבה לפני שיפוץ הרחוב. כשעשו את שיפוץ השדרה הייתה שאלה גדולה מה לעשות עם השביל כי הוא עובר בתוך הפסל, אמרו נזיז את הפסל קצת הצידה ושהשביל ימשיך, לבסוף הוחלט לתכנן את השביל שעוקף את הפסל. מצד אחד יבואו ויגידו איבדתם את כל הרעיון של שדרה. מצד שני יאמרו עשית משהו שבו הבחנת בדבר עשית תנועה שמאפשרת לאנשים להעריך את משהו שקיים במקום לא להעלים אותו, לא למשטר אותו, לא לסדר אותו מחדש. גם לדברים כאלה יש מקום בעיר. זה נותן ערך יותר גדול אפילו למבנה ולמעשה האדריכלי שנעשה כאן.

ליאור שפירא: במרמורק היה נכון שתיקנתם את המדרכה הקטנה. גם בבוגרשוב. ציפיתי שתעשו את זה גם כאן.

חיים גורן: סיכמנו שנעשה דיון עקרוני על המרפסות. אנחנו רוצים לראות פתרונות לאוכלוסייה מגוונת ובייחוד במקומות כאלה בדרום העיר לאוכלוסייה המסורתית.

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	11 - 0004-26

ליאור שפירא: התכנית הזו בגלל שנכנסו לבחירות והוועדה לא פעלה נדחתה פעם אחר פעם, לא ניתן לדחות אותה. בתכנית הזו לא ניתן לגעת אם אנו רוצים שתצא לפועל.

חיים גורן: האם משהו פה מגביל אותנו בהיתרים לחפש פתרונות יצירתיים לנושא המרפסות?

אודי כרמלי: בהמשך לשיחתנו הרבות בנושא ...

חיים גורן: שיחות שלא התכנסו לשום מקום, קבענו דיון שעדיין לא התקיים.

אודי כרמלי: פתרנו זאת גם עם גורמי מקצוע בכירים מהתכנון, יואב דוד אדריכל העיר הוכיח איך בתוכניות עיצוב ובהנחיות מרחביות אפשר לעשות שינויים. אפשרנו כן בהיתרים ובתוכניות עיצוב לייצר גם מקום שבהם התרנו נסיגות התרנו מצב שבו מרפסות לא חייבות חופפות לכל אורך החזיתות של בניינים מקומה ראשונה ועד קומה העליונה ועל ידי זה כן לאפשר מגוון של מרפסות ומגוון של שינויים. לא נכון להכניס דבר כזה לתב"ע.

יזם שרוצה לאפשר במסגרת היתר בנייה, תחת ההנחיות המרחביות הקיימות יש לו אפשרות לייצר מגוון מרפסות. אדריכל העיר עובד גם על הרחבה נוספת של הדבר הזה כבר עכשיו וזה יגיע לעדכון הוועדה. לא נכון להגיד שאנו מתעלמים מזה.

חיים גורן: לא קיבלתי עדכון או סיכום שיש דרך לעשות זאת, אשמח לקבל זאת ולהעביר הלאה. אבקש לקיים ישיבה.

מיטל להבי: מתחם גדנ"ע יועד בזמנו לדיור ציבורי, אמרנו שנמצא לו חלופה.

אלי לוי: זו לא אותה תוכנית. את התייחסת לתוכנית אחרת שכבר נבנתה, שנקראת "מתחם הגדנ"ע".

מיטל להבי: איפה יעבור שביל אופניים בדרך בן צבי?

יוני גרוסווסר: בשפ"פ מדרום לבית אל-עזה.

אודי כרמלי: השביל הטבעי של האופניים, לצד המדרכה והכביש, לא התאפשר כאן.

מיטל להבי: נוסעים על הכביש, עוקפים את המבנה וחוזרים לכביש?

אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: מה קורה בתל גיבורים?

יוני גרוסווסר: גם ברחוב תל גיבורים יש שביל לאופניים ואנחנו מפקיעים בחזית תל גיבורים עוד רצועה מהמגרש על מנת להרחיב את הדרך לשבילי אופניים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל צריך להיות דיון בעניין דיור בר השגה במועד אחר.

אורלי אראל: יש דיור בר השגה של 15% בהתאם למדיניות.

חן אריאלי: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות. אבקש לחדד לפרוטוקול שאלחנן זבולון לא השתתף ולא הצביע בתוכנית הקודמת בעניין בן צבי.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, חיים גורן, אמיר בדראן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 11	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13640 בעמוד 8305 בתאריך 13/07/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	18/07/2025
מעריב	18/07/2025
מקומון ת"א	18/07/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד יוסי חן, בשם אנואר שרקאווי. נחלת בנימין 100, ת"א- יפו

2. עו"ד יוסי חן, בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ, בעלי זכויות בגו"ח נחלת בנימין 100, ת"א- יפו 79/6991.

3. עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן-ההתנגדות הוגשה כ-5 מנחס בגין 146, ת"א-יפו לאחר תום תקופת ההפקדה.

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד יוסי חן בשם אנואר שרקאווי

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	המתנגד טוען שיש לו בעלות חלקית במקרקעין "בגוש 6991 חלקה 9 לשעבר", למרות שהוכרז כנפקד, ובכוונתו לפנות להליך משפטי להכרה בבעלותו. עד לבירור בעלותו, מבוקש להשהות את הליכי התכנון, ולא לאפשר הפקעות או שינוי ייעוד במקרקעין.	לדחות את ההתנגדות	חלקות 31, 32, 38, 39, 50, 52 בגוש 6991, שחולקו מחלקה 9 לשעבר, לא מצויות בתחום התכנית אלא במרחק של כ-150 מ' דרומית לתכנית הנדונה בהתנגדות זו, ובתחום תכנית תא/4576 שקיבלה תוקף בשנת 2024. ההתנגדות לא מגלה עילה להשהיית הליכי התכנון המבוקשים.
2	הבנייה בעצימות אדירה בתחום התכנית פוגעת ברכושו וקניינו של המתנגד.	לדחות את ההתנגדות	מפנים למענה לסעיף 1. בנוסף, הטענה בדבר הפגיעה מנוסחת בכלליות כאשר המתנגד אינו מסביר כיצד התכנון המוצע פוגע בשטחים שהוא טוען לבעלות בהם, שהם אף לא גובלים בתכנית המקודמת. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית

מס' החלטה 04/03/2026 11 - 26-0004	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

			המתאר ואינה חורגת מעוצמות הבנייה קבועות בה.
3	מבוקש שבכפוף לאישור בעלותו, יאושרו למתנגד זכויות זהות לאלה המוצעות בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	התכנית נותנת הוראות רק למגרשים הכלולים בתחומה, ולא ניתן לאשר זכויות למגרשים שלא כלולים בקו הכחול.

2. עו"ד יוסי חן בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ.

מס'	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התמורה הניתנת למתנגד בתכנית הינה תמורה שלילית ביחס למצב הנכנס לפי תכנית תא/5000 הכולל רח"ק 5. בנוסף, השווי שהובא בחשבון במצב הנכנס, פוגע בזכויותיו ובקניינו, תוך התעלמות מהתרומה המשמעותית של מגרש המתנגד לתכנית, היות ובמצב היוצא מרבית זכויות הבנייה ומעברי הולכי הרגל מוצעים בתחום מגרש הקיים כיום בבעלות המתנגד.	לדחות את ההתנגדות	חלקת המתנגדת (79) נכנסה לתכנית עם מגרש ביעוד "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי" בהתאם לתכנית 2659 ולא לפי תכנית תא/5000 שהינה תכנית מתאר כוללנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, שלא משנה את ייעודי הקרקע התקפים ומהווה מסגרת תכנונית כוללת להכנת תכנית מפורטות (מצב יוצא). בנוסף, יובהר כי קביעת השווי היחסי במצב הנכנס לחלקת המתנגדת, נקבע עפ"י זכויות בניה עפ"י התכנית התקפה קרי תא/2659, ולא בהתאם למצב המוצע בתכנית הנוכחית, כאשר המצב היוצא מבטל את חלקות המקור. הטבלה נערכת בהתאם לתקן 15 תוך שמירה על עקרון שמירת השווי היחסי בין 2 מצבי התכנון. יוער, כי זכויותיו של המתנגד במצב היוצא הושבחו אל מול המצב הנכנס.
2	התכנית המקודמת פוגעת בשימושים המותרים למתנגד ביחס לתכנית 2659: א. צמצום השימושים המותרים בבית הבאר בת"ש A100. ב. מתן שיקול דעת לוועדה המקומית בדבר השימוש המלונאי בתא שטח B100.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	א. לאור חשיבותו האדריכלית וההיסטורית של בית הבאר, התכנית המוצעת מגדירה שימושים עם זיקה וגישה לציבור כגון: מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותים בעלי אופי ציבורי וכו'. שימוש מלונאי לא מאפשר את הזיקה הציבורית. במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, שטחו של בית הבאר נכלל במגרש 100 אשר כולל את תא השטח של בית הבאר (A100) ואת תא השטח של הבניה החדשה B100 הכולל גם שימושי מגורים, תעסוקה, ומסחר. המשמעות היא שהמתנגד מקבל זכויות בכל מגרש 100 לרבות בתא שטח B100, כך שהתוכנית כוללת שימושים סחירים מגוונים ואינה פוגעת בתוכנית 2659 התקפה. עם זאת, על מנת לאפשר המשך שימושים קיימים בבית הבאר לתקופה של עד מימוש התכנית, מוצע לקבוע הוראות המאפשרות להמשיך את השימושים המותרים בתוכנית 2659 בבית הבאר עד מימוש התכנית או עד 10

מס' החלטה 04/03/2026 0004-26' - 11	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

		שנים, המוקדם מבין השניים. לאור הצורך בשטחי תעסוקה בשכונה, נקבע כי במגרש B100 הנמצא בסמיכות למוקדי תעסוקה נוספים, יהיה שימוש לתעסוקה, עם אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למלונאות בשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם לצרכי השכונה.
3	לבית הבאר ערך ייחודי החורג מעבר לזכויות הבנייה הפורמאליות שלא נכלל בטבלאות האיוון וההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
4	חלוקת זכויות הבנייה נעשתה באופן לא שוויוני, כאשר יזמים וגופים (לרבות עיריית ת"א-יפו) מקבלים זכויות משמעותיות בהרבה ביחס לזכויותיהם בעוד שזכויות המתנגד נגזלות או לא מחושבות כראוי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5	למרות הפגיעה המפורטת בסעיפים הקודמים, לא ניתנים תשלומי איוון בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
6	לא התקיימו מפגשי שיתוף ציבור מספקים, והתכנית גובשה ללא היוועצות עם בעלי הקרקע וללא הסכמתם.	לדחות את ההתנגדות
7	באם קיימות תוכניות אסטרטגיות ברמה הארצית או העירונית המעודדות שימושים מסחריים או שימושי מלונאות – התכנית פועלת בניגוד למדיניות זו.	לדחות את ההתנגדות
8	התכנית יוצרת עומס נוסף על תשתיות התחבורה, ואין בה פתרונות מספקים לניהול התחבורה והמעברים להולכי רגל באזור.	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 04/03/2026 11 - 0004-26	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

9	התכנית מקצה שימושים ציבוריים או מגורים ללא התחשבות במבנה הקיים של האזור, ומביאה לחוסר איזון ופגיעה באופי הסביבה.	לדחות את ההתנגדות	הטענה נטענת בכלליות וללא פירוט או הסבר. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות נווה עופר ולשימושים ולנפחים המותרים בתכנית המתאר תא/5000, ואף תורמת להתחדשות השכונה בכך שהיא מייצרת שטחי ציבור, ורצף שטחים פתוחים המחברים את השכונה לסביבתה ואל צירי התחבורה הציבורית.
10	מבוקש להוציא את חלקה 79 מהקו הכחול של התכנית ולאפשר קידום תכנית במתחם עצמאי ומיטבי שלא יפגע בשווי זכויותיהם ויהיה תואם למדיניות התכנונית לשכונה	לדחות את ההתנגדות	קביעת הקו הכחול נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון. הכללת חלקה 79 נובעת משיקולים תכנוניים. מדיניות נווה עופר (תא/9061) מנחה על קידום תכנון בהתאם למרחבי תכנון. חלקה 79 מהווה חלק אינטגרלי ממרחב תכנון T1 שתכנונו הכולל מאפשר שימור כל חלקי בית הבאר והנגשתם לציבור, הקצאת שטחי ציבור, יצירת רצף הליכתי באמצעות מערכת שטחים פתוחים, ועל ידי כך קישור השכונה לסביבתה. הוצאת חלקה 79 מהקו תמנע את הגשמת המדיניות ומימוש עקרונות התכנון, ותותיר את מרחב התכנון ללא תכנון מיטבי.
11	א. מבוקש לתקן את ייעוד הנכס במסמכי השמאות במצב הקיים מ"ציבורי מיוחד" ל"מגרש מיוחד" (בעל אופי ציבורי). ב. שווי המצב הנכנס נקבע לפי שימוש "משרדים" ולא לפי השימוש המיטבי, מסחר "מוגבל" או אכסון מלונאי-הגבוה מבין השניים. מבוקש לתקן לשימוש המיטבי. ג. ראוי כי שווי הנכס במצב הנכנס יבחן בהתאם לשימושים על פי אזור הייעוד הקבוע בתוכנית המתאר לשימושי מגורים בכפוף להכנת תנית למתחם עצמאי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 או תא/5500 המופקדת.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	א. מבחינה מהותית שמאי התכנית העריך את השווי במצב הנכנס כדין ובהתאם לייעוד בתכנית תא/2659. יחד עם זאת בשל טעות סופר הייעוד נרשם בצורה לא מדויקת ("ציבורי מיוחד" במקום "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"), ויתוקן בהתאם לתכנית. יובהר כי מדובר בתיקון טכני שאין לו השפעה על הערכים בטבלת האיוון וההקצאה. ב. נבדק השווי במצב הקיים בהתאם לתכנית 2659 ונמצא כי השימוש המיטבי הינו אכסון מלונאי/מלונאות. מומלץ לתקן הטבלאות בהתאם. ג. תא/5000 הינה מסגרת סטטוטורית להכנת תכניות, אולם לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, והיא לא משנה ייעודי קרקע, היא לא קובעת מגרשים וזכויות בנייה אשר נקבעים בתכניות מפורטות, לכן אינה מחושבת במצב הקיים בתכניות איחוד וחלוקה. תא/5500 אינה תכנית מאושרת ואין להתייחס אליה. הדבר אף עולה מההתנגדות עצמה בה מכירה המתנגדת בכך ששימושים לפי תוכנית המתאר מותנים בהכנת תוכנית מפורטת מכוח תוכנית המתאר- היא התוכנית נושא ההתנגדות.
12	מסמכי השמאות לא כוללים התייחסות להריסת מחוברים בהיקף כ-96 מ"ר, שיש לקחת בחשבון.	לדחות את ההתנגדות	תתי החלקות שסומנו להריסה (בשטח של 96.37 מ"ר), אמנם מיועדות להריסה במצב המוצע אך אינן בנויות בבינוי מיטבי עפ"י עיקרון תרומת המבנים בהתאם לתקן 15. ולכן, לא תורמות לשווי ולא זכאיות לקבל תרומת מבנים בגינן.

מס' החלטה 04/03/2026 11 - 26-0004	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

א. בתכנית המוצעת ישנו מגרש אחד – מגרש 100 – ונעשתה חלוקה פנים מגרשית לשלושה תאי שטח ולפיה מקבל המתנגד את כלל הזכויות בתא שטח A100 וזכויות נוספות בתאי שטח B100 ו- C100. ב. מבדיקת עקרונות השומה עולה כי לא נלקח בחשבון מקדם מושע במצב הנכנס אלא רק בחלק מהמגרשים במצב היוצא. יש לתקן את טבלת האיזון באופן שיינתן מקדם מושע במצב הנכנס והיוצא לכלל המגרשים. לאור האמור, בהתאם לבחינת שמאי הועדה יעודכן מקדם המושע במצב הנכנס בהתאם. שמאי הועדה בחן את בקשת המתנגד לקבוע מקדם מושע במצב היוצא של 0.75 במקום 0.9 כפי שנקבע ומצא, כי במצב היוצא יש להשאיר את מקדם בשיעור 0.9 שהינו מקדם סביר ומקובל למספר הבעלים המוקצה במגרשים בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	במצב הנכנס חלקה 79 היא בבעלותו הבלעדית של המתנגד מה שמאפשר למתנגד לפתח את המקרקעין ללא תלות בגורמים אחרים. בתכנון המוצע המתנגד מקבל בעלות יחד עם כ-160 בעלים נוספים. הרכב בעלות זה יקשה על מימוש הזכויות, ולכן: א. מבוקש לממש את זכויות המתנגד במגרש עצמאי או לחלופין מגרש עם מספר שותפים מצומצם יותר. ב. כמו כן, מבוקש כי מקדם המושע במצב הנכנס ובמצב המוצע, יעמוד על 0.75, ולא מקדם 0.9 המופיע במסמכי התכנון.	13
שמאי התכנית לא הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום ביחס למגרשים בתכנית. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ולבית המעצר כך שמקדם המגורים יהיה 0.9.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בשל הקרבה של מגרש B100 לרחוב ראשי, לבית מעצר, ואזורי תעסוקה יש לתת במצב היוצא מקדם הפחתה של 0.75 בגין מיקום לשווי המגורים.	14
שמאי הועדה בחן את נושא עירוב שימושים במגרש B100 ולא מצא סיבה להפחית בגינו.	לדחות את ההתנגדות	במגרש B100 מבוקש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים בשיעור 0.9.	15
התכנית אינה קובעת את חלוקת עלויות השימור.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש כי עלויות שימור בית הבאר יהיו על חשבונם של כל בעלי הזכויות במגרש B100.	16

3. עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן – מגישת התכנית.

ההתנגדות הוגשה למעלה כ-5 שבועות לאחר תום תקופת ההפקדה.

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	מבוקש לשנות את הגדרת שטח הדירה המינימאלי מ-50 מ"ר ל-40 מ"ר, ללא תוספת זכויות בנייה, במטרה לשפר את מגוון יחידות הדיור במרחב ואת איכות התכנון, להתאים גודל מינימלי להנחיות המרחביות.	לקבל את ההתנגדות	הגדרת שטח דירה מינימאלי בגודל 40 מ' (בהתאם להגדרות התכנית) כמבוקש, אינה פוגעת באיכות התכנונית ומאפשרת מנעד גדול יותר של סוגי המגורים בתכנית.
2	בתא שטח A103 - קביעת קו בניין למרפסות בעומק 1.5 מ' בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולעמידה בהנחיות העיצוב העירוני.	לקבל את ההתנגדות	בחזית מגרש A103 כלפי רחוב ברתיני (מזרחה) מתקבלת מדרכה רחבה הנובעת מצירוף מדרכה קיימת לזכות מעבר במרווח הקדמי. לכן, מומלץ לעדכן את קו הבניין הקדמי כך שתתאפשר הבלטת מרפסות ב-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי. על מנת לשמור על שפה אורבאנית אחידה, יש לעדכן קו הבניין הקדמי כלפי מזרח במגרש A102, בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
11 - 11	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (חו"ד צוות : מוגש על ידי מח' תכנון עיר יפו ושמאי הועדה)

1. לאפשר שמיעת התנגדות מס' 3 למרות שהוגשה לאחר תום תקופת ההפקדה.
2. לקבל במלואה את התנגדות מס' 3, כמפורט בטבלה שלעיל.
3. לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיפים 2, 4-5, 11, ו-13-14 להתנגדות מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל.
4. עריכות השינויים הבאים במסמכי השמאות :
 - 4.1. תיקון טבלת האיזון כך שתכלול את מקדם המושע במצב הנכנס והיוצא.
 - 4.2. תיקון טבלאות האיזון כך ששווי חלקה 79 במצב הנכנס יהיה לפי שימוש "אכסון מלונאי".
 - 4.3. תיקון טבלאות כך במגרש B100 יהיה מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ו/או לבית המעצר.
 - 4.4. תיקון הייעוד במצב הנכנס מ"ציבורי מיוחד" ל-"מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"
5. קביעת הוראות מעבר המאפשרות המשך השימושים המותרים בבית הבאר עד מימוש התכנית, או עד 10 שנים ממתן תוקף – המוקדם מבין השניים.
6. שינוי מסמכי התכנית כך שגודל דירה מינימאלי יעמוד על 40 מ"ר.
7. שינוי מסמכי התכנית כך שקו בניין קדמי למרפסות בדופן המזרחית של מגרשים A103-A102 יהיה 1.5 מ'.
8. תיקון טעות סופר בהערה 17 לטבלה כך שיובהר שלא כי לא תותר הקמת שטחים תת קרקעיים תחת A100 ו-C 100, ולא B100 כפי שנכתב.
9. פרסום 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.
10. רק המגרש המיועד לשב"צ (מהווה השלמה למגרש קיים), נמצא בתחום תמ"א 70. יתר המגרשים לא מצויים בתחום התמ"א.

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תע"א/1/4444/2270 - מגרש 2270, מרכז הרובע שדה דב
12 - 0004-226ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תא /תע"א /1/4444 (2270)
מבוח תוכנית מתאר מקומית
תא/4444 /1 - מרכז רובע שדה דב



יזם: קבוצת חג'ג', אדריכל: בר אוריין אדריכלים ו- ODA Architecture, אדריכל
נוף: צ'יסלר-סולומון.

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 2270 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/ תעא/ 4444 / 1 (2270)

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מיקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב'פו

רובע: 1

שם השכונה: מרכז הרובע שדה דב

תיאור מקום: גבול בצפון: מגרש 2453 בייעוד מסחר תיירות ותעסוקה; בדרום: רח' "שדרה 6"; במזרח: רח' בתיה לישנסקי; במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות:

שטח התוכנית: 4.924 דונם

תשריט קו בחול של תוכנית העיצוב:



1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
(1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמודים.

(2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [להשלים: תאריך, מהדורה, מס' עמודים בחוברת]

1.5 יום, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: קבוצת חג'ג' מרכז ת"א בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גידי בר אוריין	בלפור 44, תל אביב יפו	0747884401	secretary@barorian.co.il
אדריכל	עורך משני	ODA	101 Hudson Street		eran@oda-architecture.com
אדריכל נוף	אדריכל נוף	צ'סלר- סולומון אדריכלות	ברקת 4 א.ת. קדימה	09-9566069	office@chesler-solomon.com
מיזוג	מתכנן מיזוג אוויר	גלבוע מהנדסים	רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח	09-9504021	office@s-gilboa.co.il
אינסטלציה	מתכנן אינסטלציה	גלבוע מהנדסים	רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח	09-9504021	office@s-gilboa.co.il
אשפה	אשפה	אלי אוליאל אינסייט אי יו בע"מ		05476634506	ulieleli@gmail.com
בטיחות	מהנדס בטיחות	שמואל נתנאל	ש. נתנאל מהנדסים בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון	03-9534040	shmuel@s-netanel.com
איכות הסביבה ובניה ירוקה	איכות הסביבה ובניה ירוקה	יוזמות למען הסביבה בע"מ	נתן ילון מור 6 ת"א	0773508001	office@yozmot-sviva.com
חשמל	מתכנן חשמל	טיקטין תכנון חשמל	ברגמן 2, כניסה א', פארק המדע	08-9310500	office@tiktin.com
קונסטרוקציה	מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 58 ת"א, מגדל אלקטרה סיטי	03-5600830	office@ron-eng.co.il
מיגון	יועץ מיגון	נביקא	מושב מסילת ציון סמטת מעלה 27	02-6724442	viki@nevika.co.il

1.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפיים יגבר התקנון.

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב ופונה מבינו. בשטח נעשים בימים אלו תכנון וביצוע של תשתיות ופיתוח – פינוי פסולת, בינוי התשתיות החדשות לרובע המרכזי של שדה דב לפי תא/444-1, סלילת כבישים, קביעת מפלסים וקביעת מיקומי עצים לשטילה. לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

2.2 תיאור כללי

פרוגרמה: התכנון בתא השטח כולל 350 יח"ד, שטחי תעסוקה, וקומת קרקע פעילה עם מסחר. הבינוי מתוכנן כטיפולוגיית בלוק עירוני סביב חצר פנימית, המורכב משני טיפוסים מבניים: בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה 9 קומות (בניינים A ו-C), בנייה מרקמית בגובה 7 קומות (בניין B) ובנייה מגדלית נקודתית (מגדל D) בגובה של עד 45 קומות וקומה טכנית בנוסף. הבינוי המרקמי מלווה את רחוב בתיה לישנסקי ממזרח, את רחוב אבן גבירול ממערב ואת שדרה 6 מדרום המגרש. המגדל ממוקם בפניה הצפונית של המגרש, פונה לרחוב אבן גבירול ולמגרש 2453. קומות המסד של המגדל (קומה 1 עד 9) ובניין מרקמי A מלווים את רחוב אבן גבירול, באמצעות חזית פעילה וקולונדה בעומק 5 מ' ובגובה 6 מ'. הבינוי המרקמי לאורך רחוב אבן גבירול יהיה בגובה 30.2 מ' כולל מעקה גג בנוי. אגף של שתי קומות נוספות בנסיגה אחת של 2.5 מ'. החזיתות בקומת הקרקע הן חזיתות פעילות בעלות אופי מסחרי, המשלבות כניסה ללובאים ופונות הן לרחובות הסובבים והן לחצר הפנימית. הכניסה למרתף ממוקמת ברח' בתיה לישנסקי, ונעשית באמצעות רמפה מקורה בקונטור הבניין. שטחי התעסוקה ממוקמים באגף הדרומי של המגדל בקומות המסד (קומה 2 עד 9), הכוללים שימושי בילוי, פנאי וספורט בהתאם להוראות התכנית, ולהם הפניה הן לרחוב בתיה לישנסקי והן לחצר הפנימית. במגדל קומת שטחים משותפים לרווחת הדיירים (קומה 10) הפונה למרפסת גג משותפת לרווחת כלל הדיירים, הנמצאת על גג מסד המגדל ועל גג הבינוי המרקמי (בניין C). מרפסת זו כוללת בריכת שחיה, ושטחי גינון, שטחי שהייה פתוחים משותפים.

המגדל מחולק מבחינה עיצובית ל-5 תיבות מלבניות וביניהן ניתוקים, כל ניתוק יהיה בגובה שלוש קומות החל מקומה 21 באגף המערבי ומקומה 29 באגף הדרומי. הנפחים הולכים וקטנים בקומות העליונות, וכך מודגשת התמירות והקלילות של המגדל. מעטפת המגדל מחופה במערכת של קשתות לבנות ודקות, המשוות לו מראה קליל ואלגנטי ומהדהדות צורת כפות תמרים. אלמנטי הקשתות חוזרים בבינוי המרקמי ובקומות המסד של המגדל בעיקר בפינות של המרפסות.

