

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

פרוטוקול החלטות מספר 26-0011
י"ח סיון תשפ"ו 03/06/2026 10:00 - 14:00

הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, 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 מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב שירה קאשי דקלו אמה גוטמן קורן קרני פנינה גינוסר, עו"ד רועי לולו שמריז דני ארצי לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק, אדר' רבקה פרחי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת אגף הכנסות מבנייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד אורנה בריבאי דודו לניאדו	סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד שירי לנצנר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו 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 26-0011
י"ח סיון תשפ"ו 03/06/2026 10:00 - 14:00**

הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0009 מיום 20/05/2026
			אישור פרוטוקול 26-0010 מיום 27/05/2026
1.	1	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
2.	103		רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א
3.	112		רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 2020-04090 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו-3729א'
4.	122		רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 2020-08473 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו-3729א'
5.	135	507-1315845	ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה
6.	160	507-0367482	מגדל בין ערים דיון בדיווח (2)
7.	168	507-1062868	שלונסקי 25-29 התחדשות עירונית דיון בדיווח לגבי החלטת מליאה להפקדת התכנית בתנאים
8.	178		התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
9.	196	507-1329564	ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות
10.	225	507-1485713	התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)
11.	248	507-1132844	פרדס דלק אשרור החלטה להפקדה
12.	272		מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות
13.	292		תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 02 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	310		מתחם ברקאי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	323		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
16.	344		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2103) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17.	362	507-0473637	מוסד דן דיון בתיקון החלטה למתן תוקף בעקבות החלטת ועדת ערר

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

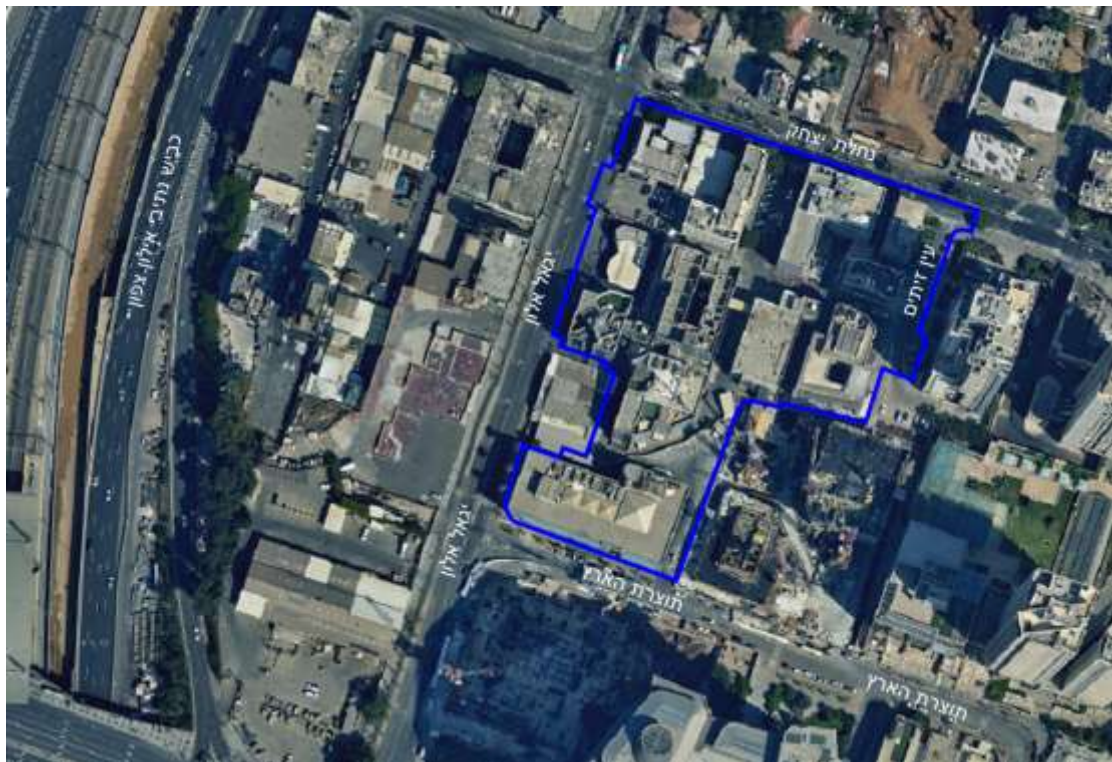
מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

1. מטרות התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-



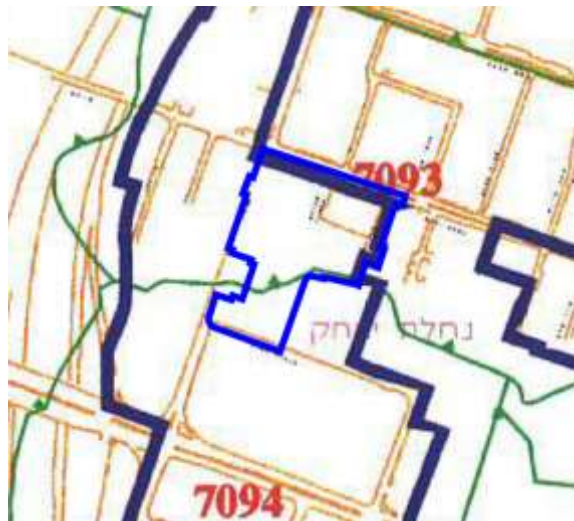
• תא/2034

- תא/2034 – פרצה דרך חדשה המחברת בין מנורת המאור לעין זיתים



התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	03/06/2026
לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את רח' יגאל אלון

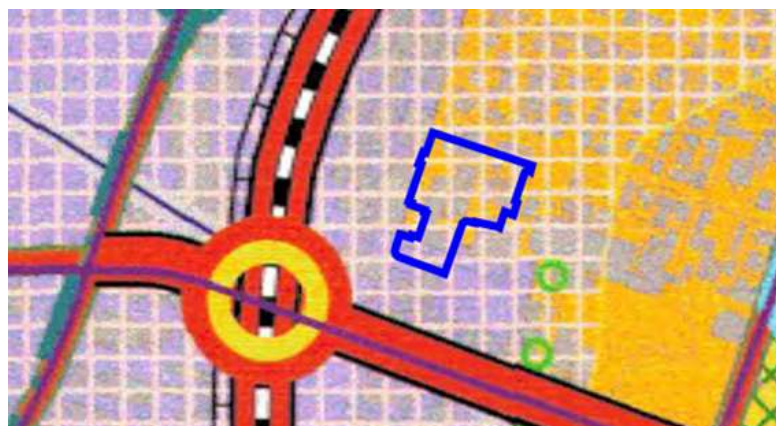


תכנית

בול גוש



- תממ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת

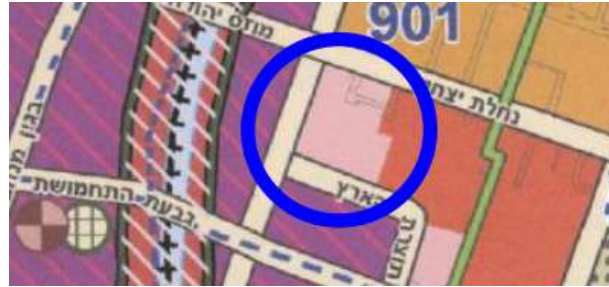


מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• תא/5000 (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים) שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. שימושים משניים – מסחר 2

אזור מעורב תעסוקה ומגורים
רחוב עירוני
ציר ירוק

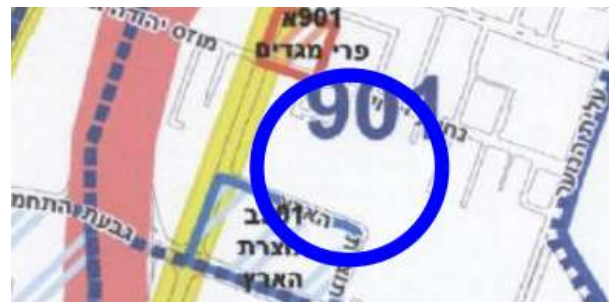


נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

ומעל 40 קומות



נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.

דרך עורקית עירונית
שביל אופניים
דרך פרברית מהירה
רכבת ישראל
מחלף
מפרידן
מחלף/מפרידן קיים/מאושר
מתח"ם עירוני



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
126-0011 ב' - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קומפילציית מצב מאושר:



ייעודים קיימים:

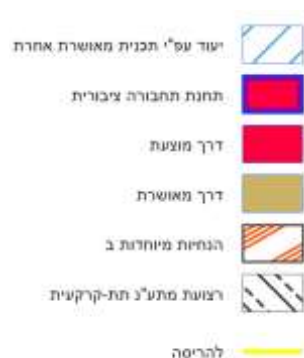
תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	100%

תכניות בהכנה:

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני מוצע :

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול נופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		
ציבורי	שצ"פ	201	756	7,829	41.8%
		202	504		
	שב"צ + שצ"פ	301	4,291		
	דרך ו/או טיפול נופי	401	674		
	שביל	501	235		
	דרך מאושרת	601	1,369		
סה"כ			18,733	18,733	100%

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית :

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית :

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות ליעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחודים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
 - א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.
 - ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C: משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.
 - ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26ב' - 1

ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.
בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.
- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101A:

- **מספר קומות:**
תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 1 - 26-0011

ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.

המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

• **גובה קומות:**

גובה קומות הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים. ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

• **תכסית:**

תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

• **קווי בניין:**

- א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
- ב. קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
- ג. קו בניין תחתית למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
- ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
- ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
- ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
- ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

• **מרפסות:**

- א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

התוכן מס' החלטה 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1

שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

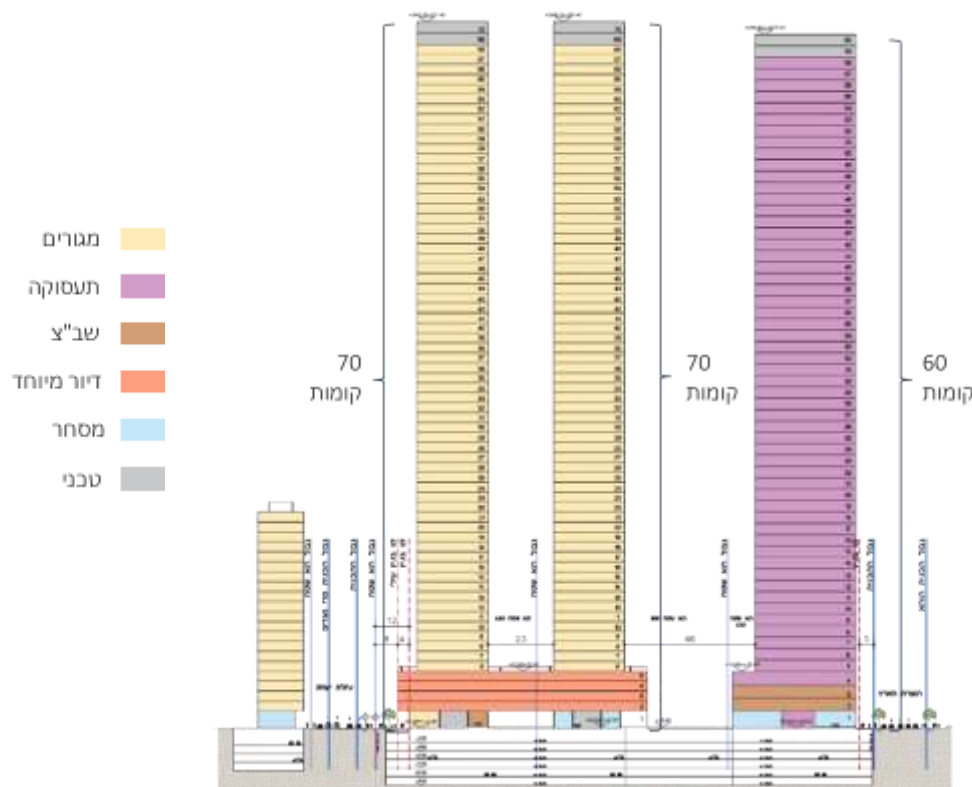
ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.
- תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.
- תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
- מגורים להשכרה ("דיור מיוחד"):
 - א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.
 - ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.
 - ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.
 - ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.
 - ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• דיוור בהישג יד (דב"י):

- א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות ממוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
- ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.
- ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.
- ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

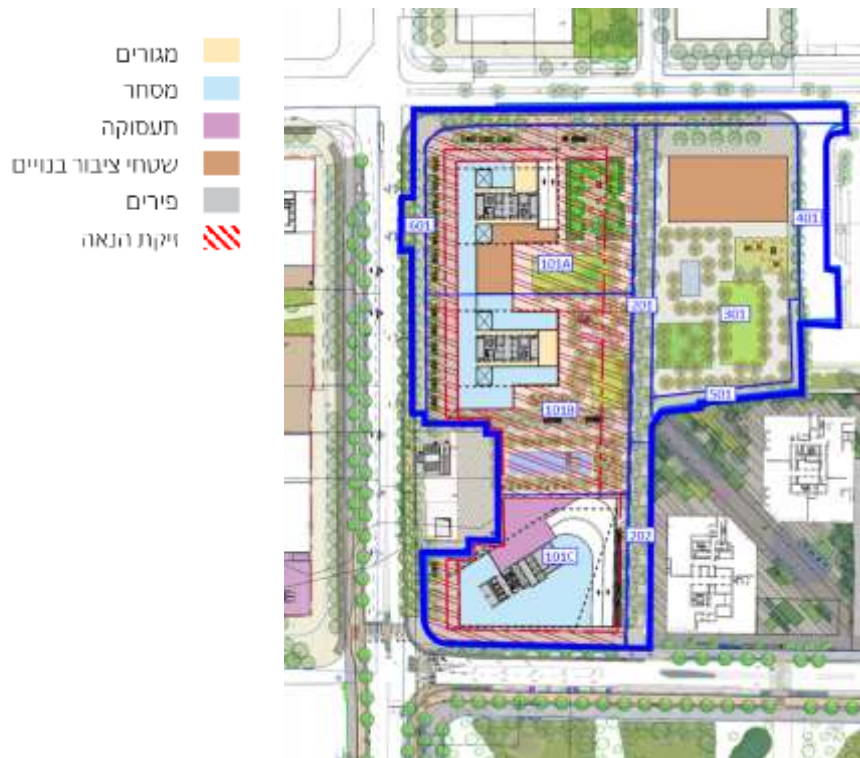
6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה:

- א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.
- ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.
- ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.
- ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.
- ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.
- ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
- ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
- ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב.
- יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:
מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).
שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבוניים כחלף הפקעה.
המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל –
כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.
כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.

8. **שימושים חורגים**: יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדן, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. **רישום שטחים ציבוריים**:

- א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

10. **מלונאות**: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הוועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים ביעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C38 ו C39.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

- רחוב נחלת יצחק**
- בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ. קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.
- עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס. משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.
- רחוב יגאל אלון**
- ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים. חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0011-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.

קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39. הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.

הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

• מסקנות:

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש. ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים. לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן. החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד. פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב. התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטרו M1.
- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.
- הוראות נוספות לחניית רכבים:
א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1

- ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
- ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- ד. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
- ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
- ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
- ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.
- ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

• **תקני חנייה לרכבים:**

- א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

• **תקני חנייה לאופניים:**

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• **הוראות נוספות לחניות אופניים:**

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודיות, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה)

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.

ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.
השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממושרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

• רקע

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
מצפון - רחוב נחלת יצחק.
ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ
מדרום - רחוב תוצרת הארץ.
ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.
ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.
נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.
- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C
מגורים 315 יח"ד רגילות 47 יח"ד להשכרה לצמיתות	מגורים 315 יח"ד רגילות, 38 יח"ד להשכרה לצמיתות	משרדים 43,500 מ"ר
מסחר 450 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 1,080 מ"ר
מבני ציבור 315 מ"ר		מבני ציבור 3,285 מ"ר

• תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

1: 0.5 חניה ליחיד רגילות	158 חניות	158	---
1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים			125
1: 50 חניות לכל מ"ר מסחר	8 חניות	15	22
1: 240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור	1 חניה	---	14
סה"כ חניות רכב פרטי - 501	167	173	161

• הולכי רגל

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק. רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר. רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

• רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

• תחבורה ציבורית

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים. במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום. ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטר של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

• נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות. אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

• מערך תנועה היקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ. עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

• סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

- איכות אוויר - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור – יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה – יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.
 - רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990
 - תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבונים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.
- ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-226' - 1

בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

• סקר אנרגיה

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת. ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.

ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ-3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

• מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.

• קרינה - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.

• פסולת - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.

• אסבסט - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

17. תחזוקה: השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	1280%, רח"ק 12.8
	מ"ר	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר	<u>מגורים</u> – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) - סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) - יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) - בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד) <u>מסחר</u> – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) <u>תעסוקה</u> – 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) <u>שטחי ציבור בנויים</u> – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)
גובה	קומות	5 ק'	מגדלי מגורים – 70 קומות מגדלי תעסוקה – 60 קומות
	מטר	17 מ'	מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		40%	60%

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 1 - 226-0011	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מקומות חניה	כ-791	500 רכב פרטי
		2,727 חניות לאופניים
		331 חניות לאופנועים

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 126-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי הוועדה והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	מס' חשיון בחוק לענין סמכות ועדה מקומות	מחירי הסעיף בחוק
תכנית משטרה של 18.5 ד"ה מלינה שישמור על גורם עד 70 קומות ו-730 יחיד מנדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מלונות רחוב עם מספר במקום דרכה ושטחי ציבור בגנים. התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבורי וכן שטחים ציבוריים בגנים. מטרת התכנית היא מתחם אוויר מורב שימושים בגששות גבוהה למערכות הסעה המונים וציור העיר ראשית הכולל משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שטחים מתחים מבנים ומוסדות ציבורי וכן שטחים ציבוריים בגנים, תוך שיפור ושרהג המרחב הציבורי על פי תכנית המתאר העירונית תא 5000	62. א (ג) חוק התוכנית חשיון	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתכנית תא 5000) (מחיר חוק 22.12.2016)
תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ביוון שהיא עוסקת רק בנושאים חתומים את תכנית המתאר הכוללת תא 5000, כמפורט להלן		
הסעיף הראשי במכנית המתאר	זיהוי השטח בתכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח חתומית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תתכנון.	901 – אזור מעורב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לחסעת חמונים בתנאי של עמידה בחוראות ס' 3.1.3.3 (ד). 2. תמהיל של 40% תעסוקה לכל חפחות.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התכנית לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות	חוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור ייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) השימושים באזור חתומים המותרים בהתאם למקבצי השימושים (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 עמידה בסעיף 3.4.1 (א), (ב) שימוש חמותר בייעוד ציר מעורב.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 שימושים מוצעים בקומות קרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר.

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-26	התוכן

		שימושים כללים לפי ס' 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד	תעסוקה וכניסות לבתי מגורים. +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מסורפוליני, בסמוך לחסעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 12.8
קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים למיתם חוועזח רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.3 (ה) מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות 3.1.1 (ז) מצללות לשימושים ציבוריים	+ שטחי מרפסות עבור שימוש חמגורים בחיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדיור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמגורים הציבוריים.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד תכניין.	+ זכויות בניה לפי עד 50% רח"ק + +
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	בחונאם לנסמח העיצוב העירוני ובנסמח לעינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובה בינוי גובל קיים או מתוכנן	+ עד 70 קומות למנדלי חמגורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + התכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - - 126-0011	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בנייה העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמכים הבאים: (1) נספח בניין עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב צדורי פתוח, בניין, מאפייני סביבה, נצמדות, חומרי בנייה וגמר; (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. + + + בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בבסוף לביקשה תכנית מוקדמת...למפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	+תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מיתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מיתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – מבני ציבור/ כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+ חוראות בניין לפי צ' זכויות בנייה לפי סי 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.3 + (1)(ג)3.5.4 (ג) גובה תכנית עד 15 קומות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	בכל שטח התכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	חונכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בתנאים למסמך חמדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נוזלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת תארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל.
החזרות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חנוך, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)		3.6.14 רחוב עירוני	מרחיבה את רח' נוזלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת תארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל.
		3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	בחנאם לסעיף 3.6.1 (ג) (8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-226 - 1	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

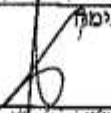
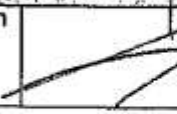
חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	חוו"ד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חוו"ד ותנועתית. + 3.8.1 (ג) סעיפים תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1 (ד) בדיקת תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1 (ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חוו"ד תחבורתית, 3.8.2 (א) קווי בניין, 3.8.2 (ב) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2 (ה) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7	חוו"ד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חוו"ד ותנועתית. + 3.8.1 (ג) סעיפים תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1 (ד) בדיקת תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1 (ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חוו"ד תחבורתית, 3.8.2 (א) קווי בניין, 3.8.2 (ב) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2 (ה) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת רושפה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפירה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	תכנית בעלת רושפה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	תכנית בעלת רושפה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

נספח מיקור אקלים וסקר אנרגיה. +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת		
+	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חסימות לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל		
+	תכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)		

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 126-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
סעיף	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מחנות הסעיף	
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה לא בחסכת
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות בדבר הריסה, זיקת הנאה, פינויים, חפקה ושימושים זמניים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהל חוזה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חתימת המעטף לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברתם איון, עו"ד	2439976-9		14.11.2022

ח ברום | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחדים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת הערייה.
 - תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.

רחל פללר: מציגה את התוכנית.

אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.

מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העירייה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.

רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.

אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.

אופירה יוחנן וולף: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות. חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.

אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.

אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.

זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.

אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.

אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

רוני קינסברנר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 1068436-507

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח. מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח?

אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדירור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכתה. מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות". מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי. אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות. מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות. אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

רוני קינסברנר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים. 10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנוטרים ו-15% מהיחידות הנוטרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשניה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.

אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים. אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו. אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיוצרת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.

ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן. ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור. אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך חניות המתוכננות.

אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים? אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.

ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7? אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת. אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה. ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך
נגד: אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 1 - 0011-26	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה
- משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	הארץ

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-226 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ממשרד אגמון ושות'
2	עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות'
3	עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון, תדמור-לוי
4	עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'
5	עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרב זליגמן
6	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
7	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
8	נגה בר
9	אדרי' אהוד כרמלי
	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו	1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה: 1. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 34-42 בגוף ההתנגדות במקור). 2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס: א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 59-64 בגוף ההתנגדות במקור). ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 65-70 בגוף ההתנגדות במקור). 3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא: א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלואות). (ס' 53 בגוף	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"ב השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים. שמאי התכנית קבע שווי מ"ר מבונה למגורים עפ"י עסקאות בסביבה. השווי הינו שווי ממוצע למגורים המגלם את כלל מרכיבי ומאפייני הפרויקט לרבות המפורט בעיקרי ההתנגדות.	לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	0011-226 - 1

		ההתנגדות במקור; הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס' 73-79 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית נערך עפ"י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה.	ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס' 80-83 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס' 84-86 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. לכן, בהתאם להערה 5 ל"טבלת הזכויות" (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה "על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון". משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי.	ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס' 10.7 ו- 11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליח"ד אינם מאפשרים את גודל היח"ד המוצע בתכנית: א. מחסור בשטחי שירות (ס' 43-50 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון "מעל 40 קומות", כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי	ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יח"ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס' 51-52	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

	ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה. בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמירים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האיכויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים. לכן נקבעה למגדלים תכנית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכנית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופע העירוני הרצוי, תוך אפשרור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית. תכנית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדירה הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים.	בגוף ההתנגדות (במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגיה בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות (במקור)).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממש. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות	5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226 -

	– על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	1 להתנגדות - חוות הדעת (השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא": א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 18.1.1 בגוף ההתנגדות במקור).	2 חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"ד שלמה כהן ואח'
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 18.1.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות	ג. יש צורך להפחית קומות ממניין	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

ההתנגדות.	העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות.	השטחים הסחירים לצורך קומות טכניות. (ס' 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה.	ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ"ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס' 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס.	ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס' 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק. כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ"ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ"ר ועל כן הגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך לשיטתו.	ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס' 1.3, 18.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את חלקית ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי יחיד לדב"י ע"ב שווי מ"ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י.	ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב"י). (ס' 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי.	ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס' 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטיבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האזיון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס' 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט. חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים. בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות, ההבדל בין מגדלים בגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות	י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס' 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

	מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי.		
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי.	2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס": א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה.	ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C. בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד.	3. חסמים במימוש התכנית: א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכנית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות נתפשת נמוכה יותר וריווח.	ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

לדחות את ההתנגדות.	התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור. קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור. רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	4. חלופה תכנונית מוצעת: תוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.1-3.2, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה).	
לדחות את ההתנגדות.	רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האילון (דרך גשר יהודה ונח מוזס) אל המע"ר הצפוני. הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון). מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית	5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 24-31, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 226-0011

	ויתפסו כבעלי שייכות "מתחמית". לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה. מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול ויבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך.		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה בהתנגדות מס' 1 לסעיף 6.א.	6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס' 4.1-4.3, 41-32, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס' 4.4-4.5, 46-42, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטחה. המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל.	8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס' 5.1, 52, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000. השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית. לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס"ק א.3. וס"ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים.	10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס' 5.3, 53, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית	11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס')	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226

	ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ולתקן את תחשיב המצב היוצא בהתאם. ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.	5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים. ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית. שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", לעומת "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתיהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה"כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן. שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח"ק בתכנית טרה – אינם נכונים. לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח"ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות ברח"ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה.	12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמוקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח"ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס' 9.א. בגוף ההתנגדות במקור).	3 חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520) ע"י עו"ד אבישי אוברמן ואח'
לקבל חלקית את ההתנגדות.	היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.	ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס' 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס' 10.א. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב	ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס' 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226 ב'

לקבל חלקית את ההתנגדות.	משלושה תאי שטח. ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.ז.	ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס') 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס') 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס') 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה.	3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו- 6.13 בהוראות התכנית (ס') 12-14 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד. הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022. כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה. לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה.	4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים ישמשו כרח"ק להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך הרח"ק לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס') 15-20 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס') 37-17 בגוף ההתנגדות במקור).	4 סוף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח'
לדחות את ההתנגדות.	לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א.	ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

לדחות את ההתנגדות.	שוי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשוי החלקה. הנשוא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה.	חלוקה נפרד (ס' 38-39 בגוף ההתנגדות במקור). ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופי חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והנ"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 40-47 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5.	ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093.	
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 57-62 בהתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 63-67 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 68-77 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו ביעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול.	3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 48-53 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישומם נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה. למען הסדר הטוב, בסעיף ההפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה.	4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבוריים המבונים בתאי שטח 101A ו-101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה, ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו	1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 11-35 בגוף ההתנגדות במקור).	5 רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	105 ע"י עו"ד אייל שקיב

לדחות את ההתנגדות.	בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר.	מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תנועת הארץ (צורפה חו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור).	105 ע"י עו"ד אייל שקיב
לדחות את ההתנגדות.	טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג. חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון. בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום. לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני. ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות. לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת.	2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תנועת הארץ (צורפה חו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'. לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באיילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התכנונית בתכנית המופקדת. מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות.	3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 68-52 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים. לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות. אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב	4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטרד עתידי זה (ס' 78-69 בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 11-0026

לדחות את ההתנגדות.	היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח. במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.	1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).	נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	6
לדחות את ההתנגדות.	טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.	1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תני החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	נכסי ד.ק.א. בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	7
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בנייה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).		
לדחות את ההתנגדות.	המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החניה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.	4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).		
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נתי"ע, ובהתאמה להוראות תת"ל 101 ב', סוכם כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב). על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויציג את ייעודי תת"ל 101 ב' כפי שנקבעו בתת"ל ללא שינוי.	1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי	חברת נתי"ע	8

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226 ב' -

		יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדברפס זה, בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה.	2. עפ"י סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה (בייעוד "עירוני מעורב"). סעיף 6.10.2 להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית. על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס' 4.1 ד' בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת"ק לכניסה/יציאה לתחנת המטרו, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שינוי ייעודי תת"ל 101 ב' לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה.	3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת"ל 101 ב' ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם "רצועת מתע"ן תת"ק" ליעודים אחרים ("עירוני מעורב"). בהתאם להוראות תת"ל 101 ב' – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת"ע והוות"ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו. בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן: א. תשריט מצב מאושר: יש לסמן את תת"ל 101 ב' באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית וגבול התכנית. (ס' 9.1 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ב. תשריט מצב מוצע: יש להוסיף סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון יעוד "דרך" מאושרת" בהתאם לסימון בתת"ל 101 ב'. (ס' 9.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ג. הוראות התכנית:	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226ב'

		1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. 2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב". 3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. 4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". 5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". 6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ד. נספח בינוי: 1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. 2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ה. נספח תנועה:	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

ההתנגדות.	(מאושרת).	ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו. ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.5. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ו. נספח נופי: ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ץ התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון להוראות לדיוור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	1. דיוור בהישג יד: מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיוור בהישג יד (דב"י)": "גודל יחיד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)".	9 מהנדס העיר תל אביב יפו
לקבל את ההתנגדות.	בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו.	2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N: מבוקש למחוק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות.	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9). מוצע לכן לשנות את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן: 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי. 2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. 3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר.	3. תנועה וחניה א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים": - הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישה לאופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף. - במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש. - גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26 - 1

		- הייעודית, ככל הניתן. חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..."	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה. על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא. הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא.	4. איחוד וחלוקה: א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא. בעת רישום טבלת האיזון וההקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד). כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו".	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים".	
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר : 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101. הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ובהתאמה תיקון הטבלאות.	ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1.ג. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. 2.ג. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.	5. מים, ביוב וניקוז: מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני: - נספח מים – מספר גיליון "1"	

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

		מתוך 3, מתאריך 10.11.2022 - נספח ביוב – מספר גיליון 2 מתוך 3, מתאריך 10.11.2022 - נספח ניקוז – מספר גיליון 3 מתוך 3, מתאריך 27.11.2022		

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

- עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
- תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחק באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
- הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
- תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
- טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו-101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

- ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:

לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 3.ג, ד.3, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ט, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 1.א, 2.ב, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ז, 2.ב, 3.א, 7, 9, 11, הסעיפים בהתנגדות מס' 3 – 1.א, 1.ב, 2.ג, 2.ד, 2.ה, 4, הסעיפים בהתנגדות מס' 4 – 1.א, 2.ב, 2.ג, הסעיפים בהתנגדות מס' 5 – 3, הסעיפים בהתנגדות מס' 7 – 2, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 3.א, ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית.

לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט.
- ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית, ולפרסם את טבלאות האו"ח המתוקנות להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק תו"ב.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 26-0011	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

בישיבתה מספר 0022-24' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד בתאריך 4.12.24 בשעה 11:30.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון וחיים גורן.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

רועי אלקבץ : המונח שמאי חיצוני הוא בעייתי.
ליאור שפירא : השמאים נבחרים מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה וכולם צריכים לעמוד במגבלות שלא יכולים לעבוד בתיקים מול עיריית ת"א. למצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית ת"א לא פשוט.

בדיון הקודם עצרנו לכמה סוגיות שהיה צורך לתקף אותן. אחד עניין השמאות על חלק מהדברים שראינו שיש בעייתיות בעניין. שתיים שינוי מדיניות השווי שהחלטנו להעביר את כל בעלי הזכויות למגדלים ספציפיים לרבות עיריית תל אביב שהיא במגדל ספציפי אחד ולבדוק בהתאם כך מה השמאות או מה השווי כי כל אחד ואחד מבעלי הזכויות. עברתי עם גורמי המקצוע, ועם עם אלי מנכסים. קיבלנו תקצוב לקחת שמאי מטעם העירייה. בדומה למה שעשינו בזמן בכיר אתרים על מנת שיעבור על כמה מהנקודות שאנחנו סברנו שיש לתת להם דגש. הנקודות הם תחנת הדלק, מקדם של הדב"י ושלוש השווי של כל בעלי הזכויות בתוך כל אחד ואחד מהמגדלים. התיקונים הם :
בסעיף 1 תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התוכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד ומורכב משלושה תאי שטח זה השני. הוועדה מנחה את שמאי התוכנית את ארז כהן, נכון זה לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים ובהתאמה למאפייני תאי השטח, כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל ניתן בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. זו הייתה ההחלטה שהיתה אז. התוספת היא - בשל חלופ הזמן ממועד הכנת טבלאות ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה לפי מועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.

אודי כרמלי : שמאי מבקר.

ליאור שפירא : היו לנו חילוקי דעות בין השמאי שהציג בפנינו בין דני שמייצג אותנו לעניין שווי תחנת הדלק ולכן אנחנו רוצים שדני ייקח משהו מטעמנו ויבדוק את הנושאים.

חיים גורן : היזמים יכולים לערער על החלטה כזאת.

ליאור שפירא : אנחנו נפגוש אותם 106' על החלטה של שמאי חיצוני? לא.

אודי כרמלי : אבל הם יכולים לערער על השווי ויגישו התנגדויות אם תהיה להם איזו בעיה.

ליאור שפירא : בנוגע לתחנת דלק אני מציע בסעיף שש(6) זה סעיף שלא הכרתם כי לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 זו תחנת דלק לפי יעוד הקרקע ביעוד תעסוקה על פי התב"ע התקפה עליה ניצבת תחנת דלק פעילה בהיתר שווי הקרקע ייבחן על ידי השמאי החיצוני אותו שמאי טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.

סעיף 7 שמאי התוכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדבי כי כפי שייקבע על ידי שמאי הוועדה.

רועי אלקבץ : הביטוי שמאי חיצוני הוא בעייתי. לדעתי צריך תיאור של איכותו של אותו שמאי שיבדיל מהשמאים האחרים.

ליאור שפירא : השמאים נבחרים הם מתוך רשימה סגורה של מינהל ההנדסה. כולם עמדו בתקנים ובמגבלות של התיקים מול עיריית תל אביב. נאמר ע"י סגנית מהנדס העיר שלמצוא שמאים שלא עובדים נגד עיריית תל אביב זה לא סיפור פשוט.

חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה

חיים גורן : כן

אלחנן זבולון : כן

ליאור שפירא : רועי אתה מקבל את ההמלצה

רועי אלקבץ : כן

ליאור שפירא : אז אנחנו פה אחד מאשרים את ההחלטה, ומאחלים בהצלחה. לכולם.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התכנית בהקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106(ב) לחוק:

1. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופה הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.
2. תיקון תקנון התכנית באופן הבא: להוסיף בתנאים בהליך רישוי שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C; בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל; בהוראות לנושא חנייה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה; בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, יחד אך בנפרד מ-101C.
3. תיקון תקנון התכנית ומחיקת חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי אילון ממסמכי התכנית והותרת חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. בהתאם הוספת הוראות לתא שטח A101, בדבר הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר. שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.
4. תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדיון" יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.
5. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש במצב היוצא בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.
6. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.
7. שמאי התכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י כפי שייקבע על ידי שמאי הועדה.
8. שמאי התכנית יעדכן את מקדם המושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.
9. שמאי התכנית יבחן בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 7093.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - - 10011-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106ב:

במסגרת התקופה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, כמפורט להלן:

מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן ממשרד אגמון עם טולצ'ינסקי, שמאי אלי סידאווי
2	עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשטיין ממשרד ש. הורוביץ ושות', שמאי יצחק שפיגל
3	עו"ד קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות', שמאי אלי יהל
4	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'

המלצת מנהל יחידת המקרקעין ביחס לדו"ח השמאי המייעץ:

השמאי המייעץ מטעם הוועדה, מר יונתן לוי, בחן את טבלת ההקצאה והאיזון לאחר פרסומה העדכני לפי ס' 106ב' בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מספר 24-0023 ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10). בבדיקתו זו מפרט השמאי המייעץ כי הוא קרא גם את ההתנגדויות שהוגשו והתייחס להשפעתן הרלוונטית על האיזון.

ניתן לראות בבדיקה התייחסות לכל אחד ממקדמי השווי במצב הנכנס והיוצא לצד בחינה עדכנית של ערכי השווי שעודכנו ע"י שמאי התכנית.

המסקנה אליה הגיע השמאי המייעץ הינה כי הטבלה משקפת איזון ראוי והוגן בין כל בעלי הזכויות בתכנית.

אף על פי שהשמאי המייעץ כתב כי קיים צורך לעדכן ערכי שווי מסויימים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, שכן כלל ערכי השווי בתכנית נקבעו בסכומים נמוכים מערך השוק (כגון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נכנס ויוצא) ושווי מ"ר מבונה למגורים במצב היוצא), הרי שעל פי בדיקתו תיקון השוויים יביא ממילא להקצאה זהה פחות או יותר לזו שנקבעה ע"י שמאי התכנית. בנסיבות אלו ומשקובע השמאי המייעץ כי הטבלה משקפת הקצאה סבירה וכי תיתכנה הערכות שונות ע"י שמאים שונים, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונתה.

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד ויקטור כהן (שמאי אלי סידאווי)	1. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב הנכנס: א. הפחתה שלא לצורך בגין מקדם מושע – כל בעלי הזכויות במקרקעין למעט חברת כרם נכסים בע"מ הם בני משפחה אחת אשר מתנהלים במקרקעין תוך הקניית זכות ניהול בלעדית לגורם אחד מזה שנים, ולפיכך אין מקום לקבוע מקדם הפחתה למושע במצב הנכנס. (סעי' 15-29 בגוף ההתנגדות במקור) ב. מקדם מיקום במצב הנכנס – מבוקש כי יילקח בחשבון מקדם מיקום חיובי של 10% בחלקת המתנגדים, ולחילופין לכל הפחות יופחת מקדם המיקום בחלקה 214 ל-7.5% בדומה לחלקת	יתר החלקות בתחום התוכנית נכנסות בבעלות יחיד או עם הסכם שיתוף רשום בטאבו. חלקת המתנגדים, חלקה 316, היא החלקה היחידה בתחום התוכנית הכוללת מספר בעלים ללא הסכם שיתוף רשום בטאבו, לכן ניתן מקדם הפחתה של 0.95.	לדחות את ההתנגדות.
			חלקה 214 שצינו המתנגדים קיבלה מקדם תוספת בשל מיקום בשיעור 10%, כאשר חלקת המתנגדים קיבלה מקדם מיקום בשיעור של 7.5%. הפער בין מקדמי המיקום של החלקות נובע מתרומת המיקום של חלקה 214 לשימוש	לדחות את ההתנגדות.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

	מסחרי בקומת הקרקע ומכאן השוני בין המקדמים. חלקה 214 היא חלקה פינתית בצומת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק שהינם רחובות מסחריים מרכזיים ולכן ניתן לה מקדם של 10%. חלקת המתנגדים היא חלקה פינתית בצומת הרחובות נחלת יצחק ועין זיתים. עין זיתים אינו רחוב מסחרי ולכן אין מקום להגדיל את המקדם.	המתנגדים. (סעי' 30-36 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	נושא פינוי וטיפול בזיהום לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סעי' 5 בעמ' 42 לפרוטוקול).	ג. תחנת הדלק – מבוקש לקבוע מקדם הפחתה לתחנת הדלק בגין עלויות הכשרת, פינוי וטיהור הקרקע לצרכי בניה חדשה. (סעי' 37-42 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	כפי שנרשם בהחלטת הוועדה בהתנגדויות, שמאי התכנית ביצע עדכון לערכי השווי בתכנית, כאשר הערכת השווי במצב היוצא נערכה על בסיס עסקאות למועד הקובע המעודכן כאמור, ובהתאם למאפייני הנכס. יודגש, כי ערכי השווי נבדקו גם ע"י שמאי הוועדה ונמצאו סבירים.	2. פגמים שמאיים בטבלאות איזון והקצאה במצב היוצא: א. הערכת שווי שגויה של נכסים – שמאי התוכנית העריך באופן שגוי הן את שטחי המגורים והן את שטחי התעסוקה בתוכנית במצב היוצא, כך שיש הערכת חסר במצב היוצא לתעסוקה והערכת יתר למגורים ולכן נוצר עיוות ביחסיות הזכויות במצב היוצא – קיטון זכויות המתנגדים וגידול זכויות חלק מבעלי המקרקעין להם הוקצו זכויות תעסוקה. (סעי' 43-45 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בטבלת ההקצאות לא ניתנו מקדמי התאמה בין תאי השטח למגורים, שכן לא קיים הפרש בשווי מ"ר מבונה ביניהם. ההסבר בעקרונות השומה מקובל על שמאי הוועדה ולפיו תא שטח A101 ממוקם על צומת הרחובות, ומאידך במגרש A 101 ממוקמת רמפת כניסה לחניון המשותף לתאי שטח A 101 ו-B101. ביחס למיקום – תא שטח A 101 ממוקם בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון, כאשר מולו מכיוון מערב מגדל מתוכנן בתוכנית טרה (תא/4068) וממזרח מתוכננים מגדל פרי מגדים (תא/5110). שני מגדלי המגורים ממוקמים על רח' יגאל אלון והמרחק ביניהם זניח. לכן אין כלל שוני במאפייניהם ומיקומם. ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 2ב. לעיל. בנוסף, נושא זה נבדק על ידי שמאי התוכנית ולא נמצא כי צמידות שטחי המגורים לשטחי ציבור בנויים ולשטחי התעסוקה משפיעה על השווי בתוכנית. ראו מענה להתנגדות זו בסעי' 2ב. ו- 2ג.	ב. שוני מהותי בין תאי השטח שלא בא לידי ביטוי במצב היוצא – לטענת המתנגדת מאפייני הבינוי במגרשים A101 ו-B101 אינם הומוגניים מבחינת שווי כלכלי. שוני זה לא בא לידי ביטוי במסגרת עקרונות השומה וטבלאות ההקצאה. ג. שווי הזכויות במגרש B101 בו הוקצו זכויות למתנגדת הוערך ביתר: מגרש B101 גובל במגרש C101 בו רוכזו שטחי ציבור ותעסוקה, צמידות זו לשטחי הציבור והשטחים הסחירים מחייבת מקדם הפחתה לזכויות מבנה המגורים המיועד בחלקת המתנגדים. (סעי' 59-60 בגוף ההתנגדות במקור); ד. תחשיב השווי של מגרש המתנגדים לא הביא בחשבון	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

לדחות את ההתנגדות.	לעיל.	התאמה בגין דירות המגורים אשר ימוקמו במבנה צמוד לשטחי ציבור שמתאפיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה וייקור עלויות לצורך ההתאמה לשימוש הנוסף. (סעי' 61 בגוף ההתנגדות במקור) (סעי' 46-65 בגוף ההתנגדות במקור)	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	יובהר כי טענת המתנגד אינה תכנונית, אלא שמאית, קרי כי שווי שטחי המגורים בבינוי המגדלי במצב היוצא הוערכו ביתר לאור ניצול לא יעיל של זכויות הבניה (שכן לטענתו היקף שטחי השירות יחייב בהכרח דירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד, וכאלה שלא בהכרח כוללות פתרון מיגון דירתי (ממ"ד), אלא לעתים פתרונות אחרים (דוגמת ממ"ק). לטענה השמאית ראו מענה להתנגדות זו בסעי' 2.א. לעיל. בנוסף יובהר, כי במסגרת תיקון המסמכים לפי החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לא נכללו שינויים בתכנון המגורים לרבות שינוי בגודל שטחי השירות, תכנית וכדומה, לעומת התוכנית המופקדת ועל כן אין מקום להשמעת טענות בנושא זה במסגרת ההתנגדויות לפרסום שנעשה לפי 106(ב). ובכל מקרה טענות אלה נדונו בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחות. מכל מקום, לאחר ההפקדה אושר תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 אשר לפיו היתרי בניה לבניה חדשה ייעשו בשטח כולל. משום כך מומלץ לתקן את מסמכי התכנית כך שתימחק ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. וזאת ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה. כמו כן, תיקבע הוראה שהשטח הכולל יכלול מרחבים מוגנים.	ה. הערכת יתר למגורים מביאה להקצאה לא מאוזנת בטבלת האיזון: היקף שטחי השירות המוצעים אינם משקפים את שטחי השירות המינימליים הנדרשים לפרויקט בסדר גודל כמוצע הדורש ריבוי מערכות משותפות, מורכבות ויקרות. מיעוט שטחי השירות משפיע על היקף גודלי יח"ד המתאפשרות להקמה ביחס לתכנית המוצעת. בהינתן התכנית המרבית המוצעת, לא יתאפשר ניצול באופן יעיל של מלוא זכויות הבניה שהוקצו לשימושי מגורים. (סעי' 52-56 בגוף ההתנגדות במקור) הבינוי המתקבל במגרשי המגורים יוצר בהכרח בינוי הכולל דירות עם כיוון אוויר אחר ולעתים ללא יכולת להקים שטחי ממ"דים והדבר לא נלקח בחשבון במצב היוצא. (סעי' 57-58 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בהתאם לסעי' 5 להחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות הביא שמאי התוכנית בחשבון בטבלה העדכנית שנעשתה לאחר הדיון בהתנגדויות את האפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה לשטח מסחרי בהתאם לקונטור קומת המסחר האחודה בתא שטח C101.	ו. הערכת חסר לתעסוקה: ערך שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הוערך בחסר ע"י שמאי התכנית מכיוון שלא לקח בחשבון אפשרות המרת שטחי התעסוקה למסחר. (סעי' 62 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית הביא בחשבון בחישוב שווי תא שטח C101 את כל השטחים הכלכליים של השימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית, כאשר מעליהן עוד 2 קומות מסחריות באותה תכנית מותרת כתוצאה מהמרת שטחי התעסוקה כאמור לעיל, ואת כל יתרת שטחי התעסוקה המותרים על פי הוראות התכנית.	ז. שמאי התכנית ביחס לשטחי התעסוקה התייחס לתכנית נמוכה מזו המותרת בתכנית כאשר בקומת הקרקע מותרת תכנית מוגדלת. (סעי' 64 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית העריך את שווי תא שטח C101 עפ"י השימוש היעיל והטוב שבמקרה עסקינן הוא חנייה ולא מסחר תת קרקעי, והביא זאת בחשבון בשווי המרת.	ח. לפי שמאי התכנית לא ניתן לנצל את כלל שטחי המסחר ולטענת המתנגדים זו טעות שנובעת מהתעלמות מהאפשרות להקמת שתי קומות מרתף וקומת גלריה. (סעי' 63 בגוף ההתנגדות במקור)	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-226

לדחות את ההתנגדות.	טענות המתנגדים בענין סעיף 6.12 נדונו בהרחבה בדיון בהתנגדויות והוועדה המקומית מצאה לתקן את נוסח הסעיף, באופן המיטיב עם המתנגדים, בכך שהוסף מנגנון המאפשר בתנאים מסוימים להאריך את תקופת השימושים הקיימים. במסגרת ההתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק לא הציגו המתנגדים טענה חדשה ביחס לפגיעה מהשינוי אלא חזרו על עמדתם בהתנגדות הראשית שהתקבלה חלקית. בנסיבות אלה, לא עומדת למתנגדים הזכות לשוב ולהעלות את הטענה במסגרת 106(ב). למעלה מן הצורך, יש לדחות את הטענה גם לגופה, כמפורט להלן. הנושא של שימושים חורגים מכוח תוכנית קודמת לאחר אישור תוכנית חדשה מוסדר בפרק ז' (סעיפים 178-187) לחוק התכנון והבניה. ההסדר שנקבע בתוכנית דנן, לאחר הדיון בהתנגדויות, מיטיב עם בעלי הזכויות לעומת ההסדר הבסיסי בחוק, שכן הוא מאפשר מראש וללא צורך בהחלטה נוספת את המשך השימושים הקיימים למשך 7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית, דבר המקנה לבעלי זכויות וודאות לגבי השימוש בנכסים הקיימים לתקופה האמורה. יתרה מזו, גם לאחר תום התקופה של 7 השנים, ניתנת האפשרות לבעלי הזכויות להגיש בקשה לוועדה המקומית להמשך השימושים הקיימים, שתבחן את הבקשה בהתאם לשיקול דעתה. האינטרס הראשון במעלה הינו כי התכנית תתממש מהר ככל הניתן ובהתחשב בכך מדובר בהסדר המאזן בצורה מיטבית בין האינטרס הציבורי למימוש התוכנית לבין הצורך של בעלי הזכויות להמשיך לעשות שימוש בנכסיהם עד למימושה של התוכנית, לנוכח מורכבותה.	3. המשך שימושים סחירים שאינם תואמים את השימושים המוגדרים בתוכנית החדשה: נוסחו של סעיף 6.12 אמנם שונה בעקבות ההתנגדויות, כך שניתן שיקול דעת לוועדה המקומית להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, מעבר ל- 7 שנים לפי שיקול דעתה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התוכנית ובכפוף לפרסום. ברם, שינוי זה עדיין אינו מספק וודאות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית. כמו כן, מתן שיקול הדעת לוועדה יוצר ניגוד אינטרסים לאור השטחים הנרחבים המיועדים לוועדה ולשימושים ציבוריים. לפיכך גם הסעיף בנוסחו המתוקן אינו מידתי ופוגע בכל בעלי הנכסים בתחום התוכנית ובמיוחד באלו החוכרים את המגרשים המשמשים כיום לשימושים שאינם תואמים את התוכנית החדשה, למשל ייעודים ציבוריים, שכן יכול להיווצר מצב שבו יופקעו המקרקעין שברשותם עקב נסיבות שלא קשורות בהם, שכן במצב המוצע בניין המתנגדת ממוקם בייעוד ציבורי. (סעי' 66-80 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בהחלטת הוועדה בהתנגדויות נקבע כי "שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון". השמאי המייעץ שמונה קבע שווי הקרקע לחלקה 471 (תחנת התדלוק) כאשר השווי האמור נבדק ואושר הן ע"י שמאי הוועדה ובהתאם גם ע"י שמאי התכנית. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית שמאי התוכנית הטמיע את המסקנות והעקרונות מתוך חוות דעת השמאי המייעץ בתוך מסמך עקרונות השומה. ומשכך בפני המתנגדים עמדו כל הנתונים הנדרשים לצורך בחינת טבלאות האיזון המתוקנות.	1. פגיעה בזכות העיון והפרה של כללי הצדק הטבעי – על הוועדה לפרסם את חוות הדעת של השמאי החיצוני. (סעי' 6-1 בגוף ההתנגדות במקור)	2 חברת ח.מ.ש.ק. – נכסים והשקעות בע"מ (גוש 7093 חלקה 471) ע"י עו"ד אמיר כספרי ועו"ד מור פינקלשט יין (שמאי יצחק שפיגל)
לדחות את ההתנגדות.	שווי הקרקע של חלקה 471 (תחנת התדלוק) נאמד על בסיס עקרונות של קו מנחה כ' של אגף שומת מקרקעין (עדכון 1 - 02/2022), על פיו יש לאמוד שווי קרקע לתחנת תדלוק בגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר שהינה גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות כנגזרת מכמות הדלקים הנמכרים, כאשר חוות הדעת נערכה על בסיס נתוני מכירות שהציגו	2. פגמים שמאיים בקביעת השווי במצב הנכנס: א. שגיאה יסודית בזניחת גישת ההשוואה לצורך קביעת שווי חלקה 471 (תחנת הדלק) והערכת חסר לשווי תחנת הדלק. (סעי' 7-19 בגוף ההתנגדות במקור)	

מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 1 - 0011-226'	התוכן

	המתנגדים בפני שמאי התכנית ונבחן בהתאם על ידי שמאי בוחן מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, נרשם בקו המנחה, כי תוקף גישת ההשוואה נמוך, וודאי ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו.			
לדחות את ההתנגדות.	בקו המנחה האמור, שולבה הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, ולא בכדי, בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק). בנסיבות אלו לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו ההכנסות בסיכון גבוהה יותר בתוספת 1% לפרמיית הסיכון וכך בוצע בקביעת השווי. כמו כן, ההנחה של אגף שומת מקרקעין הינה שבמדרגת מכירות הנעה בין 500-600 ק"ל כמו בתחנה הנדונה, דמ"ש הראויים לקרקע הינם 120 שו"ק/ל/חודש, כך שלפנים משורת הדין היות ותחנת התדלוק שבנדון מוכרת קצת מעל הממוצע במדרגה זו, נקבע שווי הקרקע שלה לפי 130 שו"ק/ל/חודש שהינו גבוה יותר, ותואם את עמדת שמאי הוועדה והשמאי המייעץ.	ב. פגמים ביישום גישת היוון ההכנסות לצורך קביעת שווי של חלקה 471, המפחיתים את שווי הקרקע. (סעי' 20-22 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	מקדמי המיקום ניתנו לחלקות בעלות זכויות למסחר ותעסוקה. לעומת זאת, לחלקה 471 לא ניתן מקדם מיקום, משום שבהתאם לקווים המנחים של פרק כ' של מועצת שמאי המקרקעין הוערכה כתחנת דלק בהתאם לכמויות הדלק הנמכרות וכתוצאה מכך נקבע גם שוויה.	ג. אפליה בקביעת מקדם המיקום – בטבלת השווי למצב נכנס נקבע כי חלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון יקבלו מקדם מיקום של 107.5%, בעוד שחלקות עורפיות יקבלו מקדם של 100%. אלא ששווי הבסיס למ"ר תעסוקה (100%) נקבע על בסיס עסקאות השוואה במיקומי פריים כמו על יגאל אלון לפיכך שווי זה משקף ממילא את המיקום הטוב ביותר והוא אמור להיות בסיס ההשוואה (100%) בעוד שהחלקות העורפיות אמורות לקבל מקדם מופחת. מקרקעין המתנגדים הממוקם במיקום הפריים על ציר יגאל אלון, קיבל מקדם של 100% מאחר ששווי נקבע באופן חיצוני לטבלה. שילוב הדברים יוצר עיוות ואפליה המפחיתים את השווי היחסי ביחס לחלקות האחרות בתכנית. (סעי' 23-24 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	3. סעיף 6.12 שימושים חורגים – ההוראה אינה סבירה. יש לתקן את הסעיף כך שיותר להמשיך בשימושים הסחירים עד למתן היתר הבנייה הראשון במתחם המאפשר את הריסת המבנים הקיימים בלבד. (סעי' 25 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את ההתנגדות.	קביעת השווי לחלקה 471, נערכה לפי ייעוד של תחנת דלק, על פי הקווים המנחים, נבחנה על ידי השמאי המייעץ ואושרה על ידי שמאי הוועדה.	4. השימוש הקיים במקרקעין הינו השימוש החוקי והמיטבי – השימוש המיטבי בקרקע (חלקה 471) הוא השימוש לתחנת תדלוק ולכן יש לשום את המקרקעין לפי שימוש זה ולא כקרקע לתעסוקה בלבד. (סעי' 26 בגוף ההתנגדות במקור)		
לדחות את	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 3.	1. התיקון המוצע בסעיף 6.12 אין בו	חברת	3

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26' - 1

ההתנגדות.		כדי לתקן את המצב הבעייתי מאוד שבו עשויים להימצא המתנגדים עם אישור התוכנית. לפיכך המתנגדים מבקשים כי החלקה שלהם תוצא מתחום התוכנית או לחלופין יותר להם לעשות שימוש במקרקעין שלהם עד לקבלת היתר האכלוס למגדלי המגורים. (סעי' 25-13 בגוף ההתנגדות במקור)	יעקבי – ברזל לבטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י עו"ד קרן קמחי נדולני ועו"ד יואב גלזנר (שמאי אלי יהל)
לדחות את ההתנגדות.	לאחר בחינת מאפייני הבינוי בשני תאי השטח נמצא כי לא ניתן להבטיח לכל תא שטח עצמאות מימוש מכיוון שהמערכת התפקודית של שני תאי השטח משותפת כך שתכנון תת הקרקע והחניונים וכן תפקודם לאחר מכן – משותף ולא ניתן לייצר הפרדה אשר תאפשר מימוש כל בניין בנפרד.	2. מניעת תלות רישוית בין תאי השטח של מגדלי המגורים – בניגוד לתא שטח C101 (תעסוקה) שביחס אליו ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ללא כל תלות בתאי השטח האחרים, תאי שטח A101 ו-B101 (מגורים) יהיו תלויים אחד בשני וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה אך ורק ביחס לשניהם יחדיו. התלות בין תאי השטח A101 ו-B101 (כאשר בין בעליהם לא הייתה תלות קודמת) תהפוך את אפשרות הקמת מגדלי המגורים ותפעולם לקשה שבעתיים. בכך טמונה פגיעה חמורה בשוויון, והחלטה לא צודקת לא הוגנת ובניגוד עניינים מובנה של העירייה בכובעה כבעלים של חלק מהקרקע בתחום התכנית, כך שתהנה מהקצאה נפרדת ועצמאית של מגדל עתיר זכויות ללא כל שותף אחר וללא תלות בצד שלישי, לרבות באפשרות להגשת וקבלת בקשה למתן היתר בנייה. א. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה למתן היתר בנייה ביחס לכל אחד מתאי השטח A101 ו-B101 בנפרד (תוך תכנון מחדש שטחי תת-הקרקע והחניונים). (סעי' 28-26 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	העירייה תממש את זכויותיה בתא שטח C101 בהתאם לשיקולים ותקציבים עירוניים ואין כל הצדקה לפגוע בבעלים הפרטיים ולקשור את מימוש תא השטח העירוני למימוש תאי השטח הפרטיים ובכך ליצור פוטנציאל של עיכוב תאי השטח הפרטיים. מדובר בתכנית בהיקף משמעותי. לכן, באיזון בין רצון לתכנון כולל ובין ריאליות המימוש, נמצא שנכון לקבוע כפי שנעשה בהוראות התכנית.	ב. לחילופין, כדי למנוע את הפגיעה בשוויון בין בעלי הזכויות הפרטיים בתכנית לבין העירייה, מבוקש לקבוע בתכנית כי היא תמומש 'בהינף אחד' כך שמתן היתר בנייה לתא השטח C101 יותנה במתן היתר בנייה לתאי השטח A101 ו-B101. (סעי' 29 בגוף ההתנגדות במקור)	
		3. קירוי איילון שינוי במיקום השטחים המומרים – לא סביר שכל שטחי המגורים שיומרו לשטחי המבנים ומוסדות הציבור (חלף השתתפות בקרן קירוי איילון) יהיו בתא שטח A101 בלבד. במסגרת הנוסח המופקד	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

לדחות את ההתנגדות.	שטחי הציבור נקבעו מלכתחילה בתא שטח A101 ו- C101 כאשר רוב שטחי הציבור מצויים בתא שטח C101. כאשר הפיצול בין שני תאי השטח מבטיח מימוש של שטחי ציבור בכל בניה חדשה שתעשה במגרש. שטחי הציבור מוקמו במגרש A101 ולא ב- B101 הואיל וזה המיקום המיטבי מבחינה תכנונית. מכל מקום, התוכנית הינה תוכנית או"ח כך שההקצאות והתועלות בתוכנית נעשו בצורה מאוזנת.	הוקצו זה מכבר שטחים למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח A101 אך שיעורם ביחס למגורים היה באופן יחסי זעום, ולא צפוי היה להשפיע באופן ממשי על אופי המבנה ועל ערך שטחי המגורים. המרת השטחים תשווה למגדל שיוקם אופי של מבנה דו-שימושי אשר יפגום בערך שטחי המגורים הנוותרים. א. מבוקש לקבוע כי המרת השטחים תתבצע במבנה שיוקם בתא שטח C101 בלבד, כהמרה של שטחי תעסוקה. זאת מהטעמים הבאים: ראשית, תא שטח C101 מתוכנן להיות בבעלות העירייה קרי בעלות ציבורית ולכן זה מתאים. שנית, לפי הנוסח המופקד בתא שטח זה שטחים ציבוריים בהיקף נרחב ולכן אין בזה כדי לשנות באופן משמעותי את היחס בין שטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים כתוצאה מההמרה. (סעי' 34-30 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות זו בסעי' 3.א. לעיל.	ב. למצער, מבוקש שההמרה תתחלק בין כלל תאי השטח, ולכל הפחות בין תא שטח A101 לתא השטח B101. (סעי' 35 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	חלקה 6 בגוש 7094 הינה בבעלות עיריית תל אביב יפו בשלמות ועל כן לא יוחס לחלקה זו מקדם הפחתה למושע. חלקות אחרות עם למעלה מבעלים אחד קיבלו מקדם הפחתה מושע.	4. עדכון שווי השטחים <u>במצב הנכנס</u>: א. עדכון מקדם מושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד – יש לקבוע מקדם מושע לזכויות העירייה במצב הנכנס בבית קליפורניה. (סעי' 37-36 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	במצב היוצא מתקבל מגרש אחד (מגרש 101) שעתיד להירשם כחלקה אחת ועל כן לא ניתן מקדם התאמה למושע.	לחילופין, על שמאי הוועדה להגדיל את שווי זכויות העירייה בתא שטח C101 <u>במצב היוצא</u> עת שהעירייה תהא בעלת הזכויות היחידה בו.	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א. בנוסף, יחידות הדב"י והדירור להשכרה שווים נבדק ואושר ע"י השמאי הבודק ושמאי הוועדה.	5. פגמים שמאיים <u>במצב היוצא</u>: א. הערכת יתר של שווי שטחי המגורים ובקשה לעדכון שווי השטחים במצב היוצא – שווי שטחי המגורים הרגילים הוא 15,400 ₪ בלבד ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. בהתאמה מבוקש לעדכן גם את שווי יחידות הדב"י ויחידות הדירור המיוחד להשכרה ששווין נגזר משווי שטחי המגורים ה"רגילים". (סעי' 38 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.ב.	ב. בנוסף ואם לא תתקבל הבקשה כי המרת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תהיה בתא שטח C101	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 03/06/2026 10011-26ב' - 1

		בלבד, מבוקש להפחית הפחתה נוספת של שווי שטחי המגורים, מאחר ובמקרה זה המגדל שיוקם בתא שטח A101 יכלול שטחי ציבור גדולים במפלסים התחתונים ויהיה בעל אופי דו-שימושי שיגרע מערך שטחי המגורים (ככל וההמרה תתחלק בין תאי השטח A101 ו-B101, אזי מידת ההפחתה תהא נמוכה יותר). (סעי' 38.5 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה ובקשה לעדכון שווי השטחים במצב היוצא – שווי שטחי התעסוקה הוא 7,750 ₪ ולא כפי שנקבע על ידי שמאי התוכנית. (סעי' 39 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 בסעי' 2.א.	ד. עדכון שווי שטחי החניה – הפחתה של שווי מ"ר לחניה הינה דרסטית ולא סבירה, ויש להגדיל את שווי המ"ר של שטח חניה. (סעי' 40 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טענת המתנגדים נבדקה על ידי שמאי הוועדה ונמצא שלא הייתה טעות בהערכת חלקם היחסי של המתנגדים. שמאי המתנגדים העריך את שווי המצב הנכנס של החלקה לשיטתו וקבע שווי יחסי של חלקת המתנגדים וכן העריך את שווי המצב היוצא הכולל, וממנו גזר את השווי היחסי שמגיע לכאורה למתנגדים. הטבלה שנערכה על ידי שמאי התכנית התבססה על ערכי שווי בהתאם לסקר עסקאות השוואה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא, ובהתאם נקבע שווים היחסי בשני מצבי התכנון של המתנגדים.	ה. תיקון סך חלקם של המתנגדים בתא השטח A101 – בעוד שלשיטת שמאי הוועדה שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים במלוא המקרקעין הכלולים בתוכנית "במצב היוצא" כולל התייחסות לשווי המחוברים – הוא 9.7% הרי שבהתאם לחוות הדעת של המתנגדים השיעור הנכון הוא 11% ובהתאם לכך חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא שטח A101 – מבלי להתייחס לשווי המחוברים הוא 30.38% כולל התייחסות לשווי המחוברים הוא 34.64%. (סעי' 41-42 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	בתא שטח A101 קיימים שטחים למבני ציבור שיעברו לבעלות עיריית תל אביב יפו ונשרשמו מתחת לקו בטבלה. כתוצאה מהקצאה של חלקים יחסיים מתא שטח זה לבעלות עיריית תל אביב יפו, החלק היחסי של כל בעלי הזכויות יורד בהתאמה. יודגש, כי הנ"ל אינו מהווה פגיעה בשווי זכויות הבעלים הפרטיים בתכנית, שכן שווי המגרשים נקבעו אך ורק על הבסיס השטחים הסחירים בו ללא שטח מבונה ציבורי כאשר כל בעלים קיבל הקצאה המשקפת את שווי היחסי במצב הנכנס והיוצא כולל תרומת מחוברים.	ו. תיקון אחוז החלקים בתא השטח A101 – מעיון בטבלת האיזון וההקצאה נראה כי נפלה שגיאה בשיעור חלקם היחסי של המתנגדים בתא השטח A101 במצב היוצא – בעוד ששכום אחוזי השטח המצוינים בטבלה הוא 24.11% (2.59%*6 + 8.57%) הרי שלפי המסמכים המוצעים שיעור חלקם היחסי המצרפי של המתנגדים בתא השטח הנ"ל הוא 25.73%. (סעי' 43-46 בגוף ההתנגדות במקור)	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה המעודכנת נבחנה בהתאם להחלטת הוועדה על ידי שמאי מייעץ במסגרת חוות דעתו מיום 13.3.2025 ומיום 21.4.2025. על-פיהן ההקצאה והאיזון שנעשו במסגרת טבלת האיזון על-ידי שמאי התוכנית מקובלת על השמאי המייעץ.	6. המתנגדת מבקשת כי הטבלה תועבר לבחינת שמאי חיצוני בהתאם להחלטת הוועדה. (סעי' 47-50 בגוף ההתנגדות במקור)	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 26-0011

	חוות הדעת של השמאי המייעץ מצורפות למען הסדר הטוב לסדר היום שפורסם באתר העירייה.			
לדחות את ההתנגדות.	ההתנגדות לא נכללת בסעיפים נשואי 106 ב'. בנספח עקרונות השומה צוין כי יצורף נספח ב' לפירוט החוכרים הרשומים. הואיל והתווספה לטבלה עמודת רשימת החוכרים, אין צורך לצרף נספח רשימת החוכרים, כך שמדובר בטעות סופר. בכל מקרה הטענה נדונה במסגרת הדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותה.	1. השמטת נספח ב' למסמך העקרונות ממסמכי התוכנית – נספח ב' למסמך העקרונות אינו מצורף למסמכי התוכנית. מפאת זאת לטענת המתנגדים נוכח העדר תימוכין קניינים ושעל פניו אין למגישות התכנית את הזכויות הקנייניות הדרושות למימושה, מבוקש לדחות את התכנית או למצער לעכב את הדיון בה. (סעי' 9.16-2 בגוף ההתנגדות במקור)	אשל נכסים (1992) בע"מ ונכסי ד.ק.א. בע"מ (חוכרים בבית קליפורני ה, גוש 7094 חלקה 6) ע"י עו"ד רם קוסובסקי-י-שחור	4
לדחות את ההתנגדות.	טענה זו המופיעה בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שאול רוזנברג עלתה מפי המתנגדת במסגרת ההתנגדויות לתוכנית והתקבלה באופן זה ששווי תחנת הדלק הוערך שלא בשילוב בין שיטת ההשוואה לשיטת היוון ההכנסות מדמי שכירות, אלא רק בשיטת חישוב דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע והיוון דמי השכירות לרכיב הקרקע ובהתאמה לפרק כ' לקווים המנחים – עריכת שומות לתחנת תדלוק, כמפורט בחוות דעתו של השמאי המייעץ המצורפת לסדר היום.	2. שווי תחנת הדלק – יש להפחית את שווי תחנת התדלוק בחלקה 471 (כמפורט בסעיף 8.2 לחוות דעתו של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג) ולתקן בהתאם את השווי היחסי של יתר מגרשי הבנייה בתכנית. (סעי' 9-10 בגוף ההתנגדות במקור בעמ' 7)		

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית:

פניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, הינה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית בטענה כי לא נעשה פרסום כדין לתכנית שכן הוועדה המקומית הייתה לטענתם מחויבת לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות המתנגדים.

לגופו של עניין, טוענים הפונים כי יש מקום להרחיב את תחום התכנית (הקו הכחול) כך שישלול את חלקותיהם שכן לטענתם קיימת לחלקות זיקה ישירה לתחום התכנית, והותרתם מחוץ לגבול התכנית פוגעת בהם ומותירה אותם כמובלעת שלא ניתן יהיה לתכנן.

מענה והמלצה:

הפנייה התקבלה בחודש אוגוסט 2025, כשלוש שנים לאחר פרסום הפקדתה של התוכנית ביום 15.12.2022, וכשמונה חודשים לאחר הדיון בהתנגדויות לתוכנית המופקדת וההחלטה על פרסום לפי סעיף 106(ב).

אמנם פניית המבקשים הוגשה במסגרת המועדים להגשת התנגדויות לתיקונים שנעשו במסגרת הפרסום שנעשה לפי סעיף 106(ב) לחוק, אולם, הלכה למעשה, אינה נובעת מהשינויים שנעשו בעקבות ההתנגדויות, אלא שהיא במהותה פניה לוועדה המקומית בבקשה למתן ארכה להגשת התנגדות של מספר שנים לנוסח המופקד לתוכנית, אשר המועד האחרון להגשה היה בחודש מרץ 2022, נוכח פרסום התוכנית להפקדה, כדין, ביום 15.12.2022.

בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, לא נכללו בתחום הקו הכחול של התוכנית ועל כן הוועדה המקומית לא נדרשה לשלוח להם הודעות אישיות על הפקדת התוכנית בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 ולפיכך פרסום התוכנית להפקדה היה כדין.

לגוף הטענות, חלקות 312 ו-314 בשלמותן כלולות בתחום תת"ל 101/ב כחלק מתחנת המטרו (בייעוד תחנת תחבורה ציבורית), ומיועדות להפקעה עפ"י תוכנית זו (תת"ל 101/ב). יתרה מכך, הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות פורסמו ביחס למלוא שטח חלקות אלו ובכך נכנס הייעוד הציבורי לתוקפו עפ"י תת"ל 101/ב ואף עבר לידי הרשות המפקיעה, ולכן אין מקום להכליל בתחום הקו הכחול של התוכנית.

מטעמים אלו אין כל הצדקה למתן הארכת מועד להגשת ההתנגדות לתוכנית המופקדת.



תאריך: 13/03/2025
מספר: 19152

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור הי"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

**התייחסות שמאית לשווי מצב נכנס, חלקה 471,
תכנית בהכנה מספר 507-1068436
תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון
תל אביב - יפו**

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיוון הערכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יזם תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"מ שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקנה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמות נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ואם שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עומדת בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקנה. מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב. התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן.

הוצג בפניי מסמך "דיון בהתנגדויות" מתאריך 04/12/2024 המציין עמדתם של 9 מתנגדים שונים, חלקם מלווים בחוות דעת שמאיות. כמפורט במסמך, הועדה המקומית בישיבה מס' 0022-24 בי מתאריך 27/11/2024 החליטה להורות על מספר תיקונים בטבלת האיוון. בין היתר נקבע כי ההקצאה במצב היוצא תהיה למגרש אחד. כמו כן, הורתה לשמאי התכנית לעדכן את ערכי שווי החלקות והמגרשים, לתקן ערכי שווי שטחי תעסוקה במצב היוצא בהתאם לחלופת שימוש מיטבי ולהעביר את הטבלאות לשמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית. בנוסף, שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ייבחן את שווי המצב הנכנס לחלקה 471 שיועדה תעסוקה ע"פ תב"ע, עליה ניצבת תחנת דלק, טרם תיקון טבלאות

ההקצאה והאיוון.

כתובתנו: הר"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 8589 • מיקוד: 4925209 • טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728 • 03-5408456: קס • דוא"ר: h0545223728@gmail.com / office1.levi@gmail.com



מכאן, מטרתו של מסמך זה, בשלב זה, אחת ויחידה. בהתאם להנחיית הוועדה המקומית נתבקשנו לקבוע את שוויה הנכנס של חלקה 471 בטבלאות האיחוד והחלוקה. למען הסר ספק נדגיש כי בחינת השווי הראוי בחוות דעת זו, נקבע לאחר שבחנו את כלל הטענות שעלו בהתנגדויות השונות, ובהתאם לשיקול דעתנו המקצועי.

2. פרטי השומה הנסקרת:

א. מיקום המתחם:	רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.
ב. שטח התכנית:	סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.
ג. מועד קובע ¹ :	17/11/2022
ד. מחוות הנכס:	מתחם הכולל מס' מבני תעסוקה ותחנת דלק.
ה. מטרת חו"ד:	נספח לטבלת הקצאה ואיוון המצורף למסמכי התכנית.
ו. היום בחו"ד:	איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. תיאור המתחם והסביבה (תמצית):

מתחם התכנית ממוקם בשכונת "נחלת יצחק" בעיר תל אביב – יפו. המתחם מלכד יחדיו מספר חלקות צמודות, בנוש 7093 וחלק מחלקה אחת בנוש 7094, בשטח מצרפי של 18.792 דונם ע"פ התכנית המופקדת, וכפי שפורט במסמך העקרונות לטבלאות איחוד וחלוקה שנערך לתכנית. שכונת נחלת יצחק ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר. השכונה גובלת בעיר רמת גן מצפון, גבעתיים ממזרח, בשכונת ביצרון, ת"א מדרום וכביש 20 ממערב. השכונה כוללת תמהיל מגוון של בניה לרבות מבני תעסוקה, בניי מגורים ותיקים וחדשים, מגדלים רוויי קומות ביעוד תעסוקה ומגורים וזאת לצד מבני תעשייה, מוסכים וכיוצ"ב.

תחום התכנית ממוקם בחלקה הדרומי של השכונה, דרומית לרחוב נחלת יצחק ומזרחית לרחוב יגאל אלון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כלל התשתיות העירוניות המקובלות קרי, כבישים, מדרכות תאורת רחוב וכיוצ"ב. בשנים האחרונות החלו קידומים של פרויקטים רבים בסביבת הנכס, הכוללים שימושים מעורבים לתעסוקה, המשלבים מסחר, משרדים ואף שימושי מגורים. הסביבה מתפתחת ומשנה את אופייה באופן משמעותי באמצעות קידומים של תכניות שונות במתחמים סמוכים, בדומה להנחיות התכנית המקודמת במתחם שבנדון. תכניות אלו נמצאים בשלבי תכנון ובניה שונים.

ע"פ מונה תדפיס 33 מתאריך 08/12/2022, התכנית מציעה הקצאה של 3 תאי שטח. תאי שטח B101 ו- A101 אשר כוללים 70 קומות כ"א. התכנית מגדירה זכויות למגורים, דוור מיוחד, מסחר בכל אחד מהבניינים ובמגרש A101 התכנית קובעת גם זכויות למבני ציבור. תא שטח C101 כולל 60 קומות והינו ביעוד של תעסוקה, מסחר ומבנים ומסודות ציבור.

כפי שהובהר בהחלטת הוועדה, התכנית עתידה לעבור מספר שינויים, אולם אלו אינם דורשים התייחסות שמאית כלשהי מטעמנו, בשלב בדיקה מקדמי זה.

¹ מועד קובע לחו"ד – מועד הכנת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה הערוכה ע"י השמאי אריז כהן ממשרד ז.כ.מחקר ופיקרים (1989) בע"מ.



4. רקע תכנוני ורישוי:

אין מחלוקות בין שמאי התכנית וכלל המתנגדים לעניין רצף התכניות החלות על המקרקעין. למרות זאת, לצורך השלמת התמונה במלואה, רציב סקירת עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין. נדגיש כי סקירתנו דלעיל מהווה תמצית המציגה להמחשה בלבד את התכניות המאושרות החלות על המקרקעין, נשוא חו"ד, ואין בה בכדי להחליף את התמונה המלאה כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות הדעת הנסקרות ובהתנגדויות:

א. תכנית 1043 אשר פורסמה למתן תוקף בי.מ. 1514 בתאריך 20/03/1969:

התכנית קובעת את ייעוד החלקות לתעשייה קלה, בהם יותרו זכויות הבניה הבאות:

זכויות בניה: 200%

אחוז בניה לקומה: 40%

מס' קומות: 5 קומות ולא מעל 17 מ'.

באזור התעשייה לא יותר השימוש של בתי משרדים.

התכנית קובעת הוראות ותקני חגייה לשימוש הקרקע ביעודים השונים.

ב. תכנית 618 אשר פורסמה למתן תוקף בי.מ. 1772 בתאריך 04/11/1971:

התכנית קובעת את ייעוד המתחם לתעשייה, זכויות הבניה הינם 40% לקומה וגובה המבנה יהיה עד 15 מ'.

ג. תכנית 1043'א אשר פורסמה למתן תוקף בי.מ. 5040 בתאריך 20/12/2001:

התכנית מסווגת את המתחם שבנדון לאזור תעסוקה א', ללא שינוי בז"ב שנקבע בתכנית. התכנית מתירה שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, מרחיבה את רשימת השימושים ומתירה גם שימוש למשרדים בכל הקומות ושימושי מסחר. בהתאם להוראות התכנית עולה כי התכליות והשימושים הינם:

- משרדים: בכל הקומות.
- תעשייה: יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, מלאכה ותעשייה אחרת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מסחר סטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים ועוד.

ד. תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.מ. 7407 בתאריך 22/12/2016:

התכנית הינה תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית, בבואה לאשר תכניות מפורטות. למען הסר ספק – לא ניתן להנפיק חיתרי בניה מכוחה של תוכנית זו. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תישאר בתוקף. במסגרת התוכנית, מסווגים החלקות במתחם 901, איזור מעורב לתעסוקה ומגורים, בניה של עד 40 קומות.

ה. הערות הח"מ: ברצף התכנוני בנספח לטבלאות האיחוד לא פורטו הוראות תמ"א 18 הרלוונטיות. היות וסוגיית הוראותיה של תמ"א 18 בעלת השפעה על אופן האיוון במקרקעין שבנדון, יש לפרט תיקוניה ולהביאם לידי ביטוי גם בהוראות המצב התכנוני.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



1. רישוי מאושר בחלקה 471:

בחלקה נמצאו מספר היתרי בניה. להלן היתרי הבניה הרלוונטיים:

- היתר בניה מספר 230149 שניתן בתאריך 20/11/2002 היתר זה מאפשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות לתעשייה מעל תחנת דלק בקומת הקרקע ו- 2 קומות מרתף.
- היתר בניה מספר 250223 שניתן בתאריך 31/03/2005 ממנו עולה כי מותר שינויים כלפי היתרים קודמים לרבות ביטול המרתפים, הקמת תחנת דלק בת 3 קומות, הכוללות בקומת הקרקע גג מעל משאבות דלק, בקומה אי חדר מדרגות, ממ"מ, משרד + תא שירותים וחדר מתדלקים, בקומה בי מותר חדר מדרגות, משרד מנהל תחנה, תא שירותים וחדר ושיבות.
- היתר לשימוש חורג מספר 12-5085 מתאריך 05/08/2012 ממנו עולה כי הותר שימוש חורג לחנות נורות עד לתאריך 31/12/2022. **הערת הח"מ:** בבדיקה שערכנו לא נמצא בקשה להארכת השימוש החורג.

5. נספח העקרונות – שווי תחנת התדלוק:

כמפורט דלעיל, הונח בפנינו נספח עקרונות ערוך מתאריך 17/11/2022 באמצעות חברי, השמאי ארז כהן (להלן: "שמאי התכנית"). עמדת שמאי התכנית כי לטובת שווי המצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יש לקבוע את כלל החלוקות בתחום התכנית, **למעט תחנת התדלוק**, בייעוד תעסוקה, וזאת ע"פ הוראותיה של תכנית 1043 אי, המאפשרת שילוב שימושי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. כמשתמע בטבלאות שווי המצב הנכנס, עמוד 34 לנספח, ערכי השווי שנקבעו לכלל הקרקעות בייעודי התעסוקה נעים בין 14,850 ₪ למ"ר קרקע ועד 16,350 ₪ למ"ר קרקע. חלקה 471 המהווה את תחנת התדלוק, נשוא חוות דעת זו, **הוערכה בשווי כולל של 21,426,763 ₪**. היות ושטח התחנה הינו 770 מ"ר סחיר, הרי ששווים אלו מייחסים שווי מ"ר קרקע גבוהה יותר, בסך של כ- 28,000 ₪ למ"ר.

נספח העקרונות מציג את שווי הקרקע לתחנת התדלוק בהישען על 2 מודלים כלכליים שונים, וזאת בהישען על עדכון מספר 1 לפרק כי לתקינה השמאית. **חלופה א'** קובעת את שווי הקרקע ע"פ הקווים המנחים ומציבה את שווי הקרקע (ללא חנות הנוחות) בסך של כ- 14,100,000 ₪. **חלופה ב'** נשענת על עסקאות השוואה לתחנת תדלוק אחרות, ובהתאם למודל שהוטמע בקווים המנחים, מציגה שווי קרקע כפול (ללא חנות נוחות) בסך של כ- 28,760,000 ₪. כבר עתה נדגיש כי קיים קושי לקבל פערי שווי כה מהותיים בין 2 גישות שומה לגיטימיות, אשר תוצאותיהם מציבות נורת אזהרה בפני הבודק.

בסיכום החלופות השונות קובע שמאי התכנית כי שווי השוק המשקף את היקפי המכירות הממוצעים, 567 ק"ל בשנים 2021 ו- 2022, ייקבע כממוצע משוקלל בין גישות השומה השונות, בערכים של כ- 21,400,000 ₪, כמפורט דלעיל.



6. סקירת ההתנגדויות:

לתכנית הנדונה הוגשו מספר התנגדויות, אשר עסקו במנעד רחב של טיעונים. כלל ההתנגדויות הניל נשמעו ונידונו במסגרת ישיבת ועדת המשנה לתזכיר המוזכרת דלעיל. כפי שניתן לקרוא בנוסח ההחלטה, חלק מההתנגדויות התקבלו ומחייבות את צוות התכנון להטמיע שינויים, וחלקן נדחו. השינויים שנקבעו כתוצאה מהחלטת הוועדה המקומית בהכרר יחייבו שינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה. דגש ניתן בהחלטה לאומדן שוויה הנכנס של חלקה 471, אשר נקבע כי זה יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון. **בנסיבות אלו ובטרם תיבחן הטבלה במלואה, סקירה זו מתמקדת במבוקש, שווי המקרקעין הראוי לחלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה.**

יודגש, במסגרת עבודתנו זו נשלחו לעיונו מספר רב של התנגדויות שונות ע"י בעלי עניין. שונים בתחום התכנית ובמקרקעין גובלים. עמדות המתנגדים נפרסה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, **בחוות דעת זו יוצגו עיקרי טענות הצדדים הרלוונטיות לשווי חלקה 471 בלבד.** עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בתמצית בלבד, להמחשת עיקרי הטיעונים. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות, ואין בתמצית זו בכדי להביע דעה לעניין כל יתר הטענות מלבד זו אליה נדרשנו בשלב זה.** להלן עיקרי ההתנגדויות שהוגשו, תוך ציון החלקים **הרלוונטיים** בהם נדרש התייחסותנו בחוות דעת זו. לצורך הנוחות, סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הוועדה:

א. **התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו והשמאיות מיכל שימקביץ ושרית אלוני):** המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 65 – 70 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. בנספח השמאי, סעיף 10.3 מצביעות השמאיות על שיעור דמ"ש שונה לרכיב הקרקע בהישען על הקווים המנחים, באופן שאמור לצמצם את השווי שנקבע בחלופה א' בנספח העקרונות. לשמאיות טענות גם לאופן ההשוואה לתחנות התדלוק במרכז הירידים (חלופה ב' בנספח העקרונות), אשר הובילו לתוצאות שווי כפולה לרכיב הקרקע. בסיכום הנסיבות טוענים המתנגדים כי יש לאמץ את חלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,500,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק.**

ב. **התנגדות מס' 2, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד שלמה כהן, קרן קמחי גדולני והשמאי אלי יהל):** המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיפים 19.2 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי לא נכון היה לזקוף משקל כלשהו לאומדן שווי הקרקע בחלופה ב', המהווה תחשיב תיאורטי. בנספח השמאי, סעיף 17 קובע כי בהתאמה כי את אומדן השווי הנכנס יש לבסס על ערכי השווי שנתקבלו בחלופה א' בלבד, **בשווי נכנס של 15,563,000 ₪ לרכיב הקרקע כתחנת תדלוק.**



ג. התנגדות מס' 3, חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (באמצעות עו"ד ענר חפץ והשמואי עודד האושר):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 520 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 9 (א) טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. ההתנגדות נשענת על חוות הדעת השמאית, וטוענת כי ערכי השווי שנקבעו לחלקה זו גבוהים מהנדרש. בנספח השמאי שולבו טענות רבות בדבר אופן עריכת שווי הקרקע לתחנת התדלוק. לטענת שמאי המתנגדים היוון דמ"ש מהפדיון נדרש לבטא בריבית 6% (ולא 8% כפי שחושב), יש לתת ביטוי לתום תוקף השימוש החורג בחנות הנוחות, יש לקבוע את דמי השכירות לק"ל בחודש בהתאם לקווים המנחים, באופן שונה משמאי התכנית, ובחלופה ב' דמי השכירות שהובאו בחשבון בשיטת "עסק חי" גבוהים מידי ואינם תואמים נתוני תפעול אמיתיים. כל אלו הובילו את המתנגד למסקנה כי שווי ייחסי לרכיב הקרקע מתקבל בשיעור ממוצע של כ- 13,000,000 ₪ לחלקה 471 בכללותה.

ד. התנגדות מס' 4, חברת סניף אחזקות ואחרים (באמצעות עו"ד אלי וילצ'קי, אריאל פל והשמואי אהוד המאירי):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 526 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בהתנגדות ובנספחים. בסעיף 17 טוענת המתנגדת כנגד שוויה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות. לעמדת המתנגדים, הוראות החוק והתקנה מחייבות לנטרל את תרומת המחברים ע"מ שלא להקנות בגינם פיצוי "כפול, משולש, או למעלה מכך". ההתנגדות פורסת פסיקה ענפה התומכת בנטרול המחברים, ולעמדתה אומדן השווי הראוי יעשה על בסיס זכויות תביעיות למקרקעין כריקים ופגויים. באופן הנ"ל נדרש לקבוע את שוויה של חלקה 471 בהלימה ליתר החלקות המשתתפות בתחום התכנית, כקרקע לתעסוקה. ההתנגדות פורסת טענה נוספת כנגד שווי תחנת התדלוק בכך שהיא מטילה עלות כלכלית לטיפול ושקום הקרקע, הליך המטיל עלויות ומורכבות לכלל בעלי הזכויות בתכנית.
הנספח השמאי טוען אף לאופן קביעת שוויה של תחנת התדלוק באופן דומה לטענות דלעיל. חוות הדעת מפנה להוראות התקן לעניין דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע, מתייחסת לדיפרנציאציה נדרשת בריבית להיוון הכנסות בתחנת תדלוק בעתיד (בשל מעבר מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת), ומגיעה למסקנה כי שווי רכיב הקרקע הינו 10,430,000 ₪. ככל ועמדתם לעניין ערכי השווי תתקבלנה, הרי שזו מצביעה על שווי נמוך מערכי שווי התעסוקה, ומחייבת נטרול תרומה נוספת בגין המחברים.

ה. התנגדות מס' 5 - חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, סופרין וויסבר תוצרת הארץ ו - ג"א תוצרת הארץ בע"מ:
המתנגדים מיוצגים ע"י עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשד גולדפרג וליגמן. המתנגדים הינם בעלי זכויות בגוש 7094 חלקה 105. המתנגדים אינם חלק מהקו הכחול של התכנית. ההתנגדות אינה כוללת טענות ביחס לשוויה במצב הנכנס של חלקה 471 ולכן אינה מעניינה של חו"ד זו.



1. **התנגדות מס' 7+6 חברת נכסי ד.ק.א. 1 – אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7094 חלקה 6, תתי חלקות 27 – 34, ותת חלקה 42. גם במקרה הנזכר ההתנגדות כוללת טענות רבות כמפורט בנספח השמאי.
לגופו של עניין טוען שמאי המתנגדים בסעיף 8.2 כי שווייה הנכנס של חלקה 471 עליה ניצבת תחנת דלק, כפי שבא לידי ביטוי בנספח העקרונות, גבוהה מדי. גם השמאי רוזנברג מצביע על שיעור דמייש שונה מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי התכנית, צורך בשילוב דיפרנציאציה בריבית להיוון פרמיית הסיכון, ומגיע למסקנה כי שווי הקרקע לתחנת תדלוק הינו 11,900,000 ₪, והשווי הנכנס של חלקה 471, כולל חנות הנחות הינו 13,400,000 ₪.
2. **התנגדות מספר 8 - חברת נתי"ע:**
ההתנגדות מוגש ע"י גנה בר, מנהלת מחלקת סטטוטוריקה מטעם חברת נתי"ע. ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים בלבד שאינם בתחום מומחיותו של הח"מ.
3. **התנגדות מספר 9 – מהנדס העיר:**
ההתנגדות כוללת רכיבים טכנוניים ושמאים ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר להם לא נדרשנו להתייחס במסגרת חוות הדעת זו, בשלב זה.
7. **מענה להתנגדויות מטעם שמאי התכנית:**
הוצג בפניי מסמך מתאריך 30/06/2024 אשר הוגש באמצעות שמאי התכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו. לעניין ערכי השווי הראויים במצב הנכנס עבור חלקה 471 משיב שמאי התכנית כדלקמן:
א. השמאי טוען כי קיים הבדל סטטוטורי מובהק במצב הנכנס בין החלקות בתחום התכנית. לתחנת הדלק קיים היתר שניתן מכוח תמ"א 18/2 ההיתר ניתן בשנת 2002 ובמועדים מאוחרים יותר הופקו 2 היתרי בניה נוספים.
ב. היתר בניה 230149 משנת 2002 שניתן במקרקעין (ולא מומש, י.ל.) מתיר הקמת 2 קומות מרתפים 1 – 3 קומות אולמות שמחה, ממחיש כי השימוש לתחנת תדלוק הינו בנוסף לאפשרויות מימוש התעסוקה.
ג. השימוש לתחנת תדלוק שהותר במקרקעין משנת 2002 לווח בשומת היטל השבחה המוכיחה עליית שווי מקרקעין.
ד. תיקון מספר 4 לתמ"א 18 שאושר בשנת 2006 צמצם והגביל את ההתכנות לשלב תחנות תדלוק. משכך, ביטולו של סעיף 9.2 (א) בתמ"א 18/2 מציב תנאי סף וקריטריונים מחמירים אשר מאיינים את סבירות מימושים של תחנות דלק אחרות בתחום התכנית. שמאי התכנית מדגיש כי הוראות תמ"א 18/4 לא חלות רטרואקטיבית על תחנות דלק קיימות, ומשכך נוצרת דיפרנציאציה טכנונית בין חלקה שהותר בה תחנת תדלוק לבין חלקה אחרת.
ה. הסכמי רכישת היסטוריים מהשנים 2003 – 2004 מוכיחים תמורה גבוהה יותר עבור חלקה 471 מחלקה 168 הסמוכה, בשל התחייבות המוכר לאשר הקמתה של תחנת תדלוק. פער השווי מעיד על תמורה גובה יפ" 3 לטובת הקרקע ביעוד תחנת התדלוק.
- הערת הח"מ:** עיקרי התגובה הנזכרת משלבים טענות על אופן חישוב שווי המקרקעין כתחנת תדלוק. לא נמצא במענה הנזכר תשובות רלוונטיות על שווי המקרקעין. כמפורט דלעיל, טענות המתנגדים המצביעות על פערי קיצון בתחשיבי החלופות השונים אליהם הגיע שמאי התכנית, וטענות לחוסר התאמה לתקינה השמאית, נותרו ללא מענה.



8. חו"ד משפטית מטעם בעלי הזכויות בחלקה 471 (באמצעות עו"ד ארז קמיניץ):

הוצג לעיוני מענה קצר וממוקד מתאריך 15/01/2015, המופנה לשמאי התכנית, אשר עוסק באופן הערכת שוויה הנכנס של החלקה, בין אם כקרקע ביעוד תעסוקה ובין אם כקרקע ביעוד תחנת תדלוק. חו"ד זו כוללת מענה לטענות שעלו בהתנגדות מספר 4, ומשיבה כדלקמן:

א. אין להביא בחשבון השווי הנכנס את תרומת הבינוי, אולם יש לשום את הקרקע לפי יעודה כתחנת תדלוק.

ב. השוני הנ"ל ביחס ליתר המגרשים מוצדק ונכון, נוכח העובדה כי למקרקעין ניתן היתר מכוחה של תמ"א 18/2, ולא ניתן להפיק היתרים אחרים בסביבה כתוצאה מהשינוי בתמ"א 18/4, לה תנאים מחמירים יותר להוצאת היתר.

ג. מימוש הבניה בהיתר מקנה יעוד קרקע נוסף, מעבר לכלל התכניות המפורטות לתעסוקה.

ד. העמדת תחנת תדלוק למכירה תציב גם כיום מחיר גבוה לאין שיעור ממחיר מגרשי התעשייה והתעסוקה בתחום התכנית, בין היתר בשל העבודה שלא ניתן עוד להנפיק היתרים לתחנת דלק מתחרות בסביבה.

ה. קבלת היתר לוותה בדרישה לתשלום היטל השבחה וזאת בשל עליית שוים של המקרקעין בשל אישור התחנה.

ו. הוראות תמ"א 18/4 הינן פרוספקטיביות ולא בעלות תחולה רטרואקטיבית, כך שחלקות שמומש בהן יעוד לתחנה ונבנתה בהן תחנה, אינן נפגעות מהוראותיה.

9. חו"ד אדריכלית (באמצעות האדריכל אשכר גולדברג ממשד יסקי, מור. סיון אדריכלים ומתכנני ערים):

המסמך מיום 02/06/2024 מופנה לשמאי התכנית ומונה את הסיבות בגינם לא תותר הקמתה של תחנת תדלוק אלטרנטיבית לצד או במקום התחנה הפעילה בחלקה 471. בין היתר נכתב כדלקמן:

א. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 לענין מרחק מינימלי בהתחברות והתקרבות לדרך, לא ניתן להקים בתחום התכנית תחנת דלק חדשה.

ב. בהתאם להוראות תמ"א 18/4 נקבע מרחק מינימלי של תחנת דלק משימושים רגישים. משכך, בכל החלקות בתחום התכנית לא ניתן להקים תחנת דלק חדשה.

ג. בהתאם למסמך מדיניות להקמת תחנות דלק של עיריית תל אביב, כל החלקות בתחום התכנית נמצאות באזור מגבלות א'. אזור זה הוא בעל אופי מגורים, מלוטאות, מוסדות ומבני ציבור וכיוצא"ב ולכן מוטלות מגבלות מחמירות להקמת תחנת דלק חדשה.

ד. בהתאם למסמך המדיניות תותר הקמת של תחנה זעירה ותחנה לצריכה עצמית במגרשים ספציפיים.

ה. לסיכום ציין כי אף אחת מהחלקות בתחום מרחב יגאל אלון אינה עומדת בתנאים המצרפיים הדרושים להקמת תחנת דלק חדשה.



10. עמדתנו לשווי המקרקעין הראוי לחלקה 471:

א. כמפורט לעיל, מרבית המתנגדים טענו, בין היתר, כנגד ערכי השווי שיחסו לחלקה 471 (תחנת התדלוק) במצב הנכס. בעניין ספציפי זה עלו שתי טענות בלבד. **הטענה הראשונה** נאחזת בהתנגדות מספר 4 בלבד, הטוענת כי בהיות ייעוד הקרקע התב"עי של כלל החלקות המשתתפות בתחום התכנית, וזה (ייעוד תעסוקה, י.ל.), הרי שאומדן שווים הנכנס בקרקע ריקה ופנויה זהה. כלומר, לעמדת המתנגדת, לטובת אומדן שווי השוק הנכנס לטבלאות האיחודיות אין לתת ביטוי כלשהו לבינוי הקיים, יהיה אשר יהיה. **הטענה השנייה**, בה אוחזים מרבית המתנגדים הינה כי שווי השוק המיוחס לקרקע שבה ניתן לממש תחנת תדלוק נמוך באופן משמעותי מזה שחושב בנספח העקרונות והוטמע בטבלאות האיחוד והחלוקה.

ב. נדגיש, **הטענה הראשונה** מציבה את המענה בבקרה זו בפני אתגר לא פשוט. ספק אם תשובה נחרצת בשאלה זו קיימת ברוב או בהוראותיו של תקן 15. ככל שהעמקנו בסוגיה וליקטנו דעות שונות של קולגות, בניהם כאלו שעד לאחרונה היתנו מדיניות בענף, כך גברו המחלוקות. בנסיבות אלו, ובניסיון לתת מענה הולם לסוגיה, אין לנו אלא לשוב להוראותיו של סעיף 122 לחוק התו"ב. סעיף זה, נזכיר, קובע כדלקמן:

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".

ג. נזכיר. הוראות החוק, אלו הקובעות "שווי של המגרש", הציבו את ציבור השמאים והמשפטים במחלוקת ארוכת שנים. שווי שוק של מגרש מורכב משווי הקרקע בתוספת כל הבנוי והנטוע עליה. לכאורה ניתן לפרש את הוראות החוק באופן שמנחה את השמאי לאמוד את "שווי של המגרש" בשווי המלא, כשווי בנוי, כפי שהיה מתקבל במכירתו בשוק החופשי.

ד. עם זאת, שילובם בתכנית של חלקות מגורים בשוויים הבנוי, לצד חלקות מגורים וזהות שנותנו ריקות ופנויות, עתיד להציג פערי שווי תהומיים. אופן ההקצאה בשיטה הני"ל, במיוחד בתכניות שמבטאות העצמת זכויות תוך מתן מכפיל שווי משמעותי, תטה את האזיון לטובת צד מסוים באופן קיצוני. למעשה, הדעה הרווחת כיום הינה שהאלמנט המשביח העיקרי הוא משאב הקרקע, והוא זה שצריך לקבל את עיקר המשקל באזיון בין שותפים. תרומת המחברים ותוא גם היא בחשבון כמובן, אולם עליה לא יינתן מכפיל שווי כלשהו, והיא תינתן לכל משתתף בערכה הריאלי בלבד. לפחות נכון לימי כתיבתם של שורות אלו, אין עוד מחלוקות בפני מוסדות התכנון השונים, אשר אימצו כולם את הוראותיו הברורות של תקן 15, המנחות את שמאי המקרקעין לאמוד את השווי הנכנס של רכיב הקרקע, בנטרול תרומת המחברים.

ה. לרוב אותו הליך נדרש של נטרול המחברים, מהווה סוגיה טכנית ופשוטה אשר נעשית מידי יום בתכניות רבות. במקרה דנן ניצבת שאלה מורכבת יותר, כיצד יש לאמוד את שוויה של אותה קרקע כריקה ופנויה. האם אומדן השווי הנדרש הינו בהתייחס לזכויותיה התב"עיות של כל חלקה כאילו המבנה נהרס? או שמא העובדה שניתן היתר בניה מכח תמ"א 18 ומכוחה נבנתה תחנת תדלוק משפיע בדרך כלשהי על שווי המקרקעין גם כמגרש ריק ופנוי?



1. לאחר שקראנו את המפורט בהתנגדות מספר 4, אכן נראה כי לכאורה, סעיף 8.1 להוראותיו של תקן 15, מנחה את השמאי עורך התכנית לשום את כלל החלקות כבלתי בנויות, באופן שלא מאפשר לבטא את תרומתו של הבינוי. באופן הני"ל, בהעדר בינוי כלשהו על המקרקעין, מוטל ספק אם ניתן לבטא תרומה כלשהי להיתרי בניה שניתנו בעבר. אין מחלוקת כי בתחשיב תיאורטי זה, לו נמחקת תחנת התדלוק והקרקע נותרת "עירומה" ללא תחנת התדלוק וללא הבינוי הקיים כיום, לא נותרת כל תרומה לעובדה שעל חלקה זו, בעברה, ניצבה בעבר תחנת תדלוק.

2. חיזוקים לטענת העורר נמצאו גם בהחלטתה של ועדת הערר הנכבדה, כפי שפורסמה בעניין תכנית אליפלט דרום. כמפורט בפרוטוקול הדיון ובהחלטת הביניים מתאריך 25/03/2024, ניצבה בפני ועדת הערר הנכבדה התנגדותה של חברת "יסונלי", במסגרת ערר 1093/0823, הטוענת כי שווי הקרקע הראוי לתחנת התדלוק גבוהה משמעותית מיתר החלקות בתחום התכנית, וכי חזקה על שמאי התכנית לבחון ולקבוע את שווי רכיב הקרקע הנכנס לטבלאות בערכים גבוהים יותר, באופן משמעותי, כתחנת תדלוק. טרם ייבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה, אשר מורסמה כפסע מכתביהם של שורות אלו, בתאריך 03/03/2025, הדוחה את טענת העוררת "יסונלי" וקובעת כי שווי החלקה, אף על היותה משמש בפועל כתחנת תדלוק, תיכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כמו יתר הקרקעות בתחום התכנית באופן זהה. לכאורה, החלטה זו מאיינת כליל את השיטה בה נקט שמאי התכנית, תומכת במתנגד, וקובעת כי אומן השווי במצב הנכנס הינו ע"פ ייעוד הקרקע בלבד.

ח. עם זאת, איננו משוכנעים שפרשנות זו בהם אוחות המתנגדת לעניין תקן 15 מתאימה למקרה הספציפי הני"ל, ואיננו משוכנעים שיישומו של התקן באופן המוצע עומד בהלימה עם הוראות החוק. קצרה היריעה לפרוס במסמך זה דוגמאות רבות שיעידו על חוסר הסבירות, אולם להמחשה בלבד נמחיש את האבסורד שעלול להתקבל באמצעות שילובם של 2 דוגמאות:

1. תביע מפורטת, המתירה העצמת זכויות מ-10 יחיד ל-50 יחיד אושרה בשנת 2000 ומשלבת הוראת פקיעה, לפיה בהעדר מימוש, בחלוף 5 שנים מיום אישורה, התביע תפקע. על המקרקעין ניצב בניין המנצל בהיתר את מלוא זכויות הבניה. ייתכן כי קבלת עמדתו של המתנגד תכריח את שמאי התכנית לאמוד את שווייה של הקרקע בשנת 2020, ככזו בה ניתן לשלב 10 יחיד בלבד, שכן בהתחשב תיאורטית בקרקע כריקה ופנויה, בשנת 2020, לא ניתן יהיה עוד להנפיק היתרי בניה לניצול התביע הפוקעת.

2. בתחום תכנית איחוד ניצבות שתי חלקות מגורים זהות בשטחן, בהם ניתן לממש 10 יחיד בכל חלקה. חלקה א' מימשה את מלוא זכויות הבניה המוקנות ע"פ תביע בתוקף. חלקה ב' הגדילה לעשות ובאמצעות הקלות תכנוניות הוסיפה שטחים ויחיד, כך שעליה ניצב במועד עריכת הטבלאות בניין המשלב 12 יחיד, שכל אחת זהה בשטחה לאלו הניצבות על מגרש א'. קבלת עמדת המתנגד תוביל למסקנה כי שווי הנכנס של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה ב' נמוך יותר, שכן בזכות ההקלות התכנוניות החלקה שותרה באותו ייעוד תביעי כוללת יותר משתתפים.



ט. כלומר, בשני מצבים אלו המוזכרים לעיל, אין ולא יכול להיות חולק כי שווי הקרקע של החלקות הנבחנו, כפי שמנחה אותנו סעיף 122 לחוק התכנון והבניה לבחון, בהכרח גבוהה משווייה של החלקה במצבן המקורי. בנסיבות אלו מתחדדת אצלנו המסקנה כי מטרתו של תקן 15, זו המנחה אותנו לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה, מטרתה לקבוע הבחנה ברורה בין ערכי שווי הקרקע שישתתפו וייהנו ממכפילי השווי התכנוני, לבין ערכי שווי המחזירים, אשר יוקצו חזרה על פי ערכם. ספק בליבו אם נכון יהיה להרחיק לכת באופן הנטען בהתנגדות מספר 4 ולנטרל גם את תרומתה התכנונית של תחנת התדלוק על המקרקעין כאילו לא הייתה מעולם. לעומתו, במקרי הקיצון כמו זה הניצב בפנינו, במקרים בהם היתרי הבניה החוקיים (!) מבטאים שווי גבוהה יותר לרכיב הקרקע, מעבר לשווי הזכויות הבסיסיות המוקנה בתב"ע מאושרת, קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של ההיתר על רכיב הקרקע ולאיינו כ"שקוף" לחלוטין. התעלמות זו יכול שתהיה נכונה במקרים אחרים, למשל כאשר הבינוי בהיתר מסומן להריסה בתב"ע מאוחרת, הקלה תכנונית בבניין הנמצא בסוף ימיו הכלכליים וכיוצא ב.

י. יתרה מכך, תמ"א 18 / 2 היא שאפשרה להוציא היתר בניה בחלקה 471. בנסיבות אלו, ספק אם ניתן לדרוש את הוראותיה של תמ"א 18 ותיקונה מקומפילציית התכנון התקף, ומשכך לא לתת ביטוי כלשהו לרכיב הקרקע עבור הזכות התכנונית לשלב את תחנת התדלוק.

יא. תימוכין לגישתנו זו נמצאה באותה החלטת ועדת הערר המוזכרת לעיל בתכנית אליפלט דרום, באופן הממחיש את הקושי במציאת האיוון הראוי. אותה החלטה המוזכרת לעיל נידון גם ערר 1106/0923 שהוגש באמצעות בעלי הזכויות של חלקה 29. העוררים טענו שיש לקבוע את שווי הנכס בערך גבוהה יותר, שכן בניגוד ליתר החלקות בתחום הקו הכחול, ניצב על החלקה בניין מגורים בשטח 1,800 מ"ר. טענת העוררים, לפיה יש לאמוד את שווי המצב הנכס לפי רכיב הקרקע לשטחי הבניה, אלו שהותרו בהיתר הבניה, התקבלה. כפי שכתב בהחלטה "כאשר מציבים את ערכי שווי מ"ר מבוטא בתחשיב זה, ניתן לראות כי שווי מרכיב הקרקע לבנוי גבוה מן השווי שנקבע לקרקע לתכנון בעתיד. ככל ששווי הקרקע מתבסס על ערכם של המקרקעין שלפי תכנית 1200, בהתייחס לחלקה 29, השתכנענו ששווי הקרקע נובע מהבינוי הקיים. יש לתקן, אפוא, את הערכים שנקבעו בהתאם".

יב. בנסיבות אלו ניתן לראות כי אופן האיוון הראוי הינה פעולה שמאית / משפטית מורכבת, שחייבת לבוא לידי ביטוי בשמרנות, במקרים נדירים, בהם הנוצאה המתקבלת הינה חד ערכית ומוכחת. בטרם נבחן מהו האופן המאזן בין הפרשנות השונה במקרה פרטני זה (בין עמדת התנגדות מספר 4 מול עמדת שמאי התכנית), נבחן מהם פערי השווי המתקבלים במצב הנכס.

יג. כבר עתה נשיב כי לא מצאנו כל קשר לטענה כי מחיר הרכישה של חלקה 471, אשר לכאורה נרכשה בשווי גבוהה יותר מחלקת תעשייה לפני כ- 20 שנה, מחייב הטמעת ערכי שווי שונים כיום. גם העובדה כי אותו המימוש בחיתר בניה גרר שומת היטל השבחה ותשלום בפועל, אינו מעיד בהכרח כי פערי שווי אלו קיימים גם במועד הקובע לחוות הדעת, שנת 2022. מימוש תחנת התדלוק בהיתר הבניה שניתן בעבר הינו שלב יזמות ממנו נהנה בעל המקרקעין ובתמורה בגין עמלו הפיק פירותיו לאורך השנים. משכך, נדרשנו ראשית לאמוד את ערך השווי המתאים למקרקעין ביעד תחנת תדלוק:



יד. חמשת חוות הדעת השמאיות המוזכרות בנספחי ההתנגדויות דלעיל, מציגות טענות שיש לאמוד את שווי הנכס של חלקה 471 בסכום שנע בין 10,426,000 ₪ ועד 15,500,000 ₪. מרבית המתנגדים טוענים כי נכון יהיה להישען על הוראותיו של תקן כ' כפונקציה של דמי שכירות מקובלים למרכיב הקרקע של תחנה פעילה (עמוד 18 לתקן), שכן אלו משקפים נאמנה את השווי הנכון.

טו. שווי חלקה 471 בגישה ראשונה – כפונקציה של דמי שכירות לק"ל לרכיב הקרקע כריקה:

כמפורט בשומת הצדדים, בחודש פברואר 2022, בסמוך מאוד למועד הקובע לחוות הדעת, הונפק עדכון מספר 1 לתקן כ' לתקניה השמאית, המנחה כיצד נכון לערוך שומות לתחנות תדלוק. הצורך בעדכון התקן נבע, בין היתר, משינויים מהותיים בתחום, כגון שחיקה של מרווח השיווק, פריסת תחנות דלוק ומעבר מדורג לרכבים בהנעה חשמלית.

התקניה השמאית מבחינה בין 2 סוגיות עיקריות להם נדרשת שומת היטל השבחה, תחנה בנויה וקרקע לתחנה. לכל גישת שומה יתרונות וחסרונות. במקרה דנן, אין חולק כי המקרה הנבחן בפנינו דורש לאמוד את שווי של הקרקע לתחנת התדלוק. אף ההסתייגות הקיימת בתקניה לעניין גישה זו, המציינת כי בשיטה זו משולב אלמנט חוסר וודאות המחייב "ניבוי" כמויות הדלקים שימכרו, מתאיין במקרה זה (שכן קיימת תחנה פעילה). כלומר, בהינתן נתוני אמת לתחנת התדלוק בשל פעילותה בתקופה זו, גישת שווי הקרקע עתידה לשקף את התמונה הנאמנה ביותר לשווי הנדרש לטבלאות האיחוד והחלוקה.

דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע: כמפורט בנספח לטבלאות האיחוד והחלוקה, היקף המכירות החודשיות בתחנה נקבע על סך 567 ק"ל. היקפי המכירות הנ"ל סביר, ולא נתקף על ידי אף אחד מהמתנגדים. כמפורט בתקניה, קיימת דיפרנציאציה מדורגת בין כמות המכירות בתחנה. ככל שכמות המכירות גדולה יותר, כך דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של שטחי התדלוק גדולה יותר. **במדרגת מכירות שנעה בין 500 ל- 600 ק"ל, כמו במקרה שבנדון, דמ"ש ראויים הינם 120 ₪.** לא מצאנו אינדיקציה ואף לא ניתן מענה הולם בתשובה להתנגדויות, מדוע בטבלאות האיחוד והחלוקה חושב שווי התחנה עם דמ"ש של 145 ₪ המתאימים לתחנה בה מדרג המכירות בק"ל גבוהה יותר (בין 600 ל- 700). ערכים אלו נכונים למועד 12/2021, סמוך מאוד למועד הקובע בחוות הדעת. בנסיבות אלו, לא מצאנו תימוכין כי במקרה זה יש לסטות מהתקניה השמאית בעניין שבנדון. עם זאת, היות והיקף המכירות עומד על 567 ק"ל לחודש, מעבר לממוצע המדגם, **קבענו את דמ"ש ראויים בסך של 130 ₪.**

היוון דמ"ש לרכיב הקרקע: כמפורט בתקניה, שיעור ההיוון לדמ"ש לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים. בתקניה השמאית נכתב כי בהעדר סיכונים להשכרת קרקע, ללא נטילת סיכונים בבניה, תפעול, פחת, שיעור ההיוון הראוי יהיה נמוך ב- 0.75% מנכסי מסחר בנויים. בנסיבות אלו, אומדן הריבית להיוון הראוי לדמ"ש עבור רכיב הקרקע נקבע לעמדתנו בריבית 6%. תשומת הלב כי בהתאם לתקניה, שיעור ההיוון הראוי לדמ"ש לתחנת תדלוק בנויה צריך להיות גבוהה ב- 0.75% משיעור ההיוון הראוי בנכסי מסחר בנויים. כלומר, הפער בריבית להיוון בין גישות השומה השונות צריך לבטא ריבית להיוון של כ- 1.5%.



כמו כן, בתקן שולב הנחיה לעניין פרמיית הסיכון להכנסות שלאחר 2030, וזאת בהתאם לרגולציה לאסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנועה בערה פנימי (דלק). בגסיבות אלו מציע התקן כי ההכנסות לאחר ה- 1/1/2030 יחושבו בסיכון גבוהה יותר לכל מודל (קרקע / תחנה בנויה), בתוספת 1% לפרמיית הסיכון. לעמדתנו, פרמיית הסיכון בפועל גבוהה הרבה יותר. עם זאת, היות והקווים המנחים פורסמו בסמוך למועד הקובע לחוות דעתנו, ניתן להניח כי קביעה זו היא המתאימה ביותר להתנהגות השוק במועד הנ"ל.

שווי הקרקע לתחנת התדלוק : במכלול הנתונים הנ"ל נמצא כי שווי הקרקע לתחנת התדלוק הינו כדלקמן :

תחשיב שווי קרקע תחנת דלק	
עסקת השוואה	דמ"ש לק"ל
דמ"ש לק"ל קרקע	130 ₪
מכירות חודשיות	567 ק"ל
דמ"ש לחודש	73,710 ₪
דמ"ש לשנה	884,520 ₪
עד שנת 2030	
שיעור היוון ראוי	6.00%
תקופה (בהתאם למועד הקובע)	7
הכנסות מהוונות עד לשנת 2030	4,937,728 ₪
לאחר שנת 2030	
שיעור היוון ראוי (תוספת 1%)	7.00%
תקופה	צנייתות
הכנסות לא בדיחיה	12,636,000 ₪
בדיחיה (ערך נוכחי)	7,869,066 ₪
סה"כ שווי החלקה בגישה הנ"ל	
	12,806,794 ₪



טז. שווי חלקה 471 בגישה שניה – כפונקציה של דמי שכירות לתחנה בנויה:

השימוש בנישה זו בנספח העקרונות מעיד על פערי שווי תהומיים בין גישות השומה השונות. עיקר הפער נובע מרכיב אחד עיקרי. דמייש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בנויה נקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה לפי 526 ₪ לק"ל. בתקינה השמאית נאמדו דמייש ראויים למרכיב הקרקע למדרג מכירות בהיקף של 500 – 600 ק"ל בערך נמוך משמעותית, בסך של 250 ₪ בלבד. שינוי הערכים הנ"ל מוביל לתוצאת שווי דומה לזו המתקבלת בתחשיב שנערך בחלופה ראשונה.

למעשה, התימוכין לביסוס ערכי השווי בסכום כפול מהקווים המנחים נשען על כתבה בעיתון "ידה מרקר" מיום 18/04/2022, המציג את תוצאות מכרז של עיריית ת"א לתחנת תדלוק קטנה וגדולה במרכז הירידיים. אף על פי שבמקור מציגת הכתבה כי היקף המכירות בתחנה הגדולה הינו 750,000 ליטר לפי מקורבים לחברת פז ו – 900,000 ליטר לפי מקורבים לחברת דלק, נאמד היקף המכירות החודשי בסך של 700,000 ק"ל בלבד, בהתאם לנתונים במשרדו של שמאי התכנית, שקיים קושי לאמת.

יתרה מכך, כפי שצוין שמאי המתנגדים בהתנגדות מספר 3, גם בידי הח"מ מספר חוזי שכירות לתחנת תדלוק המעידים על דמייש שונים ונמוכים משמעותית לק"ל לחודש. בהתאם לשוונות המתקבלות בין תחנות התדלוק השונות לא מצאנו לנכון לסטות מהנתונים שהוצבו בתקינה, ולא מצאנו את העסקאות שעליהם נשען המדגם מתחנת הדלק במכרז הירידיים (התחנה הגדולה והתחנה הקטנה) כעדיפים על ממצאי התקן.

יז. זאת ועוד, בעבודתו המקיפה של שמאי התכנית שולבו מקורות מידע רבים, כולל סקירת דמייש לקרקע לתחנות דלק. שלושת תחנות התדלוק, הן בכפר טרומן, הן במודיעין והן על כביש החוף בסמוך לקיבוץ יקום, כולם מוכרות היקף דלקים גבוהה משמעותית מהתחנה הנבחנת בפנינו (700 ק"ל לחודש, 1,500 ק"ל לחודש ו – 800 ק"ל לחודש, בהתאמה). דמי השכירות המשולמים בכל תחנה בגין רכיב הקרקע (87,000 ₪, 120,000 ₪ ו – 110,000 ₪), רק תומכים במסקנה המתקבלת בחלופה הראשונה, לפיה שווי רכיב הקרקע הראוי, אינו נתמך בתוצאותיה של חלופה ב'.

יח. בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון לקבוע משקל כלשהו לחלופת שווי המקרקעין כתחנה בנויה בשיטה המוצעת.



יט. שווי חנות הנוחות:

שוויה של קרקע לחנות הנוחות נקבע כפונקציה של סך המחזור החודשי, בהתאם ל- 8% מהמכירות ובהיוון ריבית של 7%. אומדן הערכים הנייל הוביל לשווי של כ- 1,460,000 ₪ לרכיב הקרקע לתחנת התדלוק.

1. פדיון מקובל: בהתאם לדוחות כספים שהוצגו לעיונו, חתומים עיי רוי"ח בן לולו נתנאל, הפדיון המתקבל בחנות הנוחות נע סביב 160,000 ₪ בכל חודש.

2. אחוז שכירות: בהתאם לקו מנחה דמי השכירות הראויים לקרקע, עבור חנות נוחות, נעים בגבולות שבין 5% ל- 6% מהפדיון הצפוי של החנות. היקף דמי"ש של 8%, כפי שהובאו בחשבון בטבלאות האיחוד והחלוקה גבוהה מהמקובל, ובנסיבות אלו העדפתי הינה להישאר בגבולות הקבועים בתקן. בהתאם למאפייני הנכס, קבעתי את אחוז השכירות ברף העליון.

3. שיעור היוון: שיעור היוון בריבית של 7% כפי שהובא בחשבון בדיווח הכלכלי מקובל גם עלינו.

כ. להלן תחשיב שווי קרקע לחנות נוחות:

תחשיב שווי קרקע חנות נוחות	
סך מחזור חודשי	160,000 ₪
אחוז לשכירות	6%
סח"כ דמי"ש	9,600 ₪
דמי"ש לשנה	115,200 ₪
שיעור היוון	7%
שווי כבנוי	1,645,714 ₪
בניכוי יזמות 15%	1,431,056 ₪
עלות בנייה (6.500 ₪ למ"ר)	487,500 ₪
יתרה לקרקע לחנות נוחות	943,556 ₪

כא. סיכום והערות נוספות: במכלול הערכים המתקבלים דלעיל נמצא כי שווי הקרקע המיוחס לחלקה 471 הינה בסך של 13,750,000 ₪ (במשועל). ערכים אלו מובילים לשווי מ"ר קרקע בסך של כ- 17,850 ₪ למ"ר. כנסקר דלעיל, לו הייתה נישומה החלקה לפי ערכי השווי המיוחסים למ"ר קרקע תעסוקה, הרי שזו הייתה ניצבת בגבולות של כ- 16,000 ₪ למ"ר. במכלול העקרונות המפורטים דלעיל, עמדנו כי במניין השיקולים הנדרשים הדיון, במקרה הנייל, עם עמדת שמאי התכנית. במקרה פרטני זה נכון יהיה להתאים את שווייה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה כפונקציה של קרקע לתחנת תדלוק, וזו נקבעה על ידנו על סך של 13,750,000 ₪.



כב. במסגרת ההתנגדויות עלתה טענה כי שוויה של קרקע לתחנת תדלוק נחות ביחס לשווי תעסוקה. ככל והתוצאה השמאית המתקבלת משווי תחנת התדלוק היה נחות מ- 16,000 ₪ למ"ר קרקע, הרי שהצדק היה עם המתנגדים. בהתאם לתוצאה השמאית אליה הגענו, הרי שלמחזורים תרומה לקרקע ויש להביאם בחשבון.

כג. במסגרת ההתנגדויות שולבו טענות לעניין הפחתת שוויה הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. בהתאם למפורט בתקן, ב- 90% מתחנות התדלוק הוותיקות, שהוקמו לפני שנת 1997 מצוי זיהום בקרקע, בהיקפים משתנים. התקן מצייך כי כמות הצנרת הלא אטומה קטנה לאורך הזמן, כך שיש להניח שבתחנות תדלוק חדשות, בוודאי כזו שהוקמה בתחילת שנות ה- 2000, היקף הזיהום, באם קיים, קטן יותר. עלויות שיקום קרקע עתידות לנוע בין מאות אלפי ₪ ועד מספר מיליוני שקלים, תלוי בחומרת ועומק הזיהום.

אף על פי שחלקה 471 נמצאה כחשודה בקרקע מזוהמת, וזאת בהתאם לנתונים המופיעים באתר המפות הממשלתי GOVMAP, הרי שניקיונה וטיפול בזיהום הקרקע, ככל וקיים, הינו חלק מהדרישות למימוש בינוי אלטרנטיבי חדש. במסגרת ההתנגדויות לא צוין חשד להליכים פתוחים מול המשרד להגנת הסביבה או רשות המים, ולא נמצאו על ידנו תימוכין לכך בתיק הבניין. בנסיבות אלו, ספק אם היה בחשד לקרקע מזוהמת, שכאמור קיימת במרבית תחנות התדלוק, בכדי לפגוע בשוויה של תחנת התדלוק הקיימת, לו זו הייתה ממשיכה לפעול ביעודה. לכן, לא קיבלנו את הטענה שמערכי השווי שנמצאו בהתאם לתקינה יש להפחית עלויות שיקום הקרקע.

כד. במסגרת המענה להתנגדויות השיב שמאי התכנית כי המקרקעין שבנדון נרכשו בתאריך 25/09/2003 במחיר של כ- 14,100,000 ₪. ביחס לעסקאות השוואה אחרות בסביבה, לעמדת שמאי התכנית ערכי הרכישה מעידים על תמורה גבוהה כמעט פי 3. גם טענה זו אינה מובילה לתוצאה אחרת. אכן, ניכר כי מחיר הרכישה לקרקע, 20 שנה לפני המועד הקובע, מבטא תמורה גבוהה מאוד ביחס למגרשי תעסוקה אחרים (אם כי נמוכה מ"פי 3"). ראשית, במסגרת שומה מוסכמת לאותה בקשה לחיתר, שהופקה בחודש ינואר 2003, הוסכם כי היטל ההשבחה הראוי בגין השימוש הנוסף הינו 240,000 ₪. כלומר, יהיו הנסיבות אשר הובילו את בעל הזכויות לשלם את התמורה אשר סבר, הרי שבאמצעות השמאי מטעמו נטען כי אין כל השבחה, ובמסגרת שומה מוסכמת שולם היטל מינימלי, המשקף תמורה נוספת של 625 ₪ למ"ר קרקע. שנית, אינני סבור כי מחיר הרכישה שנרכש 20 שנה לפני המועד הקובע, בוודאי בסכומים המצוינים בו, יש לו בכדי להעיד על שווי שונה לקרקע לתחנת תדלוק, בדגש על השינויים המהותיים שעברו בענף בתקופה החולפת.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



11. לסיכום, כמפורט דלעיל, עמדתנו כי שילובה של חלקה 471 במצב הנכנס לטבלאות האיחוד והחלוקה יעשה ע"פ שווי של 13,750,000 ₪. כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, לאחר שיושלמו יתר התיקונים הנדרשים תועבר הטבלה לאישורו של הח"מ.

ולראיה באנו על החתום,

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין [1954-2021]
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל
ע"ד לילך ירדני שמאית מקרקעין
נמיה לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
נמיה שוהד שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל
ניל בן אהו שמאי מקרקעין B.A. מנהל
אביבה חזקיהו שמאית מקרקעין B.A. מנהל
ליהור קלמן שמאית מקרקעין ומגיסטר במקרקעין
ברק יחזקאל שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנהל

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין



תאריך: 21/04/2026
מספרינו: 21286

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב יפו
עבור ח"ה דני ארצי, מנהל תחום המקרקעין.

התייחסות שמאית לטבלאות איחוד וחלוקה נוספת תכנית בהכנה מספר 507-1068436 תא/מק/5084 – מרחב מערב יגאל אלון תל אביב - יפו

1. המסגרת הנורמטיבית, רקע כללי ומטרת הבדיקה:

בתאריך 13/03/2025 הופק על ידנו נייר עמדה, ביחס לשווייה של חלקה 471, עליה ניצבת תחנת תדלוק, במסגרת אומדן "שווי המצב הקודם" בטבלאות איחוד וחלוקה לתכנית מוצעת מספר 507-1068436, תא/מק/5084 מרחב מערב יגאל אלון, תל אביב. במסגרת בדיקה זו התבקשנו לסקור את ההתנגדויות שהוגשו ביחס לשווייה של חלקה 471 (תחנת התדלוק) ולהביע את דעתנו ביחס לשווייה, תוך מתן התייחסות תמציתית לטענות העלות בהתנגדויות. בתאריך 04/12/2024 קבעה ועדת המשנה לתכנון ובניה מרחב תכנון תל אביב – יפו, לאחר ששמעה את כלל התנגדויות, כי היא מקבלת את חלקן. עוד קבעה הועדה הנכבדה, בין היתר כדלקמן:

א. תיקון טבלת האיוון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופי הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיוון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. **שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.**

ב. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיוון. – סוגייה זו כאמור, נבחנה בחוות דעתי מיום 13/03/2025, ובעניין זה ראו גם הרחבה בהמשך סקירה זו.

בהתאם לכך התבקשנו לבחון את טבלאות האיחוד והחלוקה בשלמות, ביחס לכלל החלקות המשתתפות, ערכי השווי, מקדמי ההתאמה וכיוצ"ב. כמפורט לעיל, התייחסות שמאית לעניין עמדי ביחס לשווייה של חלקה 471 הוצג בפני הועדה הנכבדה, ומסמך זה נערך כהמשך ישיר לעמדות ולעקרונות שפורטו בו.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6589 • מ'קוד: 4925209
טל' משרד: 077-3370-336 • פקס: 03-5406456 • דוא"ל: office@leviay.com



ע"פ תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) נדרש יזם לצרף לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, טבלת הקצאה ואיוון הערכה ע"י שמאי מקרקעין. כדבר שבשגרה נדרשים שמאים מטעם מוסדות התכנון השונים לבחון טבלאות איחוד וחלוקה אלו, הנערכים ע"י שמאי מקרקעין אשר לרוב נשכרים על ידי יזום תכנית. כך מועברת התייחסות מקצועית למוסד התכנון, ע"מ שהאחרון יוכל לקבל החלטה בדבר אופן קידומה של התכנית המונחת על שולחנו. לרוב התייחסות מקצועית זו נעשית כסקירה עיונית של שומת מקרקעין, בין היתר (אך לא רק) בהתבסס על העקרונות שנקבעו בתקן 14 לתקנה השמאית. לעיתים סקירות אלו דוגמות ומאמתות נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, באופן מדגמי, ולפי ראות עיניו של מבצע הסקירה ובהתאם לנסיבות הרלוונטיות.

למען הסר ספק, בחינת טבלאות האיחוד והחלוקה הנערכות על ידי שמאי מטעם מוסד תכנוני, בין אם זה מטעם הועדה המחוזית ואם שמאי מטעם הרשות המקומית, אינן באות להחליף את חוות הדעת שנערכת ע"י שמאי התכנית ומצורפת אליה כנספח. מטרת חוות הדעת הינה לדגום את סבירות התוצאה של חוות הדעת המונחת בפניהם ולקבוע אם זו עמדה בעקרונות והכללים הקבועים בחוק ובתקנה. **מקובל כי התערבות בשיקול דעתו של שמאי התכנית תעשה במקרים בהם התוצאה המתקבלת זולגת מחוץ לתחום הסבירות, או כאשר נדרשת התערבות בדיוקם של נתונים פיזיים, תכנוניים, משפטיים, עקרונות השומה וכיוצ"ב.** התערבות זו, יכולה כמובן להיות בכל אחד מהפרמטרים הרלוונטיים בחוות הדעת המונחת בפני השמאי הבוחן. נייר עמדה זה נערך באופן תמציתי וסוקר את עיקרי הנקודות בטבלאות האיחוד והחלוקה ואינו מתייחס לפרטים טכניים בנספח העקרונות.

2. פרטי השומה והטבלה הנסקרות:

א. מיקום המתחם:	רחוב נחלת יצחק מצפון, רחוב יגאל אלון ממערב, שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו.
ב. שטח התכנית:	סה"כ שטח התכנית כמפורט בתקנון התכנית הינו 18.792 דונם.
ג. מועד קובע ¹ :	23/02/2025.
ד. עורך חוות הדעת:	השמאי ארז כהן ממושרד ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
ה. מהות הנכס:	מתחם הכולל מסי מבני תעסוקה ותחנת דלק.
ו. מטרת חו"ד:	נספח לטבלת הקצאה ואיוון המצורף למסמכי התכנית.
ז. היום בחו"ד:	איסתא נכסים בע"מ, ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ, חברת 7093 חלקה 162 בע"מ ותומר קוקו השקעות בע"מ.

3. סקירת ההתנגדויות:

לאחר השינויים שהוטעמו בטבלאות האיחוד וחלוקה, במסגרת הליכי התנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, הוגשו מספר התנגדויות. על אף שהח"מ לא התבקשו להגיב או להשיב להתנגדויות אלו, למען שלמות התמונה, קראנו בחנו ולמדנו גם את הטענות השמאיות של המתנגדים כנגד האיוון בטבלה. עמדות המתנגדים נפרטה על פני מאות עמודים במצטבר, חלקם מלוות בחוות דעת יועצים שונים. ע"מ לייעל ולתמצת את המבוקש, חוות דעת זו תסקור בתמציתיות את עמדות המתנגדים. עמדתם הרלוונטית תובא לידיעה בלבד, להמחשת עיקרי הטענות, סקירה זו אינה תענה על כל התנגדות באופן ישיר, אלא תציג את עמדתנו הכללית ביחס לטבלאות. למען הסר ספק, **אין בתמצית הנ"ל בכדי להפחית במאומה ממשקלם או מתוכנם של כל אחת מהטענות הרבות שהוצגו בהתנגדויות.** סקירת ההתנגדויות תרשם בסדר שנשמע בפני הועדה:

¹ מועד קובע לחו"ד - מועד הבנת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה.



א. התנגדות מס' 1, חברת כרם נכסים ופיתוח (באמצעות עו"ד איל מאמו ועו"ד ויקטור כהן והשמאי אלי סידאוי):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 316 בגוש 7093. התנגדות זו הינה התנגדות נוספת שהוגשה ע"י המתנגדים לאחר ההתנגדות שהוגשה בעת הפקדת התכנית. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים כי למרות העובדה שאין הסכם רישום בטאבו, בין בעלי הזכויות קיימות הסמכות ושכן, מרביתם הינם בני אותה משפחה, ומשכך, אין להביא בחשבון מקדם הפתחה למושעא.
- מקדם מיקום: המתנגדים טוענים כי מיקום החלקה שלהם עדיף על פני חלקה 214 בפרט וביחס לתכנית בכלל, ובהתאם לכך מבקשים כי לחלקת המתנגדים יותאם מקדם מיקום גבוה יותר כך שיעמוד על 110% או לחילופין להפחית את מקדם המיקום בגין חלקה 214 ל 107.5% בזהה ליתר החלקות.
- שווי תחנת הדלק: למתנגדים טענות בדבר מקדם מיקום בגין תחנת הדלק, שווי תרומות המחזירים, וטענות בדבר הפחתה נדרשת בגין זיהום קרקע.
- הערכה שגויה של שווי נכסים: לטענת המתנגדים שנה שמאי התכנית בערכי השווי הן במצב היוצא והן במצב הנכנס, דבר אשר הוביל לקיטון בזכויות המתנגדים.
- שוני בין תאי השטח: רכיב התנגדות זו כולל מספר היבטים תכנוניים רבים אשר גורמים בין היתר בשוויו של המגרש, וזאת לצד הטענה כי במצב החדש בטבלאות ארי"ח יש להביא בחשבון מקדם מושעא בגין ריבוי הבעלויות במגרש.

ב. התנגדות מס' 2, חברת ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ (באמצעות עו"ד אמיר כספי ועו"ד מור פינקלשטיין והשמאיים יצחק שפיגל ומאיר נדלר):
המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקה 471 בגוש 7093 (הידועה כתחנת דלק). התנגדות זו הוגשה לאחר קבלת חלק מההתנגדויות לתכנית. בין טענות המתנגדים כי לא קיבלו לעיונם את חוות דעת של השמאית החיצוני (חוות דעת הח"מ מיום 13/03/2025) וכי השווי אשר נקבע בה אומץ באופן מלא. כמו כן למתנגדים טענות ביחס לגישת השומה ומגמים ביישום הגישות. בנוסף למתנגדים טענה ביחס למקדם מיקום שכן לעמדתם עסקאות ההשוואה נלקחו מיקום עדיף, שכן במקום לתת מקדם "חיובי" לחלקות יש לתת רק מקדם "שלילי" לחלקות עורפיות.

ג. התנגדות מס' 3, חברת יעקבי – ברזל בטון (באמצעות עו"ד קרן קמחי גדולני ויואב גלזר והשמאי אלי יהל):
המתנגדים בעלי הזכויות בחלקה 476 בגוש 7093. ההתנגדות כוללת בין היתר בקשה להיגרע מהקו הכחול של התכנית לצד טענות תכנוניות נוספות. להלן עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:

- מקדם מושעא: המתנגדים טוענים יש להעצים את מקדם המושעא לחלקות הכוללות יותר מבעל זכות אחד, בדגש על חלקה 6 בגוש 7094 הכולל מספר רב של בעלי זכויות.
- ערכי שווי במצב היוצא: לעמדת המתנגדים ערכי שווי למגורים נאמדו ביתר ואילו ערכי שווי לתעסוקה מערכו בחסר. כמו כן, יש לעדכן את שווי יחידות הדב"י ומגורים מיוחד. בנוסף, לטענת המתנגדים שווי מקום תניה במצב היוצא פחות ביחס לשווי שנקבע במסמכי התכנית המופקדת בפער של כ - 55%.
- טעות ביחס הקצאה: המתנגדים טוענים כי האחוז בתכנית של המתנגדים הינו גדול יותר וזאת לאור שינוי בשווי המגרשים.
- טעות סופר ביחס לטבלה הקיימת: לעמדת המתנגדים נפלה טעות סופר ביחס לאחוז המתנגדים המצרפי במצב היוצא.

מס' החלטה	מס' התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-226' - 1	לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד



- ד. **התנגדות מס' 4 חברת נכסי ד.ק.א ו - אשל נכסים (באמצעות עו"ד רם קוסובסקי והשמאי שאול רוזנברג):**
המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירה בגוש 7096 חלקה 6, תתי חלקות 27 - 34, ותת חלקה 42. לחלץ עיקרי רכיבי ההתנגדות השמאיים:
- **רישום חוכרים בטבלאות או"ח:** המתנגדים טוענים כי יש לרשום את החוכרים בטבלאות האו"ח ולהקנות לכל חוכר חלק בתכנית.
 - **שווי תחנת הדלק:** המתנגדים טוענים שיש להפחית את שווייה של תחנת הדלק כך ששוויה צריך להיות 13,370,000 ₪.
- כמו כן למתנגדים רכיבי התנגדות נוספים לרבות טענות משפטיות. נדגיש כי להתנגדות זו לא צורפה חוות דעת שמאית עדכנית והינה נשענת על חוות דעת לפני תיקון טבלאות או"ח ע"י שמאי התכנית.
4. **עמדתנו לנספח העקרונות והחלקות המשתתפות:**
לאחר שסקרנו את נספח העקרונות מתאריך 20/05/2025 ולאחר שבחנו את טבלאות האיחוד והחלוקה החתומות, הרנו להשיב כדלקמן:
5. **מצב קודם:**
טבלת האיחוד וחלוקה משתתפים 12 חלקות שונות "מעל הקו" אשר מקבלות הקצאות של שטחים סחירים. למעט תחנת התדלוק (חלקה 471), כלל יתר החלקות נכנסו לטבלאות האיחוד והחלוקה כקרקע למשרדים בתכנון וותיק, בו ניתן לממש בניה בהיקף של 200% עיקרי ו - 35% שטחי שירות. אומדן שווי חלקות אלו נקבע כפונקציה של 4,500 ₪ מבונה לתעסוקה, לצד איוונים נוספים באמצעות מקדם התאמה למיקום ומקדם מושעא. לעניין אומדן האיוון במצב הנכנס, הרנו להשיב כדלקמן:
- א. **שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם:** כמפורט לעיל, שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר ברוטו. נדגיש, כי בין המצב הקודם למצב החדש נקבעה דיפרנציאציה בין ערכי השווי, כאשר שווי של מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 5,900 ₪. הפער בין שווי מ"ר מבונה נגזר הלכה למעשה מדמי השכירות השונים המתקבלים בבניינים חדשים המסווגים כבנייני "Class A" לעומת בנייני "Class B". למען הסר ספק, נשוב ונדגיש כי אומדן השווי במצב הנכנס (מנגנון האיוון) עוסק בשווי רכיב הקרקע בלבד, כך שזה צריך להביא לידי ביטוי קרקעות לתעסוקה בשני מצבי התכנון (תכנון מגדלי משרדים חדשים מול תכנון וותיק שתיח נהוג לפי 5 קומות תעסוקה אולם בבניה חדשה).
- לעמדת הח"מ, אומדן ערכי השווי שנבעו לייעודי התעסוקה במצב הנכנס, נמוכים מהמקובל בסביבה. בית גבאי לדוגמא, הניצב בגוש 7096 חלקות 6 ו - 7, הוערך למועד 30/09/2025 באמצעות חברתנו, השמאית רלי טרייסמן בדו"ח שפרסום בדוחות הכלכליים. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר. דמי השכירות במשרדים וותיקים ברמת גמר בסיסית הוערכו סביב 80 ₪ למ"ר וברמת גמר גבוהה בערכים גבוהים משמעותית.



זאת ועוד, בטבלאות הא"ח הנבחנות, יוחסו למצב החדש שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 5,900 ₪ למ"ר. כלומר בין שווי התעסוקה במצב הקודם לבין שווי התעסוקה במצב החדש, ניצב מער של 25%, שלדעתנו מבטא את רף הפער המקסימלי שניתן להתאים, אולם עדיין בטווח המקובל.

עם זאת, אומדן ערכי השווי הבסיסי שיוחס למ"ר מבונה במצב החדש, בסך של 5,900 ₪ למ"ר, נמצאו לדעתנו ברף הנמוך. לדוגמא, מגדל אלקטרה (אמפא) הוערך ע"י חברנו, השמאי עדי נאור, למועד 31/12/2025. הבניין בן 15 שנה, מתנשא לגובה של מעל 40 קומות, ומושכרים בו משרדים בתמורה גבוהה מ-150 ₪ למ"ר, לחודש. ערכים אלו, הנתמכים גם בדוחות נוספים, משקפים שווי שנע בין 25,000 ₪ ל-30,000 ₪ למ"ר בנוי, ומשקפים שווי גבוהה יותר למ"ר מבונה תעסוקה במצב החדש, מזה שנקבע בדוחות הכלכליים. שינוי רכיב השווי הנ"ל (אפילו במידה שמרנית לגבולות של 7,000 ₪ למ"ר מבונה "ברוטו"), והשאת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם בסך של 4,500 ₪ למ"ר, מציב את גובה הפער בתעסוקה בפער בלתי סביר.

עם זאת, ראוי להדגיש כי הן ערכי השווי שנקבעו ביחס לתעסוקה במגדל (במצב החדש) והן ערכי השווי שנקבעו לתעסוקה בבניה נמוכה, ניצבים אומנם ברף הנמוך של המדגם, אולם בתחום הסביר. קביעת ערכי שווי הינה סמכות הנתונה בידי שמאי התכנית. עקרונותיו ועמדותיו פורטו ונומקו בדוגמאות שניתנו בגסספ העקרונות. לכן, ככל ועמדתו נותרת בעינה, אינני מוצא לנכון להתערב בשיקול דעתו.

ב. **מקדם מושעא במצב הקודם:** בהתאם להחלטת הועדה, תיקן שמאי התכנית את הטבלה והציב מקדם מושעא לחלקות בהם לא נרשם בית משותף ולא קיים הסכם שיתוף. בהתאם לכך, לחלקה 316 וחלקה 526 ניתן מקדם 95% ולחלקה מחלקה 520 ניתן מקדם 97.5%. **מקדמי המושעא אשר הוצבו ע"י שמאי התכנית הינם סבירים, מידתיים וייתכן שאף מעט שמרניים.**

בקליפת האגוז מצאנו לנכון להשיב גם ביחס לטענת המתנגדים בחלקה 316 (באמצעות ע"ד אייל מאמון), אשר טוענים כי היות שבעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בני משפחה המצויים ביחסים טובים, אין מקום להתאים מקדם הפחתה למושעא, שכן בפועל לא קיים 'יחיד קנייני'. עמדתנו המוזכרת דלעיל אינה משתנה ואני סבור כי דין הטענה להידחות. לדוגמא, טרם יבש הדיו על החלטתה של ועדת הערר הנכבדה בתכנית משולש פרנציוז פינת רח' הרבי מבכרך אשר סברה כי יש להתאים מקדם הפחתה למושעא גם לבני משפחה. נזכיר כי אומדן השווי במצב הנכנס, בטבלאות איחוד וחלוקה, מבוססת על מבחן שווי השוק עבור "הקונה הסביר". רכישת חלק הזכויות בחלקה, יבטא מגבלות וסיכונים הקיימים בבעלות משותפת. בהעדר הסכם שיתוף חתום בטאבו הרי שגם הסכמות בין שותפים קיימים משקפת מערכת יחסים סובייקטיבית בנקודת זמן ספציפית שעלולה להשתנות (ירושות, גירושין, העברת ללא תמורה וכיוצ"ב). מבחן השוק מחייב אומדן שווי אובייקטיבי ומצבו המשפטי של המקרקעין. לפיכך, העובדה שמדובר בבני משפחה אינה מבטלת את הפגם הקנייני האובייקטיבי הקיים ברישום במושעא. לאור זאת, החלטת שמאי התכנית להחיל מקדם הפחתה, קל וחומר בשיעור מינימלי ושמרני של 5%, היא נכונה, מקצועית, ותואמת את החוק והפסיקה.



יתרה מכך, תקן 15 לתקינה השמאית קובע בסעיף 8.3 עמדה מפורשת, לפיה "שווי זכויותו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון, וכנסי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים)". אומדן השווי הנדרש משתקף בנתונים המופיעים במרשם. העדר הסכם שיתוף רשום ומחייב אינו מאיין את העובדה כי במקרקעין ריבוי בעלויות.

ג. **מקדם מיקום במצב הקודם:** שמאי התכנית מתאים לאומדן שווי המקרקעין במצב הנכנס מקדמי מיקום בטווח שנע בין 100% ועד 110%, בהתאם למיקום החלקה ביחס לרחובות ראשיים. בנימה אישית, בסקירה שערכנו התקשנו לאתר מובהקות המוכיחה כי אומדן ערכי השווי במשרדים בגוויים בחזית רחוב ראשי משקפת בהכרח תמורה גבוהה יותר. כן פגשו דעות הסבורות כי קיים יתרון למיקום במגדל, עת ניתן להציב שלט מיתוג בראשו, אולם ספק אם השפעה זו זהה גם בבניה מרקמית נמוכה. נדגיש, עיינו לבחון את נכונות של מקדם ההתאמה למיקום, יש צורך במחקר הכולל קרקעות ריקות ופנויות. למצער בסביבתו של הנכס אין מספיק עסקאות, ומדגם מסביבה אחרת ספק אם רלוונטי.

אף על פי שלדעתנו מקדם המיקום אינו הכרחי, הרי שניתן לקבל עקרון המשלב מקדם יתרון למקרקעין בהם חשיפה כפולה בצומת מרומזר ומרכזי. טווח המקדמים ששולבו בטבלאות נמצא ברף סביר ביחס לטבלאות אחרות ומשכן אינו משפיע מהותית על האיוון. יתרה מכך, ייתכן ושילוב המקדמים הנ"ל מעט מרפא את ערכי השווי המיוחסים לתעסוקה במצב הקודם, עליו הערנו דלעיל (אף שהשפעתו אינה זהה בין כל חלקות התעסוקה). נעיר כי מומלץ היה לתמוך ולנמק בנספח העקרונות את גובה מקדם ההתאמה למיקום אולם כאשר דעת שמאי התכנית אינה בלתי סבירה וזו מציבה פער בין שווי תעסוקה ברחובות ראשיים לבין תעסוקה בליבת השכונה, בערכים דיפרנציאליים מיינמליים, הרי שאלו מקובלים גם עלינו, וככל ועמדתו נותרת בעינה בחרנו לקבלה, בנסיבות שפורטו דלעיל.

בעניין זה מצאנו לנכון להוסיף ביחס לטענת בעלי הזכויות בחלקה 471, קרי תחנת הדלק, אשר טענו להתאמת מקדם דומה גם במקרקעין שלהם. בעניין זה נשיב כי עמדתנו זהה לזו ששולבה בנספח העקרונות, שכן יתרונות מיקומה של החלקה כבר גולמו ובאו לידי ביטוי בתחשיב שווי החלקה בשימושה כתחנת תדלוק.

ד. **שווי תחנת הדלק:** שמאי התכנית אימץ באופן מוחלט את אומדן שווי תחנת התדלוק, כפי שזו נקבעה בעמדתנו מיום 13/03/2025. כנגד אומדן השווי הנ"ל הוגשה התנגדות הדורשת לקבוע את אומדן שוויה של תחנת התדלוק, בין היתר, בשילוב נתוני השוואה והצעה לחשכרת התחנה בסכום של 160,000 ₪ בחודש. טענת המתנגד הינה כי ערכן של תחנות התדלוק חורג משמעותית מהפדיון התפעולי שלהן, כתוצאה ממגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק לטובת מיזמי נדל"ן.



ראשית, נשוב ונפנה בעניין זה לסקירתנו מתאריך 13/03/2025 ונזכיר פעם נוספת כי ספק אם פרשנות הוראותיו של תקן 15, המנחה את השמאי לערוך את אומדן השווי כחלקה ריקה ופנויה, ניתן בכלל לזקוף יתרון כלשהו כשווי עודף לתחנת תדלוק שמומשה בהיתר על קרקע ביעוד זהה לתעסוקה. בעניין זה נשוב ונפנה פעם נוספת להחלטת ועדת הערר כמענה להתנגדותה של חברת סנטל בהליך 1093/0823. למרות זאת, פרטנו ונימקנו בסקירה מדוע במקרה דנן קשה להתעלם לחלוטין מתרומתו של היתר הבניה לרכיב הקרקע, לאיינו ולבחננו כשקוף לחלוטין, וערכי השווי שיוחסו למקרקעין ב"מצב הנכנס" גבוהים מאלו שמיוחסים לבנייני תעסוקה.

נקדים ונאמרו כי ברמה התיאורטית, עמדתנו ביחס לטענות המתנגד שונה. אנו סבורים כי ככל ויוכח כי אומדן שווי תחנות תדלוק גבוה ביחס לפדיון המתקבל בהם, נדרש לבחון את הפוטנציאל הקונקרטי להתחדשות עירונית, ובכך אין בהכרח לזקוף אותו לטובת שימושי תחנת התדלוק. כך למשל ברור כי במקרה הקונקרטי הנ"ל לא תוצע תחנות התדלוק למכירה בימים אלו, אומדן השווי לא ישקף את שווי המקרקעין ב"מצב הנכנס", אלא יישען על זכויות מוקנות במצב היוצא.

נמשיך ונדגיש כי אין כל מניעה לשיטתנו לאמוד את שווייה של תחנת התדלוק בשילוב עסקאות השוואה. אומדן השווי בסקירתנו לא קבע כי שימוש בגישת ההשוואה אינו ראוי, אלא קבע כי נתוני ההשוואה ששולבו אינם רלוונטיים לתחנה דנן. כקונטרה למקורות אלו, וכפי שנטען במסי התנגדויות כנגד שווייה של תחנת התדלוק בהליך הקודם, גם בידי הח"מ ניצבו נתוני שוק לתחנות תדלוק המעידים על ערכי שווי שונים ונמוכים מאלו שציינו בסקירה. זאת ועוד, איננו מקבלים את אומדן שווייה של תחנת התדלוק כפונקציה של דמי שכירות בהתאם למשא ומתן המשקף תמורה מוצעת של 160,000 ₪ לחודש, ובוודאי שלא בהיוון התמורה לצמיתות. לעמדתנו, אומדן שווי שוק יש לבטא בהתאם להסכמים חתומים.

נדגיש, במסגרת ההתנגדות נקבע שווי התחנה באמצעות נתון ההיצע הנ"ל (160,000 ₪ לחודש), הוצגו נתונייה של תחנת התדלוק סנטל שונציו שהינם 146,000 ₪ לחודש ותחנת תדלוק ניות ירושלים הנהנית מתשלום חודשי של 381,000 ₪ לחודש. אלמנטים אלו שוקללו והניבו, לדעת המתנגדים דמי שכירות ראויים של 200,000 ₪ שהיוונו לצמיתות בשיעור ריבית להיוון של 7%. גם בנסיפח הנ"ל אדגיש כי איננו מקבלים את אומדן השווי בשיטה הנ"ל. ראוי להדגיש כי איננו שוללים כלל וכלל שימוש בנתוני השוואה אלטרנטיביים, אולם שימוש בנתוני השוק הגבוהים ביותר שנמצאו כאלו המשקפים "שווי שוק" אינו תואם בעיני, והפער המתקבל בין שימוש בגישה זו לבין תוצאת הפדיון ברורה וראויה.

משכך, אומדן שווי תחנת התדלוק במצב הנכנס לאור 'הצעה' המונחת בפניו דינה להידחות. שימוש בנתוני שוק נוספים, כפי שבאו לידי ביטוי בהתנגדות מקובל, אולם יעשה רק באם יוצבו תימוכין מוכחים לאומדנים הנ"ל ושילובם יביא לידי ביטוי את העובדה שמדובר בנתוני קצה. בעניין זה נזכיר כי שווייה של החלקה נבחן זה מכבר במסגרת סקירתנו ותואם את התקינה השמאית המקובלת. עם זאת, סקירתנו זו נערכה למועד 2022 ואין מניעה לרענן את ערכי השווי למועד קובע זהה לזה שנקבע לנכסי התעסוקה, אולם מצופה כי השינוי בערכי השווי יהיה בטווח הסביר ויביא לידי ביטוי כקונטרה לטענת המתנגד להעצמת שימושים במתחם, את עמדת הקווים המנחים ביחס להתעצמות השימוש במנועי חשמל. אומדן השווי יותנה, בין היתר, בקבלת נתוני אמת מבוקרים מהמתנגד.



נשלם את המענה ביחס לשווי המצב הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה בשילובה של טענה נוספת בהתנגדויות, אשר טענה כצורך להפחתת שווי הנכנס של תחנת התדלוק בשל זיהום הקרקע הנובע מהשימוש בה. לעניין זה נמנה לסעיף כג' במסמך העמדה הראשוני שערבנו מיום 13/03/2025, בה דחינו את טענה זו.

ה. **התייחסות לרישום חכירות בחלקה 6:** בטבלאות האיחוד והחלוקה בוצעה הקצאה לבעלי הזכויות הרשומים. כמו כן, שולבה עמודה נוספת המפרטת את שם החוכר הרשום, ללא הקצאת זכויות פרטיות לכל חוכר (אלא הקצאה לחלקה בשלמות). אומדן הטבלה בצורה הנ"ל, לדעתנו, נכונה ומדויקת. נשיב במענה קצר כי במסגרת התנגדותו של עוה"ד רם קוסובסקי – שחזר נטען על העדרו של נספח לצורך חלוקת זכויות החוכרים בחלקה 6, הידוע בבית קליפורניה.

בעניין זה יש לעשות הבחנה ביחס לחוכרים של רשות עירונית. במקרים בהם הרשות המקומית (ו/או כל בעלי זכויות פרטי אחר) הינו הבעלים הרשום של המקרקעין, נדרש לבחון את הסכם החכירה. ככל וזכויות החכירה מוגבלות ומצומצמות להיקף ספציפי בחוזה המוחזק על ידי החוכר בלבד, הרי שזכויותיו מתלכדות להסכם הנ"ל. במקרים אלו, הבעלות על רכיב הקרקע ועל העצמת זכויות הבנייה הנובעת מהתכנית, נותרת במלואה בידו העירונית. יש להניח כי מימוש הזכויות יחייב את הצדדים לשבת על כס המשא ומתן אולם אלמנט זה לא נדרש לפתרון בטבלאות האיחוד והחלוקה. דרישת המתנגדים ל"פיצול" שוויה של חלקה 6 ומתן הקצאה פרטית לכל חוכר המחזיק בתת חלקה בטבלאות האיחוד, תוך ייחוס משקל יחסי לחוכרים בקרקע מעבר לשווי המוחזק שבחזקתם, הינו שגוי. פרקטיקה זו מייצרת לחוכרים שווי כלכלי עודף (יש מאין) שאינו קנייני, וזאת תוך דילול זכויותיה ופגיעה ישירה בקניין הבעלים הרשומים. בהתאם לכך, שמאי התכנית ערך נכון את טבלאות האיחוד ברכיב זה.

6. **מצב יוצא:**

במצב היוצא מוצעים שלושה תאי שטח ביועד עירוני מעורב. תא שטח A101 הכולל שימושי מגורים דוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תא שטח B101 הכולל שימושי מגורים, דוור מיוחד. ותא שטח C101 הכולל שימושי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. **ערכי שווי לתעסוקה:** ערכי השווי לתעסוקה נאמדו בסך של 5,900 ₪ למ"ר מבונה. כמפורט דלעיל, עמדתנו בעניין ערכי השווי הנ"ל, אינם משקפים שווי שוק מקובלים לבניין משרדים חדש הצפוי לשלב 60 קומות תעסוקה. בסקירה של מודעות היצע עולה כי דמייש מקובלים לבניינים Class A משקף גבולות של כ- 150 ₪ למ"ר, המוביל לערכי שווי מבוניים גבוה יותר מאלו שנקבעו ע"י שמאי התכנית. בין היתר נטען בהתנגדויות כי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה צריך להיות גבוה יותר בשל הזכות להמיר חלק משטחי התעסוקה לשטחי מסחר. בניגוד לטענה זו, לעמדתנו שמאי התכנית הביא בחשבון שווי שטחים האלה כשווי מסחר מופחת, כנדרש. להלן על קצה המזלג סקירה של מקורות מידע נוספים בסביבת הנכס:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' בגוש 7104, חלקה 18, רחוב הארבעה ולאונדרו דה וינצי, נאמד שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 27,750 ₪ (לכניין לא מאוכלס שטרם נבנה) ו- 30,000 ₪ למ"ר בנוי לכניין מאוכלס, למועד הקובע 31/12/2024. מיקום המקרקעין הנ"ל עדיף, אולם פערי השווי בין חוות הדעת גבוהים מאוד.



- בהחלטת השמאי המכריע יעקוב הלוי בגוש 6950 חלקות 16-17, 34 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 7,400 ₪ למועד הקובע 12/01/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 7104 חלקה 295 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 6,600 ₪ למועד הקובע 06/03/2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים פרס שרת בגוש 7110, חלקה 2, רחוב יגאל אלון 161 נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 7,140 ₪ למועד הקובע 30/01/2023.
- ב. **ערכי שווי למסחר:** ערכי שווי למסחר נאמדו בסך של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר לעמדתנו תואמים את מיקום המתחם. גם מקדם המסחר בקומה א' 1 – ב' נמצא כראוי ותואם את עמדת הח"מ.
- ג. **ערכי שווי למקום חניה:** שווי קרקע למקום חניה נאמד בסך של 17,200 ₪ למקום חניה. לעמדתנו, נתוני השוק מחייבים ערך קרקע למקום חניה בערכים גבוהים יותר. כתימוכין, ראו לדוגמה את החלטת כבוד השמאי המכריע בדימוס, שלומי יפה, בגוש 7283 חלקה 17 נקבע שווי מ"ר קרקע לחניה בסך 30,000 ₪, למועד הקובע 07/05/2023. עם זאת, שווי רכיב החניה ביחס כל כך נמוך, שערכו מתאיין ואיננו רלוונטי לטובת איוון התמורות.
- ד. **ערכי שווי למגורים:** גם שווי של מ"ר מבונה בסיסי למגורים, הנאמד בשווי של 23,200 ₪ למ"ר, הינו על הצד השמרני. שילוב המגורים במגדלים חדשים יכול להניב, לעמדתנו, אומדן שווים גבוהים יותר. עם זאת, גם במקרה דנן, השמרנות שהוטמעה באומדן השווי לרכיב זה הינה בגבולות סבירים.
- ה. **תרומת המחברים:** לדעת הח"מ, תרומת המחברים בסך של 800 ₪ למ"ר עבור שטחי הבניה בתת הקרקע הוערכה בחסר. עם זאת, גם במקרה דנן מדובר בהיקפים שוליים ביחס להקצאה הכוללת, וככל וערכים אלו משקפים את שיקול דעתו של שמאי התכנית הרי שאלו מקובלים גם עלינו.
- ו. **מקדם מיקום:** להבדיל ממקדמי מיקום שניתנו במצב התכנוני הנכנס, טבלאות ההקצאה אינן כוללות מקדמי מיקום במצב היוצא. כלומר, נספח ההקצאות קובע שווי זהה לתעסוקה בתאי השטח השונים, ושווי שונה למגורים. (תאי השטח 101A ו-101B). שלושת תאי השטח מהווים יחד יבולק עירוני אחד רציף ושלם, הנהנה ממאפייני מיקום דומים. כל תאי השטח ממוקמים בחזית ציר יגאל אלון וחולקים נגישות אולטימטיבית דומה לתחנות הסעת ההמונים (המטרו). בנוסף, במצב היוצא שווי המקרקעין מוערך באופן ספציפי עבור כל מגרש בהתאם לייעודו, זכויותיו והתכנון החדש שלו (למשל, שווי מ"ר מגורים במגדל לעומת שווי מ"ר תעסוקה). ערכי בסיס אלו כבר מגלמים בתוכם את איכות המיקום של המגרש החדש. הוספת מקדם מיקום בנוסף לשווי הבסיסי הספציפי תיצור עיוות ומקבולת עלי העמדה ששילובו אינו נדרש.