מבוקש ניווד שטחים מהבניינים המרקמיים למגדל בהיקף של כ- 970מ"ר בהתאם לסעיף ג' בהערות טבלה 5 בהוראות התכנית.
מבוקשת תוספת שטחי ממ"דים בהיקף של כ- 720 מ"ר בהתאם להוראות תיקון 163 וללא שינוי בתכנית המותרת.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בינוי מרקמי	בינוי מרקמי	בינוי מרקמי	מגדל
מספר קומות	9	7	9	+45 קומה טכנית
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים), כולל מעקה גג	37.95 מ' מעל מפלס הכניסה (+12.00). 49.95 מ' אבסולוטי. גובה המבנה 30.20 מ' ובנוסף 2 קומות בנסיגה מהחזית	31.10 מ' מעל מפלס הכניסה (+11.70). 42.80 מ' אבסולוטי.	38.60 מ' מעל מפלס הכניסה (+11.40). 50.0 מ' אבסולוטי.	180 מ' מעל מפלס הכניסה. (+11.90) 191.9 מ' מעל פני הים (אבסולוטי). גובה מסד המגדל לרח' אבן גבירול 30.20 מ' ובנוסף 2 קומות בנסיגה מהחזית
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	תכנית קומת מסחר: 553 מ"ר תכנית קומה טיפוסית: 471 מ"ר	תכנית קומת מסחר: 250 מ"ר תכנית קומה טיפוסית: 213 מ"ר	תכנית קומת מסחר: 654 מ"ר תכנית קומה טיפוסית: 539 מ"ר	תכנית קומת מסחר: 1286 מ"ר תכנית קומות מסד: 1210 מ"ר תכנית קומת מגדל טיפוסית: 846 מ"ר
יחס תכנית / גובה	תכנית/גובה $13.13 = 471/35.85$	תכנית/גובה $7.6 = 213/180$	תכנית/גובה $13.9 = 539/38.6$	טיפוסית עם תכנית מקסימלית: תכנית/גובה = $4.7 = 846/180$
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	לא	9 קומות
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	30.20 מ'	30.20 מ'	-	-
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	לא	לא	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא)	לא	לא	לא	לא

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

חצר פנימית ומעברים בזיקת הנאה:

הבלוק מתוכנן סביב חצר משותפת בזיקת הנאה, הכוללת 3 מעברים ציבוריים בין הבלוק והחצר לרחובות הסמוכים- מעבר מרחוב בתיה לישנסקי, מעבר מרחוב אבן גבירול בין המגדל לבינוי המרקמי ומעבר משדרה 6.

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:

בניין A: 2 מבואות המגורים ממוקמות בחזית הפונה לרח' אבן גבירול ופונות גם לחצר הפנימית.

בניין B: מבואת המגורים פונה למעבר הציבורי משדרה 6 אל החצר הפנימית.
 בניין C: מבואת המגורים ממוקמת בחזית הפונה לרח' בתיה לישנסקי ופונה גם לחצר הפנימית.
 מגדל D: מבואת המגורים ממוקמת בחזית הפונה לרח' בתיה לישנסקי ופונה גם לחצר הפנימית.
מיקום מבואת הכניסה לתעסוקה: בדופן הדרומית של המגדל, בהפניה לרח' בתיה לישנסקי.

חדרי אופניים:

מגדל D: חדר האופניים הראשי ממוקם במבואת המגדל והכניסה אליו מרח' בתיה לישנסקי. בחדר אופניים זה ממוקמת מעלית ייעודית לחדר אופניים גדול בקומת גלריה במרתף.
 בניין C: חדר האופניים ממוקם בלובי של בניין C. בנוסף ממוקמת בבניין זה מעלית ייעודית לחדר אופניים גדול בקומת גלריה במרתף.
 בניין A: בבניין זה ממוקמת מעלית אופניים ייעודית להורדת אופניים למרתף 1-, אשר הגישה אליה ישירות מרח' אבן גבירול.
 90% מסך חניות האופניים מתוכננות במרתף העליון (1-) ובקומת גלריה של המרתף. 10% הנוספות בקומת הקרקע ובפיתוח.

חללים משותפים וגג משותף לרווחת הדיירים: בקומה 10 של המגדל, מתוכננים חללים משותפים לדיירים. קומה זו כוללת יציאה למרפסת גג משותפת גדולה של בניין C עם גג פעיל וירוק, פיתוח נופי ופינוק שהיה. ממרפסת הגג של המסד במגדל D, מתאפשרת גישה באמצעות גשר אל גג מבנה מרקמי C, בו מתוכננת בריכת שחייה משותפת לרווחת הדיירים. בקומה זו יותרו גם בילוי ופנאי.

חללים טכניים קומתיים:

בניין A: מתוכננות 2 מרפסות טכניות קומתיות למערכות, הפונות לחצר הפנימית.
 בניין B: מתוכננת מרפסת טכנית קומתית הפונה לחזית הצד המזרחית.
 בניין C: מתוכננת מרפסת טכנית קומתית מצומצמת הפונה לרח' בתיה לישנסקי. בנוסף מתוכנן פלנום עבור המערכות הטכניות (מעל הקומה העליונה ומתחת לרצפת מרפסת הגג והבריכה).
 מגדל (בניין D): בקומות המסד של המגדל (2-9) מתוכננת מרפסת טכנית קומתית מצומצמת בחלק המזרחי של המגדל. הרפפות של המסתור פונות לכיוון צפון ולא לרח' בתיה לישנסקי.
 בקומות המגדל, החל מקומה 10, ולמעט שלוש הקומות העליונות מתוכננת מרפסת טכנית קומתית. במגדל מתוכננת קומה טכנית עליונה ומבנה טכני על הגג בהתאם להוראות התכנית.

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה A1 - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר									
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³		
			בניין A	בניין B	בניין C	בניין D		סה"כ	%-ב ²
דירה קטנה	30 - 60	25%	0	0	31	80	111	30%	45 מ"ר
דירה בינונית	61 - 85	25%	0	5	15	60	80	25%	74 מ"ר
דירה גדולה	86 - 120	50%	25	5	7	47	85	45%	98 מ"ר
דירה גדולה מאד	מעל121		2	1	1	68	71		168 מ"ר
סה"כ			100%	27	11	54	255	347	90 מ"ר

הערות לטבלה A1/1

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (כולל שמתוכנן), לא כולל מרפסות

² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)						
71						סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט
סה"כ ב-% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בניין D	בניין C	בניין B	בניין A	
25%		17				כמות
		11-45				מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	בניין A ו-B בנויים בקיר משותף. בין בניין B לבניין C יש מרחק של 12 מ'. בין בניין C למסד של מגדל D יש מרחק של 8.5 מ'. בין מגדל D לבניין A יש מרחק של 12 מ'.
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש	המרחק בין המסד של מגדל D למבנה המרקמי במגרש 2453 הוא 10 מ'.
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	המרחק בין מגדל D לתחום המגדל במגרש 2453 הוא 18 מ'.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	יציאה נקודתית של 3 מ' בחזית הפונה לרח' בתיה לישנסקי ועד 5.8 מ' מתחום החיפוש של המגדל, בחלקו הדרומי של המגדל (כך שאין השפעה מבחינת הצללה על מגרשים גובלים). היציאה מהתחום מתוכננת בנסיגה של 5 מ' מהרחוב (ע"פ הוראות התב"ע), כך שמופעה אל הרחוב מינימלי. נדרש אישור מהנדס העיר, בהתאם למסמך הנחיות מהנדס העיר. נימוק: יציאה נקודתית זו מאפשרת תכנון איכותי מבחינת כיווני אוויר לדירות והפנייתן לכיוון מערב.
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	חזית לאבן גבירול – 90% חזית לשדרה 6 – 77% חזית לבתיה לישנסקי – 81%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן המזרחית של המגדל, בקונטור הבניין. הכניסה מרח' בתיה לישנסקי. מיקומה דומה למיקום במסמכי התב"ע המנחים. ככל ומגרש גובל 2453 יהיה בבעלות היזם יותרו איחוד והעתקת מיקום הרמפה לתחום מגרש 2453
מיקום חניות לאופנועים	במרתפים (במרתף 1- ממוקמות החניות למסחר ולתעסוקה).
מספר קומות חניון	6 (בנוסף מפלס גלריה לחניות אופניים).
תכסית קומות חניון (מקס')	80% משטח המגרש (3,939 מ"ר).

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)			
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)			
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)			
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש			
גובה קומות	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	עד 4'	עד 4'	עד 4'
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	עד 6'	עד 6'	עד 6'
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	5.5-6 מ'	אין	5.9 מ'
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	5.5-6 מ'	6 מ'	5.9 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	מסחר: 6 מ' בקומת הקרקע	מסחר: 6 מ' בקומת הקרקע	מסחר: 6 מ' בקומת הקרקע. תעסוקה: 4 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.85 מ' (בקומות 2-8) 3.3 מ' (בקומה 9)	3.3 מ'	4 מ' בקומות המסד (2-9) 5 מ' בקומה 10 (קומת השטחים המשותפים ושימושי בילוי ופנאי) 3.5 מ' בקומות המגדל (11-34) 4 מ' בקומות המגדל (35-45)
	קומות טכניות	אין	קומת גג טכני המחולקת באופן הבא: פלנום טכני בגובה 119 ס"מ למערכות ומעליו בריכה ועומק שתילה גנני בגובה 250 ס"מ	קומה טכנית (46 במגדל): 5.00 מ' ברוטו ומעליה גג טכני למערכות בגובה 5.00 מ'

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1		לא
		תת-סעיף
		הסבר
		1.15
		המגדל מחולק מבחינה עיצובית ל-5 תיבות מלבניות ובינהן ניתוקים, ולא כתיבה גיאומטרית אחת מלאה. הנפחים הולכים וקטנים בקומות העליונות.

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 80% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותרים בקומת הקרקע.

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	חזית מסחרית באורך של 85%

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

(יש להתייחס להשתלבות חומרי הגמר ביחס לסביבה ולרחובות הסמוכים, ולציין באופן מיוחד מקרה בו המגרש סמוך לפארק החופי)
חומרי הגמר יהיו:

בבינוי המרקמי – שילוב של טיח, חיפוי קשיח מבטון מזויין בסיבי זכוכית (GFRC) בגוון בהיר, חלונות וויטרונות, מעקות מתכת.

במגדל – קיר מסך מזוגג קונסטרוקטיבי המורכב מ-:

א. יחידת זכוכית מבודדת (IGU) מברזל נמוך (Low-Iron) עם ציפוי Low-E.

ב. חיפוי קשיח מבטון מזויין בסיבי זכוכית (GFRC) בגוון בהיר או בטון מתועש או אלומיניום או פח אלקובנד.
מעקות המרפסות במגדל יהיו מזכוכית ו/או מעקה מרשת פלדה או מעקה מתכת.
החזיתות לרחובות הסובבים יהיו פתוחות ופעילות.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי	בנייה מרקמית עד 9	בנייה מרקמית עד 7	בנייה מרקמית עד 9	מגדל (עד 45 קומות) +

מסד (עד 9 קומות)	קומות	קומות	קומות	(בנייה מרקמית/מגדל/משולב)
קיר מסך מזכוכית, חיפוי קשיח GFRC בגוון בהיר או אלומיניום או שו"ע	טיח משולב עם חיפוי GFRC בגוון בהיר, זכוכית.	טיח משולב עם חיפוי GFRC בגוון בהיר, זכוכית.	טיח משולב עם חיפוי קשיח GFRC בגוון בהיר, זכוכית.	חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בובה)
הדגשות עיצוביות בפינות המרפסות ועל גבי קיר המסך באמצעות אלמנטים עשויים GFRC בגוון בהיר	הדגשות עיצוביות בפינות המרפסות באמצעות אלמנטים עשויים GFRC בגוון בהיר	הדגשות עיצוביות בפינות המרפסות באמצעות אלמנטים עשויים GFRC בגוון בהיר	הדגשות עיצוביות בפינות המרפסות באמצעות אלמנטים עשויים GFRC בגוון בהיר	חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בובה) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)
מיקום: מרפסת טכנית קומתית בקומות 2-9, הפונה לכיוון צפון. מרפסת טכנית קומתית בקומות 11-42, הפונה לרח' בתיה לישנסקי. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתיר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין. הטכניות יפנו לחצר הפנימית ולא לרחובות	מיקום: פלנום טכני מתחת לגג הבריכה. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתיר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין. הרפפות הטכניות יפנו לחצר הפנימית ולא לרחובות	מיקום: מרפסת טכנית בקומות 2-6 בחזית הצד המזרחית.	מיקום: מרפסת טכנית בקומות 2-7 בחזית הפונה לחצר הפנימית.	קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)
PVT בגגות המבנים בלבד	לא	PVT בגגות המבנים בלבד	PVT בגגות המבנים בלבד	פאנלים לייצור אנרגיה BIPV
אין	אין	אין	אין	תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)
שילוט מסחרי בלבד התואם להנחיות מח' שילוט העירונית ובאישורה לא יותר שילוט קבלני				שילוט (לא/כן+תיאור)

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
הסבר	תת-סעיף
לא מתוכננים פאנלים לייצור אנרגיה BIPV בחזיתות	4.5 א.

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
365 מ"ר	0	0	365 מ"ר 100%	בניין A
174 מ"ר	0	0	174 מ"ר 100%	בניין B
521 מ"ר	0	499 מ"ר 96%	חדרי מדרגות ומעלית בשטח 22 מ"ר, 4%	בניין C
478 מ"ר	0	0	478 מ"ר 100%	בניין D

4.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5		לא
		תת-סעיף
		הסבר
		5.4
		מעלית אלונקה מתוכננת לעלות למרפסת הגג של בניין C, המשמשת לרווחת הדיירים וזאת על מנת לעמוד בדרישות בטיחות אש ובהתאם להערה ח לטבלה 5 בהוראות התכנית.

5. מ

רפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות. בבינוי המרקמי- לכל יחידות הדיור מתוכנן מסתור כביסה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות למעט בדירות עם כיוון אוויר אחד הפונות לרחובות. לדירות אלה מתוכנן פרט מעקה מתכתי במרפסות באופן שיסתיר את מתקני ייבוש הכביסה כך שלא יהיו נצפים או בולטים.

5.2 בדירות המגדל- מתקן ייבוש כביסה ימוקם במרפסת בחלק מוצנע אשר יוסתר ע"י פרט מיוחד שיתמוג בעיצוב הבניין. פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסות הגג הפרטיות יתוכננו פרגולות קלות מאלומיניום וישתלבו במופע האדריכלי של הבינוי. במרפסת גג הבריכה מעל בניין C יתוכנן קירוי קל לאזור הבריכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7		לא
		תת-סעיף
		הסבר
		6.3
		בקומות הגבוהות של המגדל מרפסת הגזזטרה תהיה בשטח 16 מ"ר, וניתן להעמיקה לתוך הדירה כמרפסת שאינה זיזית על חשבון שטחים עיקריים. בנוסף בקומות 21, 29 ו-38 מבוקשת הוספת מרפסת זיזית על חשבון שטח עיקרי, אשר בולטת עד 2 מ' ממישור הבניין וממשיכה את קו המרפסות הזיזיות בשאר הקומות.

6. מ

ס

ת

ור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8		לא
		תת-סעיף
		הסבר
		8.1
		בבינוי המרקמי- לכל יחידות הדיור מתוכנן מסתור כביסה למעט בדירות עם כיוון אוויר אחד הפונות לרחובות. לדירות אלה מתוכנן פרט מעקה מסגרות במרפסות באופן שיסתיר את מתקני ייבוש הכביסה כך שלא יהיו נצפים או בולטים. במגדל- מתקן ייבוש כביסה ימוקם במרפסת בחלק מוצנע אשר יוסתר ע"י פרט מיוחד שיתמזג בעיצוב הבניין.

7. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל D	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל D	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל D	הפנית כל מנדפי המסחר בפרויקט לגג עליון של המגדל
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	אין פתח על גג המרקמי	אין פתח על גג המרקמי	אין פתח על גג המרקמי	מיקום פתח הפליטות בגג עליון. אין ברדיוס של 50 מ' ממנו כל שימוש רגיש
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	מרפסת טכנית קומתית למתקני עיבוי, הפונה לחצר הפנימית	מרפסת טכנית קומתית למתקני עיבוי, הפונה לחצר הפנימית	בקומה 9 מתוכנן חלל טכני מתחת לגג העליון, בו מעבים ומשאבות לשירות הדירות, בהפניה לחצר הפנימית	מרפסת טכנית קומתית למתקני עיבוי, הפונה לכיוון צפון בנוסף מתקני עיבוי בקומה הטכנית של המגדל
הנחיות אקוסטיות	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות	המתקנים מתוכננים בשטח טכני בקומה השמינית – החלל תחום בקיר אקוסטי בהתאם להנחיות	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות. מתוכנן פתרון אקוסטי בדפנות המרפסות בהתאם להנחיות.
שוטי אשפה, חדרי השלכה	חדר השלכה קומתי בכל קומה 1-9, בו שני צינורות. פירי האוורור עולים לגג העליון	חדר השלכה קומתי בכל קומה 1-7, בו שני צינורות. פירי האוורור עולים לגג העליון	חדר השלכה קומתי בכל קומה 1-9, בו שני צינורות. פירי האוורור בהשלכה אופקית דרך הפלנוס הטכני מתחת לקומת הגג.	חדר השלכה קומתי (4 צינורות). פירי האוורור מתוכננים בגג עליון.
הפניית ארובת גנרטור	-	-	-	אל הגג העליון של המגדל
מרתפי חניה	פליטת אוויר דרך פיר קומתי אל הגג העליון	פליטת אוויר דרך פיר קומתי אל הגג העליון	-	כניסת אוויר מרתפים מוטמעת בנפח הבנוי חלק מופנה כלפי החצר הפנימית, חלק בחזית הצפונית בקומת הקרקע ברפפה עליונה, וחלק מצידי הרמפה
חדרי חשמל	חדרי חשמל ממוקמים במרתף 1-.			

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בריכת שחייה בשטח משותף	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
[להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	אין	אין	בריכות שחייה על הגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים. אמצעי הצללה בהתאם לתקנות	בריכה מקורה בספא בקומה 10
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	יתרו בריכות שחיה במרפסות הגג. הצללה על מרפסת גג שבה בריכה תיעשה באמצעות פרגולה. הבריכה והפרגולה יורחקו לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.			

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

9. שטחים ציבוריים בנויים

9.1 לא מוקצים במגרש זה שטחים בנויים לטובת הציבור

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

החצר הפנימית תשמש כזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ושהייה, ברוחב משתנה המבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב - תא/ 1/4444. כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבות מסחר, שטחי גינון ומדשאות. שטח זיקת הנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.

חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. בתחום החצר הפנימית ושטחים בזיקת הנאה - תותר הצבת ספסלים, אזורי ישיבה ואלמנטי פיתוח. כמו כן, תותר הצבת שולחנות וכיסאות של בתי עסק בשטחים החצר הפנימית והמעברים, בכפוף לאישור אגף שפ"ע ורישוי עסקים, לעת הוצאת היתר הבנייה.

הצללות וסגירות חורף בפיתוח - יותרו גגונים מעל הכניסות למבואות. מיקום סגירות החורף בצמוד לשטחי המסחר ובתיאום עם אדריכל העיר ורישוי עסקים. פרטים וחומרים לסגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. כמות העצים בשטח החצר לא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, וימוקמו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 36 מ"ק לעץ. בתי הגידול לעצים יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
100% = 4924	שטח המגרש
80% = 3939	תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)
55% = 2708	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%), לא כולל הגשר המקשר בין מגדל D למרפסת גג משותפת מעל בניין C
20% = 985	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מינ' 20%, באמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
246 = 5%	חיפוי צף ומחלחל
49% = 2,427	שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית) כולל שטחים בקולונדה

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	42 עצים בפרויקט מתוכנן לפחות 27 בקרקע טבעית
קירוי מצללות	אין
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	30 חניות אופניים בפיתוח
בריכה אקולוגית	אין

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	100% = 42
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	79% = 33
עצים מסומנים לשימור	21% = 9
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזור חדרי שנאים	פתחי אזור ימוקמו בפינה הצפון מזרחית של המגרש, בהפניה לחזית הצפונית בקומת קרקע, לפי דרישות חברת החשמל (מעל מפלס הקרקע) מוטמע בנפח הבנוי
גמלי מים	בקיר הרמפה מתחת למגדל (בניין D) ללא ביטוי בולט בחזית.
פתחי אזור חניונים (כניסה ופליטה)	פתחי הכנסת אוויר: בחזית הצפונית בקומת הקרקע ברפפה עליונה, וחלק מצידי הרמפה בחזיתות פנימיות כלפי חצר פנימית (לא בהפניה לרחובות). פליטת אוויר: פירי אזור החניונים מתוכננים בלובי בניינים A ו-B ויוצאים ישירות לגג במרחק תקין מחלונות בהתאם לדרישות איכות הסביבה.
ארונות תשתית	ארונות התשתית ככל ויהיו, יוצנעו ויוטמעו בעיצוב הבניינים.
מזגנים	בבניינים A ו-B המעבים ממוקמים במסתור טכני קומתי. בבניין C

המעבים ממוקמים בפלנום טכני מתחת לגג המשותף ולבריכה רפפות האיוורור יפנו לחצר הפנימית. בבניין D המעבים ימוקמו במסתור טכני קומתי ובגג העליון. לא קיימת הפניית מזגנים לפיתוח.	
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בנין A	בנין B	בנין C	בנין D
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	בקומת מרתף 1- ובקומת גלריה של מרתף 1- עם גישה מהמרתף בסמיכות ללובי	בקומת קרקע עם גישה מלובי, ובקומת מרתף 1- ובקומת גלריה של מרתף 1- עם גישה מהמרתף בסמיכות ללובי	בקומת קרקע עם גישה מלובי, ובקומת מרתף 1- ובקומת גלריה של מרתף 1- עם גישה מהמרתף בסמיכות ללובי
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן, כניסה ישירה למעלית אופניים ייעודית מחזית אבן גבירול בחזית המערבית	לא	כן, כניסה ישירה למעלית אופניים ייעודית מחזית רח' בתיה לישנסקי	כן, כניסה ישירה למעלית אופניים ייעודית מחזית רח' בתיה לישנסקי
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	-	-	-
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	מתוכננות חניות אופניים לאורחים בקומת הקרקע: 30 חניות בפיתוח- 22 ממוקמות בדופן הצפון מערבית עם גישה ישירה מרח' אבן גבירול. 8 חניות אופניים נוספות בחצר הפנימית סמוך לקיר הרמפה עם גישה מרח' אבן גבירול. 32 חניות בחדר סגור בלובי בנין D, עם גישה ישירה מרח' בתיה לישנסקי. 16 חניות בחדר סגור בלובי בנין C, עם גישה ישירה מרח' בתיה לישנסקי. 8 חניות בחדר סגור בלובי בנין B, עם גישה מתוך הלובי. 12 חניות בחדר סגור בלובי תעסוקה בבנין D, עם גישה ישירה מרח' בתיה לישנסקי.		

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

		בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)	בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית		קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)		מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר, משרתת את בניינים A ו-B	מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר, משרתת את בניינים A ו-B	מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר	מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר
חדרי מחזור	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	2 – מגורים 1 – מסחר שני החדרים הללו מתוכננים במרתף העליון בסמוך לגרעין בניין A. חדר מחזור מסחר אחד משרת גם את המסחר של בניין B	1 – מגורים החדר מתוכנן במרתף העליון בסמוך לגרעין בניין B	1 – מגורים 1 – מסחר שני החדרים הללו מתוכננים במרתף העליון. חדר מחזור מגורים בסמוך לגרעין בניין C. חדר מחזור מסחר ממוקם מתחת למסחר שבקרקע.	1 – מגורים 1 – מסחר שני החדרים הללו מתוכננים במרתף העליון. חדר מחזור מגורים בסמוך לגרעין מגדל D.
	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	-	-	-	חדר אצירה מרכזי מתוכנן בצמוד לגרעין המגדל במרתף 1- ובסמכות למעלית האשפה
מעלית פינוי פסולת מחזור		מעלית בגודל 3X3 מ' ממוקמת בסמוך לגרעין מגדל D, בחלק הצפוני של הבינוי. המעלית נמצאת בתוך נפח הבינוי וצמודה לרחבת פינוי אשפה בקומת הקרקע. פתח החדר יפנה צפונה ולא לחזית הרחוב.			
נקודת גישה לפינוי גזם		נקודת גישה אחת לפינוי גזם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.			

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
4 עמדות במפרץ	כמות מפרצי חניה מתוכננים
שדרה 6	מיקום (שם רחוב/ות)

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)

בניין D	בניין C	בניין B	בניין A		
4 רחבות בארבעת הבניינים במרחקים ע"פ התקינה והדרישות				כמות דרושה	רחבת היערכות
ממוקמת בחלקה בתחום המדרכה ובחלקה בחזית המגרש בחזית לרח' אבן גבירול בסמיכות לתחנת אוטובוס מתוכננת ללא פיגעה בעצים ותאורה במדרכה.	ממוקמת בפינה הדרום מזרחית בתחום המדרכה	ממוקמת בפינה הדרום מערבית בתחום המדרכה	ממוקמת בחלקה בתחום המדרכה ובחלקה בתחום המגרש בחזית לרח' אבן גבירול בסמיכות לתחנת אוטובוס מתוכננת ללא פיגעה בעצים ותאורה במדרכה.	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
כן, רחבת הכיבוי שממוקמת בצמוד לכניסה לרמפה משפיעה על 2 נטיעות ברח' לישנסקי, אותן יש לתאם ולהזיז למיקום חלופי.	לא	לא	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	ברזי סניקה
ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל הניתן	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל הניתן	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל הניתן	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל הניתן	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	

מתוכננת חניה לפריקה וטעינה עבור כלי רכב קטנים וחצר שירות בסמיכות למעלית מסחר.	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
כן	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	כלל הגגות מקבלים חשיפה ראויה לקרינה ולשעות השמש. גג המגדל חשוף באופן מיטבי ואילו הגגות המרקמיים חשופים באופן חלקי ייתכן ובשל הצללה של המגדל המתוכנן מדרום לפרויקט.	דוח הצללות
כן	יש לתכנן עץ בנקודת החריגה בקומת הקרקע. במפלס הגג הפעיל יש לתכנן פרגולה ו/או אלמנטים טבעיים כדי לטפל בחריגה.	דוח רוחות טורדניות
לא		דוח סנזור, בוהק וחום
כן	בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי המגרשים הגובלים בהתאם לסעיף 6.2, ה, 2.	דוח מיקרו אקלים

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין A	בניין B	בניין C	בניין D	
0				אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
מתוכננות הכנות להתקנת PV עם יכולת לייצר 282,285 קוט"ש לשנה				אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

בניין A	בניין B	בניין C	בניין D	
365 מ"ר	174 מ"ר	521 מ"ר	478 מ"ר	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
0	0	0	0	שטח גג ירוק (במ"ר)
183 מ"ר	87 מ"ר	261 מ"ר	239 מ"ר	שטח גג כחול (במ"ר)
50%	50%	50%	50%	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים במגדלים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגיבון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

1.6 חיסכון בצריכת אנרגיה

הקטנת הצריכה באמצעות שימוש במערכת **WS VRF** ל- 552200 קוט"ש לשנה

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית העיצוב.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
4. מתן אפשרות לשלכיות הקמת הפרוייקט באופן של פיצול היתרים:
 - א. דיפון, חפירה וביסוס
 - ב. בניה מרקמית (בניינים C,B,A)
 - ג. בנית מגדל (בניין D)

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. מתן אפשרות לשלכיות באכלוס:
 - א. בניה מרקמית (בניינים C,B,A)
 - ב. בנית מגדל (בניין D)

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון וצוות אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/תמ"ל 3001(301) - מגרש 301, אשכול, שדה דב
13 - 13 - 0004-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת אשכול ברובע שדה דב, תל אביב – יפו
מגרש 301
בפינת אבן גבירול ושדרה 3, מצפון לשצ"פ 604 ושצ"פ 701 וממערב למגרש 408.



תשריט תב"ע תמ"ל 3001

כתובת:

שדרות אבן גבירול פינת שדרה 3 (רחוב 2435)

גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900	מוסדר			23

שטח התכנית:

6.568 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משרד ODA / משרד פריאון ברודנר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומון אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה : יוזמות
 יזם : הדס קפיטל שפרן ש.ד בע"מ
 בעלות : מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, לא קיימים עצים בתחום המגרש, קיימת תשתית עירונית ברחובות הגובלים למגרש.