7. לסיכום:

הטבלה שהוצגה לבחינתנו ערוכה כדין ובהתאם להוראותיו של תקן 15. ראוי להדגיש כי אומדן שווי המקרקעין בין מצבי התכנון השונים מותנה בשיקול דעתו של שמאי התכנית. כמפורט דלעיל, עמדתו של הח"מ הינה כי אומדן השווי הראוי ביחס לתכנית בכללותה הוערך בחסר. עם זאת, התרשמונו כי נערכה עבודה מקיפה, נאמנה וטובה, המשקפת איזון ראוי והוגן. נדגיש, בתחשיב אלטרנטיבי שנערך כבקרה פנימית על ידנו, באופן המטמיע את השינויים בערכי השווי כפי שאנו מוצאים לנכון, לא נמצאו פערי הקצאה מהותיים ביחס לאלו המתקבלים בטבלה זו.

כלומר, במצב הנכנס נדרש עדכון שווי תחנת התדלוק למועד הקובע לצד שינוי שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה. במצב היצא נדרש עדכון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במגדל לצד עדכון שווי מ"ר מבונה למגורים. ערכים אלו, אשר נבחנו "ממעוף הציפור" וכבקרה נוספת על ידנו, משקפים הקצאה זהה, פחות או יותר, לזו שנקבעה על ידי שמאי התכנית. בצירוף הנסיבות דלעיל, ואף על פי שעמדנו שונה ביחס לחלק מהשוויים והמקדמים ששולבו בטבלאות דן, הרי שדעתנו אינה בהכרח טובה מזו של שמאי התכנית. היות וטבלה זו משקפת הקצאה סבירה בעינינו, ככל ולדעת הועדה המקומית הנכבדה אין בהתנגדויות השונות בכדי להוביל לשינוי מהותי נדרש, הרי שניתן לאשר את הטבלה במתכונת המוצעת ולתת תוקף לתכנית.

ולראיה באנו על החתום:

עמית שוהי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יונתן לוי,
מגייסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון
1 - 11-0026-26	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח ויחידת המקרקעין)

1. לפניית תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד.
2. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטתה בהתנגדויות בישיבתה מספר 106-0023-24 מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט: לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט. לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3, את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5, את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדרפט.
3. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106' לחוק התכנון והבנייה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה: לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106' בדרפט. ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106'.
4. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן:
 6. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת הנאה, יש לציין כי "זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
 7. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - ו. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ז. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ח. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ט. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - י. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 8. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - ו. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ז. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ח. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - ט. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - י. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
 9. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
 5. טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייצג חיצוני, מקובלת על שמאי הוועדה ומומלץ לאשרה במתכונתה.
 6. ממליצים לתת תוקף לתכנית.

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

עומר וולף: מציג את עיקרי התכנית ממצגת
עו"ד איל ד.מאמו: מייצג את הבעלים, משפחה של חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ מגרש 316 בגוש 7093, בניין חב' אשת טורס, בניין פינתי ומתפקד. הבניין נמצא במקום טוב ובמצב טוב ומשמש את הבעלים עם הסכם חתום מול אשת טורס לעשרים שנה, הסכם שבין היתר שחב' הכרם הסתמכה עליו בזמן הרכישה למשכנתא דבר שעלול להגיע לנקודה בעייתית אם ההסכם לא ייצא לפועל. אנו תומכים בתכנית אבל גם לאחר התיקון יש פגיעה במקרקעין שלנו באופן יחסי וקיפוח באופן יחסי. לגבי הפגיעה בשווי מצב

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 10011-26

נכנס זה ההפחתה במושע, מדובר במשפחה אחת ולכן ההפחתה בגין המושע לא נכונה, זה שאין הסכם בטאבו, אנו לא שונים מנכסים אחרים, לכן ההפחתה לא נכונה. לגבי מקדם המיקום, בנחלת יצחק אנו במיקום מעולה, פינתי חזיתי ושקט והיינו זכאים לקבל מקדם מיקום כמו חלקה 214 שקיבל מקדם של עשרה אחוזים, לנו ניתן מקדם של 7.5 אחוז נמוך יותר. לעניין שווי מצב נכנס זה הערכה ביתר של מקרקעי תחנת הדלק עם העלויות של הפינוי וזיהום הקרקע אלו שלוש הנקודות שטענו לגבי שווי מצב נכנס. לעניין מצב יוצא לא נלקח בחשבון השוני לטעמנו בין A ו-B 101 ביניהם וגם ביחס ל-C, A ו-B יש ריבוי בעלים במושע להבדיל ממה שקורה ב-C, לגבי היקף הזכויות המוקצות אנו חושבים שלא תתאפשר בניה מיטבית בקומות המגורים משורה של סיבות גם מניצול יעיל של הזכויות, היקף שטחי שירות שהוא מצומצם ולא מספק. הקשיים בתכנון ייצרו גם דירות כלואות ודירות וללא ממ"דים, גם זה צריך לקחת בחשבון, לטעמנו נעשתה הערכה ביתר של המגורים. הערכה בחסר נעשתה לתעסוקה לעומת זאת, פירטנו שורה של סיבות וצירפנו גם חוות דעת שמאית, במצב היוצא צריך לקחת בחשבון את הערכה ביתר של ווי מגורים הערכה ביתר של A ו-B משום הקרבה לשימושים ציבוריים, צריך להביא זאת בחשבון והביא לתיקון בטבלאות ההקצאה. אנו נמצאים בנכס שהוא של אשת טורס עם הסכם לעוד 20 שנה, אם חלילה יהיה מצב שהתכנית לא תתממש ואנו נהיה במצב שנצטרך להתפנות ולא תהיה לנו שום אלטרנטיבה

ליאור שפירא: מה הסיטואציה שדבר כזה יכול לקרות?

עו"ד איל ד.מאמו: יכול להיות שהעירייה תרצה לממש את השטח הציבורי לפני שהתכנית תצא לפועל. הבעלים לוקחים בחשבון שיש להם חוזה שכירות ארוך טווח ועל בסיס זה גם רכשו את הנכס, אם יהיה מצב שהעירייה תיקח את זה בזמן והמגדלים לא יקומו נמצא את עצמנו הורסים בניין שהוא פרנסתנו ותקועים. הביטוי שימוש חורג בעייתי. אנו נמצאים על שטח ציבורי ולכן יכולים לפנות אותנו, יש בעיה, אם אנו נצטרך להתפנות והתכנית לא תתקדם

ליאור שפירא: אתה טוען שהעירייה תפנה אתכם והתכנית לא תצא לעולם?

עו"ד איל ד.מאמו: אני מבקש שההריסה והפינוי שלנו יהיו מותנים בהיתר בניה, כשיש היתר בניה אז ההקצאות יוצאות לתוקף, גם לעירייה וגם לפרטיים

ליאור שפירא: איפה הטענה שלו נמצאת?

אורלי אראל: התנגדות ראשונה סעיף 3

ליאור שפירא: אבל זה לא מה שהוא אומר, הטענה לא מובנת

עו"ד אמיר כספרי: מייצג את חברת ח.מ.ש.ק. אנו מפעילים והבעלים של חב' התדלוק שנמצאת ביגאל אלון 132 בחלקה 471. בטבלת האיזון שהתכנית הופקדה השווי של המקרקעין של חלקה 471 במצב הנכס עמד על 21.5 מיליון, לאחר ההליך של 106' הסכום ירד ל-13.5 מיליון, הפער במצב היוצא הוא כ-50 מיליון. בטבלת ההקצאה החדשה, טענת השמאי זה נעשה בהתאם להנחיות חוות דעת השמאי המייצג, ביקשנו לראות את חוות דעת השמאית ולא קיבלנו התייחסות, ביום חמישי האחרון זה התקבל. ארז כהן בחוות דעת שלו עשה שני שכלולים של שיטת כיוון ההכנסות כפי שיש בקווים המנחים ושל שיטת ההשוואה תוך שהוא מתבסס על נתונים של תחנות בתל אביב

ליאור שפירא: תדלג על נושא זה, אנו נדון בהמשך ואפשר לך להגיב

עו"ד אמיר כספרי: לגופו של עניין, פחות בשווי נבע מזה שהשמאי המייצג זנח לחלוטין את שיטת ההשוואה, במקום לעשות מה שארז כהן עשה שזה סוג של מיצוע בין שיטת היוון ההכנסות לבין שיטת ההשוואה הוא זנח את זה לחלוטין.

ביום חמישי קיבלנו את המסמכים, וראינו שעשה זאת משני טעמים, פעם אחת הוא טען שאלו נתונים מתוך דה-מרקר, והוא לא יודע אם הם נכונים או לא נכונים.

לעומת זאת בפועל, ארז כהן בחוות הדעת השנייה שלו מאוד דייק את הנתונים והביא נתוני האמת, מעבר לזה שזה תחנות ברוקח שבכלל שייכות לעירייה ולעירייה יש את כל הנתונים והוסיף עוד תחנה בשונצינו. כל הנתונים מראים שונות מוחלטת בין תחנות תדלוק בת"א לעומת תחנות תדלוק אחרות ביחס לשכירות שלהם. הטעם השני שבגללו הוא זנח את שיטת ההשוואה הוא באמירה שיש לו עסקאות נמוכות יותר. העסקאות שהוצגו כולן מחוץ לתל אביב ולכן אינן רלוונטיות. כל התחנות בת"א מראות לנו פערים משמעותיים

הראלה אברהם אוזן: מאחר וקיבלתם את חוות הדעת ביום חמישי, אתה כרגע מתייחס רק לחוות הדעת ומתנגד לתשתית שהוצגה בחוות הדעת

עו"ד אמיר כספרי: ארז כהן בחוות הדעת המקורית שהונחה בפני הוועדה, עשה שקלול של הכנסות ושיטת השוואה שהיא המקובלת. יונתן לוי בחוות הדעת שלו אמר שאת שיטת ההשוואה הוא שם בצד. אי אפשר לשים דבר בצד ללא הסבר. בטבלה שהצגתם לכם כעת אנו רואים את דמי השכירות לפי הקווים המנחים ואת דמי השכירות בפועל של התחנות בתל אביב. שלוש תחנות שהן בשכירות כך שאין לזה שום השפעה על איזו אספירציות ייבנו על הקרקע. הטעם השני שיונתן לוי זנח את עסקאות ההשוואה הוא בטענה שיש עסקאות שונות, לא ראינו שיש עסקאות שונות. בכל האזור יש שני וקטורים מאוד משמעותיים, אחד הוא העלייה בביקושים לחניות וצריכת דלק, נוספו ברדיוס של התכנית כעשרת אלפים מקומות חניה, מלבד זה שרכבים צריכים לתדלק יש צמצום של תחנות תדלוק בתל אביב ובעיקר באזור הזה. יש בתל אביב מגמה ברורה של סגירת תחנות תדלוק

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 11-0026

ליאור שפירא: אתה מנסה להסביר מכיוון שיש יותר מקומות חניה צריך יותר תחנות תדלוק? אולי מדובר ברכבים חשמליים שלא צורכים דלק

עו"ד אמיר כספרי: אני מנסה להסביר את העובדות, לפי העסקאות שבוצעו בשנים האחרונות השווים ששוכרים מוכנים לשלם על תחנות תדלוק הם הרבה יותר גבוהים מהקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

ליאור שפירא: אולי יש רכבים חשמליים שמפחיתים את הצריכה בדלק, אז השווי יותר נמוך
עו"ד אמיר כספרי: הנתונים שהצגתי מראים שהתחנות דלק בת"א השווי שלהם יותר גבוה.
 נכון שיש רכבים חשמליים גם בחניונים שבונים אין יותר מ- 15-10 אחוז עמדות תדלוק, אבל כשרואים שיש עשרת אלפים מקומות חניה, ותחנות תדלוק שנסגרות ולכן השווי של התחנות בתל אביב הרבה יותר גבוה. יש פה טעות של השמאי גם כשמדברים על היישום של השיטה של היוון הכנסה יש פה טעות אריתמטית של עשרה אחוז, המכפלה של מרווח שיווק באחוז מסוים שמופיע בכללים של שמאי הממשלתי, חוות הדעת של ארז היא במקור הייתה מ-2022 ואחרי זה המועד הקובע שלה הותאם ל-2025 כל המחירים של התעסוקה נלקחו בחשבון עסקאות השוואה, ב-2024-2025 לעומת זאת המחיר של מרווח השיווק קפא אצל השמאי ונשאר על 2022, בפועל המחיר עלה מ-562 ל-622, ההסבר של יונתן לוי שגם מחירי התעסוקה עלו וזה לא נכון

עו"ד קרן קמחי נדולני: בית יעקבי, שני בניינים של מסחר ומשרדים 6000 מ"ר בנוי, מדובר בנכס ששופץ מניב מקור פרנסה למשפחה, נכס עצמאי, בעלות עצמאית לחלוטין ביעוד תעסוקה, הופך לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, נכנס למושע כפזיה עם כל המורכבויות המאוד גדולות שעד עכשיו לא נשמעו פה. דובר על כך בדיון הקודם של מימוש של התכנית הזאת עם פירוק שיתוף ועם שיתוף פעולה שנדרש בין צדדים שלפחות כרגע אין הלימה כך שנושא המימוש בכלל לא טריוויאלי.

לעניין השימושים החורגים בעוד שרוב הבעלים הם ביעוד של עירוני מעורב כלומר עד שיהיה מימוש ויכול להמשיך ולהשתמש ולהשכיר וכו', יעקבי והלקוחות של אייל לא במצב הזה. כלומר, מרגע שנכנס לתוקף העניין הזה העירייה תופסת את הקרקע הם יכולים עד השנים שיגמרו עם פירוק שיתוף ואנחנו בפועל, מבינים וכמה שנים מדובר יעקבי נשארים בלי כלום ביד.

ליאור שפירא: הסבירי שוב את טענתך, לו ההתנגדות תדחה עיריית ת"א יכולה לתפוס את הנכס? אפשר להגיע לוועדה לאחר 7 שנים ואפשר להאריך

עו"ד קרן קמחי נדולני: הפתרון הוא לא מספק, אף אחד לא יודע מה זה שבע שנים זה יכול להיות יותר משבע שנים

ליאור שפירא: מה זה משנה? למה זה חשוב?

עו"ד קרן קמחי נדולני: אנו מבקשים שיהיה היתר בניה למגדלי המגורים, שנדע שהמימוש קרוב
ליאור שפירא: אפשר לחזור לוועדה

עו"ד קרן קמחי נדולני: אנו לא יודעים אם אתה תהיה פה, המנגנון שנקבע הוא בעייתי, הכניסו 149 פרסומים ונאמר השיקול של קידום של התכנית

ליאור שפירא: גורמי המקצוע אמרו 7 שנים אבל זה לא מחייב, זה נתון לשיקול יו"ר הוועדה ואנו נפעיל שיקול דעת

עו"ד קרן קמחי נדולני: נכס בכזה גודל צריך וודאות כלכלית, הפתרון הפשוט הוא עד שיהיה היתר בניה
ליאור שפירא: למה את מצפה שאני כעת יפעיל שיקול דעת לתת לך את היתר ולא בעוד 7 שנים? מה השוני?

עו"ד קרן קמחי נדולני: צריך רמה של וודאות. הפתרון של כריכה של מימוש השטחים הציבוריים עם היתר למגורים שהם הצרכנים העיקריים הוא עם היגיון וזה כן יספק וודאות, זה לא משהו מופרך
אלחנן זבולון: בעוד חמש שנים אם הם יירצו למכור את הנכס ובעוד שנתיים נגמר לו השימוש, הערך של הנכס יירד

ליאור שפירא: בדיון הקודם אמרנו שלנו תהיה הסמכות, אנו נאריך להם

עו"ד קרן קמחי נדולני: כבר עכשיו לפי ההחלטה בהוראות התכנית נכנס איזשהו שיקול קידום התכנית ומי שישא בזה זה אותם שניים שנמצאים בתכנית ביעוד ציבורי. יש פה סיטואציה מסוימת שבה הוועדה המקומית היא מוסד התכנון והעירייה בעלת זכויות, ברמה העובדתית להבנתנו כמו שאנחנו רואים את זה העובדה היא בעוד שהבעלים הפרטיים נופלים למושע שההשלכות הן מאוד קשות למימוש,

העירייה יש לה בניין נפרד בעוד שחלף קרן קירוי איילון צריך לתת עוד שטחים ציבוריים זה במגדל A ולא יהיה C מעבר לפגם בטעם הציבורי זו אפליה ועוול וחוסר איזון נכון בין הבעלים.

ליאור שפירא: אנחנו זה הציבור

עו"ד קרן קמחי נדולני: העירייה נהנית פה מעצמאות

ליאור שפירא: הוועדה הזו החליטה לא פעם בניגוד לעמדת העירייה כשחשבה שזה נכון וצודק לעשות
אלי יהל: אבקש להתמקד בטעות השמאית לגבי המצב הנכנס כתב ארז כהן שתשואה של משרדים עומדת על 6.75 אחוז, בדקנו הבניינים של יעקבי ההכנסה השנתית שלהם הייתה 462000 ₪. אם נחשב לפני תשואה של 6.75 אחוז נגיע לשווי של 68 מיליון אבל ארז כהן קבע שהמגרש שלנו שווה רק 39 מיליון. כלומר התשואה שלנו היום היא 11.8, לא פגשתי באף מקום שיש לו 11.8 תשואה במשרדים.

ליאור שפירא: ב-6.75 פגשת?

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 10011-26

אלי יהל: כן, בכל העיר
אלחנן זבולון: ככל שמקטינים את האחוזה המחיר עולה.
אלי יהל: קבעו לנו שווי נמוך מידי, כל הסיפור הוא במבנים. אצלנו יש מבנים משובחים עם שכר דירה גבוה וזו הסיבה היחידה
הראלה אברהם אוזן: אני נאלצת לצאת, עו"ד ענת הדני תחליף אותי
ליאור שפירא: עו"ד ענת הדני נכחה במהלך כל הדיון
אלי יהל: השווי של המחוברים של יעקובי שווה הרבה יותר
אלחנן זבולון: אתה מביא מספר, איך נדע שהוא נכון?
אלי יהל: יעקבי משכירים את הבניין במהלך הרבה מאוד שנים, יש אישור מר"ח על 15 שנים אחרונות וזה לא רק משוכר אחד, אני יכול להציג תוך שלושה ימים הוכחות עם דוח מפורט. בפעמים הקודמות טענו שתחנת הדלק קיבלה ערך גבוה אבל במצב הקודם העריך כעת ארו כהן שצריך להוריד את כולם. כולם ירדו ב-18.2 אחוז.
ליאור שפירא: עו"ד קוסובסקי לא נמצא
עומר וולף: מקריא את התנגדות מס' 4 עו"ד רם קוסובסקי-שחור
התקבלה פניה ממשרד עו"ד ענת בירן ב"כ בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314, ביקשו להאריך את המועד להגשת התנגדות בטענה שלא נעשה פרסום כדין, מבהיר שהם לא היו בתחום התכנית ולכן לא נשלחו אליהם הודעות. לגופו של עניין הם מבקשים להרחיב את הקו הכחול, איפה שמסומן 1M.
למעט הוצאתם מתחום התכנית מותרת אותם כמובלעת שלא ניתנת לתכנון
עו"ד דייב אמיד ב"כ היזם: תודה לצוות התכנית. כדרכה של תכנית איחוד וחלוקה כל אחד רוצה יותר ולכן מה שקבעו השמאים מבחינת השווי של המשרדים והמצב הנכס, לאחר שעברנו כל כך הרבה יש לאשר את התכנית במיוחד שהועדה ביקשה שהשווי רוענו ויבדקו שוב.
לעניין הנקודה של שבע שנים או עשר שנים, בסופו של דבר המסמכים הומצאו כך שלכולם יש אפשרות לטעון. לגבי נושא של תחנת התדלוק, יזמי התכנית מתוך ראייה ארוכת טווח ורצון שהתכנית תמומש רואים שיש מקום שחלק מההתנגדות תתקבל, בשעה ששמאי מייצג כותב שיש מקום להתייחס לעסקאות השוואה ואנו חוששים שהדבר הזה יגרור ערר, באנו בדברים עם בעלי תחנת התדלוק שיוכרו עסקאות השוואה, דרך האמצע שתהיה מקובלת על כולם. בשמם של כ-60-70 אחוז מבעלי הזכויות שרוצים את קידום ומימוש התכנית אנו מעוניינים שהדבר יתקון בצורה שתניח את דעתם של בעלי תחנת התדלוק ולמנוע ערר. אבקש להפנות לחוות דעת של יונתן לוי בעמ' 7 בפסקה השלישית, לכן יש מקום להתייחס לעסקאות השוואה, חבל שנגיע לערר
ליאור שפירא: אבקש לקיים דיון פנימי

דיון פנימי

ליאור שפירא: יום התכנית טוען שהשווי שהוא נתן לתחנת הדלק שמשפיע על כל התכנית אינו נכון, אם נקבל את עמדתו זה 106' ואם לא אז נפסיד בערר. היזם לדעתכם צודק?
דני ארצי: תחנת דלק שיהיה ברור, יש פרק של שמאים כמה דלק היא מוכרת, פרק כ'
ליאור שפירא: איך אפשר להתמודד עם זה שהיזם של התכנית אומר שהשווי לא נכון?
יונתן לוי שמאי: שווי תחנת הדלק הוא בסך הכל 6 אחוז מהתכנית, לכן תחנת הדלק היא לא משקולת כזו גדולה על התכנית כולה, ההשפעה של תחנת הדלק על היתר היא לא גדולה
ליאור שפירא: אתם ממליצים לקבל את העמדה ולעשות 106'?
יונתן לוי שמאי: עמדנו בפני תכנית שקבעה שווי חלופה שתחנת הדלק שווה 14.5 מיליון גישה שנשענה על הקווים המנחים השמאי הממשלתי מולה גישה שניה שהגיעה לשווי של 29 מיליון שקל, יותר מכפול, זה פער גדול מאוד, לא שללתי את השימוש בעסקאות השוואה, שללתי את השימוש בעסקאות ההשוואה האלו. בהתנגדות נתנו דוגמא נוספת של תחנת דלק בשונצינו אבל בסוף זו רק דוגמא עסקה אחת וזה לאו דווקא מחיר זה שווי. הסכמתי עם המתנגדים שהמועד הקובע חלף אם נסתכל על הקווים המנחים, שכמות הרכבים שמשמשים בדלק תצטמצם, זו הסיבה שבגללה בונים פחות תחנות דלק. הערכים גם בתחנת הדלק מעט נמוכים וגם בתעסוקה מעט נמוכים אם נעלה את שניהם לא מצאנו לאף אחד פער של יותר מחמישה אחוז וזה סביר. מכאן להחליט אם אנו מוכנים להוסיף את המתנגדים שוב לשולחן לדבר ולחשוב ולתת מחיר גובה לתחנת הדלק, במחיר של 106' ובזה מסיימים זו לא שאלה שמאית, שמאית זה לא נכון לעשות אותה. אם היה פה 100 אחוז הסכמות והתכנית מאושרת כאיש מקצוע פרקטי הייתי מסכים ל-106' אבל אני מתקשה להאמין
טלאור פפוש: מה גם שהנתונים לא השתנו
ליאור שפירא: אתם משוכנעים למרות ההערה המאוד ברורה של היזם תדעו לעמוד מול הערר
דני ארצי: מדובר על פרויקט מאוד גדול שיש בו גם את הצד השני
יונתן שמאי: השאלה אם יש אפשרות לתת לו עוד יומיים להגיע להסכמות, אם הם יצליחו
אודי כרמלי: עררים יהיו כאן בכל מצב
ליאור שפירא: אבל לא יהיה ערר שהיזם אומר שהצד השני צודק
אודי כרמלי: היזם אומר שיש דרך לגשר בין כולם והאינטרס שלו כמובן להגיע להסכמות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10011-26 - 1	לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

עומר וולף: שימו לב שתחנת הדלק חלק מהיזם וכלולה בהסכמות היזם. יש פה הסכמות רחבות והיזם פה מייצג את שני הצדדים.

אלחנן זבולון: זה לא רק מה שהשמאי אומר זה גם נאמר בשומה הראשונה, בהתחלה הוא קיבל שווי הרבה יותר גבוה בשומה זה לא רק אמירה של היזם זו גם אמירה של השומה הראשונה שאומרת שהוא צודק

טלאור פפוש: אבל זו שומה מטעמו

אודי כרמלי: כל אחד מפסיד קצת וכל אחד מרוויח הרבה

ליאור שפירא: נחזור לדיון

ענת הדני: גם שהוא עשה את השומה הראשונה היה לו את ההסכמות של תחנת הדלק

ליאור שפירא: אבקש שהמתנגדים ייכנסו

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: לגבי הבקשה של החלקות שנמצאות על המטרו וביקשו הארכה להגשת התנגדות. התנגדנו לכך נחרצות, לדעתנו ההתנגדות שלהם צריכה להידחות על הסף, אם תחליטו לקבל את הבקשה בדיון פנימי מבקשים שתהיה לנו זכות טיעון מעבר למה שכתבנו בכתב

ליאור שפירא: מתי אתם רוצים את הזכות טיעון? בפעם הבאה בדיון פנימי אנו נחליט

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: לתפיסתנו יש לדחות את הבקשה על הסף ופירטנו בכתב

ליאור שפירא: רשמנו בפנינו

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם:

לגבי התנגדות של משפחת יעקבי, הסוגיה שלהם חלה על גבי כלל המגרש הציבורי, כמעט כל התכנית כולה נגועה בסוגיה הזו, יש לי בשורה בשביל הוועדה ולחברים שיושבים פה אנו לא נגיע לשבע שנים. כשהתכנית תאושר היום מיד נלך להיתרי בניה. במידה וכל מי שירצה יהיה מוזמן להצטרף לעסקת הבניה, מי שלא ירצה יהיה פירוק שיתוף, לא נגיע לשבע שנים אבל אם יהיה משהו לא צפוי אנו סומכים על שיקול דעת הוועדה, אני לא מעלה על דעתי שהעירייה תהרוס 45 אלף מטר בניה כשהתכנית לא מומשה.

התכנית מאוד ראויה וצריך לברך את הבעלים הפרטיים

ליאור שפירא: אתה מציע שתגיעו להבנות גם במחיר של 106ב' ?

עו"ד דיוויד עמית: ממש לא, אין צורך ב-106ב'

ליאור שפירא: אבל אם נקבל את ההתנגדות?

עו"ד דיוויד עמית: מדובר בשינוי מאוד מינורי שאין בו צורך ב-106

ליאור שפירא: כל הטבלאות משתנות גם אם זה מעט, עדיין החוק מחייב לפרסם

דייבי דישיטניק: אם זה לא מהותי למה אנו דנים בזה בכלל?

עו"ד דיוויד עמית: ערר לא נבחן במהותיות לעומת זאת שווי נבחן במהותיות

אודי כרמלי: הערכה שלך שאם זה יסודר לא יהיו עררים לתכנית הזאת?

עו"ד דיוויד עמית: זו לא הערכה שלי

אודי כרמלי: גם שלי לא

דייבי דישיטניק: אי אפשר להגיד מצד אחד שיש טעות ומצד שני אולי זה לא מהותי, אתה נכנס למעגל

עו"ד דיוויד עמית: כמו שאני מבין את הדיון, לא כל קובלה זה פרסום של 106ב'

ליאור שפירא: אנו בדעה שבמקרה הזה זה כן, אם נקבל את עמדתך נלך ל-106ב', לכן נשאלת בצורה

ספציפית האם לזה אתה מכוון?

עו"ד דיוויד עמית: לא

ליאור שפירא: אז מה אתה מציע לעשות?

עו"ד דיוויד עמית: לגבי הרבה מהטענות שנשמעו לא בהכרח יהיה פה ערר, אנו בדיאלוג עמם. לגבי תחנת הדלק אני חושש שהוא בר תיקון כעת. אנו חותרים לאישור התכנית, אנו מעוניינים בה ורוצים לבצע אותה **ליאור שפירא:** ניסיתי להבין את מה שאתה רוצה, יכול להיות שאתה רוצה לקדם את התכנית אבל בצורה יותר מושכלת ולהימנע מעררים, לכן נשאלת אם נפתור את הבעיה לא יהיו עררים אבל זה לא מה שאתה אומר לנו כרגע

עו"ד דיוויד עמית: בתפיסת העולם שלי אני רוצה את אישור התכנית מוקדם ככל הניתן

ליאור שפירא: אבקש מענה להתנגדויות

עומר וולף: מציג מענה להתנגדויות

דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות

ליאור שפירא: ליום יש חלק בתחנת הדלק?

דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות

ליאור שפירא: אתם מפחיתים כתוצאה מזה שזו בעלות במושע, הבעלים יודע זאת, למה הוא לא הולך

לטאבו להפקיד את ההסכם? ייפוי כח יספק אתכם?

ענת הדני: זו שאלה שמאית ולהם יש את פררוגטיבה להחליט מה המשקל שהם נותנים להסכם, יש החלטת וועדת ערר שאומרת שהסכם שיתוף שרשום בטאבו אליו כן יש להתייחס וגם זה נתון לשיקול דעת השמאי

ליאור שפירא: אז מה שיקול הדעת?

ענת הדני: הוא צריך להחליט מתי הוא רואה בהם חד או ריבוי

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26

יונתן שמאי : אנו מתייחסים אך ורק להסכם שרשום בטאבו. כשהסכם רשום וחתום בטאבו הוא קיים וידוע אי אפשר לשנות אותו, יש לנו פסיקה די ארוכה

ליאור שפירא : מה ההגיון? הזכות שלי פחות טובה אם אני רשום בהערת אזהרה?

יונתן שמאי : אם לא נישען בטבלאות איחוד וחלוקה רק על הסכמים שרשומים בטאבו ניצור אנדרלמוסיה מאוד גדולה כי בכל פרויקט שנגיע נמצא הסכמים, מאוד קשה לאכוף מתי נחתמו ההסכמים מה הייתה מטרתם, זה הרבה יותר מורכב

ליאור שפירא : למה הם לא הלכו האדונים עד היום לטאבו?

יונתן שמאי : זו שאלה עכורה. אם אני הייתי צריך לפנות לכל אחד ואחד זה בלתי אפשרי, לכן זה הקו שמנחה אותנו, המחיר של לקבל כל הסכם בכל שלב זה בעיה, לא נצליח לעשות טבלאות אם לא נעמוד על הרעיון המשפטי מה שנמצא בטאבו אנו יודעים ודורשים

ענת הדני : יש פה שני נושאים, הרישום בטבלה והשני מקדם מושע. לגבי הרישום זה כבר לא שיקול דעת זה לפי מה שרשום בטאבו המצב הנכס הוא לפי הרישום בטאבו עליו אנו נסמכים, לכן ייפוי כח וכדי לא רלוונטי. בנושא של מקדם המושע שזו סוגיה שמאית גרידא פה יש משקל אם ההסכם נרשם בטאבו ועליו אפשר להסתמך

ליאור שפירא : יש משמעות אם זה הסכם בין שניים או אלפיים?

יונתן שמאי : יש על זה הרבה מחלוקות, הסיכוי בין שניים להסתדר גבוה יותר מבין חמש עשרה להסתדר

דני ארצי : מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

עומר וולף : מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא : מה לגבי הטענה שככל שיש יותר חניות שווי תחנת הדלק עולה?

יונתן השמאי : אין השפעה בהתאם לכמות החניות שנמצאות בקרבה קרובה, בסופו של דבר תחנת דלק עובדת על טרפיק, יכול להיות שאם יש 500-600 איש שגרים ליד יעדיפו להשתמש בתחנה הזו אבל ההשפעה על שווי החניה רחוק מידי

ליאור שפירא : אם היה לי בית קפה ליד הים הטרפיק אותו הדבר כמו בשכונה קטנה?

יונתן שמאי : בסופו של דבר מדובר בתחנת דלק באזור מתוכנן

ליאור שפירא : להבנתי המתנגד טוען שאם נבנה שם מגדל ולאזור הזה יגיעו 1000 אנשים ביום, לא יתווסף אדם אחד לתחנת הדלק? השווי שלהם לא יהיה יותר

יונתן שמאי : יש פה התנגשות של שני גורמים, גם האוכלוסיה גדלה והנחת המוצא היתה שכמות רמת צריכה הדלק ילך ויעלה, מול זה אנו יודעים שהקווים המנחים אומרים שההנחיות הרגולטוריות של המדינה תפחית את השימוש בדלקים, מה מביניהם יהיה חזק יותר אי אפשר לדעת, בסופו של דבר שווי תחנת הדלק מגלים צפיפות סבירה במרכז העיר, ברור שאם סביב תחנת הדלק יקומו רק מגדלים וכולם מאוד גדולים וכולם עם רכבים ברור שזה ישפיע

ליאור שפירא : אבל אתם לא נתתם לזה השפעה?

טלאור פפוש : צריך להעריך את השווי נכון להיום לא עתידי, עושים היוון הכנסות רואים מרווח שיווק.

ליאור שפירא : הוא טוען שכמות הלקוחות תעלה

טלאור פפוש : זה מה שאומר הקו מנחה, יכולים להיות רכבים חשמליים

ליאור שפירא : אבל אנו לא יודעים לצפות את העתיד אולי המהפכה החשמלי לא תעבוד

טלאור פפוש : מבחינת המחיר מכירה אתה לא צופה אם יעלה או ירד, מבחינת הכמות מכירה אתה לא צופה אם ירד או יעלה שיעור היוון אנו מביאים בחשבון את הסיכון אם יגדל או ירד

יונתן שמאי : החישוב הזה נכון לגבי כל תחנת דלק

ליאור שפירא : למה לכל תחנת דלק?

התחנות בתוך מרכזי הערים הן תמיד בסביבה בנויה ולכן קשה לצפות מה יהיה יותר חזק כמות התושבים תשפיע על תחנת הדלק או המעבר לכלי רכב

ליאור שפירא : בתחנת הדלק איפה שהיה שדה דב, יש רחוב חדש ורכבת ירוקה ברור שצריכת הדלק שם קטנה

עומר וולף : כמות החניות בפרויקט הזה כל כך שולית

דני ארצי : מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

ליאור שפירא : אם יש סיכון במשרדים למה התשואה גדולה?

טלאור פפוש : כך השוק מתמחר את זה

ליאור שפירא : איפה נותנים שבעה אחוז תשואה למשרד?

דני ארצי : זה מבוסס על עסקאות. מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט

אורי זלוטוגורה : במגרש A 101 יש הפרשה מבונה לעיריית תל אביב לכן היא נרשמת כבעלת זכויות ללא שווי, שווי של יתר הבעלים מוכפל באחוז הסחיר, עיריית תל אביב נרשמת כבעלים

טלאור פפוש : עיריית תל אביב מקבלת מתחת לקו הקצאה לצרכי ציבור

דני ארצי : הוא לא לקח בחשבון שעיריית תל אביב משתתפת בחלקים במגרש בעזרת הציבורי מבונה

ליאור שפירא : חברת הכרם, עו"ד מאמו, בעל האינטרס הגדול ביותר שהפרויקט הזה ייצא לפועל זו העירייה, אין פה שלביות אנו ביחד

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדיות לפרסום 106, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 10011-26

עו"ד איל ד. מאמו: במגדלים האחרים יש הרבה בעלים פרטיים שחלקם אינם מסכימים, הם יושבים שם וממשיכים להנות מהנכסים שלהם, אנו נמצאים במקום שכנראה העירייה תרצה לקחת אותו, מדובר בנכס חי שמושכר לעשרים שנה, אנו חוששים מאוד ממצב בגלל שהבעלים הפרטיים נמצאים במבוי סתום הם יכולים לעבוד ולהנות מהפירות ואנו נגיע לשבע שנים והעירייה יכולה לפנות אותנו. זה קיפוח שלנו מול בעלי נכסים שאינם נמצאים על קרקע ציבורית

ליאור שפירא: קיפוח זה אם ניקח את הנכס שלך ונשב בחיבוק ידיים ולא נעשה כלום. מה יקרה אם ברגע שנהרוס את הבניין שלך ונתחיל בבניה?

עו"ד איל ד. מאמו: מצויין

ליאור שפירא: אבל אז תהיה בהפרה

עו"ד איל ד. מאמו: ההפרה זה לא העניין, העניין שהיום יש לנו נכס מניב ואם התכנית לא יוצאת לפועל

ליאור שפירא: אם הכל עובד כשורה כמה זמן לקחתם לא להיות עם נכס חלופי והכנסה?

עו"ד איל ד. מאמו: אנו נוכל למכור דירות. בעלים אחרים שלא נמצאים על קרקע ציבורית יכולים להמשיך בעסק שלהם.

אורלי אראל: אם קרקע בתב"ע תקפה מיועדת למגרש חום, כרגע אין לו מה להציע למי שיושב שם, ברגע שייצא היתר בניה הוא יוכל להגיע להסכם עם מי שיושב שם על הקרקע, כל עוד לא יוצא היתר בניה זו תב"ע על הנייר

ליאור שפירא: זו לא הטענה שלו, הוא טוען לקיפוח מול אחרים.

אורלי אראל: הוא טוען שאנו יכולים לקחת לו את השטח החום גם שאין לו שום דבר ביד

עו"ד איל ד. מאמו: גם לא נכון לקרוא לנו שימוש חורג, זה שימוש שאינו תואם לתכנית החדשה. המצב הבעייתי הוא שביקשו מאתנו להרוס את הבניין כל עוד אין לנו היתר בניה. יש מקרים שאין להם הפחתה של מושע והם גם בני משפחה, גם אנחנו משפחה אחת. המשפחה השכירה את הנכס ל-20 שנה. אם תגידו לי ארשום בטאבו תוך שבוע

ליאור שפירא: היה על כך שיח בדיון שהתנגדויות שהיה בעבר

עו"ד איל ד. מאמו: אם זו דרישה היא לא קיימת בדין אבל בכל מצב זה שיקול של השמאי והוא צריך להסתפק בכך שאלו אנשים בודדים שירשו את הבניין, לא מדובר במושע של 200 איש, מדובר באנשים בודדים בני משפחה אחת ואין מקום להפחית את ההפחתה הזו, אם הוועדה סבורה אנו נרשום את ההסכם תוך שבוע בטאבו

עו"ד אמיר כספרי: נאמר שהשומה נעשתה לפי שיטת ההשוואה שהיא השיטה הנכונה, אקריא איך עושים את שיטת היוון ההכנסות. יש כאן חניות במרחק של פחות מ-400 מטר, עשרת אלפים מקומות חניה, צריך להתחשב בכך. בבית המשפט העליון חב' פז הגישה השגה על השמאי הממשלתי, ובית המשפט העליון קבע שצריך להתחשב בפוטנציאל מכירות העתידי. פס"ד נוסף ששמאי פעל רק לפי שיטת ההשוואה, בית המשפט בחיפה נאמר גם במסגרת הכללים המנחים יש להתחשב בתוספת מקומות חניה ומצד שני גריעת חניות. השמאים לא התייחסו לעסקאות ההשוואה, העליתי את הנקודה בהתנגדות, אין עסקה בתל אביב עם מחירים יותר נמוכים. יש שלוש עסקאות בתל אביב, כולן השכרה, שתיים ברוקח אחת בשונצינו. פירוט העסקאות מופיע אצל ארז כהן. לגבי סעיף 106ב' כל המתנגדים טענו כנגד השווי שניתן לתחנת הדלק.

שמאי יצחק שפיגל: אנו סבורים צריך להיות אפילו למעלה ממה שקבע ארז כהן בשומה הראשונה שלו, הרי שבכדי לקדם את התכנית במידה והוועדה לאחר שתקיים דיון פנימי תחליט שהשווי יעמוד על 16 מצב נכנס ובמצב יוצא חלק יחסי 17.9 גם אם אנו חושבים שזו לא החלטה טובה לא נלך לערר

מאיר נדלר שמאי: אבקש לחדד יש טעות בתחשיב השווי בטבלה, נלקח מרווח השיווק של שנת 2022 במקום 2025 אם תתוקן טעות הסופר שווי תחנת הדלק 15.1 מיליון, דבר שני מקדם המיקום עסקאות ההשוואה נלקחו מרחוב הראשיים ולא עורפיים בשומה זה נעשה הפוך נלקח מקדם אחד לעורף

ליאור שפירא: 15.1 מיליון זה עונה למספר שדיברתם קודם או נמוך ממנו?

מאיר נדלר שמאי: זה פתיחה, אבל אראה גם איך אני מגיע ל-16, מדובר בטעות ביישום.

ליאור שפירא: אתם מכירים את הטעות האריתמטית שהוא מדבר עליה

יונתן שמאי: הסקירה נעשתה לחוות הדעת הראשונה שהמועד הקובע הוא שנת 2022 החלטת הוועדה שינתה לשנת 2025 אבל הטמיעה את אותו מספר. לא באמת צנחו ערכי השווי של תחנת הדלק כי באותה מידה צנחו גם לתעשייה, כולם צומצמו הפערים לא כאלה דרמטיים.

ליאור שפירא: כלומר האיזון נשמר כך או כך

מאיר נדלר שמאי: זה לא קשור לשווי תחנת הדלק, צריך לפעול לפי הקווים המנחים ואם הקווים המנחים קובעים שגוזרים את שכר הדירה והשווי ממרווח שיווק עדכני למועד קובע אז צריך לתקן, אי אפשר לתקן את הקווים המנחים זה לא בסמכותנו. לגבי מקדם המיקום החלוקה אינה נכונה

עו"ד קרן קמחי נדלני: הדברים רחוקים מלהיות פשוטים, יש ריבוי בעלים בהפרדה מוחלטת ששמים אותם באותה בקלחת אחת להקים שני מבנים של 70 קומות כל אחד, יצטרכו פה פירוק שיתוף. הנושא של השימוש חורג מאוד קריטי, המימוש מאוד מורכב להשתמש כאמצעי לחץ רק על הבעלים שנפלו על ייעוד ציבורי במצב החדש לא הוגן.

ליאור שפירא: למה את חושבת שזה אמצעי לחץ?

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	03/06/2026
לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	11-0011-26' - 1

עו"ד קרן קמחי נדולני : זה כתוב מאוד ברורה שהשיקול יישקל הוא קידום מימוש התכנית, במילים אחרות אם לא נלחץ שהקרקעות של יעקבי

ליאור שפירא: שנינו מבינים שמגדל C הציבורי הוא יהיה. איך זה מקדם אותנו אם ניקח מכם את הנכס

עו"ד קרן קמחי נדולני: כיום מגרש C עומד בפני עצמו. לא כולם הופכים לייעוד ציבורי, הרב הופכים לעירוני מעורב השימוש מרגע מתקף תוקף לתכנית בעוד שאנו חוס ולא יכולים להשתמש. כיום אנחנו תעסוקה כל אחד בפני עצמו, הבעלים הפרטיים רובם מחזיקים בקרקע בחלקת המקור שמאפשרת להם להמשיך לפעול עירוני מעורב, על חב' יעקבי חלקת המקור שלהם הופכת לחומה ולכן הם הלחוצים.

ליאור שפירא: אם נקבל את העמדה שאתם לחיצים, ואנו הוועדה מפעילים את הלחץ איך זה מקדם אותי? איך תעזרו לי להפעיל עליהם לחץ?

עו"ד קרן קמחי נדולני: הסיטואציה העובדתית היא שלא כל בעלי הזכויות הפרטיים בקו הכחול הגישו את התכנית, מי שקיבל את השטח החוס הוא נתון ללחץ

ליאור שפירא: אם אנו נפעיל עלייך לחץ איך זה יקדם אותי?

עו"ד קרן קמחי נדולני : בהליך של חלוקת הזכויות והפירוק בין הבעלים אני הופכת ללחיצה, יאנסו אותי לוותר על זכויות

ליאור שפירא: הלחץ יבוא מהם לא מאתנו?

עו"ד קרן קמחי נדולני : כשיש את השוט של העירייה להפוך את הקרקע שלנו לקרקע מתה, אנו נאלץ לוותר כדי להתקדם. הפתרון הוא כשיש הפקעה יהיה היתר

שמאי אלי יהל: לעניין שווי מצב נכנס, היה שמאי מבקר שהסביר ופירט רק להתנגדות שלנו הוא לא התייחס לעניין שווי המצב הנכנס. נאמר מקודם 6.75 זו תשואה מוגזמת למשרדים אבל לנו קבעו 11.8 וברור שזה לא נכון, יש לנו הסכמים, זאת אומרת שטענו בשווי המבנים שלנו, ואף אחד לא התייחס לכך

עו"ד דייזל עמית ב"כ היזם: הבניינים שנתונים ללחץ יש לנו איתם אינטרס משותף הכל כרוך בהכל. אנו מתכוונים ללכת ולהוציא היתר בניה, השיתוף פעולה כרוך כיום כ-65 אחוז מהבעלים ואם יהיה צורך נלך לפירוק שיתוף. אנו נמצאים ברצף דיוני משפטי משלב ההתנגדויות, הם הגישו את ההתנגדות שלהם ב-106ב, קבלת ההתנגדות באופן חלקי כל עוד לא עולים מעל השווי שנקבע בהפקדה הראשונה אין בעיה, לא צריך 106ב.

ליאור שפירא: נשוב ונדון

בישיבתה מספר 0009-26' מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון לדיון פנימי
משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לבקשתם של תמר לנדסמן, אברהם בכר ויצחק לוי, בעלי זכויות בחלקות 312 ו-314 בגוש 7093, לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שלוש שנים בדיעבד, שכן לא נפל כל פגם בפרסומים שנעשו להפקדת התכנית והבקשה לא הראתה טעם המצדיק את מתן ההארכה החריגה המבוקשת לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית, בשלב שמיעת התנגדויות לאחר פרסום לפי ס 106 ב לחוק.
2. לקבל את התיקונים שנשקלו בהחלטת ההתנגדויות בישיבתה מספר 0023-24' מיום 4/12/2024 כפי שפורסמו בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדפס:
לקבל את כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, את הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדפס.
לקבל חלקית את סעיף 4 בהתנגדות מס' 3, את סעיף 3 בהתנגדות מס' 5, את סעיף 3.א. בהתנגדות מס' 9, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות בדפס.
3. לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה משלב ההתנגדויות לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:
לקבל חלקית את סעיף 2.ה. בהתנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בטבלת המענים להתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעיף 106ב' בדפס.
לקבל חלקית את סעיף 3 בהתנגדות מס' 1, סעיף 3 בהתנגדות מס' 2, סעיף 1 בהתנגדות מס' 3 ולקבוע בסעיף 6.12 בתכנית כי התקופה תהיה 10 שנים במקום 7 שנים.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0011-26ב'

ולדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב'.

4. לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט להלן :
 1. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
 2. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות :
 - א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ב. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ג. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ד. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ה. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 3. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי :
 - א. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ב. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ג. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - ד. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - ה. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
 4. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
 5. מאשרת במתכונתה את טבלת האיזון המתוקנת, שנבדקה ע"י שמאי מייעץ חיצוני, ומקובלת על שמאי הוועדה.
 6. **דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70** : התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת התכנית אושרה להפקדה ביום 23/11/2022 טרם אישורה של תמ"א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ"א 70 ניתן לאשרה גם אם אינה תואמת את התמ"א. הוועדה המקומית בחנה את התכנית ומצאה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל והרח"ק הקבוע בה גבוה מהרח"ק המינימלי לפי תמ"א 70 והיא תואמת את עקרונותיה למעט נושא התמהיל.
 7. לתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

רחוב דיזנגוף מס' 195 פינת ארלוזורוב מס' 28 – תיק 2020-08475
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדרפט מצורפות חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתומה על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין והשמאים יוגב מנחם ודורון חבקין.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא 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: 6902 חלקה: 149 תת חלקה: 1
 כתובת: רחוב דיזנגוף מס' 195 פינת ארלוזורוב מס' 28
 תובע: פרי פרג'
 בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

תת"ל/70א' – 1,390,000 ₪

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

בהתאם לתשריט תוואי המסילה של תת"ל/70א' נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב. לפיכך, ירידת הערך הצפויה לנכס נובעת מביטול מקומות החניה הקיימים בנכס. החצר ממוקמת בצדו המערבי של הנכס משמשת היום כחניה טורית ל- 4 כלי רכב. הכניסה והיציאה מהחניה הינה דרך שער המצוי בצדו הצפוני של הנכס, ברחוב ארלוזורוב דרך מדרכה מונמכת שהוסדרה ע"י העירייה. על פי נספח תוואי המסילה יבנה בסמוך לנכס מצפון הרציף הדרומי של תחנת "דיזנגוף" של הקו הסגול. בניית הרציף מצפון חוסמת את אפשרות הגישה ברכב למקומות החניה ועל כן מבטלת אותם, שכן לא ניתן יהיה לחצות את הרציף ברכב כדי להגיע למקומות החניה.

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 השמאים דורון חבקין יוגב מנחם. חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

שמאי התובע התבסס על תשריט בית משותף הכולל 4 מקומות חניה עוקבים זה לזה. ואולם, לא אותר בתיק הבניין היתר בניה למקומות חניה בחלקה. בהיעדר היתר בניה המסדיר את מקומות חניה, לא קיימת פגיעה במקומות חניה המזכה בפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

שמאי התובע ציין כי "נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב". גם לשיטת שמאי התובע, לא הייתה קיימת מניעה במועד הקובע (וגם כיום) לכך שהגישה למקומות החניה הנטענים תבצע מכיוון רחוב דיזנגוף (כפי שמתבצע בפועל) בו לא מתבצעת חסימה לחניה.

יש להביא בחשבון כי על פי מסמכי הבית המשותף (תשריט ותקנון) מסומן השטח לטובת חברת החשמל לצורך מעבר והנחת כבלים.

בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון גורמים משביחים.

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.

כן צפוי לחול שיפור, בין היתר, בחתך הרחוב, אקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר ובנגישות בסביבת נשוא חוות הדעת כך שלא רק ששווי נשוא חוות הדעת אינו נפגע כי אם הוטב משמעותית עם אישורה של התת"ל.

ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

בהתאם לסקר מחירים שבוצע ברח' ארלוזורוב הכולל תוואי רכבת קלה לעומת רח' ז'בוטינסקי אשר אינו כולל תוואי רכבת קלה, נמצא כי הקרבה לתוואי רכבת קלה השביח באופן ברור את המקרקעין הגובלים.

מסקר המחירים, ניתן ללמוד כי דירות מגורים ברחוב ארלוזורוב שנמכרו לאחר אישור תכנית תת"ל משקפות מחירים הגבוהים בכ-13.8% לעומת דירות שנמכרו לפני אישורה (ולפני שפורסמה להערות והשגות). כלומר קיימת עליית מחירים חדה ברחוב ארלוזורוב בו עוברת הרכבת הקלה, אשר נבעה בין היתר מאישורה של תכנית תת"ל/70א. לעומת זאת, מסקר המחירים, ניתן אף ללמוד כי דירות מגורים ברחוב ז'בוטינסקי, בו לא עוברת

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

הרכבת הקלה, שנמכרו לאחר אישור תכנית תת"ל/70א' משקפות מחירים הגבוהים בכ-7.3% בלבד לעומת דירות שנמכרו לפני אישורה (ולפני שפורסמה להערוך והשגות), כלומר קיימת עליית מחירים מתונה יותר ברחוב ז'בוטינסקי.

בהתאם להכרעת השמאית המייעצת גב' רמה מאור לגבי נכס בחלקה 9 בגוש 7078 ברח' בן יהודה נקבע כי תוספת השווי בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול הינה בשיעור של 15.5%. מכאן ניתן להסיק כי הסמיכות לתוואי הרכבת משביחה את הנכסים הגובלים. לאור האמור לא חלה פגיעה במקרקעין.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, 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 מר פרי פרג', ת.ז. 074386830, בעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6902 חלקה 149 תת חלקה 1, ברחוב ארלוזורוב 28 פינת דיזנגוף 195, המפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה).

התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "התכנית", "תכנית הקו הסגול").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, הגב' גלית אציל-לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"חוות דעת שמאית הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין.

על כן המלצתנו היא לדחות את התביעה: עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

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.

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 1,390,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכנית) נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019 וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 27.7.2020 (להלן: שמאי התובע"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הפרטנית – "שומה פרטנית").

תמצית טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

החצר בצידו המערבי של הנכס משמשת כחנייה טורית של 4 כלי רכב. הכניסה לחנייה היא דרך שער המצוי בצידו הצפוני של הנכס – רחוב ארלוזורוב. בהתאם לתשריטי תוואי המסילה של התכנית הקו הסגול, ייבנה רציף מצפון הנכס אשר יחסום את אפשרות הגישה ברכב למקומות החניה ובכך מבטלת אותם. לטענת התובע, ניתן לראות כי בהתאם לנספח בתכנית הקו הסגול, כל מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, שבין רחוב דיזנגוף ורחוב בין יהודה, נחסמים – ובהתאם תיחסם גם החניה בנכס.

לפיכך, לטענת התובע צפויה ירידת ערך לנכס הנובעת מביטול מקומות החניה הקיימים בנכס. בגין טענה זאת, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של התכנית, בסך של 1,390,000 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם בנוי בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית. הנכס, תת חלקה 1 כאמור, משמש למסחר ובמפלס הרחוב קיימת במקרקעין רצועת קרקע בצורת "ר" המשמשת לחניות כאשר הגישה אליהן מתבצעת הן מרח' דיזנגוף והן מרח' ארלוזורוב.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה. זאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית.

לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו חו"ד שמאית הוועדה המקומית.

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 4.1.1940. יעוד החלקה לאזור מסחרי I.

תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2003, מאפשרת הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין.

תמ"א 38, על תיקוניה - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק, בתנאים המפורטים בתכנית ונתון לה שיקול דעת מלא לדחות בקשת ההיתר משיקולים תכנוניים, נופיים וכו' (סעי' 22 לתמ"א).

תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23") פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010. 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.

החלקה הנדונה מסומנת כרצועה לתכנון קווי מתע"ן.

תכנית מתאר מס' 5000, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. מדובר בתכנית המיתאר הכוללת לתל אביב. מטרתה, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית זו, הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב".

במצב החדש - תת"ל 70א

תכנית הקו הסגול, כאמור, אושרה בממשלה ביום 9.1.2017. אליבא התובע, זו התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע. נקבע בה כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי. בתשריט התכנית, מסומן רציף מרכזי בחזית המגרש.

אין בהוראות התכנית הוראה הקובעת חסימת חניות במגרשים בתחומי התכנית. אולם, לאחר ביצוע התכנון המפורט לפני ביצוע הקו הסגול, נבחנו פרטני הסדרי הגישה לכלל המגרשים לאורך התוואי. הבחינה העלתה את הצורך לחסום, במסגרת הקלה, את הכניסה לחניות (קיימות בפועל) במספר מגרשים – ברחובות ארלוזורוב, בן יהודה, ההגנה ולוינסקי. לאור כך, ביום 23.6.2019 ניתנה הודעה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר חסימת חניות בתוואי הרכב הקלה בקו הסגול. ההקלה חלה על הגישה למקרקעין מרחוב ארלוזורוב. מכל מקום יודגש כבר כעת כי הגישה אל החניות במקרקעין מתבצעת הן מרחוב ארלוזורוב והן מרחוב דיזנגוף.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית הגב' גלית אציל-לדור לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה.

בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה - תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע - כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

סעיף 197 לחוק קובע:

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

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
226-0011 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003): לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי"). עוד רא' את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

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

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

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

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

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית 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 (פורסם בנבו)).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר ת"א 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 ת"א 95042/07 דורון סמי ויעל

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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. ראי' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). 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).

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית קו הסגול

כמוזכר לעיל, התובע טוען כי עקב אישורה של תכנית הקו הסגול נחסמת הכניסה לחניה הצמודה לנכס מכיוון רחוב ארלוזורוב. לפיכך צפויה ירידת ערך לנכס הנובעת מביטול מקומית החניה הקיימים בנכס.

בנוסף, טוען התובע כי בהתאם לנספח התכנית, כל מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, שבין רחוב דיזנגוף ורחוב בין יהודה, נחסמים.

מקומות החניה הממוקמים בחלקו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בין רחוב דיזנגוף ורחוב בן יהודה נחסמים – וכך גם תיחסם החניה במקרקעין.

יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין אישורה של התכנית מן הטעמים שיפורטו להלן.

דחיית טענת התובע לקיומם של 4 מקומות חניה בפועל "מאושרים" בחזית הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב עקב התכנית נחסמים מקומות חניה אלה

דין הטענה להידחות.

בניה או שימוש ללא היתר כדן, אינם מזכים בפיצוי בגין פגיעה בהם מכוח תכנית (ככל שמוכחת).

נפסק בבר"מ 3903/07 אברהם גיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו 21.02.2008):

נפנה גם החלטת וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה – תל אביב בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (23.4.2023) בס' 44-55 והאסמכתאות הרבות המפורטות שם.

מן הכלל אל הפרט – במקרה הנדון אין חניות בהיתר הבניה של הבניין.

נפנה לרשימת היתרי הבניה שנמצאים בתיק בניין במקרקעין דן בס' 7.2 לשומה הוועדה המקומית וכן לתשריט קומת הקרקע המצורף מהיתר 250562.

גם שמאי התובע לא טוען בשומתו כי בהיתר הבניה לבניין קיימות מקומות חנייה:

עמוד 8 לשומה הפרטנית מפרט שמאי התובע את היתרי הבניה שניתנו בנכס במרוצת השנים – שם אין כל אזכור לעניין החניות.

עמוד 10 לשומה הפרטנית – שם מביא שמאי התובע להוכחת טענתו את תשריט הבית המשותף בו מצויות החניות הנטענות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

היינו, שמאי התובע מנסה "להיבנות" אפוא מתשריט הבית המשותף להוכחת טענתו כי קיימים בנכס מקומות חניה וכי נעשה שימוש חוקי בשטח המקרקעין.

ראשית, ניסיון התובע להיבנות מתשריט בית משותף אין בה ללמד על קיומו של היתר לחניות בחלקה שכן מסמכי הבית המשותף אינם מסדירים את השימוש המותר בנכס אלא מסדירים רק את המצב הקנייני הקיים בשטח. כך, שבעת הבחינה האם במקרקעין קיימים כדין מקומות חניה יש להסתכל על היתר הבנייה בלבד, שכן גם אם בתשריט הבית המשותף יש התייחסות למקומות החניה אין הדבר מעיד כי אלו חניות מוסדרות בנכס.

שנית, טוען התובע כי תכנית הקו הסגול גורמת לחסימת הגישה למקומות החניה בנכס הנמצאת בצידו הצפוני של הנכס – רחוב ארלוזורוב. ברם, ממילא לא קיימת המניעה כנטען שכן קיימת גישה נוספת למקומות החניה מכיוון רחוב דיזנגוף (כפי שמתבצע בפועל כיום), שם לא נגרמה חסימה לחניה עקב התכנית.

שלישית, ניתן לראות שעל פי סעיף 14 לתקנון המוסכם לבית המשותף, לחברת החשמל זכות מעבר ורשות להנחת הכבלים בשטח הצמוד ליחידה בהתאם לתשריט הבית המשותף.

בתשריט הבית המשותף ניתן לראות כי שטח ההצמדה המדובר הוא השטח עליו נמצאים מקומות החניה (ס' 14.4 לשומת הוועדה המקומית). היינו, אף בתשריט הבית המשותף ניתן לראות שהשטח ייועד לאפשר לחברת החשמל זכות מעבר ומקום לביצוע עבודות תשתיות.

לסיכום – התכנית אינה מונעת את השימוש שנעשה בפועל במקרקעין לטובת חניה. בנוסף, יש לדחות כל ניסיון לשוות אופי של "היתר כדין" לחניות קיימות בחלקה. התבססות התובע על תשריט הבית המשותף – הינה שגויה ומטעה; ואף אחד משני מקורות אלו לא "מייצר" היתר כדין למקומות חניה בחלקה.

ככל שנעשה שימוש בפועל במרווחים בחלקה לשם חניית כלי רכב, הרי שמדובר בשימוש שאינו תואם היתר; ועל כן לא קמה זכות לפיצויים על פי ס' 197 לחוק.

לפיכך, הלכה למעשה התובע כשל בהרמת נטל ההוכחה לקיומה של "פגיעה" בתכונות המקרקעין, ומטעם זה לבדו, יש לדעתנו לדחות את התביעה מכל וכל.

היעדר תשתית ראייתית להוכחת ירידת הערך – אי הצגת עסקאות השוואה

בהתאם להלכה הפסוקה, לצורך הוכחת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק, אין די בהצגת מודלים תיאורטיים או אומדנים שמאיים ביחס לשווי היפותטי של הזכויות. על התובע להוכיח את ירידת הערך על ידי הצגת עסקאות השוואה לפני אישורה של התכנית ולאחר אישורה של התכנית, המשקפות את ירידת הערך בגין אישורה של התכנית.

כך נפסק בפסק דין שניתן לאחרונה בבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרב'ל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרב'ל").

בעניינו, לא הציג התובע כל עסקאות השוואה המאפשרות בחינת ירידת הערך בפועל של המקרקעין הבוחנות את שווי נכס (כולל מקומות חניה) לפני אישורה של התכנית לעומת שווי הנכס (ללא מקומות חניה) לאחר אישורה של התכנית.

במקום זאת, טען התובע כי התכנית חוסמת את הגישה למקומות החניה במקרקעין וכתוצאה מכך קיימת ירידת ערך, וזאת מבלי לבסס את ירידת הערך בעסקאות השוואה. בהמשך, הציג התובע עסקאות שונות במטרה לקבוע מהו שווי מקום חניה בבניין מגורים (בדומה לעריכת עסקאות השוואה למציאת שווי למ"ר), ועל סמך התוצאה קבע את סכום ירידת הערך.

משכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, ברי כי התובע לא עמד בנטל ההוכחה להוכחת ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק. היעדר הסתמכות על עסקאות השוואה יש בו די כדי לשלול את עצם קיומה של ירידת ערך שנגרמה כתוצאה מאישור התכנית.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 226-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

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 התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. 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 הליך הערר בעניין פרימור, גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 – 98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירליין פרימור (גוש : 6111, חלקות : 608-609, תת חלקה 10) 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", שנערך על ידי דנוס להט שמאי מקרקעין עבור נת"ע (להלן: "סקר נת"ע"). הסקר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

עוד, ראו שומה מייעצת בערר תא/92009/0622 ברח' בן יהודה 114 אשר התקבלה ביום 26.4.2024 בעניין תכנית תת"ל/70א. במסגרת השומה המייעצת קבעה השמאית המייעצת גב' רמה מאור, לאחר בחינת עסקאות ההשוואה, כי "לאור הנתונים שהוצגו עולה כי ההשפעה בגין הקרבה לתוואי הקו הסגול ואישור תת"ל/70א הוא בשיעור של 15.5%, בדומה לקביעת שמאית המשיבה מס' 1, המשקף את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם"

וכן, ראו בשומה המייעצת בערר תא/92018/0922 אלי שיגרס נ' הוועדה המקומית ת"א ואח' (להלן: "עניין שיגרס") בעניין תכנית תת"ל/71ב, קבעה השמאית המייעצת רמה מאור, לאחר בחינת עסקאות ההשוואה, כי "לאור הנתונים שהוצגו עולה כי ההשפעה על דירות מגורים, בגין הקרבה לתוואי הקו הירוק ואישור תת"ל/71ב הינה בשיעור של כ- 7.3%, המשקפת את האלמנטים המשביחים של התכנית בין היתר, בשל צמצום עומסי תנועה, ירידה ברמת הזיהום ושיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם."

הנה כי כן, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

דחיית טענת התובע לשווי ירידת הערך הנגרמת כתוצאה מביטול מקומות החניה

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתבסס על חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לדעתנו אין לקבל את ערכי השווי של מקומות החניה אשר קבע שמאי התובע, וזאת לאור הטעמים השמאיים הבאים, כפי שמפורטים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

ראשית, על אף טענת התובע כי ניתן להכניס 4 מקומות חניה בשטח הנטען - אין כך בפועל. בשטח דן ניתן להכניס בפועל רק 3 מקומות חניה (ראו פירוט בסעי' 15 לשומת הוועדה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475
2 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

המקומית).

שנית, התובע קובע כי שווי מקום חניה ראשון הוא 700,000 ₪. בהתאם לסקר מחירי מקומות החניה שביצעה שמאית הוועדה המקומית (עמודים 30 – 31 לשומת הוועדה המקומית), שווי מקום חניה הוא 230,000 ₪. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי מדובר בחניות עוקבות היוצרות מטריד משמעותי שבא בחשבון על ידי קביעת מקדם הפחתה של 50%, בניגוד למקדם ההפחתה שהוערך על ידי שמאי התובע ב – 30% (ראו' ס' 15 לשומת הוועדה המקומית).

שלישית, שמאי התובע העריך כי שווי מקומות החניה מהחנייה השנייה והלאה מוערכים בשווי מופחת משווי החניה הראשונה (עמ' 13 בשומה הפרטנית) כך שכל אחד ממקומות החניה מופחת בכ- 39%. ברם, בהתאם לשומה מטעם הוועדה המקומית (ס' 15) יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות לכל חניה בנפרד כך שמקום החניה השני יופחת בכ – 40%, מקום החניה השלישי בכ – 50%, ומקום החניה הרביעי בכ-60%.

רביעית, יש לקחת בחשבון גם את העובדה שמקומות החנייה לא מקורות – דבר המשפיע על שווים של מקומות חניה.

על כן, ככל ותתקבל טענת התובע לקיומם של מקומות חניה, יש לקבל את מרכיבי השווי שנקבעו בשומת הוועדה המקומית.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 26-0011' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון גלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 26/03/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן תת"ל/70א ותכנית 3729א'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1366 תת חלקה: 4

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 127

תובעות: ליבוביץ נאדין ו- לב מרינה

בא כוח התובעות: עו"ד ליבוביץ עדי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 169,500 ₪.

תכנית 3729א' – 32,000 ₪.

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

תת"ל/70א' – התכנית משנה את קביעות תמ"א 23א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים ברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
11-0011-26' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א ו- 3729'א

מאלה של רכבת תחתית.

תכנית 3729'א – צמצום בזכויות הבניה ביחס למצב הקודם.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

הטענה כי תת"ל 70'א' משנה את קביעות תמ"א 23'א' על שינוייה :

בעניין טענת התובעים לפיה תת"ל 70'א' משנה את קביעות תמ"א 23'א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי, הרי שטענת התובעים לפיה רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש.

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, סימון ואסמכתאות ומשכך יש לדחותה מכל וכל.

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

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

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

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

תכנית 3729'א' ותמ"א 38 במצב קודם

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות. מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/א ו- 3729-א'

ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל ובמספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו)

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38-בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם-רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה. משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש). לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 4 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 4 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א 70 - א' 3729

ערכם.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 4 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית א' 3729 כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות, זמניות של תמ"א 38, תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש מעבר לתכנית המתאר הקיימת.

תכנית א' 3729 מאפשרת בחלופה של תוספת בניה וכן בחלופה של הריסה ובניה מחדש בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית בגובה ברוטו של 4.5 מ', לעומת תכנית ג' החלה במצב תכנוני קודם המגבילה את גובה קומת הגג עד 2.5 מ'. כמו כן מאפשרת תכנית א' 3729 בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' וכן אפשרה גמישות תכנונית בבניית מרפסות שמש (חריגה של 1.6 מ' בחזית ובעורף).

תכנית א' 3729, כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל/א 70 וא' 3729.

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.
- מעיון בכתב התביעה בענייננו, עולה כי לא צורף על ידי התובעות כל מסמך המעיד על זכותן הקניינית כבעלות הזכויות בדירה התובעת.
- מעיון בנסח הרישום אשר הופק על ידי הוועדה המקומית לטובת מענה לתביעה דנן, עולה כי בעלת זכויות הבעלות הרשומה בחלקת משנה 4 במקרקעין הינה המנוחה פינגולד כץ מינה ז"ל ת.ז. 026744821, כדלקמן:

תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	69	35/513

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29057/1989/1	30/11/1989	מכר	פינגולד כץ מינה	ת.ז.	026744821
					החלק בנכס
					בשלמות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א' ו-3729א'

- כלומר, התובעות נאדין ליבוביץ ומרינה לב לא עמדו בנטל להוכיח כי הינן בעלות זכות הבעלות בחלקת משנה 4 במועדים הקובעים לאישורן של תכניות תת"ל/70א' ותא/3729א'.
- התובעות לא הוכיחו את זכויותן ואף לא נרשמו כבעלות הזכויות בהתאם לצו קיום צוואה/ צו ירושה כדין אלא רק ציינו זאת בראשית כתב התביעה.
- אשר על כן, התובעות נאדין ליבוביץ ומרינה לב לא עמדו בנטל להוכיח את זכותן הקניינית בחלקת משנה 4 במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף את התביעה דנן.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובעות באמצעות עוה"ד עדי ליבוביץ, אשר אף חתמה על טופס התביעה בשומה של התובעות, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמן של התובעות לעוה"ד הנ"ל.
- לאמור, על טופס התביעה חתומה עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר לה לחתום על התביעה בשומה של התובעות.
- על כן, יש לדחות על הסף את התביעה וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמן של התובעות.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים 20-27 לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

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

שגה שמאי התובעות 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 התובעות אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל/70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב 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 בסופן של יום בתת"ל/70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל/70א'.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011-26 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א ו-3729

- משכך, טענת התובעות ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעות לא סקר את תמ"א 4/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעות 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.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיננה לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבעניינו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעותיותו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעות, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעות עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

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

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

- שמאי התובעות הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
326-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א' ו-3729א'

- 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 התובעות בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אשר נוצרו בין היתר 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 התובעות אינה מתייחסת ובהתאם אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם 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 התובעות 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.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות 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 שהתובעות לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ותא/3729א'.

תת"ל 70א'

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעות נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעות כי בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכנית שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהן של התובעות מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעות,

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729

תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.

• התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.

• זאת, בשונה מתמ"א 23/א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.

• תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

• תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23/א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.

• בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

• יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

• נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.

• משכך, תת"ל/א70, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.

• לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעות.

• מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעות אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצא ב.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעות בעניין תת"ל/א70 ביחס לדירת התובעות בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

תא/א3729

• לטענת התובעות, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תת"ל/א70 ותא/א3729) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות למסקנה, כי אישור תכנית תא/א3729 הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38 על שינויה.

• לעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעות 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 בגיןן.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית ת"ל/א 70 - ו- 3729

- הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין חן פרי וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
 - נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/א 3729 אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
 - משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/א 3729 להידחות.
 - מהותה של טענת התובעות השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 מהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/א 3729 ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
 - בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/א 3729, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
 - מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא כמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
 - הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינן של התובעות ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
 - זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעות.
 - 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 הוועדה 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 רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
 - משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
 - לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות נכס התובעות במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/א 3729.
 - לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/א 3729 ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
 - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/א 3729 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט ועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעות וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
 - על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 04090-2020 - תת חלקה 4
3729-0011 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70 ו-3729א'

וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3729א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3729א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעות לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3729א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3729א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעות בעניין תכנית תא/3729א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעות במקרקעין.**

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 תת"ל/א70 ותא/3729א', 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 לתובעות פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם 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 3729-0011 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 3) 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, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א3729

לדפוס מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין דוד כחלון גלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 03/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התכניות שעומדות ביסוד התביעה הינן תת"ל/א70 ותכנית א'3729.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6108 חלקה: 400 תת חלקה: 1

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2

תובעים: עילית פישר, ראובן גיא אלרואי ו- ברג הוכצייט אמוץ פנחס.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/א70 – 3,087,800 ש"ח.

תכנית א'3729 – 671,600 ש"ח.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70 ו- א' 3729

- תת"ל א' 70 :
 1. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 59 מ"ר.
 2. ירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת מתת קרקעי לעילי.
- תא/א' 3729 – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף ערב אישור התכנית.

כתב השיפוי:

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

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

תת"ל א' 70:

תת"ל א' 70 הינה תכנית תשתיות לאומיות הצפויה לשנות את פניו של רחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב מהווה לאורך ההיסטוריה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר. לכל אורך הרחוב, קיימת מצוקת חניה בכל שעות היממה. בתחילת הרחוב מכיוון מזרח, תחנת האוטובוסים "מסוף 2000" המהווה תחנה ראשית. בשל כך, ברחוב ארלוזורוב עוברים צירי אוטובוסים רבים המגיעים לרחבי העיר ומחוצה לה. במסגרת תת"ל א' 70, מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה. הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

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

תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל א' 70 ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן,

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70 א ו- 3729 א'	מס' החלטה 03/06/2026 4 - 26-0011

וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

למען הסר ספק, תת"ל 70 א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23 א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23 א'.

תכנית 3729 א' ותמ"א 38 במצב קודם

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות. מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם וועדות הערר, אישורה של תכנית הרובע, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין

אפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), במסגרתו נקבע מפורשות, כי כאשר עורכים חישוב של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

כן אפנה לעת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

למסקנה זו הגיעה גם ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בעניין חן פרי אשר אוזכרה לעיל ובמספר עררים נוספים (9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו; 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו)

כן אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז במסגרת ערר 7147/17/49 תמר אמזל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות אשר התקבלה לאחרונה ובה נקבע כדלקמן:

"כאשר אין מדובר בזכויות מוקנות ממש וכאשר יש שיקול דעת רחב לסרב לבקשה להיתר הכוללת זכויות מכח תמ"א 38, ביטול אפשרות גרידא של ציפיות לקבל היתר לתוספות בניה מסוימות שנקבעו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיחשב פגיעה בת פיצוי."

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו-3729א'	03/06/2026 4 - 0011-26

הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

זאת ועוד, בהתאם להלכת בית המשפט העליון (בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ), לא ניתן להתחשב בתוכניות מתאר ארציות, ובענייננו- בתמ"א 38- בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם – באשר היא נעדרת קונקרטיזציה ביחס לנכס; דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפופה להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ובהתאם- רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין. בהתאם, אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

מסקנה זו עולה גם מהלכת אליק רון (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון), בה נקבע בין השאר כי ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 נוצרת רק במועד הוצאת היתר הבניה משמעות החלטה זו היא כי תמ"א 38 – על הזכויות המותנות בה – היא "שקופה" ובהתאם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש). לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית הרובע. לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית הרובע ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מכל מקום- זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות ואינן וודאיות מאחר שהן כפופות לנקיטת הליך של הקלה ולשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית (ראו ס' 22, 14א, 27, 17, לתקנות תמ"א 38). בנוסף- הן כפופות לתוקפה המוגבל של התוכנית (ס' 29).

אשר על כן ובהתאם להלכת אליק רון- בהיותן זכויות מותנות- רק אישורן בפועל בדרך של אישור הקלה בהיתר בניה על ידי הוועדה המקומית ייחשב כאירוע המחולל השבחה – היינו כאירוע המשפיע על תכונות המקרקעין. על הלכה זו חזר בית המשפט גם בענין גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה); בענין קוזניץ (עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; ובענין דייניש עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש ואח'.

לפיכך, גם לאור הלכות אלה בסוגיית וודאיות הזכויות – חובה להתעלם לחלוטין מאישור תמ"א 38 במצב קודם ויש לבחון את ההשפעה שנגרמה למקרקעין עקב אישור תכנית רובע 4 רק בהשוואה לשווי הנכס ערב אישורה של תמ"א 38.

בחינה זו מעלה כי לא רק שתכנית רובע 4 לא פגעה במקרקעין, אלא היא השביחה אותם והעלתה את ערכם.

לסיכום - לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית רובע 4 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בית המשפט נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של הבעלים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין" – ועל כן, אישור תוכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי ס' 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין נשוא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומשני טעמים אלה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו-3729א

מאישורה של תכנית 3729א' כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות, זמניות של תמ"א 38, תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש מעבר לתכנית המתאר הקיימת.

תכנית 3729א' מאפשרת בחלופה של תוספת בניה וכן בחלופה של הריסה ובניה מחדש בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית בגובה ברוטו של 4.5 מ', לעומת תכנית ג' החלה במצב תכנוני קודם המגבילה את גובה קומת הגג עד 2.5 מ'. כמו כן מאפשרת תכנית 3729א' בריכת שחיה על מפלס הגג העליון. התכנית קובעת פטור מחובת מרפסות שירות לפי תכנית מ' וכן אפשרה גמישות תכנונית בבניית מרפסות שמש (חריגה של 1.6 מ' בחזית ובעורף).

תכנית 3729א' כאמור, השביחה את המקרקעין. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל/70א' ו-3729א'.

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.
- מעיון בכתב התביעה בענייננו, עולה כי התביעה הוגשה על ידי עילית פישר ת.ז. 027139310, ראובן גיא אלרואי ת.ז. 058857442 בטענה הינן הינם יורשי המנוחה אלרואי זהבה ז"ל שהינה בעלת מחצית מהזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין. אלא שלתביעה לא צורף על ידי התובעים הנ"ל כל מסמך המעיד על זכותן הקניינית כבעלות הזכויות בדירה.
- אשר על כן, התובעים עילית פישר ת.ז. 027139310, ראובן גיא אלרואי ת.ז. 058857442 לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית בחלקת משנה 1 במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף את התביעה דנן ביחס למחצית הזכויות.
- 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 התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 0011-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א' ו- א'3729

הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

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

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל א'70 וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל א'70 ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, 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 23 א' 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 א'70, תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל א'70, אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל א'70.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל א'70 היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעת לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23 א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל א'70, אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל א'70, ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיו על שווי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70 א' ו- 3729 א'

המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70 א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70 א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70 א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70 א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70 א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70 א'.

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

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

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

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23 א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70 א', 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 70 א', 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 בתת"ל 70 א' 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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א' ו-א'3729

בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל/א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל/א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/192009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין, 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.
- ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל/א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/א'71 אך יפים גם לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל/א'71, אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל/א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תת"ל/א' ותא/א'3729.