מצב תכנוני קיים:

על מגרש 301 חלה תכנית תמ"ל / 3001. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח ליחידת התכנון בקני"מ 500:1. יחידת התכנון מס' 10 כוללת את מגרש 301 בלבד.
 נוסף ל"תכנית הראשית" תמ"ל / 3001 – פורסם מסמך הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022) כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בתחום תמ"ל 3001

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 301 הינו ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. במגרש מתוכננים 2 מבנים מרקמיים עבור מלונאות (מבנה בן 9 קומות) ומשרדים (מבנה בן 8 קומות) הכוללים מסחר בשתי הקומות הראשונות. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים ראשיים למשרדים ולמלון, שטחי שירות נלווים לטובת שימושי הקרקע בהם מסדרונות וגרעיני תנועה.
 כל השטחים הפנויים מבינוי בקומת הקרקע (הכוללים את החצר הפנימית, מעברים מקשרים לרחובות ולשצי"פ הלינארי, הרצועה המזרחית וכן הקולונדה לאורך פינת הרחובות) ירשמו בזיקת הנאה ומעבר ושהייה של כלל הציבור ללא מגבלת זמן. כניסת רכבים ומשאיות לתת הקרקע תעשה דרך רמפה מקורה בתחום הבינוי בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
 הכל כמפורט בסעיפי המסמך בסעיפים הרלוונטיים.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל / 3001
נתונים עפ"י טבלה 5	במ"ר	
שטחים עיקריים על קרקעי	מלונאות במ"ר	6,600
	מסחר במ"ר	3,150
	תעסוקה במ"ר	6,300
	סה"כ כלל השימושים במ"ר	16,050
שטחי שרות על קרקעי	מלונאות במ"ר	4,400
	מסחר במ"ר	1,350
	תעסוקה במ"ר	2,700
	סה"כ כלל השימושים במ"ר	8,450
מרפסות	מלון במ"ר - מלונאות בלבד	1,750
גובה	קומות	9 קומות למלון / 8 קומות למשרדים
	מטר	39.50 מ' ממפלס 0.00 — לפי מצב מוצע אין מגבלה בתב"ע
תכסית מגדל		אין מגדל
תכסית מרתפים		85%

- תוספת 2.5 מ"ר לכל מתקן חניה דו גלגלי.
- שטחי הסטיו לא באים במניין השטחים המותרים לבנייה.
- תוספת של עד 700 מ"ר (עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה.

עיקרי הוראות התכנית

תכנית שכונת אשכול בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב תא/ (4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד/ד' מגורים נטו. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הדמיות המבנים

הדמיה מכיוון דרום מערב - רחוב אבן גבירול והפארק הלינארי



הדמיה מכיוון צפון מערב - רחוב אבן גבירול פינת שדרה 3



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הפרויקט ממוקם במגרש 301 ברובע שדה דב, וחלה עליו תכנית תמ"ל/3001, כאשר ייעוד המגרש הינו מסחר, תעסוקה ומלונאות. הפרויקט מתוכנן כבנייה מרקמית וכולל שתי קומות מסחר בבסיס המתחם, ומעליהן שני מבנים נפרדים – מבנה משרדים באגף דרום מערבי ומבנה מלונאות באגף הצפון מזרחי – המאורגנים סביב חצר פנימית משותפת המאפשרת חציה אל הרחובות והשצ"פ הגובלים. כלל השטחים במגרש שאינם מבונים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, כחלק מתפיסה תכנונית פתוחה ויצירת רצף עירוני נגיש. בפרויקט מתוכננות שתי קומות מרתף: במרתף 1- ממוקמים חצר משק ומערך האשפה,

חניות רכב ואופניים ושטחים תפעוליים לבית המלון, ובמרתף 2- ממוקמים מאגרי מים, חניון אופניים נוסף ושטחים טכניים. שתי הקומות הראשונות מעל הקרקע מיועדות למסחר. קומת הקרקע כוללת מסחר, איזורי שירות ולובאים נפרדים – לובי בית המלון בצפון המגרש ולובי בניין המשרדים בדרומו.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

לאורך 75% מהחזית גובה הבינוי לרחוב אבן גבירול יהיה 30.2 מ' עד קצה מעקה הגג. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי.

קומות המסחר:

שתי קומות מסחר :

קומת קרקע 6 מ'

קומה ראשונה 7 מ'

גובה הקולונדה בקומת קרקע : גובה הקולונדה משתנה בשל מפלסי הרחוב, בפינה הצפון מזרחית גובה הקולונדה הינו 4.45 מ'. גובה הקולונדה עולה לאורך השדרה השלישית ורחוב אבן גבירול עד לפינה דרום מערבית. שם גובהה הינו 6 מ'.

• **מבנה A בית מלון :** מבנה מרקמי בן 9 קומות הכולל קומת קרקע למסחר ולובי ראשי, 7 קומות

מלונאות לחדרים ואיזורים משותפים וקומת גג טכני הכוללת איזור פעיל ובריכה.

גובה קומת קרקע 5.45 מ'

גובה קומה טיפוסית : 4 מ'

גובה קומת גג פעיל (גובה מפני רצפה עד קצה מעקה הגג) 5.2 מ'

גובה קומת גג טכני (גובה מפני רצפה עד קצה מעקה הגג) 6.3 מ'

• **מבנה B משרדים :** מבנה מרקמי בן 8 קומות הכולל קומת קרקע למסחר ולובי ראשי, קומת מסחר,

5 קומות משרדים וקומת גג.

גובה קומת קרקע 7 מ'

גובה קומת משרדים טיפוסית 4 מ'

גובה קומת משרדים אחרונה (לאחר נסיגה) 5 מ'

גובה קומת גג 5.3 מ' (ממפלס רצפת הגג עד לקצה מעקה)

קומות מרתף : מתוכננות שתי קומות מרתף. גובה קומת מרתף עליון 1- יהיה כ- 7 מ' ברוטו, בשל דרישה לחצר משק תת קרקעית ועל מנת לאפשר עומק שתילה וגלריות טכניות בחלל המרתף עפ"י צורך.

מעברים בקומת קרקע : המעברים בקומת הקרקע בין החצר הפנימית לבין השטחים הגובלים אליהם הם מקשרים, הינסברוחב של 8 מ', המעבר הצפוני בגובה של 12.45 מ'. המעבר המערבי בגובה של 12.6 מ'. במעבר המקשר מערבה לאבן גבירול בלבד יתאפשר גשר נקודתי לחיבור אגפי המסחר בקומה 1 ברוחב של 5.2 מ' בגובה נקודתי של 5.5 מ'. הגשר יהיה בצד הפנימי של המעבר לכיוון החצר הפנימית. השטח המתחת לגשר יסומן בזיקת הנאה, עם זאת, שטחו

יהיה בנוסף לשטחים הנדרשים עבור זיקת ההנאה כמסומן בתכנית הראשית.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תמ"ל/3001 – "שכונת אשכול, שדה דוב". מצפון – שדרה 3, קו בניין 0.

מדרום – שצ"פ 604, קו בניין 0.

ממזרח – מגרש 408, קו בניין 5.00 מ'.

ממערב – רחוב אבן גבירול, קו בניין 0.

בקומת הקרקע לאורך הרחובות תהיה נסיגה של חזית המסחר 5 מ' מקו 0 על מנת לאפשר קולונדה לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

ז. **חומרים** –

a. חומרי גמר למבנים יכללו חיפוי טיח לסוגיו (דקורטיבי , וושפוף) בגוון בהיר, לקורות אופקיות בין קומות או עמודים ומקטעי קירות אטומים. בקומות המסחר והמשרדים ישולבו קירות מסך מרצפה לתקרה. הזכוכיות במסחר ובמשרדים תהינה שקופות. במשרדים זכוכית שתעמוד בערכי רפלקטיביות מירביים נדרשים (בתאום מול איכות סביבה) ומסוג LOW E . בקירות המסך ישולבו מקטעים אטומים לפי צורך (למשל בצמידות לקירות אטומים או בקומת הגג הטכני). בקומות המלון יהיה שילוב של פתחים מזוגגים וקירות מסך.

b. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ח. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות :

- לכיוון הרחובות והשצ"פ - המרפסות ישולבו בחזית ויהיו מרפסות שקועות או שקועות בחלקן ליצירת חזית אחידה. במשרדים המרפסות יהיו שקועות או מרפסות גג פתוחות לשמיים כתוצאה מנסיגה של הבינוי. במלון המרפסות יהיו קונזוליות בקו חיצוני רציף ואחיד לאורך החזית, כמו כן יהיו מרפסות גג פתוחות לשמים כתוצאה מנסיגת קומות המלון לכל גובהו.
- לכיוון החצר הפנימית ישולבו מרפסות קונזוליות או מרפסות גג . ניתן שמרפסות אלו יהיו בעיצוב יותר חופשי שמתאים לקו הכללי של עיצוב הבינוי בחצר הפנימית.
- בקומה ראשונה למסחר, לכיוון הרחובות והשצ"פ ישולבו מרפסות מקורות ושקועות בתחום הבינוי וישמרו על קו חזית אחידה לקולונדה. עומק מרפסות אלו יהיו 4 מ' (עומק זה אינו כולל את המעברים המקורים המובילים אל המרפסות).
- מרפסות לא יהיו מדלגות, במבנה המשרדים יתכנו מרפסות בגובה כפול. במבנה המלון הפונה לחצר הפנימית יתאפשרו מרפסות במקצב דינאמי שיהיו מרפסות גג כתוצר של הבינוי המוצע.
- מעקות מרפסות הבינוי המרקמי תהיינה מזכוכית או מעקה מסגרות. מחיצות הפרדה בין מרפסות ישולבו בעיצוב ויהיו מחיצות קלות מזכוכית או מחיצות בנויות בחיפוי סטוקו או שילוב של השניים.

ט. **הצללות וסגירות חורף** - ניתן להקים סגירת חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לפרטים וחומרים התואמות להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכו'.

י. **האזורים המסומנת בהם סגירת חורף :**

– בחלק הצפוני, האזור של חזית הבית מלון (לא כולל הלובי).

– הפינה הצפון מערבית – המפגש בין שדרה 3 ורחוב אבן גבירול

- החזית המערבית למסחר הפונה לרחוב אבן גבירול

- סגירה חורפית למסחר הפונה למעבר הדרומי

- המסחר הפונה לחצר הפנימית בבניין B

יא. **שילוט** – השילוט על חזיתות המבנים יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית. לא יותר שילוט קבלני.

יב. **חזית חמישית** - עיצוב הגגות והמערכות הטכניות יתוכנן כחזית חמישית של המבנה, תוך הקפדה על איכות נראות מגגות סמוכים ומהרחב הציבורי. הגגות הנצפים והגג הטכני יעוצבו באופן מוקפד, ותתאפשר אליהם נגישות לצורכי תחזוקה ובקרה.

המערכות הטכניות הממוקמות בקומת הגג יוסתרו באמצעות קירות או אלמנטים אטומים, כגון מעקה זכוכית אטום, ויטפלו באמצעים אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. המערכות לא יבלטו מעל גובה קיר המיסתור.

יתוכנן גג כחול בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטחי הגגות, לרבות שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר ולמערכות ייצור חשמל בתאים פוטוולטאיים.

יג. **תאורה אדריכלית**

לא תהיה תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

- הכניסות לשימושים העיקריים יהיו נפרדות. כניסה למלון תהיה בפינה בצפון מזרחית הכניסה הכניסה לחניונים תהיה בפינה הצפון מזרחית של המגרש ותהיה מקורה ובתחום הבינוי. הכניסה למשרדים תהיה בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ.
- רחב הקולונדה 5מ'.

ב. **קומת הקרקע**

- תכסית הבינוי בקומת הקרקע היא 55% משטח המגרש.

ג. שטחים משותפים בנויים

השטחים המשותפים הבנויים כוללים את חדרי האופניים הממוקמים בקומת מרתף 1- וכן חדר אופניים נוסף בבניין המשרדים בקומת הקרקע ולובאי הכניסות לבניינים.
בנוסף, בבית המלון מתוכננים חללים משותפים המיועדים לשימוש דיירי המלון, ובהם: בקומה הראשונה – חדר כושר, חדר לוקרים, חדר אוכל ולאונג'; ובקומת הגג – בריכת גג ולאונג'.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- בשלב היתר יידרש תיאום ואישור של משרד התיירות
- המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול.
- מבנה המלון יישמש לאכסון מלונאי רגיל, בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים.
- כמות חדרי המלון תהיה 150-190 חדרים, ותיקבע בשלב היתר הבניה לפי הנחיות ותאום עם משרד התיירות
- לא תותר מכירת שטחי המלון בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח המלונאיות למים ו/או חשמל ו/או גז.
- שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון חניות וכד', לא ישוכו ליחידות אירוח ספציפיות.

שדה דב 301 - ניתוח שטחי בית מלון		כמות חדרים בקומה לפי שטח																	סה"כ חדרים בקומה	סה"כ חדרים
קומה	72 מ"ר	96 מ"ר	57 מ"ר	33 מ"ר	47 מ"ר	44 מ"ר	42 מ"ר	43 מ"ר	45 מ"ר	38 מ"ר	32 מ"ר	31 מ"ר	30 מ"ר	29 מ"ר	28 מ"ר	27 מ"ר	26 מ"ר	25 מ"ר	23 מ"ר	
2									1									1	7	קומה 2
3			1		2		2		1	2	1	5	1	14	1	1		1	15	קומה 3
4						1	1	2		2						1		1	16	קומה 4
5		1		1	1			1					1					10	16	קומה 5
6			1			2		1					1					9	14	קומה 6
7	1		1		1													7	14	קומה 7
סה"כ חדרים בשטח זה בבית מלון	1	1	3	1	7	3	4	2	1	4	1	5	5	14	1	9	37	3	82	

סה"כ חדרים בבית מלון 184

ניתוח שטחים משותפים לבית מלון

שטח	קומת קרקע
330	חב' - מסחר בית מלון

שטח	קומה ראשונה
130	חדר כושר
137	חדר ישיבות
48	חללים
106	מטבח הכנסת
545	חדר אוכל

שטח	קומה רביעית
122	טריקלין

שטח	קומת גג
12	טריקלין

נגישות

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

2.4 מערכות

לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום שטחים פתוחים. גמל מים ימוקם בצד הפנימי של רמפת הכניסה לרכב ללא נראות מהרחוב. מתקני תשתית ותפעול ישולבו באופן נסתר במעטפת הבניין או בתוך הבינוי ולא יבלטו למרחבים הפתוחים. חדרי מיתוג וחדרי חשמל ראשיים ימוקמו בתת הקרקע, תוך שמירה על מרחקי קרינה בטוחים מאיזורי שהייה קבועים. לא תותר הכנסה או הוצאה של האוויר בפיתוח הקרקע אלא בגגות או בתחום הבינוי.

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר מיתוג, שנאים, חדרי חשמל ראשיים, גנרטור חירום, מאגרי מים וחדרי משאבות, מפרידי שומן וחדרי אשפה ימוקמו בקומות בתת הקרקע. חצר המשק ומערכת התפעול והאשפה יהיו בקומת החניון העליונה. אוורור חדר גנרטור חירום, והכנסת אוויר לחדרים טכניים (שאינם חדרי אשפה) יבוצע באמצעות פירים לקומת הקרקע באיזור הרמפה כאשר פתחי האוורור יהיו בתחום המבונה, בגובה 4 מ' מפני הקרקע ומשולבים בחזית. הכנסת אוויר לחניונים תבוצע גם היא באמצעות פירים לקומת הקרקע ופתחי הכנסת אוויר בתחום המבונה ובהפניה לאיזורים פינתיים ומוצנעים החצר הפנימית.

ב. **מערכות מיזוג אוויר** –

מלון:

שיטת המיזוג של המלון תהיה מבוססת על צילרים בעיבוי אוויר. על גג המלון יותקנו: צילרים והמשאבות שלהם, יחידות טיפול באוויר, מפוחי יניקת שירותים, מפוחי יניקת מנדפים, מפוחי יניקת עשן, מפוחי יניקת חדרי אשפה ודחסניות.

מבנה משרדים ומסחר:

שיטת המיזוג של מבנה המשרדים והמסחר תהיה מבוססת על צילרים בעיבוי אוויר. על גג מבנה המשרדים יותקנו: צילרים והמשאבות שלהם, יחידות טיפול באוויר, מפוחי יניקת שירותים, מפוחי יניקת מטבחונים, מפוחי יניקת מנדפים, מפוחי יניקת עשן, מפוחי אוורור ויניקת עשן חניונים, מפוחי יניקת חדרי אשפה ודחסניות.

ג. **אוורור חניונים ושטחים מסחריים** –

אוורור ויניקת עשן מהחניון תהיה ביניקה מאולצת. מפוחי האוורור ויניקת עשן יותקנו על גג מבנה המשרדים. אוויר פיצוי לאוורור של יניקת עשן יבוצע באופן מאולץ באמצעות מפוחי אוויר פיצוי ותריסי אוויר פיצוי שיותקנו במפלס קרקע או קומה ראשונה – מחזיתות הבניין בתחום הבינוי. מפוחי יניקת מנדפי מסחר יותקנו על גג מבנה המשרדים או גג מבנה המלון.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מערך פינוי הפסולת בפרויקט מחולק בהתאם לשימושים השונים. המלון מפנה את הפסולת באמצעות מעלית אשפה ייעודית אל חדר האצירה הזמני הייעודי לו. שטחי המסחר מפנים את הפסולת באמצעות מעליות אשפה בשלושה מוקדים שונים אל שני חדרי אצירה ייעודיים (הצפוני והדרומי), ואילו שטחי התעסוקה מפנים את הפסולת באמצעות מעלית אשפה אל חדר האצירה הייעודי להם. כלל חדרי אצירת הביניים ממוקמים בקומת המרתף העליונה. כלל השימושים יאצרו את הפסולת

בחדרי האצירה המיועדים לאשפה מעורבת, אריזות וקרטון. לאחר האצירה, חברת הניהול תפנה את הפסולת אל הדחסניות הממוקמות בקומת המרתף העליונה באמצעות מהפך עגלות. מקומת המרתף הדחסניות יפנו באמצעות משאיות מחצר התפעול המרכזית.

ה. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית. תצורף חו"ד אקוסטית.

ו. **בריכות שחיה** – בריכת השחייה של המלון תמוקם בגג המלון (מבנה A).

ז. **תאורה** – לא תהיה תאורה אדריכלית למבנה.

ח. **כיבוי אש** – רחבת הכיבוי תמוקם במפתן הכניסה הצפונית לחצר הפנימית. תוואי התנועה אל הרחבות יהיה באופן כזה שלא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות הקיים. ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה ובאישור כיבוי אש. מיקום הרחבה וסימונה יהיה כמצויין בתכנית העיצוב האדריכלי.

2.5 **תנועה:**

תכנית המרתפים, תקן החניה לרכבים, משאיות אופנועים ואופניים וכן מיקומם בתחום המרתף יהיו על פי נספח התנועה, כולל חצר התפעול המשותפת לכלל השימושים. תקן החניה לכלל המתקנים יהיה בהתאם להנחיות אגף התנועה התקפות – לפי תקן חניה ארצית וקום חניית אופניים 1 לכל 10 חדרי מלון, חנית אופניים אחת לכל 150 מ"ר תעסוקה, וחניית אופניים אחת לכל 100 מ"ר של מסחר.

▪ חניות האופניים אשר מיועדות למשתמשי הבניין הקבועים ימוקמו בחדרים יעודיים במרתף או בקומת הקרקע. גישה לחדרי האופניים במרתפים תהיה באמצעות מעליות אופניים יעודיות אשר ימוקמו בקומת הקרקע.

▪ תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.

▪ עבור מבנה התעסוקה ימוקמו מלתחות על פי הנחיות מחלקת בניה ירוקה.

- i. יותקנו מתקני אופניים בשטחי הפיתוח והמדרכות הסובבות כחלק מסה"כ חניות האופניים הנדרשות לפי התקן התקף ובהתאם להוראות התב"ע
- ii. 23 חניות ימוקמו בפיתוח
7 חניות ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע
195 חניות ימוקמו בחדרי אופניים במרתף בגישה עם מעליות
מעלית האופניים תמוקם במעבר המערבי לאבן גבירול בגישה ישירה לשביל אופניים עירוני.
גודל תא המעלית יהיה 1.35 / 2.1 מ' נטו (מעלית אלונקה).
- iii. הפרויקט יכולל כניסה אחת לתת הקרקע בפניה הצפון מערבית, באמצעות רמפה המוכללת כולה בתחום הבינוי. הרמפה תיתן מענה לכניסת רכבים פרטיים וכן משאיות שיגיעו את חצר המשק. תבוצע הפרדה במערך התנועה בחניון בין חצר המשק לבין רכבים פרטיים.
- iv. תמוקם רחבת כיבוי אחת למגרש בתחום הפאה הצפונית של החצר הפנימית.
- v. כלל החניות התפעוליות יהיו בתת הקרקע ובקומת המרתף העליונה – בהתאם להנחיות מחלקת וברואה.
- vi. מתוכננים 2 מרתפי חניה .

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

כל שטחי הפיתוח בתחום המגרש, לרבות החצר הפנימית והמעברים, יישמשו כשטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ולשהייה ברוחבים משתנים המבטיחים מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש. כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבות מסחר, שטחי גינון ומדשאות.

- התחזוקה של זיקות ההנאה הכוללות את החצר הפנימית והמעברים הפנימיים תהיה פרטית.
- התחזוקה של זיקת ההנאה הכוללת את הסטיו לאורך כל הרחוב, הרצועה המזרחית המגוננת והכניסה מהשצ"פ הדרומי (תא שטח 604) תהיה עירונית.

3.2 פיתוח השטח

- הפיתוח יאפשר מינימום של 14.95% משטח המגרש לחלחול טבעי.
- שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
- חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר, לרבות ריצוף מחלחל, בהתאם לתוכנית הפיתוח, בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
- גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.
- כמות העצים בשטח החצר לא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, וימוקמו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 36 מ"ק לעץ.
- בתי הגידול לעצים יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. תקינה לבניה ירוקה -

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לשימוש אכסון תיירותי, ולשימוש מסחר ומשרדים לעמוד ברמת שלושה כוכבים, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. דו"ח רוחות -

התקבל אישור ממחלקת בר קיימא להגיש דוח רוחות לאחר הפורום

ג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יש להגיש נספח מפורט בנפרד.

עמידה בקריטריון הגגות – גגות הפרויקט חשופים באופן מיטבי לשמש חורפית.

עמידה בקריטריון חזיתות – כלל החזיתות הדרומיות עומדות בדרישות התקן וחשופות באופן מיטבי לשמש חורפית.

עמידה בקריטריון השצ"פים – בשטח הפרויקט מוצע שצ"פ אחד אשר אינו עומד בדרישות התקן ומוצלל על ידי מבני הפרויקט.

ד. יעילות אנרגטית -

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

ה. ניהול אנרגיה -

1. **יצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשות לפי מדיניות 9144 של עיריית תל אביב. הפרויקט

מחויב לעמוד בדרישת ייצור אנרגיה שנתית של 10% מצריכת האנרגיה המקסימלית של הפרויקט.

פוטנציאל ייצור האנרגיה השנתי הכולל מגגות הפרויקט מוערך בכ- 602,652 קוט"ש.

על שטח הגג הטכני של הבית מלון והבניין משרדים ימוקמו לוחות PV.

2. **חימום מים סניטריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת

מCOP=3.25. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.

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

4. **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.

תוכנן מרכז אנרגיה בשטח הפרויקט – יוקם חדר בקומת מרתף 1- בגודל כ-12 מ"ר נטו, לטובת מערכת ניהול ביקושים למבנה בכלל ולטעינת רכבים חשמליים בפרט. החדר ממוקם בסמוך ככל הניתן לחדרי החשמל הראשיים.

ו. ניהול מי נגר -

- 14.95% משטח המגרש נשמרים נקי מכל תכסית על ותת קרקעית (לרבות ריצופים וריצוף מחלחל) השטחים המאפשרים חלחול לקרקע עומדים על 982 מ"ר. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - תכנון גג מועיל (ירוק או כחול) על 50% לפחות משטח הגגות.
- מנפח הנגר המנוהל יהיה באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי. סך נפח האיגום והויסות המתקבל ממתקני 50% ניהול הנגר הינו כ- 400 מ"ק יממתי. כלומר, מתקבל איגום וויסות של לפחות 50% מנפח הנגר שהתוכנית מנהלת.
- עמידה בדרישות תמ"א 1 בהתאם לתיקון 8.

ז. חסכון במים -

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבנה התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי הגינון כולל מתקן מינרליזציה/דישון בראש המערכת כנדרש.

ח. דו"ח תרמי עיקרוני -

מצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ט. ריצופים -

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יעשה שימוש בעצים בוגרים עם נוף רחב, שטחי גינון רבים ככל האפשר לצמצם השטחים הפתוחים.

י. תקן 5281:

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.

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, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
7. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
8. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.

8. תנאים להתחלת עבודה

1. בחינת ההיבטים הסביבתיים לנושא הקרבה לתחנת הכוח רידינג והתייחסות לכוונת חברת החשמל להקמת תחנת כוח זמנית במקום, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור הגורמים המקצועיים במשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה וקיימות.
מהמשרד להגנת הסביבה בנושא זיהום קרקע 2NFA. הצגת
3. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במדיניות תא/9144. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למדיניות תא/9144.
4. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים למגדל ו- 3 כוכבים למבנים המרקמיים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), או בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

9. תנאי לתעודת גמר :

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במדיניות תא/9144..
7. בנייה ירוקה : אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמך לתקן **LEED v4** ברמת **PLATINUM** כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרויקט, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
8. אנרגיה : הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. עצים : עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.
13. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון וצוות אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי וחיים גורן

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/תמל/3001 (4) - (4) הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מתחם
14 - 0004-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

יחידת תכנון 4 כוללת את מגרשים 302,303 בתכנית תמל/3001 - "אשכול",
יחידת התכנון גובלת מדרום בשדרה 2, ממזרח ברחוב 1, מצפון שצ"פ 604 ושצ"פ 701, רחוב אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900				23

שטח התכנית:

24,316 דונם

מצב תכנוני מוצע:

יחידת תכנון 4 מהווה בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול -רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). יחידת תכנון 4 ממוקמת בדופן של רחוב 1 ממזרח, שדרה 2 מדרום, רחוב אבן גבירול ממערב וגובלת בשצ"פ 604 ושצ"פ 701 מצפון. היחידה כוללת את מגרש 302 בחלק המזרחי ואת מגרש 303 בחלקה המערבי. מגרש 302 ביעוד מסחר, תעסוקה ותירות. מגרש 303 ביעוד מסחר ותעסוקה. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – להלן עקרונות התכנון עבור הבלוק עירוני (לפי הגדרתו בהוראות התכנית הראשית) לאור הנקבע במסמך הנחיות הבינוי לרובע שדה דב:

1. הבינוי מורכב משני טיפוסים בניינים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: מגדל 40 קומות ובנייה מרקמית עד 9 קומות. יחידת תכנון 4, היא בלוק בשימוש: תעסוקה, מלונאות ומסחר.
2. החצרות הפנימיות יהיו משותפות ובזיקת הנאה לשהיית ולמעבר הציבור בכל שעות היממה ולאורך כל ימות השנה. כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יקבע בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.
3. קולונדה מסחרית תלווה את שדרה 2 ורחוב אבן גבירול.
4. חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי.
5. תשמר קישוריות בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין השצ"פים הגובלים.
6. שינוי במיקום רמפת הכניסה למרתפים במגרשים 302,303 ביחס לנספח הבינוי.

רמפת הכניסה לחניון תהיה משותפת למגרשים 302,303 בתחום מגרש 302, בחלק הדרום מערבי, הכניסה משדרה 2.

7. עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.



מפת מיקום הפרויקט



עקרונות התכנון של יחידת תכנון 4

יחידת תכנון 4 מוקפת ברחובות ממזרח רחוב 1, ממערב רחוב אבן גבירול, מדרום שדרה 2 ומצפון שצ"פ 604 ושצ"פ 701. היחידה כוללת את מגרש 302 בחלק המזרחי ואת מגרש 303 בחלק המערבי. יחידת התכנון מתוכננת על פי העקרונות הבאים:

תנועת הולכי רגל המשכית בהיקף ובתוך כל היחידה תוך שמירת רצף תנועה בין מגרשים 302 ו-303. קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בשדרה 2 ורחוב אבן גבירול. חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי. כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות. קישוריות מלאה תשמר בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין שצ"פ 604 ושצ"פ 701 הגובלים.

שינוי במיקום רמפות הכניסה למרתפים במגרש 302, 303 ביחס לנספח הבינוי, איחוד לרמפה אחת משותפת הממוקמת במגרש 302 בגבול הדרום-מערבי. עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי.



תכנית פיתוח יחידת תכנון 4



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואגף אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו



מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(302) - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (302)
15 - 0004-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בחלקן
6900	23

שטח התכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע: 5361 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה
 יזמים: ת.סורנטו בע"מ
 רייסדור יזמות בע"מ
 רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
 בעלות: מדינת ישראל (חוזה חכירה עם שלושת היזמים)

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל/3001, התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

תמל 3001 שדה דב אשכול (2021), להלן ייהתכנית הראשית.

התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יחיד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 302 ממוקם בחלקו המזרחי של יחידת תכנון 4 הכוללת ממערב גם את מגרש 303. המגרש ביעוד קרקע תעסוקה מסחר ותיירות.

במגרש מתוכנן בחלקו הצפוני מגדל הכולל מסחר תעסוקה ומלון, ובחלקו הדרומי מבנה מירקמי לתעסוקה, וכן אולם רב תכליתי המשמש מעין גשר בין המגדל למבנה המרקמי. במרכז מתוכננת גינה פתוחה.

המבנים הסמוכים לרחוב כוללים גם חזית מסחרית בקומת הקרקע, המסחר בשדרה 2 מלווה בקולונדה. כל השטחים שאינם מבונים במגרש נרשמו בזיקת הנאה לציבור.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל/ 3001
שטחים עיקריים	מ"ר	33060
שטחי שרות	מ"ר	15740
מרפסות	מ"ר	1750
גובה	קומות	40 קומות מגדל, מרקמי אגף דרומי 6 קומות, מרקמי אגף מערבי קומה 1.
	מטר	165 מטר- מגדל, מרקמי 29 מ'
תכנית המגדל		כ- 1500 מ"ר לקומה טיפוסית
תכנית מרתפים		מרתפים 4556 מ"ר

הדמיות המבנים



מבט מדרום



מבט ממזרח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

בתא שטח 302 מציעה התכנית הקמת מגדל בחלקו הצפוני של המגרש ומבנה מרקמי בחלקו הדרומי, כאשר שני המבנים מקושרים באמצעות בינוי מרקמי עליו (כמעין גשר) בצדו המערבי של המגרש. הבינוי המוצע הוא

בינוי מעורב שימושים הכולל מסחר, מלונאות ותעסוקה. בליבת הפרויקט מתוכננת גינה, המיועדת לשהיית הציבור לאורך כל שעות היממה.

המגדל משיק מצפון לשצ"פ 604, תחום ממזרח ברחוב 1, מדרום בשדרה 2 וממערב במגרש 303. המגדל בן 40 קומות וכולל קומת קרקע המיועדת למסחר ולמבואות כניסה, קומה 1 הכוללת שטחי רווחה למלון; קומה 2 הכוללת אזור קבלה לאולם הרב-תכליתי ושטחי רווחה משרדים, שמונה קומות מלון עסקים בקומות 3–10, תשע-עשרה קומות תעסוקה בקומות 11–29, שלוש קומות מלון בקומות 30–32, וקומת גג הכוללת גג טכני כפול ומרפסת גג עם אזור רווחה ובריכה.

המבנה המרקמי כולל קומת קרקע עם מסחר ומבואה, חמש קומות תעסוקה וקומת גג טכני. שני המבנים מקושרים במעין גשר בקומה 2, המשמש אולם רב-תכליתי, שגגו מתוכנן כגג ירוק.

המרתף למגרש 302 משותף לחניה לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, שטחים טכניים ואחסנה, ושטחי תמך מלונאיים.

פיתוח השטח בין המבנים יהיה כולו בזיקת מעבר לציבור ויפותח כמערכת של צירים ירוקים וגינון עם ליבה של גינה מרכזית, המאפשר מעבר לציבור, גישה וקישוריות בין הכניסות והמבואות, חזיתות פנימיות למסחר, אזורי שהיה ואפשרויות מגוונות לפעילות ושימוש במרחב המשותף.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המגדל 40 קומות בגובה 165 מ' מעל פני השטח.
- במגדל- קומת קרקע בחלקה למסחר בגובה 5.05 מ', ובחלקה עבור לובי המלון והמשרדים משולבת באטריום מרכזי, המתפקד כחלל פנימי פתוח לפעילות ולשהייה. בתוך חלל האטריום משולבים מרחבי רווחה לבית המלון, המתוכננים כגנים תלויים עשירים בצמחייה, המייצרים דיאלוג בין פנים לחוץ באמצעות החדרה הדדית של טבע ואדריכלות. הגנים מרחפים במרחב האטריום ויוצרים חתך אנכי משתנה, המעשיר את החוויה המרחבית. שילוב זה מייצר גבהי תקרה משתנים ביחס לקומת הקרקע. המכסים כ-80% מחלל האטריום, כ-5% נוספים מכוסים ע"י מעברים למרחבי הרווחה בחלל. הגבהים המשתנים ביחס לקומת הקרקע של מרחבי הרווחה והמעברים בחלל האטריום כדלקמן: כ-5.0 מ', כ-10 מ', כ-14.5 מ', כ-26.5 מ' וכ-38.5 מ' מפוזרים בחלל האטריום.
- קומה 1 מעל קומות המסחר לשטחי רווחה מלון, מחולקת לשני אזורים האחד בגובה של כ-5.5 מ' והשני בגובה מ', גובה קומות טיפוסיות מלון 6.5 של כ-12 מ', קומה 2 אזורי רווחה וקבלה לאולם הרב תכליתי בגובה של כ- מ'. גובה קומות גג טכני בין-5 מ' ל-7 מ'. ותעסוקה, מ'.
- המבנה המרקמי לתעסוקה ומסחר 6 קומות- בגובה 29.00 מ', כולל קומת קרקע למסחר, 5 קומות תעסוקה וגג טכני. גובה קומת הקרקע במבנה המרקמי בין 5.65 מ' ל-6.90 מ', קומות תעסוקה טיפוסיות 5-1 בגובה 4.2 מ', גובה קומה 4 בחלקה 4.2 מ' וחלקה בגובה 7 מ'.
- גובה קומת האולם הרב תכליתי 7 מ' תחתית תקרה + 1.5 מ' נוספים מעל לטובת גג ירוק.
- גובה קומת מרתף עליון עם גבהים משתנים בין 3.10-7.0 מ'
- גובה קומת מרתף 1- גלריה כ-4.00 מ', גובה קומת מרתף 2- כ-3.60, גובה קומת מרתף 3-4, בין 3.5-3 מטר.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תמל/3001 – שכונת אשכול שדה דב.

ע"פ תשריט תמל/3001

קו בנין	קומת קרקע	עילי
צפון	3	3
דרום	0	0
מזרח	0	0
מערב	5	

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים – מעטפת**

2.3 **מגדל ומרקמי לחוד מגדל רצפה תקרה וזיגוג**

א. חומרים

, חומרים מרוכבים HPL חומרי הגמר במגדל ובאולם הרב תכליתי- לוחות קשיחים מתועשים, לוחות דקטון, ואלומיניום משולבים בזכוכית מרצפה לתקרה.

הזכוכית בדרגת רפלקטיביות עד- 14% באזורים השקופים, גוונים בהירים (לבן/אפור בהיר)

, חומרים מרוכבים HPL חומרי הגמר במבנה המרקמי הדרומי- חיפוי לוחות קשיחים מתועשים, לוחות דקטון, ואלומיניום משולבים בזכוכית ואלמנטים אטומים.

הזכוכית בדרגת רפלקטיביות עד- 14% באזורים השקופים, גוונים בהירים (לבן/אפור בהיר)

ב. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

מרפסות המבנה המרקמי- המרפסות יהיו משולבות בחזית, באופן אחיד כחלק מעיצוב המדגיש את הקו ההוריזנטלי והדגשת הזרימה בפינת הרחוב. המעקות יהיו מפרופילי פלדת אלחלד, אלומיניום.

מרפסות המגדל- מרפסות המגדל נטמעות במרקם החזית כחלק בלתי נפרד מן השפה האדריכלית, ומשמשות אלמנטי הצללה התורמים ליצירת עומק וטקטוניקה בחזית. במגדל יותר לשלב מעקות הבנויים מחומרים קלים ושילוב זכוכית.

ג. **הצללות וסגירות חורף** -פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ד. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית

גגות הבניין יהיו שטוחים .

גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים וח"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות סביבה.

50% לפחות משטח הגגות כולל אזורים טכניים יתוכננו כגגות מועילים.

בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעל למעקה הגג העליון.

גג האולם הרב תכליתי המשמש כגשר בין המבנה המרקמי למגדל יתוכנן כגג ירוק. ויהיה נגיש דרך קומה 2 של המגדל, וקומה 2 של המבנה המרקמי. הגג יעמוד בדרישות התקן לגובה מעקה היקפי.

גג קומת המגדל ישמש כגג רווחה עם בריכת שחיה. ויהיה נגיש עם מעליות. הגג יעמוד בדרישות התקן לגובה מעקה היקפי.

ו. תאורה אדריכלית

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה ו/או תאורה שתשפיע על השצ"פ.

3. יחס להנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב ותוכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו:

- יותר אטריום במגדל ע"פ תכנית זו.

4. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסה ראשית לחניון תהיה מהפינה הדרום-מערבית של המגרש ותשרת את מגרש 302 ומגרש 303.
- כניסות ראשיות למגדל – לובאים מלון ומשרדים, יתאפשרו מהמרחב הפנימי.
- כניסה ראשית למרקמי הדרומי – לובי משרדים תתאפשר מהמרחב הפנימי.

ב. קומת הקרקע

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים - ממוקמים בקומת גלרית מרתף 1- ומרתף 1-
- לובאים –קומת הקרקע למשרדים ולמלון במגדל ובמרקמי
- במרתף - מתוכננים חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. כמו כן חדרים טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים.

5. נגישות

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

6. תנועה

- תכנית מרתפים- (ישמרו 15% שטחים פנויים מבנייה)

- תקן החניה לרכב פרטי יהיה עייף 1:240 לתעסוקה, 1:50 למסחר, 1:4 למלונאות
- תקן החניה לאופניים יהיה 1:50 לתעסוקה, 1:40 למסחר, 1:10 למלונאות.
- תקן החניה לאופנועים יהיה 1:100 לתעסוקה, 1:100 למסחר.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה משותפת למגרשים 302,303 בתחום מגרש 302, בחלק הדרום מערבי, כניסה משדרה 2.
- רמפת הרכבים תמוקם בתחום הנפח הבנוי והשיפוע יחל מקו הבנייה בפועל
- מערך חניית האופניים ישולב בשטחי הפיתוח, בחדרי אופניים משותפים במרתפים עם מערך קשירה / עגינה מסודר. גישה לחדרי אופניים במרתפים תהיה באמצעות מעלית ייעודיות ממפלס הקרקע. יותר שימוש במכפילי חניה.
- רחבות כיבוי אש וגישות לבניינים בעת חירום בלבד מוצגות בתכנית הפיתוח.
- מיקום רחבות הכיבוי והתוואי המוסכם יתואם סופית מול חברת CPM.
- חניות לאופנועים יסופקו במרתפים
- מערך החניון יהיה קונבנציונאלי ויספק את מקומות החניה הנגישים עייף דו"ח נגישות.

7. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

המתקנים הטכניים וההנדסיים, לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים, ימוקמו בתת־הקרקע ו/או בגג הטכני של המבנים.

חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במפלסי המרתפים. חדר מיתוג של חברת החשמל (חח"י) ימוקם בתת־הקרקע, ויאזור לכיוון שטחי הפיתוח, בתיאום ובאישור אדריכל העיר. אגוזי הגנרטורים יעלו לגג המגדל.

חדרי טרנספורמציה ושנאים יתוכננו תוך שמירה על מרחקי בטיחות מקרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ביחס לאזורי שהייה בסביבת החדרים. ככל שמרחקי ההפרדה קטנים מהנדרש, תוצג סימולציית שטף מגנטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה והממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע מיגון מתאים מפני קרינה.

ב. שילוב מתקני תשתית ותפעול

מתקני תשתית ותפעול ישולבו, ככל הניתן, במעטפת המבנים ו/או בתת־הקרקע, ולא יבלטו שלא לצורך אל המרחב הפתוח.

ג. מערכות פוטו־וולטאיות

בפרויקט יותקנו תאים פוטו־וולטאים ע"פ פריסה שתחקבע בשלב תכנון מפורט. ההספק המותקן של המערכת, כרכיב ייצור בודד או כחלק ממערך רכיבים, לא ייפחת מחובת הייצור הנקובה בסקר האנרגיה. ההספק התאים המינימלי ייקבע ע"פ המתודולוגיה הקובעת בעת הוצאת היתר הבנייה.

ד. מערכות מיזוג אוויר

מרכז אנרגיה המבוסס על מגדלי קירור + צ'ילרים בעיבוי מים

מרכז האנרגיה יהיה אחוד באמצעות מערכת מיזוג מרכזית המבוססת על מכונות קירור מים בעיבוי מים, המים הקרים יסופקו מצילרים בעיבוי מים שימוקמו בחדר טכני במרתף, וכן מגדלי קירור שימוקמו בגג העליון של הבניין.

מגדלי הקירור שימוקמו בגג יספקו מי עיבוי לצ'ילרים שיוקנו במרתף.

ואילו הצ'ילרים שיוקנו במרתף יספקו אנרגיית קירור לכלל צרכני המבנה, וכן לשטחי המסחר.

אספקת אוויר צח לפרויקט תעשה באמצעות יחידות לטיפול באוויר שימוקמו חלקם בגג המבנה וחלקן בקומות טכניות.

ה. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

אוורור החניונים והשטחים המסחריים יתבצע באמצעות מערכות מכניות הכוללות תעלות ומפוחים.

שחרור העשן ממפלסי המרתף יעשה באמצעות פירים העולים לגג המבנה המרקמי. פירי המנדפים יעלו לגג המגדל.

ו. אצירה ופינוי אשפה ומיחזור

תוכנן חצר משק משותפת למרקמי ולמגדל, הכוללת דחסניות, חדרי אשפה וחדר פסולת גושית וקרטון התכנון העקרוני בתכנית העיצוב קיבל את אישור מחלקת התברואה לפורום עיצוב אדריכלי.

ז. הנחיות אקוסטיות

הטיפול האקוסטי יבוצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים ולהנחיות היועץ האקוסטי. ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

ח. בטיחות וכיבוי אש

רחבות כיבוי אש יתוכננו בתאום עם תכנון הרחובות. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

ט. אצירת גז

אצירת הגז של מגרש 302 יתבצע באמצעות צובר גז שימוקם בשטחי הפיתוח בחלקו הדרומי, ובהתאם לתקנים ולהוראות הבטיחות הנדרשות.

י. מתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו') יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

יא. בריכות שחייה

במיפולס הגג מתוכננת בריכת שחייה

הבריכה מתוכננת עם תעלת גלישה היקפית, חיפוי בהיר, סימון עומקים, משטחים היקפיים נגד החלקה

25% הצללה .

בקומות מתחת ימוקם חדר מכונות : כולל צנרת מגופים משאבות ופילטרים
מחזורי הסינון/סחרור יתוכננו בהתאם לתקנות מפרט אחיד ומשרד הבריאות
מערכות בקרה וחיטוי במפלס חדר המכונות יתוכננו מעצרות לאחסון " כמות יומית"
במפלס החניה ימוקם חדר כימיקלים תיקני כולל מעצרות לכימיקלים , אוורור עפ"י תקנות , מקלחת
חירום .

8 . הנחיות הפיתוח הסביבתי

8.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

המגרש הינו בתצורה ריבועית עם בינוי מדרום ומצפון מזרח, חזית מזרחית של הבינוי המרקמי והמגדל בקו אפס פונה למדרכה ציבורית, מדרום בינוי בקו אפס עם סטיו המופניה לשדרה 3, החזית המערבית פונה לעבר מגרש 303 וחזית צפונית הפונה לשצ"פ הלינארי. במרכז הפרוייקט, בין הבינוי, מתוכננת רחבה ציבורית מפותחת ומגוננת בצמחיה, עצים ומדשאות יחד עם אזורים מרוצפים עבור שהייה ופעילות חוץ. לאורך הפרוייקט, חוצה שדרת עצים ממזרח למערב המתחברת לגינון בתכנון המוצע למגרש 303. בצד המערבי, בצמוד למגרש 303, מתוכנן שטח מגוון משמעותי עבור חלחול. החזית הצפונית מפנה מסחר לעבר השצ"פ שמצפון יחד עם רצועה מרוצפת המאפשרת הוצאת ריהוט עבור בתי העסק. לאורך החזית המערבית של המגדל, שביל המתחבר לשבילים המתוכננים בשצ"פ הלינארי שמצפון. השטח מפותח עם התחברות לגבאי הרחובות הסובבים, ללא גדרות או חסמים ומאפשר הליכתיות רציפה ופינות שהייה טובלות בירוק.

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה ללא הגבלות שימוש ושהייה.
תחזוקת השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח יבוצעו על ידי עיריית תל אביב, אגף שפ"ע ומי מטעמים בהתאם להסכמי התחזוקה מול בעלי הקרקע.

חומרי הגמר של הפיתוח יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- שטח הפנוי ממרתף יהיה 15% לכל הפחות. ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום ואישור מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב
חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
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.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. הנטיעות יבוצעו בבתי גידול נפחיים ורציפים באופן שאינו קוטע את בתי הגידול. פיתוח שפ"פ עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. כלל הנטיעות בפרוייקט מבוצעות בקרקע טבעית. במידה ויבוצעו נטיעות מעל תקרת מרתף תסופק להם בית גידול נפחי לפי הנחיות עיריית ת"א בעומק מינימלי של 1.5 מ'.

- הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: כלל חומרי הגמר יתואמו ויאושרו מול אגף שפ"ע. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

9. 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.

9.1 תקינה לבנייה ירוקה

- על מבני המסחר, תעסוקה ומלונאות לעמוד בתקן הבנייה הירוקה ברמת 3 כוכבים.

9.2 תקינה ליעילות אנרגטית

- מבני המשרדים יעמדו בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282.
- מבני המלונאות יעמדו בדירוג אנרגטי B לפי ת"י 5282, עם דירוג מינימאלי ליח"ד של C.

9.3 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.

9.4 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- למעלה מ-75% משטחי המעטפת האטומים יבוצעו בחיפוי בהיר/זיגוג.

9.5 דו"ח תרמי עקרוני

- חתכי קירות וזיגוג על פי ת"י 1045 ותקנות התכנון והבנייה.

9.6 ניהול מי נגר

- לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית, מתוכנן השהיית מי נגר בגגות מבני המגורים בשטח של כ-1682 מ"ר עם פוטציאל איגום של כ-128 מ"ק ע"ג הגגות באמצעות גגות ירוקים.
- בנוסף לכך, מתוכנן מאגר וויסות והשהיה בנפח 60 מ"ק הכולל משאבות בתחתית, אליו יופנו מי הגגות והמרפסות.

- בטווח של 10 דק', פתרונות אלו מאפשרים טיפול בכל מי הנגר הנוצרים בתחום הגגות והמרפסות, קרי נפח של 65.3 מ"ק המהווה כ-71% מנפח הנגר הנוצר בתכנית בפרק זמן זה.
- בשטחי הפיתוח מתוכננים שטחי גינון בשטח כולל של כ-1170 מ"ר, מתוכם כ-486 מ"ר הינם שטחי גינון טבעי שאינו מעל מרתף (שטח חילחול אפקטיבי).
- בטווח של 10 דק', שטחי הגינון מתוכננים באופן המאפשר ניהול כל הנגר הנוצר בתחומם, קרי נפח של 15.1 מ"ק המהווה כ-16% מנפח הנגר הנוצר בתכנית בפרק זמן זה.
- על כן, נפח הנגר המנוהל ע"פ התכנית ההידרולוגית בטווח של 10 דק' הינו כ-80.4 מ"ק המהווים 87% מנפח הנגר הנוצר בתכנית בפרק זמן זה.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.

9.7 חיסכון במים:

- בפרויקט תוכננה מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה.
- יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

9.8 ריצופים:

תכנון הפיתוח כולל אמצעים למניעת תופעת אי-החום העירוני, כולל שתילת עצי צל (1 לכל 50 מ"ר פיתוח), אמצעי הצללה קבועים ודינאמיים אשר ימוקמו באזורי השחייה בפרויקט, וריצוף בהיר (50% לפחות משטח הריצוף יהיה בגוון בהיר).

9.9 אופניים ורכב חשמלי:

- תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא ירד מ-1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה, 1:10 מיטות במלונאות.
- מספר מקומות חניה לאופניים בפיתוח לא יפחת מ-50 (פחות מ-50% מסך הכל חניות אופניים).
- 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 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 שתוכנן בשביל אופניים נפרד.

9.10 זיקות הנאה:

בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

9.11 נטיעות וצל:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- תכסית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ-40%.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- 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.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מוצל רציף.
- שתילת צמחייה - תוצג צמחייה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

10. גמישות:

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

11. 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.

12. תנאים לקליטת בקשה 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 העירייה של השטחים הפתוחים.
חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.

13. תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפוף)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/תעא/תמל3001(306) - מגרש 306, אשכול, שדה דב
16 - 0004-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי - מגרש 306, שדה דב

1. מידע כללי

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

כתובת: שדה דב, שכונת אשכול, מגרש 306



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	173, 172, 171	316, 155, 148, 147, 146, 145, 144, 314, 170

שטח התכנית: 4.473 דונם

מתכננים:

אדריכל: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת ישראל קנדה

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה

יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרוייקטים ירוקים בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב יפו, בחכירה ל"פאנגאיה שדה דב" מקבוצת ישראל קנדה

מצב השטח בפועל: קרקע פנויה

מצב תכנוני קיים:

1. תא/5000

2. 507-0403931 - רובע שדה דב - תא/4444, שאושרה למתן תוקף ביום 9.8.2020 (י.פ. 9029)

3. תמל/ 3001 - שכונת אשכול, שדה דב, שאושרה למתן תוקף ביום 20.5.2021 (י.פ. 9620) – להלן "התכנית התקפה".

4. כפיפות לתכניות מאושרת: תתל/ 71/ ג ותמא/ 60

תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת בהתאם להוראות סעיף 6.18 לתמ"ל 3001 ולהוראות תוכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ולתוכנית ההנדסית לביצוע שאושרו בהתאם להוראות תמ"ל 3001 (כאמור בס"ק 1.3 לפרק ב') ובהתאם לקובץ הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב רובע שדה דב.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית העיצוב לבין הוראות תמ"ל/ 3001, יגברו הוראות התכנית התקפה.

1.1. מצב תכנוני מוצע:

מגרש עירוני לשימושי תעסוקה, מסחר ומרכז לוגיסטי שכונתי לסחורות, בהתאם לתכנית תמל/ 3001 (מגרש 306).

התקיים מכרז עירוני והמגרש שווק ע"י ליזם להקמת השימושים הנ"ל.
המבנה פרוס לכל אורך המגרש וישנה עליה לגובה בחלקו הדרומי בסמוך לכיכר עירונית שכונתית.
המבנה עצמו משלב גגות ירוקים פעילים לצד גגות טכניים.

רובע שדה דב תוכנן כרובע מעורב שימושים עם והתכניות שאושרו כללו תפיסה מתקדמת של חלוקת סחורות ברחבי הרובע. התכניות כללו הקמת שלושה מרכזים לוגיסטיים שכונתיים (Last Mile) שישרתו את העסקים ברובע (כולל קליטה של סחורות, אחסון, ניהול, הכנה להפצה והפצה לבעלי עסק ולצרכני קצה). בשל כך, תשתיות התחבורה והחניה של הרובע, לרבות רגולציה עתידית על הסדרי התחבורה מתוכננים באופן שיגביל תנועת רכבים כבדים ברחובות הרובע. המרכזים הלוגיסטיים השכונתיים מתוכננים שיתנו מענה איכותי לשינוע סחורות ברובע החדש באמצעות רכבים קטנים / ירוקים / כלים קלים.

ככול ותגובש תפיסה תפעולית לרובע שדה דב להפעלת מרכזים לוגיסטיים בשכונה וכולל שתיקבע רגולציה לניהול התחבורה, החניה והפריקה והטעינה ברחבי הרובע, מפעילי המרלוג יהיו מחויבים לפעול בהתאם להנחיות אלה.

המרכז הלוגיסטי השכונתי הוא שימוש מסחרי לכל דבר ועניין. הוא יוקם ויופעל ע"י היזם בהתאם לחוזה החכירה ולנספח ההפעלה שיצורף לחוברת תכנית העיצוב. הנספח יפרט את הנחות היסוד של המרכז הלוגיסטי השכונתי, את תפיסת ההפעלה ואת האמצעים לאבטחת השימוש בהתאם להסכם החכירה ובאופן יעיל ולאורך כל משך החכירה. המרכז הלוגיסטי יופעל כיחידה תפעולית אחת ע"י מפעיל אחד והמפעיל יהיה מחויב לספק (ולכל הפחות להציע) שירותים לוגיסטיים, כמתואר בהסכם החכירה ובנספח הנ"ל, לכלל בתי העסק בשכונה ובסביבתה.

סך שטחי המרכז הלוגיסטי במגרש 306 נאמדים בכ- 3,000 מ"ר על פני 4 מפלסים, שגובהם נע בין 3 מ' עד 7-7 מ' ומאפשרים מגוון פעילויות לוגיסטיות (אחסנה קלה, אחסנה כבדה והכנת הזמנות לטובת משלוחים באיסוף עצמי או באמצעות שליחים). קומת הקרקע מכילה במרכזה את האלמנטים הרלוונטיים עבור המרכז הלוגיסטי השכונתי וביניהם לובי וקבלה, וכן חניות אופנועים ואופניים בתוך קונטנר הקומה ועל

מנת לשמור על המרחב הציבורי פנוי. שטחי אחסנה בגובה כפול לצד הלובי אשר מתקשרים אל שטחים לוגיסטיים נוספים בקומה הראשונה. יתרת שטחי האחסנה, המיון והאריזה של המרכז הלוגיסטי ממוקמים בקומת מרתף 1-, אליה מתוכננת גישה משאיות, חניות תפעוליות וחדר פינוי אשפה עצמאי לטובת השימוש של המרכז הלוגיסטי. קומת לוגיסטיקה נוספת מתוכננת במרתף 2-.

שטחי המשרדים בקומות 11-1. לצד חלק מהקומות ישמרו גגות פעילים. יתרת מרתפי החנייה משמשים לחניית רכבים עבור התעסוקה ורכב דו גלגלי. תכסית הבניין הינה כ-85%, כאשר החזיתות המסחריות פונות לכל ארבעת הכיוונים. הדופן המערבית פונה לכיוון רחוב חדש, ממנו תהיה הכניסה למרתפי החנייה ובנוסף על דופן זו תמוקם הכניסה לשטח הלוגיסטי בקומת הקרקע. הדופן המזרחית פונה לפרויקט מגורים, אשר לאורכו שביל הולכי רגל מלווה בדופן מסחרית ובחלקה שטחים לוגיסטיים. לאורך דופן זו יתאפשרו שטחי חלחול לא מרוצפים, וכן פתרונות להחדרת מי נגר.