תת"ל/א'70

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל/א'70 הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל/א'70, ירד ערכה של דירת התובעים בגין 3 רכיבים, כדלקמן:

○ צמצום זכויות בניה בשל סימון 59 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.

○ שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל/א'70, שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

○ אובדן 4 מקומות חניה.

- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל/א'70 וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעת, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר אינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות למועד אישורה של תת"ל 70א', קרי כתשעה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה בשנתיים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 9.1.17) לבין אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).
- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכה של דירת התובעים כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכה של דירת התובעת בגין שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 4 - 26-0011	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו- 3729

- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיה של התובעים מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל א'70, חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א א'23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א א'23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א א'23 ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- **נבהיר, כי עמדה זו התקבלה על ידי ועדת הערר בעניין חן פרי.**
- משכך, תת"ל א'70, שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל א'70 ביחס לדירת התובעים בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.**

אובדן מקומות חניה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 4 - 26-0011	רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/70א ו- 3729א'

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 4 מקומות חניה.
- נבהיר כי טענה זו של התובעים מסתמכת על כך שהובאו על ידה בחשבון כחלק מהמצב הקודם כאמור בזכויות מכוחה של תמ"א 38 – זכויות אשר כפי שיפורט בהרחבה להלן אינן להביא בחשבון כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערכה של דירת התובעת בגין אובדן מקומות חניה.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3729א'

- לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורה של תכנית תא/3729א' מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישור תכנית תא/3729א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחה של תמ"א 38 על שינוייה.
- לעמדת 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 בגיןן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרביל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- קביעות זהות גם נקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) וכן במסגרת ערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3729א' להידחות.
- מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3729א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1
4 - 26-0011	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70-א' ו- 3729א'

- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 (להלן: "חוות דעת מינהל התכנון"), לפיהם אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א 38, כפגיעה במצב מאושרה שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/א 3729, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעת מינהל התכנון, הנ"ל, לפיהם עצם האפשרות התאורטית לקבלת זכויות מכוחה של תמ"א 38, טרם שנבחנה באופן קונקרטי במגרש פלוני וטרם נתגבשה במסגרת החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר, איננה זכות החוסה בצילו של סעיף 197 לחוק.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינו של התובעים ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- 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, ובענייננו - 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.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38 למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם - יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות נכס התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/א 3729.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/א 3729 ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/א 3729 ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט ועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/א 3729 אינה משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 4 - 26-0011	- רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 08473-2020 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א 70 ו-א 3729

- בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/א 3729 השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/א 3729, וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/א 3729 אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/א 3729 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכה של דירת התובעים במקרקעין.**

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, 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 הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 26-0011 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1315845 תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
0011-26ב' - 5	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

מטרת הדין: דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית.

הועדה המחוזית דנה בתכנית בנובמבר 2025 ובאפריל 2026. החלטת הועדה המחוזית כוללת שינויים מהמלצת הועדה המקומית, השינויים מובאים בסוף הדרפט.

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

מיקום:

- בית רומנו
בצפון : רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח : חלקות 29, 11, 10 בגוש 7421
בדרום : רחוב יפו
במערב : חלקות 28, 8, 7, 6 בגוש 7421
- מנחם בגין 64
מצפון : שפ"פ מגרש זמני 2236
ממערב : רחוב מנחם בגין
מדרום ומזרח : חלקה 53 בגוש 7077 חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה
- ניבה – גת רימון
בצפון : רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח : חלקות 29-26, 31-32, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
בדרום : רחוב יפו
במערב : רחוב הרצל

כתובות:

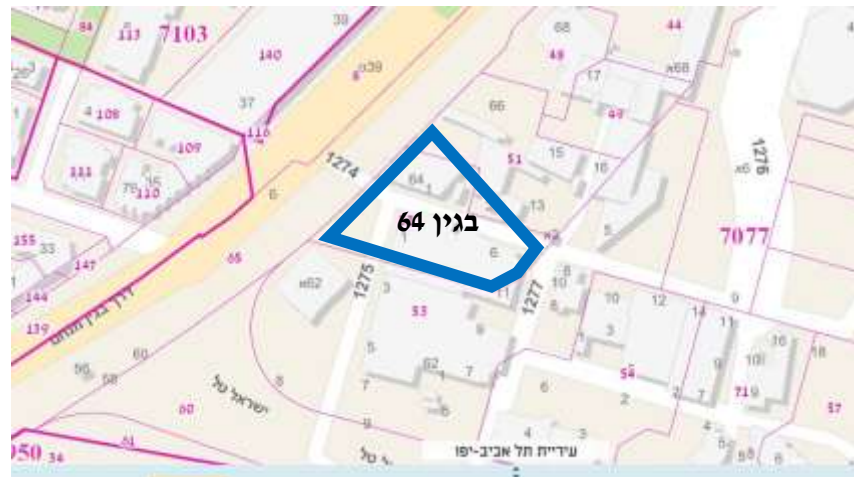
- בית רומנו
דרך יפו 9
- מנחם בגין 64
מנחם בגין 64
- ניבה – גת רימון
דרך יפו : 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 31, 31א, 33
גת רימון : 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
הרצל : 21, 23, 23א, 25

מיקום בית רומנו וניבה גת רימון :

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227 תא/ 507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
11-0011-26' - 5	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה



מיקום מנחם בגין 64 :



שטח התכנית: 11.475 ד'

- בית רומנו - 2904 מ"ר (מגרש מוסדר 2024 גוש 7421)
- מנחם בגין 64 - 2070 מ"ר (מגרש 100 תאי שטח: 100A, 100B, 100C)
- ניבה - גת רימון - 6133 מ"ר (מגרשים 100 - 2572 מ"ר, 101 - 2161 מ"ר, 600 - 1400 מ"ר)
- דרך קיימת (דרך יפו) - 368 מ"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	
7421	מוסדר	חלק		9	בית רומנו
7077	מוסדר	חלק		52	מנחם בגין 64

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 226-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	לא מוסדר	חלק	199, 48-49, 23-25, 203-206, 201	123-124, 26, 21-22, 135, 127
6925		חלק		29
7421		חלק		23,24

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלויות:

- בית רומנו – בעלים ווי בוקס גת רימון בע"מ

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	7421	9	3,002.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- מנחם בגין 64

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'

- ניבה – גת רימון מגרש 100

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- ניבה – גת רימון מגרש 101

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

דברי הסבר לתכנית:

התכנית המוצעת קובעת את בית רומנו כהקצאה לצרכי ציבור, זאת עבור תוספת זכויות בנייה למגורים ודיוור בר-השגה בתחום תכנית ניבה גת-רימון הסמוכה. בנוסף כוללת התכנית גם תוספת זכויות בנייה לתעסוקה והגדלת השטח הציבורי בתחום תכנית בגין 64 במרחב יצחק שדה/חסן ערפה. סה"כ תוספת זכויות הבנייה הסחירות בתכנית תבוא לידי ביטוי בתוספת של 6-7 קומות בכל אחד משלושת המגדלים המאושרים כבר בתחום תכנית אלה.

התכנית תאפשר לבית רומנו להמשיך ולהתקיים עם אופי הפעילות הייחודי בו, ולאפשר את המשך התפתחותו והתבססותו כמקום בעל ערך תרבותי וציבורי בעיר. במסגרת התכנית יעבור בית רומנו לבעלות עירונית וייקבע כמגרש חום בייעוד ציבורי. במבנה יתאפשרו בעיקר שימושים ציבוריים מגוונים, ובנוסף יתאפשרו גם מסחר ושימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית.

לפיכך, התכנית כוללת שלושה מרחבי תכנון בשני תחומים – הראשון כולל יחד את מרחב ניבה גת-רימון ואת מרחב מגרש בית רומנו ; השני את מרחב מנחם בגין 64. להלן יפורטו המצב הנכנס והמצב היוצא לכל אחד משלושת מרחבי תכנון :

1. בית רומנו

1.א. בית רומנו - מצב קיים

תשריט מצב קיים בית רומנו :



כללי: מבנה קיים בן 4 קומות בנוי סביב חצר פנימית. המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי במרחב, בעל השפעה גדולה על הסביבה הקרובה והעירונית זאת בזכות גודלו והבינוי הייחודי לו, תפקודו המגוון ופעילות התרבות, האמנות והבילוי שהתהוותה בו.

יעוד קיים: שטח לתכנון בעתיד מכוח תכנית תא/1200

תכניות בתוקף:

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	5 - 0011-26ב'

- **תכנית 1200** – קבעה את הייעוד לתכנון בעתיד לפיו לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.
- **44 – תכנית כללית לדרום ת"א**, קודמת ל-1200. קבעה במגרש ייעוד מסחרי 2 ומרכז מסחרי (מיוחד), בהם יותרו מגוון שימושים.
- **תמ"א 3/38** – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – שינוי מס 3
- **ג' תכנית ג' גגות** – בניה על גגות בתים

שימוש בפועל: קומת קרקע משמשת למסחר. קומה ראשונה משמשת לתעסוקה ומסחר, קומות 3 ו 4 בשימושי תעסוקה, מלאכה ואחסנה. בנוסף קיים מרתף תת קרקעי בשטח של כ- 450 מ"ר המשמש לאחסנה. חלק מהשטחים אינם בשימוש כיום. חלק מהשטחים כוללים מסחר בדמי מפתח.

מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 ניתן יהיה לאשר בקשות להיתרי בנייה לפי תכניות תקפות, זאת בכפוף לשמירה על עקרונות מסמך המדיניות. עקרונות רלוונטיים: זכויות בנייה, מספר קומות ושימושים לפי תכניות מאושרות. לשיקול דעת מה"ע אם לאפשר הקלה לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38. כל תוספת בנייה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות למרחב הסובב. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה ופתיחה של מעברים פתוחים לציבור לכל ארבעת חזיתות הבניין, שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד' (ד) לחוק התכנון והבניה. תוספת הבניה תתואם ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית.

לפיכך ניתן, בין השאר, להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב לשימוש מגורים, תוספת קומה מגורים לפי תמ"א 38 לשיקול דעת מהנדס העיר, תוספת קומה חלקית לפי תכנית ג'.

1.ב. בית רומנו - מצב מוצע

תשריט מצב מוצע בית רומנו:



כללי:

- המגרש והבניינים הקיימים יישמשו כהקצאה לצרכי ציבור עבור זכויות הבנייה הנוספות במגרשים 100 ו-101 בתכנית ניבה-גת-רימון.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- המגרש והבינוי הקיים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יחד עם מגרש 101 בתכנית ניבה גת-רימון.
- עיריית ת"א-יפו תתפוס חזקה על המגרש והבינוי הקיים עם קבלת תוקף לתכנית זו.
- **ייעוד מוצע:** מבנים ומוסדות ציבור + מלאכה ותעסוקה יצירתית.

זכויות בנייה:

1. בהתאמה לתכנית צ': סך זכויות הבנייה עבור שימושים ציבוריים - 270% משטח המגרש, מתוכם 10% יותרו לשימוש מסחר נלווה בהתאם לתכנית צ'. כלומר - 243 מ"ר לשימושים ציבוריים + 27% משטח המגרש למסחר נלווה. 27% נוספים יותרו למסחר.
2. במסגרת האיחוד והחלוקה: יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעסוקה יצירתית, זאת עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101, ועד 3,764 מ"ר. ייתכן שינוי בסך זכויות הבנייה בהתאם לאיחוד וחלוקה שיעשה.
3. תנאי למימוש זכויות הבנייה מעבר לבנוי בפועל יהיה אישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית עיצוב.

שימושים:

- שימוש עיקרי לשימושים ציבוריים – 7,047 מ"ר.
 - שימושי מסחר – 1,566 מ"ר.
 - שימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית – עד 3,764 מ"ר.
 - יותרו בתי אוכל וברים, יותרו מועדוני לילה.
- גובה ומס' קומות:** בהתאמה לתכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.

קווי בניין: לפי הבינוי הקיים, חריגה מקווי בניין אלה תתאפשר באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב.

איחוד וחלוקה: עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעשייה יצירתית עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

תנאים:

- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

2. ניבה – גת רימון

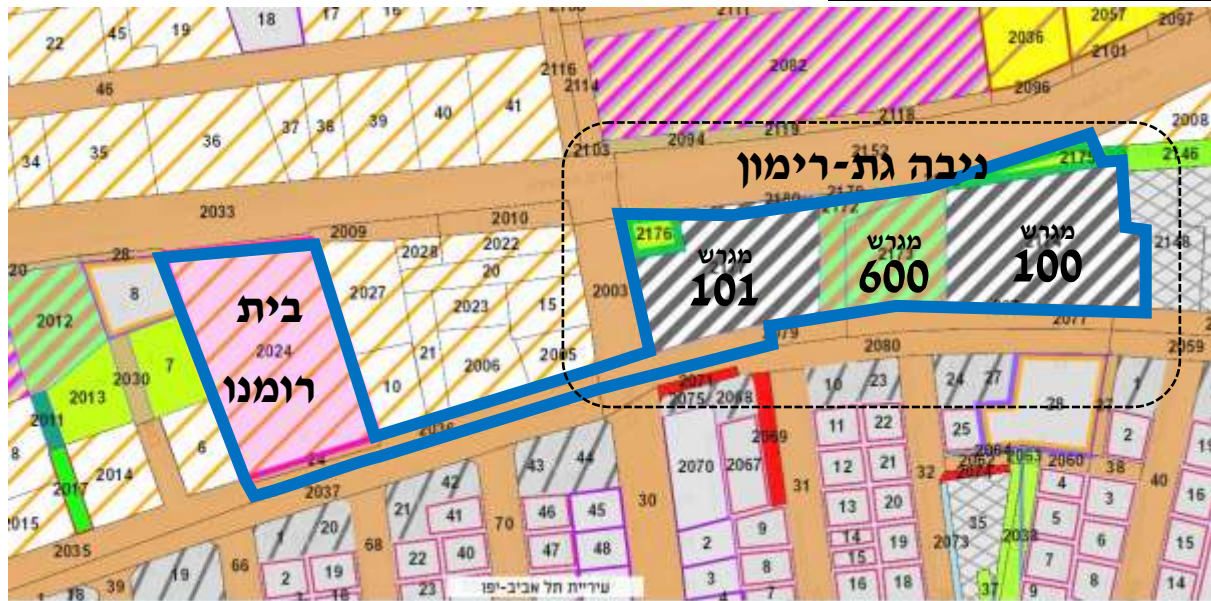
כללי:

- במרחב ניבה גת-רימון תכנית מאושרת תא/מק/4816. התכנית כוללת שלושה מגרשים – 100 ו-101 סחירים ובכל אחד מהם מגדל מאושר, ומגרש 600 ציבורי ביניהם.
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה במגרשים 100 ו-101, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו.
- מגרש 600 נותר ללא שינוי.

2.א. ניבה גת-רימון - מצב מאושר

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 0011-26	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

תשריט מצב קיים ניבה-גת רימון:



תכנית בתוקף:

תכנית תא/מק/4816 - אושרה בשנת 2023 מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ובהתאמה למדיניות המסילה תא/9032.

- התכנית קבעה שני מגרשים סחירים (100 ו-101) בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ, ביניהם מגרש ציבורי (600) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת משנה את המגרשים הסחירים בלבד.
- במגרש 100 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2020 תכנית עיצוב תעא/3419 לפי תכנית קודמת 'מתחם ניבה'. נמצא בהכנה עדכון לתכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לפי התכנית שבתוקף תא/מק/4816.

ייעוד מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - מורכבים מתאי שטח A101/A100 בייעוד עירוני מעורב, ותאי שטח A101/B100 בייעוד שפ"פ.
- מגרש 600 - מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח שנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח - A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- מגרשים 100 ו-101 - בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 רח"ק 12.8 לשימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 20% מגורים ו 5% דוור בהשיג יד.
- מגרש 600 - בהתאם לתכנית צ' 270% לשימושים ציבוריים.

בינוי מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - בתאי השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה של מגדל עד 40 קומות בכל אחד מהם כולל 4 קומות מסד. בתאי השטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל ומתחת לקרקע.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- מגרש 101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב.
- מגרש 600 - בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחדות הבניה המרקמית לאורך רחוב דרך יפו, ומעל עוד עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.

מספר קומות מאושר:

- לפי תכנון במגרש 100 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 34 קומות בלבד.
- לפי תכנון במגרש 101 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 31 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל:

- במגרש 100 - עבודות חפירה ודיפון, לאחר הריסת מבנים קיימים, לפי תכנית קודמת תא/3419 ובהתאמה לתכנית התקפה טרם אישורה תא/מק/4816
- במגרש 101 - מבנים קיימים בני 4-1 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימושי מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה בתכנית תא/מק/4816, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית תא/ב'2650.
- במגרש 600 - בתא שטח A600 נהרסו המבנים והוא במצב הקיים מגודר במסגרת עבודות הבנייה במגרש 100. בתא שטח B600 מצב קיים כמתואר במגרש 101.

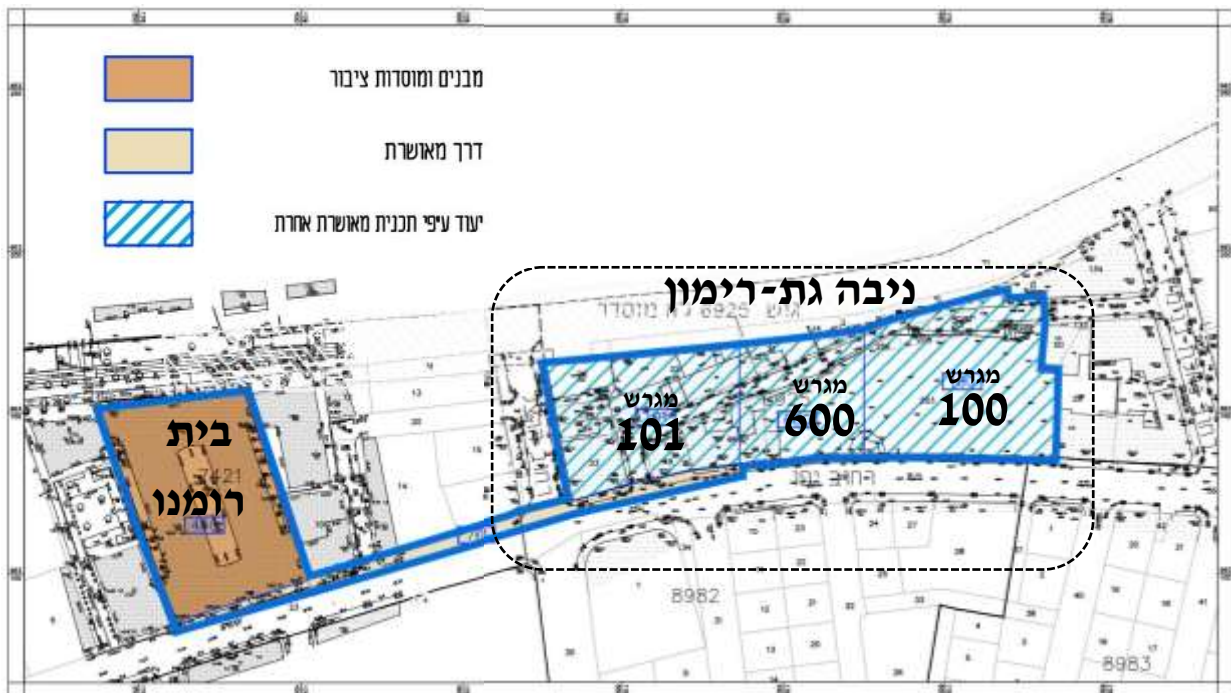
מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 מרחב לקידום תכנית מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

2.ב. ניבה גת-רימון - מצב מוצע

- תכנית זו מוסיפה ומשנה זכויות בנייה מעבר למאושר, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו. התוספת והשינויים שכוללת התכנית הם (פירוט זכויות הבנייה בהמשך):
1. תוספת זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י עד לגובה המרבי הניתן במגבלות בנייה לגובה לפי רת"א.
 2. שטחי הציבור הבנויים המאושרים במגרשים 100 ו 101, יועברו ויכללו בשטח ההקצאה שניתנת בבית רומנו ובמקומם יקבעו זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י.
 3. החלפת שטחי תעסוקה מאושרים לשטחי מגורים כולל לדב"י.
 4. סה"כ תמהיל 50% בשימושי מגורים כולל דב"י ו- 50% בשימושי תעסוקה ומסחר - לסך זכויות הבניה כולל תוספת הזכויות מכוח תכנית זו.
 5. מגרש 600 בייעוד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח - ללא שינוי.

התוכן 5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	מס' החלטה 03/06/2026 5 - 26-0011

תשריט מצב מוצע ניבה-גת רימון :



ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

זכויות בנייה מוצעות:

במגרשים 100 ו 101 יחד :

סה"כ תוספת 17,420 מ"ר ברוטו עילי לזכויות הבנייה המאושרות, סה"כ זכויות בנייה לכל השימושים לאחר התוספת 78,000 מ"ר, רח"ק מוצע 16.5.

- לשימוש מגורים - תוספת של 22,318 מ"ר, סה"כ 33,899 מ"ר כולל המאושר.
 - לשימוש דב"י - תוספת של 2,206 מ"ר, שהם 15% מתוספת זכויות הבנייה למגורים בכל תחום התכנית. סה"כ 5,101 מ"ר כולל המאושר. כל יחידות הדירור בהישג יד ירוכזו במגרש 101.
 - לשימוש תעסוקה - הפחתת 4,431 מ"ר, סה"כ 39,000 מ"ר כולל המאושר. במסגרת התכנית יועברו חלק משטחי תעסוקה ממגרש 101 למגרש 100.
 - לשימוש מבני ציבור - הפחתת 2,673 מ"ר, ללא שטחים בנויים במגרשים 100 ו-101. השטח למבני ציבור חושב במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור במגרש ההקצאה בבית רומנו.
- תמהיל לאחר תוספת והחלפת זכויות הבנייה: 50% לתעסוקה ומסחר, 50% למגורים כולל לדב"י.

מגרש 600

ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

הערות לשימושים:

- יח"ד - תוספת 238 יח"ד במגרשים 100+101, מתוכן 22 יח"ד דב"י, סה"כ 381 יח"ד מתוכן כ 50 יח"ד דב"י כולל המאושרות. תוספת השטחים למגורים תהיה בגודל דירה ממוצע שלא יפחת מ- 72 מ"ר, יתר השטחים למגורים ללא שינוי מתא/מק/4816.
- מלונאות - הוראות השימוש למלונאות יחולו גם על שטחי התעסוקה שבתוספת.

קומות וגבהים:

- גובה סטטוטורי יהיה מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה +180
- במגרש 100 תוספת זכויות בנייה של כ - 6 קומות.

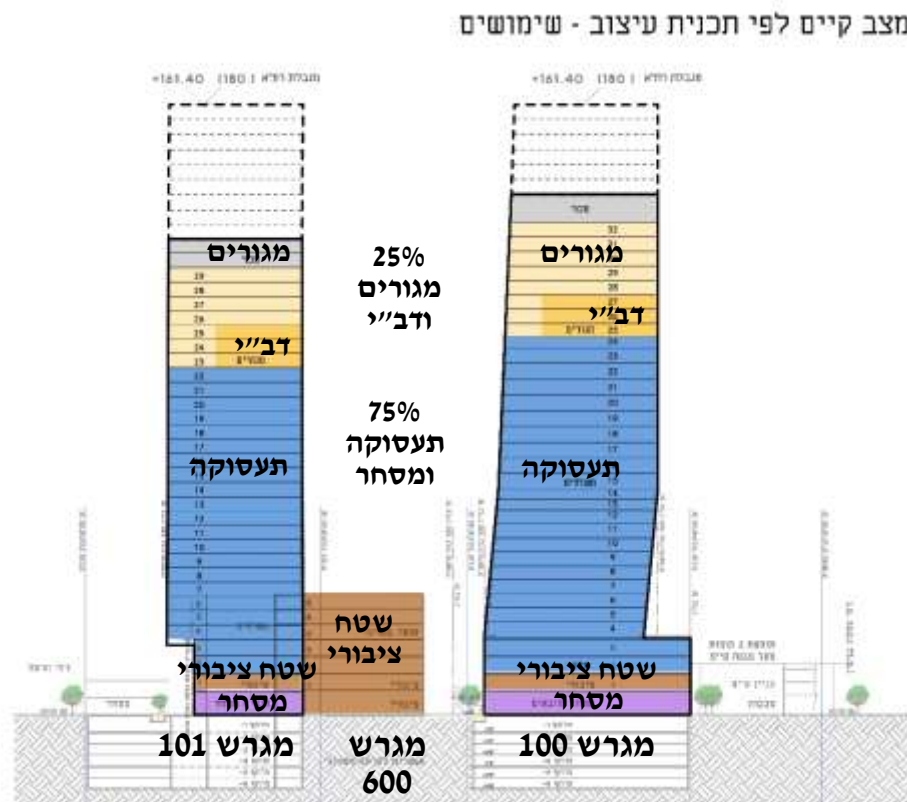
מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 5227-תא/507-1315845 דיון בדיווח על החלטת הווע' המחוזית להפקדה	בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	

- במגרש 101 תוספת זכויות בנייה של כ- 8 קומות.
- גובה קומות טיפוסיות ומספר קומות מיוחדות לפי תכנית תא/מק/4816.
- **תכנית וקווי בניין:** ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.
- **איחוד וחלוקה:**
 - התכנית כוללת טבלאות הקצאה במגרש 100 בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.
 - עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.
- **שטח פתוח:** ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.
- **הקצאות לצרכי ציבור:**
 - כל ההקצאות הציבוריות הנדרשות לתוספת זכויות הבנייה בגת רימון יוקצו במגרש בית רומנו לפי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
 - ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4816 יועברו לבית רומנו, במקום במגרשים 100 ו 101 בגת רימון.
 - מגרש 600, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה ללא שינוי.
 - לא יידרשו הקצאות ציבוריות נוספות בתחום תכנית ניבה גת רימון, מעבר לקיים בתכנית המאושרת ולשטחים הציבוריים במגרש בית רומנו מכוח תכנית זו.

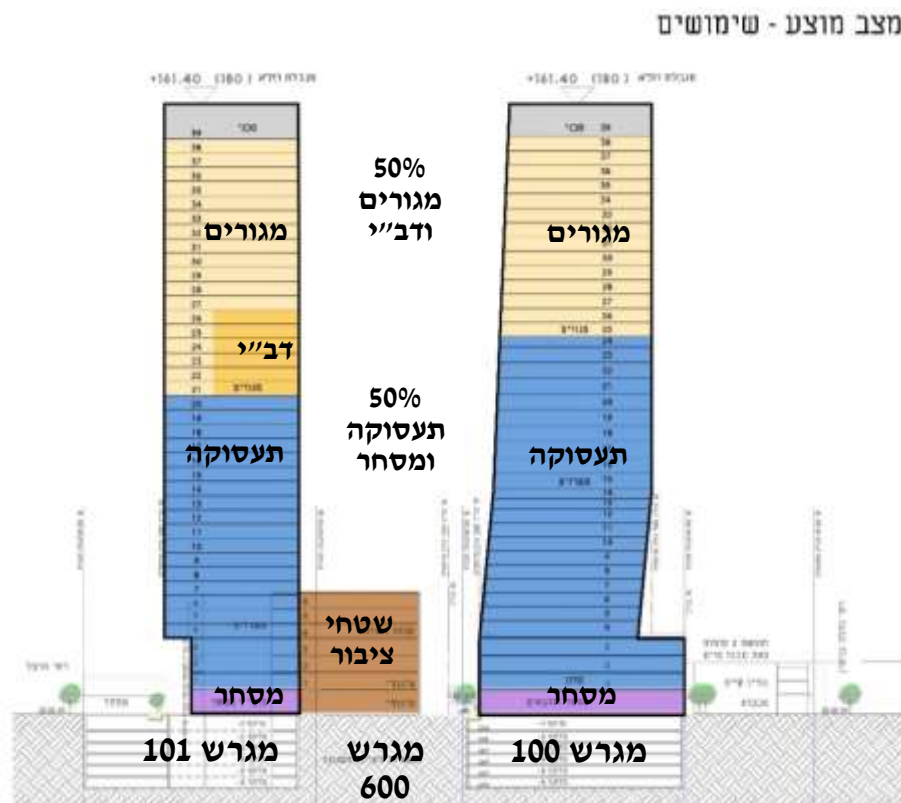
הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4816.

חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

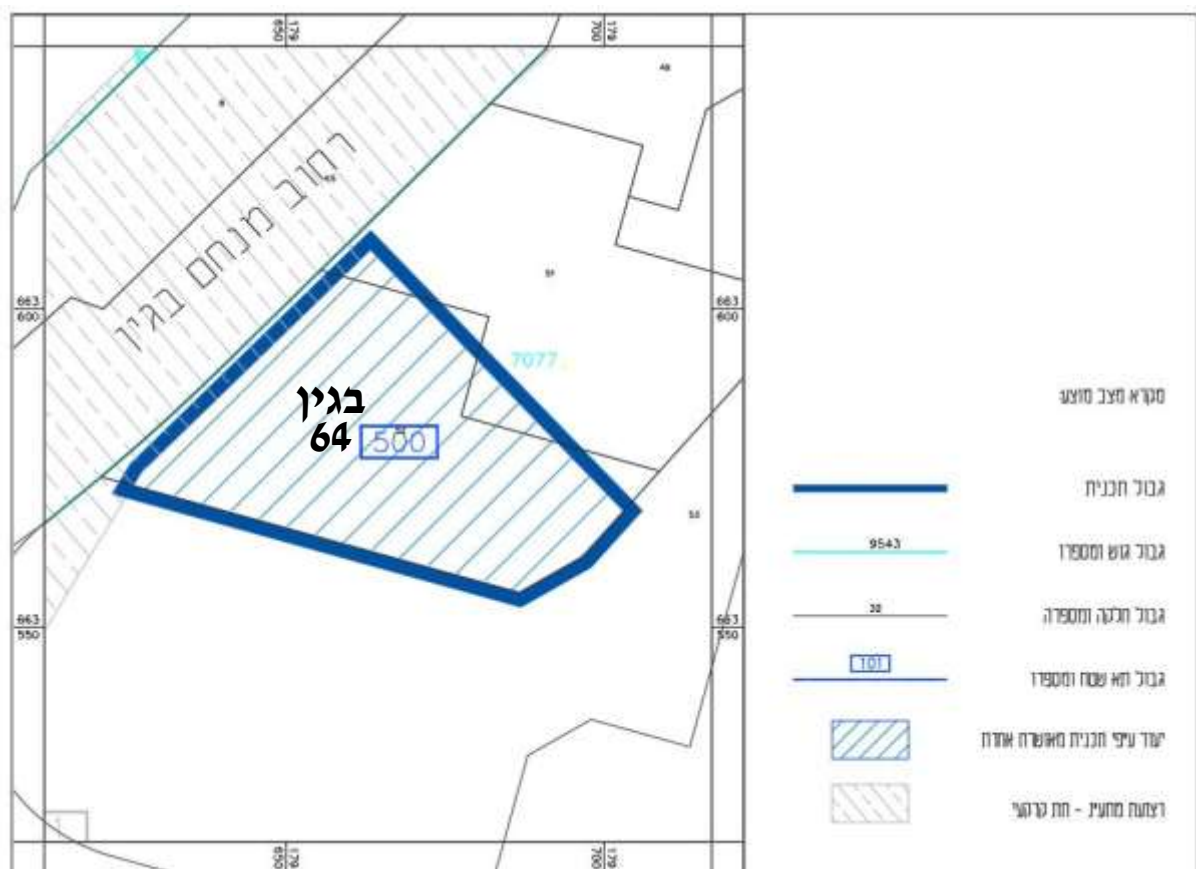


3. מנחם בגין 64

כללי: במרחב מנחם בגין 64 תכנית מאושרת תא/מק/4918. תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לתעסוקה, ומקצה שטחי ציבור בנויים נוספים בתחום התכנית.

3.א. מנחם בגין - מצב מאושר

תשריט מצב קיים מנחם בגין 64 :



תשריט מצב מוצע מנחם בגין 64 :

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918

זכויות בנייה מוצעות:

- תוספת 7,110 מ"ר זכויות לתעסוקה. סה"כ זכויות בנייה לתעסוקה לאחר התוספת 26,010 מ"ר.
- תוספת של 394 מ"ר ברוטו למבנים ומוסדות ציבור. הקצאה לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי התעסוקה במגרש. סה"כ זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור 1,690 מ"ר.
- סה"כ תוספת 7504 מ"ר זכויות בנייה לכל השימושים. שטחים לאחר התוספת 34,000 מ"ר, רח"ק 16.4.
- שימושי המגורים בכלל זה דב"י ללא שינוי, לפי תכנית תא/4918.
- תמהיל לאחר תוספת זכויות הבנייה: 80.5% לתעסוקה ומסחר, 19.5% למגורים בכלל זה לדב"י.

שימושים: לפי תכנית תא/4918.

קומות וגבהים:

- גובה קומות סטטוטורי ללא שינוי, מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לכ 7 קומות בנוסף למופיע בנספח הבינוי בתכנית תא/4918.

תכנית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

איחוד וחלוקה: עדכון טבלאות הקצאה במגרש בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.

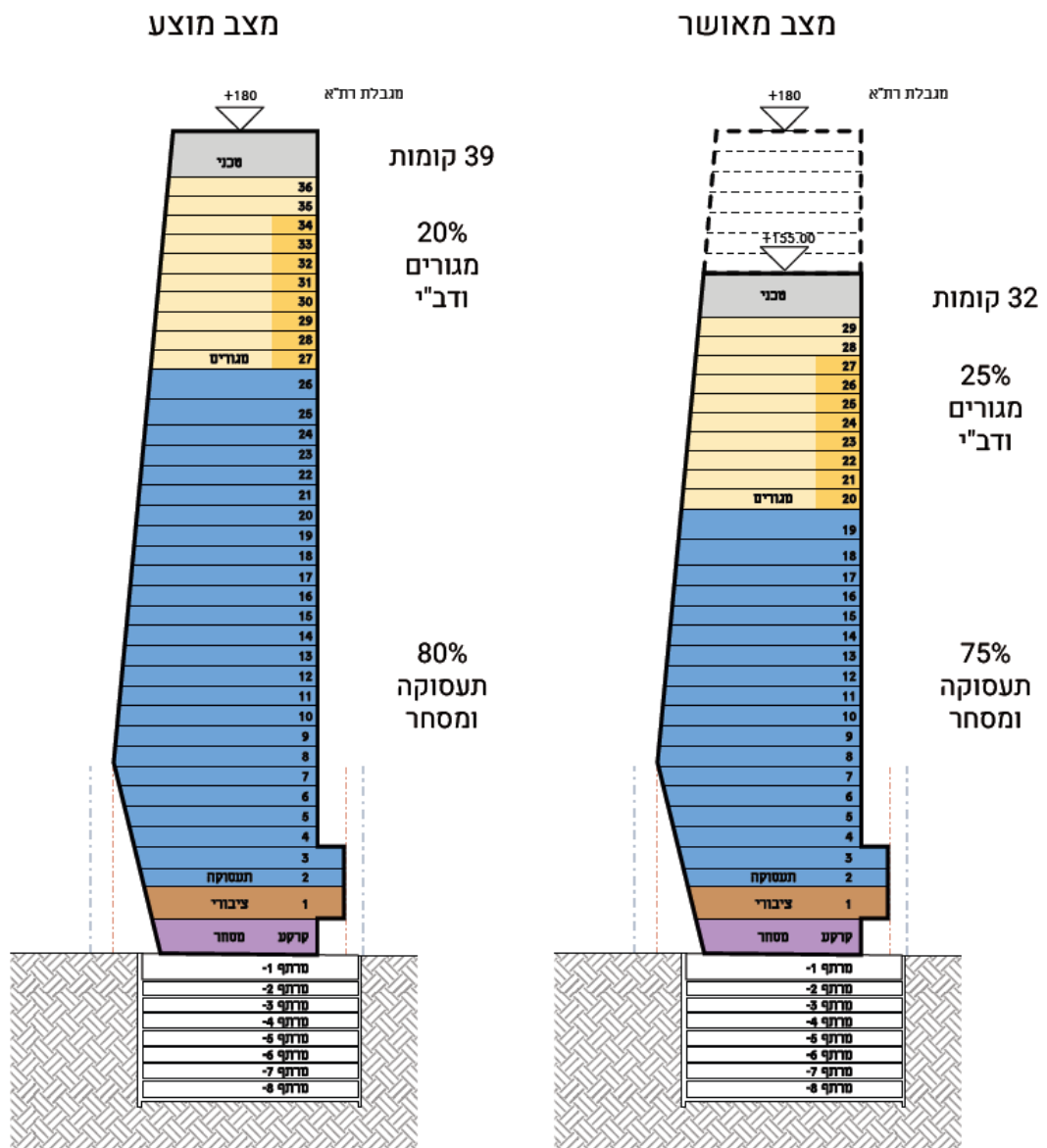
שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

הקצאות לצרכי ציבור:

- תוספת הקצאות לתוספת זכויות הבנייה במגרש בגין 64.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4918 ללא שינוי.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4918.

השוואת חתך מצב קיים/ מצב מוצע מנחם בגין 64



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

טבלת השוואה שטחי בניה:

1. בית רומנו

בית רומנו			
הפרש	מצב מוצע	מצב קיים	יעוד
	מבנים ומוסדות ציבור	אזור לתכנון בעתיד	
0 הפרש ביחס לזכויות לפי תכניות מאושרות. עד 3,227 + מ"ר תוספת אפשרית לבנוי בפועל.	12,377 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות קודמות למסחר ומגורים – 12,377 מ"ר שטח כולל בנוי בפועל – 9,150 מ"ר	
9,815 מ"ר -	-	9,815 מ"ר	מגורים (מתוקף תכניות מאושרות)
7,047 + מ"ר	7,047 מ"ר	-	שטח למבנים ומוסדות ציבור
1,566 + מ"ר	1,566 מ"ר	-	מסחר נלווה ומסחר
עד 3,764 + מ"ר **	3,764 מ"ר **	-	מלאכה ותעסוקה יצרנית
	לפי תכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.	4.5 קומות	מספר קומות

* שינוי הייעוד וקביעת זכויות בנייה במסגרת התב"ע המוצעת מבטלת זכויות אלה.
** השטחים למלאכה ותעסוקה יצרנית בבית רומנו יוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101. ייתכן שינוי ביחס לזכויות אלה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שייקבע במסגרת הכנת המסמכים לועדה המחוזית.

2. ניבה גת רימון

2.A. סה"כ במגרשים 100+101

ניבה גת-רימון – סה"כ מגרשים 100 + 101			
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב	
17,420 מ"ר	78,000 מ"ר	60,580 מ"ר	סה"כ בנוי בפועל מעל הקרקע
22,318 מ"ר	33,899 מ"ר	11,581 מ"ר	מגורים
2,206 מ"ר	5,101 מ"ר	2,895 מ"ר	דירור בהישג יד
4,431 – מ"ר	39,000 מ"ר	43,431 מ"ר	תעסוקה ומסחר
2,673 – מ"ר	-	2,673 מ"ר	שטח ציבורי בנוי
238 (מתוכן כ22 יח"ד)	381 (מתוכן כ50 דב"י)	143 (מתוכן כ28 דב"י)	מס' יח"ד
	מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180 מ' מעל פני הים	עד 40 קומות	מס' קומות

2.B. פירוט לפי מגרשים

התוכן 5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה	מס' החלטה 03/06/2026 526-0011 - 5

ניבה- גת רימון				
	מצב מאושר	מצב מוצע	הפרש	
	עירוני מעורב	על פי תכנית מאושרת אחרת		
מגרש 100 2572 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	32,920 מ"ר שטח כולל	40,202 מ"ר שטח כולל	+7280
	מגורים	6282 מ"ר	15,132 מ"ר	+8850
	דיוור בהישג יד	1570 מ"ר	-	-1570 הועבר למגרש 101
	תעסוקה ומסחר	23,558 מ"ר	25,070 מ"ר	+1512
	שטח ציבורי בנוי	1,510 מ"ר	-	-1510 הועבר לבית רומנו במסגרת ההקצאה
	מספר יח"ד	77 יח"ד	147 יח"ד	70 יח"ד
	מספר קומות	40 קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	
מגרש 101 2161 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	27,660 מ"ר שטח כולל	37,798 מ"ר שטח כולל	+10138
	מגורים מתוך סך הזכויות	5299 מ"ר	18,767 מ"ר	+13468
	דיוור בהישג יד	1325 מ"ר	5,101 מ"ר	+ 3,776
	תעסוקה	19,873 מ"ר	13,930 מ"ר	-5,943
	שטח ציבורי בנוי	1,163 מ"ר	-	-1,163
	מספר יח"ד	66 יח"ד	234 יח"ד	168 יח"ד
	מספר קומות	עד 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	
מגרש 600 1400 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	3,780 מ"ר שטח כולל	ללא שינוי	
	שטח ציבורי בנוי	3,780 מ"ר	ללא שינוי	

הערות לטבלה:

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
- ב. ניתן לנייד זכויות ושימושים בין 100 ל 101.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 226-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

3. מנחם בגין 64

מנחם בגין 64			
יעוד	עירוני מעורב	מצב מוצע	הפרש
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע מגורים*	26,496 מ"ר שטח כולל	33,996 מ"ר שטח כולל	+ 7500
דיוור בהשיג יד	6,300 מ"ר	6,300 מ"ר	-
תעסוקה ומסחר	18,900 מ"ר	26,000 מ"ר	+ 7100
שטח ציבורי בנוי	1,296 מ"ר	1696 מ"ר	+400
מספר יח"ד	70 יח"ד מתוכן 30 דב"י	70 יח"ד מתוכן 30 דבי	
מספר קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	

הערות לטבלה:

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
 ב. מגורים - כולל דיוור בהשיג יד. 30 יח"ד בממוצע 53.5. שטח פלדלת כולל 1605 מ"ר

תנאים לשלב ההיתר ולאכלוס:

ניבה גת-רמון ובגין 64 –

- ללא שינוי מהתכניות התקפות. התנאים יחולו גם על זכויות הבנייה מכוח תכנית זו
 - ניתן להוציא היתרי בניה ביחס לזכויות המאושרות בכל אחת מהתכניות. בכל אחד מהמגרשים הסחירים
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה הכולל זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור אדריכל העיר להתאמת תוספת זכויות הבנייה לתכנית עיצוב מאושרת שנערכה לפי התכנית המאושרת.
- לבית רומנו –
- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 - למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

02.08.2023

תוכנית ניבה גת רימון – בית רומנו – מנחם בגין 64

מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בנייה למגורים ותעסוקה באזורי המע"ר המטרופוליני, במתחם ניבה גת רימון ובמגדל מנחם בגין 64 במתחם חאסן עראפה והקצאת מגרש בית רומנו עבור מבנים ומוסדות ציבור. **מיקום:** התוכנית כוללת 3 מרחבי תכנון בית רומנו ומרחב ניבה גת רימון הממוקמים בין פארק המסילה לרחוב יפו אילת. מגדל תעסוקה במרחב יצחק שדה.

נתוני תכנון:

מתחם ניבה גת רימון - תוכנית תא 4816

- **גבולות התוכנית:** פארק המסילה מצפון ורחוב יפו-אילת מדרום, רחוב הרצל במערב ושטח לתכנון בעתיד במזרח.
- התוכנית קובעת בתאי שטח 100-101 שני מגדלים מעורבי שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ושטחי ציבור מבונים.
- בין המגדלים נקבע מגרש ציבורי ביעוד שב"צ-שצ"פ בתא שטח 600A.
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- **שטח התוכנית:** 6.156 דונם
- **יעוד קרקע:** מגרשים 100A ו-B101 ביעוד עירוני מעורב, תא שטח A600 בשטח של כ-1.4 דונם ביעוד מפוספס של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **זכויות בנייה (מצב נכנס):**

סה"כ שטחי בנייה	תא שטח B101	תא שטח A100	רח"ק
-	12.8 רח"ק	12.8 רח"ק	רח"ק
4.733 דונם	2.161 דונם	2.572 דונם	שטח המגרש (דונם)
2,673 מ"ר	1,163 מ"ר	1,510 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור מ"ר
2,895 מ"ר	1,325 מ"ר	1,570 מ"ר	דיוור בהישג יד
11,581 מ"ר	5,299 מ"ר	6,282 מ"ר	שטחי בנייה למגורים
43,431 מ"ר	19,873 מ"ר	23,558 מ"ר	שטחי בנייה לתעסוקה
60,580 מ"ר	27,660 מ"ר	32,920 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה
143	66	77	יחידות דיוור (כולל דב"י)

בניין B1 בחאסן עראפה - תוכנית תא 4918

- **גבולות התוכנית:** התוכנית ממוקמת במרחב חאסן עראפה (יצחק שדה) גובלת בדרך מנחם בגין והשפ"פ המרכזי של המרחב.
- התוכנית קובעת מגדל מעורב שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ומוסדות ציבור.
- **שטח התוכנית:** 2.527 דונם
- **יעוד קרקע:** עירוני מעורב
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

• זכויות בנייה (מצב נכנס):

מנחם בגין 64 (B1)	
רח"ק	12.8 רח"ק
שטח המגרש (דונם)	2.070 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,296 מ"ר
דיוור בהישג יד	1,605 מ"ר + שטחי שירות
שטחי בנייה למגורים	4,695 מ"ר (משטח זה יש להפחית ש"ש לדב"י)
שטחי בנייה לתעסוקה	18,900 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	26,496 מ"ר
יחידות דיוור	45
דיוור בהישג יד	30

בית רומנו – אזור לתכנון בעתיד [תוכנית 1200]

נבנה לפני כ- 75 שנה בבניין סוחרים, זהו מבנה בצורת ח' שבמרכזו חצר פתוחה מרכזית לשמיים. כאשר הוקם, שכנו במבנה 300 חנויות שונות ומספר מוסדות ציבוריים ביניהם משרדי ממשלה, דוגמת חלק מיחידות המנהלה של משרד הביטחון וצה"ל, פקיד שומה תל אביב, מועצת הפיקוח על פרי הדר, פרקליטות מחוז תל אביב ועוד.

בהמשך המבנה נודע בעיקר בזכות חנויות הביגוד והאופנה הרבות שפעלו בו. כיום המגרש בידיים פרטיות והוא משמש מוקד לאומנות, תרבות, חיי לילה קולינריה ומסחר.¹ לבניין תכנון וערכים אדריכליים ראויים לשמירה המהווים חלק מזהות המקום.

- שטח המגרש: כ-2.9 דונם
 - ייעוד קרקע: שטח לתכנון בעתיד
 - תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
 - זכויות בנייה: תוכנית 1200 קובעת את השטח לתכנון בעתיד.
- מדיניות מרחב המסילה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תוכניות שקדמו לתוכנית 1200 ותמ"א 38 לפיכך ניתן להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב שימוש מגורים, תוספת קומת מגורים לפי תמ"א 38 ותוספת קומה חלקית על תוכנית ג'.
- במקרה זה סה"כ זכויות בנייה הינן 12,377 למסחר ולמגורים מתוכן 9,815 מ"ר למגורים. על פי מדידות שנערכו שטחו הבנוי של הבניין הינו כ- 9,150 מ"ר

מצב מתוכנן:

ניבה גת רימון – שינוי לתוכנית תא 4816

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 50% מגורים (כולל דב"י), 50% תעסוקה.
- רח"ק: 16.5
- זכויות בנייה: 78,000 מ"ר, תוספת זכויות של 24,524 מ"ר למגורים (הכוללות 9,815 מ"ר של מגורים שניתן היה לממש בהיתר במגרש בית רומנו) גריעת זכויות של 4,431 מ"ר מרכיב התעסוקה.

1 מידע מתוך אתר WIKIPEDIA ערך בית רומנו (תל אביב)

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 5227-1315845 תא/507 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

- יחידות דיור: סה"כ 381 יחידות דיור, תוספת של 238 יחידות דיור כלפי המצב המאושר, שטחי ברוטו ליחידת דיור כ-102 מ"ר שטח פלדלת של כ-70-80 מ"ר.
- שטחי ציבור מבונים: בהיקף כולל של 2,673 מ"ר מבונה שוו"ע ל-1 דונם קרקע ציבורית (לפי מקדם 2.7) שטחים אלה יועתקו לבית לבית רומנו.
- דיור בהישג יד: תוספת של כ-2,206 מ"ר מתוך שטחי הבנייה למגורים עבור דיור בהישג יד **המהווים 15% מתוספת שטחי הבנייה למגורים**. סה"כ כ-5,101 מ"ר כ-50 יחידות דיור תוספת של כ-22 יחידות דיור.

חאסן עראפה – שינוי לתוכנית תא 4918

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 20% מגורים (כולל דב"י), 80% תעסוקה.
- רח"ק: 16.4
- זכויות בנייה סחירות: 34,000 מ"ר, תוספת זכויות של 7,110 מ"ר לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות המגורים והדב"י.
- שטחי ציבור מבונים: תוספת של 394 מ"ר מבונה וסה"כ 1,690 מ"ר

פרוגרמה לשטחי הציבור:

- שטחי ציבור נדרשים לרכיב המגורים במרחב ניבה גת רימון - תוספת 238 יח"ד לדיור ודיור בהישג יד. הנחה לגודל משק 2.2 בית בהתאם לממוצע הכלל העירוני, שנתון חינוך ממוצע 1.2%, שטח יחידת דיור ממוצעת 70-80 מ"ר.
- שצ"פ 2.6 דונם מתוכם כ-1.57 דונם שטחי סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש.
- מבני ציבור 1.8 דונם מתוכם 1.6 מקומי 0.21 כלל עירוני. לשטחים אלה נדרש להוסיף 1 דונם עבור מוסדות ציבור שנגרעו משטחי הציבור המבונים במרחב ניבה גת רימון, סה"כ **2.8 דונם**.
- שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – תוספת של 7,110 מ"ר.
- שטחי ציבור נדרשים לרכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – 0.146 דונם קרקע, שוו"ע לכ- **400 מ"ר מבונים**. (לפי מכפיל 2.7)²

הקצאות לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור - בתחום התוכנית יקבעו שטחים ציבוריים בהיקף כולל של 4.3 דונם ו-1,690 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוספת למצב המאושר הינה **מגרש בית רומנו בהיקף של 2.9 דונם שיוקצה במלואו וירשום על שם העירייה בייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור** וכן כ-400 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל B1 במרחב יצחק שדה.

שטחים פתוחים - התוכנית אינה מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים אך משמרת את השטחים הפתוחים המאושרים בתחומה. מגרש A600 בהיקף של 1.4 דונם בייעוד מעורב של שטחים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, שפ"פ בהיקף של 0.5 דונם במרחב ניבה גת רימון ובהיקף של 0.65 דונם במרחב חאסן עראפה.

תמהיל יחידות הדיור

² חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות 40% * אחוז התעסוקה בפרוייקט
 $0.8 * 0.4 * 7,500 / 34,000 = 7\%$ שיעור ההקצאה הנדרש,
 $0.07 * 2,070 = 0.146$ דונם, שוו"ע ל-394 מ"ר בנוי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 26-0011	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

התוכנית קובעת ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיון בהישג יד

התוכנית קובעת ש15% מתוספת שטחי בנייה למגורים ישמשו לטובת דיור בהישג יד. במרחב ניבה גת רימון כ-50 יחידות דיור בהישג יד, (תוספת של כ-22 דירות כלפי המצב המאושר) במרחב חאסן עראפה -30 יחידות דיור (ללא שינוי כלפי המצב המאושר). תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי. הוראות התוכנית והנחיות תכנוניות יהיו על המדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון.

מלונאות התוכנית לא תוסיף שטחי מלונאות מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.

תועלות ציבוריות

התועלת הציבורית של פרויקט זה הינה הפנית בית רומנו למגרש בבעלות עירונית מלאה שתאפשר את המשך שימור התרבות והקהילה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיו :

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תכנית הכוללת שלושה מרחבי תכנון , מרחב תכנון בגין 64, מרחב ניבה גת רימון ומרחב בית רומנו. שלושה מרחבים שנמצאים בליבת המטרופולין. התכנית נערכה על ידי משרד משה צור עבור היזם Y BOX. התכנית כוללת את בית רומנו כמגרש להקצאה לצרכי ציבור ובנוסף נעביר למגרש במסגרת איחוד וחלוקה זכויות שכירות עירוניות למלאכה ותעסוקה יצרנית. במרחב ניבה גת רימון התווספו

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 5227-1315845 תא/א - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	
0011-26 - 5	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

זכויות בניה שבגינן ההקצאה לצרכי ציבור תיכלל בתוכנית עד לתמהיל של 50% למגורים כולל דב"י בתוכו ו-50% לתעסוקה ומסחר, כשבמגרש בגין 64 אנו ממליצים להוסיף זכויות בניה לתעסוקה כשהקצאת שטח ציבורי בנוי תהיה בתוך המגרש עצמו.

מציג את התוכנית במצגת.

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית.

מילי פולישוק: בבגין כמה מגורים?

אודי כרמלי: בבגין לא מתווסף שטח למגורים. כל שטח מגורים שנוסף נצטרך לתת מענים ציבוריים מתאימים.

דורון ספיר: יש כאן תכנית שמאפשרת לבית רומנו להישאר ולהפוך להיות ציבורי, תכנית חשובה.

נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

משתתפים:

דיווח על השינויים בהוראות התכנית שנכללו בהחלטת הועדה המחוזית להפקדה:

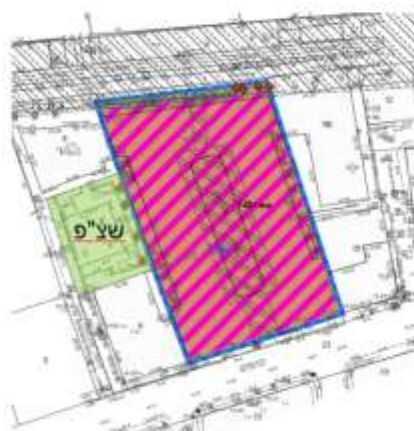
הועדה המחוזית דנה בהפקדת התכנית בשני דיונים: בנוב' 2025 נתקבלה החלטה בנושאים תכנוניים ובאפר' 2026 נתקבלה החלטה בנושאים משפטיים ושמאיים. להלן פירוט השינויים הנדרשים במסמכי התכנית בין אישור הוע' המקומית מיום 9/8/2023 לבין החלטת ההפקדה בועדה המחוזית:

בית רומנו (תא שטח 400):

הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה	תא השטח הנכללים בתכנית
נכלל מקטע דרך המקשר בין בית רומנו לבין מתחם ניבה-גת-רימון והם מתחם איחוד וחלוקה משותף.	לדרישת הוע' המחוזית הוצא מקטע הדרך המקשר הוצא מתחום התכנית.	
ע"פ תכנית צ'	עד 7 ק' (תוספת 3 ק' על הקיים)	גובה הבניה
שימושים ציבוריים מסחר ותעסוקה בתת הקרקע: שימושים לפי תכנית ע1	לא תותר המרת שטחים מתעסוקה לשטחים ציבוריים. שטחי הציבור יופרדו משטחי התעסוקה.	שימושים
	לא תותר הריסת המבנה והוא יוגדר ל-Re-Use. יש לאפשר שימוש של גג פעיל לטובת הציבור. תחום החצר ישמר, יתאפשר קירוי עונתי לחצר שלא יעלה על 30% משטחה; תסומן בחצר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תנאי להיתר בניה: פתיחת מעבר ציבורי חדש בק"ק, בין החצר הפנימית לשצ"פ שממערב לבניין.	הנחיות מיוחדות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5227-תא/507-1315845 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
5 - 0011-26	דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה

החלטה להפקדה בועדה המחוזית

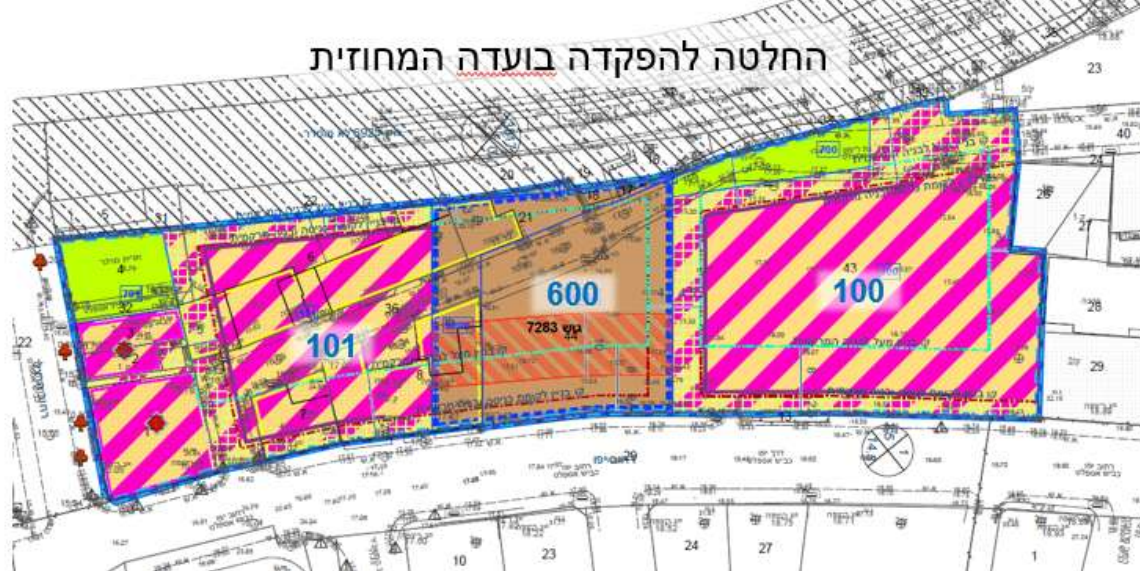
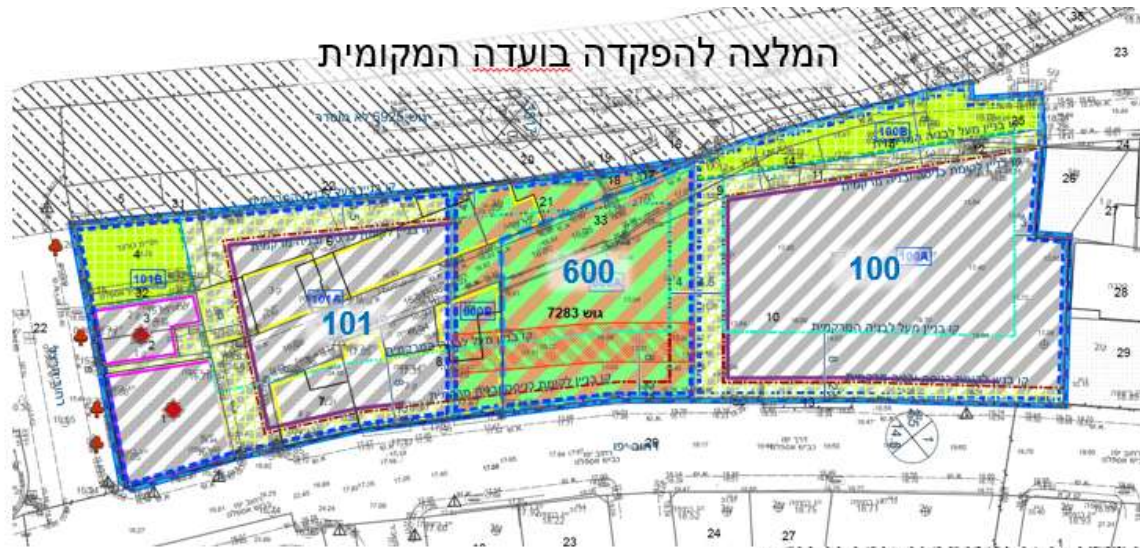


המלצה להפקדה בועדה המקומית



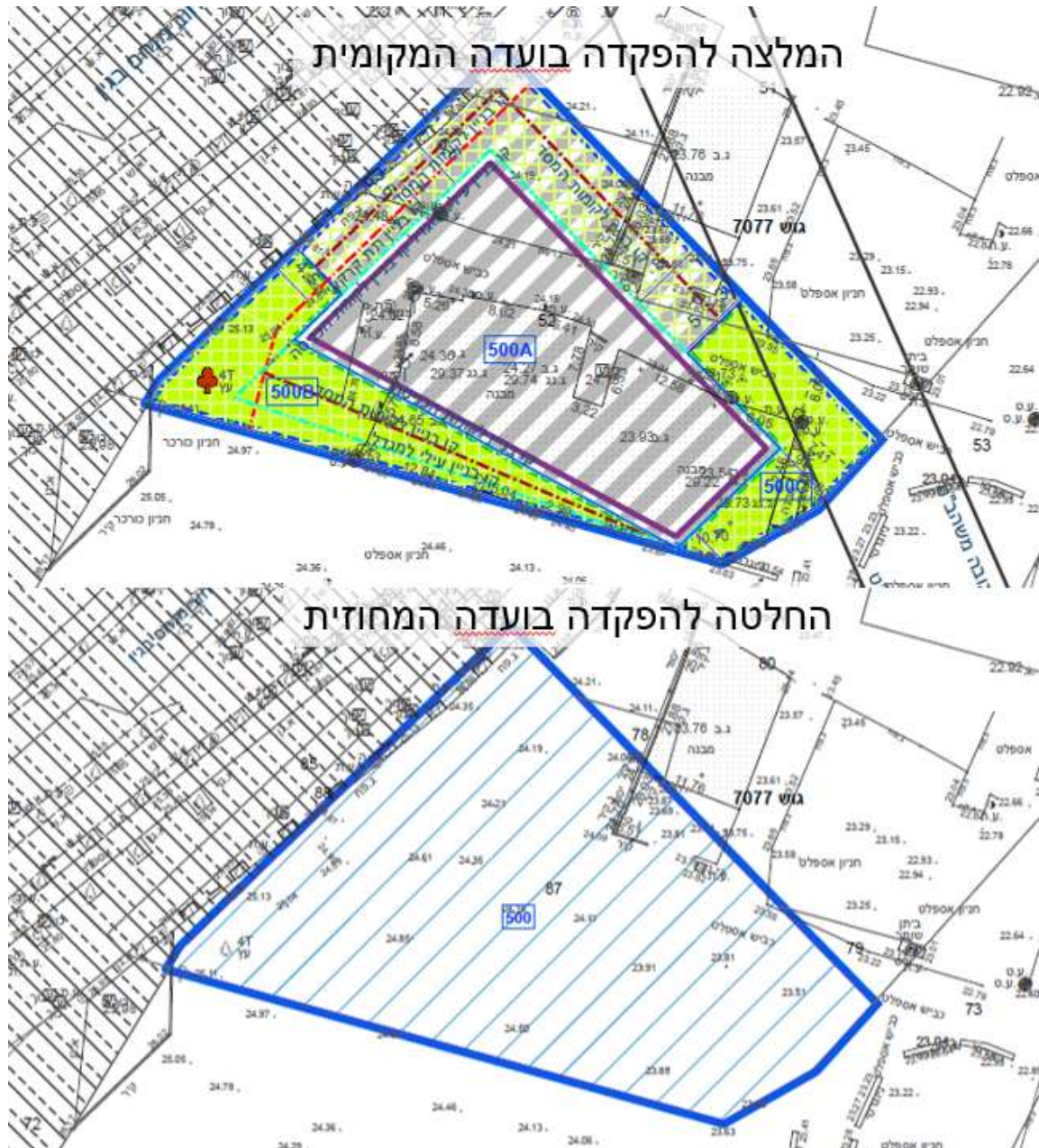
מתחם ניבה-גת רימון:

הוראות התכנית שהומלצו ע"י הוע' המקומית	הוראות התכנית בהחלטת הוע' המחוזית להפקדה	
ייעוד הקרקע: עירוני מעורב.	ייעוד הקרקע ישונה למגורים ותעסוקה.	תאי שטח סחירים (100-101)
לכל תא שטח סחיר גלווה שפ"פ בזיקת הנאה, להרחבת פארק המסילה.	שפ"פים ישונו לשצ"פים (700 ו-701), למעט תחום בו ממוקם צובר גז לשימוש המגרשים הסחירים.	
	השצ"פים יחושבו כחלק מהדרישות במגרשים הסחירים: שטח חלחול, נטיעות וחניות אופניים.	
קווי בניין לקומות המסד בתא שטח 101:	קווי הבניין לקומות המסד בתא שטח 101 יוקטנו: 5 מ' כלפי מע', 3 מ' כלפי צפ'.	
(עמודי המגדל מחוץ לנפח המסד)	(כדי להכניס את העמודים לנפח הבנוי).	
ייעוד הקרקע: משולב שב"צ / שצ"פ + הוראות המבטיחות כי 50% מתא השטח יהיו ללא בניה, יכללו נטיעות עצי צל ויתפקדו כשטח פתוח, ללא גידור ועם קישוריות מיטבית לפארק המסילה.	ייעוד הקרקע ישונה לשב"צ.	תא השטח הציבורי (600)
	תכנון החניה בתאי השטח הסחירים (100 ו-101) והציבורי (600) יבטיח היתכנות לחניון אחד, שישמש כולו כחניון לכלל השימושים. לא תותר הצמדת חניות לשימושים, למעט למגורים ולמוסדות ציבור. בין החניונים יקבע קו בניין 0 ותסומן זיקת הנאה הדדית.	חניה



בגין 64:

- ייעודי הקרקע ישונו מ"עירוני מעורב" ו-"שפ"פ" ל-"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
- יוסרו מהתשריט סימוני הוראות שאינם מהווים שינוי למצב המאשר.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בהתאם להחלטות הועדה המחוזית.
 תישקל האפשרות להגיש התנגדות מהנדס העיר לנושאים הבאים :
 שימושים, הנחיות מיוחדות וקווי בנין.

**בישיבתה מספר 50011-26 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה
 לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית, ומבקשת ממהנדס העיר להגיש
 התנגדות בנושאים הבאים : שימושים, הנחיות מיוחדות וקווי בנין.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-0367482 תא/4206 - מגדל בין ערים
6 - 11-0011-26	דיון בדיווח (2)

מוסד התכנון המוסמך: הועדה המחוזית

מיקום: בין רחוב בגין ורחוב ז'בוטינסקי רמת גן לבין רמפת יציאה של מחלף הרכבת מנתיבי איילון צפון



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110		חלק		365,357,37,36,34

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

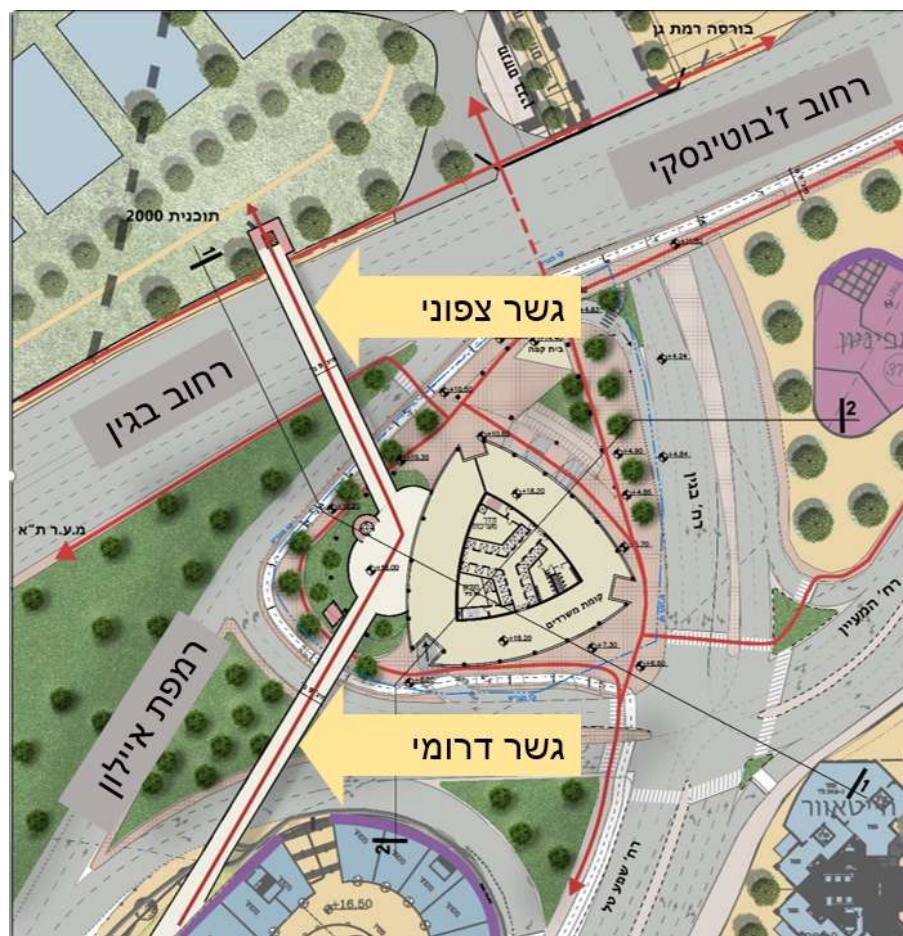
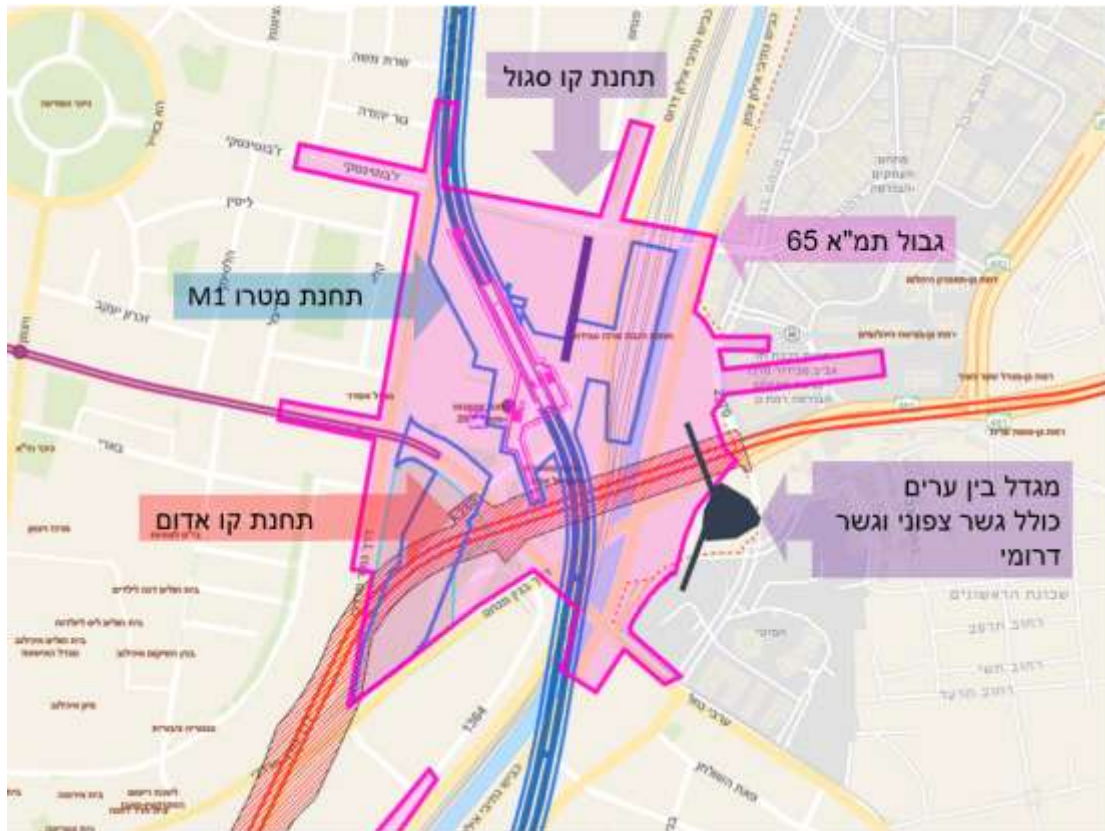
מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

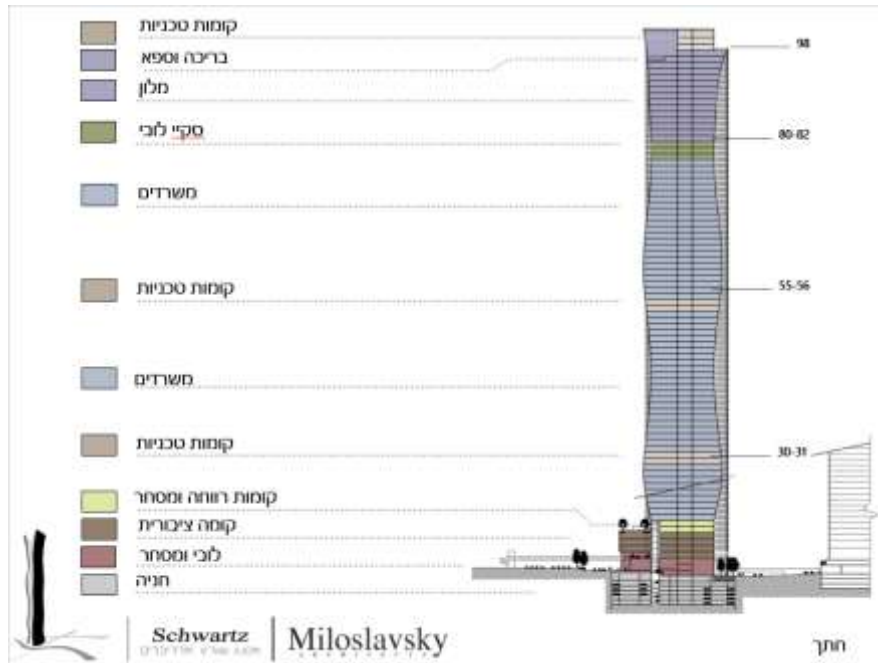
מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-0367482 תא/4206 - מגדל בין ערים
6 - 0011-26	דיון בדיווח (2)

5. התכנית קובעת תנאים להיתר בניה ואכלוס, בין היתר, בנוגע להקמת גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמפורט להלן.

דיון בשינוי שלביות בתכנית המאושרת

1. בשל מיקומו הייחודי של מגרש "בין ערים" בין דרכים עורקיות, תוכננו שני גשרים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים: הגשר הדרומי - המחבר את מרחב הסיטי גבעתיים, והגשר הצפוני - המחבר בין המגרש לבין הדופן הצפונית של רחוב ז'בוטינסקי/בגין.
2. תכנון הגשר הצפוני הינו פועל יוצא של תכנית מרחב 2000 המשתרע על מרחב סבידור, במטרה לגשר בין בנין בין ערים לבין מרחב 2000 (מרחב סבידור).
3. כדי להבטיח את ביצוע הגשר, התכנית קובעת הוראות בסעיף 6.1.17 (ב) "תנאים למתן היתרי בניה": "תנאי לביצוע המבנה יהיה הבטחת ביצוע גשר הולכי רגל לכיוון צפון (מעל רחוב ז'בוטינסקי/רמת גן/מנחם בגין, תל אביב) במלואו".
- וכן בסעיף 6.2.6 "תנאים למתן היתר איכלוס": "פיתוח בפועל של כלל השטחים הפתוחים והציבוריים במפלס הקרקע ובמפלסי הכניסות השונים, לרבות שטחי הגשרים וזיקות הנאה למעבר הציבור".
4. לאור הצטלבות תחנות הסעת המונים במרחב סבידור – תחנת מטרו M1, תחנת רק"ל סגול, תחנת רק"ל אדום ותחנת "סבידור מרכז" של רכבת ישראל, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבתה מס' 677 מיום ה' באב התשפ"ב (2 באוגוסט 2022) על הכנת תמ"א 65 – תוכנית מיתאר ארצית חלקית למרכזי תחבורה משולבים, אשר תכלול תכנון מפורט לשבעה מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים) ביניהם – סבידור. התכנון בתמ"א 65 של מתח"ם סבידור, בסמכות התכנון של הוועדה הארצית, מחליף את תכנון מרחב 2000.
5. הגשר הצפוני הינו בתחום הקו הכחול של מתח"ם סבידור במסגרת תמ"א 65, ולכן נחיצותו, מיקומו ותכנונו יקבעו במסגרת התמ"א כחלק ממערך התנועה בכלל המרחב. לפיכך יש צורך להפריד בין מימוש הבניה במגרש לבין מועד הקמתו של הגשר, בהתאמה לתכנון העתידי ומימוש התכנון.
6. לאור האמור לעיל מוצע לשנות את שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו, כך שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, כפי שנקבע בסעיפים 6.1.17 (ב) ו-6.2.6 בתכנית. הגשר יתוכנן ויוקם על ידי ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתח"ם סבידור. מובהר שעל התכנון במגרש להביא בחשבון תכנון של גשר עתידי ונדרש להציגו במסגרת תוכנית העיצוב ולאחר מכן בהתאמה במסגרת היתר הבניה. בהתאם לסעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שינוי השלבויות בתכנית הינו בסמכות הוועדה המחוזית.





חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את שינוי השלבויות כמפורט לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
מגדל בין ערים - 4206/תא 507-0367482	03/06/2026
דיון בדיווח (2)	6 - 0011-26

אדי אביטן: מציג את התוכנית ואת שינוי השלבויות.

אורלי אראל: מתחם 2000 סבידור הנו מתחם משולב שבעצם מי שלקח את התכנון עליו זו מדינת ישראל בתיאום איתנו, נת"ע מקדמת את התכנון, עדיין אין שם תכנון או לא יודעים הגשר הזה לאן יגיע ולכן אנחנו מחכים לתכנון מתחם סבידור כדי שנוכל לתכנן אליו את הגשר. הגשר יהיה כאשר המדינה תסיים את התכנון למתחם סבידור.

ליאור שפירא: אנחנו דנים רק על שלבויות הגשר.

מיטל להבי: זה מגדל טוב של 100 קומות זה בדיוק מה שאמר מהנדס העיר שגם הוועדה המחוזית מסבה אותנו לציר כזה. תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה 100 קומות וזכויות בניה. נתקלתי בגשרים ששמנו אותם בשלבויות מאוחרת ואז אמרנו שגשר זה החלטה תקציבית ומנכ"ל העירייה צריך לאשר זאת. השאלה איך אפשר להבטיח שזו החלטה תכנונית ולא תקציבית?

מצדה דרורי: הגשר הוא רצף של כמה גשרים שמחברים את גבעתיים הוא הרביעי בסדרה, השאלה אם שינוי שלבויות שהיא קבועה בתעודת גמר או בהיתר היא ביטול שלבויות, שינוי שלבויות לאיזה שלב?

אורלי אראל: לשלב שבו עיריית ת"א ומדינת ישראל יחליטו איך יראה מתחם סבידור. זה תמ"א 65 זה אל אצלנו ביד, המדינה לקחה את זכות התכנון למתחם הזה, וטוב שכך, הכל צריך להיות מתוכנן בראיה אחת ואחודה. כל עוד אין תכנון שעבר באיזו וועדה תכנונית אין לנו שום ידע לאן זה הולך.

אודי כרמלי: רק אצלנו היו ישיבות עם רכבת ישראל ומתכנני המתחם. כל אחד רואה את האזור בצורה אחרת לגמרי וזה לגיטימי. השאלה האם אנחנו צריכים לחכות עם פיתוח העיר בפרגמנט הקטן הזה של הגשר עד שיהיה קונצנזוס תכנוני בקרב כל הגורמים? או בעד שלא להשאיר את התנאי של בניית הגשר כתנאי לאכלוס הבניין, כפי שמופיע היום בתב"ע.

מיטל להבי: הם התחילו לבנות את המגדל?

אודי כרמלי: עדיין אין כלום

מיטל להבי: אז יכולים לוותר להם בשלב ההיתר או בשלב יותר מאוחר

אורלי אראל: זו החלטה של וועדה לשינוי שלבויות

מיטל להבי: לפעמים משנים שלבויות גם בשלב ההיתר או בתוכנית עיצוב

מלי פולישוק: יהיה מגדל ולא יהיה גשר?

אודי כרמלי: אנו נגשים לקראת שיווק השטח, אלי ירחיב בנושא

מיטל להבי: איפה הקופה שמבטיחה את ביצוע הגשר? הבעיה הזו היתה גם בגינדי

אלי לוי: שבוע הבא נוציא מכרז למגרש. כשמוציאים מכרז חייב ליצור וודאות ליום כדי שיקבל טופס אכלוס כאשר הוא מסיים את הבניה. במקרה זה יש גשר שאין לו את התכנות הבניה למועד האכלוס ולכן מה שאנו עושים דוחים את הביצוע, הביצוע עובר מהיום לעירייה ולמנהל ביחד. במסגרת ההסכמות עם המנהל כל אחד יממן את חלקו בהתאם לאחוזי לבעלות שלו במגרש. לנו יש 64 אחוז ולנהל 36 אחוז וכל אחד מתחייב לממן את הקמת הגשר לכשתאפשר.

מלי פולישוק: זה חלק מתנאי המכרז הגשר?

אלי לוי: הגשר הוא חלק מהתב"ע

מלי פולישוק: זה שניגש למכרז יודע שהוא צריך לבנות גשר?

ליאור שפירא: השאלה לא מובנת. נאמר שצריך להתנתק מהגשר והמכרז, המכרז מי שיזכה יבנה בניין ובוזה נגמר חלקו. אנחנו לקחנו בחשבון את עלות הגשר העירייה תבנה את הקשר ללא קשר לקבלן ואת זה צריך לתמחר במכרז. אם שאלתם על וודאות אז זה בוודאות היות ואנו מבצעים את זה.

מצדה דרורי: המורכבות במתחם ברורה וידועה ולוחות הזמנים לא נמצאים כאן. בעבור התוכנית שינוי השלבויות הוא בעצם ביטול התנאי, כי אין שלב מאוחר יותר שאפשר לקבוע בתוכנית לבניית הגשר.

ליאור שפירא: אנו עושים שלבויות על מנת שלא תיווצר סיטואציה שהגשר לא ייבנה. העירייה לוקחת על עצמה את בניית הגשר ולכן אין חשש שאנו לא נבנה את הגשר, לנו לא צריך להציב לנו תנאים.

מצדה דרורי: השאלה היא פרודורלית

ליאור שפירא: אנו נאפשר אכלוס המגדל ואנחנו והמנהל נבנה את הגשר

אלי לוי: זה לא לבטל זה לדחות את הביצוע

מצדה דרורי: זו שאלה פרודורלית, במובן הסטטורי השינוי של השלב הוא ביטול התנאי עבור התוכנית אלי לוי: עבור האכלוס של הבניין הזה, אבל עדיין הגשר קיים כהתניה רק שהתניה נדחית כאשר יגידו היכן לשים את הגשר

מצדה דרורי: זה מובן בהיבט התכנוני שלו, להבנתי שינוי השלבויות היא ביטול התנאי השאלה מהו מקור הסעיף של שינוי השלבויות.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רק ממליצים

אלי לוי: אנחנו צירפנו למכרז הוראה מפורשת שאנו פועלים לשינוי השלבויות ומותנה באישור המחוז מתוך ראיה שעד שהוא יקבל את ההיתר יהיה אישור המחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה של שינוי השלבויות

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	מגדל בין ערים
6 - 26-0011	דיון בדיווח (2)

להמליץ לוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה בחוק התכנון והבניה ולאשר את שינוי שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו כנקבע בתכנית תא/4206 כך, שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, ולקבוע כי הגשר יתוכנן ויוקם ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתחם סבידור.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מטרת הדיון: דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית – ישיבת ועדת משנה א' מס' 2026003 מתאריך 11.5.26 בנושא שינוי שלביות, להלן נוסח ההחלטה:

בפני הוועדה הוצגו עמדת הוועדה המקומית וכן עמדת נתיבי איילון. הוועדה סבורה כי מדובר על חיבור קריטי לכיוון צפון אשר הינו חיוני במרחב. עם זאת, מסכימה הוועדה כי בעת הזאת יש חוסר ודאות לגבי התכנון של המתחם, ולכן לא ניתן בעת הזו לקדם את מימוש הגשר.

נוכח האמור, הוועדה סבורה, כי ניתן לדחות את התנאי לאכלוס המפורט בסעיף 6.2.6 תוך הותרת התנאי המחייב את הבטחת ביצוע הגשר כקבוע בסעיף 6.1.17 (ב), וזאת על מנת להבטיח מעבר הולכי רגל מהיר ויעיל בין הפרויקט למתחם.

נוכח העובדה, כי לא קיים כרגע מועד להשלמת התכנון בדופן הצפונית של ז'בוטינסקי במסגרת תוכנית מתחם סבידור, הוועדה סבורה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 145(ג) לחוק, כי שילוב הפתרונות המרחביים הבאים (בהתאם למוצג בתשריט המצורף) כתנאי לאכלוס ייתן מענה סביר לתקופה הביניים. בהתאם, חלף התנאי הקבוע בסעיף 6.2.6 יבואו התנאים הבאים:

1. שדרוג בפועל של מדרכה קיימת בדופן הדרומית של גשר ז'בוטינסקי, במקטע מנחם בגין - ערבי נחל, תוך הרחבתה למקסימום האפשרי במסגרת יעוד הקרקע המאושר, לרבות פתרונות הצללה ותאורה. הפתרון יכול שיבוצע במסגרת פרויקט משרד התחבורה ועיריית תל אביב-יפו - "סבידור 2025" ו"אופנידן".

2. שדרוג כאמור, של המדרכה הקיימת בדופן המערבית של רחוב בגין, במקטע זיסמן-המעייני, לרבות פתרונות הצללה, תאורה, ובחינת שילוב שביל אופניים.

3. שילוב כניסה למגדל "בין ערים" ממפלס המונמך של רחוב מנחם בגין, על מנת לקצר את מהלך ההליכה אל הבורסה ולרכבת ישראל. הכניסה תוצג במסגרת היתר הבניה.

4. השלמת הגשר הדרומי המתחבר לפרויקט "ביונד".

5. עדכון מתכנן המחוז בדבר התקדמות ביצוע הגשר הצפוני בד בבד עם התקדמות ביצוע המתחם מצפון (גלי גיל).

פרסום שינוי התנאים בהתאם לאמור לעיל, יעשה בשלט בסמוך למגרש ובלוחות מודעות במשרדי הוועדה המקומית ובאתר האינטרנט של הוועדה המקומית והמחוזית לרבות הודעה לרשויות הגובלות – ר"ג וגבעתיים כל זאת בהתאם להוראות סעיף 145(ג) לחוק התכנון והבניה, לתקופה של 15 ימים להערות הציבור.

ככל שלא תוגשנה התנגדויות לפרסום כאמור רואה הוועדה בשינוי שלביות כמאושר.



 מינהל התכנון
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב



בכבוד רב,

מזכיר/ת ועדת משנה א'

בישיבתה מספר 0011-26ב' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית בנושא שינוי השלכיות.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1062868 תא/מח/מק/5093 - שלונסקי 25-29 התחדשות עירונית
7 - 7 - 0011	דיון בדיווח לגבי החלטת מליאה להפקדת התכנית בתנאים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב

מיקום: רובע 2, רובע צפון מזרח, שכונת נאות אפקה ב', בין הרחובות שלונסקי, גליקסברג, ראובן רובין.



כתובת: שלונסקי 25, 29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	1121, 1122, 1141	1147

שטח התכנית: 2.7 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

קיימים שני מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד, בשטח ממוצע של 122 מ"ר. מבנים אלו הוגדרו כמבנים מסוכנים בשל שיטת הבניה המכונה "פלקלי". בשנת 1996 ניתן טופס אכלוס למבנים, באוגוסט 2001 הוכרזו המבנים על ידי הוועדה כמבנים מסוכנים לפי חוק עזר עירוני. בעלי הדירות נדרשו לפעול מידיית לבדיקת יציבות התקרות על ידי מומחה מטעמם ולפעול לחיזוקן. בשנת 2006 הוגשה ע"י בעלי הדירות תביעה לבית המשפט מחוזי נגד המדינה, העירייה, הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, חברת הבנייה ועוד. התביעה הסתיימה בהסדר גישור שנחתם ב-2016 ובו נקבע שבעלי

מס' החלטה	התוכן
-	מס' 507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

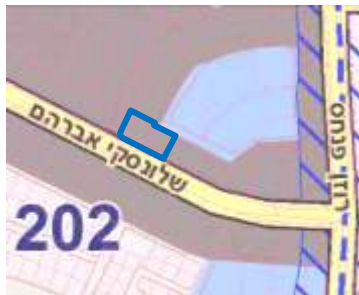
הדירות יקדמו לאישור הוועדה המקומית והמחוזית תכנית נקודתית להריסה ובניה מחדש. החל ממועד ההכרזה על המבנים כמסוכנים ועד היום לא בוצעו שינויים או חיזוקים או פעולות בנייה במבנים. היזם, שנבחר ע"י בעלי הדירות קידם יחד עם צוות התכנון תוכנית הריסה ובניה מחדש..

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000

אזור תכנון: 202 – נאות אפקה א', נאות אפקה ב'

- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי: 4



נספח עיצוב עירוני מתוך
תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך
תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך
תא/5000

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1892

ייעוד קיים: מגורים ד', מגורים ג', שביל, שפ"פ ודרך.
זכויות בניה: 3,652.91 מ"ר עיקרי, 555.22 מ"ר שירות (על קרקעיים)

מצב תכנוני מוצע:

תכנית או"ח ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המחוזית.
התכנית מציעה הריסת שני מבני מגורים ובמקומם הקמה של שני מבני מגורים בני 11 קומות הכוללים 95 יחידות דיור, 300 מ"ר שטחים מבונים לצרכי הציבור בקומת הקרקע של מבנה המגורים וחצר. הרח"ק המוצע בתכנית הוא 5.3.

התחשיב הכלכלי של התכנית מבוסס על תמורה ממוצעת של 3 מ"ר ליח"ד, לפי החלוקה הבאה:
7 יח"ד - 0 מ"ר (דירות בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)
1 יח"ד - 1.5-4.5 מ"ר * (דירה בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)
22 יח"ד - 3-9 מ"ר *

* בכפוף לגובה היטל ההשבחה, תשלום שיפוי והמטלה הציבורית.
התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח בצד המזרחי, לחיבור בין רחוב שלונסקי, לבין רחוב ראובן רובין. בנוסף, התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. זיקת המעבר תחבר בין רחוב ראובן רובין לבין רחוב גליקסברג ותשפר את קישוריות המרחב הציבורי בסביבת התכנית. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מטרים.

עיקרי התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים למגורים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 95 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית.
5. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבניה - עד 11 קומות וגג טכני.
7. קביעת הוראות בדבר גובה הקומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.
10. קביעת תקני חניה.

מס' החלטה	התוכן
507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית	
-	דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
12. קביעת תנאים להגשת היתר בניה
13. קביעת תנאים לאיכלוס.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
15. קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית

זכויות בניה:

ייעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	מגורים	13157*	529	13157		8020	320%		
	מבנים ומוסדות ציבור	300	12%						

*שטחים ברוטו; היקף שטחי השירות ייקבע במעמד ההיתר

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע:

סה"כ יח"ד: 95

שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד – כ-115 מ"ר.

פירוט ייעודים:

מגורים ד', שצ"פ

נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה: 2 מבנים מרקמיים בני עד 11 קומות

תכסית: 60%

קווי בניין:

- קדמי (לרח' שלונסקי) - 3 מ'
- אחורי (לרח' רובין) - 4 מ'
- קדמי (לרח' גליקסברג) - 4.5 מ'
- צדדי מזרחי - 0.5 מ'
- קו בנין צידי צפוני - 4 מ'

שימושים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. מגורים ושטחים לפנאי ורווחת הדיירים.
2. מתקנים טכניים ושימושים נלווים למגורים.
3. שטחים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לשימושי צ'.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים, שטחים עבור מחסנים דירתיים, חניה, שטחים טכניים ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין, ועפ"י הוראות תכנית המתאר ע1.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. השטח בצפון התכנית, המחבר בין רחוב גליקסברג לרחוב ראובן רובין, יפותח כמעבר רגלי לטובת הציבור ויסומן כזיקת הנאה בתשריט. תישמר זיקת הנאה של 4 מ'.
- ב. השביל ממזרח למבני המגורים (תא שטח 601) הינו שצ"פ אשר יועתק מהרווח בין המגרשים וימוקם בקצה המזרחי של המגרש וישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב רובין לרחוב שלונסקי ויכלול שטחים לנטיעות ולגינון.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש תוך יצירת גישה ישירה לשני המבנים ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
- מס' החלטה 507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים	

תנועה וחניה:

1. תקן החניה למגורים ל-30 דירות התמורה: 1:1.53 (בהתאם לחניות קיימות), תקן החניה לדירות התוספת יהיה לפי תקן 1:0.8 (תקן מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם. בנוסף חניות לרכב נכה, אופניים ודו"ג בהתאם לתקן, לאמצעים אלה התקן יהיה מינימלי.
2. תקן חניה למבנה הציבורי- 1:50 (מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
 2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפריקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 3. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה 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 ההשקיה כנדרש.
 4. תשתיות ואנרגיה:
 - א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויט (חשמל, גז, מים חמים וכיב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
 - ב. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. יש לנסח סעיפים נדרשים כדי לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש.
 - ג. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- (1). בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- (2). בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ניהול מי נגר

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 15% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינן.
6. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכנו בתכנית עיצוב ופיתוח.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום התכנית נמצאים 7 עצים בערכיות מעל 10, מתוכם 1 מסומן להעתקה ואופן השימור של 2 נבחן ביחס לתכנון המרתף.

מס' החלטה	התוכן
507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית	
-	דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- תת הועדה לשיתוף ציבור ברשות עו"ד דורון ספיר - סגן ומ"מ ראש העירייה החליטה בישיבתה מתאריך 30.8.21 כי יערך עדכון הציבור למבנים הגובלים (שלונסקי 31-33, גליקסברג 2-4).
- עדכון הציבור התקיים באמצעות תוכנת ה-ZOOM בתאריך 21.2.22, בהנחיית יועץ חברתי מטעם היוזם ובהשתתפות נציגי אגף תכנון העיר, אגף התנועה ומינהל קהילה צפון מזרח. כמו כן השתתף אדריכל התכנית, מתכנתת התנועה ונציג מטעם היוזם. בערב זה השתתפו כ-25 תושבים.
- עיקר הסוגיות שעלו בעדכון הציבור נגעו לנושאים הבאים:
- הסדרי תנועה וחניה
 - שימושים ציבוריים בתכנית
 - יחס התכנית לתכנית המתאר לעניין הגבהים
 - השפעת המבנים על מבנים שכנים
 - תמהיל יחידות הדיור
 - לוחות הזמנים הצפויים להשלמת הליכי התכנון

נושאים שהוטעמו בתכנון עקב עדכון הציבור:

לא בוצעו שינויים בתכנית בעקבות התייעצות עם הציבור.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני וסיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים שלונסקי 25	מצב קיים שלונסקי 29	מצב מוצע שלונסקי 25	מצב מוצע שלונסקי 29
ייעוד	מגורים			
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מ"ר	2,030.92	2,177.21	13,157
סה"כ זכויות בניה לקומה	מ"ר	370	374	675
מספר יח"ד		14	16	44
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	124	115.5	
גובה	קומות	7	11	11
	מטר	24	41	41
מקומות חניה		26	20	1.53: 1 לדירות תמורה (46 לפי קיים) 0.8: 1 לדירות תוספת (52 לדירות התוספת) תקן מקסימלי, או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם. סה"כ 98 (+4 חניות נכים + 5 חניות ציבוריות)

רקע תצלום אוויר - מצב קיים:



תשריט מצב מאושר:



זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

יש להקצות 300 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר שטח לחצר. השימוש שהומלץ עליו הינו שימוש לצרכי קהילה. אולם התכנית תכלול את השימושים המותרים לפי תכנית צ', בהתאם לצרכים העירוניים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

סל הזכויות של התכנית חורג את הרח"ק המותר לפי תא/5000. יחד עם זאת, בכפוף לבדיקה כלכלית שנערכה ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח וכן לטובת הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור תוספת יח"ד שהתכנית מציעה - זהו סל הזכויות שיאפשר תכנית להתחדשות המבנים הקיימים. מומלץ לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

- ב. השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
 - ג. לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש).
 - ד. סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.
 - ה. לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
 - ו. התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
 - ז. תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
 - ח. שטח ממוצע ליח"ד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות
 - ט. תיאומים נדרשים:
- יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
 - אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1: 1.53 לדירות התמורה, 1: 0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
 - תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי
 - הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
 - הטמעת הערות תאום הנדסי
 - אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
 - אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
 - אגרונום העיר- אישור סקר העצים
 - סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אדרי' תמי גיוסטו: שלונסקי 25-29 הינה תוכנית פינוי בינוי של שני מבנים הכוללים 30 יח"ד בשטח ממוצע של 122 מ"ר פלדלת. המבנים אוכלסו בשנת '96, ב-2001 הוכרזו כמבנים מסוכנים- כיוון שנבנו בשיטת הפלקל, ב-2016 נחתם הסכם גישור בו סיכמו הצדדים על קידום תוכנית להתחדשות המבנים. במשך זמן רב בחנו את סל הזכויות כך שיהיה מינימלי, תוך תמורה ממוצעת של כ-3 מ"ר ליחידת דיור, אך עדין יאפשר היתכנות כלכלית להריסת ובניית המבנים מחדש. התכנית חורגת מהרח"ק לכן תהיה בסמכות הועדה המחוזית. לעניין מספר הקומות- התכנית תואמת את נספח העיצוב העירוני בתוספת הקלות שניתן לבקשן בשלב הבקשה להיתר.

אדריכל מנדי רוטברד (ממשרד משה צור אדרי'): מציג את התוכנית במצגת. אסף הראל: בנושא תמהיל יחידות הדיור, האם הדירות קטנות יהיו בשטח 55-80 מ"ר? לעיתים אנחנו מקבלים מנעד יותר גבוה, אבל במקרה זה היינו רוצים לקבל דירות קטנות יותר- בגודל עד 55 מ"ר. כאן התכנית מציעה 70% דירות בשטח של 110 מ"ר. ממליץ על התמהיל: 16 דירות בשטח של עד 55 מ"ר, 11 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

עו"ד יואל פרייליך: נבחרתי לאחרונה ליו"ר ועד שכונת אפקה ב'. אני מבקש להביע את התנגדותנו לתוכנית. התוכנית לא מתקבלת על הדעת מבחינה תכנונית, היא עומדת בניגוד לכל התוכניות שחלות על השכונה. התוכניות בשכונה מאפשרות בניה לגובה, בדיוק כפי שיש בשכונה ותוכנית המתאר תא/5000 מאפשרת לבנות עד 8 קומות. נעשתה עסקה רק עם דיירי הבניין. על מנת להסיר תביעות התחייבה העיריה לתמוך בתוכנית שהמהווה חריגה של 3 קומות מעל למותר. אם זה היה קורה בכל בנין אחר- הועדה הייתה מסרבת לקבלו. התוכנית לא מתקבלת על הדעת ואנחנו מקווים שתעצרו אותה כבר בשלב הנוכחי. מקור התוכנית (אני אומר זאת בזהירות כי לא קיבלנו לידנו את הסכם הגישור) איננו צורך תכנוני, אלא מתביעות הדדיות בין העיריה לבין הדיירים. העיריה הכריזה על המבנה כמבנה מסוכן, הדיירים הגישו תביעה נגדית נגד העיריה בטענה שהיא צריכה לממן זאת והגיעו להסדר שבו העיריה תתמוך בתוכנית. אנחנו מבקשים לראות את הסכם הגישור וחושבים שעולה כאן נושא של ניגוד עניינים. השאלה היא מה הגובה המותר בשכונה? בגבעת הפרחים תוכנן מעגל ביניים של מבנים בעלי גובה זהה בני 5-7 קומות, ומוקמו גם 3 בנינים יותר גבוהים- בני 12 קומות, במסגרת אותה תוכנית. הגבעה מורמת וכל החיים של הסביבה פונים ומתייחסים פנימה. לקחת 2 בנינים שהם בעיצוב זהה ולהגביה אותם ל 11 קומות עם חניון תת קרקעי בן 4 קומות זה לא נכון מבחינה תכנונית, זה פוגע בעקרון השוויון, ייצור עומס ויגרום לכאוס

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

תחבורתי. הייתה הצעה לבניה דומה של יום באלתרמן שביקש לקבל הקלה של שתי קומות, הועדה המקומית אישרה, אך ועדת הערר קבעה שאין סיבה תכנונית להתיר הקלה של 2 קומות. גם לגבי התוכנית הנוכחית אין שום סיבה לאשר הקלה של 3 קומות נוספות. הסיבה שמתירים זאת הוא ענין כספי. תב"ע נקודתית לא צריכה לסתור תוכניות כוללניות, למעט מקרים חריגים. פה יש תוכנית כוללנית-תא/5000 שמבהירה בצורה ברורה את המדיניות התכנונית ובימ"ש קבע שכאשר המטרה היחידה בתוכנית הנקודתית היא ענין של כדאיות כלכלית, כלומר בניה נמוכה, זאת לא סיבה לאשר אחוזי בניה נוספים. יתר הבניינים ברחוב ישאלו מדוע לא אנחנו? והם לא יקבלו זאת. אם תא/5500 תאפשר יותר זכויות בניה שיבקשו זאת, אבל כרגע צריך לפעול לפי תא/5000.

ליאור שפירא: חוץ מתכנית זו, כמה בנינים שנבנו מפלסל יישארו בשכונה?

אד"ר תמי גיוסטו: אין מבנים נוספים בשכונה שנבנו בשיטת הפלסל.

עו"ד יואל פרייליך: יש חקיקה לגבי מבנים מסוכנים. בנין מוגדר כמסוכן באם העיריה מכריזה עליו ככזה ואז עלות התיקון חלה על הדיירים. חייבים לשפץ את הבנין והשאלה היא מי יישא במימון השיפוץ? במקרה זה הדיירים ניהלו תביעה מול העיריה. ההתנגדות הינה של כל דיירי השכונה. לשאת בעלויות משמע לא באמצעות מתן אחוזי בניה.

אסף הראל: המלצתי לכם היא- לו הייתי רוצה שלא יבנו ליד ביתי- הייתי מקבל את ה-11 הקומות וחותרם על זה כבר כעת, כי בתא/6000 זה יהיה כבר מבנים בני 20 קומות.

עו"ד יואל פרייליך: יש כללים לתכנון ובניה ויש אופי של השכונה עם מבנים נמוכים. אנחנו לא רוצים ליצור תקדים ללא הצדקה תכנונית ולהפוך את השכונה לשכונה של מגדלים ורבי קומות.

הראל אברהם אוזן: הועדה המקומית היא מוסד תכנוני והיא מונעת אך ורק משיקולים תכנוניים. בנושא הסדר הגישור אתה רשאי לפנות לבימה"ש ולבקש לקבל את הסדר גישור כיוון שחלה עליו סודיות. ההסדר הוא גם עם מדינת ישראל שהיא הנתבעת הראשונה. אני מצטטת את החלק הרלוונטי מהסדר הגישור, כדי שתבין במה מדובר בשה"כ: "...הצדדים מסכימים שאין באמור בהסכם זה משום הטלת חובה על נציגי הועדה המקומית ו/או העיריה ו/או נציגי המדינה לפעול לאישור התוכנית ו/או להתערב בשיקול דעת מוסדות התכנון לרבות לענין קביעת מועדים..."

חברי הועדה דנים היום בתוכנית ומונחים לבחון אותה אך ורק בהיבטים התכנוניים ולא מעבר לכך. בהסדר אין שום התייחסות לתכנון, חוץ מלומר שתהיה פה תוכנית לפי תקן 21. ההסדר לא עוסק בשימושים ו/או בזכויות בניה.

רועי אלקבץ: האתגר הוא בהתחדשות עירונית, מקודמות בעיר עשרות תכניות עם 8,7 קומות וגם 11 קומות. חובתנו להסביר ולהגיד לתושבים שבעיר צפויה תוספת של 700 אלף תושבים, לכן כל עוד התכנית מידתית וחוקית זו חובתנו הציבורית. כל עוד התכנית עומדת בעקרונות החוק יש להסביר לתושבים שזה האתגר שלפתחנו.

עו"ד פרייליך: התוכנית הזו לא חוקית מבחינת תכנון ובניה.

ליאור שפירא: האם במסגרת שיקולי הועדה, העובדה כי המבנים נבנו בשיטת הפל קל שידועה כמסוכנת האם זה שיקול שאנחנו יכולים להביא בחשבון בעת ההחלטה להפקיד את התכנית?

הראל אברהם אוזן: בוודאי, יש בעיר מבנים שנבנו בשיטה זו וזה אכן שיקול תכנוני. ואגב- גם שיקול כלכלי הוא שיקול שיש להביא בחשבון בכלל השיקולים בהכנת תכנית.

דורון ספיר: לאשר את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.
- השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
- לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש)
- סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.
- לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
- התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
- שטח ממוצע ליח"ד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

ט. תיאומים נדרשים:

- יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
- אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1:1.53 לדירות התמורה, 1:0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
- תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי
- הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
- הטמעת הערות תאום הנדסי
- אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
- אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
- אגרונום העיר- אישור סקר העצים
- סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל

בישיבתה מספר 2026006 מיום 23.3.26 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. יעודי קרקע, שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד
התכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית כללה שני מבנים בני 11 קומות עבור 95 יח"ד. לא פורט תמהיל יח"ד ולא היתה התייחסות לדיריות.
המחוז הנחה לנושא דירות קטנות, דיוריות, ותוספת יח"ד כמפורט. לנושא שטחי הבניה המותרים, ניתנה גמישות של 150 מ"ר מעבר לזכויות שאושרו בוועדה המקומית:
סך שטחים מירביים (עיקרי+שירות)
א. מגורים ושימוש מגורים:
(1) זכויות בניה – עד 13,300 מ"ר מעל הקרקע (לעומת 13,157 מ"ר) ו-עד 8,000 מ"ר בתת הקרקע. יותרו בנוסף
1,300 מ"ר עבור מרפסות.
(2) מס' יח"ד – עד 108 יח"ד.
(3) תמהיל יח"ד – לפחות 20% יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר. כמו כן, יותרו עד 20% דיוריות.

התכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית אפשרה את כלל השימושים בהתאם לתכנית צ' וכן מסחר נלווה בהיקף של עד 10%. המחוז לא מאפשר מסחר ומצמצם את רשימת השימושים בשטחי הציבור המבונים:
ב. שטח ציבורי מבונה:

- (1) זכויות בניה - 300 מ"ר עבור שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע של המבנה המערבי + חצר צמודה בשטח של 250 מ"ר. הכניסה למבנה תקבע מרחוב גליקסברג.
(2) בתת הקרקע יוקצה שטח של 45 מ"ר. תקן לחניה לשימוש ציבורי לפי שימוש או 0 שימושים: בריאות, רווחה, תרבות, חינוך. לא יותר מסחר נלווה.
ג. שצ"פ – יקבע שצ"פ בשטח 275 מ"ר, כמסומן בתשריט ובהתאם לוועדה המקומית.

2. בינוי

כמפורט מעלה המחוז הנחה להוסיף קומה טכנית מעל 11 הקומות שאושרו בוועדה המחוזית, תוך הנחיה לנסיגה מהחזית הקדמית בקומת הגג, וכן הגדיל את המרחק המינימלי בין המבנים מ-6 מ' ל-8 מ' והוסיף זיקת הנאה בחזית לרחוב שלונסקי:

- א. מס' קומות וגובה כולל: יותרו 11 קומות + קומה טכנית בגובה של עד 48 מ'.
- ב. הגדלת המרחק בין המבנים ויקבע מינימום 8 מ'.
- ג. תקבע נסיגה מחייבת בקומת הגג לכיוון רחוב שלונסקי ב-3 מ'.
- ד. תכסית המבנים תהיה עד 60% משטח המגרש.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בדיווח על החלטת המחוז להפקדה בתנאים

ה. תכנית בתת הקרקע עד 85% . יותרו לפחות 15% שטחי חלחול פנויים מבינוי על ותת קרקעי בחפיפה.

ו. התאמת הוראות התכנית לתמא 8/1

ז. זכות מעבר ביחס אליה תירשם זיקת הנאה – כמסומן בתשריט ובנוסף תסומן זכות מעבר עד קו בניין קדמי לאורך רחוב שלונסקי ביחס אליה תירשם זיקת הנאה.

ח. גג מועיל – יתאפשר שימוש כגג כחול להשהיית מי גג ונג צהוב לאנרגיה מתחדשת.

ט. נספח הבינוי יהווה נספח רקע.

3. תנועה וחניה – בתכנית שאושרה בועדה המחוזית לא היתה הנחיה לגבי הרמפה והתקן היה 1.53 לדירות התמורה ו- 0.8 לדירות היזם. המחוז מנחה תקן לפי תמ"א 70 (1:0.8) וקובע הוראות לרמפה:

א. רמפת הכניסה לחניה תהיה מרחוב ראובן רובין, תמוקם בקווי המגרש ולא תפלוש לזכות המעבר, תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.

ב. תקן חניה – בהתאם לתקן החניה עפ"י תמ"א

4. סביבה – המחוז מנחה לבחון מעמד עץ שסומן לכריתה ומקדים את תכנית דיגום גז הקרקע מתנאי לתחילת עבודות לתנאי להפקדה:

א. תנאי להפקדת התכנית: הגשת תכנית דיגום גז קרקע, באישור המשרד להגנ"ס.

ב. זיהום גזי קרקע: כתנאי להליך הרישוי תבוצע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד

להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, הליך הרישוי

יכלול הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.

ג. עצים לשימור- יבחן ע"י לשכת התכנון מעמד עץ מס' 597 המוגדר בערכיות גבוהה ומסומן לכריתה. מסקנות הבדיקה יוצגו בדיון המשלים.

5. כללי – בנוסף קובע המחוז הנחיות כלליות:

א. איחוד וחלוקה – הוראת איחוד וחלוקה לרבות לגבי קומה מבונה בתאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית. הוראת הפקעה תוסר. הטבלאות יכנסו לתוקף בשלב ההיתר. תיקון

טבלאות או"ח בהתאם להנחיות שמאי הוועדה המחוזית. הטבלאות יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית.

ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית – ימחק פירוט יתר, אישור או תיאום של אגפי העירייה או בעלי מקצוע בעירייה או בכלל, הפניה למפרטים או הנחיות

לרבות של אדריכל העיר, סקר אנרגיה, נושאים המוסדרים בתקנות תנאים לאכלוס

ולתחילת עבודות, לא תתאפשר הפניות לתכניות כלל עירוניות והוראות קניינות. נושא

אחיזת מים, קביעות לגבי חישוב שטחים ס 6.1.1 ו 6.4.1 יוסרו כן הוראות לעניין אכסון מלונאי וחסכון במים.

ג. סעיף עוגנים יתוקן כך שיחול רק בתחום התכנית וללא פוליסות ביטוח.

ד. שינוי סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.

ה. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון, לרבות התאמה לתכנון חושב רישוי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התקבל דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית.

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 8 - 0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

דראפט בקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

להלן דראפט תכנית בינוי ופיתוח כפי שאושרה בוועדה, ולאחריה הבקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל:

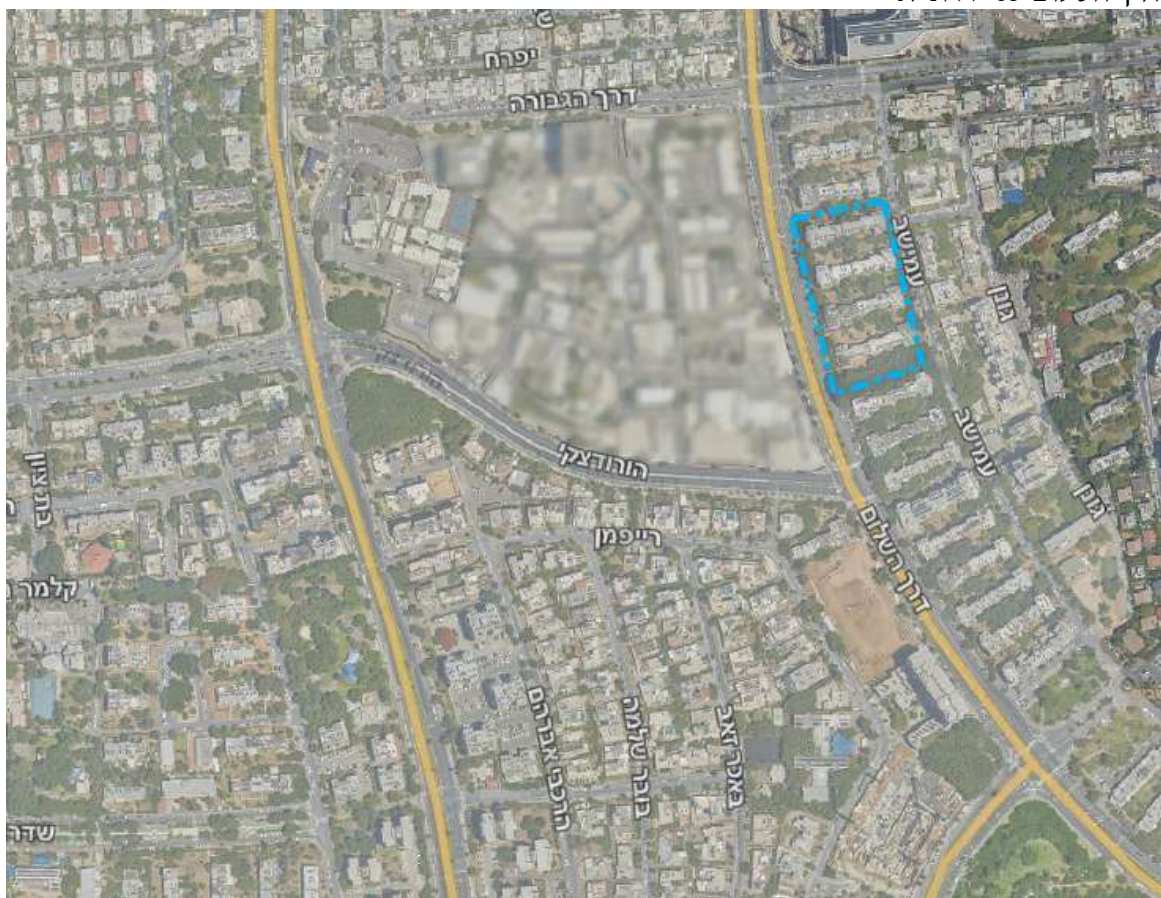
1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

דרך השלום 77-85 ת"א



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	72, 28-32	

1.3. שטח התכנית:

10.158 דונם (שטח התכנית כולל מגרש חום הינו: 12.267 דונם)

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

יועץ בנייה ירוקה: דנה ויצמן יום: יובלים סיטי בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ
בעלות: בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.

1.5. מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים בהם קיימות סה"כ 180 יח"ד.

1.6. מצב תכנוני קיים:

עיקרי הוראות התוכנית הראשית, תא/מק/5069:

מטרת התוכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים הכוללים סה"כ 180 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 480 יח"ד ב-6 מבנים בני 8,9 ו-19 קומות, שני מבנים רבי קומות ו-4 מבנים גבוהים. התוכנית קובעת יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, חזית מסחרית פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוונים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וגגות שניים מהמבנים המרקמיים יוקצו לרווחת הדיירים.

התוכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם.

תכנית תקפה:

תא/מק/5069 (להלן: "התוכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 6 מבני מגורים, סה"כ 480 יח"ד.

שני מגדלים בני 18 קומות וארבעה מבנים מרקמיים בני 8.5 קומות.

המבנים לדרך השלום ישמרו על חזית מסחרית וקולונדה בעומק 4 מ' בהתאם לחדך הדרך. בהיקף הבינוי ובחצר הפנימית מתוכננות זיקות הנאה שונות לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה. למרות הפרשי הטופוגרפיה המשתנים

בין רחוב עמישב לדרך השלום, זיקות ההנאה מפותחות באופן המשכי ונגיש ומייצרות מרחבים ציבוריים מגוונים לטובת כלל הציבור, הכוללים; ספסלים, ריהוט גן, עמודי תאורה, פרגולות, מתקני אופניים וצמחיה עשירה ומגוונת.

1.8. טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/מק/5069
יח"ד	עד 480
שטחים עיקריים	31422
	• ניתן יהיה להמיר שטחי שרות עודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה בגין ממ"קים 550 על קרקעי + 780 בתת"ק
	7389
שטחי שרות	15248
	230
	3166
מרפסות	4800
גובה	19 קומות + גג טכני
	8 קומות + גג טכני
	קומות בניין מרקמי B

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

9 קומות (כולל קומת גג משותף פעיל ומגוון)	קומות בניין מרקמי C ו-D	
73 מעל הכניסה הקובעת	מטר מגדל	
38 מעל הכניסה הקובעת	מטר בניה מרקמית	
65%	תכסית מבנה כולל בליטות וגזוזטראות לא כולל מצללות וסככות	תכסית מרתפים
יקבע במסגרת תוכנית עיצוב		

1.9. הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

1.10. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות הכוללים סה"כ 480 יח"ד. 2 המגדלים ממוקמים על רחוב דרך השלום ויוצרים רצף עם הבנייה הגבוהה המתוכננת לאורך הרחוב ויחד עם המבנה המרקמי הממוקם ביניהם מייצרים בקומת הקרקע דופן רחוב מסחרית רציפה ופעילה המלווה בקולנדה. 3 הבניינים המרקמיים הנוספים ממוקמים לאורך רחוב עמישב.

הבניינים האמצעיים מבין השלושה, לאורך כל אחד מהרחובות, בעלי גג משותף פעיל ומגוון בהם ישולבו שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בפרויקט.

התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים בהיקף ופנים הפרויקט.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה A, 2 מגדלים על רחוב דרך השלום, בני 17 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 73 מ'.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.

מבנה B, 2 מבנים מרקמיים על רחוב עמישב, בני 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של עד 38 מ' ומסחר תת קרקעי.

גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.

מבנה C, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב עמישב, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג משותף פעיל ומגוון, בגובה כולל של עד 38 מ'.

גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

מבנה D, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב דרך השלום, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג משותף פעיל ומגוון, בגובה כולל של עד 38 מ'.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע1.

ב. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 - שם התוכנית:

תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85.

קו בניין קדמי לרחוב עמישב - 3 מטרים.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 8 - 26-0011

קו בניין קדמי לרחוב דרך השלום – 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 4 מטרים עבור קולנדה למסחר.
קווי בניין צידיים לשפפ"ים (מצפון ודרום) – 0 מטרים.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות										
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	בנין A	בנין B	בנין C	בנין D		סה"כ	אחוז מהדירות	
						דב"י	14			
דירה קטנה מאוד	35-50	2	0	14	42	21	14	105	22%	
דירה קטנה	51-65	2-2.5	0	2	14	0	0	18	4%	
דירה בינונית	66-85	3-4	88	16	0	29	1	238	49%	
דירה בינונית גדולה	86-105	3.5-4	8	10	14	33	0	72	15%	
דירה גדולה	106-120	4-5	9	3	15	0	8	47	10%	
דירה גדולה מאוד	121+	6								
סה"כ			105	45	85	72	23	480	100%	

ד. לדיור בר השגה-

15% מכלל יח"ד הדיור מוגדרות כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח, בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
סה"כ דירות הדב"י בפרויקט הינן 72 יח"ד המרוכזות כולן בבניין מרקמי על דרך השלום (בניין D) בבעלות אחודה לטובת ייעול שרות ותפקוד.
שטח יח"ד מקסימלי עד 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון מחוץ לדירה) ותמהיל הדירות ושטחן הממוצע בדומה לכלל יח"ד בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר).
תכנון הדירות זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, כיווני אוויר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ה. שטחים ציבוריים-

- לא יופנו פתחי אוורור, אגוזי גרטורים וכל מטרד אחר לכיוון מבנה הציבור.
- מעבר תשתיות פרטיות או ביצוע עוגנים מהמגרש הסחיר בתת הקרקע של המגרש העירוני בכפוף לתאום הנדסי עם הרישוי
- תותר הקמת חניון משותף יחד עם מגרש 1 למגורים. תשמר זיקת מעבר לרכב מתחת לשפפ לצורך גישה עתידית לחניון המגרש העירוני. לצורך שמירה על עצים קיימים לשימור החיבור יבוצע במפלס מרתף 3 במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

מבנים מרקמיים (D,C,B) – עיצוב החזיתות יתאם הנחיות מרחביות.
מבנים רבי קומות (A) - חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אלמנטים ורטיקלים בגוון אפור בהיר.
פרופיל האלומיניום בחלונות/ויטריות יהיו בגוון כהה – לא כולל משטחי חיפוי באלומיניום .
מעקות המרפסות תהיינה מעקות מסגרות בכל המבנים –יותר שימוש בגוון כהה .

כל חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות.
- כל המרפסות הפונות לחזיתות ראשיות (לכיוון דרך השלום ורח' עמישב) שקועות בחלקן ומשתלבות בעיצוב המבנה. המרפסות בולטות מהבינוי עד 2 מ' בהתאם לדרישות התב"ע ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג או מעל גזוזטרא.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- מעקה מרפסת הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית ניתן ויקרה מרפסת שקועה להשלמת הנפח.

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.
- בכ-120 דירות קטנות, במבנים המרקמיים בשטח של 45-60 מ"ר, בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מתלי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- תכנית קומת הגג החלקית בבניינים A ו-B לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. הנסיגות מתקיימות כלפי כל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים במגרש ממזרח וממערב וכן כלפי חלק מחזיתות הצד במופיע בחוברת תכנית העיצוב.
- תותר הקמת דירות גג בקומות הגג החלקית.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יוטמע קיר בין הגג הפעיל לגג הטכני כפי שנקבע בנספח האקוסטי לתכנית העיצוב
- בכל בניין יתוכנן גג מועיל בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח גגות אותו בניין (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכת פוטוולטאיות, בריכות וכולי)
- גג משותף פעיל ומגונן :

1. בגגות משותפים פעילים ומגוננים ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, מתקני פנאי ונופש וכיוצא בזה. הגג יהיה פתוח לכל דיירי המבנה.
2. על גבי גגות אלו יותרו מתקני הצללה/פרגולות/חממות/סגירת חורף.
3. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים בהתאם להנחיות מח' בר קיימא.
4. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
5. הגג הירוק הפעיל יהווה לפחות 50% משטח הגג כולו. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן שיידרש על פי כל דין. יותרו מערכות גג מועיל בגג הפעיל ככל שלא יפגעו בשימוש המשותף.

ח. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית.

ט. יחס להנחיות מרחביות:

- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

- בשלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב, כאשר הבניינים יהיו בנסיגה של 4 מטרים מקו בניין לטובת קולונדה המלווה את החזית המסחרית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי	03/06/2026
ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	8 - 26-0011

- בכל הבניינים בפרוייקט קיימות דירות קרקע אשר מופנות לעורף ולחזיתות צדדיות ולא לכיוון הרחובות.
- מפלס דירות הקרקע יהיה מוגבה/מונמך ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים מהרחוב הגובל.
- מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית לרחוב עמישב. הכניסות לדירות הקרקע תתבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר.
- כל השטחים בתחום המגרש שאינם מובנים יירשמו כזיקת הנאה, בהתאמת לסכמת זיקת הנאה בחוברת העיצוב. שטח זיקת ההנאה הינו 3565 מ"ר, רוחב שבילים מינימלי בזיקת ההנאה הינו 2 מ'.
- תותר כניסה משטח בין הבניינים המוגדר כשטח זיקת הנאה אל שטחים משותפים המשמשים לרווחת דיירים ומסחר במרתף עילי מבנה B.
- מערכות טכניות לרבות גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי אינם ממוקמים בשטחי זיקת ההנאה. צובר גז טמון ממוקם מתחת לפני השטח ובתחום זיקת ההנאה.
- בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיו בזה.
- השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות למרחב הציבורי מחוץ לשטח התוכנית ולשטח הציבורי ולשפ"פים מדרום ומצפון. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני תל אביב.

ב. כניסות המבנים

- כל הכניסות לבנייני המגורים מדרך השלום ורחוב עמישב ויהיו ממפלס המדרכה והפיתוח, ללא מדרגות או רמפות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.
- חללים ומתקנים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי,
- החזיתות המסחריות תעוצבנה בוויטריות זכוכית שקופות ומעל הוויטריות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- הכניסה למרתפי חניה ולאזור הרחבה התפעולית ע"י רמפה משותפת מרח' עמישב העוברת מתחת לבניין האמצעי (בניין C).
- כניסה לשטח רווחת דיירים ומסחר תת קרקעי בניינים B תתאפשר משטח זיקת הנאה.

ג. שטחים משותפים בנויים

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים

2.4 נגישות

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

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

2.5

תנועה

- תכנית החניונים תשמור על עצים בוגרים ושורשיהם.
- תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 לניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה לדירות בהישג יד (דב"י) ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
- תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי או בנוי בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- בפרויקט מתוכננים 3 קומות מרתפים לטובת חניון משותף לכל ששת בנייני המגורים כולל מסחר, כאשר מתחת לבניינים שעל רחוב עמישב קיימת קומת מרתף נוספת, המתפקדת כ"קומת מעבר" בשל הפרש המפלסים לרחוב דרך השלום.
- לחניון תהיה רמפת כניסה אחת מכיוון רחוב עמישב, אשר תשמש גם לטובת כניסת רכב תפעולי אל רחבה, הממוקמת לאחר ירידה מתונה ברמפה, לטובת אשפה וטעינה ופריקה של סחורה. רכבים תפעוליים לא ייכנסו למרתפי החניון.
- רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי, מתחת לבניין C. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- היצע החניה לאופניים לפי תקן של 2 זוגות ליחיד. במסגרת תוכנית העיצוב סוכם על מיקום 5% ממקומות האופניים הדרושים באזורים ייעודיים בפיתוח ו- 5% מהחניות ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע.
- שאר ימוקמו במפלס גלריה ובמפלס מרתף עליון בגישה באמצעות מעליות. במבנים רבי הקומות באמצעות מעלית אלונקה ובמבנים מרקמיים באמצעות מעלית 8 נוסעים.
- במפלס 3- מוצע חיבור בין המגרשים אשר במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה. חיבור זה למרתף 3 של מגרש 2 למבנים ומוסדות ציבור הממוקם מדרום לפרויקט, ע"מ להותיר עומק אדמה מינימלי של 3 מ', בכדי לא לפגוע בשורשים של עצים בוגרים המתקיימים בשדרת עצים קיימת במפלס הקרקע.

2.6

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת ירידה לחניון ע"מ למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- חדרי שנאים ימוקמו במפלס (2-) . לא יתוכננו אזורי שהייה ממושכת בתחום ההשפעה של חדרי שנאים ולא יוצבו ריהוט גן/ספסלים בתחום השפעת חדרי השנאים בשטחי זיקת הנאה.
- גנרטור חרום ימוקם במרתף (2-) . פליטת אגוזי הגנרטור תעשה לגג מגדל A1 באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** בגגות הבניינים תותקן מערכת פוטוולטאית לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים ובעלת יכולת יצור של 353,827 קוט"ש.

ג.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים ליחידות המסחר. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.
- במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- איורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי יניקת אוויר אשר ישולבו במבנה, באופן שאינו מפריע להולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוויר מהמרתפים מתוכננת בבנינים המרקמיים ותעשה דרך פירי שחרור עשן העולים עד לגג העליון ובמרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות.

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- יותר אוורור נקודתי של חדר טרפו בדפון הדרומית של מבנה 2C
- בבניין הכולל מסחר יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכלו להתחבר בתי העסק.
- פתרונות איורור הפיר יתייחסו להפרש הגבהים בין המבנים והשימוש בגגות כגגות ירוקים פעילים. לשם כך, נידוף שטחי המסחר במבנה המרקמי יעשה באמצעות פיר שיעבור בתקרת מרתף (2-) ויעלה לגגות המגדלים עם ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מגורים – פינוי אשפה מעורבת ואריזות מתבצע באמצעות מערכת פניאומטית.
- כלל חדרי האשפה והמיחזור נמצאים במרתף 1-.
- חברת הניהול אחראית לשנע את האשפה של המסחר ואת הקרטונים והפסולת הגושית, של המגורים והמסחר, מחדרים ייעודים במרתפים אל אזור הרחבה התפעולית.
- בקומת הקרקע ישנם 2 דחסנים העובדים באמצעות מערכת פניאומטית ומהפכים ומכולה של פסולת גושית. חדר מכבש קרטונים ממוקם באזור זה במרתף 1-.
- שינוע מתת קרקע לקרקע, לאזור הרחבה התפעולית, באמצעות מעלית יעודית לאשפה.
- הנחיות אקוסטיות - התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל הנחיות הרלוונטיות בתוכנית.
- התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל התקנים הישראלים הרלוונטים.

ו. בריכות שחיה –

לא מתוכננות בריכות שחיה.

ז. כיבוי אש –

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור רשות הכבאות.

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן במסמכי תכנית העיצוב.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- כל המעברים והחצרות הפנימיות, בין הבניינים, יהיו בתחזוקת הדיירים וכל השטחים בהיקף הפרויקט יהיו בתחזוקה עירונית.
- רוחב השבילים לא יפחת מ-2 מ'.

3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה**-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית. כ-10.2% מהשטחים ללא חיפוי אטום. ניתן יהיה להשתמש בריצוף "מחלחל" לטובת חילחול מלא, בהתאם למקומות שהוגדרו במסגרת תוכנית העיצוב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- 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').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- 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.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 8 - 26-0011	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

- ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- סוגי ומיני העצים אשר יינטעו יהיו מתוך רשימות עצים לנטיעה עיריית תל אביב – יפו (2022) ובהתאם להנחיות העירוניות ומדיניות תא/9083
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת הבקשה. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת רוחות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדו"ח:

לא נדרשים אמצעים למיתון רוח

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת הצללות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדוח:

מהבדיקה עולה כי מתוך 23 מבנים בחותם הצל של התכנית, שני מבנים אינם עומדים בקריטריונים לחשיפת הגגות והחזיתות לשמש חורפית, כתוצאה מצל הבינוי המוצע. שאר המבנים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון החשיפה ומקבלים כמות נאותה של קרינת שמש ישירה.

ג. יעילות אנרגטית

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

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

- מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג מבודד מתקדם.

א. ייצור אנרגיה:

- עקב שינויים בתכנון, עודכן דוח פוטנציאל ייצור האנרגיה אשר הוכן בשלב התב"ע של הפרויקט. עפ"י הבדיקה המעודכנת הפוטנציאל הצפוי לתכנון הינו 724,290 קוטש. בהתאם לדרישות העירייה נדרש להתקין מערכת אשר נותנת מענה ל- 60% מהפוטנציאל ולאפשר ייצור של 434,574 קוט"ש.
- עפ"י התכנון, מתאפשרת התקנה של מערכות פוטנציאל לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים אשר המייצרת 353,827 קוט"ש ונותנת מענה ל-81% מדרישת העירייה.

ד. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התוכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- יישמרו 15% משטח המגרש נקיים מכל תכסית תת-קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או לשטח פנוי מתכסית תת-קרקעית במגרשים הגובלים. ריצוף מחלחל ייחשב כחלק מהשטח התורם לחלחול מלא ובלבד שהוא מאפשר חלחול אפקטיבי של מי נגר ואינו מונע את חדירתם לקרקע.
- לפחות 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית ומגונן (ללא ריצוף וללא חיפוי אטום).
- אושרה מול מח' בר קיימא סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהייה/חלחול נגר.
- על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול/ירוק בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

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

ו. איורור הדירות

- חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאורור טבעי, יאורורו ע"י מערכת ניקה מאולצת.
- יותקנו מאוררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יום ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאוררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

- כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים.
- כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדירוג בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום).
- יתאפשר שימוש ב"ריצוף מחלחל" כאמצעי לחלחול מלא, במקומות בהם סוכם במסגרת תוכנית העיצוב.

- ט. יתוכנן גג מועיל כחול –גג מעכב נגר, בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 8 - 2011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לחיבור לחניון מגרש 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ככל וידרש המעבר הנ"ל יבוצע ע"י העירייה ובעלות העירייה.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. ניהול אנרגיה- היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתוכנית הינו : 353,827 קילוואט שיא ע"י מערכת פוטו וולאית. תנאי להיתר בניה- תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית ליצור אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה לדו"ח הערכת רמות חשיפה ממקורות קרינה ואישור הממונה על הקרינה לחדרי השנאים (היתר סוג).
10. חו"ד אקוסטית סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה עפ"י הנחיותיה לעת הוצאת היתר הבנייה.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 826-0011	ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה 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 בנייה ירוקה).

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. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. הצהרת ממונה אחראי לבנייה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בנייה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. 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. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני השנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון מפני קרינה, ככל שיידרש.
10. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO
11. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26 מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון חן אריאלי ממ"מ

טלי אלמוג משרד בראלי לויצקי כסיף מציגה את תוכנית העיצוב במצגת
מיטל להבי: אבקש להציג את זיקות ההנאה
חן אריאלי: אבקש להתייחס לשטחי הציבור ביחס לתכנית מאיפה הכניסות אליהם
טלי אלמוג: מציגה את תכנית העיצוב במצגת
מיטל להבי: מה שטח המסחר?
טלי אלמוג: 550 מטר
מיטל להבי: כתוב 230 מ"ר

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

טלי אלמוג: 230 מ"ר זה שירות, 550 מ"ר זה עיקרי ויש אופציה ל-780 מטר בתת הקרקע
מיטל להבי: אבקש לראות את תכנית התנועה, הפרקים המוצגים דלים, אין התייחסות לתכנית התנועה. כשכתוב בתכנית שיש מעלית מי אחראי שהיא תעבוד? איזה תנאי אפשר לשים שהיא תעבוד?
אורלי אראל: אנחנו בתוכנית עיצוב. הכל נסגר בתב"ע והדברים שאת שואלת ייסגרו בהיתר בניה
ראובן לדיאנסקי: ומי יאשר את היתר הבניה רשות הרישוי או הוועדה המקומית? זה המקום היחיד שיש לנו אפשרות לבוא לידי ביטוי
אורלי אראל: זה לא השלב הזה
ראובן לדיאנסקי: זה תמיד לא השלב
אורלי אראל: מסמך המדיניות של הוועדה המקומית אומר שמי שיוציא היתר בניה חייב לעמוד בו.
מיטל להבי: יש פה בעיה מהשטח. התכניות מצוינות אבל הן חייבות להיות מצוינות במציאות. יש שפער בין תכנית מצוינת לבין זה שאין מנגנוני בקרה או סעיף מי דואג למעלית.
אורלי אראל: צריך לעשות הפרדה, הקצו קרקע ששם זו הסמכות שלנו והאחריות שלנו הצרכים העירוניים ייבנו יש תב"ע בתוקף והם מחויבים כתנאי להיתר בניה להוציא תכנית עיצוב. השלב הבא הוא הוצאת היתר בניה, היזם מחויב לתקנים, למדיניות הוועדה המקומית ואגף הרישוי בודק עם זאת עומדת בתקנות ובחוק. הקנה מידה הוא שונה, מי מתחזק את זה לא פה וגם לא בתב"ע בסוף זה בהסכמים. העירייה פה לא קיבלה שטח ציבורי מבונה אלא קרקע שזו תמיד העדפה שלנו. היזם צריך לעמוד בחוק ובתקנות ובסטנדרטים של הוועדה המקומית
מיטל להבי: יש מנגנונים שהם דלים מאוד בתחבורה, אני לא יודעת באיזה שלב לשאול את השאלות
חן אריאלי: אני מחזקת את דבריה של מיטל
תוכנית העיצוב זה הזמן לש
זהר שמש: תקן החניה לאופניים 2 חניות ליח"ד, הם מפרטים בתוכנית העיצוב איפה יהיו החניות יש במרתף ויש בקומת הקרקע. לצרכי ציבור, יש מגרש עירוני שהוקצה בתב"ע, בשטח הסחיר אין שטחים עירוניים כך שאין עירוב בתחזוקה, התחזוקה שהוזכרה קודם היא על שטחים בזיקת הנאה
טלי אלמוג: יש שתי מעליות בכל גרעין.
ראובן לדיאנסקי: אבקש התייחסות לרחבת הכיבוי והאם היא לא מונעת פיתוח של האזור ולגבי נושא החלחול יש בעיה בניסוח
מיטל להבי: מאחר שהשטח המסחרי גדל ל-800 מטר אבקש להבין את נושא כניסת רחב תפעולי מרחוב עמישב, אבקש תכנית תנועתית והתייחסות לתפעולי. חדר שנאי ימוקם בקומת 2- אני רוצה לדעת איפה? איפה זיקת ההנאה הופכת למסרטנת ואיפה לא? האם אין אמצעי למיגון מפני קרינה של שנאי?
לא הבנתי את שינוע האשפה של המסחר, והתחזוקה והתפעול של השטחים שנקבעו לזיקת הנאה שייקבע בהסכם אבקש פירוט על כך, כמה שטח בנוי מבניה תת קרקעי ועל קרקעית?
חיים גורן: לעניין מרפסות סוכה סיכמנו שבתוכניות הללו יהיו לפחות 30% דירות עם מרפסות סוכה. בתכנית הזו גם ההדמיות שראינו בשטחים של הקרקע בזיקת ההנאה ולא בזיקת ההנאה, גם ההדמיות של הגגות וחזיתות שלא נותנות נסיגה, אני לא רואה אפשרות לשכן פה מרפסות סוכה.
מיטל להבי: בתכנית בוטל הממ"ד ואושר ממ"ק. ממ"ד הוא שטח שירות ובמקרה הזה הופכים אותו לשטח עיקרי, אבקש לברר את התהליך הזה, אני תוהה על העניין הזה במיוחד כשמדובר בתוספת שטחים וכן אבקש להבין את נושא הדב"י, 15 אחוז יחידות דב"י, יח"ד דב"י מאוד מוגדרות רובן קטנות מ-50 מטר, האם זה 15 אחוז משטח הדירות? שימו לב שהדב"י לא מקבל חניה
אמיר בדראן: להבנתי סוכה היא רק 77 ימים, זה מאוד זמני למה צריך אלמנט בתוכנית עיצוב?
חיים גורן: כי זה צריך להיות תחת כיפת השמים בעיצוב האדריכלי צריך ליצור את התנאים
חן אריאלי: אם זו מרפסת מעל מרפסת לא ניתן לבנות סוכה
זהר שמש: לגבי התפעול והמסחר יש כניסה מרח' עמישב שמאפשרת גישה למשאית ואין המתנה. הדחשניות נמצאות בעומק המבנה כך שהכל נפתר בנפח הבנוי. לגבי רחבות כיבו אש שמפוזרות בפרויקט לאורך המדרכות יש עצים רבים לשימור ובעלי ערכיות גבוהה, המיקום של רחבות הכיבוי נבחר כדי ליצור פגיעה מיינמלית בעצי הרחוב ובעצים הקיימים. לגבי חדר השנאים בקומה 2- הוא עמוק מספיק כדי לא לייצר הפרעה לזיקת ההנאה ולשטחים לטובת הציבור.
מיטל להבי: יש גם 3- למה לא לשים במינוס שלוש?
זהר שמש: כיום זה ממוקם כך שלא תיווצר כל מגבלה
מיטל להבי: אז תשנו את זה?
אודי כרמלי: המטרה לקבע, שלא תהיה פרשנות שניתן לשים זאת בקומת הקרקע באופן שלא מפריע
מיטל להבי: הדרפט מנוסח בצורה לא טובה
זהר שמש: נתקן את הניסוח. יחידות הדב"י בתכנית נקבעו 15 אחוז בעוד שבתכניות שקודמו בדרך השלום נקבעו 10 אחוז
אודי כרמלי: החלטת הוועדה היא לא מהשטח אלא מהמספר, יש מדיניות דיור שמדברת על מספר יחידות הדיור ולא על השטח
ראובן לדיאנסקי: בפרויקט יש 72 יח"ד

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

אודי כרמלי: נכון

מיטל להבי: ביטלנו את הממ"ד ואישרנו ממ"קים, ממ" בסוף אנחנו מקבלים שטח קטן.

אודי כרמלי: השאלה בסוף מה עדיף יותר יותר יח"ד דב"י מהמדיניות?

מיטל להבי: אני לא זוכרת שאמרנו 10 אחוז

אודי כרמלי: מזרח ודרום העיר 10 אחוז. אין תשובה חד משמעית והחלטית

מיטל להבי: אם היו קריטריונים לתועלות ציבוריות זה היה יותר קל. הדב"י הוא תועלת ציבורית במסגרת הפרויקט?

אודי כרמלי: בתכניות התחדשות עירונית המושג תועלת לא רלוונטי כלל. אנו עובדים מכח תכנית המתאר 5000. יש כאן חבילה שאנו בונים לכל תוכנית בהתאם לתנאי השטח ולא זורקים באופן גנרי את הנתונים, כל מגרש שונה. תפקידנו לייצר את החבילה הציבורית שבעינינו היא הטובה ביותר, יש הישגים טובים. יש כאן מגרש ציבורי חוס, וגם דב"י יותר מהמדיניות העירונית, אפשר לשבח את הצוות.

אמיר בדראן: זה נכון שיש חלוקה דיכוטומית 10% במזרח ודרום העיר ו-15 אחוז בצפון, זה מבוסס על רציונל כלכלי. בדרך השלום מתייחסים אליה במזרח העיר, יש בבניינים האלה כדאיות כלכלית וזה לא הישג אדיר להגדיל את הדב"י

אודי כרמלי: בצער רב יש מקומות שמתחנו את החבל יותר מידי ופרויקטים נשארו במגירה ואל נבנו. נשארו לנו תב"עות שלא יוצאות לפועל. בסופו של דבר זה לא העירייה ולא היוזם יש כאן תושבים וחשובה כאן התחדשות עירונית ומיגון. המטרה שלנו לוודא שהדברים הללו יגיעו לטווח הזה, אנחנו מנסים למצוא את האיזון המיטבי בין המטלות הכלכליות לבין היכולת להקים את הפרויקט. כל פרוייקט נתפר למידותיו זה לא משהו קבוע. הקריטריונים בסופו של דבר זה כמה תועלת ציבורית אנו מצליחים לייצר מתוך פרויקט. אנחנו צריכים לעמוד ברף ציבורי כלכלי הולם, מה שמכתיב זו לא הכלכלה אלא התכנון. בסופו של דבר יש לא מעט מתחמים שאנחנו לא מצליחים יש פער בינינו לבין היוזם.

אמיר בדראן: אנו נותנים קרדיט אבל זה לא סותר את השאלות ולאתגר את המערכת ואתכם. אנו מייצגים את התושבים לא פחות מהצד הפקידות. בהתייחס לענין הדב"י אם זה נגזר מהדירות או מהשטח זו סוגיה שחוזרת על עצמה, אם רוצים לשנות את מדיניות הדיון צריך לפנות לרשות הדיון?

אודי כרמלי: זו החלטת וועדה למדיניות הדיון

אמיר בדראן: יכול להיות שצריך לשנות את המדיניות.

אודי כרמלי: מעולם לא היתה החלטה של 10 אחוז מהשטח

אמיר בדראן: יכול להיות שזו אמירה שאינה ברורה או חודדה, כל פעם זו אותה דילמה וכל פעם אנו המופסדים לפני כחודש ביקשתי ממה נגזר הדב"י

אודי כרמלי: אנו מקבלים שיעורי דב"י שלא חלמנו לקבל אותם לפני כשנתיים

מיטל להבי: אנו לא חולקים על השיעורים, אנו רוצים שיהיו מדדים ברורים, נראה שזה נתון למשא ומתן **אודי כרמלי:** לא

אמיר בדראן: איפה ההחלטה הזו נמצאת, שדב"י זה לא נגזרת משטח אלא ממספר יחידות

אודי כרמלי: מדיניות הוועדה שהצבעתם עליה

אמיר בדראן: אבקש לקבל אותה

ראובן לדיאנסקי: זה לא דיון במדיניות. הדברים ראויים להתדיינות אבל בפורום אחר

חיים גורן: בדירות ד"בי אני מסכים עדיף יותר דירות וממ"קים מאשר עם ממ"דים

חן אריאלי: זה דיון שאינו ספציפי לתכנית הזו

ראובן לדיאנסקי: אבקש לראות במצגת היכן ממוקמות רחבות הכיבוי והאם זה לא פוגע ביכולת שלנו לנטוע עצים ולמה לא לספוג את הרחבות בתוך המגרש? למה על חשבון הציבור?

זהר שמש: רחבות הכיבוי נקבעו לאור עצים שיועדו לשימור.

ראובן לדיאנסקי: למה הציבור צריך לסבול את רחבות הכיבוי? יש להם מספיק שטח

זהר שמש: בדקנו זה השטח המינימלי

ראובן לדיאנסקי: אנחנו הולכים במדרכה ואני רוצה שאנשים יקבלו צל

אודי כרמלי: תפרו את הרחבות על סמך העצים הקיימים הבוגרים שנותנים צל כדי שלא להגיע למצב שנצטרך לכרות עץ

ראובן לדיאנסקי: מישוהו יאפשר לנו לנטוע עצים ברחבת כיבוי האש? למה מסומן כחול על רחבת הכיבוי?

עומר וולף: הוא בערכיות נמוכה

אורלי אראל: הוא עץ קיים והוא מיועד לעקירה ולכן מסומן בכחול

ראובן לדיאנסקי: אם הוא מיועד לעקירה הוא צריך להיות מסומן בצהוב. לא יהיה מקום לשתול עצים חדשים בערכיות יותר גבוהה כי את רחבת הכיבוי יבקשו להשאיר פנויה כדי שייכנסו רכבים, אני לא מבין למה זה מסומן בכחול?

עומר וולף: כחול זה עץ שיצא בסקר המקדים בערכיות נמוכה, בחרנו את המיקומים המיטביים ששומרים כמה שיותר על העצים

זהר שמש: עץ שלא עומד בקריטריון של פקיד היערות כעץ לשימור

ראובן לדיאנסקי: אל תשמר אותו, מי שנפגע זה הציבור כי הוא זה שעובר במדרכה ורוכב על אופניים

התוכן ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 03/06/2026 8 - 26-0011

אודי כרמלי : מה אתה מציע?

ראובן לדיאנסקי : להכניס את שטחי הכיבוי לפחות את חלקם למגרש

אודי כרמלי : לא עדיף ברמה האורבנית לקבל חזית מסחרית

ראובן לדיאנסקי : איפה העקרונות של תחבורה ידודית לסביבה, הלכתיות, ללכת ברגל

אודי כרמלי : אפשר להציג לו את העצים, נעשתה כאן עבודת הצללה

ראובן לדיאנסקי : יש עצים על המדרכה אבל יש מרחקים גדולים בגלל רחבות הכיבוי

אודי כרמלי : אני מבין את התסכול, זה אתגר לפתור את נושא רחבת הכיבוי, גם אם נדחוף את רחבת הכיבוי לתוך המגרש אנו עדיין חייבים להשאיר נתיב גישה, זה לא משהו צר, חייבים להשאיר 6 מטר תוואי כשמכניסים רחבת כיבוי אש לתוך מגרש חייבים להשאיר ערוץ גישה כך שלא חסכנו כלום

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר להשאיר רק כניסה אחת?

אודי כרמלי : בשביל דבר כזה צריך להשמיד את כל המרחב הפנימי. יש כאן פשרה

ראובן לדיאנסקי : מה לגבי החלחול?

חן אריאל : אבקש גם תשובה לגבי מרפסות הסוכה

ראובן לדיאנסקי : 15 אחוז משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית אבל כ-10.2 אחוז מהשטח ללא חיפוי אטום

חן אריאל : כלומר זה יורד ל-10.2

ראובן לדיאנסקי : כן

אודי כרמלי : במגרשים שהם מאוד מצומצמים בתכניות, חשוב לנו בעיקר שטח האדמה הפנוי מבניה כדי לאפשר צמיחה של עצים בוגרים. יש סטואציות כמו כאן, אם מאפשרים 15 אחוז כמעט ולא נשאר שטח לשבילים

ראובן לדיאנסקי : אבל זה לא מענה לעניין חלחול

אודי כרמלי : זה כן מענה לעניין חלחול כי טיפת מים שיוורדת על האדמה לא ישר יורדת למטה אלא מתפשטת בתוך נפח החלחול הרלוונטי

ראובן לדיאנסקי : יש לנו מדיניות חלחול, דיברנו על 15% של שטח פנוי במגרש לצורך חלחול

אודי כרמלי : לא דיברנו על שטח פנוי ממגרש, דובר על שטח נקי בתכנית תת-קרקע זה המונח. החלחול נועד למיתון הנגר

ראובן לדיאנסקי : מדיניות הוועדה קבעה 15 אחוז

אודי כרמלי : כתפיסת עולם בכל תכנית שואפים תמיד להגדיל כמה שיותר את נפח האדמה הבנויה ונפח התכנית הפנויה. יש כאן קונפליקט גם מול יזמים

ראובן לדיאנסקי : אבל אמרתם שיש 15 אחוז האם יש החלטה כזו של הוועדה? כמדיניות? כהנחיה?

אודי כרמלי : מדיניות הוועדה שואפת כמה שיותר להגדיל את רף השטח, 15 אחוז זה מספר שננקב במדיניות ואנו שואפים להגיע אליו. כשאנו מגיעים עם הקטנה מה-15 אחוז של השטח הבנוי אנו אומרים זאת בפניכם וזה לאחר מאבקים גדולים. במקרה הזה יש 15 אחוז פנויים מבניה בתת הקרקע, אנו מגבילים אותם בשטחים שניתן לרצף ומה שלא ניתן לרצף מה מחלחל ומה לא מחלחל. במידה ואוטמים את הקרקע לא נכון לקרוא לזה קרקע מחלחלת. זה לא פשוט, יש כאן שיקולים תכנוניים. יש כאן קבל וקח ויש לזה מחיר סביבתי. אנו מנסים לאזן, האיזון הזה יהיה ברור ומובהק במסמכי התכנית. חשוב לנו האינטרס של הוועדה לאפשר 15 אחוז, בהתחדשות עירונית מדובר במגרשים מצומצמים. יש כאן מאזן שהוא הוגן. 15 אחוז הוא קו מגמה שאנו שואפים אליו ואנו מנסים להעלות זאת בלא מעט מקרה

ראובן לדיאנסקי : התשובה לא מספקת. כאן יש אמירה ברורה שזה קיים במדיניות שיש 15 אחוז חלחול, היו מקרים שהיה צריך להתגמש אבל זה נהיה מגמתי וגם הניסוח מתוחכם. יש פה מין עליה וקוץ בה, אבקש ממרכז הוועדה לקיים פגישה אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול, אם קבענו 15 אחוז זה השביל המרכזי ואם יש מקרים כאלה ואחרים הם מקרים חריגים וצריכים לבוא לשיקול דעתנו

אודי כרמלי : זה מקרה חריג ומובא בפניכם ומוצג כך בדריפת

ראובן לדיאנסקי : מדובר בניסוח מתחכם. אבקש לקיים דיון בעניין החלחול. אצביע נגד הפרויקט או להחריג את נושא החלחול, צריך לעמוד במדיניות החלחול

חן אריאל : אבקש התייחסות לנושא מרפסות סוכה

זהר שמש : הפרויקט מאפשר שטחים טובים ואיכותיים למרפסות סוכה. בפרויקט הזה קיימות נסיגות סטנדרטיות שמקרבנות אותנו ל-30 אחוז מהדירות בנוסף לנסיגות הרגילות שמאפשרות את המרפסות

חיים גורן : מה הכוונה נסיגות רגילות?

זהר שמש : קומה שמינית יש נסיגה והשטחים בקומת הקרקע שבזיקת הנאה

חיים גורן : רק לפנטהאוז יש?

זהר שמש : גם הדירות שמתחת לפנטהאוז. בנוסף הגגות של המבנים המרקמיים הם לטובת כלל דיירי הבניין, נשמרים גגות פתוחים לדיירים בנוסף על זה כל השטח בקומת הקרקע הוא בזיקת הנאה

חיים גורן : אפשר לציין זאת בתקנון שהשטח יישאר פנוי לטובת סוכה?

אודי כרמלי : זה מוגדר בתקנון שטח משותף לטובת הדיירים

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026 826-0011 - 8	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מיטל להבי: לגבי הדיון שיתבקש אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול אעלה גם את נושא התכסית. הציפיה שלי דווקא בפרויקטים גדולים נמצא את הדרך לחלחל יותר, אנא ציין זאת לצד נושא הדב"י
חן אריאלי: נעבור להצבעה

נגד: ראובן לדיאנסקי

בעד: מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי
8 - 26-0011	ופיתוח סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

דראפט בקשת היזם למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

מבוקש על ידי יזם התכנית ליישם את סעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים.

הסעיף קובע כי במקרה בו תכנית אושרה לאחר 3.12.23 ולפני 1.1.26 ניתן להביאה לדיון בפני מוסד התכנון שבסמכותו התכנית (במקרה הועדה המקומית) כדי שיקבע כי היתר בניה מכוחה יהיה בשטח כולל. בענייננו מועד אישור התכנית על ידי מוסד התכנון הוא ביום 11.9.24.

הבקשה הינה **טכנית** ואינה משנה את תכנית הבינוי והפיתוח כפי שאושרה בוועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים שהיתר בנייה מכוח התכנית יהיה היתר בשטח כולל.

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים לקבוע שהיתר בניה מכוח תכנית 5069 יהיה היתר בשטח כולל.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0011	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות שהוגשו למחוז לתכנית "ההגנה משה דיין, ת"א מרכז בריאות" - 507-329564, לאחר הפקדת התכנית ופרסומה על ידי הועדה המחוזית ביום 16.01.2026.

ההתנגדויות וההמלצה מובאות 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:

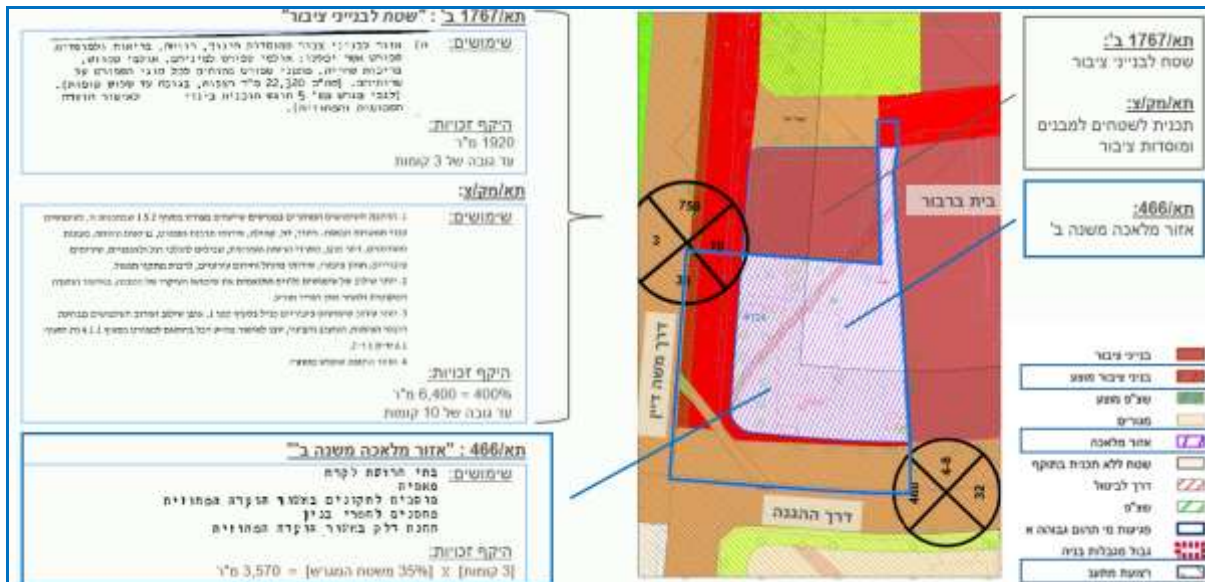
מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס



מדיניות קיימת:
מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

עמ' 198

מצב תכנוני קיים:



(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	ר"ח"ק מירבית	מס' קומות מירבית	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת השרון, עמק נגב	תשריט אזורי ייעוד	8 דא	8	מסמך הנדסאות יתייחס לכל הפרט להיבטים הבאים: שילוב כיכר נירחית, שילוב מגורים ניווונים הניחנים לאוכלוסיות יעד, סוגיות זכויות מנהל סטדנטים.