1.2. הדמיות המבנים

ישנן 2 חלופות לפרגולה שעל גג המבנה. הבחירה בין החלופות לבחינת היתכנות בשלב היתר הבנייה. חלופה 01 – פרגולה גלית



הדמיה מכיוון צפון-מערב



הדמיה מכיוון דרום-מערב

חלופה 02 – פרגולה אורתוגונלית



הדמיה מכיוון צפון-מערב



הדמיה מכיוון דרום-מערב

1.3. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.4 אפיון המבנים בפרויקט

ז. **תיאור כללי** - המבנה מחולק ל-3 אגפים: האגף הדרומי בגובה 11 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית, 10 קומות תעסוקה ובנוסף קומת גג טכני), האגף הצפוני בגובה 8 קומות (קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, ו-7 קומות תעסוקה), – נפח אופקי, ובתווך בין שניהם – פירוק של הנפח ל"קופסאות" תוך שילוב גגות פעילים. על חלקו המרכזי של המבנה תמוקם פרגולה לטובת תאים פוטו-וולטאים (PV) שתהיה חלק מהעיצוב הכולל. גם ביתר הגגות הטכניים ישולבו PV, אך הם יוסתרו ע"י מעטפת הבניין.

תכנית המגדלון בקומות התחתונות לא תעלה על 750 מ"ר על מנת להגדיל את הרחבה המגוננת לצד הפרויקט. ככל שעולים בגובה הקומות מתרחבות עד גודל של 900 מ"ר.

ח. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- גובה המבנה משתנה בהתאם להנחיות לתכנית העיצוב של יחידת תכנון 9.
- קומת הקרקע המסחרית בגובה עד 8 מ',
- גובה קומת קרקע לוגיסטית באזור הקבלה הנמוך נע בין 3.5 עד 4.5 מ' ובאזור האחסנה בגובה עד 8 מ'.
- גובה קומת לוגיסטיקה +1 : 4.5 מ'
- גובה קומת לוגיסטיקה -1 : בין 5.4 ועד 6.3 מ', לא כולל האזור שמתחת לרמפה בגובה משתנה.
- גובה חלק מקומות הלוגיסטיקה מתוכננות לחלל כפול (כ-7 מ' גובה שימושי) לצורך ייעול ושיפור נפחי האחסנה ללא תוספת שטח.

- יתאפשרו חללים כפולים במסחר בדופן הצפון מזרחית, בתעסוקה יתקיים קשר ורטיקלי בתוך הקומות ובטריבונוט...
- גובה קומת משרדים 4.0 מ' ברוטו.
- בשתי קומות התעסוקה הגבוהות במגדלון ישנן קומות משרדים מיוחדות בגובה 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הגג הטכני לא יעלה על 10 מ'
- ט. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תמ"ל/3001 – "שכונת אשכול שדה דב".

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית בעלת רפלקטביות מירבית של 14%, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. בחזיתות ישולבו פנים מאלומיניום או מתכות עמידות אחרות, זכוכית או חומרים מורכבים, שישמשו כאלמנטי הצללה על החזית, סיכוך בוחק ותשתית ל-PV. תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.
- ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:
 - מרפסות ומרפסות גג מתוכננות בחלקו המרכזי של המבנה בלבד, בנוסף מתוכננות מרפסות גג בקומות העליונות באגף הצפוני. בתוך קווי הבניין וכחלק מעיצוב המבנה אשר חלקו המרכזי "מפורק" לנפחים במישורים שונים ומשתלב במרפסות המפלסים השונים.
 - הפרגולה הינה חלק מעיצוב המבנה והיא תשמש גם כאלמנט עיצובי, הצללה ותשתית ל-PV.
- ג. **קומה טיפוסית:**
 - ב. לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:
 - קומה טיפוסית נמוכה וגבוהה - מיקומן במבנה, וכן חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה.
 - קומות המשרדים מתאפיינות בקומות משני סוגים, ישנן קומות בבנין המרקמי רחבות מאוד, וכוללות כניסות משני גרעינים בשני קצוות המבנה, חלק מהקומות מאפשרות שטחי משרדים משותפים לצד משרדים על דופן המעטפת, וחלק מהקומות עם חלוקות למספר שוכרים לצד מרפסות גג שמשולבות כחלק מהתפיסה העיצובית ושטחי הפנים חוץ, כדי לאפשר איכויות של פנים וחוף גם למשתמשי המבנה במבנה עצמו.
 - המגדלון מאופיין בקומות קטנות יותר שמסתמכות על גרעין המגדלון בלבד.
- ד. **הצללות וסגירות חורף** –
 - סגירות חורף יתאפשרו בכל היקף הבניין בצמוד לחזיתות המסחריות על פי ההנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ה. **שילוט**-
 - בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ו. **חזית חמישית**

תכנון גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ז. תאורה אדריכלית

מוצעת תאורת לדים אדריכלית מינימאלית המשולבת על גבי הפינים או בחזיתות המבנה באופן שידגיש את נפחי המבנה או אלמנטים אחרים כגון הפרגולה. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה. לא תותר תאורת הצפה למבנה.

2.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

התכנית המקסימלית של קומת הקרקע תהיה 85%. בשל הבדלי הטופוגרפיה בין חלקו הצפוני והדרומי של המגרש גובה קומת הקרקע משתנה בהתאם ובצידו הצפוני אף מתפצל לקומה נוספת.

ב. כניסות המבנים

כניסה מהכיכר בפינה הדרום מזרחית עבור קומות המגדלון, וכניסה נוספת דרך זיקת ההנאה במרכז המבנה. כניסה נוספת עצמאית למסחר בפינה הצפון מזרחית שימוקם בקומות העליונות.

הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים ביעוד מתבססת על המרכז הלוגיסטי המקומי הממוקם במגרש 306, ועל הסדרי ניהול חניה כחלק מחלל הרחוב. ישנה כניסה אחת לכלי רכב אשר בתוך תכנית המבנה, והיא מפוצלת ל-2 רמפות, הראשונה רמפה תפעולית לשימוש מרכז לוגיסטי, והשנייה רמפה לחניית כלי רכב פרטיים עבור שימושי המסחר והתעסוקה בחניון התת קרקעי. גגונים מינימליים יוצבו מעל הכניסות ללובאים ולמסחר בהתאם לצורך.

2.7 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.8 תנועה (פרק זה יש לאשר מול אגף התנועה)

א. יתאפשר חיבור אחד לחניונים מרחוב מספר 2 (מערבי) אשר ממנו יוסדר פיצול לרמפה לחצר משק עבור שימוש המרכז הלוגיסטי ורמפה לחניון רכבים פרטיים.

ב. חצר המשק תופרד פיזית מחניון הרכבים הפרטיים / דו גלגלי באופן שתמרונים ושינוע סחורות לא יתערבב עם התנועה הפרטית.

ג. חצר המשק תספק מענה ל 3 משאיות עד 9.5 מטרים ומשאית אחת עד 7 מטרים.

ד. מערך פינוי אשפה ישולב בחצר המשק.

ה. תקן החניה לרכבים פרטים יהיה עד 50:1 לשימוש מסחר ועד 240:1 לתעסוקה. בהתאם לנספח תנועה והנחיות התכנית: 88 חניות לרכבים פרטיים, 4 חניות נגישות, 5 חניות תפעוליות ו-73 חניות לאופנועים.

- ו. יתוכננו סה"כ 299 חניות אופניים בהתאם ליחס 1:40 לשטחי מסחר ו-1:50 לשטחי תעסוקה. מחסן אופניים מוצע במחסן ייעודי מרוכז ומתוחם במרתף 3- עם גישה ממעלית אופניים ייעודית ממפלס הקרקע מכיוון שביל האופניים ברחוב שי עגנון. בנוסף, יתוכננו כ-64 חניות אופניים בפיתוח בסמוך למגרש 111 השכן. הסדרי התנועה בממשק עם הרחוב יתואמו מול חברת CPM.
- ז. התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **לעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

א. מתקנים טכניים והנדסיים - קביעת הוראות והתייחסות לכל המתקנים (חשמל, מים גז וכו') למשל איסור חדרי שנאים עיליים, מיקום גמלי מים, גישות לחדרים טכניים ועוד.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. המתקנים הטכניים (מערכות לייצור אנרגיה, מערכות מ"א, מאגרי מים, חדרי חשמל) ימוקמו במספר אזורים במבנה - גגות טכניים עליונים, מרתפים תת קרקעיים ובקומת הגלריה מעל קומת הקרקע.

ב. תאים פוטוולטאים: בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים, ככל הניתן, בהיקף שלא יקטן מ-10% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה למגרש. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה שגובהה לא יעלה על 3 מטר ממפלס הגג. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים.

ג. מערכות מיזוג אוויר - קביעת הוראות לעניין מיקום מערכות מיזוג אוויר – מערכות ייצור אנרגיית קירור תהיה מגדלי קירור שימוקמו על הגג, מכונות הקירור ימוקמו במרתפים. מערכות הכנסת אוויר צח ימוקמו על גג המבנה. תכנון מערכות יניקות- יניקות שירותים ומטבחונים לגגות המבנים, יניקת מנדפים - יחידות סינון אצל השוכרים ומפוחי פליטה על גגות המבנים, יניקות חניונים – פליטה תהיה בחזית המבנה בגובה 6 מטר מעל הרחוב/ בגג טכני. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים - קביעת הוראות לעניין מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו'. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. הכנסת אוויר חניונים מתוכננת בגרילים בחזיתות המבנה ובאמצעות פירים לגגות. פליטת עשן מחניונים מתוכננת דרך פירים מתת"ק לגגות הטכניים ודרך גרילים בחזיתות אטומות.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - עבור שימושי המסחר והתעסוקה – אשפה מעורבת, אשפה אריזות, יחובר המגרש למערכת האשפה הפנאומטית. מעבר לכך, ניתן מענה עבור פסולת גושית וקרטון אשר ינויידו לדחסנים או מכולה בתת הקרקע. **מרכז לוגיסטי** - מתן מענה באמצעות 2 דחסנים עבור אשפה מעורבת וקרטון. בנוסף, מכולה עבור פסולת בניין/ גרוטאות.

ו. הנחיות אקוסטיות - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי

- הפרויקט יעמוד בכל ההנחיות האקוסטיות שבתוכנית תמ"ל 3001.
- מערכות אלקטרומכאניות (מ"א, אוורור, גנרטור וכו') יטופלו אקוסטית לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- יופקו דו"חות אקוסטיים למחלקת איכות הסביבה אשר יוכיחו עמידה בכלל התנאים הנ"ל עם התקדמות הפרויקט.

ז. כיבוי אש - רחבת כיבוי אש ממוקמת ממזרח לבניין בשדרה המשותפת בין מגרש 306 לבין מגרש 111. רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ככל שיתאפשר 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 המגרש הינו בתצורה ארוכה, חזית מערבית בקו אפס פונה למדרכה ציבורית, מדרום כיכר עירונית על ש"י עגנון וצפון שדרה 1 כאשר החזית המזרחית הינה שדרה א-סימטרית המהבה חיבור עירוני בין הכיכר לשדרה. מעבר הולכי הרגל צמוד לחזית המסחרית של המבנה במרכזה שדרת עצים ודופן מגוננת משובצת פינות ישיבה לאורך חזית המגורים. לאורך השדרה חיבור במעברים בין כביש 2 לכביש 3 כולל רחבה משותפת עם מגרש 111 ומעבר מקורה ממנה לכביש 2. השטח מפותח עם התחברות לגבהי הרחובות הסובבים, ללא גדרות או חסמים ומאפשר הליכתיות רציפה ופינות שהייה טובלות בירוק.

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה ללא הגבלות שימוש ושהייה. תחזוקת השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח יבוצעו על ידי עיריית תל אביב, אגף שפ"ע ומי מטעמם בהתאם להסכמי התחזוקה מול בעלי הקרקע. חומרי הגמר של הפיתוח יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **שטח הפנוי ממרתף** יהיה 15% לכל הפחות. ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום ואישור מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב
חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
 - **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
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.
ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

כלל הנטיעות בפרויקט מבוצעות בקרקע טבעית. במידה ויבוצעו נטיעות מעל תקרת מרתף תסופק להם בית גידול נפחי לפי הנחיות עיריית ת"א בעומק מינימלי של 1.5 מ'.

ג. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: כלל חומרי הגמר יתואמו ויאושרו מול אגף שפ"ע, ויהיו רצף עיצובי לאשר אושר במגרש 111. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. הריצופים יהיו מחומר מתועש כגון- אריחי טרצו / בטון/ משתלבת ועל סמך אישור דוגמא בשטח, ספסלי פלדה ועץ אשר יהיו מוצר מדף על ידי אחת מספקיות הריהוט בארץ ומתקן

אופניים מנירוסטה כדוגמת פרטי עיריית תל אביב. מדרכות עירוניות יעוצבו ויפותחו על פי חומרי הגמר העירוניים הרובע.

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

על המבנה החדש שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

נערכה בדיקה לחיזוי משטר הרוחות בסביבת הפרויקט בכלל מפלסיו הצפויים לאכלס משתמשים. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לנחות ובטיחות הולכי רגל בכל המשטחים שנבדקו ע"פ דרישות מסמך "הנחיות לביצוע בדיקת רוחות באמצעות מודל ממוחשב להערכת נוחות ובטיחות במרחבי תכנון עירוניים" של המשרד להגנת הסביבה (למאי 2025).

לא נצפו חריגות באף אחד מהקריטריונים עבור מפלס הרחוב (מפלס +0.00), מרפסות גגות ביניים, מרפסת מערביות, מרפסות מזרחיות, ומרפסות צפוניות/מזרחיות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נערכה בדיקה להשפעת הפרויקט על סביבתו הבנויה ושטחים פתוחים בסביבתו לעמידה ביעדי זכויות שמש לגגות, חזיתות ושטחים פתוחים עפ"י המתודולוגיה העירונית. מהבדיקה עולה כי התכנון המוצע מאפשר חשיפה לשמש בעבור גגות, חזיתות ושטחים פתוחים סמוכים בהתאם לקריטריונים העירוניים לנושאים אלו. בנוסף נערכה בדיקה לחיזוי כמות הצל לוידוא עמידה בדרישה העירונית להצללה מיטיבה. מהבדיקה עולה כי מתקיימת עמידה מלאה בדרישה העירונית לצל לאורך חודשי הבדיקה הנדרשים עפ"י המתודולוגיה העירונית.

ג. סנור טורדני

ניתוח סנור שבוצע לתכנית מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור המבנים המושפעים מהתכנית המתוכנן. ישולבו בחזיתות הפרויקט אמצעים למיתון סנור טורדני כדוגמת אלמנטי הצללה אנכיים/אופקיים חיצוניים.

ד. יעילות אנרגטית

על הפרויקט לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ה. ניהול וייצור אנרגיה

ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים – בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים, ככל הניתן, בהיקף שלא יקטן מ-10% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה למגרש. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה, וכן ניתן להתקין לוחות DIPV על חזיתות המבנים. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים.

ניהול אנרגיה – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה שיאפשר ניהול ביקושים ו/או אגירת אנרגיה וכד'. **אגירת אנרגיה** - בוצעה בדיקה כלכלית להיתכנות להקמת מערכת לאגירת אנרגיה

בפרויקט לטובת קיטום עומסים להקטנת צריכת שיא. צוות התכנון בוחן בימים אלו היתכנות טכנית אל מול ספקים ווידוא עמידה בדרישות הבטיחות השונות למיקום מערכת לאגירת אנרגיה בשטחי המרתף/גג הפרויקט (כולל סימון איזורים פוטנציאליים למיקום מערכת מסוג זה). הנושא ימשיך להיבחן עם התקדמות התכנון ועם התפתחויות טכנולוגיות/פתרונות כבאות.

ו. עמדות טעינה לרכבים חשמליים

בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

ז. ניהול מי נגר

ד. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ח. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ט. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מסחר ומשרדים).
חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

י. 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 (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

יא. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית. התכנית כוללת 299 חניות אופניים בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

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. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
7. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
8. אישור אגף הנכסים לתכנון ולתנאי המכרז העירוני.
9. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
10. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
11. עבור היתר למגדל העילי בלבד - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
12. 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).

תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

8. תנאי לתעודת גמר:

14. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
15. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
16. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
17. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
18. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
19. 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.
20. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
21. שלב ב' - 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, או לחלופין אישור מקביל - **LEED Final Design Review** מגורס רשמי המסמך לתקן **LEED v4** כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן **ASHRAE 90.1-2010** כחלק מהסמכת ה-LEED.
22. 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.
23. קבלת אישור אגף הנכסים לעמידה בתנאי הסכם החכירה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
17 - 0004-26	דיון באישור מדיניות (4)

עדכון מדיניות עירונית לתכנון בר קיימא (בנייה ירוקה) תא/9144 פרק ג - היתרי בנייה – מהדורה 3

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו

תחולה: כל תחום העיר תל אביב יפו

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

צוות העבודה:

יחידת אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
הרשות לתחבורה תנועה וחניה

הסבר כללי

המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (בנייה ירוקה) - תא/9144 היא כלי מרכזי ליישום 'תוכנית הפעולה העירונית להיערכות לשינויי אקלים' (2020), ולהשגת היעדים העירוניים בבינוי מותאם אקלים ובדרישות בנייה ירוקה בתוכניות ובהיתרי בנייה.

מצב תכנוני קיים

המדיניות התקפה היא מהדורה 2 של המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (בנייה ירוקה) - תא/9144 (אושרה בוועדה מקומית, 10.5.2023). מהדורה 2 החליפה את מהדורה 1 שאושרה בשנת 2022, בה נכללו הוראות שהתייחסות לשלב היתר הבנייה בלבד.

במהדורה 2 המדיניות עודכנה, הורחבה ונערכה מחדש כדי להסדיר את הליך התכנון המלא, לפי שלבי התכנון השונים: עריכת תכנית מפורטת (תב"ע) – פרק א; תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי – פרק ב; והליך הרישוי והביצוע – פרק ג. כמו כן, מהדורה 2 החליפה את מדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר, סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי.

מאז אישור מהדורה 2 (2023) חלו שינויים בתקנים, בתקנות ובהנחיות מרחביות בתחומים חופפים ומשיקים: עדכון התקן הישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281 (מס' 3, אוגוסט 2024); עדכונים בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה); עדכונים בתקנות התכנון והבניה (תכנ הבנייה) (תברואה) בנושאים משיקים לת"י 5281 (בנייה ירוקה); עדכון ההנחיות מרחביות פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" (מהדורה 7).

מצב תכנוני מוצע

מובא לאישור הועדה המקומית עדכון ל'פרק ג-היתרי בנייה' של מדיניות 9144 (להלן - מהדורה 3).
העדכון מתכלל את השינויים שחלו בתקנים, בתקנות ובהנחיות מרחביות; את השיפור בטכנולוגיות
ובמוצרים זמינים בתחום האנרגיה; ואת התובנות המקצועיות שנצברו ביחס לצרכים העירוניים.

תמצית השינויים ביחס למהדורה התקפה של המדיניות (מהדורה 2):

(1) כללי

1. החרגת שני מקרים עליהם המדיניות לא תחול:
 - א. מגרש בו אושרה תוכנית בינוי ופיתוח (תוכנית עיצוב) מכוח תוכנית מפורטת, בה נקבעו הוראות פרטניות ביחס לנושא/ים בהם עוסקת מדיניות זו.
 - ב. מבנה לשימור. הוראות פרטניות יתואמו עם מחלקת השימור במסגרת התיאום המוקדם.
2. ביטול דרישות והנחיות תכנון בנושאים המפורטים להלן המצויים בחפיפה עם מסמכי מדיניות מאושרים: מקומות חניה לאופניים; פיתוח המגרש; עצים ובתי גידול. מהדורה 3 (המוצעת):
 - א. תחליף את תא/9010 "מדיניות חניה לאופניים", שתבוטל.
 - ב. תבטל את סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי במדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר.
 - ג. תחליף את פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" של ההנחיות המרחביות (2016), שיבוטל.
 - ד. תבטל "פרק ג' – היתרי בנייה" במהדורה 2 שאושרה בשנת 2023, לרבות את חלק "דרישות עירוניות לתכנון בר קיימא".
3. קביעת כפיפות של מהדורה 3 להנחיות המרחביות הכלל-עירוניות התקפות ולעדכונים מעת-לעת: בכל מקרה של סתירה יגברו ההוראות בפרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" וכן פרק "תכנון ועיצוב הבניין", לרבות סעיפים במעמד מדיניות.
4. העברת מקום הפרסום של ההוראות בנושא חניה לאופניים אל פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" של ההנחיות המרחביות, לטובת איחוד הדרישות העירוניות לתכנון חניה לאופניים במסמך אחד, למניעת כפילות וסתירה, ולשיפור ההטמעה התכנונית והשירות לכלל המשתמשים.
5. עדכון המדיניות, כמפורט להלן:

(2) פרק בנייה חדשה

שינוי של דרישות המדיניות ביחס לנושאים המפורטים להלן:

סעיף 1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

- עריכה מחדש ללא שינוי בדרישות הדירוג
- תיקון נוסח דרישה למערכת חימום מים:

מהדורה 2 – נוסח מאושר	מהדורה 3 – נוסח מוצע
סעיף 8	סעיף 1.1 ב
<u>חימום מים סניטריים:</u> על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ 3.25 COP (לפי תקנה 24). בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.	בנוסף לאמור בתקנה 24 ס"ק 1 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תתוכנן כך שתעמוד בדרישות הבאות: - צריכת חשמל מרבית (יח"ד, לשנה) - 680 קילו וואט-שעה - ייצור אנרגיה (יח"ד, לשנה) - 1,897,500 קילו קלוריות או 2,206 קילו וואט-שעה

סעיף 1.2 חניה לאופניים

- עריכה מחדש ללא שינוי בדרישות הכמותיות למספר מקומות החניה ("התקן העירוני") - סעיפים 1.2(א), (ב)
 - תוספת הנחיות חדשות לתכנון מקומות חניה לאופניים בתנך הבניין – סעיף 1.2(ד)
 - הגדלת מגוון מתקני חניה לאופניים בתנך הבניין והוראות נלוות לתכנון - סעיף 1.2(ה) עד (ז)
 - ביטול הוראות ביחס ל"חניות לטווח קצר", לאור סתירה עם סעיף 12 "חניה לאופניים" בפרק "פיתוח מגרש והסדרי חניה" מהדורה 7 (2.10.2024)
- סעיף 1.3 עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים – עדכון דרישות לאור שיפורים טכנולוגיים.

(3) פרק תוספת לבניין קיים

שינוי של דרישות המדיניות ביחס לנושאים המפורטים להלן:

סעיף 2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

עדכון ניקוד מזערי לדרישות לפי ת"י 5281 - סעיף 2.1(א) בקובץ המצורף:

- 55 נקודות במקום 40, בתוספת קומה אחת (מלאה) עד 4 קומות בבניין מגורים ו/או משרדים.
- 65 נקודות במקום 50 בתוספת של 5 קומות או יותר בבניין מגורים ו/או משרדים.

(4) פרק עצים ובתי גידול

שינוי של דרישות המדיניות ביחס לנושאים המפורטים להלן:

- עריכה מחדש ועדכון הנחיות לטיוב תכנון עצים בוגרים ובתי גידול במגרש - סעיפים 3.1 עד 3.7 בקובץ המצורף.
- לאחר אישור מהדורה 3 שלהלן יבוטל פרק "שמירה, העתקה, כרייתה ונטיעה של עצים" של ההנחיות המרחביות (2016).

(5) תנאים להליך הרישוי

עריכה מחדש ועדכון תנאים לפתיחת בקשה להיתר ו תנאים לקבלת תעודת גמר, בהתאמה לשינויים בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 ובתקנות הרישוי – סעיפים 4(א) ו-4(ב) בקובץ המצורף. תנאים נוספים שהופיעו במהדורה 2 יבוטלו.

תיקון ההנחיות מובא לדיון בוועדה המקומית.

6) מדיניות עירונית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144

פרק ג - היתרי בנייה (מהדורה 3)

תוכן עניינים

229	תחולה
229	יחס למסמכים אחרים
230	הגדרות
230	1. בנייה חדשה
227	1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי
231	1.2 חניה לאופניים
228	1.3 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
233	2. תוספת לבניין קיים
234	2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי
234	2.2 חניה לאופניים
234	3. עצים ובתי גידול
235	4. תנאים להליך הרישוי

תחולה

המדיניות חלה על בקשה להיתר בנייה כל שטח העיר תל אביב-יפו, למעט:

- א. מגרש בו אושרה תוכנית בינוי ופיתוח (תוכנית עיצוב) מכוח תוכנית מפורטת, בה נקבעו הוראות פרטניות ביחס לנושאים בהם עוסקת מדיניות זו.
- ב. מבנה לשימור. הוראות פרטניות יתואמו עם מחלקת השימור במסגרת התיאום המוקדם.

יחס למסמכים אחרים

מהדורה 3 שלהלן:

- א. מבטלת "פרק ג" – היתרי בנייה" במהדורה 2 שאושרה בשנת 2023, לרבות את חלק "דרישות עירוניות לתכנון בר קיימא".
- ב. מחליפה את תא/9010 "מדיניות חניה לאופניים", שתבטל.
- ג. מבטלת את סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי במדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר.
- ד. מחליפה את פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" של ההנחיות המרחביות (2016), שיבוטל.
- ה. כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות התקפות: פרק פיתוח מגרש והסדרי חניה וכן פרק תכנון ועיצוב הבניין. בכל מקרה של סתירה יגברו ההוראות בפרקים אלו (לרבות סעיפים במעמד מדיניות).

הגדרות

נפח הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של מערכת העץ.

בית גידול

פעולה אחת או שילוב של כמה מהפעולות הבאות: עקירת העץ; גרימה למוות של העץ בכל דרך שהיא לרבות ריסוס, הרעלה, חיגור, שריפה, חיתוך שורשי העץ; חיתוך הגזע המרכזי ללא הותרת בדים, גידום;

כריתה

ממונה אחראי לבנייה ירוקה ולמערכות

בעל תואר שני בתחום אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים או מדעים מדויקים ו/או בעל הכשרה של מלווה בנייה ירוקה, ובעל ניסיון בליווי תהליך תכנון והתעדה בפועל של לפחות חמישה פרויקטים בשטח של 1,000 מ"ר לכל הפחות כל אחד. הממונה יישא באחריות לביצוע דרישות מדיניות זו, ירכז אישורים של יועצים מקצועיים נוספים, ככל שידרשו, ויחתום על הצהרת המתכנן הנדרשת כתנאי לתעודת גמר.

מיתקן חניה לאופניים

מיתקן המעוגן לרצפת המשטח, המאפשר חניית אופניים בעמידה ונעילת שלדת האופניים במנועול.

עץ בוגר

עץ שגובהו שני מטרים לפחות מעל פני הקרקע, וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 ס"מ מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות, ולעניין עץ במגרש שייעודו בתכנית בת-תוקף הוא מגורים – קוטר גזעו הוא 20 ס"מ לפחות.

שטח מגרש פנוי

שטח המגרש בניכוי השטח הבנוי ושטח מקורה בקומת הקרקע.

תוספת לבניין קיים

תוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה מהגדרתו בתקנות.

תקן החניה הארצי

תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, חלק ג': מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי.

מעקב מהדורות

מהדורה 1, 10.5.2022

מהדורה 2, 16.3.2023

מהדורה 3, xx/xx/xxxx

1. בנייה חדשה

1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

א. בניין חדש יתוכנן כך שיעמוד לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 ⁽¹⁾			שימוש
		ניקוד מזערי	כוכבים	סוג בניין / שטח (מ"ר)	
C	B	75	3	מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	מגורים
C	B	75	3	בניין רב קומות עד 15 קומות	
B ⁽²⁾	A	83	4	בניין רב קומות מעל 15 קומות	
ל"ר	B	75	3	1,000 עד 10,000	משרדים
ל"ר	A	75 ⁽³⁾	3	מעל 10,000	
ל"ר	ה.א. ⁽⁵⁾	75	3	מעל 1,000	מסחר, בניין התקהלות ציבורית ⁽⁴⁾
		83	4	מסחר מעל 10,000	
C	B	75	3	1,200 עד 10,000	אכסון תיירותי
B ⁽³⁾	A	83	4	מעל 10,000	
ל"ר	B	75	3	מהמ"ר הראשון	מוסד להשכלה גבוהה
ל"ר	B	70	2	מעל 1,000	בית ספר, גן ילדים
ל"ר	B	75	3	מעל 7,000	
ל"ר	B ⁽³⁾	75	3	מהמ"ר הראשון	בית חולים
ל"ר	B	75	3	מעל 1,000	מרפאה

⁽¹⁾ תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281: פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה או בדירוג מקביל בתקן ASHREA 90.1.

⁽²⁾ ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

⁽³⁾ נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum.

⁽⁴⁾ שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה).

⁽⁵⁾ התייעלות אנרגטית. ת"י 5282 ל"ר. ערך התייעלות אנרגטית יהיה באישור מהנדס העיר.

ב. בנוסף לאמור בתקנה 24 ס"ק 1 לתקנות התכנון והבנייה (תכ"ב), תש"פ-2019, מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תתוכנן כך שתעמוד בדרישות הבאות:

צריכת חשמל מרבית (יח"ד, לשנה)	ייצור אנרגיה (יח"ד, לשנה)
680 קילו וואט-שעה	1,897,500 קילו קלוריות או 2,206 קילו וואט-שעה

1.2 חניה לאופניים

מספר מקומות חניה לאופניים (להלן - "התקן העירוני")

א. בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף עד 10.5.2023, מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יהיה כמפורט להלן, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

שימוש קרקע	מס' מקומות חניה לאופניים
בניין מגורים שאיננו רב קומות, מעל 2 יח"ד	1 לכל יח"ד
בניין מגורים רב קומות	1.5 לכל יח"ד
בניין משרדים שאינו בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בתוכנית המתאר התקפה	1 לכל 125 מ"ר

אחר	על פי תקן החניה הארצי

ב. בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף אחרי 10.5.2023, מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יהיה כמפורט להלן, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

שימוש קרקע	מס' מקומות חניה לאופניים
בניין למגורים	2 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 3 מיטות
בית מלון, אכסניה או בית דיור מוגן	1 לכל 10 מיטות
משרדים ותעסוקה	1 לכל 75 מ"ר
מסחר	1 לכל 100 מ"ר
מוסדות חינוך	
השכלה גבוהה ובי"ס על יסודי	1 לכל 5 תלמידים
בי"ס יסודי וגן ילדים	1 לכל 10 תלמידים
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה או מוזיאון	1 לכל 100 מ"ר
אולם כנסים ואירועים, תיאטרון, בית קולנוע	1 לכל 10 מושבים
מרכז ספורט	1 לכל 200 מ"ר
אצטדיון	1 לכל 100 מושבים
מרפאות ובתי חולים	1 לכל 150 מ"ר
מוסדות ציבור אחרים	1 לכל 200 מ"ר

ג. נספח התנועה לבקשה להיתר בניה יכלול טבלת מאזן חנייה לאופניים ותיאור גרפי כולל מידות של מיקום חניות האופניים בכל המפלסים הרלוונטיים.

תכנון מקומות חניה לאופניים בתוך הבניין

א. מקומות חניה לאופניים מחוץ לבניין יתוכננו על פי ההנחיות המרחביות התקפות. שאר מקומות החניה הדרושים יתוכננו בתוך הבניין כאמור להלן:

7) האזור המיועד לחניות אופניים יהיה בחדר ייעודי בשטח משותף של הבניין בקומת הכניסה ו/או במרתף העליון, ככל הניתן, קרוב למעלית או למקום הכניסה של האופניים לבניין.

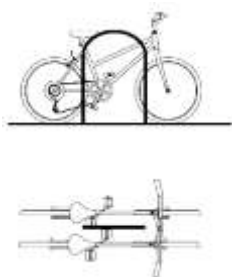
8) מתקני חניה בשטחים שאינם משותפים לא יספרו במניין המקומות הדרושים על פי התקן העירוני.

9) הגישה למתקנים תהיה ישירה, בטוחה ונגישה, על פי כל דין.

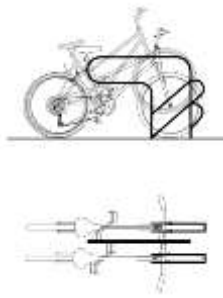
10) בבניין רגיל ובניין גבוה שבו מתוכננים מתקני חניה לאופניים בקומת מרתף, יש לתכנן מעלית ל-8 נוסעים.

מתקן חניה לאופניים

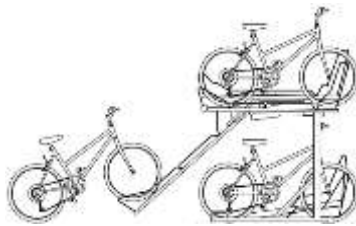
ב. מתקן חניה לאופניים בתוך הבניין יכול להיות אחד מאלו:



- 1) **מתקן פרסה רגיל** בצורת U הפוכה או שווה ערך, שגובהו 70 ס"מ לפחות. היטל הקרקע של מקום חנייה ל-2 זוגות הוא 80/200 ס"מ (איור). המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 80 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-1.20 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה.



(2) **מתקן פרסה קומפקטי** שגובהו 70 ס"מ לפחות, עם התקן הגבהה לגלגל בצד אחד של המתקן (איור). היטל הקרקע ל-2 זוגות הוא 70/200 ס"מ. המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 70 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-1.20 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה.



(3) **מתקן מכני דו-קומתי (מכפיל)** עם מנגנון הרמה הידראולי (איור). היטל הקרקע של 2 מקומות חנייה הוא 40/200 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-2.40 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה. גובה החלל באזור המתקן ובשטח התמרון לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.

ג. לפחות שליש (1/3) ממקומות החניה הדרושים למגורים יתוכננו עם מתקן פרסה רגיל או קומפקטי.
ד. יש לתכנן 5% ממקומות החניה הדרושים (אך לא פחות מ-1) עם מתקן פרסה רגיל עבור אופניים במידות לא סטנדרטיות, כך שהיטל הקרקע של מקום חנייה אחד הוא 100/250 ס"מ, והמעבר הפנוי לפני המתקן לא יפחת מ-1.50 מ'.

1.3 עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים

א. לכל מקום חניה תוכנן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי, שתחובר למערכת החשמל הציבורית של הבניין המשותף. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה בעתיד לחבר את עמדות הטעינה בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין או כבילה על הקירות.
ב. בבניין בו מתוכננים 20 מקומות חניה לרכב או יותר, תותקן מערכת לניהול עמדות הטעינה לוויסות עומסי הטעינה על רשת החשמל.

2. תוספת לבניין קיים

2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

א. קומות חדשות המבוקשות בבקשה להיתר יתוכננו כך שיעמדו לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 ⁽¹⁾		
		ניקוד מזערי	כוכבים	התוספת המבוקשת (קומות/שטח)
C	B	55	1	קומה אחת ⁽²⁾ עד 4 קומות
C	B	65	2	5 קומות או יותר
ל"ר	B	55	1	קומה אחת ⁽²⁾ עד 4 קומות
ל"ר	B	65	2	5 קומות או יותר

(1) תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281: פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה או בדירוג מקביל בתקן 90.1 ASHREA.

(2) הדרישה לא חלה על בקשה להיתר בה מבוקשת תוספת של קומה חלקית אחת בלבד.

ב. שטח בנוי קיים בהיתר יתוכנן כך שיעמד לכל הפחות בת"י 1045 לבידוד תרמי.

2.2 חניה לאופניים

א. מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יחושב על פי תקן החניה הארצי.
ב. תכנון מקומות חניה לאופניים בתוך הבניין יהיה כאמור בסעיפים 1.2 (ד) עד (ז) לעיל.

3. עצים ובתי גידול

3.1 כמות העצים הבוגרים במגרש, קיימים ומתוכננים, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

3.2 המרחק בין העצים במגרש, עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 מטרים ל-8.0 מטרים בהתאם לסוג העץ.

3.3 סוג העצים יהיה לפי רשימת העצים העירונית המתעדכנת מעת לעת.

3.4 חובה למקם ולשמר עצים בוגרים בתחום המרווח הקדמי.

3.5 יש להימנע מכריתה או מעקירה של עצים בוגרים. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה, עקירה או העתקה, על המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה ללא פעולה זו.

3.6 בית גידול לעצים שיינטעו מעל מרתף יהיה בנוי ויתוכנן כחלק בלתי נפרד מגג המרתף, כדלקמן:
א. בתי גידול סמוכים יתוכננו ללא מחיצות ביניהם.

ב. במגרש בו מתוכננת בנייה תת-קרקעית בתכסית הגבוהה מ-85%, עומק בית גידול לא יפחת מ-1.5 מ' נטו, שימדדו בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

3.7 בבקשה הכוללת העתקת עץ בתחום המגרש, יש לסמן בתכנית בקשה להיתר (גרמושקה) את המיקום המוצע אליו יועתק העץ לאישור הגורם המקצועי. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני.

4. תנאים להליך הרישוי**4.1 תנאים לפתיחת בקשה להיתר**

- א. מינוי ממונה אחראי לבנייה ירוקה ולמערכות, כהגדרתו במסמך זה.
- ב. אישור שלב מקדמי לעמידה בדרישות דירוג ת"י 5281 כנדרש במדיניות זו, מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281 או מסמך Pre-certification מטעם גורם רשמי הרשאי להסמך לתקן LEED העדכני.

4.2 תנאים לקבלת תעודת גמר

- א. אישור שלב ב' לעמידה בדרישות דירוג לפי ת"י 5281 ות"י 5282 כנדרש במדיניות זו, מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281, או מסמך מקביל מטעם גורם רשמי הרשאי להסמך לתקן LEED העדכני.
- ב. הצהרת ממונה אחראי לעמידה בדרישות מדיניות זו בנושאים שאינם כלולים בת"י.

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון למדיניות

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי-דמאוי

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 26-0004	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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
50-54 הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 -	04/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18 - 0004-26

יזם: ר.ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.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.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 26-0004 ב' -	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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. 1200 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 "סבוי" - 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. תחולנה על תכנית זו. 2331. הוראות תכנית תא/2331 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1. תא/2650 ב'

ו. תא/2650 ב'

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת 08/03/2015 הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: /ב תחולנה על תכנית זו. 2650/ב. הוראות תכנית תא/2650 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/

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 בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית יועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50
18 - - '26-0004	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות רח"ק מירב: 6.5 (6) 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:

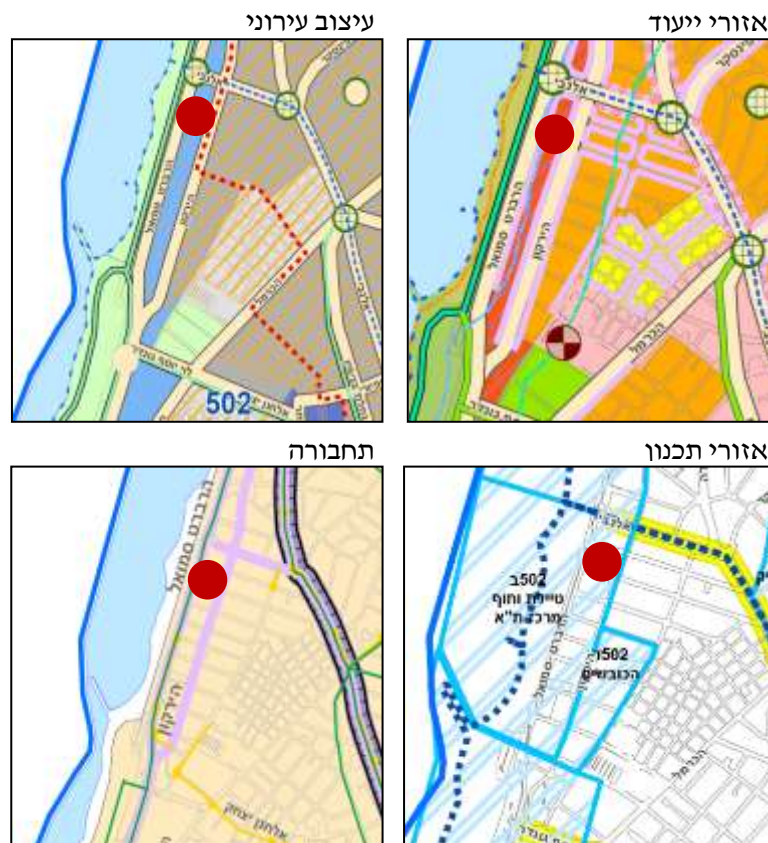
- חובת מסמך מדיניות.

- 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
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 26-0004	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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:

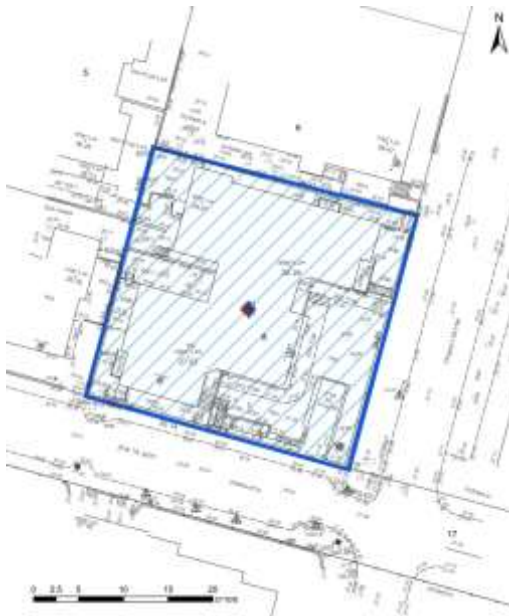
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".

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 ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54	04/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18 - 0004-0004



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 למאוסר 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 ניווד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 26-0004	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50
18 - 0004-26	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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 יוותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיוור 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 פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

- המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים 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 (75-60 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 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26ב' -

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 :

- א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- ב. תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו-108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- ג. התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- ד. **לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- ה. טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה :

- א. התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- ב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
- תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים) :
 - 1: 0.5 למגורים.
 - 1: 15 למלונאות.
 - 1: 50 למבני ציבור.
 - תקן 0 למסחר.
 - תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- ד. לא תותר הצמדת חניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- ה. לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

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 יפזרו 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 גנרטור 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 תכנית 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 שיאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוזי גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 0004-26	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

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:
- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - 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.
 - 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.
 - נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
 - קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
 - קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
 - קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
 - 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.
 - 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 פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

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
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 26-0004	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מקומות חניה	-	א. מגורים 0.5:1 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 201, 200.

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.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש 200		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	
חניה ליחידת דיור	0.5:1	חניה ליחידת דיור	0.5:1
סך 6 חניות		38	

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 26-0004

12	1: 15 חניות לחדרי מלון
0	תקן 0: 1 מסחר
6	1: 100 מבני ציבור
56 חניות	סה"כ

סך 9 חניות	1: 15 חניות לחדרי מלון
סך 0 חניות	1: 0 מסחר
סך 4 חניות	1: 100 מבני ציבור
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.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חוו"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 לצרכי ציבור: $(26.0\% \times 1077) = 0.28$ דונם

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 0004-26	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי 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 $(0.4 * 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(28.8\% * 2.828) = 0.815$ 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, תירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יורגילה" (שעור 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	☒ גירונת	☐ 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	מרות הסעיף בחוק		
התכנית עובדת ברחובות נאולה מדרום, יונה הגבאי מצפון, חירקון ממזרח ורחובות 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 הטובל בחברות הרחבות ודריגים וקביעת זיקות הנאה. חבירו: כולל של מנדלים מעל קומות מסד שיגור דופן מילכה לרחוב.	62 א. (ג) חוק התח"ב/תשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית: בהתייחס 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 לחלו.				
חשאיס בחם 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.	2502- טיילת מרכז תל אביב, אוזור מוטח מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	5.3.1 תוראות מתחם חופי עיגון ציר ירוק מקומי בתמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף רח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות כסוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.	+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר חירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום ותוכנית ואף אינו גובל בה.
☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי	סימון המתחמים לפי אחי' 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 ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטח מלונאות	אזור מגורים בבניה רבת קומות - סעיף 3.2.5 סעיף 3.2.1 (א)(1)	+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות

שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	• סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% בתוכנית ייעודי 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 הסתירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכניות מאושרות. • תתבקש סטיות ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד=ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור תיעוד שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.5 א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבור מבונים	• התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומת קרקע מסחריות. • התוכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות
שימושים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות 3.1.3 ג - תועלת ציבורית	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות.	+ שטחי הבניה בפרייקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. • תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגירוד זכויות ממבנה לשימור.
שימושים	קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זהיו גאוגרפי	3.1.4 ה' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

	ומלונאות מעבר לר"ק			
	3.1.4* (נ) מצללות או סככות על צימושים עד רח"ק אחד			
	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה העל הקרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה ותת קרקעיים 3.1.5	
	התוכנית קובעת שטחי הבניה בתת הקרקעיים בשטח התוכנית מהווים כחול 50% משטחי הבניה העל הקרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2-4.2.6, 4.2.2-4.2.5)	
	התוכנית קובעת מספר קומות מירבי של 25 קומות כולל קומות קרקע וקומות טכניות	במתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3		
	התכנית תואמת תוראות הבנין של מסמך המדיניות הכללות מריכב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים	4.2.2 (ב)		
	נספח מינוי נספח תחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי	4.2.2 (ג) - קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מרחית 6 מ'		
	התוכנית מגדירה קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני 4.2. סדק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	
	התוכנית קובעת זיקת הנאה והוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקווי הבניין מסמכי התוכנית כוללים סקרי עצים	לפי תשריט אזורי יעוד: (א) אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1. העדפה תחליט להספקיד תכנית החוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה תוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	

תראות למבני ציבור

• התוכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדיר				
• 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 - הענדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנונית. רחוב למדרכות של 10-8 מ ברחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	
• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו הבנין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון - 6 מ'	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל ורכבי אופניים 3.8.2 ד. ס"ק 3 - קו הבנין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבנין הבנינים בין שני צמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בנין מצומצם יותר	נסמך תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל	3.8 תוראות למרכיבי תחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים 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 בניית ירוקה	4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית - (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר מצד שני (ח) תכנית תמאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 - תוות דעת תכנונית		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	

+	4.4.3 - בניח ירוקה			
	4.4.4 - הנחיות מרחביות			
	4.4.5 - תנאים להסקדת תכנית			
	התכנית כוללת גם מבנה לשימור ברחוב ווטשילי 117 אשר במסגרת התכנית מנווידות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועעת, או בתכנית מאושרת	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)	הוראות כלליות לתכנית
	לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התחייסות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	
	חלחול - 15% מהמגרש יוותר פנוי מבניה על ותת קרקעית. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה פנוי מכל חימוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.			

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (א4), (א6), (א8), (א10) ו- (א17) שבו.	
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א10) - תוספת שטחי בנייה כרשות שירותית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שיוני 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 בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א10)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חספת קרקע והדרשת 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 חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438926-9		1.7.2024

ת.ז. 2012

העתיקים
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

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 המכונות 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 .

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 0004-26 - 18

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 משתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי : למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי 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 ממשדרים 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 ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי : לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.

אלון מטוס : אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח 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
04/03/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
18 - 0004-26	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלוואי 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 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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:
1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה: המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים	המתנגדות טוענות כי ההפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

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 טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 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	ק"מ	ק"מ
היתר	היתר	היתר
189.38	קומה א	
189.38	קומה ב	
189.38	קומה ג	
53.98	קומת גג	

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 האיוון 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.

התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן 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	מענה: 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

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 0004-26 - 18
	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 בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.4: החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	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 5.29% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות. 3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות 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 בשינוי 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 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 0004-226' - 18

	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 לאחר 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 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26
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 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26
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 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26ב' -

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 מיועדים 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	

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26ב' -

קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון. המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון : עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהר כי כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית. במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו. 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 האיוון 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 האיוון אין מקום להשיב. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה	ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיוון 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.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

5ד. ראה מענה בסעיף 5ג. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 5ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל 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 הועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	
מענה: 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 כמגישה התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הועדה המקומית. לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הווארד תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (90ל יום) וכן מיום 7.4.25 (3ל חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לבצוע 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 ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד 11.7.25. וכך שוב בתאריך 11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד 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 את ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1 6.2 סתירה למדיניות התכנון:	התנגדות מס' 6: עו"ד רון ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריז בי.וי, ואוסוה בע"מ. המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתי מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא. 5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי 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 ראשי 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 הווארד כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109 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

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 למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי. לעניין שטחי הבניה והתמהיל: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעים 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 קרקעים 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.	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. 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

מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה להחלטות 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, 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 ואויר בין העיר לבין הים. לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א	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.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/03/2026 18 - 0004-26

<u>הצללות –</u> מתודולוגיה העירונית : בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר 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% ל-1.59 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 בחותרם 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 ל-1.26 קוט"ש למ"ר. חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 2-10, הרברט סמואל 56-58, 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 שבעניינה מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטא מטר", 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 מטר כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללת של ת"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים – למסחר 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. תקן החניה המקסימלי בתכנית המופקדת הינו 0 למסחר, 0.5 למגורים, 1:15 למלונאות, 1:100 למבני ציבור. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
- א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רוחב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב ברוחב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
- לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור – הירקון 42,44 ושנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי – בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ'.
- ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.

5. שטחי ת"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים

ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שידרש באזורי חריגות הרוח.
6. הוספת ההוראות הבאות לתקנון התכנית:
 - א. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר חלק משטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
 - ב. שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות
 - ג. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.

תיקונים טכניים:

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ש"ח למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

בישיבתה מספר 0022-25' 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 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-25' מיום 07/01/2026 תיאור הדיון:

הנושא יורד מסדר היום

בישיבתה מספר 0025-25ב' מיום 07/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אמיר בדראן

בישיבתה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
19 - - 2004-0026 ב' - 19	דיווח על התנגדות מה"ע

מטרת הדיון:

הצגת התנגדות מה"ע לתכנית "ההגנה משה דיין, ת"א מרכז בריאות" - 507-1329564, לאחר הפקדת התכנית ופרסומה על ידי הועדה המחוזית ביום 16.01.2026.

ההתנגדות מובאת בסוף דראפט זה.

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

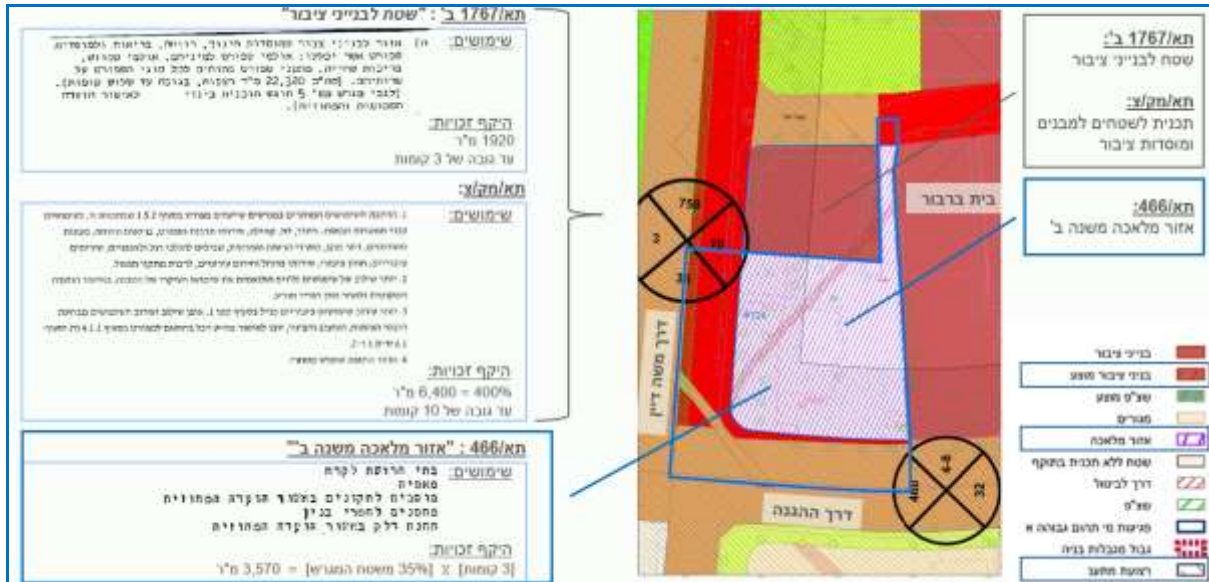


מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

עמ' 281

מצב תכנוני קיים:
 תא/466; תא/5000; (תא/5500 – טרם אושר); תממ/5;
 (1) תא/466: 105% בניה, 3 קומות, יעוד – אזור מלאכה משנה ב



(2) **תא/5000:** עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/5500: עד רח"ק 8; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים



תכנית המתאר – הוראות מיוחדות

5000/תא

אזור תכנון	המחלקה עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות הפיתוח	רח"ק מירבית	מס' קומות מירבית	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת השרון, עמק נגב	תשריט אזורי ייעוד	8 דא	הקרקע	מסמך הנדסאות יתייחס לכל הפרט להיבטים הבאים: שילוב כיכר נירונים, שילוב מגורים ניוונים היתכנים לאוכלוסיות יעד, טוגדרות וכו' מודי סטודנטים.

בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8

יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

אזור תכנון	המחלקה עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות הפיתוח	רח"ק מירבית	מס' קומות מירבית	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת השרון, עמק נגב	תשריט אזורי ייעוד	8		

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023



- מגבלות גובה חסי"א 4/2 [רקע בלבד]
- עד 8 קומות
 - עד 20 קומות
 - עד 30 קומות
 - עד 45 קומות
 - מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
 - אזור טבע עירוני
 - שטח פתוח

תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי

עורכם מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע

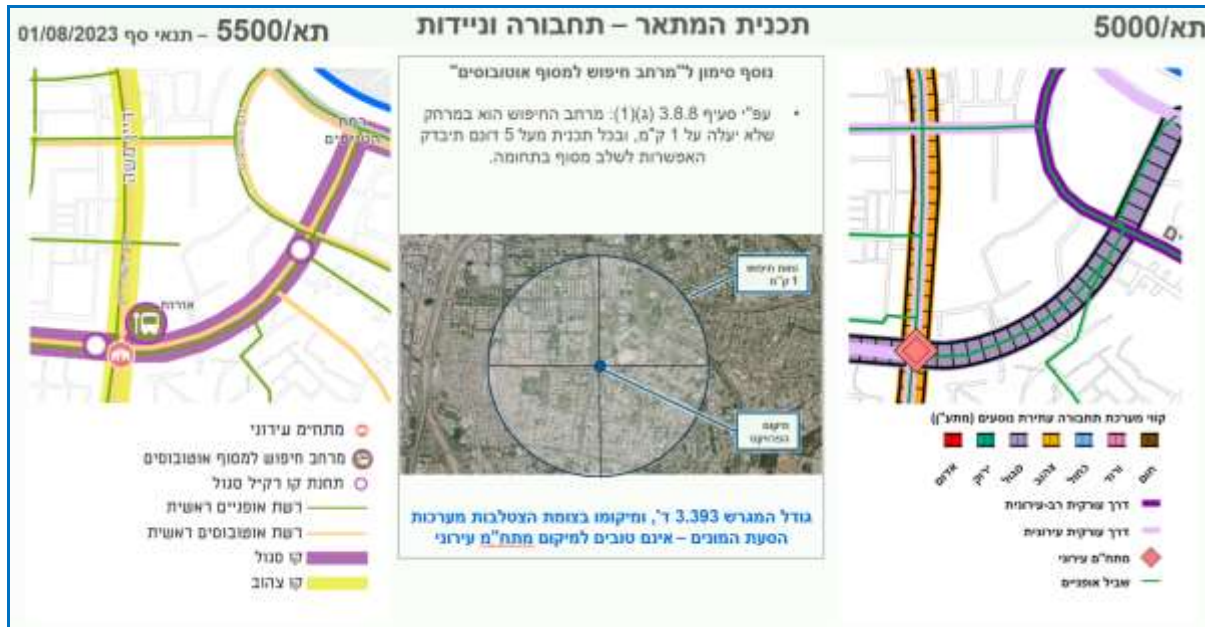
- עד 20 קומות (במקום 15)
- באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)
- עפ"י סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "ההעדרה דשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני". (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמוכות ועדה מקומית – הקלה שבסוללה)
- כלומר, בתכנית בסמוכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות)

בתכנית זו מבוקש – 40 קומות

5000/תא



- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מגבלות גובה חסי"א 4/2 [רקע בלבד]
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אזור טבע עירוני
- שטח פתוח
- אזור טבע נקודתי



(3) **תממ/5:** אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגור ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- רח"ק 12.8 ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- 40 קומות, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.





הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	105 אחוזים	1280
זכויות בניה לקומה	35 אחוזים	43,430
גובה	3 קומות	40
תכנית	מטר	152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)
מקומות חניה	אין	60 לפי תקן

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע : מייד

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיווח על התנגדות מה"ע	0004-26 - 19

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי 23' בידי הועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מעדכנים את הועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי : כמה שטח חום יש ?

מיטל להבי : כל מה שאתה אומר לא מופיע בדפוס

ראובן לדיאנסקי : אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק : למעט הטבלה

מיטל להבי : יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק : זו המלצה שהועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא : התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק : טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידעים את הועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל : היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא : הדיון הקודם לא מופיע בדפוס.

אורלי אראל : כי התביעה ההיא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל : מקובל.

ראובן לדיאנסקי : אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי : אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל : ואז הועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הועדה המקומית

אורנה ברביאי : אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי : זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי : חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שיסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות .

ראובן לדיאנסקי : ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי : ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן : מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא : מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 19 - 26-0004	מס' החלטה 04/03/2026 19 - 26-0004

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (ישיבת מליאה מס' 2025004 מתאריך 28.04.2025 נושא מס' 4 ההגנה – משה דין, ת"א – מרכז בריאות)

רקע:

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6). במסגרת דיון זה הוצע ליזם למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא דאז בעבודה לקראת אישורו בפורום מה"ע. על החלטה זו הוגש ערר ע"י היזם.

בדצמבר 22' אושר מסמך המדיניות בפורום מה"ע. יום לאחר אישור מסמך המדיניות התקיים דיון בועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית, במסגרתו הופנו היזם והצוות המקצועי לנסיון תיאום משותף לתכנית וזאת בהתאם למסמך המדיניות שאושר. נסיון זה לא צלח.

ביולי 23' אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרחב 'אורות' (מתחם המכללות) הקבוע כאזור מוסדות ציבוריים עירוניים מטרופוליניים הן בתכנית המתאר והן בתמ"מ 5.

ביוני 24' הוגשה התכנית שבנדון, הממוקמת בתחום המדיניות, ישירות למחוז וזאת ללא תיאום עם הוועדה המקומית, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. בהמשך לכך, התקיים דיון פנימי בין הצוות המקצועי ונציגי המחוז במסגרתו נדונו הפערים בתכנון שהוגש בהתייחס לתכנית המתאר ובהתייחס למדיניות שאושרה.

בנוב' 24' העבירה לשכת התכנון המחוזית למגישי התכנית את המלצתה למשוך את התכנית. באותה הפנייה נכתב כי התייחסות היזמים תישמע במועד ישיבת המכינה שנקבעה לחודש דצמבר 24'.

בדצמבר 24' התקיים דיון במכינה (מס' 1) בו התקבלה החלטה כי תיקבע מכינה חוזרת לאחר תיקון המסמכים בה תוצג התכנית ללא שימוש מגורים, רח"ק 8 ועד 25 קומות בהתאם לתכנית המתאר. כיכר עירונית תתאפשר בזיקת הנאה. תועבר פרוגרמה מפורטת על ידי עורכי התכנית, כולל הניתוח עבור מרכז הבריאות אל לשכת התכנון לצורך הפצה למשרד הבריאות.

במרץ 25' התקיים דיון במכינת המשך (מס' 2) בו התקבלה החלטה כי לאחר תיקונים מבוקשים ע"י מכינה מס' 1 שהוגשו, התכנית תיכנס לדיון להפקדה.

סיכום המכינה קבע כי יש להציג בדיון הסטה של הבינוי לכיוון הדרומי והמערבי כך שתתאפשר גמישות לכניסה ממערב או מצפון וכן מבית ברבור. בהתאם ייקבע קו בניין עבור המגדל והמבנה. תסומן "כיכר עירונית" בחלק הדרום מערבי ותסומן זיקת הנאה בין קו הבניין לגבול המגרש בכל הכיוונים. שימוש ציבורי חובה - ייקבעו 10,000 מ"ר שטח כולל עבור שירותי רפואה בקהילה. שימושים נוספים: אשפוז יום, מרכז לילודות, חדרי רופאים. יש לקבוע תקן מינימום או "0" עקב צמידות לרק"ל ולהציג שטח עבור חניות תפעוליות לטובת שימושי מרפאות/ בי"ח בתיאום עם לשכת התכנון.

בתאריך 28.04.25 התקיימה ישיבת מליאה של הוועדה המחוזית בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוחלט על הפקדת התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. להלן פרטי התכנית כפי שהחליטה הוועדה המחוזית.



**מינהל
התכנון**

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

תאריך: 29.04.2025

מספר: 507-1329564

א.נ.

הנדון: תכנית - 507-1329564: ההגנה - משה דיין, ת"א - מרכז בריאות

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025004 מיום 28.04.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית נקודתית בשטח של כ-5.6 דונם בבעלות פרטית במרחב "אורות" בחלקה הדרום מזרחי של העיר, המציעה הריסת מבנה קיים, אשר שימש כמרכזיית בזק בעבר ואינו מאוכלס כיום, והקמת מגדל בן 40 קומות אשר יישמש כמרכז בריאות ציבורי בהיקף של כ-43,000 מ"ר (רח"ק 1,280%), מתוכן יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים לגוררי צוות העובדים. התכנית מציעה כיכר עירונית בפינת הרחובות משה דיין וההגנה, הכוללת חזית מסחרית פעילה. התכנית מצויה במרחק של כ-100 מ' מתחנת רכ"ל "הקו הסגול". מוצע שימוש ראשי למרכז בריאות ושימוש נוסף מגורים מיוחד. כמו כן, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור,

א. תממ/ 5 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, המאפשרת הקמת מרכז בריאות, ועד 15% לשימושים עיקריים נלווים בזיקה ישירה לשימוש הראשי.

ב. תא/ 5000 קבעה את שטח התכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עירוניים **ברח"ק מקסימאלי 8 ועד 25 קומות** (תא/ 5500 לא שינתה את הרח"ק אך מציעה תוספת עד 30/32 קומות).

ג. תכניות מדיניות:

1. מדיניות פיתוח צירי מתע"ן מחוז תל אביב להעצמה לאורך צירי מתע"ן (2019) קובעת את שטח התכנית **עד 25 קומות**, וייעוד שימושים אחרים שאינם תעסוקה ו/או מגורים.

2. בתחום התכנית אושר בוועדה המקומית ביולי 2023 מסמך מדיניות תא/מק/9140. המדיניות קובעת חזון לאזור זה כאזור "ליבת המזרח": מרחב השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וחוא עתיד לחוות את המרכז האזרחי של רובע 9.

ד. בשטח התכנית חלה תא/466 אשר קבעה ייעוד של מלאכה משנה ב', המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 105% בבינוי עד 3 קומות.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 26.06.2024, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. התכנית הוגשה לשכת התכנון בתאריך 27.05.2024, ועמדה בתנאי סף ביום 06.10.2024.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **תחום התכנית:** הדרכים המאושרות יוצאו מתחום התכנית.

2. **הזרוע הצפונית:**

א. תקבע לגביה הוראת הפקעה, ותסומן כתא שטח נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ויחולו לגביה הוראות תכנית "צ", בתיאום עם לשכת התכנון.



- ב. קווי בניין:
- קווי הבניין הצידיים – 0
 קו בניין דרומי – 3 מ'.
 קו בניין צפוני – 3 מ'.
3. שטחי בניה מרביים ושימושים:
- תבטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים.
- א. סך השטחים המירביים (עיקרי ושירות): 27,150 מ"ר. מתוך שטח זה עד 1,900 מ"ר לשימושי מסחר.
- ב. שימושים: מרכז בריאות בקהילה בהתאם לתמא/ 1/ 20, לרבות אפשרות למחלקה סיעודית, שימושי מסחר בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ג. תסומן חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין וההגנה.
- ד. במפגש הרחובות ההגנה ומשה דיין, תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור שתהווה רחבה עירונית בשטח של כ- 500 מ"ר.
- ה. תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור בין גבול מגרש לקו הבניין לאורך רחובות משה דיין וההגנה.
- ו. הדופן המזרחית הגובלת ב"בית ברבור" תסומן כזכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. מרתפים: יותרו זכויות בניה של עד 85% תכסית לקומה, ועד 4 קומות.
2. בינוי:
- א. יותר מבנה אחד עד 25 קומות סה"כ מתוכו 6 קומות מרקמיות ו19 קומות של מגדל בנסיגה. תכסית השטח המבונה לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קווי בניין למבנה המרקמי (עד 6 קומות):
- קו הבניין לרחוב משה דיין: 2.2 מ'
 קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'
 קו הבניין הצפוני: 4.5 מ'.
 קו הבניין המזרחי: 5 מ'.
- ג. קו בניין למגדל (קומות 7-25):
- קו הבניין לרחוב משה דיין - 2.2 מ'.
 קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'.
 קו הבניין הצפוני: 10 מ'.
 קו הבניין המזרחי: 10 מ'.
- ד. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה ברוטו של קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



3. תנועה וחניה:

א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. תסן חניה:

- 1) תקן חניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 - 2) תקן חניה למסחר יהיה "0".
 - 3) תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. ככל שתוסדר כניסה לחניה מהמגרש הגובל מצפון, תבוטל האפשרות לכניסה מרחוב משה דיין.

4. תיאומים – בתוך 45 יום מהגשת המסמכים:

- א. תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"ע לעניין ממשק עם הרק"ל.
- ב. תיאום טכני עם מדור ייעודי קרקע ומחלקת מדידות בעיריית תל אביב לנושא תחום התכנית.

5. כללי:

- א. חו"ד משרד הבריאות לנושא הפרוגרמה המוצעת של מרכז הבריאות, כתנאי בחליך הרישוי.
- ב. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל תכנון חושב רישוי, בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: 6.3.1 (ג), (ד), בסעיף 7.2 מימוש התכנית יכתב: "מיידי". תוסר דרישה לתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. יוסרו הפניות לאגפים או יחידות בעירייה, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיפי הפקעה.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

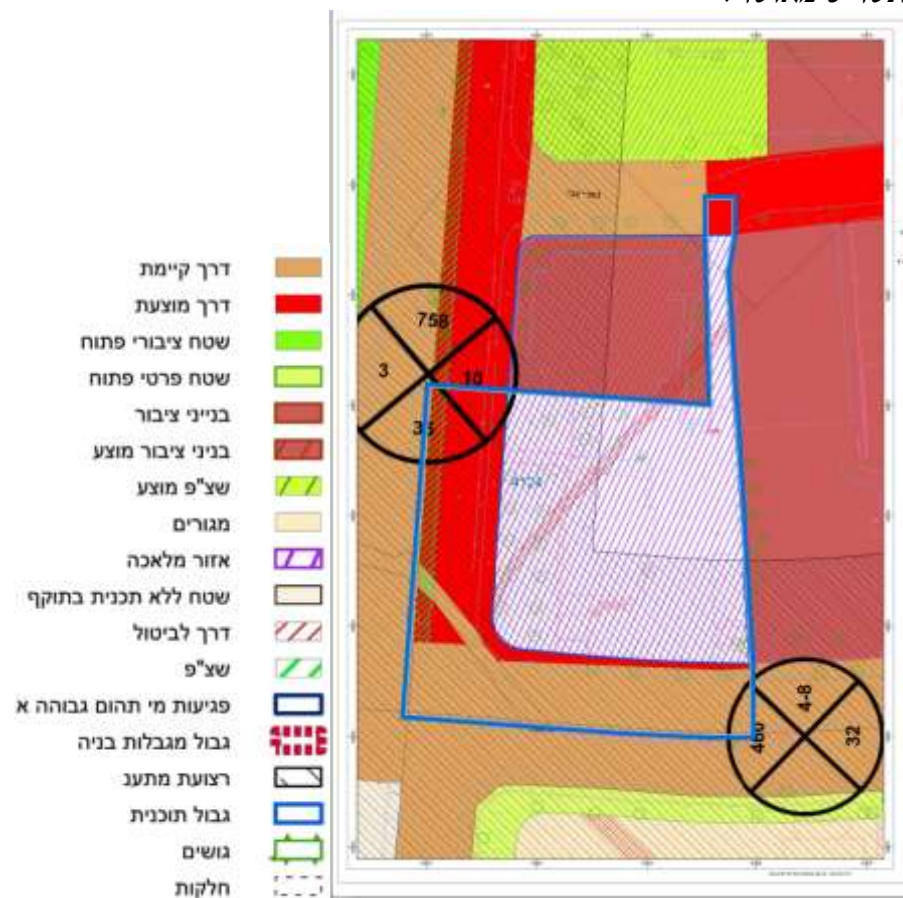
ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

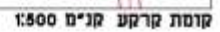
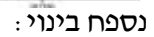
תת 191-2025

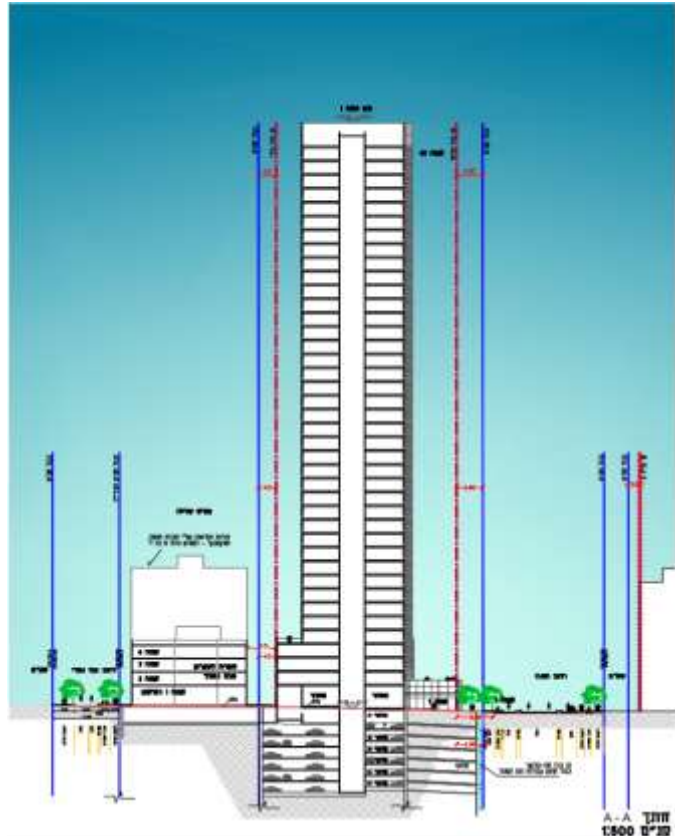
ממסמכי התכנית :

תשריט מאושר :



תשריט מוצע :





בין התנאים שנרשמו בהחלטת לשכת התכנון המחוזית נרשם כי תקבע הוראת הפקעה לזרוע הצפונית אשר תסומן כתא שטח נפרד ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ויחולו לגביה הוראות תכנית צ' – בתיאום עם לשכת התכנון.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היות והתכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הוועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית, הנושא ייבדק תנועתית יחד עם רשות התחבורה ואגף התנועה. מסקנות הבדיקה יוצגו לוועדה המקומית עם המלצה לגבי הגשת התנגדות לתכנית הכוללת גם דרישה לכתב שיפוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25 מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : מדווחת על החלטת הוועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. התוכנית נמצאת לאורך דרך ההגנה, ממערב לבית ברבור מציגה במצגת. המסמכים שהוגשו למחוז לא מתואמים עם הוועדה המקומית ובניגוד להמלצה של הוועדה המקומית, בדיוני עבר שנערכו אפשר לראות את התשריט, זהו מגדל שנושק לבית ברבור.

חיים גורן : אנא רענני בקצרה מה היה הקושי של הוועדה המקומית עם התכנית

בת אל אונגר : מציגה בנקודות את כל התהליך

חיים גורן : כל המבנה ציבורי?

בת אל אונגר : המגדל עצמו ישמש כמרכז בריאות ציבורי מתוכו יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים עבור מגורי צוות העובדים.

חיים גורן : זאת אומרת חוסר תיאום עם מדיניות הוועדה המקומית

בת אל אונגר : נכון. ממשיכה להציג בקצרה את התהליך. כשיעשו כל הבדיקות אנחנו נרצה להמליץ לוועדה להגיש התנגדות מה"ע לתוכנית.

חיים גורן : מה הייעוד של השטח שלו?

אודי כרמלי : היעוד שלו הוא מלאכה ותעשייה ושוכנת מרכזיית בזק גדולה. קרן ריאליטי מכרו בעבר ליזם הנוכחי והוא מנסה לקדם מס' שנים פרויקט שלא תואם את המדיניות של הוועדה למרחב 'אורות'. יש כאן מאבק על הפרשנות של שטח חום שסומן בתמ"מ לבין החום של תכנית תא/צ'. מה שקובע זה מה שנמצא

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיווח על התנגדות מה"ע	19 - 0004-26

למעלה. בחום המטרופוליני לא דובר למשל על דיור מוגן בעוד בחום של תא/צ' כן דובר על דיור מוגן בתנאים מסויימים. על המתח הזה ועל עוד כמה דברים אנו רואים שטח בעל אספקט פרטי ציבורי והיזם רואה זאת אחרת.

חיים גורן: יש כאן סימבול?

יואב זילברדיק: ממזרח בבית הדואר

אודי כרמלי: מתקדם שם פרויקט למוסד בריאות כלשהו. יהיה שם מוסד בריאות השאלה מה יהיה התנהיל

יואב זילברדיק: מגרש הדואר הוא בבעלות פרטית והתב"ע סימנה תא שטח ממזרח לו עבור מוסד בריאות **אודי כרמלי:** תמא 20 מסמנת סימבול של מוסד בריאות שימוקם בקרקע ציבורית, כולל גמישות מסויימת במיקום. הרעיון שיהיה במרחב פרויקט בריאות.

חיים גורן: כשהצענו שטח החום על דרך ההגנה, יש מדיניות על כל השטח?

אודי כרמלי: המדיניות אושרה לפני שנה וחצי, הדרך כאן קשה ונקווה שנגיע לתוצאה שתואמת את המדיניות ושהועדה המחוזית תלך אתנו ותגרום ליזם להגיע לתכנון מיטבי תואם מדיניות. ברגע שהתוכנית תופקד יוגשו התנגדויות, עם הפקדת התכנית, אנו נבקש את אישורכם להגשת התנגדות מהנדס העיר, אני מניח שיהיו התנגדויות נוספות. אתם תראו זאת שוב אבל מי שקובע זו הוועדה המחוזית. **אורנה ברביבאי:** מבחינת הפקת לקחים מה הפער?

אודי כרמלי: יש כאן יזם שרואה את הדברים בצורה מסוימת, היו לו ציפיות למה שיהיה שם.

אורלי אראל: בהחלטה של הוועדה המחוזית, היא החליטה שהכניסה תתבצע מרח' צבי נשרי מרצועה מאוד צרה או ממשה דיין ולכן הצענו ליזם לעשות תוכנית משותפת על השטח העירוני ועל שטח שלו עם איחוד וחלוקה כאשר הוא יקבל את חלקו במגרש רגולרי ואנו נקבל שטחים ציבוריים בקרקע הצמודה והוא לא הסכים.

העלינו את זה גם בו בדיון בוועדה המחוזית בתקווה שאולי הוועדה המחוזית תחייב אותו ומה שהחליטה הוועדה המחוזית שהכביש מצבי נשרי יופקע לטובת הגדלת השטח הציבורי והכניסה לפרויקט של היזם תהיה מרחוב משה דיין. טענו שמתוכנן קו צהוב שלא יאפשר כניסה ממשה דיין, שלוש קיבלנו מכתב מנת"ע ועוד קודם לכן מנתיבי איילון שהם גם מתנגדים לכניסה מרחוב משה דיין כי הקו הצהוב יעבור שם.

אודי כרמלי: המשותף בינינו למחוז גובר על המחלוקת. המחוז הוא לא חותמת של הוועדה המקומית. במקרה הזה יש בסיס משותף לקידום תכנית זה האינטרס של כולנו שיהיה פה פרויקט

חן אריאלי: הדיווח התקבל

בישיבתה מספר 0012-25 מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי,

דיון בהתנגדות מה"ע לתכנית "ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ביום 16.01.26

התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.

1. תנועה – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי

בהתאם להתנגדות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה למיקום הגישה לחניון התת קרקעי מרחוב משה דיין, מתנגדים למיקום המוצע אשר יהווה הפרעה משמעותית לתפקוד ורציפות ה"קו הצהוב" המקודם בימים אלו וצפוי ליצור עומסי תנועה.

התכנית המוצעת עומדת בסתירה למדיניות במסגרתה הומלץ כי הגישה לתת הקרקע תהיה מרח' צבי נשרי. מיקום הכניסה המוצע לחניון התת קרקעי מהווה פגיעה במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט – ברצף ההליכה לאורך רחוב משה דיין, ומפגע בעל פוטנציאל בטיחותי בשל הסמיכות למרכז לתרבות מונגשת ('הספריה לעיוורים').

2. הקצאת שטחי ציבור

התוכן מס' החלטה 04/03/2026 19 - 0004-26	מס' החלטה 04/03/2026 19 - 0004-26

התכנית המוצעת אינה כוללת הקצאה ציבורית כלשהיא בניגוד מוחלט לתכנית המתאר, למסמך המדיניות ולכל תכנית אחרת המקודמת במרחב העירוני אשר מייצרת שטחים ציבוריים נגשים לשימוש כלל הציבור.

3. תכנון כולל

התכנית המוצעת עומדת בסתירה להמלצת מסמך המדיניות המאושר 'תא/מק/9140 מרחב אורות' לנושא תכנון בראייה כוללת למגרש העירייה למגרש היזם לבית ברבור. מסמך המדיניות שכלל התייחסות פרטנית למגרש בית בארבור, בזק ההגנה והספריה לעיוורים, המליץ על בחינת כל אחד מתאי השטח ביחס לתאי השטח הסמוכים לו. זאת מתוך הבנה כי קידום תכנון עצמאי ונקודתי של כל תא שטח בפני עצמו יפגע בפוטנציאל התכנון הכולל של המרחב.

4. השפעה סביבתית בתכנון כולל

מסמך המדיניות מציע הרחקת בינוי מגדלי מבית מברבור להפחתת ההשלכות השליליות הצפויות. קווי הבניין והנפחים המוצעים עבור המגדל הנם 'מתירניים' ומייצרים השפעה סביבתית שלילית על השטחים הפתוחים המועטים בסביבת הפרויקט, בעיקרם, שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור ובכך מהווה מפגע בעבור בית ברבור והמרחב הציבורי בקרבתו. כמו כן התכנית המוצעת מאיינת פוטנציאל שימושים רגישים עתידיים במגרש חום עירוני מצפון.

5. **רח"ק** – התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).

6. **שימושים** - שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא 5000/ על עדכונים: במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית). התכנית קובעת 7% שימושי מסחר וחורגת משטחי המסחר המותרים לפי תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור זה.

7. **כתב שיפוי** - ככל ותאושר תכנית יידרש כתב שיפוי מטעם היזם.

8. יידרשו תיקונים טכניים באגפי העירייה השונים למסמכי התכנית (מדידה, ייעודי קרקע וכד') ככל שתאושר התכנית.

לאור ההבדלים המהותיים בתכנית המוצעת מתכניות המקודמות במרחב העירוני וחשיבות תיאום המגרש שבנדון עם סביבתו – מרחב אורות – אזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ומוקד אזורי, מבוקש לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכותה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 0004-2025 מיום 28/04/2025 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14157 בעמוד 3074 בתאריך 14/01/2026.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

16/01/2026	מעריב הבוקר
16/01/2026	מעריב
16/01/2026	מקומו ת"א

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר התנגדות מה"ע לתכנית שבנדון ולהגיש התנגדות זו לועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	04/03/2026
דיווח על התנגדות מה"ע	19 - 0004-26ב'

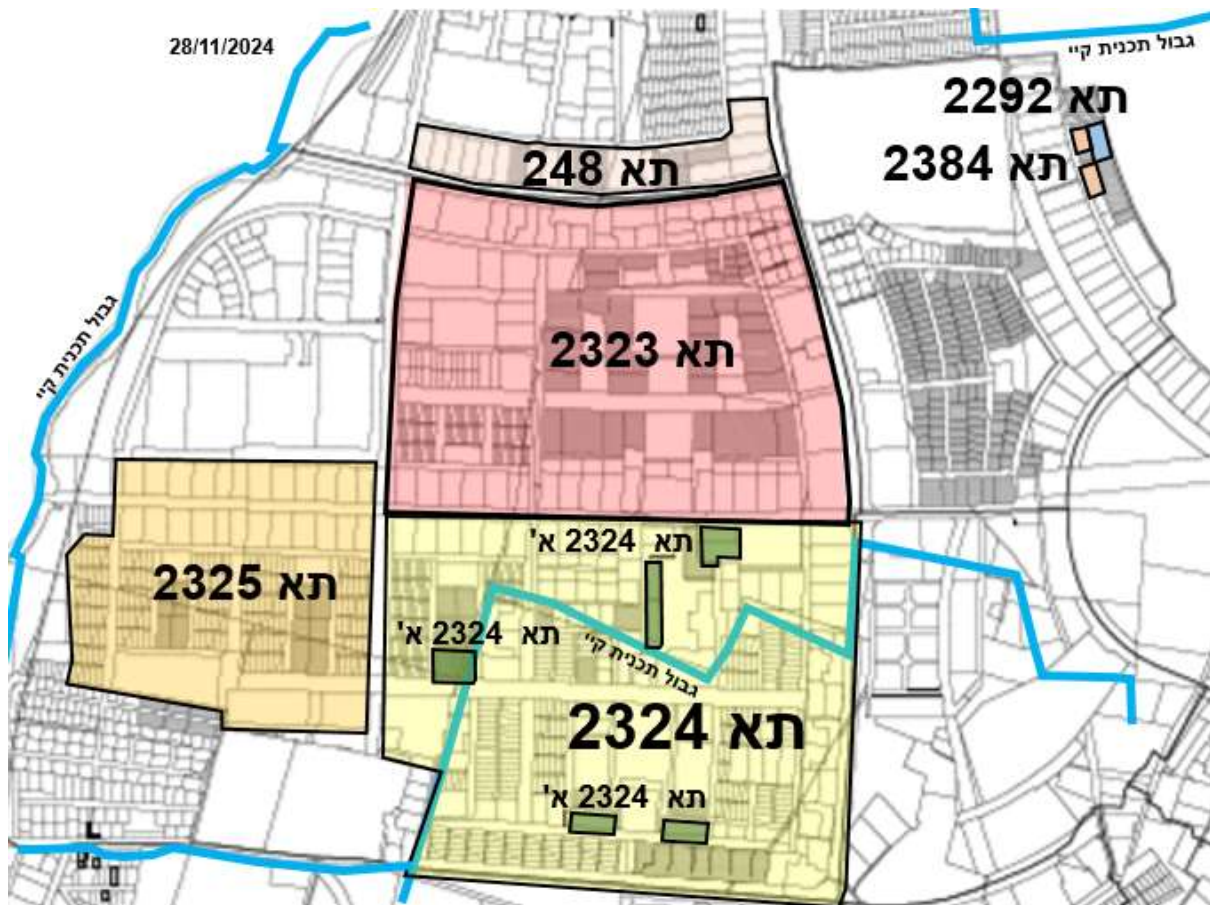
בישיבתה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה עדכון על התנגדות מה"ע לאחר בחינת ההתנגדויות היא תומכת בהגשת ההתנגדות לוועדה המחוזית

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
2026-0004 - 20	תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה ואגף תכנון ובניין עיר.