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	ר"ח"ק מירבית	מס' קומות מירבית	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת השרון, עמק נגב	תשריט אזורי ייעוד	8 דא	8	

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023



- מגבלות גובה חסיא 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

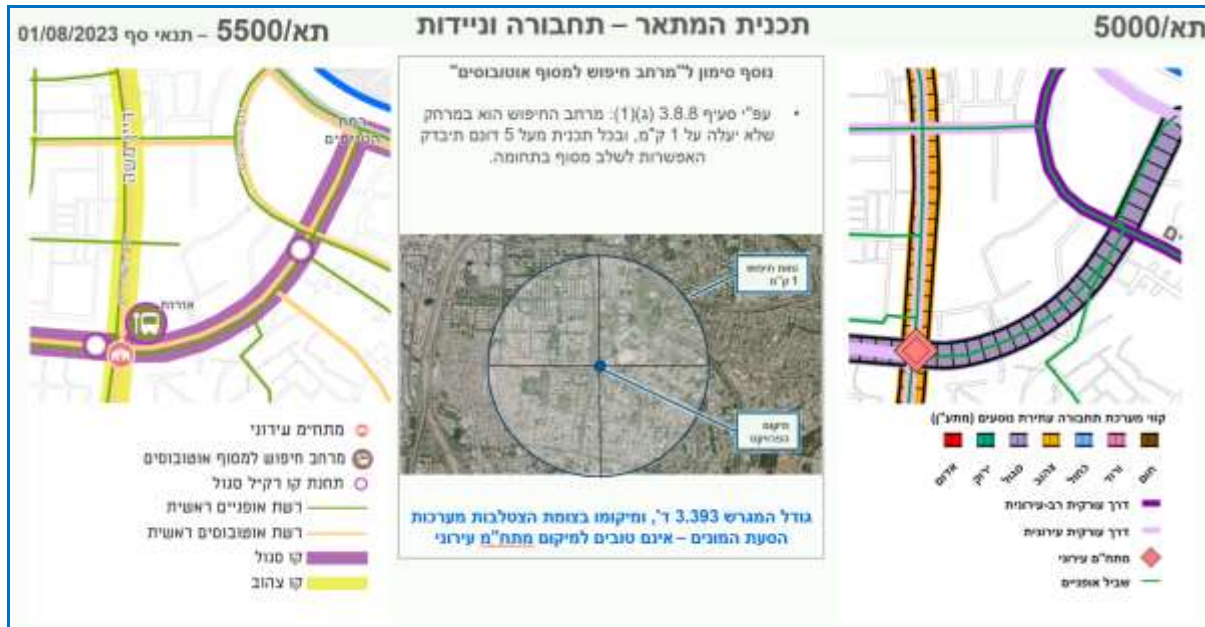
- עד 20 קומות (במקום 15)
- באזור המסומן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)
- עפ"י סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "הוועדה רשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני". (במקום תוספת של עד 4 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
- 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 הסגול 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.

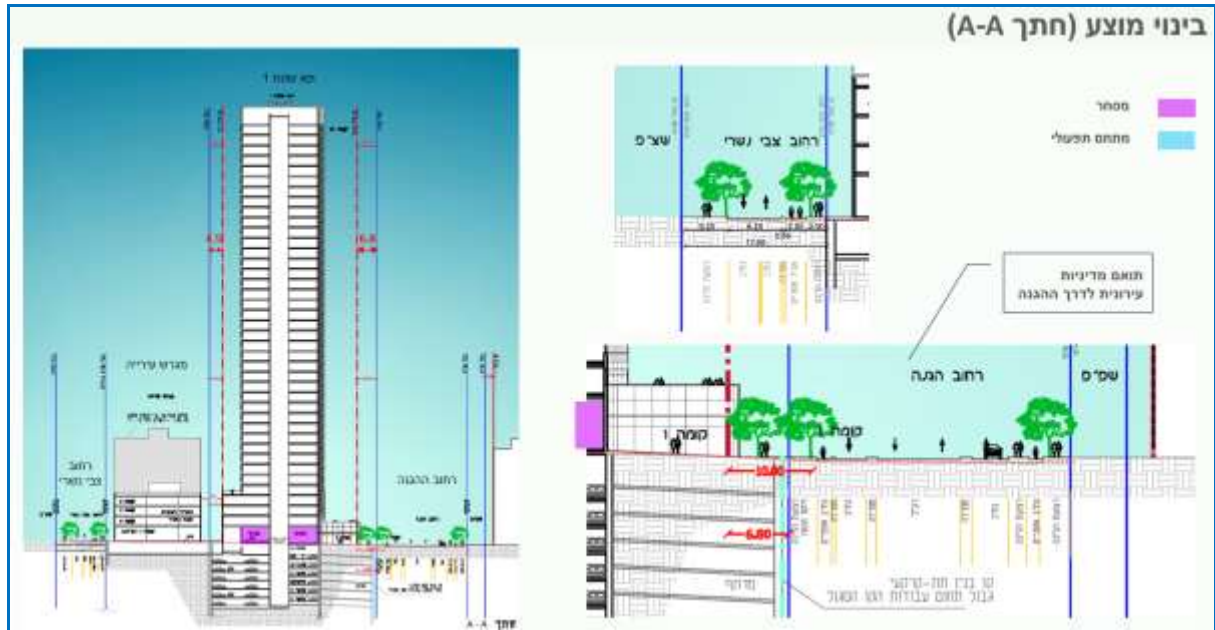
תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- **רח"ק 12.8** ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/מח/5500) ל- **40 קומות**, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים **העירוניים** ו- **המטרופוליניים** לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/מח/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.

עמ' 203





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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 0011-26	דיון בהתנגדויות

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 0009-24ב' 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 התביע 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 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	4843 - מהגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0011	דיון בהתנגדויות

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' 28.04.2025 מתאריך 2025004 נושא מס' 4 ההגנה – משה דיין, 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/ ביי"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 האזורי 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.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות



- ב. קווי בניין:**
- קווי הבניין הצידיים – 0
- קו בניין דרומי – 3 מ'.
- קו בניין צפוני – 3 מ'.
- 3. שטחי בניה מרביים ושימושים:**
- תבואל 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.

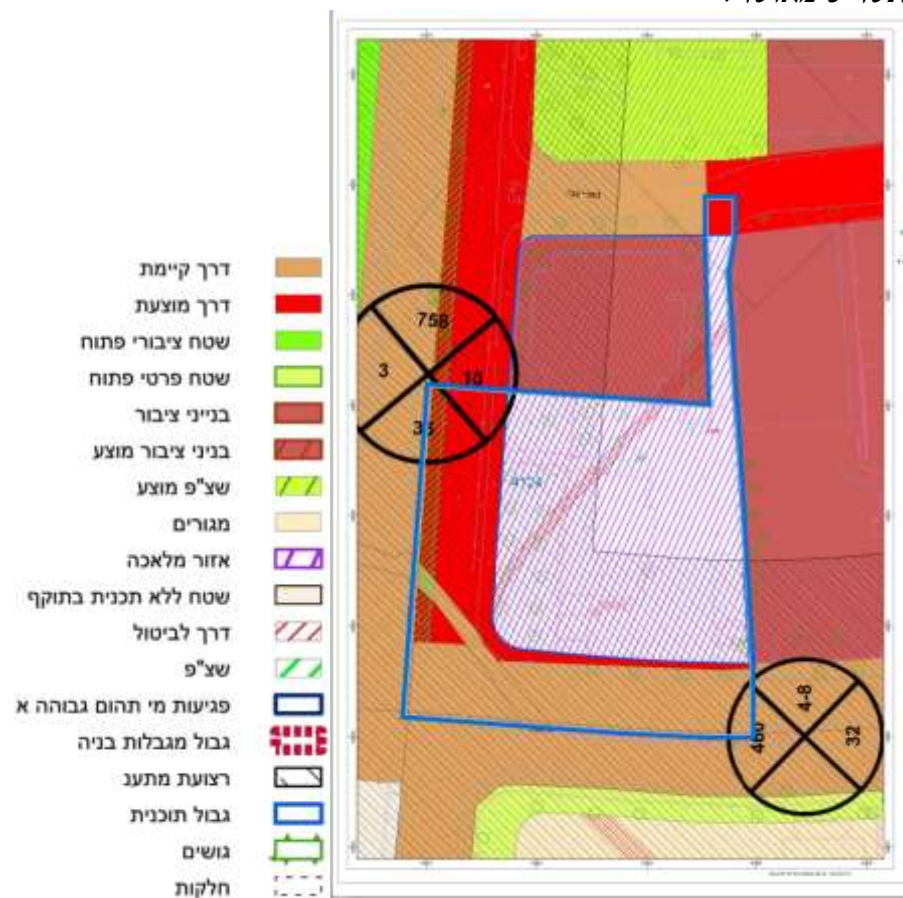
בכבוד רב,

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

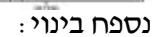
תת 191-2025

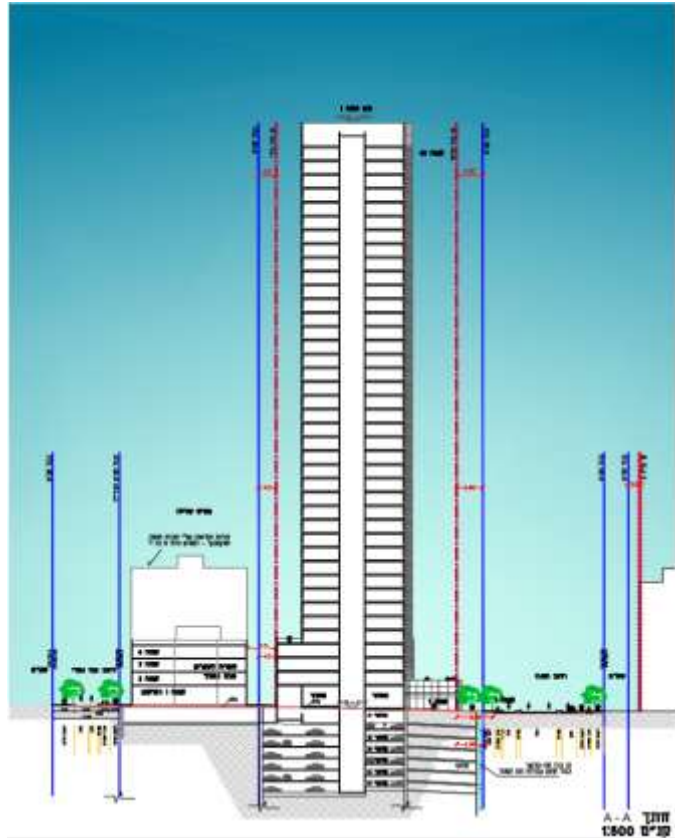
ממסמכי התכנית :

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.

חז"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 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	9 - 0011-26

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 והיום 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 ליצר 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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0011	דיון בהתנגדויות

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר התנגדות מה"ע לתכנית שבנדון ולהגיש התנגדות זו לועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	מס' 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 0011-26	דיון בהתנגדויות

בת אל אונגר : 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.

מפרטת את ההתנגדות ע"פ מצגת

חיים גורן : מה הכוונה מרכז בריאות.

אודי כרמלי : משרדים למרפאות ולרופאים.

בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת התנגדות מהנדס העיר מהמצגת

ליאור שפירא : התנגדות מהנדס העיר שעיקרה מתייחס לתנועה, הקצאת שטח ציבורי, תכנון כולל והשפעה סביבתית, רח"ק, שימושים וכתב שיפוי.

חיים גורן : למה הוא לא הגיע להבנות?

אודי כרמלי : השתלשלות הדברים המוצגת בדפוס מסבירה את סוג ההתמודדות שיש כאן. היו ויכוחים

וזכותו להגיש את התוכנית למחוז, שטח המגרש הוא שטח חום אבל היעוד הסטטוטורי הוא תמ"מ והדברים הללו צריכים לבוא לידי ביטוי בתוכנית. היזם בחר בדרך הזו ההתנגדות שלנו היא עניינית. לא כל יזם בוחר להגיע להבנות

חיים גורן : הוא לא מבין שכניסה ממש דיין לא סבירה?

אודי כרמלי : לא. כל מה שהוא מבקש ניתן לאשר בסמכות מחוזית אני מקווה שהמחוז ישמור על עמדה תכנונית קורקטית בהתאם לתכנית המתאר. אין סיבה שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית.

ליאור שפירא : מאשרים להגיש את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0004-26' 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 אריאל, דייבי דישטניק, חיים גורן

דיון בהתנגדויות 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.

בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

מס'	מתנגד	פירוט
01	אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז.
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	התנגדות עצמית (יזם התכנית)
03	אמיר אורני	התנגדות בשם הספרייה לעיוורים

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

התנגדות 01 – אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו.

התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז. מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 0011-26	

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
01	אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	1. תכנון תנועה שגוי – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי	בהתאם להתייחסות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה, אנו מתנגדים לכניסה המוצעת לחניון תת קרקעי מרחוב משה דיין מאחר וזו תשבש את "הקו הצהוב" ותייצר עומסי תנועה. קו הסעת המונים : הקו הצהוב מתוכנן לאורך דרך משה דיין - כניסת רכב מהרחוב תפגע ברציפותו. פגיעה בהליכה : מיקום הכניסה פוגע ברצף ההליכה לאורך דרך משה דיין. סכנה בטיחותית : הכניסה בסמיכות ישירה ל"ספריה לעיוורים" - מרכז תרבות מונגש לאוכלוסייה עיוורת. סתירה למדיניות : המדיניות הורתה כי הגישה לתת-הקרקע תהיה מרחוב צבי נשרי - התכנית אינה עומדת בכך.	לקבל את ההתנגדות
		2. חוסר בהקצאת שטחי ציבור	התכנית המוצעת אינה כוללת כל הקצאת שטח ציבורי (שצ"פ או שב"צ), זאת בסתירה מוחלטת ל : תכנית המתאר תא/5000 : המחייבת הקצאת שטחי ציבור בכל תכנית הנושאת תוספת זכויות בנייה. מסמך המדיניות תא/מק/9140 : שרואה במרחב כולו כמוקד ציבורי ואזרחי, ולא פרויקט פרטי. כל תכנית אחרת המקודמת באזור מייצרת שטחים ציבוריים נגשים - התכנית הנדונה אינה עושה כן. נציין כי הוועדה המחוזית אפשרה "כיכר עירונית בזיקת הנאה". אולם, לפי תא/5000 ופסיקת בתי המשפט, זיקת הנאה אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשית : הציבור אינו מקבל זכות קניינית בשטח, ניתן לבטלה, ואינה נרשמת כשטח ציבורי בתשריט. נדרש שטח ציבורי ממש, ולא זיקת הנאה בלבד, בין היתר בהתאם להמלצת הפרטנית של המדיניות המאושרת	
		3. תכנון נקודתי בסתירה לתכנון כולל	לאור מורכבות תצורת המגרש מסמך המדיניות תא/מק/9140 – מרחב אורות הדגיש שכל תא שטח (07, 08, 09) חייב להיבחן ביחס לשכניו, ולא כמגרש עצמאי. התכנית מתעלמת לחלוטין מגישה זו. אישור התכנית ייצור תקדים שיכביד על קידום תכנון מאוחד ומיטבי לכל המרחב. המלצה ממסמך מרחב אורות : גובה המסד ייקבע בהתאם לבינוי הסמוך (07 - הספריה לעיוורים).	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 9 - - 0011-26

	התכנית אינה עומדת בהמלצה זו. הוועדה המקומית הציעה בתחילת התהליך, עד להגשת התכנית ללא תיאום הסדר של איחוד וחלוקה עם השטח העירוני הגובל - היזם סירב.		
	קווי הבניין והנפחים המוצעים מתירניים באופן שיוצר פגיעה סביבתית בלתי מוצדקת : הצללת השטחים הפתוחים בקאנטרי בית ברבור : מסמך המדיניות המליץ על הרחקת בינוי מגדלי ממנו בעוד התכנית פועלת הפוך. שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור מהמועטים באזור יוצלו ויפגעו. פוטנציאל צפוני מאוין : התכנית מאיינת שימושים רגישים עתידיים במגרש החום העירוני מצפון. לסיכום : הדו"ח הנוכחי בוחן את ההשפעה של הבינוי המוצע ואינו בוחן חלופות תכנוניות נוספות הכוללות הנמכת קומות ו/או הסטת המגדל מזרחה באופן בו תקטן הפגיעה המיידית בשטחים מצפון בצמוד למגרש המדובר. כמו כן, המבנה שסומן 01 הוצג בדוח הסביבתי כקיים בעוד המגרש הציבורי הינו פנוי וריק מבנייה. נדרש עדכון מלא של דוח הסביבה - נספח מיקרו אקלים לפני כל הליך נוסף.	4. השפעה סביבתית שלילית	
	התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).	5. רח"ק גבוה מהרח"ק המקסימלי בתא/5000	
	שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא/5000 על עדכונה : 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.	6. שימושים שאינם מותרים בתכניות מאושרות (תא/5000 ותמ"מ 5)	
	על פי האמור במסמכי התכנית עצמה : "הועבר לעירייה מתווה לשיתוף ציבור. מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה. כלומר : שיתוף ציבור לא בוצע. תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לא כל שכן כזו החורגת מתמ"מ 5 ותא/5000, מחייבת בדרך כלל שיתוף ציבור תקין. הגשה ללא שיתוף ציבור מהווה פגם פרוצדורלי שעל הוועדה המחוזית לשקול.	7. חוסר בהליך שיתוף ציבור	
	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי.	8. חוסר תיאום פרוגרמה עם משרד הבריאות	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 9 - 0011-26

	מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25		

התנגדות 02 – חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ – התנגדות עצמית (יזם התכנית)

היזם מברך על הפקדת התוכנית ומבקש לבצע בה מספר תיקונים לשם מיצוי מלא של הפוטנציאל התכנוני והציבורי הגלום במקרקעין, הממוקמים במיקום אסטרטגי על צירי מערכת הסעת המונים (מתע"ן).

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	1. הרחבת סל השימושים המותרים - היזם טוען כי ההגדרה הנוכחית של "מוסד בריאות בקהילה" בתוכנית מצומצמת ואינה ברורה ומבקש להרחיב את השימושים כך שיכללו גם – אשפוז יום, שיקום, החלמה (כולל בתי החלמה לילדות), מעבדות, מכונים רפואיים, חדרי דימות ורפואה משלימה.	ניתן להרחיב לשימושים המבוקשים בתיאום ואישור של משרד הבריאות בנוסף להתייחסות משרד הבריאות לנושא. כמו כן יומלץ תיאום, התייחסות ואישור משרד הבריאות למסגרת דיור בקהילה למתמודדי נפש.	לקבל את ההתנגדות
		2. התרת שימושים עיקריים ומסחריים במרתפים - מבוקש לאפשר שימושים עיקריים ומסחר גם בקומות המרתף העליונות (בדומה למבני ציבור אחרים בעיר), כדי למנוע תת-ניצול של השטח ולאפשר תמהיל שימושים מיטבי.	2. התוכנית המוצעת חורגת משטחי המסחר המאושרים וקובעת כבר 7% שטחי מסחר, בעוד שתא/5000 ומסמך המדיניות מגבילים את המסחר ל-5% בלבד במגרשים שאינם בבעלות עירייה/מדינה. תוספת שטחי מסחר במרתפים תעמיק את החרیגה מהוראות תוכנית המתאר ותפגע באופי הציבורי של המבנה.	לדחות את ההתנגדות
		3. תוספת קומות מרתף - מבוקשת תוספת של שתי קומות מרתף נוספות (מעבר ל-4 המאושרות) כדי להבטיח עמידה מלאה בתקני החנייה הנדרשים.	הוספת מרתפי חנייה מנוגדת לחזון התחבורתי של תא/5000 ושל מסמך המדיניות, השואפים לצמצם את השימוש ברכב פרטי באזורים הסמוכים לצירי מתע"ן (מערכת הסעת המונים) כמו הקו הסגול והצהוב של הרכבת הקלה. יתרה מכך, נתיבי איילון בהתייחסותה לתכנית מתנגדת נחרצות למיקום הגישה לחניון	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 03/06/2026 926-0011 - 9

	התת-קרקעי מרחוב משה דיין. לטענתם, כניסה כזו עלולה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד ולרציפות של "הקו הצהוב"(מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מציר משה דיין תייצר עומסי תנועה שיפגעו במערך התחבורה הציבורית ובמשתמשיו. נת"א מדגישה כי על התוכנית להבטיח את שימור הרציפות והתפקוד של הקו הצהוב בהתאם למגבלות תמ"א/23/א/4.נ.		
לדחות את ההתנגדות	מסמך מדיניות "אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון) יוקם שצ"פ משמעותי בפינת הרחובות, ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר או 15% משטח המגרש. זיקת הנאה שניתנה בתכנית אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשי. שטח ציבורי פתוח מבטיח את זכויות הציבור במרחב הן מבחינת אדמה פנויה מבניה והן מבחינת שימוש במרחב ציבורי ממשי. פתרונות טכנולוגיים לניהול גר אינם מהווים תחליף לצורך העירוני בשטח ירוק פתוח לרווחת הקהילה.	4. ניהול מי גר - היזם מבקש לבטל את הדרישה להשארת 15% תכנית פנויה מבינוי לצורכי חלחול. במקום זאת, מציע להשתמש באמצעים טכנולוגיים חלופיים לניהול גר, כגון קידוחי החדרה או ריצוף מנקז, כדי לאפשר שימוש מיטבי במגרש.	
לדחות את ההתנגדות	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי. מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25	5. ביטול הדרישה לחוות דעת משרד הבריאות בשלב הרישוי - היזם טוען כי משרד הבריאות כבר היה שותף מלא לגיבוש הפרוגרמה בתוכנית. דרישה לחוות דעת נוספת בשלב הרישוי מעכבת את ההליך, פוגעת בוודאות התכנונית ומנוגדת לעקרונות של "תכנון חושב רישוי".	
לקבל את ההתנגדות	ניתן לקבל את הבקשה להבהרה, תוך הדגשת המחויבות לנספח הנופי ולמסמך המדיניות, מהנימוקים הבאים: 1. זיהוי עצים איכותיים לשימור: מסמך המדיניות המאושר "מרחב אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון), בפינת הרחובות משה דיין ודרך ההגנה, קיימים עצים איכותיים לשימור. 2. הנחיות לשימור ופיתוח נופי: המדיניות מחייבת לשמור על העצים הקיימים הללו ולליצר סביבם שצ"פ ירוק משמעותי הכולל שטחים מגוונים ועצי צל חדשים.	6. סמכות לעניין עצים לשימור - מבוקש להבהיר בהוראות התוכנית כי הגורם המוסמך לאשר שינוי סטטוס של עץ לשימור הוא פקיד היערות העירוני.	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 2011-0011	

	3. מאחר שסעיף 6.1.3(2) להוראות התוכנית המופקדת כבר קובע כי "במקרה בו נדרש שינוי סטטוס של עץ לשימור יש לקבל את אישורו של הגורם המוסמך", אין מניעה לציין במפורש כי גורם זה הוא פקיד היערות העירוני, הפועל מכוח פקודת היערות. 4. שמירה על ערכי הטבע במרחב: ההבהרה המוצעת עולה בקנה אחד עם הצורך בוודאות תכנונית, ובלבד שכל החלטה של פקיד היערות תתבצע בזיקה לנספח הנופי של התוכנית ותוך הבטחת החזון ליצירת מרחב שהייה מוצל וירוק לרווחת הציבור. לסיכום: ניתן לקבל את בקשת היזום להבהרת זהות הגורם המוסמך בהוראות התוכנית, שכן הדבר תואם את הדין ואת סמכויות פקיד היערות העירוני. עם זאת, יש לעמוד על כך שכל פעולה בעצים אלו תהיה כפופה להוראות השימור המחמירות שנקבעו במסמך המדיניות עבור מגרש זה.		

התנגדות 03 – אמיר אורני – התנגדות הספריה לעיוורים

התנגדות "המרכז לתרבות מונגשת" (הספרייה לעיוורים) מתמקדת בחשש כבד לפגיעה בבטיחותם ובנגישותם של עיוורים ולקויי ראייה המשתמשים במרכז, כתוצאה מהשינויים התחבורתיים המוצעים בתוכנית.

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
03	אמיר אורני בשם הספריה לעיוורים	1. אי התאמה להסדרי תנועה מאושרים: הספרייה טוענת כי התכנון המוצע אינו תואם להסדר התנועה שאושר לה בעבר (ב-2018), הכולל רמפת גישה לחניון התת-קרקעי המתואמת עם המגרש הסמוך. התוכנית הנוכחית עלולה לסכל את יישום פתרון החניה של המרכז.	מהנדס העיר וחברת נתיבי איילון שותפים מלאים לחשש זה וקובעים כי מיקום הכניסה המוצע נמצא בסמיכות ישירה לספרייה לעיוורים, דבר המהווה סיכון בטיחותי ברור. כמענה לכך, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד ובשום אופן לא מדרך משה דיין.	לקבל את ההתנגדות
		2. פגיעה בתפקוד התחבורתי באזור: ריכוז של תנועות כלי רכב רבות (כולל רכבי שירות ותפעול) בנקודת גישה אחת לרחוב ראשי תיצור עומסים ונקודות קונפליקט רבות שיפגעו בזרימת	פגיעה במערך הסעת המונים (הקו הצהוב): חברת נתיבי איילון ומהנדס העיר מתנגדים נחרצות למיקום הכניסה המוצע בדרך משה דיין. נקודת גישה זו צפויה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד וברציפות של "הקו הצהוב" (מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. ריכוז תנועה	לקבל את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 0011-26	

	כפי שמוצע בתוכנית יפגע במהירות הנסיעה של התחבורה הציבורית ובמשתמשיה. סתירה למסמך המדיניות "מרחב אורות": התוכנית המוצעת סותרת את הנחיות מסמך המדיניות המאושר, אשר קבע במפורש כי לאור מורכבות הצומת ומרכזיות הציר, הגישה לחניונים ולתת-הקרקע בתא שטח 8 (המגרש הנדון) תתבצע מרחוב צבי נשרי בלבד. דרישה זו נועדה למנוע בדיוק את עומסי התנועה ונקודות הקונפליקט המתוארים בהתנגדות. יצירת עומסים ונקודות קונפליקט מסוכנות: ריכוז של תנועות רכבים פרטיים, רכבי שירות ותפעול בנקודה אחת על ציר ראשי ועמוס כמו דרך משה דיין הוא כשל תכנוני. הדבר מייצר ריבוי נקודות חיכוך המסכנות את כלל משתמשי הדרך, ובפרט את הולכי הרגל לקויי הראייה המשתמשים ב"מרכז לתרבות מונגשת" הסמוך. פגיעה בחזון "היפוך הפירמידה": תוכנית המתאר תא/מח/5000 וחזון התחבורה העירוני שואפים לתת עדיפות להולכי רגל ותחבורה ציבורית. ריכוז תנועת רכבים בדרך משה דיין קוטע את רצף ההליכה העירוני ופוגע במרחב הציבורי שנועד להיות נגיש ובטוח.	התנועה.	
לקבל את ההתנגדות	התכנית המוצעת מייצרת סכנה בטיחותית ממשית להולכי רגל: המרכז משרת אוכלוסייה המסתמכת על הגעה עצמאית ובטוחה. הגדלת עומסי התנועה וריכוז כניסות ויציאות של כלי רכב בנקודה אחת על דרך משה דיין, מחייבים חצייה של ארבעה נתיבים עמוסים ומגדילים משמעותית את הסיכון הבטיחותי עבור משתמשים עם מוגבלות ראייה. מבוקשת הסטת הגישה התחבורתית לרחוב צבי נשרי בלבד: כמענה לדרישת המרכז לשמור על הסדרי תנועה בטוחים, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד. פתרון זה ימנע את הצורך של משתמשי המרכז לחצות נתיבי נסיעה עמוסים המשרתים את פרויקט מרכז הבריאות ויבטיח את רציפות ההליכה לאורך דרך משה דיין.	3. פגיעה בבטיחות הולכי רגל עם מוגבלות ראייה:	
לקבל את ההתנגדות	הכרה בייחודיות המוסד: המרכז	4. פגיעה בנגישות	

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון בהתנגדויות 9 - 0011-26ב'	

	לתרבות מונגשת הוא מוסד ציבורי ייחודי המשרת אוכלוסייה עם מוגבלות ראייה מכל רחבי הארץ, לכן קיימת חשיבות מיוחדת להבטחת הסדרי תנועה בטוחים, ברורים ונגישים בסביבתו. התכנון המוצע עלול לפגוע בנגישות הבטוחה למרכז וביכולתו לספק שירות לציבור יעד זה באופן תקין.	למוסד ציבורי ייחודי: הספרייה מדגישה כי עבור קהל היעד שלה, תנאי הבטיחות הם תנאי סף בסיסי לפעילות המקום כמרכז תרבות וקהילה ארצי. התוכנית במתכונתה הנוכחית עלולה לפגוע ביכולת המרכז לספק שירות לציבור זה.	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות:
 - התנגדות 01 (מה"ע ת"א-יפו) לקבל במלואה
 - התנגדות 02 (יזם) לדחות סעיפים 2,3,4,5 לקבל סעיפים 1,6
 - התנגדות 03 (ספרייה לעיוורים) לקבל במלואה
2. מומלץ לועדה המחוזית לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכות מקומית התורמת את תא/5000 ומסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 0011-26ב' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 0011-226	דיון בהפקדה (2)

תכנית מס' 507-1485713 תא/מק/5175 – התחדשות עירונית רמה 21-29

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נוה שרת, בין הרחובות רמה, פילדלפיה, אדירים, סוסקין

כתובת: רמה 21-29, פילדלפיה 2, שכונת נוה שרת



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335		חלק	314, 277, 247, 246, 344, 354, 343	
7321		חלק		139, 90

שטח התכנית: 13.685

מתכננים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	5175/מק/תא/507-1485713 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

עורך התכנית : כנען שנהב אדריכלים בע"מ
אדריכלות נוף : מילר בלום
אגרונום : נעמן כספי
תנועה : אמי מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ
סביבה : WAWA
תשתיות מים, ביוב וניקוז : קיז'נר מהנדסים ויועצים
הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
שמאות : איצ'ו (יצחק) נעים

יזם: אדם שוסטר

מגישי התכנית: בעלי הקרקע המיוצגים ע"י חברת אדם שוסטר והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
(עיריית תל אביב יפו בעלת כ- 65% מהשטחים הנכנסים בגבול התכנית).

בעלות: בעלי קרקע פרטיים, עיריית תל אביב
הוגש תצהיר המראה על חתימת בעלי הדירות בשיעור של 73% ומעלה בכול אחד ממבני הדירות בשטח התוכנית.

מצב השטח בפועל:
בחלקת המגורים קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 5 כניסות, הכולל 85 יחידות דיור. שטח יחידת דיור ממוצע 85 מ"ר (שטח פלדלת). סה"כ שטח בנוי קיים לפי היתרים- 7237 מ"ר
הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה, ללא חניה בתחום המגרש ומצבם התחזוקתי ירוד מאוד.
כמחצית משטח השצ"פ משמש בפועל חניה ציבורית ובתחום השב"צ קיימת חורשה הכוללת עצים רבים בעלי ערכיות נופית גבוהה שאינה מאפשרת כל בניה בשטח זה.

מדיניות קיימת:
מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך 30.4.2014
בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה גם שינוי למסמך המדיניות, כך שהגובה המותר לבניה בשכונה היא עד 30 קומות.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להיות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.
המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל.
המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב זה: המלצת המדיניות הינה הריסה של מבנה השיכון ברמה 21-29.
המדיניות המליצה על חיבור רחוב רמה לרצועת הנופש, רחוב רמה ורחוב פילדלפיה נקבעו כרחוב מקומי ברוחב 16 מ'. ציר בכיוון צפון-דרום (בין המבנים הקיימים) סומן כטבע עירוני מותאם נגר המבוסס על חיבור בין השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית 30/01/1. התכנית מאפשרת עבור רמה 21-29 תוספת 32 מ"ר ליח"ד.
2732 הרחבת דירות שינוי לתכנית, 30/01/16, 757, 30/01/6.
יעוד קיים: רמה 21-29 - אזור מגורים 3-4 קומות
שב"צ, שצ"פ ושביל
שטח התכנון: 13.685 דונם

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בניית מרתפים

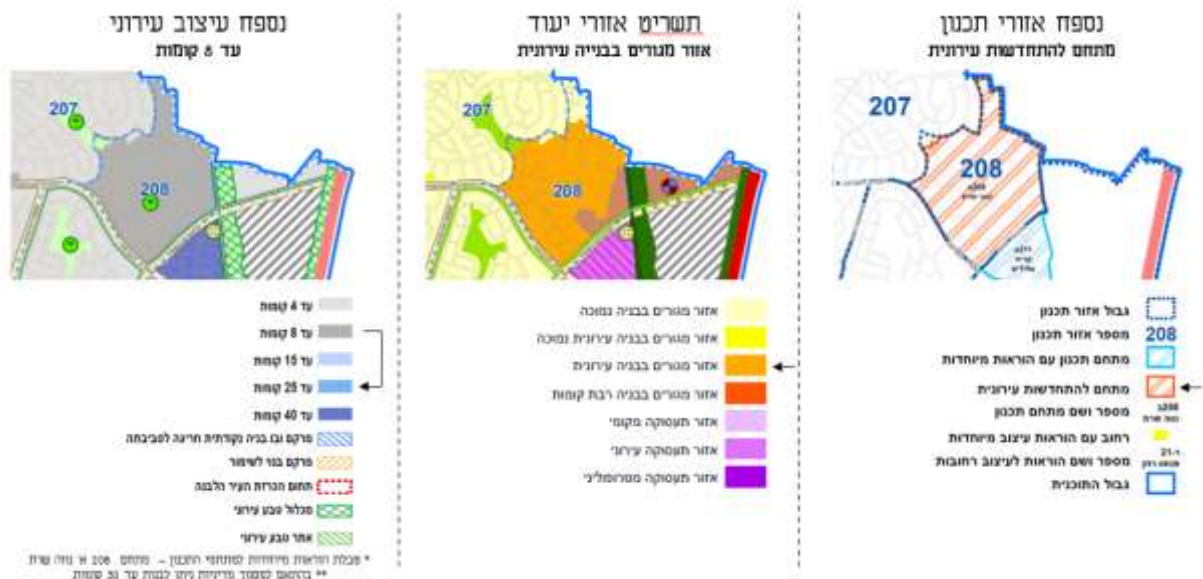
תכנית מצב מאושר :



תכנית המתאר תא/5000 :

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'.
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות.
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם.
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת, 208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית'.



מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית –

1. התחדשות עירונית במרחב התכנון באמצעות פינוי בינוי של מבנה רכבת בן 4 קומות ובו 85 יח"ד ובניית 2 מגדלים בגובה של עד 30 קומות ובהם 239 יח"ד
2. שימור מקבצי עצים בעלי ערכיות גבוהה, המהווים טבע עירוני משמעותי ומפותח על ידי הצרחת השטחים במצב המאושר בין השצ"פ לשב"צ כך שמסת העצים לשימור ממוקמת ביעוד שצ"פ.
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. התכנית כוללת מגרש למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח. שטחים ציבוריים בנויים במרחב התכנון לפינוי-בינוי ביעוד מגורים ד'.

עיקרי הוראות התכנית -

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך בשטח התכנית.
2. קביעת מבנה להריסה והקמת מבנים חדשים תחתיו.
3. קביעת התכליות ביעוד המגורים וקביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיר בתחום התכנית. סך הכל 239 יחידות דיר, מתוכן 15% יוגדו כדיר בהישג יד.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת גובה מותר לבנייה עבור המגדלים – קומת קרקע + 29 קומות.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש המגורים.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תשריט תכנית מוצעת :



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 0011-26'	דיון בהפקדה (2)

תכנית מוצעת מפלס הפיתוח וקומת קרקע:



מאזן יעודי קרקע:

יעוד קרקע	מאושר	מוצע (טבלת הקצאה)	שינוי
שב"צ	5002 מ"ר	5047 מ"ר	45+
שצ"פ	2342 מ"ר	3686 מ"ר	1344+
שביל	1231 מ"ר	-	1231- מ"ר
דרך מאושרת	270 מ"ר	30 מ"ר	240- מ"ר
דרך מוצעת	-	191 מ"ר	191+ מ"ר
מגורים	4840 מ"ר	4731 מ"ר	109- מ"ר
סה"כ	13,685 מ"ר	13,685 מ"ר	

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

טבלת השוואה :
זכויות בניה (מעל הקרקע)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	600% (רח"ק 6)
מ"ר	7237	26886 מ"ר למגורים שטח כולל 1500 מ"ר לשטח ציבורי בנוי. 2868 מ"ר למרפסות
זכויות בניה לקומה	39%	30%
מ"ר	1877	700 ברוטו למגדל
קומות	ע+4	2 מבנים בני 30 קומות
מטר	13	116
תכסית	39%	40%
מספר יח"ד	85	239
יח"ד בהישג יד (דב"י),		מתוכן, 36 יח"ד בהישג יד (דב"י), המהווים 15% מתוך סך יח"ד
צפיפות	17.56	50.5
מקומות חניה	ללא	תקן חניה 1:0.8

שטחים ציבורים :
התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה ,
התכנית קובעת מגרש ציבורי בנוי בשטח של כ- 5 דונם ושטח ציבורי מבונה של 1500 מ"ר במגדל הצפוני .
תכנית הבנייה העל קרקעית לשב"צ לא תעלה על 70% וגובה הבינוי עד 10 קומות. שטח הבנייה מעל הקרקע עד 400% משטח המגרש ומתחת לקרקע. כל שאר ההוראות והשימושים (מלבד מה שפורט בטבלה 5) ליעוד של מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700). ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי בהתאם לתכנית צ' לעת מימוש המגרש.

תוספת רח"ק למבני ציבור (מרח"ק 2.7 לרח"ק 4) יאפשר ניצול מיטבי של המגרש הציבורי, במסגרת בדיקה תכנונית מוקדמת שנערכה על ידי מחלקת מבני ציבור. ויענה על צורכי הציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה בסביבה.
בנוסף התוכנית קובעת זיקת מעבר לציבור בשטח שלא יפחת מ 1,500 מ"ר למעבר ושהייה של הציבור.

תמהיל יח"ד :
שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.
15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר פלדלת) בתכנית.
תמהיל יחידות הדיור הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים :
מספר קומות : 30 קומות. כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
מבוקשת הקלה של 5 קומות , מעבר לקבוע בתכנית תא/5000 ובהתאם למדיניות שכונת נווה שרת ולתכנית תא/5500 המופקדת, כך שסה"כ מספר הקומות יהיה 30 קומות. תוספת הקומות עד 30 קומות מאפשרת מבנים תמירים בתכנית מצומצמת יותר (כ- 700 מ"ר לכל מבנה כולל מרפסות) ועל ידי כך להגדיל את

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	10 - 0011-26

שטח הקרקע הפנוי מבינוי לצורך פיתוח נופי לרווחת הציבור בזיקת מעבר

גובה קומות :
הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש
הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה הקומות למגורים בהתאם להנחיות המרחביות. עד 6 מ' לקומת הקרקע ועד
3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה הקומות העליונות יקבע בתכנית העיצוב.
גובה : 116 מ'
תכנית : 40%

קווי בניין : 15 מ' למערב, 8 מ' לצפון, 9 מ' למזרח רח' רמה ו-5 מ' לדרום רח' פילדלפיה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
התכנית מציעה הסדרה והנגשת יעודי הקרקע במתחם ע"י חילופי שטחים ביעוד ציבורי ותוך שימור מירבי
של חורשת העצים הקיימת בערכיות גבוהה.
התכנית מציעה מרחב בבניה גבוהה בגבול העיר בקרבה לשכונות מטרופוליטיות.
הקמת 2 מגדלי מגורים בגובה עד 30 קומות (כולל קומת קרקע וטכנויות). ברח"ק 6.
עם מרחק מינימאלי של 17 מטר ביניהם עם אפשרות ללובי משותף בקומת הקרקע
בקומת הקרקע ובקומות מעליה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1500 מ"ר אותם ניתן לחבר לבניין
במיגרש השב"צ השכן.
קביעת רצועה בזיקת הנאה בצדו המערבי של מגרש המגורים נותן מרכב גישור להפרשי הגובה המבניים
בין הבינוי המוצע לבניין השכן קיים
השב"צ המוצע גובל בשכ"פ בצידו הצפוני ושומר על המצב הקיים בו צמודי הקרקע ברחוב אדירים
סמוכים לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.
התכנית נותנת מענה לשטחי ציבור על ידי תוספת שטח ציבורי מבונה ועל ידי הצרחה בין שטח ציבורי
פתוח לשב"צ, מה שיאפשר ניצול שטח ציבורי (בשל מקבץ עצים בוגרים קיים)
הגעה לרח"ק המירבי ותוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי (התחדשות עירונית) תואמת את מסמך
המדיניות בו מתאפשר בינוי עד 30 קומות, ובהתאמה לתכניות המקודמות בשכונה. כמו כן, תוספת
הרח"ק מאפשרת את החזון העירוני לתוספת יח"ד ומיצוי הפוטנציאל התיכנוני ולאחר בחינת ההצדקה
הכלכלית. יש לציין כי תוספת הזכויות בשכונה נבחנה גם לאחר בחינת שיקולים תחבורתיים ותנועתיים.

חו"ד היחידה האסטרטגית :
תכנית רמה 21-29 שהינה תכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מציעה תוספת של 154 יח"ד, עפ"י בדיקת
שטחי הציבור הנדרשים עפ"י תדריך הקצאות קרקע, משק בית ממוצע: 2.9, יש צורך בשטח ציבורי בנוי :
1.8 דונם ושטח ציבורי פתוח : 2.2 דונם.

מכיוון שעפ"י חוות דעת צוות התכנון לא ניתן להקצות שטח קרקע ציבורי נוסף על השטח הקיים
במסגרת התכנית, ומכיוון שעפ"י פרוגרמת שטחי ציבור שנערכה בשנת 2022 לשכונה קיים פתרון למוסדות
הציבור שידרשו לאוכלוסיה חזויה בשכונה עפ"י תכניות קיימות ומתוכננות, והשטח הציבורי הפתוח
המקומי הנדרש לאוכלוסיה חזויה יסופק, הוחלט :

1. להמיר את השטח לבנייני ציבור הנדרש לשטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר המשולב בפרויקט
הסחיר, מקדם ההמרה הינו 0.85 ולא 1 בשל אילוצים כלכליים של תכנית ההתחדשות העירונית
והחשיבות הציבורית של מימושה. יש להבטיח התכנות לשלוש כיתות גן ילדים בשטח הציבורי
הבנוי.
2. התכנית מנחה כי תינתן זכות מעבר ביעוד המגורים של לפחות 1.5 דונם בו ישולב פיתוח נופי שבא
לידי ביטוי בנספח הבינוי המנחה ויקבע בתכנית העיצוב.

יש לציין שבהצדחת השטח ביעוד בנייני ציבור (כיום נטוע) עם השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, התכנית
מאפשרת הקמת בית ספר שידרש לתושבי שכונה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) -)

מלאי דירות קיימות/מאושרות ומתוכננות בשכונת נווה שרת:

• 4,045 יח"ד בנויות

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

- 64 יח"ד בהיתר מאושר
- 1,349 יח"ד בתוכניות מאושרות
- 1,605 יח"ד נוספות בתוכניות בהכנה

מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:

- 121 יח"ד דב"י בתוכניות בתוקף
- 76 יח"ד דב"י בתוכניות בתכנון
- 41 יח"ד דב"י בתוכניות בטרם תכנון

דיון ציבורי - 78 יח"ד דיון ציבורי בנווה שרת. (בהתאם לסקר חברתי שנערך המיתחם באוגוסט 2022 , השכירות במתחם היא שכירות פרטית. לא נמצא כל מידע על דיירים המתגוררים בדמי מפתח, בדיון ציבורי או בשכירות מסובסדת) למשל ע"י חברות ציבוריות כמו עמידר או עמיגור.

תמהיל יחידות הדיון הקיים:

- כ-23% מהדירות בגודל מעל 100 מ"ר
- כ-17% מהדירות בגודל 85-100 מ"ר
- כ-32% מהדירות בגודל 50-85 מ"ר
- כ-27% מהדירות בגודל 20-50 מ"ר

תמהיל שטח דירות

התכנית תציע תמהיל שטח דירות מגוון :
ההוראות יתייחסו ל 85% מהדירות בשטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ובשאר הדירות תתאפשר גמישות בתכנית העיצוב :

שיעור יח"ד ששטחן עד 65 מ"ר לא יפחת מ 10%
שיעור יח"ד ששטחן 66 מ"ר ל-85 מ"ר לא יפחת מ 25%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ- 80 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר לא יפחת מ 40%
(שטח ממוצע בקטגוריה זו כ 97 מ"ר)
שיעור יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 10%

יש לציין שתמהיל זה תואם לצרכים של שכונת נווה שרת בכך שנותן דגש לדירות הבינוניות, ובמיוחד לדירות בינוניות גדולות שבמצב הנוכחי קיים בהן מחסור (85-100 16.7% ממ"ר)

דיון בהישג יד

- 15% מכלל יחידות הדיון בתכנית, יוגדרו כדיון בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק
- תמהיל גודל יחידות הדיון בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיון בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר, לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה
- יחידות הדיון בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
10 - 0011-26ב'	דיון בהפקדה (2)

- אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י ע"פ סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ- 3150 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי.

תנועה:

התכנית מאפשרת מענה עתידי לחיבור רשת הדרכים מרמת השרון "רצועת הנופש" וחיבור לרשת הפנים שכונתית על ידי מתן אפשרות לפתיחת רחוב רמה לכיוון צפון והמשכיות של שביל אופניים והרחבת המדרכה עם זכות מעבר בתחום מגרש המגורים.

הסדרת חיבור דרך עתידית מרמת השרון לרשת הדרכים הפנים שכונתית ותוספת זיקת מעבר במגרש המגורים להרחבת זכות הדרך ברוחב 2 מ'.

- עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8:1 ליחיד ויהווה תקן מקסימום, קרי ניתן לרדת ממנו, יתאפשר תקן 0. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
- לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.
- עבור שימוש השטח למבנים ומוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.
- חניות אופניים ודו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים.
- מיקומם הסופי של חניות אופניים ודו גלגלי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות והמדיניות העירונית.
- פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.
- פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אגף התנועה.
- תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע ממגרש המגורים אל המגרש הציבורי.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 10.7.22, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה, חן אריאלי סגנית ראש העירייה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. להלן המתווה שאושר בתת הועדה:

אבני דרך מרכזיות למתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור מוצע:

כללי: מפגש פרונטלי לעדכון בסטטוס תכניות התחדשות בשכונה בשיתוף ועד שכונת נווה שרת הנבחר (יערך בתאריך ה- 11.7.22)

נושאים לשיתוף	קהל יעד	אופן השיתוף	מועד
הצגת חלופות התכנית	נציגות	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
הצגת התסקיר החברתי, חלופות התכנון, זכויות קשיש	בעלי ושוכרי הדירות (כמחצית מתגוררים)	מפגש פרונטלי	לפני פורום מה"ע
זכויות קשיש	אוכלוסייה מבוגרת (רוב הבעלים)	בהתאם לצורך ובשיתוף הנציגות	

- נושאים לשיתוף:** דיור להשכרה ארוכת טווח ו/או דב"י, אפשרות לדיוריות, הוספת שימוש למסחר, גובה הבינוי המתוכנן, שטח גינה משותף. ההקצאה לבית ספר יסודי היא די חלוטה ואין גמישות למיקום אחר בשכונה.
- מפגשים/עדכונים נוספים לחברי הנציגות יערכו בהתאם לאבני הדרך (הפקדה, התנגדויות, עררים, מתן תוקף...)
- במסגרת עבודה של עו"ס קהילתית- יובהר האם ישנה נציגות מוסכמת והמבנה שלה

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	10 - 26-0011

מפגש עם הנציגות נערך במועדון לקשיש ברחוב רמה 5 בתאריך ה-8.11.22 בשיתוף יועצת חברתית מטעם היזם לורית ליבוביץ, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו הגיעו כ-11 דיירים מרמה 21-29. עלו סוגיות הבאות: רצון הדיירים לבניה חדשה בתחום החורשה, הסבר מהו דב"י ולמי מיועד, חוסר שביעות רצון הדיירים מחזית מסחרית, מדוע נדרשות הקצאות למבני ציבור, מהי קרן הונית, הסבר על הנחות בארנונה וסל התמורות לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע ולוחות זמנים משוערים עד למתן תוקף לתכנית.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי המרחב. בעקבות מפגש הנציגות הוחלט שלא לשלב חזית מסחרית בקומת הקרקע, אלא שימושים ציבוריים. וזאת בין היתר לאור המסחר העתידי לאורך רחוב אלמגור ובתכנית רצועת הנופש.

מפגש הכנה למפגש כלל הדיירים נערך עם הנציגות במשרד היזם בתאריך ה-22.1.23 בהשתתפות יועצת חברתית מטעם היזם ונציגי היזם. השתתפו 8 דיירים. במפגש הוצגה התוכנית ועלו הסוגיות- לוחות זמנים לקידום התוכנית ואופן העבודה מול העירייה.

מפגש לכלל הדיירים נערך במתחם ה"סיטי זון" בתאריך ה-19.2.23 בשיתוף נציגי היזם, משרד האדריכלים, עו"ד ב"כ הדיירים, יועצת חברתית מטעם היזם, מינהל השירותים החברתיים, המח' להתחדשות עירונית וצוות התכנון. למפגש הגיעו 37 דיירים מרמה 21-29. המפגש התנהל במתכונת של שולחנות עגולים. תחילה הוצגו במליאה עיקרי התוכנית המוצעת והמלצות הסקר החברתי שנערך במתחם, לאחר מכן המשתתפים חולקו ל3 שולחנות עגולים ועברו ביניהם בקבוצות קטנות. נושאי השולחנות: התכנון המוצע, זכויות דיירים בהתחדשות עירונית ונושאים כלליים בהתחדשות עירונית. עלו הסוגיות הבאות: רצון לקידום התוכנית במהירות, דאגה שצירוף פילדלפיה 4 יפגע במהירות קידום התוכנית, הסבר אודות דב"י, קרן הונית, זכויות קשישים בהתחדשות, דמי שכירות במהלך הפינוי, מדיניות תכנון שכונת נווה שרת, צפי להתחדשות מתחמים אחרים בשכונה בשנים הקרובות, סוגיות חניה ותנועה ברכב פרטי.

עבור רמה 21-29 בלבד נערך נספח חברתי בנובמבר 22 על ידי אהובה וינזדור מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות בתחום התכנית:

הנחיות בתכנית	המלצה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור • המשך ליווי חברתי ע"י עו"ס קהילתית ממינהל שירותים חברתיים ויועצת חברתית מטעם היזם.	ליווי חברתי • עדכון הדיירים ובעלי דירות שגרים מחוץ למתחם על התקדמות וזכויות בתהליך • סיוע במציאת דירה חלופית ובהתארגנות למעבר • תמיכה וליווי עו"ס לדיירים קשישים • סיוע לשוכרים במציאת דירה
• בוצעו 3 מפגשי שיתוף ציבור, בעקבות המפגש הראשון שונתה התוכנית כך שתכיל שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע ולא שטחי מסחר. • בשטח התוכנית תישמר חורשת עצים ותיקים בעלת ערך נופי, יפותחו שטחים פתוחים, מגרשי ספורט ומעברים	תכנון פיזי • שיתוף בעלי הדירות בתהליך התכנון • אפיון והתאמת המרחב הפתוח לשימוש האוכלוסייה העתידית • התאמת המרחבים המשותפים בבניין לצרכי הדיירים הקיימים והמצטרפים • תכנון מרחב ציבורי מזמין ומאפשר מפגשים
• נערך עדכון בתאריך 11.7.22 לועד השכונה לגבי סטטוס תכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת	מעורבות קהילתית • עדכון תושבי השכונה לגבי התקדמות התוכנית • ניהול של תקופת הבניה בבטיחות ובמינימום הפרעות לשכנים • התאמת תשתיות לכמות האוכלוסייה • שיתוף ועד השכונה

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

פגישות עם נציגות בעלי הדירות ועו"ד

תאריך	מפגש
16/06/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות
13/10/2024	פגישה עם נציגות בעלי הדירות

עידכונים דיירים

תאריך	אופי
04/2023	עידכון בכתב
27/07/2023	עידכון בכתב
07/11/2023	עידכון בכתב
02/06/2024	עידכון בכתב
08/01/2025	עידכון בכתב
10/04/2025	עידכון בכתב
02/07/2025	עידכון בכתב
28/09/2025	עידכון בכתב
25/01/2026	עידכון בכתב

שיתוף ציבור לתאריך 30.04.2026:

המפגש התקיים במטרה להציג לדיירי המתחם והרחובות הסמוכים את התוכנית לקראת עלייה לוועדה. השתתפו - נציגי היום והעירייה ובנוסף היו גם באי הכח של הדיירים ו-30 דיירים וחברי נציגות. מהלך המפגש - לאחר פתיחה הציג אדריכל התוכנית את התכנון המוצע, והסביר את השינויים בתחומים בהם משפיעה התוכנית כגון תנועה, שמירה על השטח הפתוח, נפח וגובה המבנים, שטחים ציבוריים מבוניים וכו'.

שאלות התושבים התמקדו בעיקר בזמן הרב שהם ממתינים לקידום התוכנית (כ-15 שנים), במצב התחזוקה של הבנין, שלמרות תיקונים חוזרים ונשנים מצד ועד הבנין והיזם לא ניתנים לתיקון (צנרת ביוב, מרצפות, שורשי עצים וסדקים) ומהווים מעמסה כלכלית על בעלי דירות מוחלשים, וכן בקושי בהגעה למקלט עבור תושבים מבוגרים בקומות גבוהות ובכך שהמיגון הקיים אינו תקני. בנוסף עלו שאלות ביחס לגודל ושימוש השטחים הציבוריים המתוכננים בקומות התחתונות של מגדלי המגורים, בכביש המתוכנן המחבר לרמה"ש, ובלוחות הזמנים הצפויים להמשך. לסיכום ביקשו הדיירים מנציגי העירייה להשמיע את קולם מול הנהלת העיר על מנת לקדם את הפרויקט במהירות האפשרית ותוך התחשבות במצבם הקשה של דיירי המתחם.

חו"ד תחבורתית:

ע"י יועץ התנועה רענן גלר ממשרד אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ אושר ע"י אגף התנועה.

1.רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון מזרח העיר, המגרש ממוקם צפונית לרחוב פילדלפיה ומיזרחית לאדירים מערבית לו רחוב רמה.

המתחם נמצא כ 700 מטר מקו ירוק עתידי ושבילי האופניים הסמוכים אליו.

תחנת עתידים של קו המטרו תבנה כ 1200 מטר מהמתחם.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט בהתאמה לדיונים שנערכו מול צוותי העירייה וכוללים את השימושים הבאים:

מגורים: כ 203 יח"ד + 36 יחידות דב"י סה"כ 239 יח"ד ו- 1500 מ"ר שטח ציבורי

2.תקני החניה:

בהתאם למדיניות העירונית תקן החניה עבור שימוש המגורים הינו 0.8 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר (כתקן מירבי).

3.תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתחבר באמצעות רמפה מרחוב פילדלפיה מדרום.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
1026-0011 - 10	דיון בהפקדה (2)

היצע החניה עבור האופניים יוסדר חלקו במרחב הפיתוח, חלקו בחדרי אופניים במפלס הקרקע וחלקו במרתפי חניה כאשר הגישה תתאפשר באמצעות מעלית. פתרון לפינוי אשפה מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה וכולל מענה פינוי אשפה בתת הקרקע. הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ 201 מקומות חניה לרכבים ו 488 מקומות לאופניים.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות ברוחב 5 מטר לאורך רחוב רמה (כולל 2 מטר בזיקת מעבר) 3 מ' לאורך רחוב פילדלפיה מדרום ורחוב אדירים ללא שינוי מהמצב הקיים. מתאפשרות רצועות גינון ופיתוח רחבות ושבילי הולכי רגל. במסגרת התכנון מוצעת זיקת הנאה בחזית מזרחית ברחוב רמה ברוחב 9 מטר לטובת גינון.

5. שבילי אופניים:

שביל אופניים מתוכנן נמצא ממזרח לפרויקט לאורך רחוב רמה בצידו המזרחי וישרת את הפרויקט, הגישה משבילי האופניים אל המתחם תהיה מכיוון צומת הרחובות פילדלפיה רמה אחרי שהרכבים יחצו את הכביש. במתחם, רוכבי האופניים יוכלו לקשור את האופניים אל מתקני קשירה שיהיו באזור הפיתוח או לרדת באמצעות מעלית ייעודית אל מפלסי החניון בתת הקרקע לחדר אופניים.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משותף ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל תחנת אוטובוס ברחוב בית אל מדרום, הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג מדרום ותחנת מטרו בעתידים גם היא מדרום. שרותי תחבורה אלו ישמשו הן כממשק עבור תנועה מקומית שכונתית והן כממשק עבור תנועה מערכתית אזורית.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפו, מימוש הפרויקט מאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ושבילי הולכי רגל פנימיים במגרש

חוו"ד סביבתי:

(מירי אידלסון - ממונה תכנון סביבתי עיריית ת"א יפו)

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה. לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

- מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית.
- מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, בדיקת סוג קווי מתח בסביבת ומשמעות תכנונית
- פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות המוצעים לא יהוו מגבלה על השטח החום שבתחום הקו הכחול/שטחי ציבור מבונים.

לשלב היתר הבנייה יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חוו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

חוות דעת כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית

הוגש דוח כלכלי לתקן שמאי 21.1, הכולל בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט במסגרת התחדשות עירונית (פינוי-בניון), שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מטעם היזם.

התוכן מס' החלטה 03/06/2026 507-1485713 תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)	10 - 0011-26'

הבדיקה הכלכלית נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה, וממצאיה מצביעים על פערים מהותיים במספר פרמטרים מרכזיים, ובכלל זה, עלויות הבניה, מחירי המכירה, וכן הנחות ביחס לשטחי הבניה המוצעים.

פערים אלו משפיעים באופן ישיר על תחזית ההכנסות וההוצאות ועל רמת הרווחיות הצפויה של הפרויקט.

הרווח לאחר היטל השבחה כפי שהוצג בדוח כלכלי יזם עומד על 10% לעומת רווח שלילי (כ-3%) בדוח עירייה.

חוות דעת בניה ירוקה וקיימות איכות סביבה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

ניקוז וחילחול:

א. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין / לגבול המגרש.
לא תותר הבלטת מרפסות יותר מ-2 מטר מעבר לחזית הבניין.

שמירה על עצים בוגרים

התקיים סיור בשטח התוכנית יחד עם האגרונום העירוני וחוות התכנון.
סוגי העצים העיקריים בתחום התוכנית הם: ברוש מצוי, פיקוס בת"שקמה, ינבוט לבן, כסיית האבוב, צאלון נאה וסיגלון עלימימוסה.
מצב בריאות העצים משתנה, כאשר מרבית העצים הבריאים סומנו לשימור.
הגן הציבורי נקי, מטופל ומושקע.
צפיפות העצים גבוהה ואינה מאפשרת לחלק מהעצים להתפתח באופן מיטבי, בעיקר לעצים צעירים שנשתלו בשנים האחרונות. בצדו הדרומי של הגן מרבית העצים צעירים, ואילו במרכז ובחלקו הצפוני מצויים עצים גדולים ובוגרים, ובהם ינבוט לבן, פוטולקה דר'ביתית, פיקוס בת"שקמה ועוד.
מומלץ לשמר את כלל העצים בתחום הגן.
יש לשמור על אזור שורשים מוגן, בהתאם לטבלה, עבור העצים המיועדים לשימור הן במגרש הנידון והן במגרשים הסמוכים.
כמו כן, אין לתכנן חפירה בתחום אזור השורשים המוגן לעומק העולה על 0.2 מ'.
בשטח השצ"פ לכיוון מזרח קיימת שדרת ברושים מצויים הכוללת 45 עצים ברמות בריאות שונות — כולם מיועדים לשימור.

נתוני סקר העצים

סך כל העצים בסקר: 152 יח'

סך כל העצים לשימור: 120 יח'

סך כל העצים לכריתה: 21 יח'

סך כל העצים להעתקה: 11 יח'

במקרים מיוחדים בלבד, שבהם יידרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן לשימור או להעתקה, ניתן יהיה לבצע שינוי סיווג במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היערו. שינוי כאמור לא ייחשב סטייה מהוראות תוכנית זו, ובלבד שלא יעלה על 20% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור או להעתקה.

זמן ביצוע: כ-15 שנים מיום אישור התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1485713	שם התכנית תא/מק/5175 תחדשות עירונית רמה 21-29	סגיש התכנית 1. חוועדה חמקומית תל אביב יפו 2. אדם שוסטר	עורך התכנית כנען שנהב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

PROBATION — **RECEIVED**

מ-18 יחיד לדגם נטו	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים – יאזור מגורים בבניה עירונית	תכנית מועל 100 יחיד – 3.2.3(א2)
+ לפי שטח הנחיתה בנושא תמחיל יחידות חדיון		
+ סעיף 3.2.1(א3)-(3) תכנית הכוללת יותר ממבנה אחד רק אם יובסח בהוראות כי הבנייה לא יצור מתחם מגורים מוגדר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו.		
+ 3.1.1(ב) מבנים ומסדרות ציבור, ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד: מגורים בבניה עירונית, שימושים נלווים – בכל אזור היעוד בכלוף להחזיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ח)
+ 3.2.4(ב) שטחי בניה כמגורש פעל 1.5 דגם רחוק בסיסי: 2,3, מירבי: 4.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ 3.1.3(א) – תנאי לרחיק מירבי הקצבה לצרכי ציבור.		
+ 3.1.3(א1)-(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי.		
+ 3.1.3(א3) – דיון בהישג יד 15% יחיד בהישג יד		
+ סעיף 3.1.4(א) – בתכנית חחלה על מתחם הספורט בטבלת הוראות מיוחדות לטחחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחל, ניתן לקבוע רחיק חחלה על רחיקים המורבי, בחיקי שקבע בטבלת חחיל (טבלה 3.4 קובעת באזור MA208 רחיק 16).	סעיף כללי ללא זהות גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק 3.1.4 – תרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.
+ סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק עבור מרפסות.		
+ סעיף 3.1.4(ו) תוספת רחיק עבור מכללות לשימושים ציבוריים		

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 5.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)- שטחים בתת הקרקע לפי תא/5000.	+ השטחים בתת הקרקע לפי סעיף 3.1.5 (א) עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע ואילו יותר החוראות לפי ע.
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשבועות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני לפי נסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לשבועות' אזור עליו חלות דוראות לסתחם התחדשות עירונית. עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחוראות סעיף 5.4 טבלת חוראות מיוחדות לשתחמי התכנון מתחם 208 א' עד 30 קומות.	4.2.2 (א) - בידיקה תכנונית בשל בנייה גובה הגמור ביותר מ-5 קומות. 4.2.2 (ב) - תכנית האוכלוס בינוי האוכל על 20 קומות - נסמך בינוי עירוני, נסמך ותחבורה, נסמך תשתיות נסמך אקלימי.	+ הפתרון שקובעת התכנית לבנייה גובה קיים שחמרי בנין לבין הבינוי בשטח התכנית עולה על 8 קומות הוא קביעת רצועה בדיקת הנאה בין שטח התכנית לבין הבינוי הקיים הגובל עם התכנית. + תכנית כוללת נסמך בינוי עירוני, נסמך תחבורה, נסמך תשתיות ונסמך אקלימי
		4.2.2 (ג) - טיבה תכנית	+
		4.2.6 (א) בתכנית החלה על סתחם המפורט בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון	+ התכנית כוללת חוראות לבניה בגובה של עד 30 קומות (25 קומות + 5 קומות באקלים לפי סעיף 4.2.6 (א) לחוק).
		שטחי עיר בדיקה שקבוע בטבלת חריגה סעיף 5.4 - אזור תכנון 208 א' - אזור בבניה עירונית - בסמך לעריכת מסמך מדיניות ומסמך תכנית להתחדשות עירונית תוכנית נקודתית חריגה לשבועות עד לעליות שתי מדרגות גובה מתחמטמן במסמך העיצוב.	
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.3) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי הסגרס, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי סגרס (4.2.3)	+ מסמכי התכנית כוללים חוראות בדבר קווי בניין וזיקות הנאה. + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
הקצאה לערפי עיצוב - סעיף 4.3.1 הועד תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חסרת שטחי בניה מויעד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מועד ההקצאה לצרכי עיצוב והיקף ייקבע על ידי הועד בכפוף לבדיקה תכנונית	+ בהתאם להחיד החלטה האסתי: התוכנית מוקעה 1500 מ"ר שטח עיצובי מבוטא.

רואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		מוקדמות... כפופות כספיים 4.1.1 (ב)- (ח)	
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסונן בתשריט כאזור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות.	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - יסבני ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד) סעיף 3.5.1 (ב) סעיף 3.5.1 (א) - מגרש ביעוד מסידות ומבנה ציבור העולה על 2 דונם התכנית תסע הוראות ביתחם להציה ציבורית תת סקיעית כתרומם המגרש אשר תרסוף סקועות מעבר לעדוש על פי העתק לשימוש הציבורי עצמו.	+ התוכנית כוללת תא שטח כיעוד מוכנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-5 דונם ובנוסף 1500 מ"ר שטח ציבורי מבוזח בקועת הקרקע והראשונה של מבני המגורים. + התכנית קובעת רחיק 4 לצורך תכנון מיטב +
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, סאק החוף, שטח מבוזח סבוע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח מבוזח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכוני או מקומי, גשר מעל דרך מרבית סדירה קירי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אגב לספורט).	בכל שטח התוכנית, לפי המסמך בתשריט אזורי היעד, נעספת העיצוב העירוני ו/או נעספת התחבורה.	סעיף 3.6 - יסרוב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 3.6.1 (א) (5)	+ התכנית כוללת נספח תנועה ונעספת פיתוח חיצוב ענפי +
	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכניות מאפשרות	סעיף 3.6.11 - סטח פתוח מקומי (התכנית כוללת שביים) סעיף 3.6.14 - חנויות כוללת רחוב מקומי - רחוב רסח סעיף 3.6.14 (ב) - הפקות התכנית בכפוף לכדיקת תכניות באשר להכסחת רחוב מדרכות של 5 מטרים ולאפשרות להכסחת תשתיות סדרות לשבילי אוממים.	+ התכנית כוללת שציע בגוול כ 3.6 דונם. + + +
הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תכניים: (3.8.2) דרכים (3.8.7) תקן הניה	נספח תחבורה	3.8.1 כללי, (ח) - תועדח ותכלית בדבר הפקיות של תכנית המועיפת למעלה מ-100 יחידות דיוור, רק אם הונחה בפני העדה תוות דעת תחבורתית אשר מתווספת, בין	+ התכנית מועיפת למעלה מ-100 יחיד ותוכנת תוות דעת תחבורתית. +

חיתוך, לאפשרות לעיבוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור תשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית...." + התכנית מקטינה את זכות הדרך של רחוב רסח ומתווה דרך חדשה לטובת הארכת רחוב רסח שנועדת להתחבר לחמשכי של רחוב רסח שאושר בתכנית אחרת. + תקן חניה 0.5:1 מתואם עם אגף התנועה. חניית אופניים (ואופניים עפ"י התקן).	3.5.2 חל - דרך מקומית - רחוב רסח 3.5.7 - תקן חניה		
+ התכנית בעלת השפעה סביבתית שכן היא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה.	4.4.1 חל - סעיף 4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית שכן היא קובעת בינוי של 20 קומות ומעלה.	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) חסימות לשיטות מנהיגות סעיף 4.4
התכנית כוללת חוות דעת סביבתית	4.4.2 חוות דעת סביבתית		
+ בניה ירוקה + חניית מרחביות	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 חניית מרחביות		
+ תכנית כוללת שטח פנוי מגניח על ותת קרקעית בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך הלחיצה. + התכנית כוללת נטף מים וביוג, ניקוז ונחל מ' גר. + ניקוז + חשמל	4.4.5 תנאים להפקדת תכנית 4.6.4 אכל ניקוז תכנית המגרש על תכנית מגינה, על ותת קרקעית בחיתוך של 15% לשטח מתוך שטח המגרש. 4.6.4 אכל + 4.6.4 אכל - ניקוז 4.6.5 אכל (ב/ד/פ) - ביוג 4.6.6 חשמל	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 סדק התשתיות כולל הוראות בנושאים תנאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ביטוח אגירה ורדיוסי כני (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוג (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	סעיף	מחזור הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איוורור ותחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח המכלול של כל יחיד
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בסך בניין הקבוצה בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תדירות בדבר בנין או שינוי אדריכליים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שיהיה לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תדירות לענין תדירות מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חסימת קרקע הנדרשת לגורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית כמפורט בסעיף (א) בטופס זה.			
מנהלס הורגות:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	6.5.2026
אורי כרמלי, אדרי			
הועץ המספטי לוועדה:			
שם ועם משפחה	חתימה	תאריך	6.5.2026
הראלה אברום אורן, עו"ד			

10 בינואר 2017

הערות

נבי איילת סולמי - ראש עיר (מחשוב מוזכרות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29
-	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

1. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
2. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה, כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
3. יתאפשר שימוש בתת הקרקע בשעת חירום (ובכלל זה יתוכננו תשתיות לשהייה ארוכת טווח)
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

הנושא ירד מסדר היום

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

8. מומלץ כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול.
9. מומלץ להוסיף 5 קומות בהקלה, כך שסה"כ תתאפשר בניה של עד 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
10. יתאפשר שימוש בתת הקרקע בשעת חירום (ובכלל זה יתוכננו תשתיות לשהייה ארוכת טווח)
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5175 - התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה

הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית בשל היקף השטחים שבבעלותה בתחום הקו הכחול. לאחר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים.

1. יתאפשר שימוש בתת הקרקע בשעת חירום (ובכלל זה יתוכננו תשתיות לשהייה ארוכת טווח).
2. תיקון מסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

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

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	פרדס דלק 5169/מק/תא/507-1132844
11 - 11	אשרור החלטה להפקדה

	172,158,146,144			
	225-,223,188,177			
	229,226			

שטח התכנית : כ-42 דונם.
עורך ראשי : י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים : תנועה- נתן תומר הנדסה.
 פיתוח : ברמן-ברוט אדריכלי נוף.
 מים וביו : אבי חמרה הנדסה.
 מי נגר : הידרומאפ בע"מ.
 סביבה ואנרגיה : פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.
 אגרונום : אביב הנדסה בע"מ.
 שמאות : קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן.
 מודד : דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ.
 ייעוץ חברתי : רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים.
 שימור : שלום אדריכלות ושימור מבנים.

יזם : נדלן חכם ייזום בע"מ.

מגישי התכנית : נדל"ן חכם ייזום בע"מ.
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. (הוועדה נכנסה כמגישה מאחר ומדובר בתכנית בחשיבות עירונית גבוהה הכוללת פינוי שטחים ציבוריים והסדרת הפרדס)

בעלויות : פרטיים, עיריית תל אביב ורשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל :
 חלקו הצפוני של מרחב התכנון כולל שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים בעלי ערך אשר מרביתו תפוס בבניה לא מוסדרת. לצד הרחובות בת עין ושד' ירושלים, קיימת בניה לא מוסדרת באזורים נקודתיים ושטח ציבורי פתוח ומתקני משחק לרווחת הציבור.
 בסמיכות לרחוב ציהתלי קיימת באר היסטורית בתוך מבנה קמרונות אשר כוללת מרחב נופי שנעשה כחלק מפיתוח הרחוב.
 בחלק הדרומי של מרחב התכנון קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו".

תשריט מצב מאושר :



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו, מתקן תוקף: 1994.

קובעת את יעודי הקרקע בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליח"ד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור 706- מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 1. שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 3
נספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי 4-8 קומות
נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – מתחם להתחדשות עירונית שדרות ירושלים (ר-71) - יחולו הוראות עיצוב.
נספח תחבורה: שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונן יפו תא/9086- אושרה 2017 ועודכנה 2024)

מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080 (2017)

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
 - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
1126-0011 - 11	אשרור החלטה להפקדה

- התייחסות למרחב הציבורי כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
 - הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
- מדיניות זו לא כללה את מרחב הפרדס לאור יחודיותו ומורכבותו ועל כן אושר עדכון למדיניות על מנת לדייק את ההנחיות למרחב אשר שונה באופיו ממרחב ההתחדשות השכונתית.

תא/מק/9080 –עדכון מדיניות שיכונני דרום יפן(9080)

- עדכון בנוגע למרחב תכנון "פרדס דלק" אושר בוועדה המקומית בתאריך 6/11/2024.**
- המדיניות קובעת הנחיות תכנוניות לעריכת תכנית מפורטת בתחום הפרדס וקובעת את אופן פריסת השימושים ואופיים בתחומו:
1. המרחב העירוני – לאורך שד' ירושלים ולצד תחנת הרק"ל, מוצע תכנון אינטנסיבי ומעורב שימושים בהתאם לעקרונות המדיניות הראשית, קומת קרקע פעילה, עירוב שימושים ושימור עצים ככל שניתן ויתרת הנחיות הפיתוח.
 2. קביעת מנגנון של פינוי השטחים הציבוריים, תחום השצ"פ והשטחים והסחירים.
 3. עדכון מדרג הגבהים -גובה הבינוי המקסימלי במקטע לאורך "שדרות ירושלים" פינת "רחוב בת עין" עד ל- 20 קומות. המרחב השכונתי – בלב הפרדס יכלול בינוי בעל אופי שכונתי ובהתאם המשלב בניה של 9-15 קומות, כאשר הדופן כלפי שדרות חב"ד לא יעלו על 9 קומות. שילוב שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, ותוספת שימושי מסחר נקודתית.
 4. שמירה על מוקד ציבורי פתוח בלב מרחב זה לרווחת התושבים ופינוי הבניה הלא מוסדרת, שמירה על מקבצי עצים רבים בעלי ערך ויצירת מרחב מגוון איכותי.
 - שטחים למוסדות ציבור: תכנית שתקודם במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיהווה עתודת קרקע להרחבת בית הספר הקיים או לשימוש ציבורי אחר עתידי לפי הצורך.
 5. שימור: בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם במרחב הפרדס תקבע את הבאר ואת מבנן האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

מטרת התכנית הינה הסדרתו וחידשו של מרחב פרדס דלק באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, שינוי מערך ייעודי הקרקע, הקמת מבני מגורים בשילוב דופן עירונית לתעסוקה ומסחר, הרחבת המגרש הציבורי הקיים והוספת זכויות למבנה ציבור, שימור מבנה באר היסטורי, הסדרה ופיתוח של מערך השטחים הפתוחים ושל רשת הדרכים.

תשריט מצב מוצע:



השוואת שטח יעודי קרקע (אנליטי):

מצב מאושר				←	מצב מוצע			
יעוד	דונם	אחוזים	שנוי +/-		יעוד	דונם	אחוזים	השוואה
מגורים ג	8.327	19.8	+0.373		מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה	8.7	20.69	
שטח ציבורי פתוח	15.859	37.72			שטח ציבורי פתוח	15.861	37.72	
בנייני ציבור	2.290	5.45	+2.726		מבנים ומבני ציבור	5.016	11.93	
דרך מוצעת	7.968	18.95	+0.564		דרך מוצעת	2.910	6.92	
דרך מאושרת	3.937	9.36			דרך מאושרת	9.559	22.74	
דרך משולבת	3.665	8.72	-3.665		דרך משולבת	0	0	
סה"כ	42.046	100%			סה"כ	42.046	100%	

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת מבנים במדרג גבהים משתנה בין 9-20 קומות. לאורך שדרות ירושלים יוקמו שני מבנים עד 20 קומות. מתוך סך קומות אלה עד 6 קומות יבנו כקומות מסד ושאר הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 10 מ' מקומת המסד בחזית הפונה לשדרות ירושלים. בפנים השכונה – לכיוון השצ"פ הפנימי יוקמו שני מבנים עד 15 קומות ולאורך שד' חב"ד 2 מבנים עד לגובה של 9 קומות. מדרג הגבהים והבינוי תואם את עקרונות תכנית המדיניות המאושרת כמפורט מעלה.

צפיפות:

יח"ד: עד 525 .

(שטח מוצע ברוטו ליח"ד כ-94 מ"ר, שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד כ-73 מ"ר) . צפיפות מוצעת כ-60 יח"ד לדונם נטו, 12.48 יח"ד לדונם ברוטו.

שטחי בניה מוצעים:

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
1126-0011 - 11	אשרור החלטה להפקדה

השוואת שטחי בניה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	125% + 30%	600%
מ"ר	15,593	52,200 (שטח בניה עילי, רחק 6)
זכויות למגורים	15,593 מ"ר	49,360 (עיקרי+שירות)
מ"ר	157	525
זכויות למסחר ותעסוקה	0	2,645 שטחים עיקריים למסחר בתת הקרקע בתאי השטח 100,101 : 600 מ"ר.
מ"ר	-	195
זכויות למבנים ומוסדות (ציבור/מבונה)	-	תא שטח 300 : לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 18,800 מ"ר. תא שטח 301 : 480 מ"ר.
מ"ר	3	9-20
קומות	10.5	עד 80 מטרים (מקסימלי)
מטר	70%	75%
תכנית על קרקעית מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	ראה סעיף "תנועה וחניה" בדראפט

שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים : 25,229 מ"ר.
*לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 6,300 מ"ר).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הוראות בינוי:

- א. בתאי שטח 101, 100 (דופן שד' ירושלים):
 1. תותר הקמתם של שני מבנים עד 20 קומות
 2. בתא שטח 100 ישולבו שימושי תעסוקה בקומות המסד של הבניין.
 3. בחזית המבנים הפונים לשדרות ירושלים תקבע חזית מסחרית פעילה. לטובת גמישות אדריכלית, תתאפשר הפחתה נקודתית של עומק המסחר מ-10 מטר ל-6 מטר והפחתה מ-80% ל-70% בהיקף החזית המסחרית.
- ב. בתא שטח 102 (לב מרחב התכנון):
 1. יוקמו ארבעה מבנים בני 9-15 קומות.
 2. קומת הקרקע של המבנים הפונים לשד' חב"ד תקבע כחזית מסחרית פעילה.
 3. המבנים המערביים לאורך שד' חב"ד יהיו עד 9 קומות ואילו המבנים המזרחיים הפונים לשצ"פ יהיו עד 15 קומות לרבות קומה טכנית.
- ג. גובה קומות:
 - גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מטר.
 - גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטר ברוטו.
 - מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קרקע, קומות מסד, קומות טיפוסיות, קומת מגורים עליונה ומערכות טכניות.

ד. תעסוקה:

התוכן	מס' החלטה
פרדס דלק 5169/מק/תא-507-1132844	03/06/2026
אשרור החלטה להפקדה	11 - 0011-26

1. שטחי התעסוקה יוקמו בתא שטח 100, בפינת הרחוב בת עין ושדרות ירושלים.
2. הכניסה לשימושי התעסוקה תופרד משימושי המגורים. ככל הניתן תתבצע הפרדה של מערכות התנועה, המערכות הטכניות וכיו"ב.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות. למעט מדרגות ורמפות הנדרשות לגישור על טופוגרפיה והבטחת נגישות לכל. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל מרחב התכנית. הפיתוח כולל שצ"פ מרכזי גדול המאפשר שמירה על עצים בעלי ערך ומורשת הפרדס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

תנועה וחניה:

- א. התכנית מציעה שינוי מערך הדרכים בתחומה תוך ביטול וצמצום זכויות הדרך הקיימות, והסדרת מערך הדרכים הקיים.
- ב. התכנית משלימה סטטוטורית את תוואי רחוב ציהתל"י וחיבורו אל רחוב בת עין.
- ג. כל היציאות והכניסות לחניונים לכלי רכב, הולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.
- ד. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות
- ה. לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בתא שטח 102 וכניסה משותפת לתאי השטח 100, 101, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, לא תתאפשר כניסה למרתפים משד' ירושלים.
- ו. תותר הקמת מעבר תת קרקעי בתחום שצ"פ 403 בקומות המרתף בין תא שטח 100 ל- 101 על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים והפרעת המרחב של הולכי הרגל ולטובת חיבור השטח הציבורי הבנוי למגרש הסמוך.
- ז. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית – ראה חו"ד תחבורת בהמשך הדראפט.
- ח. אופן פינוי האשפה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

שימור:

- א. התכנית קובעת לשימור את מבנה בית הבאר ברחוב ציהתל"י 42 שישולב בשטחי השצ"פ בתכנית.
- ב. הכרזה על מבנה הבאר לשימור אושר בוועדת שימור העירונית בישיבה מס 01-24 מיום 11.09.2024.

שמירה על עצים בוגרים:

בתחום התכנית מצויים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה שנקבעו לשימור במסגרת עריכת סקר העצים הבוגרים בתכנית. הסקר אושר ע"י פקיד היערות העירוני. בסקר נמצאו 220 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו: 12 עצים בערכיות גבוהה מאוד, 132 עצים בערכיות גבוהה, 74 עצים בערכיות בינונית ו-2 עצים בערכיות נמוכה. מתוך 220 עצים בוגרים 149 עצים נקבעו לשימור, 14 עצים נקבעו להעסקה ו-57 עצים נקבעו לכריתה.

זיקות הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- ב. תרשם זיקת הנאה למעבר נקודתי של רכבים בתת הקרקע בין תאי השטח 101, 101 בתחום השצ"פ בתא שטח 403 זאת על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים לתת הקרקע.
- ג. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 26-0011	אשרור החלטה להפקדה

בנייה בת קיימא:

- א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- ב. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

תשתיות וניקוז:

בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטחה, וזאת עבור לחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

לתכנית הוכן נספח סביבה, ESD, אוקטובר 2023.
הנושאים שנבדקו:

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל. לא נמצא חריגות מרעש תחבורה.
רעש מהרק"ל - נמצא כי קיימות חריגות מהקריטריון לשעות הלילה למגדלים בתאי שטח 100 ו-101, בקומות הנמוכות בחזית המזרחית הקרובה לקו הרק"ל.
נקבעו דרישות להבטחת מיגון אקוסטי עפ"י רמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה.
בנוסף, ניתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש מהמערכות בתחום התכנית, אשר ייבחנו לעת קידום התכנית בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והתכנון המפורט.

קרינה:

נערך סקר קרינה בתחום הקו הכחול ובסביבת התכנית. נמצא שבשטח המיועד לבינוי אין חריגה ברמת הקרינה מהסף של 4 מיליגאוס המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לעת קידום התכנית, לשלב היתר הבנייה, תערך סימולציית שטף מגנטי אשר תתייחס לכלל מקורות החשמל במבנים המתוכננים ובסביבתם.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט ונמצאו מופעי אסבסט חיצוניים בתחום התכנית. לא היתה גישה למבנים.
לשלב היתר הבנייה יערך סקר אסבסט מקיף לכל המבנים וחלקיהם, שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. האסבסט יפונה ע"י קבלן מורשה בכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, לאתרים מורשים.

איכות אויר:

הנספח כולל הנחיות לפתרונות איכות אויר למערכות ומתקנים, אשר ייבחנו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והיתר הבנייה.

חוו"ד דעת תחבורתית לפי תא/5000:

1. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחוב שד' ירושלים מבוססים על הסדר התנועה הקיים שנערך ע"י חברת נת"ע הכוללים תכנון של שד' ירושלים בתיעדוף לרכבת קלה, תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים דו סטרי.
כמו כן, ההסדר כולל הרחבות של מדרכה המערבית פתוחה לציבור עד הבינוי המוצע על ידי שצ"פ וזיקת הנאה.
כתוצאה מכך בשד' ירושלים בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').
ביתר הרחובות שבתכנית (בת עין, ציהתל"י, מפשיסחא, שד' חב"ד) מעבר הולכי הרגל של כ-5-6 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות זיקת הנאה של כ-1-3 מטרים.
מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל מערכת שצ"פ וזיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.

מתוכנן שביל אופניים ברחובות בת עין – ציהתל"י – הרבי מפשיסחא -שד' חב"ד בהתאם לתכנית אב עירונית לשבילי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 26-0011	אשרור החלטה להפקדה

2. תחבורה ציבורית :
המרחב משורת טוב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת רכבת קלה קו אדום "איסקוב" שסמוכה אל הפרויקט בשד' ירושלים.
כמו כן, קיימות תחנות אוטובוס בשד' ירושלים וברחוב בת עין.

3. תקני חניה וחניונים :
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-430 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-130 מקומות חניה לאופנועים וכ-1,080 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה המירביים הבאים :
- מגורים : 0.8 ליח"ד.
- מסחר : 0
- משרדים : 1: 350
- מבנה ציבור 1: 100 (או לפי תקן תקף שיקבע בפועל לעת היתר).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י שישרת את כל חניוני מגרשים 101-100 וחיבור מרחוב שד' חב"ד שישרת חניון מגרש 102.
מערך התכנון מתבסס על עד 3 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"י התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.

תקן החניה לאופניים יהיה 1: 2 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר- הגבוה מבניהם.

4. סיכום :
מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית וכולל מסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבת, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

במרחב התכנון הנדון, ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור הסטטיסטי בו הוא נמצא (א.ס. 734). גם לעת התחדשות המתחם, יעברו אליו משקי בית גדולים, הכוללים משפחות עם ילדים.

המלצות

1. מבחינת שטחי הציבור נדרשת הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 5 דונם עבור שב"צ מקומי וכ- 6 דונם עבור שצ"פ מקומי.

2. במסגרת הפרוגרמה שנערכה לחלק הצפוני של תכניות מדיניות שיכוני דרום יפו, עלה כי קיים מחסור משמעותי בכיתות בית ספר יסודי בשכונות צהלון ושיכוני חיסכון ומכללת יפו-ת"א ודקר, כבר לעת מימוש חלקי בלבד (50%) של תכנית המדיניות ותכנון מפורט בשטחן.

3. מבני ציבור
לאור האמור, ונוכח ההזדמנות שנוצרה מעצם תכנונו המחודש של פרדס דלק, יש להקצות מגרש בגודל של כ- 5 דונם, שיאפשר את הקמתו של ב"יס יסודי בתחום התכנית.
במסגרת תכנון המגרש יש לוודא כי הוא באיכויות הנדרשות למילוי ייעודו בהתייחס, בין היתר, לממשק הצפוי בינו לבין שטחי מגורים מתוכננים בסמיכות וכי הוא נגיש לאוכלוסייה שישרת בתחום התכנית ובמרחק העירוני הגובל, בין היתר באמצעות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיבטיחו נגישות בטוחה ומזמינה.

4. שטחים ציבוריים פתוחים
שטחים אלה יהיו רציפים ונגישים למגוון רחב של אוכלוסיות, יבטיחו קישוריות למגרש הציבורי המבוקש ולמרחבים ציבוריים סמוכים, יתייחסו לצורך בקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, ויבטיחו שימור וטיפוח של העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, במסגרת פיתוחם.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	פרדס דלק 507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 26-0011	אשרור החלטה להפקדה

התכנית עומדת בהמלצות ביח"ד האסטרטגית להקצאות עבור הציבור.

דיוור בהישג יד:

התכנית אינה כוללת דיוור בהישג יד לאור הרווחיות הגבולית של התכנית הנגרמת בין השאר מכך שהתכנית מאפשרת הסדרה של כ-120 בתי אב החיים בפרדס בצורה לא מוסדרת. כמו כן, עצם הקמת הדירות עבור משפחות אלה והסדרת מעמדם הקנייני כבעלי דירות מהווה תועלת דיוור חברתי.

התייעצות עם הציבור:

התכנית קודמה תוך שיתוף עם ועד הפרדס ותושבי המקום. ועד הפרדס לקח חלק בישיבות תכנון והשפיע ישירות על התכנון.

מתווה להתייעצות עם הציבור אושר בתת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 11.12.2023. ביום חמישי ה-8.8.2024 התקיים במרכז הערבי יהודי ביפו מפגש תושבים לעדכון בנוגע לתכנית המקודמת בהובלת המשלמה ליפו, אגף תכנון העיר, אדריכלי הפרויקט, היזם ונציגות הפרדס. פרסום למפגש הופץ באמצעים שונים ומגוונים החל באפליקציה העירונית, במקומונים ובתיבות הדואר ברדיוס של 250 מ' משטח התכנית.

למפגש הגיעו כ-50 משתתפים ממרחב התכנית ומחוצה לה. מטרת המפגש הייתה להציג לתושבי האזור את התכנית ואת השפעותיה על השכונה ולאפשר דיון חופשי בהתאם לנושאים שעניינו את המשתתפים. הסוגיות המרכזיות שעלו ממשתתפי הכנס נגעו בזווית התושבים לאחר מימוש התכנית, פתרונות בנושא בתי התפילה לקהילות השונות ולוחות הזמנים.

התאמה לתמ"א 4/35

נדרשת חריגה מתמ"א 35 לעניין תפרוסת שטחי המגורים בתכנית: תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% משטח התכנית. עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

תכנית פרדס דלק מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמתם עבור כל השכונה.

בשטח התכנית המוצעת מגרשי המגורים מהווים כ-21% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות עירונית.

תמ"א 35 קובעת שחריגה מ-40% שטחי המגרשים למגורים ניתן לאשר בסמכות הועדה המחוזית. לכן, לקראת הפקדה ידרש אישור הועדה המחוזית לעניין זה בלבד.

שלביות ביצוע בתכנית: הינף אחד
זמן ביצוע: שוטף

נספח בינוי:

תכנית העמדה ללא קנ"מ



הדמיה



מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 0011-26	אשרור החלטה להפקדה

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1132844	שם התכנית תא/מק/5169 פרדס דלק	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	עורך התכנית אד' אבנר ישר
נדל"ן חכם ייזום בע"מ			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ הותכנית 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			
☒ הותכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 42 דונם. התכנית מציעה את הסדרתו והידושן של המרחב העירוני וזאת באמצעות פינויים של מבני המגורים הלא מוסדרים והשטחים התפוסים ע"י המחזיקים, קביעת מגרשים ביעוד מגורים ויעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, הרחבת שטחי הציבור בשכונה, הסדרה של מערך השטחים המתוחים במרחב, הסדרת הדרכים וקביעת דרכים חדשות בתחום התכנית.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706 א' דקר שיכוני חיסכון	ייהולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להניע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים: מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.
	ר- 71 שדרות ירושלים	הוראות עיצוב רחובות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית
מתחם התחדשות עירונית הוראות לעיצוב רחובות	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	+

הוראות מיוחדות

אשר יצאנו ממצרים

תוספות שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים	ציבוריים		
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי א. שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקנות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. ב. תחת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	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)
התכנית כוללת הוראות לבניה בגובה של עד 20 קומות על דופן שדי ירושלים, 15 קומות באזור הביניים ו-9 קומות בפנים השכונה (שדי הבידי).	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התכנית. 1. מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבית"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. 5.4 הוראות מיוחדות למתחם 706 א': בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסת ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בספוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. 4.2.2 (ג) ביטוי גובל בפער מעל 8 קומות 4.2.2 (ב) נסמכים בינוי, תשתיות, תחבורה, אקלימי	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות בדופן שדי ירושלים, עד 4 קומות בפנים המתחם.	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)

הוראות גובה/עיצוב

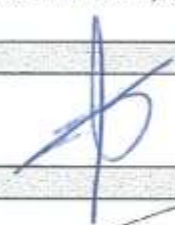
+ קומה אחידה בנייה במבנים מתחת ל-20 קומות 4.2.6 (א) בתכנית החלה על מרחב המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 לחל, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.	4.2.2 (ג) גובה קומה טיפוסית עד 3.6 וגובה קומת קרקע עד 6 מ'		
+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הטא וקווי הבנין.	בנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ הקצאה בהתאם לחזות דעת היחידה האסטרטגית.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה ותכנון מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה, או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית תקבע זכויות בניה עד רתי"ק 4. התכנית אינה משנה ייעוד של שבי"צ לייעוד אחר. + התכנית משנה את תכנית צ' לענין זכויות הבניה והתכנית בלבד כל שאר הוראות צ' יחולו. לייר - הסימבול נמצא במרחק 500 מ"ר בשכונה אחרת (מכללת יפו ת"א דק"ר) ומתייחס לאזור מכבי יפו.	סעיף 3.5.1 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נשאית סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש. התכנית בתחום 500 מ' ממיקום הסימבול בתשריט.	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5

+ סעיף 3.6 - מרחב ציבורי + סעיף 3.6.1 (א) שימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי + (ב) שטחי בניה + (ג) קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + 3.6.13 ציר ירוק עירוני + (2) האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. + (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר או להחזיר את פיצולו לשניים או יותר. + 3.6.14 רחוב עירוני + 3.6.14 (ב) -הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים + 3.6.18 אזור לספורט קיים סימבול ל"אזור לספורט" במרחק של כ-400 מ' מדרום לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מדרום לתכנית ומחוץ לשטחה.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	מרחב ציבורי

הוראות למרביכי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חו"י תחבורתית + + התכנית מבטלת דרכים מקומיות קיימות וקובעת חדשות + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים, תקן חניה 0 למסחר, תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	4.3.1 מבנה שנקבע לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת	+ התכנית אושרה בועדת שימור מתאריך 11.09.24 התכנית כוללת תיק תיעוד מתחמי (הוראות והנחיות בנוגע למבנה והאתר לשימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תווית דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ב) התכנית קובעת בנייה גובל לדרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 תווית דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5	+ קיימת חו"י סביבתית ונספח סביבתי. + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)	בכל שטח התוכנית	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 התכנית מצויה במרחק 500 מ' מסימבול של בריכת	+ +

הוראות כלליות מרחביות ותכניות

ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	אגירה. ניקוז (4.6.4) (א) בכל תכנית תשמור תכנית פנויה, על ותת קרקעית בחיקוף של 15% למחות מתוך שטח המגרש כשטח תדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות להדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחלירות מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. (ג) הנוחיות מרחביות (ד) תכנית מעל 25 דונם ביוב (4.6.5) (ה) תכנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המירבית החזויה מתוספת שטחי הבניה בתכנית. (ה) הנוחיות מרחביות	כיום מקודמות תביע עבור בריכת אגירה שתיתן מענה לצורך המסומן בתכנית המתאר. לכן תכנית זו לא נדרשת לתת מענה לבריכת אגירה. + קיים נספח ניקוז + התכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניחול מי נגר

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת נוספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איתוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	
סעיף קטן (13א)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
+	
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	
תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	חתימה
אודי כרמלי, אדרי	
תאריך	7.1.2025
שם ושם משפחה	חתימה
הראלה אברהם און, ע"ד	
תאריך	7.1.2025

ת' ברזם | 2017

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	פרדס דלק - 5169/מק/תא/507-1132844
11 - 0011-26	אשרור החלטה להפקדה

9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבנייה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכנית ונסיגות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.
16. קביעת משך הזמן להפקדה בפועל 7 חודשים מיום החלטת הועדה להפקיד את התכנית בתנאים.

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 0002-25' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: פרדס דלק תוכנית להתחדשות עירונית ביפו שמסדירה את המגורים הקיימים, קובעת שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר. שומרת על מאפיינים היסטוריים בפרדס, מבנה באר ועצים בעלי ערך. יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית. יותם בן יעקב: אני מבקש להבהיר כי אופי התכנון במגרש 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תוכנן כך שמאפייניו הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתאום עם ועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים היום בשטח השצ"פ. עו"ד מוחמד אדראי: בא כח הדיירים אני מודה לכל הצוותים שטיפלו בפרויקט זה היה משהו ייחודי ובנו איתנו הדיירים את הפרויקט הזה. כל מה שבקשנו התאמנו בהתאם למצב בשטח ולדיירים. אנחנו בתוך המתחם הצלחנו לגבש וועד שגיבש את כל הדיירים דבר שהוא יוצא דופן ביחס לשאר הפרדסים. זהו פרויקט של הדיירים ועיריה שנתנו מקום למרכיבים ציבוריים. זהו משהו ייחודי ואנחנו מקווים מאוד להביא את הפרויקט לידי יציאה לפועל. אחד הדיירים הזכיר לי שלפני 25 שנה המינהל בא להוציא אותנו מהבתים ואני קשרתי את עצמי בבלון גז. התפנית ממצב של פינוי בכח למצב שמתחשבים בדיירים ויש פרויקט שמלווה על ידי הדיירים, העיריה והיום.

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: אני מבקש הבהרה לגבי המעמד של בית הכנסת לאור ההסכם שנחתם עם היום לבין הנהלת בית הכנסת ב2021, מה החלופה שיש ואם יהיה שינוי אם אפשר להגיש התנגדות מה"ע. אלי לוי: השטח הזה במגרש 100 מוגדר כשטח ציבורי. מכיון שיש שם בית כנסת בבעלות העיריה אנחנו נקצה את השטח הציבורי בתוך הבנין במגרש 100 שרשום ע"ש העיריה ונקצה זאת זה לעמותה שמנהלת את בית הכנסת 49 שנה. ככה עשינו בכל תוכניות ההתחדשות בנווה שרת יד אליהו וכד'. עמותה שפעילה וקיים בית כנסת פעיל וזה המקום החלופי שיהיה בחוזה בין העיריה לבית הכנסת, כדי שבית כנסת יפעל לתמיד. אלחנן זבולון: האם ניתן לקבוע שכל שימוש אחר יהיה שימוש חורג? אלי לוי: זה שטח ציבורי שנקצה לשימוש הספציפי הזה עפ"י חוזה ותהיה בחוזה מטרת חכירה ויהיה במשך 50 שנה. אין צורך להגביל שימושים בשטח ציבורי. אלחנן זבולון: בהתחשב בכך שהיה הסכם שקבע בעלות ואנחנו מבינים שיש בעייתיות עם זה. לפי הסיכום המקורי זה לעולמי עד. אלי לוי: כל עוד ביה"כ הוא פעיל לא צריך לעולמי עד. אם בעוד 25 שנה לא יהיה פעיל? לדעתי כעירייה כדאי לאפשר את הגמישות, היום אנחנו אומרים שזה יהיה בית כנסת ובעוד 50 שנים נראה מה יהיה. דודו לניאדו: ואם עוד 5 שנים מישהו ישנה? אלי לוי: אי אפשר להחליף בית הכנסת מקבל חוזה חכירה, זו זכות קניינית כמו בעלות. אלחנן זבולון: האם נוכל להכניס שינויים כהתנגדות מה"ע? אלי לוי: כן. ליאור שפירא: כל התיקונים שנאמרו וההבהרות שאלי אמר. אורלי אראל: אמרנו שנבחן זאת לאחר הדיון ואם זה מה שהוחלט נגיש התנגדות מה"ע. אלחנן זבולון: מסכימים לשימוש חורג? אביגדור פרויד: בשד' ירושלים אישרתם בחזית במקומות אחרים 9 קומות למה כאן 20 קומות? יותם בן יעקב: הפינה על שדרות ירושלים היא בסמוך לרכבת קלה ולא כל הרחוב מקבל את אותם מאפיינים. מעבר לזה יש כאן חורשה שהחלק האחורי בא לידי ביטוי בשצ"פ הגדול ונעשה פה פיצול של שני המבנים על השדרה. יש כאן מאפיינים של עצי שיקמה ענקיים יפים והבינוי מתפצל ומקבל מאפיינים אחרים בשימושים גם בתעסוקה ולא כל הרחוב צריך להיות עם אותם גבהים ושימושים.

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
11 - 11	אשרור החלטה להפקדה

ליאור שפירא : לאור ההבהרות אנחנו מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0002-25' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה קיבלה הבהרה לפיה היבטי התכנון של מגרש ביעוד שטח למוסדות ציבור (מגרש 301) תוכננו כך שמאפייני המגרש הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתיאום עם וועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים כיום בשטח השצ"פ, הועדה החליטה להפקיד את התכנית ולקבוע את משך הזמן להפקדתה בפועל ל- 7 חודשים מיום החלטת הועדה, בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.
9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבניה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכנית ונסיונות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את החלטת הועדה מספר 0002-25' מיום 22/01/2025

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את החלטת הועדה מספר 0002-25' מיום 22/01/2025, בכפוף לתיקונים הבאים :

- א. יבוטל סעיף 12 בהחלטה אשר קובע תנאי להפקדה חתימה על קרן הונית. כמו כן, יש לעדכן את מסמכי התכנית כך שלא יכללו הנחיות לקרן הונית. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל.
- ב. השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי בתא שטח 100 יגדל מ 195 מ"ר עיקרי ל 200 מ"ר עיקרי ו 100 מ"ר שירות, סה"כ 300 מ"ר. השטח שנוסף לשטח הציבורי הבנוי יהיה על חשבון שטחי מסחר בקומת הקרקע. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק	03/06/2026
אשרור החלטה להפקדה	11 - 11 - 0011-26

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

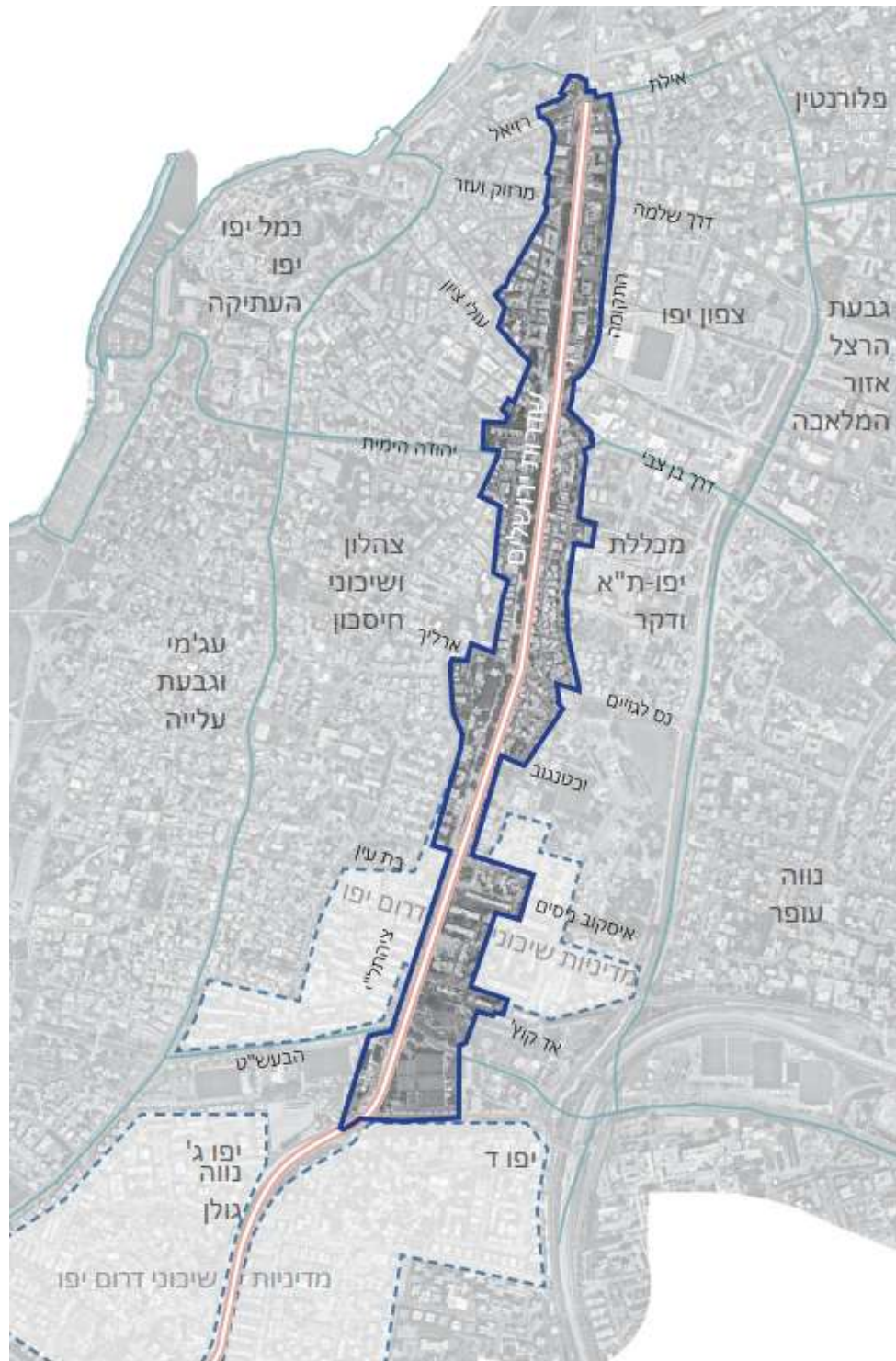
מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/מק/9154 - מדיניות שדרות ירושלים
12 - 0011-26ב'	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את מסמך המדיניות : הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שדרות ירושלים- מרחוב אילת ועד שדרות הבעש"ט

שטח המדיניות : כ-363 דונם

אורך השדרה בתחום המדיניות : כ-2.3 ק"מ



מתכננים: Rethink Architects, מח' תכנון יפו והדרום, אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים, רמ"י, עירייה

רקע:

מסמך המדיניות לרחוב שדרות ירושלים נועד לאפשר מבט כולל על רחוב חשוב זה, להציע מבט עתידי על השדרה תוך התעמקות בהיסטוריה, בהתפתחות הרחוב, בקהילות השונות ובערכים המוחשיים והבלתי מוחשיים לאורכו. תכנית המתאר תא/5000 קבעה חלקים נרחבים מצפון יפו כמרקם בנוי לשימור. לפי תכנית המתאר, תנאי לאישור תב"ע חדשה במרקם בנוי לשימור – אישור מסמך מדיניות. מסמך מדיניות זה נועד לאפשר ולהנחות את אופן קידום תכניות חדשות במרחב השדרה. המדיניות כוללת בחינה של המרקמים ההיסטוריים השונים סביב השדרה, וסקר מבנים מקיף הכולל בחינה של ערכים אדריכליים, מסחר מקומי לאורך הרחוב, שימושים היסטוריים והמלצות. המדיניות מציעה לשזור את הפיתוח של השדרה בשימור מבנים בעלי ערך ומורשת מוחשית ובלתי מוחשית. המדיניות מציעה מנגנונים ליישום השימור.

התפתחות השדרה:

שדרות ירושלים מהווה את הלב העירוני של יפו עם אופי שימושים מעורב תוך דגש על מסחר מקומי ברחוב וריכוז מוקדי תרבות, שלטון ופנאי. הרחוב משמש כעורק ראשי המחבר בין רצועת החוף של תל אביב ונמשך עד לבת ים, שם מתחברת השדרה עם שדרות העצמאות שגם היא מהווה שדרה עירונית. תחילתו של הרחוב במעשה תכנוני, האוסמני באופיו, בתחילת המאה העשרים, תחת השלטון העותמני בארץ ישראל כשדרה עירונית בלב פרדסי יפו. עם התפתחותה, התפתחו בד בבד שכונות לצד המרכז הליניארי החדש כך שתואי השדרה מצפון לדרום קושר מספר מרקמים היסטוריים בעלי אופיים שונים והתפתחות כרונולוגית המשכית. הרחוב עבר בשנים האחרונות שינוי משמעותי הנובע בעיקרו מהקמת ופתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה בו. זאת יחד עם לחצים נדל"ניים קיימים במקטעי השדרה השונים ותהליכים חברתיים המתרחשים בד בבד לפיתוח המרחבי והמבני בה.

מצב השטח בפועל - מאפייני השדרה:

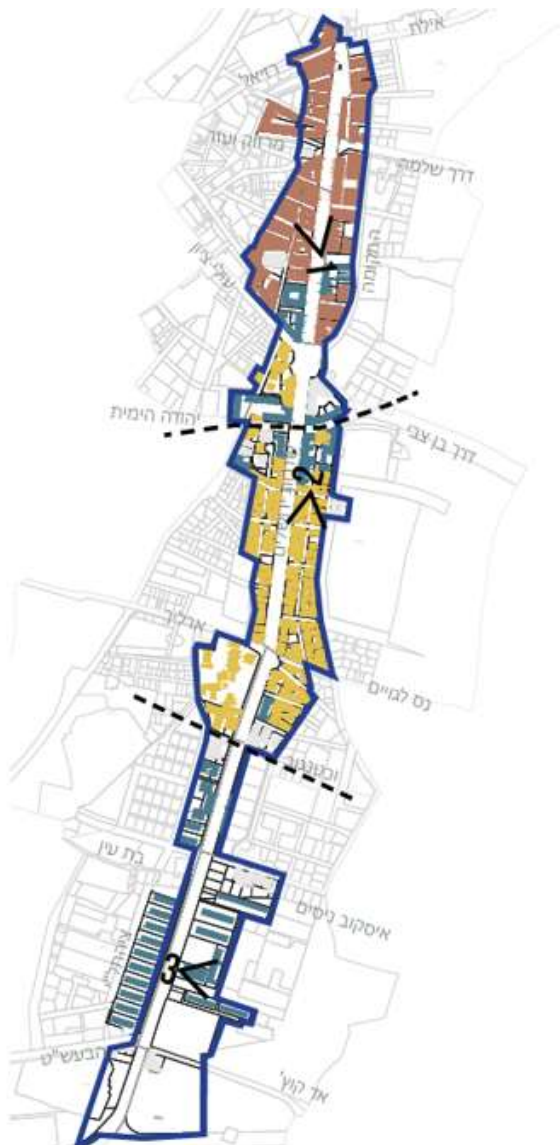
בשדרות ירושלים בתחום המדיניות ניתן לזהות שלושה מרקמים עיקריים, כל אחד מהם נושא מאפיינים היסטוריים וסגנוניים ייחודיים.

1. השדרה הראשונה – (מרחוב אילת עד יהודה הימית) מאופיינת בבלוק מנדטורי פריזאי. באזור זה ניתן להבחין בחתך גבהים אחיד של מבנים בגובה 3-4 קומות. עיקר פיתוח המרחב נעשה תחת השלטון המנדטורי בישראל, והוא משקף סגנונות מודרניים, הנעים מהסגנון האקלקטי ועד לסגנון הבינלאומי היפואי. המבנים מייצגים התפתחות של בניי שהתרחשה בהדרגה תוך ריבוד תקופתי וסגנוני. מקטע זה מאופיין במסחר מלווה רחוב לרבות מסחר מקומי, בתי אוכל, חיי רחוב פעילים, תיירות ועוד.
2. הנוזחה – (מרחוב יהודה הימית עד וכתנגוב) הוא המקטע השני, בו ניכרת השפעת תכנון עיר הגנים. כאן ניתן לראות בלוק עירוני טיפוסי עם מגרשים 'סטנדרטיים' בשטח של כ 0.5 דונם, שבהם הבנייה מתבצעת בקו אפס. מאפיין נוסף של האזור הוא 'וילות' עירוניות המוקפות גינה וגדר, מה שמדגיש את אופיו הייחודי של המרחב.
3. מרחב השיכונים הוא המקטע השלישי, המאופיין ביחידות מגורים סמוכות, המשקפות את שלב השיכון והבנייה הציבורי שאפיין את התקופה שלאחר קום המדינה המקטע מאופיין בבניי בתכנית נמוכה במגרשים גדולים יחסית של כ 2 דונם, הפניית דופן צרה לרחוב, בד"כ ללא מסחר ושטחים פתוחים פרטיים ברמת תחזוקה נמוכה.

דרך המרקמים הללו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה שגם הוא מתוכנן באופן שונה לאורך המקטעים השונים בשדרה, כאשר המקטע הצפוני, מוטה הולכי רגל ורכבים לא יכולים לנסוע בו בצורה רציפה. מדרום לרחוב ארליך לצד הרק"ל משולבת תנועת רכב ושביל אופניים.

מגמות התחדשות ובינוי קיימות במרחב:

1. בשדרה הראשונה, ניתן לזהות מבנים היסטוריים המממשים זכויות בניה קיימות לתוספת בניה תוך שימוש בתמריץ תוספת זכויות על שיפוץ מבנים קיימים שנותנות התוכניות המפורטות המאושרות. כמו כן, מקודמים פרויקטים של תמ"א 38 במבני שיכון בהתאם למדיניות הועדה בתחום יפו ההסטורית.
2. בנוצהא, קנה המידה של החלקות קטן יותר והשינויים נעשים בתהליכים איטיים יותר. מספר הפרויקטים מצומם יותר מצפון השדרה. מימוש הזכויות לתוספות עד לגובה של 3.5 קומות, או לחלופין בנייה חדשה מעל קומת עמודים או חניה.
3. במרחב השיכונים, מקודמות יוזמות להתחדשות מגרשית מכח תמ"א 38 והתחדשות מתחמית במסגרת תכניות להתחדשות עירונית מכח תכנית המתאר ובהתאם למדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו. התכניות החדשות מציגות פוטנציאל להשתנות אופי מקטע זה מהקיים היום והפיכתו לרחוב מסחרי בדומה למקטע הצפוני..



מקטעי השדרה

מאפיינים מרקמיים במרחב

1 | השדרה הראשונה

- בלוק מנדטורי "פריזאי"
- חתך גבהים אחיד יחסית 3-4 קומות
- התפתחות הבינוי בריבוד תקופתי וסגנוני

2 | הנוצהא

- בלוק עירוני מושפע מתכנון עיר גנים
- מגרשים סטנדרטים, בינוי בקו אפס
- "יילות" עירונית מוקפות גינה וגדר

3 | מרחב השיכונים

- מרחב יחידות שכנות

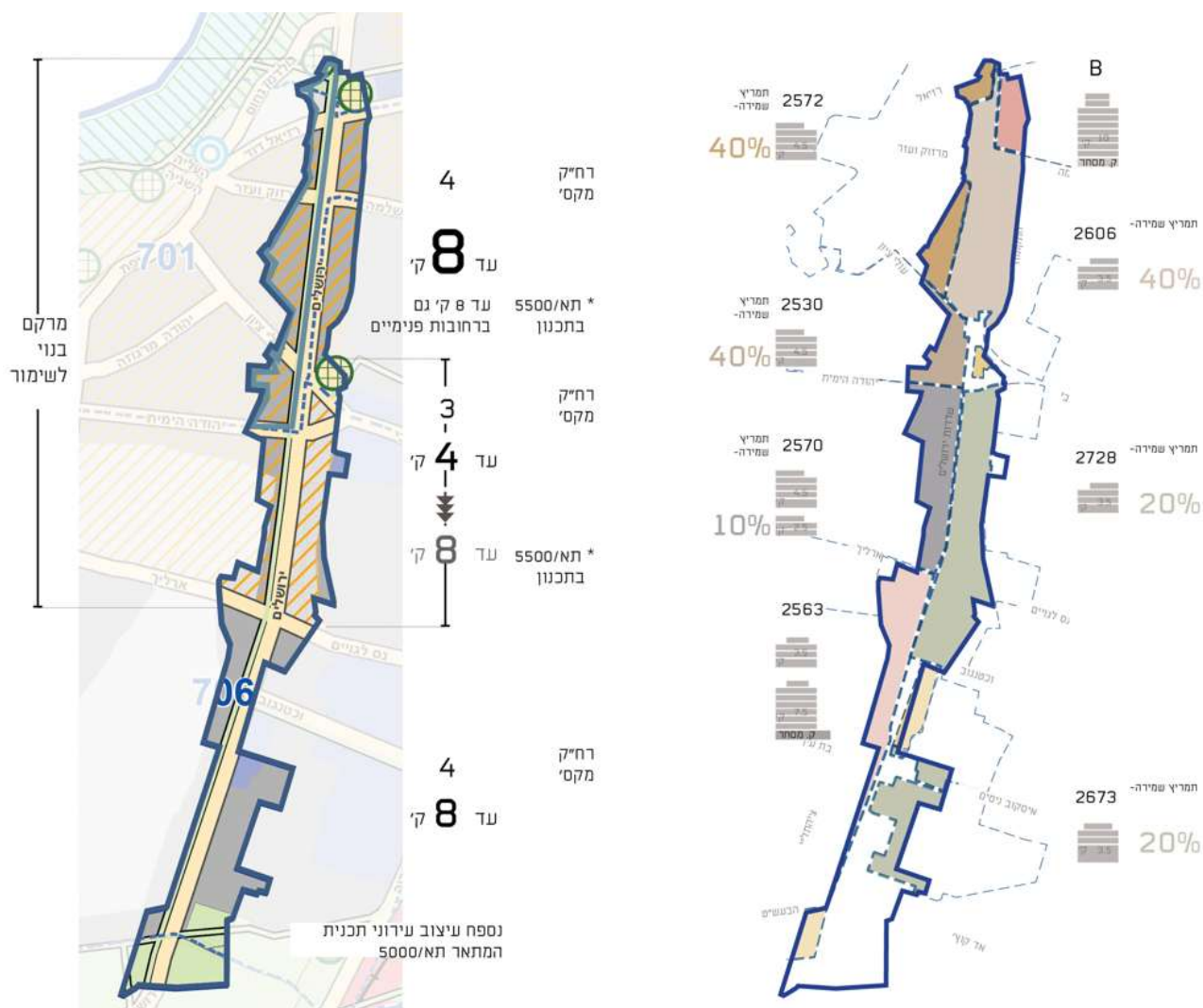
- בלוק פריזאי
- "הנוצהא"
- שיכונים

מצב תכנוני קיים: תכנית המתאר תא/5000: נספח אזורי הייעוד של תוכנית המתאר העירונית מחלק את השדרה לאזורים המוגדרים כ"מגורים בבניה עירונית נמוכה" ו"מגורים בבניה עירונית".

בנספח העיצוב העירוני, השדרה מסומנת ברובה לבינוי עד 8 קומות, למעט מקטע בודד בין הרחובות בן צבי ונס לגויים, שם מותר לבנות עד 4 קומות. במסגרת עדכון תכנית המתאר (תא/5500) מוצע לאפשר גם במקטע זה להגיע עד 8 קומות.

השדרה מוגדרת כרחוב עירוני, כציר ירוק וכציר מעורב ובו שתי כיכרות עירוניות- במפגש השדרה עם רחוב בן צבי ובמפגש עם רחוב אילת והרברט סמואל.

תכנית המתאר קובעת שבמרקם בנוי לשימור תנאי לקידום תב"ע חדשה יהיה אישור מסמך מדיניות.



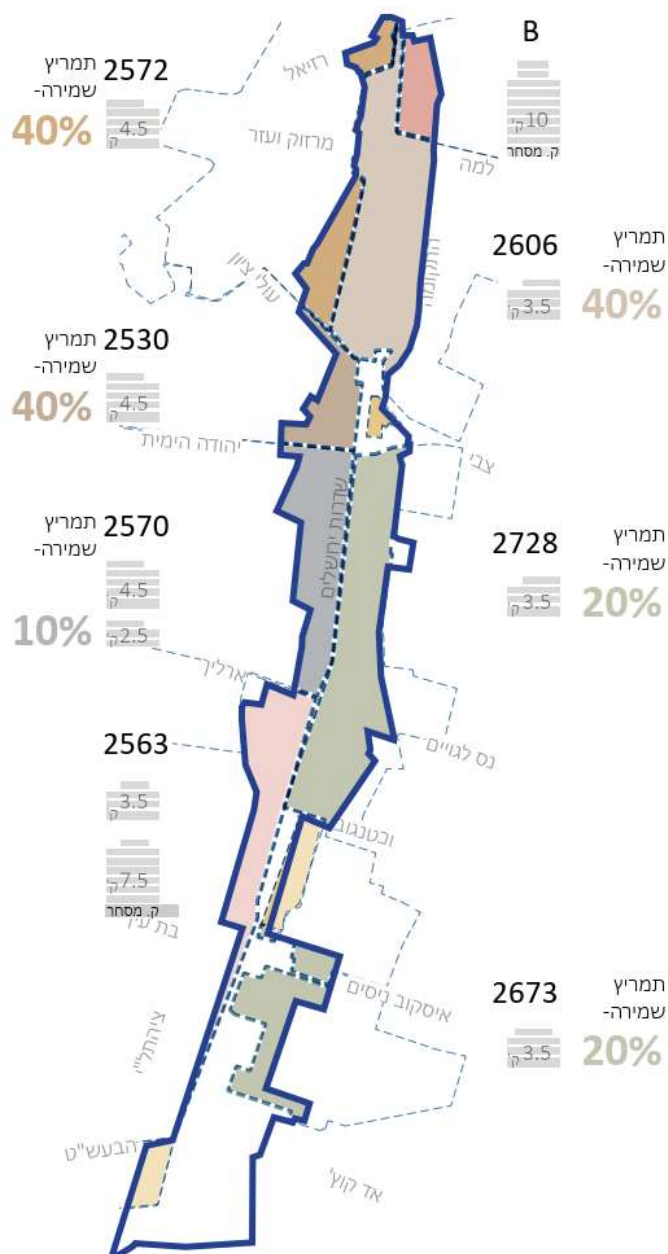
תכניות מפורטות מאושרות:

- תוכניות ראשיות - תוכנית B יפו, תא/2606, תא/2728, תא/2763, תא/2572, תא/2530, תא/2570, תא/2563
- תוכניות נקודתיות - 5118 – נחל הבשור, 4615 – השקם, 2515 – המגרש הגדול, 2515 – חצרות יפו, 2032 – עיריית יפו, 2570 – מבנה על יהודה הימית, 2171 – בית דחף, 2727 – פיבקו בשדרה, 4476 – כיכר דק"ר, 3422 – מכללת

1031 ,1774 ,1282 ,988 ,969 ,925 ,1597

- תכניות בהכנה – 5169 – פרדס דלק (לקראת דיון בהפקדה), 4424 – שיכוני חסכון (לאחר הפקדה בפועל).

סכימה של התב"עות של יפו ההסטורית לאורך השדרה ומנגנון תוספת הזכויות עבור שיפוץ מבנים קיימים :



עם התפתחות שיח השימור ושמירה של מרקמים היסטוריים, הוכנו תוכניות מפורטות בתחומי 'יפו ההיסטורית' מהמושבה האמריקאית בצפון מזרח יפו ועד לגבול הדרום מערבי של שכונת עג'מי אשר מטרתן שימור האופי המיוחד של יפו ההיסטורית. תוכניות בנין עיר אלו תוכנו ואושרו במהלך שנות התשעים ותחילת שנות האלפיים. התוכניות

החלות בתחום המדיניות הינן : מתחם נוגה (תב"ע 2606), כיכר השעון ושוק הפשפשים (תב"ע 2572), מתחם מרגוזה (תב"ע 2530), מתחם דנטה (תב"ע 2570), מתחם למרטיין- צ'רנר (תב"ע 2728), לב יפו (תב"ע 2563).

נוסף לתוכניות אלה, בתחום המדיניות בין רחובות אילת לדרך סלמה, ממזרח לשדרה, חלה תוכנית מנדטורית- יפו B, שהינה תוכנית נפחית ומאפשרת בדופן השדרה בניה של עד כעשר קומות (כתלות ברוחב הרחוב). תוכנית נוספת, תוכנית 2673 מדרום לרחוב איסקוב בדרום השדרה ונוגעת למרחב השיכונים 'שכונה א'.

בגבולות המדיניות קיימים 71 מבנים מוכרזים לשימור מכח התוכניות התקפות של 'יפו ההיסטורית' המפורטות מעלה.

מצב תכנוני מוצע :

1. מטרת העבודה :

- 1.1. בחינה מקיפה של הרחוב ההסטורי והמרקמים סביבו לטובת גיבוש עקרונות להתחדשות הרחוב.
- 1.2. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור.
- 1.3. מתן הנחיות לקידום תב"עות חדשות מכח תא/5000.
- 1.4. גיבוש כלים לשמירה על אופי השדרה והמסחר המקומי.
- 1.5. חיזוק המרחב הציבורי.

2. שימור - סקר מבנים :

כחלק מעבודת המדיניות נערך סקר מבנים כולל. הסקר כלל 244 מבנים שנבנו לפני שנת 1977. לכל אתר שנסקר הוכנה כרטסת הכוללת סקירה היסטורית, תרבותית ואדריכלית, התייחסות למצב הקיים באתר ומאפיינים נוספים שנועדו לזהות את ערכי האתר. הסקר מצא מופעים חוזרים של טיפולוגיות וסגנונות בניה החוזרים במרקמים לאורך תחום המדיניות ומגלמים בתוכם משמעויות אדריכליות חברתיות והיסטוריות. מדיניות זו התייחסה לשלושה מופעים מייצגים : הבלוק הפריזאי, המודרניזם היפואי ווילה עירונית ערבית. הכרטסת כללה גם המלצות בנוגע למבנים שנסקרו. המלצות אלה הוטמעו במדיניות ומהוות את התשתית להנחיות לשימור ופיתוח הרחוב.

ועדת שימור

בתאריך 30.07.2025, הוצגה בפני ועדת השימור רשימת מבנים מוצעים לשימור בהתאם למסקנות סקר המבנים שנערך. ועדת השימור אישרה להוסיף לרשימת השימור העירונית 72 מבנים לשימור. בתאריך 07.05.2026 הובא בפני ועדת השימור עדכון לרשימת השימור. העדכון נוגע לאתר בשמעון בן גמליאל 8, שלמבנה זה בשלמותו קיימות 2 כתובות נוספות שלא נרשמו בדיון הקודם – אלעזר בן יוסי 4, 6. ועדת השימור אישרה להוסיף כתובות אלו שלמעשה משלימות את המבנה שאושר בשמעון בן גמליאל 8. להלן רשימת השימור המלאה כפי שאושרה בשתי ועדות השימור להלן :

מס' אתר	אזור	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שם אתר	שימור מוצע
1	צפון השדרה	7017	47	רזיאל	1	רזיאל דוד 1	הגבלות מחמירות
2	צפון השדרה	7017	45	רזיאל	5	רזיאל דוד 5	הגבלות מחמירות

3	צפון השדרה	7017	36	שד ירושלים	10	קולנוע ראשיד	שימור עם תוספת
4	צפון השדרה	7017	13	בן זומא שמעון	1	בן זומא שמעון 1	שימור עם תוספת
5	צפון השדרה	7017	16	שמעון הצדיק	3	שמעון הצדיק 3	שימור עם תוספת
6	צפון השדרה	7072	5	שד ירושלים	22	בית מוזאפר	שימור עם תוספת
7	צפון השדרה	7072	6	חנינא בן דוסא	21	בן עזריא אלעזר 11	שימור עם תוספת
8	צפון השדרה	7072	15	שמעון בן גמליאל	6	שמעון בן גמליאל 6	שימור עם תוספת
9	צפון השדרה	7072	21	שמעון בן גמליאל אלעזר בן יוסי	8 4-6	בית פאדל דרהלי	שימור עם תוספת
10	צפון השדרה	7072	26, 47	בית אשל	29	מסגד סיקסיק	שימור עם תוספת
11	צפון השדרה	7072	35	שד ירושלים	38	בית הכנסת	שימור עם תוספת
12	צפון השדרה	7016	18	שד ירושלים	5	סגולה 2	שימור עם תוספת
13	צפון השדרה	7016	39	פוריה	2	פוריה 2	שימור עם תוספת
14	צפון השדרה	7016	38	שד ירושלים	11-13	שלמה 1	שימור עם תוספת
15	צפון השדרה	7088	19	התקומה	30	ביטוח לאומי	שימור עם תוספת
16	צפון השדרה	7088	18	שד ירושלים	29	מלון חלף	שימור עם תוספת
17	צפון השדרה	7088	9	שד ירושלים	37	בית שהאב אל-דין	שימור עם תוספת
18	צפון השדרה	7088	6	שד ירושלים	45	בית עיריית יפו	שימור עם תוספת
19	צפון השדרה	7088	7	שד ירושלים	41, 43	קולנוע פארוק ובית הרופאים	שימור עם תוספת
20	צפון השדרה	7076	7	מגן אברהם	5-7	מגן אברהם 5	שימור עם תוספת
21	צפון השדרה	7076	9	שד ירושלים	42	בית זיין מוסטפה איברהים	שימור עם תוספת
22	צפון השדרה	7076	12	שד ירושלים	46	מלון קונטיננטל	שימור עם תוספת
23	צפון השדרה	7076	84	יהודה הימית	12	בית חאג' סלים פאדל עבד רחים	שימור עם תוספת

24	נוזחא	7024	106	דאנטה	12	ויקטור הוגו 23	שימור עם תוספת
25	נוזחא	7024	112	שד ירושלים	84	וילה עירונית	שימור וילה
26	נוזחא	7024	113	שד ירושלים	86	בית חמזה מאלאס	שימור וילה
27	נוזחא	7024	114	שד ירושלים	88	וילה עירונית	שימור וילה
28	נוזחא	7024	115	שד ירושלים	90	וילה עירונית	שימור וילה
29	נוזחא	7024	119	דר ארליך	41	דר ארליך 41	שימור עם תוספת
30	נוזחא	7076	70,71	מיכאלאנג'לו	41,43	עזה 22	שימור עם תוספת
31	נוזחא	7076	67	עזה	18	בית קאסם ביבי	שימור וילה
32	נוזחא	7076	64	עזה	16	עזה 16	שימור וילה
33	נוזחא	7076	69	שד ירושלים	71	בית חאג' זקי חאלף	שימור עם תוספת
34	נוזחא	7024	131	שד ירושלים	83	דאנטה 14	שימור עם תוספת
35	נוזחא	7024	132	שד ירושלים	85	בית סעיד אל מדהון	שימור עם תוספת
36	נוזחא	7024	134	למרטין	18	למרטין 18	שימור עם תוספת
37	נוזחא	7024	139	למרטין	22	בית אחמד ג'ומה	שימור עם תוספת
38	נוזחא	7024	149	שד ירושלים	97	למרטין 26	שימור וילה
39	נוזחא	7024	150	שד ירושלים	99	בית מוחמד נג'יב דג'אני	שימור וילה
40	נוזחא	7024	152	שד ירושלים	103	בית שאקר גליאני	שימור וילה
41	נוזחא	7024	166	שד ירושלים	107	הלה טוני 2	שימור עם תוספת
42	נוזחא	7024	172	למרטין	42	למרטין 42	שימור וילה
43	נוזחא	7024	81	ויקטור הוגו	12	מיכאלאנג'לו 34	שימור עם תוספת
44	נוזחא	7024	83	ראסין ז'אן	3	ראסין ז'אן 3	שימור עם תוספת
45	נוזחא	7024	87	ראסין ז'אן	9	דאנטה 7	שימור עם תוספת

46	נוזחא	7024	90	ראסין ז'אן	13	ראסין ז'אן 13	שימור עם תוספת
47	נוזחא	7024	91	ויקטור הוגו	24	ויקטור הוגו 24	שימור עם תוספת
48	נוזחא	7024	93	ראסין ז'אן	15	ראסין ז'אן 15	שימור עם תוספת
49	נוזחא	7024	97	ראסין ז'אן	19	בית מוחמד ראשיד ברהט	שימור עם תוספת
50	נוזחא	7024	125	למרטין	5	מיכאלאנג'לו 40	שימור עם תוספת
51	נוזחא	7024	129	למרטין	11	למרטין 11	שימור עם תוספת
52	נוזחא	7024	145	למרטין	19	עזה 38	שימור עם תוספת
53	נוזחא	7024	154	עזה	40	בית מוחמד אל חאג' עבד	שימור וילה
54	נוזחא	7024	159	עזה	48	עזה 48	שימור עם תוספת
55	נוזחא	7024	163	עזה	52	הלה טוני 7	שימור עם תוספת
56	נוזחא	7024	164	הלה טוני	5	הלה טוני 5	שימור עם תוספת
57	נוזחא	7024	175	למרטין	35	הלה טוני 4	שימור עם תוספת
58	נוזחא	7024	179	עזה	56	עזה 56	שימור עם תוספת
59	נוזחא	7024	180	עזה	58	עזה 58	שימור עם תוספת
60	נוזחא	7024	181	למרטין	41	בית נימר איברהים קאבטי	שימור עם תוספת
61	נוזחא	7024	184	עזה	62	עזה 62	שימור עם תוספת
62	נוזחא	7024	185	למרטין	45	למרטין 45	שימור עם תוספת
63	נוזחא	7024	187	עזה	64	עזה 64	שימור עם תוספת
64	נוזחא	7046	1	נס לגויים	2	מיצקוביץ אדם 1	שימור עם תוספת
65	נוזחא	7046	2	נס לגויים	4	מיצקוביץ אדם 3	שימור עם תוספת

66	נוזהא	7046	12	מיצקוביץ אדם	6-8	בית ממדוך אל נבולסי	שימור עם תוספת
67	נוזהא	7046	14	מיצקוביץ אדם	2	מיצקוביץ אדם 2	שימור עם תוספת
68	נוזהא	7046	18	אנדרוס	6-8	אנדרוס 6-8	שימור וילה
69	נוזהא	7046	25	שד ירושלים	125	רוזנבלט צבי 2	שימור עם תוספת
70	נוזהא	7046	26	שד ירושלים	127	וכטנגוב 1	שימור עם תוספת
71	דרום השדרה	7048	1	אד קויץ	2,4	בית באר	שימור עם תוספת
72	דרום השדרה	7048	24,25,26	שד' הבעשט	2,4	בתי כנסת 'בית ישראל' ו'אורה לחיים'	שימור עם תוספת



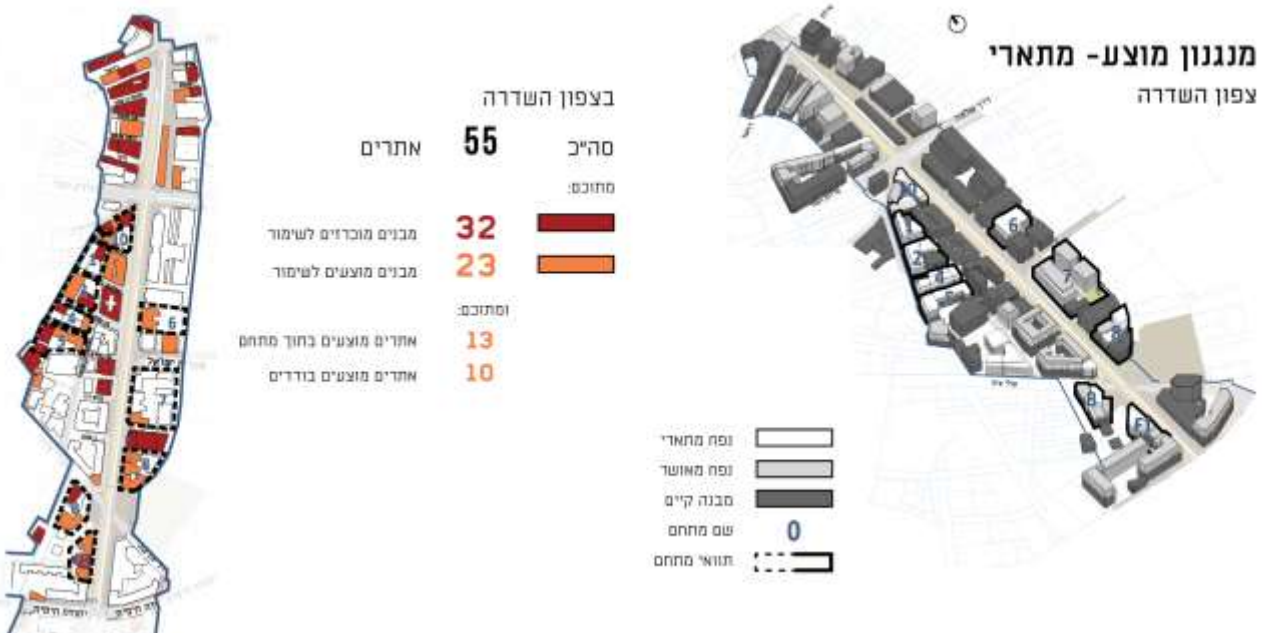
2.1. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור

- 2.1.1. במסגרת סקר האתרים בשדרה, המדיניות ממליצה על שימור של 72 מבנים. זאת בנוסף ל-71 מבנים שמוכרזים לשימור במסגרת תוכניות תקפות.
- 2.1.2. המדיניות הגדירה תחומים לקידום במסגרת תכניות מפורטות עתידיות לאורך השדרה.
- 2.1.3. המדיניות מגדירה את אופן ניצול השטחים מכח תכנית המתאר ואופן שימור המבנים שנקבעו לשימור במדיניות.
- 2.1.4. מבנים שלא ניתן לתת להם תמריצים במסגרת תכנית מפורטת מכח תא/5000, ייקבעו לשימור במסגרת תב"ע עירונית וייקבעו להם תמריצים לשימור בדומה לתמריצים בתכנית השימור העירונית.

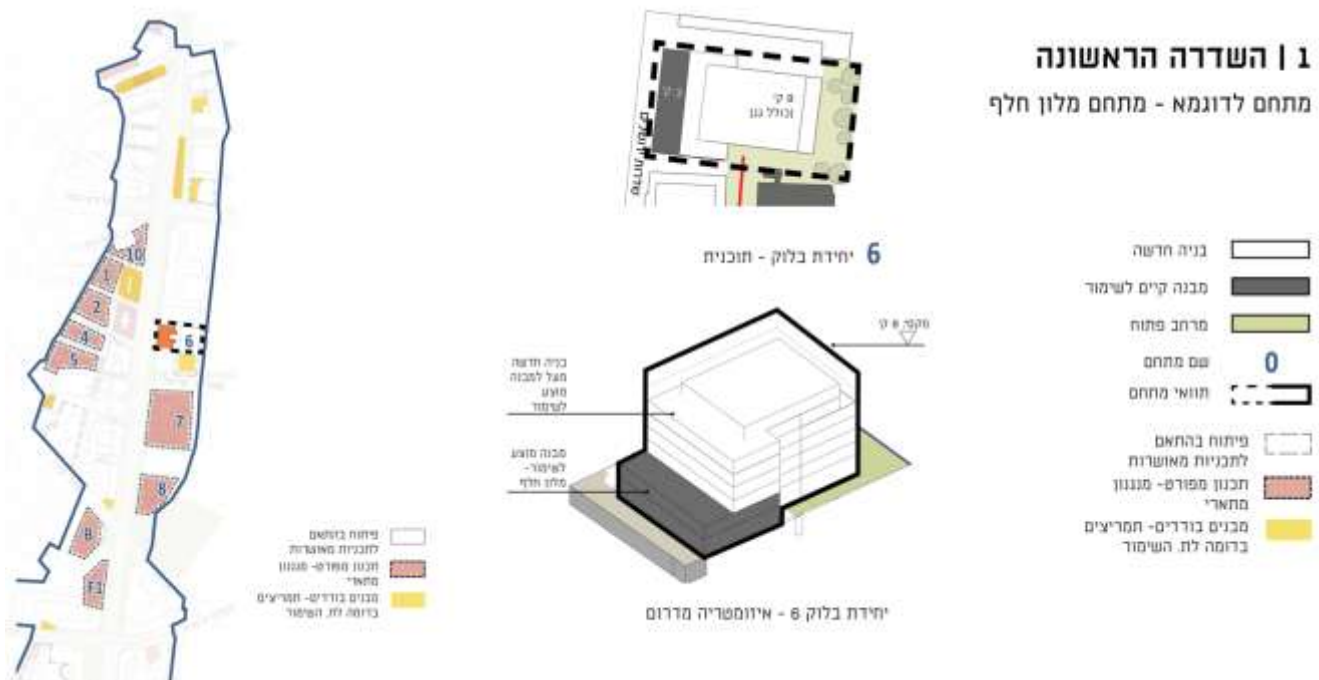
2.2. מתן הנחיות לתכנון מפורט

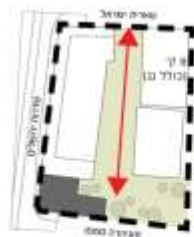
2.2.1. השדרה ראשונה-

- תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק כמאפיין מרקמי ומנגנון מתארי- הוגדרו עשרה מתחמי תכנון שבתחומם מוצע לקדם תב"ע מפורטת. תותר גמישות בקביעת התחומים המוצגים.
 - גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 8 קומות כולל קומת מסחר וקומת גג חלקית בנסיגה.
 - במסגרת תוכניות עתידיות תוגדר חזית מסחרית מחייבת כלפי השדרה וכלפי רחובות ניצבים לה.
 - תכנית עתידית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה.
- להלן תרשים של מרחבי התכנון המוצעים בצפון השדרה:

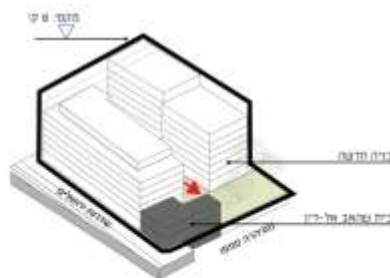


להלן דוגמאות עקרוניות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית בצפון השדרה. אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:





7 יחידת בלוק - חובנית



יחידת בלוק 7 - איזומטריה מדרום

1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

	בניה חדשה
	מבנה קיים לשימור
	מרחב פתוח
	שם מתחם
	תוואי מתחם
	פיתוח בהתאם לתכניות מאושרות
	תכנון מפורט - מנגנון מתארי
	מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור



8 יחידת בלוק - חובנית



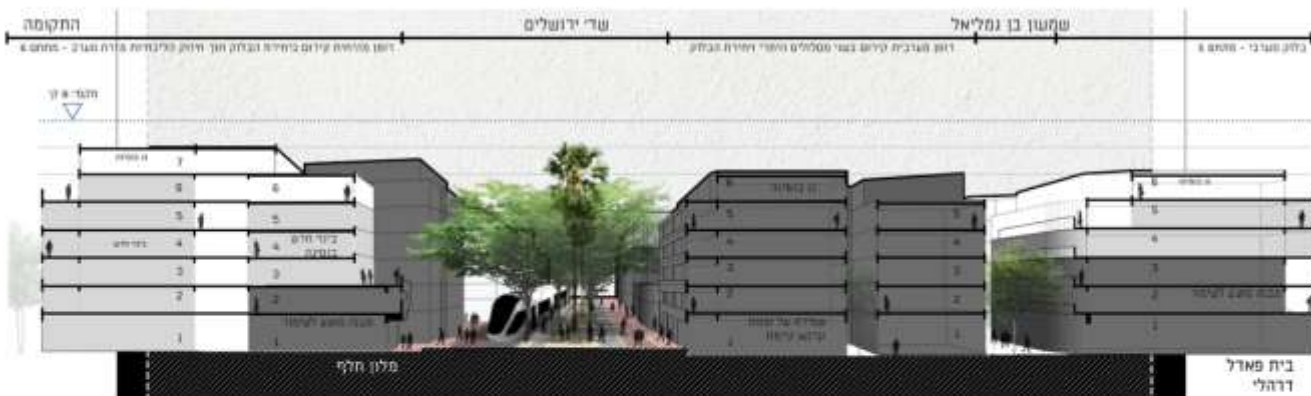
יחידת בלוק 8 - איזומטריה מדרום

1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

	בניה חדשה
	מבנה קיים לשימור
	מרחב פתוח
	שם מתחם
	תוואי מתחם
	פיתוח בהתאם לתכניות מאושרות
	תכנון מפורט - מנגנון מתארי
	מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור

חתך רחוב עירוני:

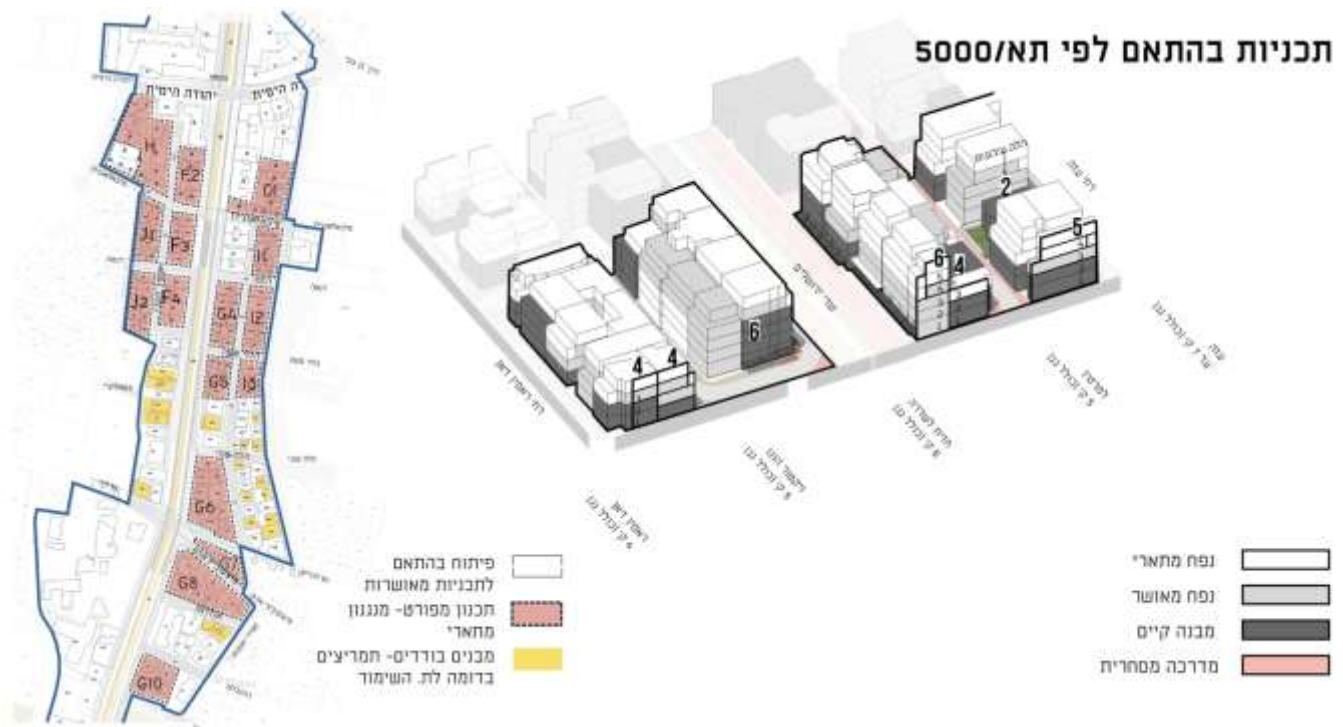


פיתוח בהתאם לתכנית מאושרות	בניה חדשה
תכנון מפורט- מנגנון מתארי	מבנה קיים לשימור
מבנים בודדים- תמריצים בדומה לת. השימור	שם מתחם
	תוואי מתחם

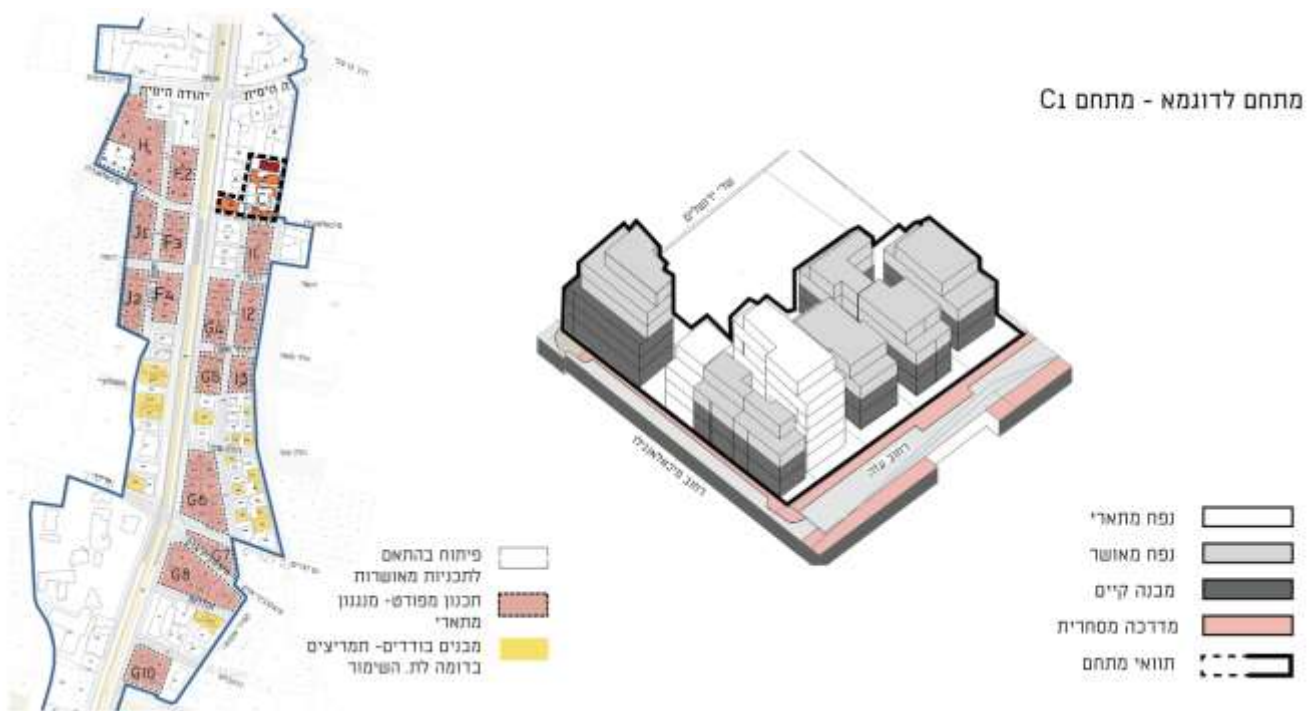
2.2.2. הנוזאה-

- א. תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק העירוני ומנגנון מתארי- הוגדרו 16 מרחבי תכנון שבתחומם מוצע לקדם תב"ע מפורטת. תתאפשר גמישות בקביעת התחומים המוצגים באישור מהנדס העיר.
- ב. הגנה במסגרת תכנית עירונית על 17 אתרים לשימור, ביניהם 6 אתרים בטיפולוגיה של 'יולה עירונית' הייחודית למרקם שכונת הנוזאה.
- ג. גובה מקסימלי בתכנון מפורט:
 - גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 6 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי מותר כלפי רחובות מקומיים ממזרח ברחוב עזה וממערב ברחוב ראסין ז'אן (כולל) יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, צפונית מרחוב חבל הלאומים יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, דרומית מרחוב חבר הלאומים, יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - במיקום של מבני השיכון הפונים לד"ר ארליך יותרו עד 8 קומות.
 - תוספת קומות למבנים לשימור תבחן ותקבע במסגרת התכנון המפורט ולאור תיק תעוד.
- ד. ככל ותוקם בניה חדשה כלפי שדרות ירושלים ורחוב עזה היא תקבע כחזית מסחרית. במבנים היסטוריים לשימור ייבחן נושא המסחר לאור האפשרות לקבוע מסחר בלי פגיעה בערכי השימור.
- ה. כל תכנית תכלול הקצאה ציבורית כנדרש, לאור זאת שמדובר במרקמים היסטוריים בנויים, תבחן האפשרות לקבוע שטחי ציבור בנויים.
- ו. תכנית מפורטת עתידית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה. המדיניות מנחה את אופן מימוש נפחי הבניה הרצוי.

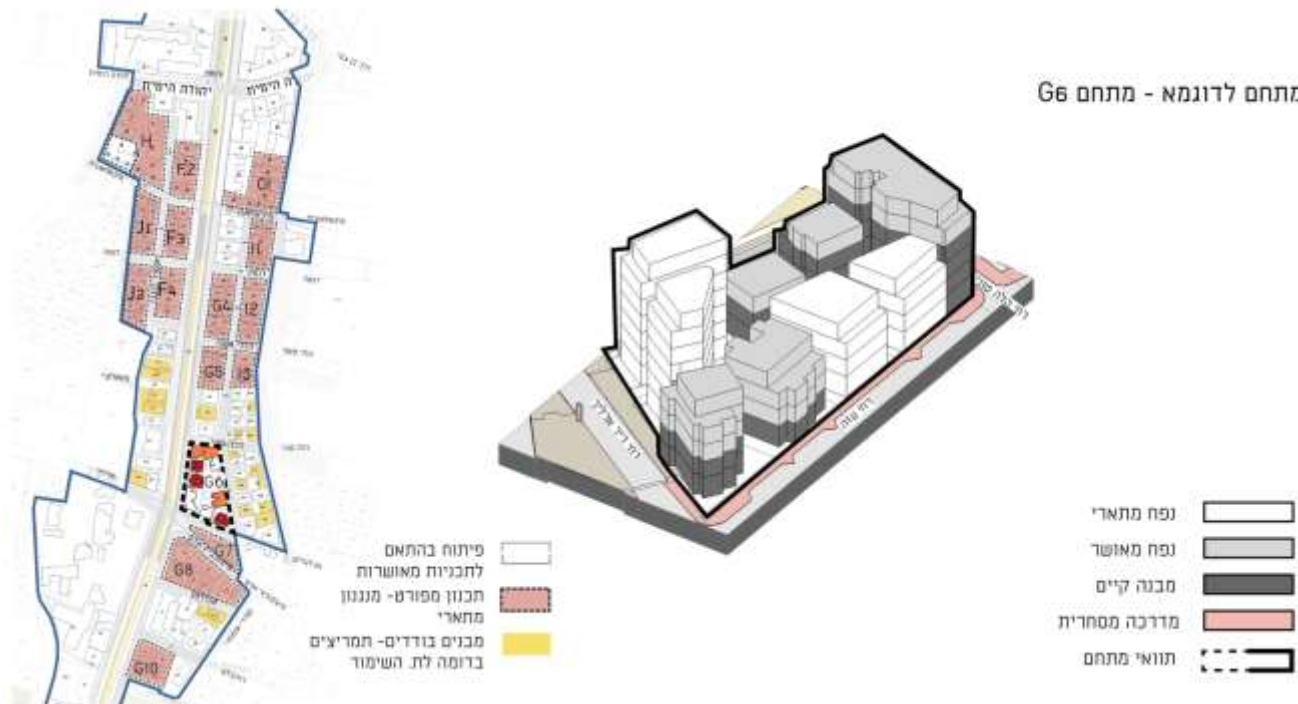
להלן תרשים של מרחבי התכנון המוצעים במרחב ה"נוזאה":



להלן דוגמאות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע ה"נוזאה". אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



מתחם לדוגמא - מתחם G6



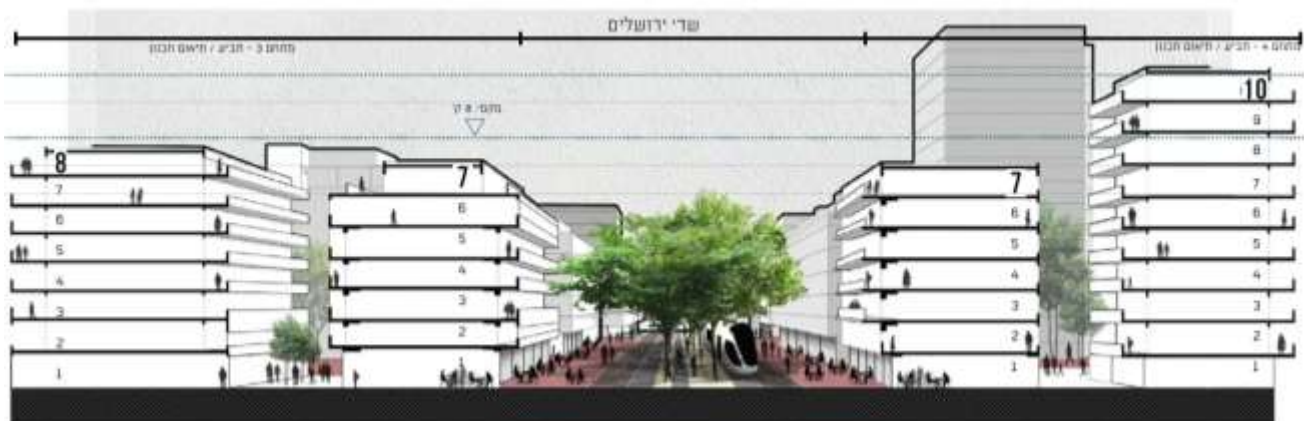
2.2.3. מרחב השיכונים

- א. התחדשות עירונית במסגרת תכנון מפורט. זהו 4 מרחבי תכנון להתחדשות עירונית. ניתן יהיה לקדם יוזמות להתחדשות מגרשית במגרשים עם תמריצים מכח תא/5555.
- ב. גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 8 קומות כולל קומת מסחר בקרקע וקומת גג חלקית, יותרו עד 10 קומות במבנים אחוריים בדופן המזרחית של השדרה.
- ג. ייקבע בינוי מלווה רחוב עם קומת קרקע מסחרית.
- ד. לאור זאת שמרחב זה אינו כולל מבנים מוצעים לשימור צפונה מרחוב הבעש"ט, ולעיתים גם מגרשים ריקים, תכנית שתקודם תיתן עדיפות להקצאה ציבורית בקרקע.
- ה. תוגדר חזית מסחרית ו/או ציבורית מחייבת כלפי השדרה.
- ו. מדרכות בתכנון מפורט יורחבו כך שיאפשרו פעילות מסחרית בכללה מקומות ישיבה במרחב המדרכה. רוחב רצועת הליכה נקייה מריהוט ותשתיות לא תקטן מ-1.8 מ'.
- ז. תכנון מפורט ייתן הנחיות לחיזוק רשת מעברי הולכי הרגל הניצבת לשדרה. הנחיות אלה יתייחסו הן לשימושים מותרים כלפי שבילים אלה והן הנחיות נופיות לפיתוחם.

להלן מיפוי של תחום תכניות עתידיות מוצע במרחב השיכונים:



חתך רחוב עירוני למרחב השיכונים:



ביוני חדש
 מדרכה עם פעילות מסחרית

להלן דוגמאות עקרוניות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע השיכונים. אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



2.3. כלים לפיתוח המסחר בשדרה:

2.3.1. הנחיות לתכנון מפורטות

- שמירה על חלוקה הקיימת של חנויות במבנים לשימור הפונים לשדרה. על מנת לשמור על אופי החנויות וגודלן.
- באזור ה"נוזהא", במבנים היסטוריים לאורך השדרה שאינם מסחריים במקור, תבחן האפשרות להוסיף מסחר. הבחינה תעשה על בסיס תיק תיעוד למבנה ותוך שימת דגש על ערכי המבנה המקורי. בבניה חדשה במרחב זה, תקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב שדרות ירושלים ולרחוב עזה.
- תבחן תוספת מסחר כלפי רחובות ושבילים בכיוון מזרח-מערב על מנת לחזק את ההליכתיות ואת הרחוב המסחרי.

2.3.2. מסחר מקומי – שמירה על אופי וזהות הרחוב:

- נכסים עירוניים בשדרה- העדפה של עסקים מקומיים בנכסים מסחריים בבעלות העירייה.
 - יוזמות וניהול עירוני של המרחב:
- המישלמה ליפו- קידום אירועים בשדרה בדגש על חיזוק מסחר מקומי ואופי השדרה.
 - רישוי עסקים – הגבלת סופרמרקטים ורשתות גדולות.

2.4. תיירות במקטע צפון השדרה-

צפון יפו מהווה מוקד משיכה תיירותי, בנוסף על היותו אזור מגורים בעירוב שימושים וחיי רחוב שוקקים. שיווי המשקל בין התיירות לחיי היומיום של בני המקום הינו קריטי לשמירה על תפקודו התקין, אופיו ואיכות החיים במרחב. לאור כך שבצפון יפו ריבוי יוזמות למלונאות, נדרש להמשיך ולבחון באופן מדוד

בית העסק, הדסה, שדרת ירושלים 8, בבישוע

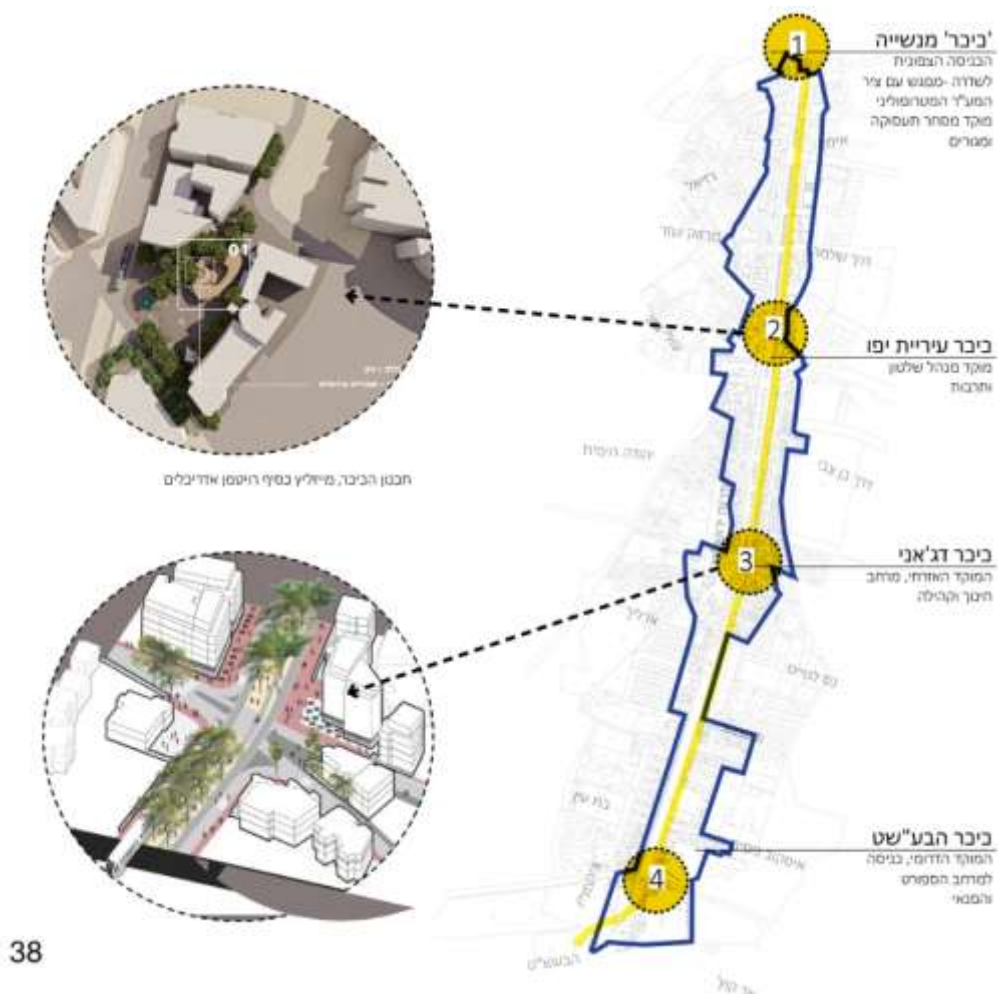


סלון מלשיית, הדבוקה, שדדות ירושלים 80, בביצוע



חיזוק ארבעה מוקדים לאורך השדרה ליצירת סטרקטורה ציבורית רציפה:

- א. כיכר 'מנשיה' בקצה פארק המסילה וחיבורו לטיילת הרברט סמואל ולשדרות ירושלים. בהתאם לתכנית המתאר שמשמנת שתי כיכרות עירוניות באזור זה. מיקום זה הינו בעל ערך ציבורי רב ואפשר חיבור של פארק המסילה לים, ונקודת ציון חשובה למפגש בין תל אביב ליפו בראשית השדרה. לטובת מימוש חזון הכיכר הונעה תב"ע עירונית.
- ב. כיכר עיריית יפו. כיום קיימת כיכר עם פוטנציאל ציבורי גבוה שמומלץ למצות אותו. לצד הכיכר נמצא בנין "בית עיריית יפו" ההיסטורי וכיום מקודם פינוי של תחנת הדלק בעולי ציון 40 והפיכתו למלון.
- ג. כיכר דג'אני במפגש רחובות ארליך, נס לגויים ושדרות ירושלים. מומלץ לבחון פירוק או שינוי עתידי בגדר של בית דג'אני והנגשתו החצר והמבנה ההיסטורי לציבור.
- ד. כיכר הבעש"ט, פיתוח כניסה לפארק ושימור בית הבאר - יאפשר חיזוק של הציר המטרופוליני הדרומי.



38

התייעצות עם הציבור

בתאריך 14.02.25 אישרה תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מתווה להתייעצות עם הציבור :

- א. קיום מפגש פרונטלי פתוח לכלל הציבור להצגת המדיניות ושיח פתוח.
- ב. המפגש יכלול מיפוי של המבנים המוצעים לשימור, הסבר על מנגנוני יישום השימור המוצעים ועל המתודולוגיה בבחירת המבנים המוצעים לשימור.
- ג. ייערך שיח משותף עם נציגי המישלמה סביב הנושאים ה"רכים" יותר, הצעות לפרויקטים עתידיים לאורך השדרה כגון שוק יפואי, חיזוק מסחר מקומי וחיזוק הזהות המקומית של השדרה, דרך השימור ודרך התוכן שניתן לצקת בפעילויות בשדרה.

בתאריך 6.5.26 התקיים מפגש עם הציבור להצגת המדיניות במרכז מנדל. במפגש השתתפו 79 תושבים.

מנכ"ל המישלמה ליפו, יורם נחום, הציג את פעילות המישלמה ליפו בשדרה. ממח' התכנון, אדרי' יותם בן יעקב, הציג את ההקשר התכנוני והסטטוטורי הרחב של המדיניות. ממשרד RETHINK, אדרי' לילך הראל הציגה את המדיניות המקודמת. עלו שאלות מהקהל בנושאים הקשורים למדיניות ויישומה, על נושאי השימור, הקו הכחול של המדיניות ועל התחומים שהוגדרו לתב"עות עתידיות, על תמ"א 38 ועזרה לתושבים אל מול יזמים. כמו כן עלו שאלות הנוגעות למצבם הקשה של העסקים לאורך השדרה וליקויים בתכנון הרק"ל שיוצרים קושי ומפגעים תחבורתיים.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את מסמך המדיניות.

**בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/4491(3) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 02
13 - - 0011-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מידע כללי

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

כתובת:

מתחם 02, באזור הצפון - מזרחי ברחוב עלית הנוער, כחלק מתכנית תא/מק/4491 'תע"ש השלום'.

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	עלית הנוער	48
תל אביב-יפו	עלית הנוער	50



מתחם 02 - כחלק מתכנית תא/מק/4491, 'תע"ש השלום' (להלן התוכנית הראשית)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9256	מוסדר	חלק	18

שטח התכנית: 3.861 דונם מתוך 54.981 דונם (שטח התוכנית הראשית)

מתכננים:

אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
 יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA
יזם: אקרו השלום תל אביב, שותפות מוגבלת
בעלות: קרן קיימת לישראל; עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת על מגרש תעשייה שהיה בו מבנה בית חרושת למרצפות, בגובה קומה אחת עד שישה מטרים, אשר ברובו נהרס. כיום בתחום החלקה עבודות עפר, תשתיות שונות, מספר עצים וקיימת רצפת בטון של המבנה. מבוצעות בשטח עבודות טיהור מי התהום ביוזמת עיריית ת"א יפו.

תכניות חלות:**תא/מק/4491 תע"ש השלום (מתן תוקף 30/01/19) - להלן התכנית הראשית**

התכנית ממוקמת בסמוך לגבול תל אביב-גבעתיים. תחום התכנית בדרך השלום מדרום, ורחוב עליית הנוער ממזרח. במתחם קיימים מספר מבני תעשייה מצפון וממערב למתחם. שטח התכנית כ-55 דונם. התכנית כוללת בינוי המשלב שימושים למגורים, מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבני ציבור, וכן שטחים פתוחים. כל זאת, תוך שימת דגש על פיתוח מרחב מגורים המעודד הליכה רגלית מקושר לשכונות המגורים הסמוכות.

בהתאם להוראות התכנית הראשית, תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

ניתן לקדם תכניות עיצוב בהתאם לחלוקה למתחמים כפי שמופיעה בנספח הבינוי. מסמך זה מתייחס לתכנית העיצוב של מתחם 02, בהתאם להגדרתו בנספח הבינוי של תכנית תא/מק/4491.

מטרת תוכנית העיצוב היא הגדרת הוראות בניה ושימושים עבור מגדל ומבנה מרקמי למגורים בשילוב שטחי מסחר, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

תא/תעא/4491(2) תכנית סביבה תע"ש השלום

תכנית הסביבה העירונית קובעת את פיתוחו של המרחב הציבורי בתכנית הראשית ותשתיות העוברות בתחומה. התכנית קובעת את עקרונות התכנון של השצ"פ המרכזי וכל הדרכים המובילות אליו כמו כן את הרחובות בתחום התכנית. כמו כן התכנית קובעת הנחיות לפיתוח המגרשים הפרטיים.

תת"ל 102

בתחום התכנית עובר הקו הכחול של המטרו על פי תת"ל 102. התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין תל-אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת-קרקעית, וכן למקם תחנות, רכיבים תפעוליים, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו. תכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע והתאם למגבלות תת"ל 102.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : תא/4491 תע"ש השלום



ושותפת
ער
לדיירים

לרמפה וכניסה לגרם מדרגות חח"י שימוקמו לכיוון הרחוב העתידי. לרחוב עליית הנוער תופנה קולונדה ברוחב 4 מטר המהווה חלק רציף של המדרכה ובה זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור עד לחזית המבנה- בכל שטח מגרש 504 תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לכלל הציבור והוא יפותח באופן המשכי לפיתוח העירוני בשצ"פ המרכזי בתא שטח 500.

טבלת נתונים

נתונים	מצב מוצע – תא/מק/4491-
מס' יח"ד	364 יח"ד
סה"כ שטחים עיקריים	31494 מ"ר
מגורים - עיקרי	30843 מ"ר
מסחר - עיקרי	651 מ"ר
סה"כ שטחי שרות על קרקעי	12497 מ"ר
מגורים - שירות	12337 מ"ר
מסחר - שירות	160 מ"ר

תכסית על קרקעית כ 65% במגרש 103, כ 40% במגרשים 103+504
תכסית תת קרקעית עד 85% לפי תכנית הסביבה תא/תעא/4491(2). מבוקשת חריגה לתכסית עד 100%.
בהתאם לסיכום עם הגורמים העירוניים המרתף יבנה בתכסית של 100% תוך שמירה על עומק נטיות
מ' בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיות של 4.10-2.00מ'
עומק הנטיות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30מ'.

1. הדמיות המבנים



מבט לכיוון החזית לרחוב עליית הנוער



מבטים לכיוון החזית המזרחית והמערבית של המגדל והמבנה המרקמי

**תכנית פיתוח
השטח**



2. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 52 קומות לצד מבנה מרקמי בן 7 קומות. המבנה הנמוך מעוצב כגוף מלבני ונקי, המשלב קולונדה לאורכו של רחוב עליית הנוער עם חזית מזרחית סדורה ואחידה. מנגד, גאומטריית המגדל היא דינמית ואסימטרית, ומשתנה בהתאם לזווית ההסתכלות. המגדל בנוי משני נפחים אלכסוניים ומסובבים, אשר נפגשים במרכז המגרש. גאומטריה זו מאפשרת הארכה של חזיתות הדירות, וכן יוצרת פרטיות בין יחידות הדירה, מבלי לוותר על פתיחת מבטים רחבים אל הנוף העירוני. צורת המגדל משתנה בין קומה לקומה, במטרה ליצור מופע אדריכלי משתנה ודינמי, וכן תמהיל דירות מגוון. בקומת הקרקע מחוץ לתכנית הבינוי מתוכנן מועדון דיירים הכולל בריכת שחיה וחדר כושר הפונה לדופן הדרומית של המגרש ותחום בבניה קלה. חזיתות המגדל מתאפיינות בעיצוב שמצמצם את השימוש בזכוכית, ומורכבות מאריג ('מש') של חלקים שקופים ואטומים. עיצוב זה מדגיש ניגודיות בין החזיתות הארוכות לקצרות: החזיתות הצפונית והדרומית כוללות כ-70% זכוכית, בעוד החזיתות המזרחית והמערבית מצומצמות יותר, עם כ-40% זכוכית בלבד – מתוך שיקולים של אקלים, פרטיות ואסתטיקה. את הדופן המזרחית מלווה קולונדה בעומק של 4 מ' אשר מתקפלת לדרום. גובהה הפנימי של הקולונדה אינו יורד מ-4.5 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מ' – פרטי הקולונדה מבוססים על עמודים במימדים ובמקצב קבוע- הפרט המוצג במסמכי תכנית העיצוב יהווה פרט מחייב לכל הבינוי החדש לאורך רחוב עליית הנוער.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

לאורך הרחוב עליית הנוער מבנה בעל 7 קומות, כולל קומת הכניסה. בפניה הצפונית של רחוב עליית הנוער ישולב מגדל בגובה של עד 52 קומות ועד 200 מעל לכניסה הקובעת. גובה הקומה הטיפוסית במבנים לא תפחת מ-3.3 מ' ולא תעלה על 3.6 מ', וגובה קומת הקרקע לא תעלה על 6 מ'. מספר קומות המרתפים יהיה עד 5 מפלסים. בנוסף לכך, תתאפשר הקמת קומה טכנית ומתקנים טכניים על גגות המבנים.

קומת קרקע גובה קומה משתנה עד 6.00 מ' ברוטו	לובי מגורים, שטחים משותפים לדיירים ולקהל הרחב כגון חד"כ ובריכה, שטחים מסחריים, מבואת מעליות. מדרגות לחברת חשמל, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי וכניסה למעלית אופניים.
פלנום טכני עד 1.19 מ' מעל לקומת המסחר	לטובת מערכות והוצאת אוויר נדרש פלנום טכני בתחתית תקרת קומת הקרקע.
קומות 1-5 גובה כל קומה עד 3.60 מ' ברוטו.	קומות מגורים מגדל + מבנה מרקמי
קומה 6 גובה קומה עד 4.20 מ' ברוטו.	קומת מגורים אחרונה מבנה מרקמי + מגדל
קומות 7-46 גובה כל קומה עד 3.60 מ' ברוטו.	קומות מגורים במגדל.
קומות 47-49 גובה קומה עד 4.20 מ' ברוטו.	קומות מגורים מיוחדות במגדל.
קומה 50 גובה קומה עד 4.55 מ' ברוטו.	קומת מגורים מיוחדת במגדל. פנטהאוזים ושני דופלקסים.
קומות 51-52 הטכניות עד 5.5 מ'. גובה הקומות	קומות גג טכני ועליון. בקומה 51 חלק עליון של דירת המגורים דופלקס מקומה 50 – בגובה 4 מ'

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ- תא/מק/4491 "תע"ש השלום".

קו בניין קידמי – מזרחי (לתא שטח 103) : 9 מ' בקומת הקרקע (רוחב קולונדה 4 מ')
 5 מ' בקומות מעל קומת הקרקע (קו בניין עילי)
 לפחות 70% מאורך חזית המבנים הפונים לרחוב עליית הנוער תהיה חופפת לקו הבניין.
 קו בניין קידמי – צפוני (לתא שטח 103) : 9.5 מ' בצד המזרחי, 12.5 מ' בצד המערבי
 קו בניין צידי – מערבי (לתא שטח 103) : 10 מ'
 קו בניין צידי – דרומי (לתא שטח 103) : 4 מ'

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

סה"כ מוצעות 364 יח"ד.
 מתוכן, לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יח"ד קטנות :
 50-70 מ"ר, שטח כולל לרבות ממ"ד
 בקומה הטיפוסית של המבנה המרקמי והמגדל משולבים ממ"דים וממ"קים.
 שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.

סוג דירה	מס' חדרים	מס' יח"ד	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאד עד 50 מ"ר	2	6	1.6%
דירה קטנה-בינונית 50 עד 65 מ"ר	2-3	98	26.9%
דירה בינונית 66 עד 85 מ"ר	3	58	15.9%
דירה בנונית גדולה 86 עד 105 מ"ר	3-4	67	18.5%
דירה גדולה 106-120	4-5	71	19%
דירה גדולה מאד מעל 121 מ"ר	5	64	18.5%
סהכ	--	364	100%

ה. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**חומרים :**

- חומרי הגמר ועיצוב המבנה המרקמי יתאם את פרק תכנון ועיצוב הבניין בהנחיות מרחביות. חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר.
- הדגשות עיצוביות תעשנה בפאנלים אטומים מאלומיניום / דקטון / בטון חשוף בשטח שלא יעלה על 20% מהחזית.
- עיצוב המגדל יעשה בקירות בנויים / קירות מסך משולבים לוחות אטומים מחומר סינטטי כדוגמת דקטון / פח או שווי"ע בגוון בהיר. זכוכית תהא בעלת רפלקטיביות מריבית של 14%.
- חיפוי הזכוכית המקסילמלי לא יעלה על 40% בחזיתות מזרח מערב.
- פרט עיצוב הקולונדה וסגירות החורף כפי שמוצגים בתכנית העיצוב לרחוב עליית הנוער יחייב את המבנים העתידיים ברחוב.
- חומרי הגמר יאושרו סופית ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

מרפסות :

- שטחן של המרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר למעט עד 15% מיחידות הדיור שתותכנן עבורן מרפסת עד 17 מ"ר ועד 2% ממספר הדירות שעבורן תותכנן מרפסת עד 20 מ"ר .
- שטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

- המרפסות ישולבו כחלק מעיצוב הבינוי ושולבו כחלק אינטגרלי במעטפת המגדל והמבנה המרקמי.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה מרפסת לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת או הגזוטר.
- במבנה המרקמי המעקות יהיו מעקות מסגרות.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- תתאפשר הקמת ג'קוזי במרפסות בהתאם למופיע בהנחיות מרחביות לנושא ברכיות במרפסות – קובץ פיתוח המגרש 3.18 (ב)

קומה טיפוסית:

הקומה הטיפוסית במגדל נגזרת מן העיצוב ומהגיאומטריה של המבנה; סטיות בקומות ובמעטפת המבנה מהוות רכיב תכנוני ועיצובי כחלק מהשפה האדריכלית.

מסתורי כביסה:

לכל הדירות במבנה המרקמי הפונות לחזית המערבית יבנה מסתור כביסה כמפורט בהנחיות המרחביות למעט דירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית קדמית. לדירות המגדל יבנה פתרון קבוע לתליית כביסה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה. הנושא ייבחן במסגרת הליך ההיתר.

הצללות וסגירות חורף:

פרגולות ישולבו כחלק מעיצוב המגדל והמבנה המרקמי כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. המצללות יבנו בחומרי גמר וגווני דומים. משטח ההצללה יהיה אופקי וקונזולי. לא תותר מצללה משופעת ו/או הנסמכת על עמודים.

שילוט:

. השילוט ימוקם במישור הויטרינה בצמוד לתחתית ההנמכה ובגובה של 80 ס"מ. השילוט יהיה בטקסט ולוגו בלבד ללא קופסאות תאורה. שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

חזית חמישית:

- הגגות יתוכננו כחלק מעיצוב "החזית החמישית".
- המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו במלואן.
- השטחים הנראים מחזיתות הדופן על הגג המבנה המרקמי יטופלו ושולבו בעיצוב הכולל של המבנה.
- כל שטח גג עליון שאינו מיועד למתקנים טכניים יטופל אדריכלית כ"חזית חמישית".
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא.

תאורה אדריכלית

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה. תכנון התאורה במפלס הפיתוח יבוצע באמצעות עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה אינטגרלי במשטחי הריצוף, בריהוט הרחוב ובצמחייה; התכנון יבוצע בהתאם לכל התקנים, ההנחיות והתקנות החלים ובכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. לא תותר תאורת הצפה.

1. קומת הקרקע/קומת הכניסה**ד. קומת הקרקע**

קומת הקרקע כוללת לובי מגורים, שטחי מסחר, מעליות אופניים לשימוש דיירי הבניין, כניסה לחדרי חשמל, חדר כושר, בריכה, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים תפעוליים.

ה. כניסות המבנים

כניסה ראשית ללובי מגורים ממוקמת בפינת המגדל ברחוב עליית הנוער והרחוב הצפוני העתידי, משם תתאפשר גישה משותפת לדיירים של המגדל ושל המבנה המקרמי.

השטחים המסחריים מתוכננים לאורך רחוב עליית הנוער בקומת הקרקע של המבנה המקרמי לאורך קולונדה ברוחב של 4 מ' ובגובה פנימי שלא ירד 4.5 מ'. מפלס שטחי המסחר יהיה במפלס המדרכות הגובלות בו ויהווה לפחות 70% מאורך החזית הבנויה. עומק המסחר לא יפחת מ 5 מ'.

הקולונדה תוגדר באמצעות עמוד ברוחב ומקצב קבוע, שימוקמו בהמשך ישיר לשפה העיצובית של החזית המזרחית והדרומית של המבנה המקרמי. הקולונדה והחזית המסחרית "יתקפלו" דרומה וילווה חלק מהחזית הדרומית למעבר הציבורי. פרטי הקולונדה, רוחבה וגובה ישמרו גם במקטע הדרומי.

רמפת הכניסה לחניון תפנה לרחוב העתידי מצפון ותמוקם במלואה בתוך תחום המגדל כשהיא מקורה על ידי המבנה ללא חריגה לתחום המדרכה.

יותקנו גגונים בכניסה ללובי ולמעליות האופניים כמוצג בתכנית

ו. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע מתוכננים לובי מגורים משותף עבור דיירי המגדל והמבנה המקרמי, חדר כושר ובריכת שחייה לשימוש הדיירים שיופנו לדופן הדרומית. מדובר בהמשכיות של קומת הקרקע בין המבנה המקרמי למגדל. כמו כן חדרים טכניים ייעודיים לצורכי תפעול ותחזוקה כגון מילוט, כניסה למעליות אופניים, לחניון ולחדרי חשמל ימוקמו בדופן הצפונית, לכיוון הרחוב העתידי. במפלסי המרתפים ימוקמו חדרים ייעודיים לאחסון ולחניית אופניים עבור הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים לדיירים, שטחים עבור מערכות טכניות ושטחי שירות נוספים לתפעול ולתחזוקת המבנה. על גגות המבנים ימוקמו חדרים טכניים ומערכות משותפות, בהתאם לצורכי הבניין ולתכנון הכולל. החדרים הטכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי או ישולבו בתכנון האדריכלי באופן שתואם את השפה העיצובית הכוללת של המבנים.

ז. נגישות

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

3. תנועה

מערך התנועה של הפרויקט מתבסס על הוראות התב"ע התקפה.

חצר משק

במרתף העליון מתוכננת חצר משק שתשמש לפריקה וטעינה של אשפה וכן לפריקה וטעינה כללית.

חניות רכבים

בפרויקט מתוכננים 353 מקומות חניה לשימוש מגורים, 54 חניות לא מוצמדות לאורחים (15% מהתקן החניה התקף) 299 חניות לשימוש מגורים- יתר החניות הנדרשות לצורך עמידה בתקן החניה למגורים ימומשו באמצעות קרן חניה. בכפוף להתקדמות התכנון ולתיאום עם הרשויות ייתכנו התאמות של עד 10% במספר החניות, ככל ומספר החניות יעלה על 364 חניות, מספר החניות עבור המסחר הינו 0.

גישה לרכב למגרש 200 תבוצע במרתף 2-.

לאור זיהום מי התהום, ייתכן ולא ימומשו במלואם מפלסי החניה.

חניות אופניים

בפיתוח ימוקמו כ 50 חניות המהוות כ 6% מסהכ' החניות הנדרשות יתר חניות האופניים ימוקמו במרתף 1-.

חניות אופניים ימוקמו בשטחי הפיתוח ובמרתף.

תקן החניות לאופניים יהיה:

- 2:1 – ביחידות מגורים
- 1:100 – בשטחי המסחר

גישה לחניון האופניים במרתף תיעשה באמצעות מעליות ייעודיות בעלות גישה ישירה מהרחוב.

בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2). מבוקשת בניה של תכנית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ' עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

4. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים, תשתיות המגדל והמבנה המרקמי -לרבות חדרי משאבות, מאגרים, גנרטורים וחדרי חשמל, יתוכננו בתת הקרקע או בגגות. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת המבנים ולא יבלטו לשטחי הפיתוח.
- ב. **תאים פוטוולטאים**: בפרויקט ישולב ייצור אנרגיה בהתאם לדוח ניהול אנרגיה אשר יתואם עם מחלקת בר קיימא.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מעבי מ"א ימוקמו במרפסת מעבים קומתית.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – איוורור החניונים יתבצע באמצעות פיר העולה לגג המבנה המרקמי, הנושא יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה. פירי מנדוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות יעלו לגג העליון של המגדל או לגג המבנה המרקמי ויעמדו במרחקים הנדרשים לפי הנחיות איכות סביבה.

אגוז גנרטור ופליטה של המנדפים – יהיו בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג. פתחי הכנסת אוויר ישולבו בנפח הבנוי – לא יותרו רפפות במישור הפיתוח בתחום זיקת ההנאה. ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – איסוף האשפה יתבצע בתת"ק ע"י 2 דחסניות בהתאם להנחיות מחלקת התברואה. רחבת פריקה וטעינה, חדר הדחסנים, חדרי מיחזור ואצירה למסחר ולמגורים, לרבות חדרי ביניים ימוקמו במרתף 1- בהתאם לתיאום עם מחלקת הסביבה. **מגורים**: פינוי אשפה מעורבת יתבצע על ידי דיירי המגדל והמבנה המרקמי באמצעות חדר אשפה קומתי משותף, דרך שוטי אשפה. קרטון ופסולת גושית יופנו לחדרים יעודיים במרתף 1-.

מסחר: השינוע מקומת המסחר לחדרי האשפה היעודיים במרתף 1- יהיה באמצעות מעלית ייעודית.

5. הנחיות אקוסטיות

התכנון יעמוד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה לרבות עמידה בתקנים אקוסטיים (מיקום מערכות, פתרונות מיגון דירתיות וכו')

6. בריכות שחיה

בקומת הקרקע תתוכנן בריכת שחייה לשימוש דיירי הפרויקט, הבריכה תיסגר בבניה קלה וקרוי קל. הגישה לבריכה תתאפשר דרך לובי המגורים, ותתוכנן יציאה ישירה מתחום הבריכה אל שטח פתוח בדופן הדרומית אך מתחבר למפלס המעבר הדרומי – לא יתוכננו קירות בפיתוח ומחסומים. חזיתות הבריכה יעוצבו בשילוב של חלקי זכוכית וחלקים אטומים, באופן שיאזן בין שמירה על פרטיות המשתמשים לבין יצירת חיבור אל החוץ. הטיפול האדריכלי בחזיתות יתואם עם השפה העיצובית של המבנה המרקמי והמגדל.

7. כיבוי אש

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

לאורך כל דפנות המגרש ישמר מעבר רציף במפלס המדרכות ויסומנו זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הפתוח במגרש. נערך תשריט לחלוקת השטחים הפתוחים בין תחזוקה פרטית לעירונית בהתאם לדרישות אגף שפ"ע ואגף הנכסים כמוצג בתכנית. כולל תחזוקת מתקני ניהול מי הנגר ע"י המזמין, בהתאם לסיכום מול אגף תיעול. כל שטח המגרש ייותר פנוי ופתוח לציבור. לא יותרו הקמת גדרות בתחום המגרש.

בדופן הדרומית ישמר מעבר לרוכבי אופנים בהמשך לשבילים העירוניים, בהתאם לתוכנית הסביבה וכמסומן בתכנית. לאורך חזית המגרש לרחוב עליית הנוער ולרחוב הצפוני תפותח בפרטים עירוניים סטנדרטים ותשמש כחלק מרצף הולכי הרגל העירוני ותפותח כרצועת הליכה מרוצפת עם שיפועים נגישים המתחברת ישירות למרחב הציבורי. ישמר מעבר רציף ונגיש עבור הולכי רגל בשפ"פ 504 לרבות התחברות וכניסה ממנו אל המגרש הציבורי.

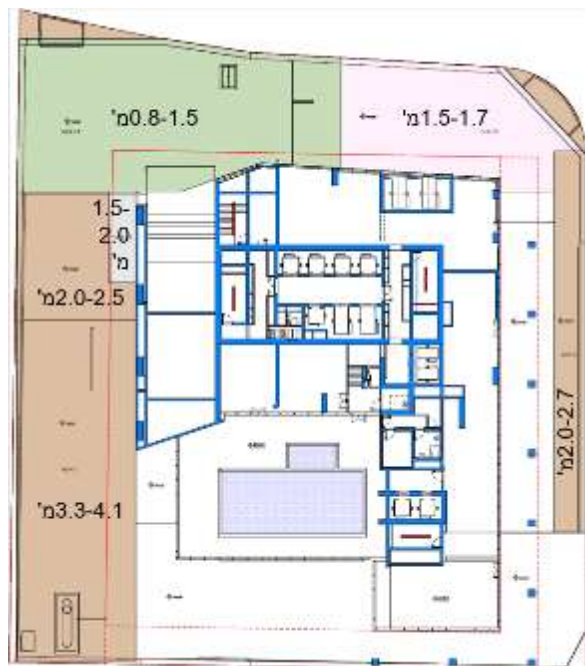
השטחים הפתוחים יפותחו כמרחב נופי מגוון עם צמחייה מגוונת הכוללת עצים בוגרים, צמחייה רב-שנתית מקומית ועונתית המתאימה לתנאי האזור והצל במתחם, בשילוב מדשאות, הצללות טבעיות ומערכות השקיה וחילחול מי נגר בהתאם לדרישות הבנייה הירוקה.

תכנון פתרון לנגר העילי יהיה בהתאם לפרק המים בתמ"א 1, התכנית תנהל 50% מנפח הנגר היממתי בתקופת חזרה של 1:50.

בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2).

מבוקשת בניה של תכנית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ'.

עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.50-2.00 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

**פיתוח השטח**

בתאומים אחרונים לתכנית הסביבה המאושרת תא/תעא/4491(2)

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

עבור נטיעת עצים יוקצה עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו- לא כולל בטון שיפועים ואיטומים. 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. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. לכל עץ המתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. פרט בית הגידול עבור עצים אלו יהיה בהתאם לאחד הפרטים המאושרים על ידי עיריית תל אביב. כמו כן, יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים. בחירת מין וזן העץ ברחובות ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, תוך הבטחת תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

תחזוקה, פרטי עיריה - בשטחי המגרש אשר ימסרו לתחזוקה עירונית יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

9. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום הפרויקט לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובהתאם לדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

י. דו"ח רוחות

בנקודות העניין שנבדקו במודל הרוחות שנערך עבור הפרויקט, מוצג כי לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת מהקריטריונים במהירויות 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש ו-20 מ"ש. מבני הפרויקט עומדים בדרישת ת"י 5281 לנושא התפתחות רוחות בסביבת הפרויקט.

יא. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות לפרויקט, במסגרתו נבחנו רמת הקרינה המתקבלת על גגות וחזיתות דרומיות של מבני הפרויקט, וכן השפעתו על המרחב הסובב. שני גגות מבני הפרויקט מקבלים את רמת הקרינה הנדרשת לפי התקן. החזית הדרומית של המבנה המרכזי אינה עומדת בדרישה, אך החזית הדרומית של המגדל נחשפת לשמש ברמה מספקת. באשר להשפעת הפרויקט על המבנים הסמוכים – מרבית הגגות במניפת הצל ממשיכים לקבל את רמת הקרינה הנדרשת, למעט שבעה גגות. רק בשני גגות נצפתה הרעה של מעל ל-20% בחשיפה לקרינה ביחס למצב הקיים. בנוסף, עבור שתיים-עשרה חזיתות דרומיות של מבנים סמוכים חלה הרעה של מעל ל-20% כתוצאה מהתכנון המוצע. שטחים פתוחים סמוכים ממשיכים לקבל את רמת הקרינה הנדרשת בהתאם לדרישות התקן.

יב. יעילות אנרגטית

כל מבנה בתחום הפרויקט יעמוד בדרישות ת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, כך שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-B, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. כלל יחידות מיזוג האוויר יהיו בעלות דירוג אנרגטי A לפחות. מערכת חימום המים תעמוד ביעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP 3.25.

יג. ניהול מי נגר

תכנון פתרון לנגר העילי יהיה בהתאם לפרק המים בתמ"א 1, התכנית תנהל 50% מנפח הנגר היממתי בתקופת חזרה של 1:50, בשל זיהום קרקע קיים במיקום הפרויקט, ישנו איסור על חלחול טבעי של מי נגר אל מי התהום. על כן, כדי למזער חפירת קומות מרתף מבוקש לאשר חריגה מתכנית הסביבה תא/תעא/4491(2).

מבוקשת בניה של תכנית מרתפים עד 100% בשטח של כ-20% (19.3%) משטח המגרש ישמר עומק נטיעות של 2.00-4.10 מ'.

עומק הנטיעות בכשליש משטח זה יהיה בין 2.00-2.50 מ' ובשני שליש מהשטח בין 4.10-3.30 מ'.

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה בתחום המגרש, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- מערכת לטיפול מי הנגר תכלול טיפול בכ- 60% מנפח הנגר במגרש:

נגר משטחי הגגות והמרפסות יטופל באמצעות מערכת ההחדרה שתכלול שני קידוחים בעומק של 30 מ'. מעל כל קידוח ימוקם תא תפעול בנפח של 14 מ"ק ולפני כל קידוח ימוקם תא שיקוע בנפח של 3.5 מ"ק כל

אחד. סה"כ נפח איגום כולל של 35 מ"ק. בנוסף מי נגר שיגיעו אל שטחי הגינון מעל מרתף יעברו השהיה בחתך הגינון ולאחר מכן יאספו מתקרת המרתף אל בורות החלחול.

יתוכנן גג סופח נגר על שטח שלא יפחת מ- 50% משטחי הגגות.

יד. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. בדירות עם כיוון אוויר אחד, יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו, בצירוף רשימת יחידות הדיור.

טו. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים.

כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

טז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

10. גמישות:

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

11. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

12. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. אישור מנהל המתחם ומתכנן הרחובות והשטחים הפתוחים בהיקף התכנית. (תע"ש השלום)
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר, מתכנן המתחם ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. ביצוע התכנית המשולבת לשאיבה ולטיפול במי תהום ובגזים הנפלטים מהם כפי שתקבע רשות המים וקבלת אישור רשות המים על ביצועה והפעלתה
7. קבלת אישור רשות המים לאיסוף מים, הטיפול בהם ופינויים בזמן העבודה על פי כל דין ובהתאם להלופת הטיפול הנדרשת.
8. אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי קרקע. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תעשיית מגן של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב מיום 11.10.2001, ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
 - ב. תכנון וביצוע נוהל בדיקת קרקע מאזור פני מי התהום לבחינת יעד הפינוי וצורת הטיפול.
 - ג. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע וטיפול בקרקע מזהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה באזור המפעל שברחוב עליית הנוער.
 - ד. בחינת החלופות ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בחדרות מעודדי פעילות ביולוגית בתת הקרקע.
 - ה. אישור הועדה המקומית למפרט איטום – ליסודות ולמבנים.
 - ו. אישור הועדה המקומית לנושא הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
 - ז. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על העובדים בזמן עבודות הבנייה - על פי הנחיות המשרד המוסמך.
 - ח. היתר בנייה יכלול נוהל לניטור מי תהום לאורך זמן, על פי הנחיות רשות המים.
 - ט. קביעה בתכניות המותרות במרתפים כי לא יתנו שימושים עיקריים ו/או מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.
 - י. קביעה כי לא ייווצרו חדרי שנאים, אלא במרחבי המבנים.
9. תנאי להיתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מגרשי החדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה למגדל מעל 20 קומות בכל מתחם – קבלת היתר לבניה בצמודות הדופן, החצר הפנימית והשיפוע הכולל במתחם.
11. חתימת היזם על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לנושא ביצוע ותחזוקת השטחים הפתוחים בתכנית.
12. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור כלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
13. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת התחייבות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה והקמת עגורן.
14. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת ההתייחסות רשות התעופה האווירית (רת"א) לתכנית ואישורה.
15. עצים לכריתה:
 - א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
 - ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.
16. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
17. 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).

18. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

13. תנאים לתחילת עבודות:

3. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
4. 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).

14. תנאי לתעודת גמר:

12. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
13. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
14. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
15. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. 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.
18. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
19. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
20. 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.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ככל ויבוקש לצמצם את תקן החניה עד לתקן הארצי, חניה לכל יחידת דיור, ניתן יהיה לצמצם באותו יחס גם את כמות חניות האורחים שהן חלק מתקן החניה של המגורים.

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

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תעא/14717(1) - מתחם ברקאי
11-0011-26 - 14	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום:

שכונת רמת אביב ג' רח' ברקאי שמואל מדרום ומזרח, בצפון בית הלוחם, במערב רחוב נקר מאיר

כתובת:

רחוב ברקאי שמואל 7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37
רחוב הנוטר 30,31,32,34, 29,29א,
רחוב נקר מאיר 2,4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	575-584, 587-588, 778	

שטח התכנית:

11.79 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: מיי ארכיטקטס
יום: אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, קיו (ח.ו) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: MAZA
יועץ בנייה ירוקה: DHV MED
יועץ איכות סביבה: DHV MED
יועץ תנועה: דגש הנדסה

מצב השטח בפועל:

במגרש עצים בוגרים ו-9 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות כל אחד. בהם סה"כ 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה בהתאם לתכנית הראשית

מצב תכנוני קיים:

הכוללות חצר אנגלית, מחסנים וחניות אופניים. בנוסף מוקצים שטחים עבור חלחול ושימור עצים קיימים במגרש.

התכנית מציעה מספר חיבורים עירוניים משמעותיים:

המעברים בין שורת הבניינים הפונה לרחוב ברקאי מאפשרים חיבור אורגני לשכונת אפקה ומעבר הולכי רגל לתוך השכונה. התכנית קובעת 4 מעברים ברוחב שלא יפחת מ' 6 ומעבר אחד ברוחב שלא יפחת מ-9 מ' בין הבניינים הפונים לרחוב ברקאי לבין השטח הפרטי הפתוח. שלושה מעברים מתוכם נקבעו בזיקת הנאה ויהיו קישור לשכונה (בנוסף למעבר נוסף שנקבע בתכנית הראשית בתחום המגרש הציבורי). התכנית מסדירה במרכז המתחם שטח פרטי פתוח בשטח של 1,968 מ"ר בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. בשטח זה תישמר רציפות התנועה והקישוריות למעברים בין הבניינים. כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה. תיאסר הקמת מכשולים לכניסה בכל השטחים מעל הקרקע שאינם מבונים למעט המעבר בין בניינים 1+2 אשר יחסם בשל קירוי רמפת הכניסה לחניון



תא שטח 102B 101C: (יעוד הקרקע – שפ"פ)

השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה הולכי רגל. תתאפשר בו הצבת ריהוט רחוב כגון- ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. לא ימוקמו מתקנים טכניים בשטחי השפ"פ אשר יגבילו שהייה ומעבר הציבור. תכנון השפ"פ ישמור על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים וכמקשר את המתחם לשכונת אפקה מדרום. השטח הפתוח יהיה נגיש לציבור ללא גדרות או מכשולים וירשם כזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שטחו, שעות היממה וימות השבוע.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון רחוב ברקאי- חזית דרומית



בכל המבנים:

מגורים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

במבנים 1, 17:

מסחר ומשרדים שיהיו חלק מהדירות שמעליהם, שטחי שירות למסחר ומשרדים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים,

במבנה 16:

בחלקה המזרחי של קומת הקרקע - מסחר ומשרדים שיהיו חלק מהדירות שמעליהם, שטחי שירות למסחר ומשרדים, שטחי שירות למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בחלקה המערבי של קומת הקרקע - מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות למגורים,

בקומות שמעל קומת הקרקע:

מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים: חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה) (שימושי המסחר, המפורטים לעיל, יהיו כאלה שאינם מהווים מטרד למגורים ולא יותרו בהם בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף (כדוג' בתי אוכל עם בישול במקום), הן בתאי שטח 101A-102A והן באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנה מגורים בן 8 קומות הכוללות קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 31.50 מ'.

ז. גובה קומות:

תא שטח 100: מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו (לרבות מערכות על הגג (למעט ארובות אוורור) ומעקה גג עליון).
- גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו.
- יותרו מתקנים טכניים על הגג העליון.

- עומק נסיגת קומת הגג: שטח מבונה של 65% משטח הגג הכולל.

עד 50% מאורך החזית הקדמית – בשורת המבנים הקדמיים החזית הפונה לרחוב ברקאי ונקר ובשורת המבנים האחוריים בחזית הפונה לכיוון בית הלוחם מחויב בנסיגה של לפחות 3 מ'.

בכל הבניינים תותר הצמדת קומת הגג לדפנות שאינן החזית הראשית לפי סעיף 9.3.6 ו' בתכנית ג'1 עם אישורה של תכנית עיצוב זו.

ח. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

בצפון ובדרום - לכיוון השפ"פ קו בניין 0 מ', תא שטח 102 A - קו בנין 2 מ' בצפון – בית הלוחם קו בניין 3 מ' במזרח – כלפי הדרך המוצעת/ תא שטח 701 קו בניין 0 (זיקת הנאה בקומת הקרקע), תא שטח 401 4 מ', תא שטח 101B 3 מ' בדרום – לכיוון רחוב ברקאי קו בניין 3.5 מ', לתא שטח 401 קו בנין 0. במערב- 101B 5 מ', תא שטח 401 2 מ', 101A 2 מ'. יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים המרקמיים של 6 מ'.

במבנים 16 ו-15 יבנו דירות הדב"י

יבנו 45 דירות דב"י כאשר 38 יח"ד במבנה מס' 16 ו-7 יח"ד במבנה מס' 15. תמהיל הדב"י תואם תב"ע- תמהיל מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות. שטח יחידות הדב"י לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 30-35 מ"ר (כ-30%), 51-85 מ"ר (כ-45%), וכן 86-100 מ"ר (כ-25%).

ט. תמהיל יחידות הדיור - יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4717 :

כ 121 יח"ד קטנות, שהן 34.9% מכמות יח"ד המתוכננות בפרויקט, בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר. שטח ממוצע ליח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי. תמהיל יח"ד נדרש לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.

סה"כ בתכנית			יח"ד + שטח			יח"ד + שטח			שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)
מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים בתכנית	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור
44	2023	12.68	14	602	31.11	30	1421	9.93	דירה קטנה מאוד 35-50
55	3139	15.85	14	718	31.11	41	2421	13.58	דירה קטנה 51-65
35	2509	10.09	6	396	13.33	29	2113	9.60	דירה בינונית 66-85
69	6805.8	19.88	11	1144	24.44	58	5661.8	19.21	דירה בינונית גדולה 86-105
47	5424.8	13.54	0	0	0.00	47	5424.75	15.56	דירה גדולה 106-120
97	13349	27.95	0	0	0.00	97	13349	32.12	דירה גדולה מאוד +121
347	33251	100	45	2860	100	302	30390.55	100	סה"כ

י. שטחים ציבוריים- תא/ 4717 מקצה מגרש בייעוד מבני ציבור. תכנית עיצוב זו שומרת על גישה לרכב בתת הקרקע למגרש זה.

2.7 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. מרחק בין מבנים

מרחק בין מבנים לא יקטן מ 6 מ' נוסף על כך תשמר כניסה רחבה לשטח השפ"פ בין מבנים 5 ו 6 שלא תפחת מ-9 מ'

ב. חומרים

גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או טיח מינרלי עם שילוב של חיפוי קשיח הכל בגווני בהירים. מאחורי החיפוי הקשיח יותר גוון כהה. זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%. עיצוב המבנים יתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו סופית במסגרת היתר בניה על ידי אדריכל העיר. יותר שימוש בחיפוי קשיח בתליה יבשה לצורך הדגשות עיצוביות במידה שלא עולה על 50% מחזית כל בניין.

עיצוב החזיתות יהיה שונה ומגוון עם יחס משתנה בין כמות ושטח האזורים המחופים אשר ייצר שוני בין המבנים.

ג. מרפסות

תותר בליטת מרפסות עד 2 מטרים מקו הבנין לכיוון רחוב ברקאי מדרום וכיוון רחוב נקר. לכיוון צפון (בית הלוחם) תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מטרים מעבר לקו הבנין, ללא אפשרות להבלטה נוספת. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין כלפי השטח הפרטי הפתוח. יתוכנן מסתור כביסה לכל הדירות למעט דירות קרקע שאין להן מרפסת- כ 17 יח"ד ועוד כ 32 יח"ד כלואות עם כיוון אוויר אחד הפונות לחזית קדמית/אחורית בקומות הטיפוסיות. מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות.

מרפסת הגג תהיה בחפיפה לדירות מתחתיה בתחום קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי.

ד. חצרות אנגליות

לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחים נלווים בהתאם לתכנית ע"1.

- תותר הקמת חצר אנגלית אחת לכל דירה.
- החצרות לא תפננה לחזית ראשית או לכיוון זיקת הנאה
- החצר תקורה בסבכה במישור הפיתוח.
- לא יותרו מדרגות חיצוניות בחצר האנגלית.

ה. הצללות וסגירות חורף

לשטחים המסחריים תתאפשר הצמדת אזורי ישיבה וסגירות חורף ובתנאי שלא יחסמו מעברים ציבוריים ומדרכות. במרפסות הגג ובקומה הטיפוסית האחרונה יוקמו אלמנטים להצללה-פרגולות. הפרגולה תשמור על מרחק 2 מ' מחזית המבנה.

ו. שילוט-

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניין הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני. שילוט מסחר על חזיתות מבנים הכוללים מסחר- יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ז. חזית חמישית

תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג יהיה בגובה של עד 2 מ'. יתוכנן גג מועיל –/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגג (קרי, תכסית הגג כולו). מתקנים טכניים על הגגות יטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה

ח. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית בתכנית זו.

יא. יחס להנחיות מרחביות:

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

2.8 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

הכניסות העיקריות למבני המגורים בתא שטח 101 A יהיו מרחוב ברקאי. בתא שטח 101B, מיקום הכניסות ללובאים מכיוון השפ"פ מלבד מבנים 8-9 שהכניסה אליהם מרחוב נקר. הכניסות למסחר ממפלס רחוב ברקאי.

ב. חזית מסחרית

בתא שטח 101 A ו- 102 A מבנים 1,17 מתוכננים שטחי מסחר הפונים לכביש 20 (בגובה מינימלי של כ-4.5 מ') בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים.

ג. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע ימוקמו חללים משותפים כגון לובי ומבואות לשימוש דיירי המגורים. בתת הקרקע ימוקם חלל משותף עבור ריכוז חניות אופניים לכלל המבנים. לכלל המבנים וחדרי אצירת אשפה צמוד לכל גרעין, בנין, חד"כ וחללים נוספים לרווחות הדיירים.

2.9 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.10 תנועה

3 קומות מרתף וקומת גלריה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. הכניסה והיציאה למרתף המשותף מרחוב ברקאי מתחת למבנים 1+2 בתא שטח 101A תאפשר כניסה ויציאה לרכבים פרטיים ולמשאית פינוי אשפה. חניות אופניים ימוקמו במפלסי המרתף בחדרי אופניים משותפים, בקומת הקרקע, ובאזורים יעודיים בפיתוח בקרבת הכניסות לבניינים. פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה תת קרקעי. מיקום רחבת הפריקה והטעינה, חדרי דחסניות עבור שימושי המסחר והמגורים יהיה בקומת מרתף 1-.

תקן חניה :

תקן החניה בתחום התכנית יהיה 1:1 עבור המגורים ו 1:50 עבור שימושי המסחר והמשרדים חניות אופניים :

תקן לחניות אופניים יהיה 1:2 לכל יח"ד. חניות האופניים בתחום התכנית ימוקמו : בפיתוח - 172 מ"ח, בחדרים ייעודיים בלובאים ימוקמו 44 מ"ח. בקומות המרתף ימוקמו חדרים ייעודיים בקרבת הגרעין. בקומת הגלריה שבמרתף העליון ימוקמו 195 מ"ח, במרתף 1- ימוקמו 94 מ"ח, ובמרתף 2- ימוקמו 198 מ"ח. סה"כ מתוכננים 703 מקומות חנייה לאופניים בפרויקט. המעליות בסמיכות לחניות האופניים במרתף תהיינה מעליות עם רוחב אלכסון של 170 ס"מ בכדי לאפשר את הורדת האופניים לחניון.

2.11 מערכות

איוורור מרתפים - איוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים יעודיים אל הגג העליון כמופיע בתכנית.

ללא כל פתחים טכניים בפיתוח.

פתחי יניקת אוויר יוטמעו בבינוי בחזיתות נסתרות.

הפתרונות המוצעים יביאו בחשבון את הפרשי המפלסים בין המבנים השונים.

חדרי חשמל חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס התת הקרקעי. פתרון האוורור, הכנסת אויר והוצאת אויר - יהיו בתחום הבינוי כאשר הרפפות פונות לכיוון הרמפה. פתח להורדת ציוד לחדרים אלו ע"י פתח בפיתוח בגודל של 140*225 ס"מ ע"פ התיאום מול חח"י. מיקום חדר טרפו בכפוף לסימולציית שטף מגנטי ומיגון קרינה, ככל שיידרש, לשלב היתר הבנייה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

פינוי אשפה קונבנציונלי לכלל המתחם, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. השלכת האשפה למכלים בחדרי אשפה הנמצאים בתת קרקע. חברת

הניהול תשנע את מכלי האשפה ל 2 דחסניות – למסחר ולמגורים ותעמיס את המיכלים באמצעות מהפך. פינוי הדחסניות יעשה ע"י העירייה בתת הקרקע

הנחיות אקוסטיות

ע"פ התב"ע (תא/מק/4717), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה, הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית.

תשתית תת קרקעית

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

פילרים ומתקנים 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 (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

כיבוי אש

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא יפגעו בפיתוח הרחובות הסובבים. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

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).

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים : בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות 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.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

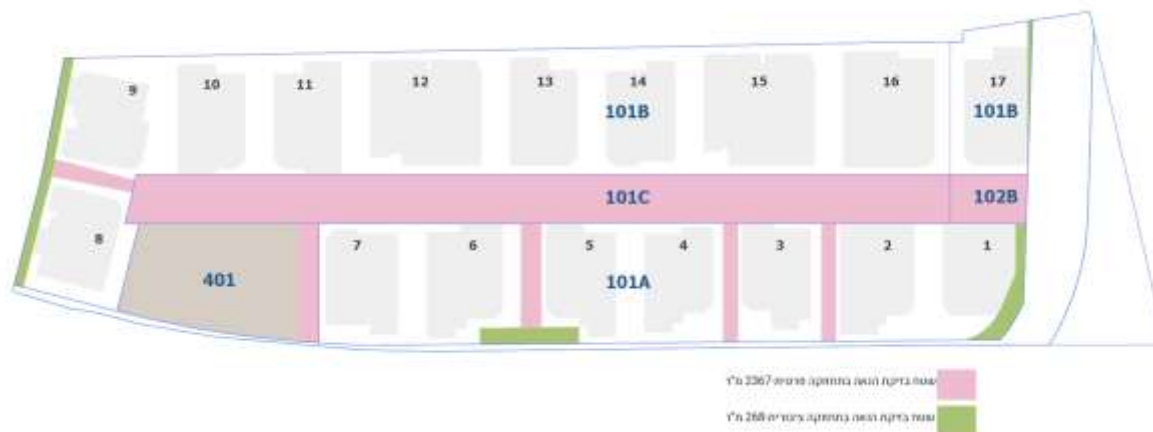
3.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו בתי גידול לעצים, מתקנים וכי"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 שטחים פתוחים

השפ"פ יפותח כגן ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. המעברים בין הבניינים יישמשו כצירים המשכיים לשכונה, ויפותחו כצירים מרוצפים הכוללים עצים מצלים ואזורי ישיבה. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו. - **כל השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות, וללא מכשולים, בפיתוח רציף ונגיש.**

כל שטחי הפיתוח ישארו פתוחים ללא גידור (כ- 6414 מ"ר) מתוכו .



3.3 זיקות הנאה

זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הציבוריים הגובלים בהן. כל השטחים בקומת הקרקע, יהיו פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות בשטח של כ- 2.635 דונם.
כ- 2367 מ"ר בזיקת הנאה בתחזוקה פרטית, וכ- 268 מ"ר זיקת הנאה בתחזוקה עירונית לא תותר הקמת גדרות או שערים בכל שטח התכנית. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו באופן רציף והמשכי המרחיב את השפ"פ וזיקות ההנאה.

שטח פנוי מבנייה - 17.7% משטחי התכנית יהיו פנויים מבנייה וכל תכנית תת קרקעית. שטח זה יחולק לכ- 15.2% בגינון על קרקע טבעית ו- 2% כשטחים מרוצפים 'ריצוף מרחף'. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.5 צמחייה ונטיעות עצים

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) שאושר בשלב תכנית עיצוב. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים לשימור: תכנית העיצוב מגדירה את עצים 91 ו 56 לשימור בנוסף למופיע בתכנית הראשית. יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליטוי ממונה על העצים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליטוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית ההיתר והפיתוח.
- 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.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 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.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 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.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- 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.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 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 ושילבי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד 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.

3.6 ניקוז ע"ג הקרקע

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרויקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשגה של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון.

4. מאפייני בניה ירוקה

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

- המבנים בפרויקט הינם מבנים בעלי 8 קומות בלבד ולא נדרש עבורם בדיקת רוחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בשלב התב"ע נערכה בדיקת השפעות הצל של מבני הפרויקט על גבי גגות, חזיתות דרומיות ושטחים פתוחים בסביבה ובמבנים הקיימים בשטח בית הלוחם.
- עפ"י תוצאות הבדיקה נמצא כי:
- כל גגות המבנים בסביבה מקבלים חשיפה נאותה לקרינת השמש.
- החזיתות הדרומיות של מבני בית הלוחם הסמוכים לתכנית, ברח' ברקאי שמואל 49א' וברקאי שמואל 49 (הקומה התחתונה בלבד) אינן מקבלות חשיפה נאותה בעונת החורף. אולם, על פי נוהל להגשת בדיקות הצללה, מבנים אלו אינם נחשבים כמבנים הרגישים להשפעות צל.
- השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית עומדים בקריטריון ומקבלים חשיפה נאותה לאור השמש.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. חסכון במים

- צמחייה חסכונית במים: שימוש צמחיה רב שנתית, ים תיכונית שהינה חסכונית בצריכת המים ושטח מדשאה מצומצם.
- ראש המערכת יופעל ע"פ טבלת הפעלה שחושבה לפי האזור, סוג האדמה והצמח כך שההשקיה תעבוד באופן החסכוני ביותר.
- הפעלה ע"י מחשב שיתוכנת בהתאם לטבלת ההפעלה.
- הפעלות נפרדות לעצים, מדשאה ולשיחים.
- שימוש בברזים וראשי מקלחות חסכוניים, בהתאם לנתוני הספיקה הנדרשים ע"י תקן 5281.

ה. איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאווררו ע"י מערכת יניקה מאולצת. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים. כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדירוג בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ח. אנרגיה

הפרויקט פטור מישום מערכת פוטו וולטאית. פוטנציאל יצור האנרגיה בפרויקט הינו 1,450,000 קוט"ש. יעד יצור האנרגיה הינו 850,000 קוט"ש. בפרויקט יהיה תכנון של מערכת תרמוסולארית, בהתאם לחובת יישום תקנה 24 לחימום מים. לפי תקנה זו, תנאי הכרחי הוא התקנת מערכת שתפיק לפחות 1,897,500 ק"ק לשנה או 2,206 קוט"ש לשנה לכל דירת מגורים מאנרגיית שמש, רוח או חום שיורי. לבנייני הפרויקט ישנם גגות קטנים הכוללים מערכות ושטחי גג פנויים מצומצמים. הכיסוי התרמו סולארי הינו מקסימלי ונותן מענה ל-650,000 קוט"ש כלומר כ-75% מהיעד ליצור אנרגיה בפרויקט.

5. גמישות:

כל המוצג בתכנית העיצוב תוכנן בהתאם לתכנית הראשית תא/מק/ 4717. כל סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.

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

6. תנאים להיתר בניה:

11. בקשה להיתר עבור תאי שטח A101, B101 ו C101 תהיה בעת ובעונה אחת
12. בקשה להיתר עבור תאי שטח A102, B102 תהיה בעת ובעונה אחת
13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הגישה התת קרקעית למגרש 401.
15. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
1. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
2. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
3. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בינו תשתיות ואדריכל העיר.
5. לשלב היתר הבנייה יוגש לאישור הרשות הסביבה חיזוי קרינה מכל מקורות הקרינה בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים (היתר סוג)
6. לשלב היתר הבנייה יוגש דוח שיתייחס לכלל הפונקציות המתוכננות ויוכיח עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. הדוח יתבסס על מסמך זה.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשי המגורים יהיה התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשכ"ע 2011, בדבר אי פתיחת בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף"

התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- 6.1. 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).
- 6.2. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלוש כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דיוור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאים לתחילת עבודות:

21. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיוור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. 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. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של גישה תת קרקעית למגרש 401 לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. 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.
7. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיוור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 14) 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.

בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים לקבוע שהיתר בניה מכוח תכנית 5175 יהיה היתר בשטח כולל.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, דייבי דישיטנק, אמיר בדראן

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א /4444/ 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226	03/06/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	15 - - 0011-226

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תע"א / 4444 / 1 (2226) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי , שדה דוב, מגרש 2226
15 - - 26-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו הוראות
תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / תא / 4444 / 1 (2226) מכוח
תוכנית מתאר מקומית
תא / 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו בע"מ

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני
ערים בעל הקרקע: חב' אופק כחול י. אבו –
קוקו בע"מ
תוכנית פיתוח ונוף: מאזא
ארכיטקטורה קונסטרוקטור: ישראל

חלק א - פרטים כלליים

מבא"ת ספטמבר

עמ'

6.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע"א /תא/4444/1 (2226) (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תעא/תא/1/4444/2226)
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

6.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444 /1 - מרכז רובע שדה דב – מגרש 2226 (להלן – התוכנית הראשית).

6.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב
יפו רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: גבול בצפון: רח' תא שטח 2704 ; בדרום: רח' שדרה 3 ; במזרח: רח' רחוב 1 ; במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקה 204

שטח התוכנית: 7.124 דונם

מסמכי התכנית

6.4

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה :

5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 23

6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 4.3.26, 2, 20 עמודים במצגת

6.5

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: חב' אופק כחול י. אבו – קוקו

בע"מ עורכי התוכנית ויועצים

מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	עורך ראשי	משה צור	נמל תל אביב 36	03-5450501	
מאזא ארכיטקטורה	יועץ נוף	מאיה זוהר	רוטשילד 15	035661130	maya@mzarc.com
תדס הנדסה אזרחית בע"מ	יועץ תנועה	חיים בוארון	אתגר 2 טירת הכרמל	048577566	haim@tedem.co.il
אלקטרה	אשפה,	גיא וילק	האומנות 4	050-	guyw@electra.co.il
תשתיות בע"מ	פנאומטי		נתניה	9655423	
וקסמן יועצים הנדסה בע"מ	איכה"ס, בניה ירוקה, תרמי ואשפה	שלומי עמיר	הירקון 5 בני ברק	052-8833022	shlomia@wxg.co.il

violeta@s-netanel.com	050-6563181	משה לוי 11 ראשון לציון	בטיחות באש ויולטה יונטרוב	ש.נתנאל מהנדסים יועצים בע"מ
naama1@livni.co.il	052-8257744	יצחק רבין 1 פתח תקווה	אקוסטיקה נעמה אשרמן	ע. ליבני הנדסה אקוסטית בע"מ
farber.efi@gmail.com	054-8079817	נווה מונסון	אפרת פרבר	אפרת פרבר יוני גורן
laviamitai@gmail.com	054-5966087	אמיתי לוי	אגרונום	אמיתי לוי
max@bimtech.co.il	03-7550900	הירקון 5 בני ברק	מקס קולוסניקוב	ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ
niv@hrvac.co.il	03-5773169	הירקון 5 בני ברק	ניב ארטידי	ה.ר.ו.אק בימטק בע"מ
kfir@rcohen.com	073-3326198	הירקון 5 בני ברק	כפיר קרוקוצקי	ר.כהן ושות' מהנדסים ויועצים לחשמל ואוטומציה בע"מ

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

המגרש ממוקם בתא שטח 2226 בחלק הדרומי של תכנית מרכז רובע שדה דב. המגרש עצמו ריק מבינוי והינו שטח אדמה פנוי. מערך הכבישים העתידיים בגבולות המגרש, מסומנת כתשתית אך הם אינם הושלמו כדרכים במצבם הסופי.

תיאור כללי

המגרש ממוקם לאורך הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1 וגובל במגרש ביעוד ציבורי בשימוש למגורים מצפון מזרח (מגרש 203 ושצ"פ) מס 2704 מצפון המפריד בינו לבין מגרש נוסף ביעוד ציבורי ומגרש ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות. שטח התכנית 7.124 דונם בייעוד מעורב לתעסוקה, מסחר ומגורים. התכנון כולל מגדל בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, בן 45 קומות ו-3 מבנים מירקמיים בשימוש תעסוקה ומגורים. כל המבנים משלבים בקומת הקרקע שטחי מסחר, כניסות ללוביים ושטחים נלווים וטכניים לטובת כלל הפרויקט. בקומת הקרקע לכיוון הרחובות אבן גבירול ושדרה 3, קולונדה רציפה בעומק של 5 מ'.
מבנה A הינו מבנה תעסוקה בן 6 קומות, הממוקם לאורך רחוב אבן גבירול בחלקו הצפוני של המגרש. לבנין קומת קרקע מסחרית המלווה בקולונדה את הרחוב בעומק 5 מ' ומעליה 5 קומות משרדים וגג ירוק/כחול.
בנין B מגדל מגורים, בן 45 קומות עבור 258 יח"ד הממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3. המגדל מתוכנן כ-2 נפחים עם אטריום מעליות שקוף ביניהם. האטריום מבמיקומו, מייצר 2 נפחים צרים אשר מחלקים את הקומות הטיפוסיות ל-2 אגפים.
בניין B' בדופן המערבית של המגדל, ב- 6 הקומות הראשונות, צמוד נפח מירקמי למגורים עבור 12 יח"ד עצמאיות. הנפח צמוד לגבול המגרש ונסוג בקומת הקרקע ב 5 מ' להמשך הקולונדה ברחוב אבן גבירול.
מבנה C הינו מבנה מירקמי לשימוש מגורים, בן 6 קומות וכולל קומת גג פעיל, המחובר בדופן צמודה למגדל המגורים. המבנה ממוקם לאורך שדרה 3 בחזית הדרומית של המגרש ומלווה את הרחוב בקולונדה בעומק 5 מ' לשימושי מסחר. בקומת הקרקע של מגדל המגורים והמבנים הצמודים אליו משולבים שטחי מסחר ולוביי כניסה למגורים ושטחים נלווים לטובת הפרויקט. בין מבנה C ו B ישמר מעבר מקורה בין שדרה 3 לחצר הפנימית.
בנין D הינו מבנה מירקמי עצמאי בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם בדופן המזרחית של המגרש. כחלק מקומת הקרקע מתוכננת רמפת הכניסה לחניונים המופנית כלפי רחוב 1. מספר יח"ד במבנים D+C הינו 89 יח"ד. סה"כ בתחום התכנית מבוקשות 347 יח"ד. מכל הרחובות המקיפים את המגרש מתאפשרת גישה להולכי רגל אל הגן הפנימי הממוקם במרכז המגרש כאשר המבנים תוחמים אותו. הגן משלב ערכים נופיים לטובת דיירי המבנים והציבור הרחב ומסומן כולו בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה.



אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	תעסוקה	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
טיפוס בניי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מירקמי	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
מספר קומות (קרקע+טיפוסי)	9	45	7	7	8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) 180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	35 מ'	180 מ'	30.2 מ'	36 מ'	36 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	648 מ"ר	840 מ"ר ללא מרפסות ונפח בקומה = 30 1,020 מ"ר	231 מ"ר	796 מ"ר	658 מ"ר
יחס תכסית / גובה	V	1: 4	V	V	V
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	כן	לא	לא
גובה מעקה גג מסגרות	30.20 מ'		30.20 מ'		

					לרחוב אבן גבירול
0	0	0	0	0	קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')
לא	כן	כן	כן	כן	קולונדה (כן/לא)
לא	כן	לא	כן	לא	מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)
לא	לא	לא	לא	לא	שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)

מיקום וסוג שטחים משותפים

7.3

בפרויקט חניון תת"ק משותף לכלל השימושים, בחניון משולבים חדרי מגורים לאשפה לכל בנין, מחסני אופניים לכל שימוש בנפרד (תעסוקה/מסחר ומגורים) ושטחים טכניים לכלל הפרויקט כמו ח. חשמל, גנרטורים, מאגרי מים וכ'. כמו כן, משולבים בפרויקט בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות השונות לובי כניסה לכל בנין בנפרד ומבואות קומתיות משותפות. בקומת הקרקע מתוכננת גישה למעליות אופניים. ניפרדות לשימוש תעסוקה ולשימוש מגורים ומעליות ניפרדות לטובת תיפעול המסחר ולשירות כללי של הפרויקט. על גג בנין C שטחי רווחה משותפים לכלל דיירי המגורים כולל שטחים בנויים בקומה 7 בבסיס המגדל.

2.4 תמהיל יחידות דיור -

טבלה 1א - יחידות דיור ביעוד מגורים ומסחר								
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יחיד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בנין B מגדל	בנין B	בנין + C בנין D	סה"כ ב- % ²		
דירה קטנה	60 - 30	25%	67 יחיד		25 יחיד	92	26	57 מ"ר
דירה בינונית	85 - 61	25%	69 יחיד	6 יחיד	15 יחיד	90	27	80 מ"ר
דירה גדולה	120 - 86	50%	111 יחיד 43% =	6 יחיד	35 יחיד	165	47	
דירה גדולה מאד	מעל 125		11 יחיד 4% =		2 יחיד			
סה"כ			258 יחיד		89 יחיד	347	100	

הערות לטבלה 1א

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן, לא כולל מרפסות)
² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע 8 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)	
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה)	13
מתוכננת בפרויקט	

	סה"כ B	סה"כ	סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	0	0	0
מיקום בבניין (יש לציין קומות)			

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

17. העמדה ובינוי

17.1 מיקום בבנינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מבנה A למבנה B ו-B' המרחק 8 מ', מבנה B ומבנה C בקיר משותף. מבנה C ומבנה D במרחק 8 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	למבנה במגרש הצפוני מבנין A מרחק של 14 מ' למגרש הציבורי ממזרח מבנין D מרחק 13.5 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	מרחק 42 מ' למגדל במגרש השכן ממזרח
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	המגדל ממוקם 6 מ' מזרחה מקו איתור המגדל
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	אורך חזית לאבן גבירול 49 מ' = 78% אורך חזית לשדרה 3 79 מ' = 89%

17.2 תנועה –

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הרמפה משולבת בתכנית של מבנה D והכניסה מרחוב 1
מיקום חניות לאופנועים	62 חניות בחניון 1-
מספר קומות חניון	6
תכנית קומות חניון (מקסי')	5.96 דונם

17.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D	הערות
מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)						לא מתוכננים כרגע מרתפים

מבא"ת ספטמבר

עמ'

גבהים						
הגובה ביחס למפלס הכניסה הראשית של כל בנין בתנודות קלות של גבהים	5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	5.5-6	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
					4.35	תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
	3.5	3.5	3.5	3.5-4		מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')
גובה ברוטו	5	5		6.5	5	קומות טכניות
אין שטחים ציבוריים בנויים	X	X	X	X	X	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')

הערה: קומות הרווחה בגגות וקומות מיוחדות תעמודנה בהנחיות העירוניות לגובה מקסימלי לקומת מגורים של 4 מ'.

17.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

18. חזית מסחרית / פעילה

18.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	75%
רחוב שדרה 3	כן	80%
רחוב רחוב 1	לא	-

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

19. מעטפת הבניין

מבא"ת ספטמבר

עמ'

תיאור מילולי מעטפת המבנים במתחם משלבת חומרי גמר שקופים כזכוכית וחיפויי אלומיניום. החזיתות שאבו השראה ממורשת העיר הלבנה ושפת הבאזהאוס ומייצרים שפה אדריכלית מודרנית.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B'	בניין C	בניין D
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/מש ולב)	מירקמי תעסוקה	מגדל	מירקמי	מירקמי	מירקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה רפלקטיבית ת מירבית עד 14%	חיפוי אלומיניום □ בתליה יבשה בשילוב זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה רפלקטיבית ת מירבית עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/לבני סיליקט
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות		זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות	זכוכית ורפפות אלומיניום □ להצללה במרפסות

רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	רפלקטיביות ת מירבית עד 14%		רפלקטיביות ת מירבית עד 14%	
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מרפסת מזגנים קומתית		מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית	מרפסת מזגנים קומתית
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	אין	אין	אין	אין	אין
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	אין	אין	אין	אין	אין
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת	שילוט עבור המסחר מעל קומת

הקרקע	הקרקע		הקרקע	הקרקע	
					אחר

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
4.7	בבינוי המרקמי לשימוש תעסוקה ייחופה המבנה בקירות מסך ויוצלל ברפפות אלומיניום בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא

20. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף) –

שירות/טכני	גג פעיל לדיירים	אחר	סה"כ
(מ"ר/%)	(מ"ר/%)	(מ"ר/%)	[מ"ר/100%]
בניין A	20-40%	בבדיקה	
בניין B	100%	בבדיקה	
בניין B'		בבדיקה	
בניין C	20-40%	בבדיקה	
בניין D	100%	בבדיקה	

16.2 - 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

21. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המירקמיים בנין C ובנין D, התכנון כולל מסתורי כביסה דירתיים הממוקמים כלפי החצר הפנימית. במגדל מתוכננת מרפסת מזגנים קומתית הפונה לכיוון מזרח לחצר הפנימית, ויסופק אלמנט כפתרון לתליית כביסה במרפסות.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסות גג יתוכנו אלמנטים להצללה (פרגולות) מעל הבריכות שחייה.

הצללות על גגות שימושיים כגון מעל בריכות ושטחי שהייה יאפשרו תוספת שטחים עבור **5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"**

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	לא
6.3	הגדלת מרפסת מעבר ל-16 מ' בדירות גדולות תהיינה על חשבון שטח עיקרי ובכל מקרה תהיינה חלק מהנפח הבנויה.

22. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

23. איכות סביבה –

מאפיין	בניין A	בניין B + B'	C	D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון	בגג עליון
מרחק מנדוף בגג משימושים רגילים	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה	רדיוס 50 מ' ללא פתחים בגובה או פתח הארובה
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	הפרוייקט יתוכנן לשני תרחישים: 1. תפקוד המבנה באופן עצמאי עם מערכות מיזוג וחימום לכל השטחים במבנה 2. שימוש במרכז האנרגיה השכונתי – מצריך לתכנן חדר לחיבור צנרת למרכז האנרגיה + הכנות לצנרת ורטיקלית לכל הקומות.			
הנחיות אקוסטיות	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40	יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, יעמוד בתקנות מניעת רעש מתחבורה – נמוך מ- db 40
אחר...				

24. בריכות שחיה

24.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין D	בניין C	בניין B	בריכת שחייה בשטח משותף
	בריכת שחייה משותפת לרווחת		

	דיירי המגורים בגג המשותף בגג מבנה C		

	הצללה בפרגולה בהתאם לתקנות החוק		
ברכת שחייה מוצמדת ליח"ד	ברכת שחייה מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה 7, ק. 32 וקומות פנטהאוס עליון במגדל בקומה 44	ברכת שחייה מוצמדת לדירת פנטהאוס בקומה 7	

24.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

1. חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

הפרוייקט ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול, שדרה 3 ורחוב 1. מצפון לאורך המגרש שצ"פ אורכי המפריד את המגרש ממגרש מעורב שימושים ומגרש ציבורי. מצפון מזרח מגרש ביעוד ציבורי(מגרש 203).

בין המבנים מתוכננים מעברים מקורים ולא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינון ומדשאות. בין מבנה B ל C מתוכנן מעבר מקורה ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, כל השטחים הפתוחים במגרש מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה. התכנון שומר על חיבור רציף של פיתוח ושבילים עם שצ"פ 2704 הנמצא מצפון ומפנה שטחים ירוקים ומגוננים למגרש הציבורי מצפון מזרח. בחצר ישתלו עצים לטובת הצללה ומיתון רוחות, ימוקם ריהוט רחוב ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר הפונה פנימה. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 3 כיכר עירונית פתוחה הכוללת חזית מסחרי וכניסה ללובי המגורים. בכיכר ינטעו עצי צל ויתאפשר מעבר רציף ואזורי ישיבה. מוצע לשלב עצים גם במרחב הציבורי עד לצומת בכדי ליצור מרחב אחיד ומוצל בצומת הרחובות.

15.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
7127 מ"ר	שטח המגרש
5697 מ"ר = 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3343 מ"ר = 47%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
20% פנוי מבניה = 1425 מ"ר. מתוכם – 5% (משטח מגרש) 361 מ"ר יחופו לפי פרט מוסכם על מחלק שפ"ע ובניה בת קיימא	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
356 מ"ר	חיפוי צף ומחלחל
4438 מ"ר – כל השטחים הפנויים מבינוי בק.קרקע	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1425 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
לא רלוונטי כרגע	קירוי מצללות
49 מתקני אופניים = 98 חניות. שהן 10% מכלל החניות הנדרשות בפרוייקט. שטח מתקני החניה בפיתוח 78 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני 100 מ"ר)

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי (תת-קרקעי) (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	75 עצים. (לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר פנוי מתכסית)
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')	45
עצים מסומנים לשימור	30
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות -

17.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזור חדרי שנאים	ישולבו בבינוי
גמלי מים	בדופן הפנימית לאורך הרמפה או שישולב בדופן הבנויה במיקום תואם עם CPM
פתחי אזור חניונים (כניסה ופליטה)	הוצאת אוויר לגגות עליונים הכנסת אוויר בדופן הבינוי באמצעות רפפות ששולבו בחזיתות בגובה שלא יפחת מ' מעל לקרקע ובהתאם להנחיות איכות הסביבה.

ארונות תשתית	ישולבו בבינוי
מזגנים	ישולבו בבינוי
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בנין A	בנין B	בנין B'	בנין C	בנין D
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	צפונית לגרעין	מקיפות, דרומית, מערבית וצפונית לגרעין.	אין חניות אופניים	אין חניות אופניים
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן	כן	לא, מעבר בתת הקרקע	לא, מעבר בתת הקרקע	לא, מעבר בתת הקרקע
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	אין	אין	אין	אין
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	52 חניות אופניים בפיתוח	42 חניות אופניים בפיתוח		

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

כמות מפרצי חניה מתוכננים	תיאור
מיקום (שם רחוב/ות)	1 רחוב מס' 1

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	לא
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	פריקה וטעינה עבור 4 חניות תפעוליות בתת הקרקע
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור	מסחר עד כמה שניתן

(לא/כן)	

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה –

21.1 אמצעים מתוכננים

בניין A	בניין B+ B	C	D
הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם	הוצג הפרויקט וסוכם על העברת תכניות לאישורם
2 1 · 2	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
ה צ ה ר ת	כן	כן	כן
ה ת א מ ה	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל ה נ	כן	כן	כן
מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף	מעלית אחת לכלל המגרש ובנוסף מעלית שירות לפסולת מקומת הקרקע למרתף
ס ע נ	באזור רחבת רכב D בבנין 4*3 (מעלית) תפעולי	באזור רחבת רכב D בבנין 4*3 (מעלית) תפעולי	באזור רחבת רכב D בבנין 4*3 (מעלית) תפעולי

ף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

בניין D	בניין C	בניין B'	בניין B	בניין A		
1	1	משותף עם A	משותף עם A	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
על המדרג ה מול הרמפ ה	במגרש הפרטי בחצר הפנימית	משותף עם A	משותף עם A	במגרש הפרטי בחצר הפנימית	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	2	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+ כמות)	
לא	לא	לא	כן עץ 1	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+ תיאור)	
משולב ב בבינו י	משולב בבינוי	משולב בבינוי	משולב בבינוי	משולב ב בבינו י	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

22.2 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

3. תכנון בר קיימא –

1.12 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
כן	דוח הצללות תבוצע תוספת הצללות במקומות שהיית אדם באזורי הפיתוח בהם צפיות שעות שמש מרובות בקיץ.
כן	דוח רוחות טורדניות נמצאו חריגות רוח במהירות 20 מ"ש/ בפינה דרום מערבית של המגרש. בבחינת פתרונות למיתון רוחות.
לא	דוח סנור, בוהק וחום התקבל פטור ממח' בר קיימא עקב אופי חזיתות שבור וחומרים אטומים.

1.13 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

D	C	בניין B + B'	בניין A	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
אין	אין	אין	אין	

אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג	בהתאם לתכנון מערכות על הגג

דוחות ייצור אנרגיה נמצאים בעבודת יועצים ויבדקו על ידי מחלקה לבניה בת קיימה.
התכנון יעמוד בהנחיות העירוניות ובדרישות המחלקה.

1.14 ג כחול / ירוק

D	C	בניין B + B'	בניין A	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
927 מ"ר	217 מ"ר	1032 מ"ר	641 מ"ר	
	אין	אין		שטח גג ירוק (במ"ר)
741	אין	אין	512	שטח גג כחול (במ"ר)
741 מ"ר	-	-	512 מ"ר	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.1 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

1.1.2 א.

1.2 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מתוכנן מתקן איגום מי מזגנים משטחי המסחר ומשרדים בנפח 20 מ"ק שישמש להשקיה בשטחי הפרויקט.
8. ו. אמצעים לחיסכון במים להשקיה בנוסף להשקיה ממי מזגנים תתוכנן צמחיה מקומית חסכונית במים.

8.1 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

1.1 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:

על מבנים מעל 9 קומות שבתחום התכנית - לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-B.
על מבנים בגובה 9 קומות ומטה שבתחום התכנית – לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי B עבור הבניין כולו לפי ת"י 5282, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-C.

תנאים להיתר בניה

10. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים. 13. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
14. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע. 13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב. 14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

בישיבתה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון) ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף