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים: מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריו: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס ג' 64/ג' טיפוס 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ג') בלבד.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
20 - 0004-26	תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: ללא שינוי.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994			שינוי מוצע		
עד 35% משטח הקומה			עד 45% משטח הקומה		
בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :			אין התייחסות		
בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :			שטח גרעין ומבואות		
שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)			כאשר יש 5 יחיד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יחיד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.		
מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות			ללא שינוי		
בליטות			כמוגדר בתקנות		
מתקנים על הגג			לפי תא 1680 על תיקוניה		
גזוזטראות לא מקורות			בהתאם לתקנות		

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

חוו"ד מחלקת התכנון :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24 ב' מיום 11/12/2024 תיאור הדין :

ניר כהן : מציג את תוכנית K במזרח מרכז רובע 9. העדכון חל רק בשטחים בקווקו (מציג במצגת).

מיטל להבי : התחום הוא של תוכנית

90 מ' זה כולל מדרגות ולובי

ניר כהן : כן זה השטח עד לפתח הדירה בקול קומה.

אלחנן זבולון : לאשר את תיקון השטחים.

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
20 - 26-0004	תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

בישיבתה מספר 24-0024 מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה .

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994			שינוי מוצע														
עד 35% משטח הקומה			עד 45% משטח הקומה														
בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :			אין התייחסות														
בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת):			עד 45% משטח הקומה														
שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)			<table><tr><td>סוג הבניין</td><td>עד שלוש דירות בקומה טיפוסית</td><td>ארבע דירות בקומה טיפוסית</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית</td><td>עד 15 מ"ר</td><td>עד 20 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית</td><td>עד 20 מ"ר</td><td>עד 27 מ"ר</td></tr><tr><td>בניינים גבוהים עם מעלית</td><td>עד 45 מ"ר</td><td>עד 50 מ"ר</td></tr></table>			סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית															
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר															
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר															
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר															
מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות בליטות			כמוגדר בתקנות														
			לפי תא 1680 על תיקוניה														
			בהתאם לתקנות														
			כמוגדר בתקנות														
מתקנים על הגג			ללא שינוי														
גזוזטראות לא מקורות			בהתאם לתקנות														

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

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

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 :

מבוקש לעדכן את החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024 מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248 , באופן הבא : החלטת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024 מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוס הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

• תא 2323 :

הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.
הוספת טיפוס ד' 1/74, באזור מגורים ג'.

• תא 367 :

הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שההחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25 מיום 19/03/2025 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי	04/03/2026
- תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול	20 - 0004-26

ניר כהן : מובאת הצעה לתיקון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתוכנית K. (מציג במצגת) עכשיו אנחנו מבקשים להוסיף תוכניות נוספות שבהם יתווספו שטחי שירות. אנחנו מבקשים להרחיב את ההחלטה הקודמת לגבי תוכניות נוספות. מציג את השינוי במצגת. ליאור שפירא : למה הכוונה עוד שטחי שירות?

הראלה אברהם אוזן : לפני מס' חודשים הבאנו לוועדה עדכון של שטחי השירות של תוכנית K כתוצאה מהעובדה שפרוטוקול שטחי שירות לא היה עדכני. עשינו זאת בשל בקשות להיתרי בניה בגין הריסה ובניה תמא 38 שהיו בהם שטחי שירות נוספים. כל הבקשות שהוגשו עד דצמבר 2024 נפגשו אותם בשנתיים הקרובות. חשבנו שהצלחנו לכסות את כל טיפוסים הבניה בתוכניות והסתבר שיש עוד טיפוסים בניה שלא נכללו בהחלטה הקודמת והבקשה הנוכחית היא לעדכן את טיפוסים הבניה שיש בגינם בקשות תלויות ועומדות. המשמעות של מתן שטחי שירות וזה אומר שאתה מוסיף עוד שטחי בניה לשירות, זה בסמכות הועדה המקומית מיום 1992 במסגרת תקנות חישוב שטחים. לאורך השנים הוצאנו היתר בניה עם תוספת שטחי שירות. הועדה אישרה עדכון שטחי שירות לטיפוסי בניה מסוימים כי היא הבינה ששטחי השירות הם ארכאיים ולא מספיקים. מבוקש לעדכן את ההחלטה. ליאור שפירא : סברנו שתמ"א 38 לא מתאימה לעיר ת"א יפו. היום מבקשים לגדיל את הזכויות שלא מופיעות בתיקי המיידע?

הראלה אברהם אוזן : לא מדויק כי תיקי המיידע הפנו לפרוטוקול שטחי שירות הקודם. אני מציעה להתכנס לדיון פנימי ללא הקלטה.

ההחלטה מופסקת לצורך מתן הסבר משפטי בעניין

ניר כהן : מציג במצגת את מה שמוצע לתקן. ליאור שפירא : לאחר הדיון מאשרים את התיקון.

בישיבתה מספר 0006-25 מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לעדכן את החלטת הועדה מיום 11/12/2024 ולהוסיף 2 תכניות שלא נכללו בהחלטה וכן לדייק את תחולת הפרוטוקול בתחום תכנית 248, באופן הבא :

1. החלטת החלטת הועדה על טיפוסים הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

• תא 2323 :

הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.

הוספת טיפוס ד'1/74, באזור מגורים ג'.

• תא 367

2. הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שההחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות

לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67'ד).

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מאיה נורי

עדכון החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 :

ערב פקיעת תמ"א 38 הוגשו עשרות רבות של בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה מכוח התכניות התקפות והתמ"א. בעת בדיקת הבקשות בבחינה מרחבית הסתבר כי ישנם טיפוסים בניה נוספים בתחום תכנית K אשר לא חל לגבם פרוטוקול שטחי השירות המעודכן ואשר לאחר בחינת הגורמים המקצועיים נמצא שראוי להחילו עליהם.

פרוטוקול שטחי השירות שאישרה הועדה המקומית ביום 26/6/1994 לא כלל שטחי שירות לקומת כניסה לבניין קיים שהיה בנוי ללא קומת עמודים. מאחר ובניה חדשה לפי תמ"א 38 ביחס לטיפוסי בניה שכללו קומת עמודים מכוח התוכניות התקפות, הינה בניה של קומת כניסה מלאה (השלמה של תמ"א 38) נוצר מצב שלקומה זו לא היו שטחי שירות מכוח פרוטוקול שטחי השירות שאושר בשנת 1994. בין היתר, מטעם זה תיקנה הועדה המקומית את שטחי השירות בהחלטותיה מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025, ומבוקש כיום להרחיב החלטות אלו על התוכניות וטיפוסי הבניה שיפורטו להלן.

לפיכך מומלץ לעדכן את החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 ולהוסיף תכניות בתחום תכנית K וטיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטות הקודמות באופן הבא :

החלטת החלטות הועדה על טיפוסים הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

1. תא 2248 / טיפוס E

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
2026-0004 - 20	תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

2. תא 2323 / טיפוס ח' 67 / ב' ו' טיפוס 1 / 67 ג
3. תא 2324 / טיפוס ד' 74 ו' טיפוס ד' 81
4. תא 2490 / טיפוס ג' 47 ו' טיפוס ג' 84-92

מובהר שאין באישור הפרוטוקול כדי לאשר תוספת שטחי בניה במסגרת בקשות להיתר הכוללות שינוי בקווי בניין ו/או שינוי במספר הקומות המותרות ואלו יבחנו במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשות להיתר.

יצוין, שבהתאם לתיקון שנערך בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 אשר ביטל ההבחנה בין שטח עיקרי ושטח שירות. הועדה המקומית מוסמכת לקבל החלטה בדבר תוספת שטחי שירות עד לסוף חודש פברואר 2026, כך שמדובר בתיקון האחרון שניתן לבצע לתוספת שטחי שירות לתכנית K.

חוו"ד מחלקת התכנון :

- מחלקת תכנון מזרח ממליצה לאשר את המבוקש בכפוף למפורט להלן :
1. יובהר כי היקף תוספת שטחי השירות היא 45% משטח קומת הקרקע.
 2. לא תאושר כל חריגה מסיכומי תיאומי תכנון מאושרים שכבר נערכו עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי רישוי בניה שכבר הושלמו או כבר החלו ועדיין מתקיימים בפועל.
 3. תחול חובת עריכת הליך תיאום תכנון עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי הרישוי של כל בקשה להיתר חדשה אשר במסגרתה יכללו שטחי שירות מכוח עדכון החלטות הועדה בנושא.

מחלקת תכנון מזרח ממליצה בחיוב על המבוקש ובלבד שלא תהיה כל חריגה מתיאום התכנון שנערך עם הצוות לגבי הבקשה להיתר במקום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

ניר דוד כהן : מאז הפעם הקודמת הצטברו בקשות להיתרי בניה ברישוי. אנחנו ריכזנו אותם לפי טיפוסים המוגדרים בתוכניות שתיקנו את תוכנית K ומבוקש להוסיף עד 45% שטח שירות בקומת הקרקע.

הילה גל : הגיעו אלינו מספר טיפוסים של בניינים במזרח העיר חלקם חלה עליהם גם תכנית K, גם הטיפוס עצמו של הבניין וגם המגרש, לא היה להם מספיק שטחים. באופן הזה שאנחנו אפשרנו להם להיכנס לפרוטוקול שטחי שירות וגם אפשרנו להם להרחיב את זה מ-35% ל-45% אפשרנו להם תכנון מיטבי זה בעיקר עכשיו שתמ"א 38 התבטלה ומוסד ההקלות גם מתבטל. אנחנו רצינו להביא אותם למצב שאנחנו מאפשרים להם התחדשות עירונית זה בעצם הפתח האחרון. בחנו אותם ביחס למרקם הסביבתי ולטיפוסים שקיימים באזור השטחים האלה שניתנו זה שטחי שירות, שאפשרו להם לשחרר שטחים עיקריים וזה בא לידי ביטוי בתוספת לרוב בתוספת קומות ובהקלה שתואם מאוד למרקם באזור הזה. זה לא תב"ע אלו פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה. אלו מגרשים שרוצים לעשות התחדשות עירונית.

אורנה ברביבאי : מה הרציונל שעומד בפרויקטים שהיו ושהיו.

אורלי אראל : אלו תוכניות שקבעו שטחי בניה אבל קבעו רק שטח עיקרי. ביום שחוקק החוק שיש הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות בעצם אין להם שטחי שירות. לפני הרבה שנים עשינו מרתון והגענו עם מרבית התוכניות האלה לוועדה המקומית, כדי להוסיף שטחי שירות לאותם תוכניות. לתכנית K עשינו פרוטוקול שטחי שירות תוכנית K חלה על שני שליש מהעיר הזאת. לכן כל פעם הגענו שהסתבר ברישוי שיש עוד היתרי בניה שפספסו או שלא ניתן מספיק והיום עם הדרישות החדשות להרחבה של חדרי מדרגות למשל ועוד פתחי מילוט ונגישות, צריך יותר שטחי שירות. המחוקק קבע שב 1 במרץ לא נוכל להגיע יותר עם פרוטוקול שטחי שירות לוועדה.

מאיה נורי : כי מפרידים כי לוקחים את כל השטח והאדריכל מחליט כמה יש שטחי שירות.

אורלי אראל : לא

אלחנן זבולון : זה בגלל הרפורמה של הביטול בין שטח עיקרי לבין שטח שירות..

מאיה נורי : אין יותר הפרדה בין שטחי שירות. זאת אומרת שאם למשל נניח לא מאשרים, אז האדריכל יכול להחליט לחלק את זה אחרת. נכון? אבל כמובן זה מוריד לו מהכדאיות הכלכלית נכון?

התוכן - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול	מס' החלטה 04/03/2026 20 - 0004-26

הראלה אברהם אוזן : בואי נעשה רגע סדר. יש פה תוכנית K תוכנית משנות ה-50 ללא שטחי השירות אחר כך הגיעו שלל תוכניות הרחבות שמתקנות אותה. אנחנו אישרנו בשנות ה-90 פרוטוקולי שטחי שירות לכל התוכניות המנדטוריות כמעט, כנראה באזורים שלא בנו בכלל הם לא נכללו. אולם כנראה שבמזרח אף אחד לא הרס ובנה ואז הגיעה תמ"א 38 והתחילו להרוס ולבנות והוצאנו היתרים, ואתם יודעים שהתמ"א כבר אינה. לפני שהתמ"א פקעה הוגשו לצוות מזרח הכי הרבה בקשות להריסה ובנייה מחדש כי מדיניות תמ"א שאתם אישרתם אפשרה לתת שם בהריסה ובנייה מחדש כמעט את הכול בצורה מאוד מאוד רחבה. אז התחלנו לגלות שחסרים שטחי שירות. הבקשות להיתרי בנייה כבר קלוטות במערכת. אז גילנו באירוע של גליפולי לפני שנה וחצי פה שלא נתנו שטחי שירות לבניינים קיימים ללא קומה מפולשת שהתכנית שחלה אפשרה קומה מפולשת ואחר כך הבנו שיש עוד בקשות להן חסרים שטחי שירות. לפי הוראות תקנות חישוב שטחים אתה מאשר שטח שירות לתוכנית לא לפרויקט. לכן כדי שאנחנו לא נשפוך פה שטחי שירות סתם, אנחנו הלכנו לפי טיפוס בנייה לכן אנחנו מגיעים פה בשיטת הסלאמי כי הבנו שיש לנו בקשות להיתרים ולטיפוסי בנייה מסוימים, אישרתם פה תוספת שטחים לטיפוסי בנייה מסוימים אחר כך עשינו תיקון והוספנו עוד טיפוס בנייה, ועכשיו עברו על יתרת הבקשות שנשארות במערכת ואיתרו טיפוס בנייה נוספים שלא נכללים בהחלטות הקודמות וזו הבקשה היום גם להוסיף אותם. כל הבקשות של תמ"א 38 כבר הוגשו לפני שנה פלוס והתמ"א פקעה.. אם יש טיפוס בנייה שלא הגיש בקשה להיתר סביר להניח שהוא לא יהרוס את הבניין ויבנה אותו מחדש עם אותם שטחים נכון? הוא יחכה לתוכניות הבאות או 5555 או למפורטת מכוח 5000. כשתגיע תוכנית היא תוסיף שטחי בנייה וזה יהיה מצב קודם, זה לא מצטרף לשום דבר. זה נכון שהרפורמה שנעשתה פה בהקשר של שטח כולל יאפשר לך לקבל סך זכויות ואתה תחלק את זה איך שאתה רוצה. הכל מתחיל מהוועדה הזאת אתם תאשרו תכניות ומה שירשם בטבלה זה יהיה שטח כולל. לדוגמא יש חמשת אלפים מטר רבוע אני מתכננת את הבניין. זו החלטה שלי אם אני נותנת לבניין הזה שטחי שירות מינימליים לפי מה שרשום בתקנות, או שאני רוצה לתת יותר שטחי השירות. זה יהיה תלוי השוק זה יהיה תלוי היזם ויהיה תלוי האזור בארץ. **אורנה ברביבאי :** האם הוא יכול לעשות את ההתאמה בהמשך? **מאיה נורי :** אם הוא מקבל עכשיו את שטחי השירות ואז כשהוא מתכנן את זה פתאום הוא יכול לקחת לעצמו יותר שטח עיקרי. **הראלה אברהם אוזן :** הסברתי זה לא כשהוא מתכנן. **מאיה נורי :** הוא לא יכול לעשות עכשיו שינוי עם כל השטח שיש לו בהתאם לתקנות החדשות. **הראלה אברהם אוזן :** לא, אנחנו בבקשות לפי תמ"א 38 הוא לא לוקח שטח שירות עכשיו והופך אותו לעיקר, ממש לא.

אורנה ברביבאי : מבחינת היזם מה שמאושר לו הוא לא יכול אחר כך לעשות שינוי מהותי במה שאושר לו. מבחינת הדייר נשמרת לו הזכות, מעצם זה שאנחנו מאשרים לו את זה עכשיו במהלך פברואר שנה כך שבחלוף הזמן הזכויות שלו נשמרות.

הראלה אברהם אוזן : כן

מאיה נורי : אנחנו מאשרים את זה בתוכנית K ושבתמ"א 38 אפשר לשאוב את הזכאות לשטחי שירות לתוך התמ"א.

הראלה אברהם אוזן : לא קשור. שטחי השירות זה לתכנית ראשית K משנות החמישים ושטחי השירות. התמ"א היא באה בנוסף זה לא קשור. אין דבר כזה שטחי שירות לתמ"א. מעולם לא נתנו שטחי שירות לתמ"א. התמ"א במהות שלה היא ברוטו ומדברת על תכנית קומה.

מאיה נורי : יש פה טיפוסים שהחלטנו לא לתת להם את שטחי השירות?

אלחנן זבולון : אין שטחי שירות שהגישו בקשה ולא קיבלו.

מיטל להבי : מי שהגיש זה זה שידוע הוא כבר תכנן, לפי תוספת שטחי שירות למרות שהוא נמצא במערכת בלי תוספת של שירות הוא כבר מבקש עם שטחי שירות.

חיים גורן : אבל הוא לא ידע את זה כמו שנאמר הם גילו את זה.

מיטל להבי : בגלל שאנחנו כל פעם נותנים לעוד טיפוסים. אני מסתכלת על התרשים ורואה לדוגמא שבתחום תכנית 2324 סימנו 5 בניינים ובתחום תוכנית 229 סימנו שלושה בניינים כולם נראים טיפוסים אחרים. לא ברור לי למה האחרים לידם לא מסומנים. אני רוצה לדעת איזה טיפוסים נשארו מחוץ לתוספות.

הילה גל : תכנית K נתנה בבניינים שחלה עליהם K ויש קומה מפולשת היא נתנה 35% שטחי שירות. הטיפוסים האלה שאת רואה בפרוטוקול עכשיו זה טיפוסים שנמצאים היום על השולחן שלנו ברישוי והם לא יכולים להתאשר אחרת מאחר שיש להם מורכבות תכנונית.

מיטל להבי : אנחנו מוסיפים עכשיו זכויות לתב"ע בלי לשאול את השאלה איך יממשו את הזכויות

הילה גל : בטח שכן אנחנו עשינו תיאומי תכנון מאוד מסודרים, אלו פרויקטים שהגיעו אלינו במצוקה.

מיטל להבי : כלומר תוספת שטחי שירות במסגרת K ניתנו לטיפוסי בניינים שבאו וביקשו תמ"א 38

הראלה אברהם אוזן : לא. יש לתכנית K פרוטוקול שטחי שירות משנת תשעים וחל על כולם זה רוחבי. כדי לממש את התוספת, אתה מוסיף בנייה או בהריסה ובנייה מחדש. אם אני בניין בנוי שלוש קומות, התב"ע נותנת לי ואני בנויה על שלוש קומות, למה שהבניין ייהרס ויבנה מחדש 3 קומות כדי לנצל שטחי

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי	04/03/2026
תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול	20 - 0004-26

שירות שיהיה לו חדר מדרגות יותר גדול !! אנחנו מבינות שלא. האירוע פה היה אירוע של תמ"א 38 שבמזרח העיר נתן את כל התמ"א בהריסה ובנייה מחדש. זה היה אירוע ולכן היה תמריץ להרוס ולבנות מחדש. מה שקרה זה שהגיעו אלינו טיפוסים שהם בנויים ללא קומה מפולשת במצב הנכנס שלהם והפרוטוקול שאישרנו בשנות התשעים לא נתן להם מענה, לכן אנחנו תיקנו אותו. אנחנו לא עושים תיקון לכולם כי אין כולם, כי מי שעכשיו לא נמצא בהריסה ובנייה מחדש בתמ"א 38 לא יגיש לך מחר בקשה חדשה.

מיטל להבי: זה לא רלוונטי לטיפוסים אם זה רלבנטי לטיפוסים אז כולם אמורים לקבל בין אם הם ברישוי ובין אם לא.

הראלה אברהם אוזן: מי שלא נמצא ברישוי למה הוא צריך לקבל? מה הוא יעשה עם זה?

מיטל להבי: זה כתוב שהתוספת של שטחי השירות היא לטיפוסים לא כתוב שזה למי שנמצא ברישוי **הראלה אברהם אוזן:** אני פועלת לפי הוראות התקנות והתקנות מדברות על זה ששטחי שירות אתה מאשר לתוכנית. אז אני יכולה לאשר לכל התוכנית ואני יכולה לאשר טיפוסים בתוכנית.

מיטל להבי: האם יכול להיות שיש טיפוס שמגיע לו עכשיו תוספת שטחי שירות אבל הוא לא הגיש לתמ"א?

הראלה אברהם אוזן: לכל תכנית K יש כבר שטחי שירות מאושרים משנות התשעים.

מאיה נורי: אז למה אנחנו מאשרים

הראלה אברהם אוזן: יש טיפוס בנייה שהחלטה המקורית שלנו לא נותנת להם מספיק שטחי שירות.

מאיה נורי: בתכנית הקודמת יש שטחי שירות רק לטיפוסים מסוימים

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הקודמת נתנה לכולם. אנחנו לא עשינו את האבחנה בין מבנים שבנויים על קומת עמודים למבנים שלא בנויים על קומת העמודים והאבחנה הזאת התחדדה אצלנו רק כתוצאה מבקשות להיתר בנייה להריסה ובנייה מחדש שהוגשו לנו על מכוח תמ"א 38.

מאיה נורי: אישרנו כיוון שבתוכנית המקורית יש שטחי שירות שכבר החליטו עליהם בזמן אישור התב"ע בגלל שזה כבר אושר בשנות התשעים מעולה.

אודי כרמלי: מה שאמרת לא נכון. שטחי שירות נמרחו באופן אוטומטי בפרוטוקולי שטחי שירות באופן גנרי כמעט על כל התוכניות הרוחביות בעיר במהלך שנות התשעים כאשר נכנסה הבחנה בין עיקרי לשירות בסדר.

התכניות לא הכירו את ההבחנה הזאת דיברו בשטח כולל. אנחנו נכנסנו לאירוע חדש שנקרא תמ"א 38 שבו הכול נפתח, כי התמ"א יצרה זכויות חדשות שנמרחו על אותן תוכניות שכבר היה בהן שטחים מכוח התב"עות המקוריות היה בהן שטחי שירות לאותם שטחים ספציפיים בתוכניות הקודמות שכבה שנייה. עכשיו נוספה שכבה שלישית של זכויות מכוח תמ"א 38 אותן זכויות מכוח תמ"א 38 לא דיברו עם שטחי השירות הגנריים שנמרחו באופן שוויוני על הכול. לכן יש ולכן נתפרו שטחי שירות לאותם טיפוסים ספציפיים כשאנחנו יודעים להבחין מה התוספת היחסית לטיפוסים האלה נוגעת. איך אני יודע מה השטחים האלה רק כשמגיעה בקשת רישוי מכוח תמ"א 38 ואנחנו מתחילים לראות את הדלתות בין השכבה השנייה של שטחי השירות הגנריים שנמרחו על כל התוכנית בכל התוכניות כמעט בעיר. אנחנו אישרנו כאן עשרות אם לא מאות של פרוטוקולי שטחי שירות. אין כמעט תכנית בעיר היסטורית שלא נעשה לה פרוטוקול שטחי שירות. עכשיו שנכנסנו למצב של תמ"א 38 כדי לאיין את תוספת הזכויות התיאורטית שהייתה צריכה להגיע. מזה הוספנו בפרוטוקולים לפר טיפוסים. הכל נעשה במסגרת העידוד שלנו לאפשר התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 מכוח מדיניות הוועדה לתמ"א 38 כך פעלנו בעשרות תוכניות אחרות.

אורנה ברביבאי: מה שלא נאשר עד סוף החודש הזה לא יוכל להיות מוגש בהמשך

אודי כרמלי: נכון, ואני אומר בזהירות המתבקשת קשה לי מאוד להאמין שיהיו לנו עוד מקרים שלא נבחנו כאן. מתי יודעים שיש קונפליקט כשמוגשת בקשה מכוח תמ"א 38 שנבחנה ופתאום את רואה את הדלתא הזאת.

אורנה ברביבאי: האם למול פערי מידע נכון היה שהיינו מודיעים את זה למי שכבר היה בקנה של אישור התמ"א 38. כי אנחנו יודעים שזה זמן קצוב. נגיד כשירות של ועדת התכנון היינו אומרים לאנשים תראו טווח הגשת התוכניות הוא עד סוף פברואר, מה שלא תגישו לא יהיה.

אודי כרמלי: מכיוון שתוכניות לתמ"א 38 הפסיקו להיכנס לתור כבר מזה שנה וחודשיים אנחנו כבר יודעים מה יש לנו בקנה כבר חלק גדול מאוד ממה שאנחנו עשינו כאן מהלך יחסית די תקדימי שבו אפשרנו כמעט לכל מי שהיה לו והגישו מאות אנשים בקשות. יש לי את הידע ובהירות אומר שלא יהיו לי עוד מקרים כאלה בוטים. אולי יהיה לי איזה מקרה נקודתי שעוד לא הגעתי אליו.

אבל גם זה אני אומר קשה לי להאמין שזה יקרה, זאת אומרת, אנחנו נמצאים עכשיו בשלבי הסיפור של פרוטוקולי, שטחי שירות כל ההתחדשות העירונית החדשה תהיה מונעת או מתוכניות שמדברות בשטח כולל או מתוכנית התחדשות עירונית 5555 שמדברת בשטח כולל השטחים

אורנה ברביבאי: אתה מדבר על שטח כולל אתה נותן בעצם יותר כוח ליזם על פני זה שאתה מגדיר מלכתחילה מה שטחי שירות? למה אנחנו כבחירה מחליטים ללכת לכיוון הזה כי החוק מחייב אותנו החל ממרץ כי זאת תפיסה עירונית?

מס' החלטה	התוכן
04/03/2026	- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי
20 - 0004-26	תיקון טכני במסגרת אישור פרוטוקול

אודי כרמלי: ראשית, כן, ושנית זו גם תפיסה עירונית. פעם היה נהוג כאן לקחת כל בקשה ולהתחיל לפלח אותה הלובי גדול וכל מיני דקדקניות כאלה. השוק הפרטי הוא שוק משוכלל הוא אנשים שמוציאים את מרב כספם ואת ההתחייבות שלהם לחיים לדירה יודעים מה הם קונים. היוזמים יודעים מה הם מוציאים מורשה להיתר מורשה להיתר בכלל מנתק אותנו מכל מה שקשור לאיכות התכנון הפנים. לכן אנחנו בודקים עמידה בחוק עמידה בתקנים. אם יש לי תקן שמחייב אותי לשטח לובי מינימלי אני אבדוק אותו. יש תקנים, השוק כולו תומך במעבר למורשה להיתר. מורשה להיתר אומר שאין שום בקרה רק מחויבות של אדריכל לעמוד בחוק ובתקנים.

אלחנן זבולון: אישרנו פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לעדכן את החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 ולהוסיף תכניות בתחום תכנית K וטיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטות הקודמות באופן הבא:

החלת החלטות הועדה על טיפוסי הבנייה בתחום התכניות שלהלן:

1. תא 2248 / טיפוס E
2. תא 2323 / טיפוס ח1 / 67 / ב ו טיפוס 1 / 67 / ג
3. תא 2324 / טיפוס ד- 74 ו טיפוס ד- 81
4. תא 2490 / טיפוס ג/ 47 ו טיפוס 92-ג84

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דיסטניק, מיטל להב

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את תיקון טעות הסופר והוספת תכנית תא 2324 ליד טיפוס 92-ג84

משתתפים: ליאור שפירא, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי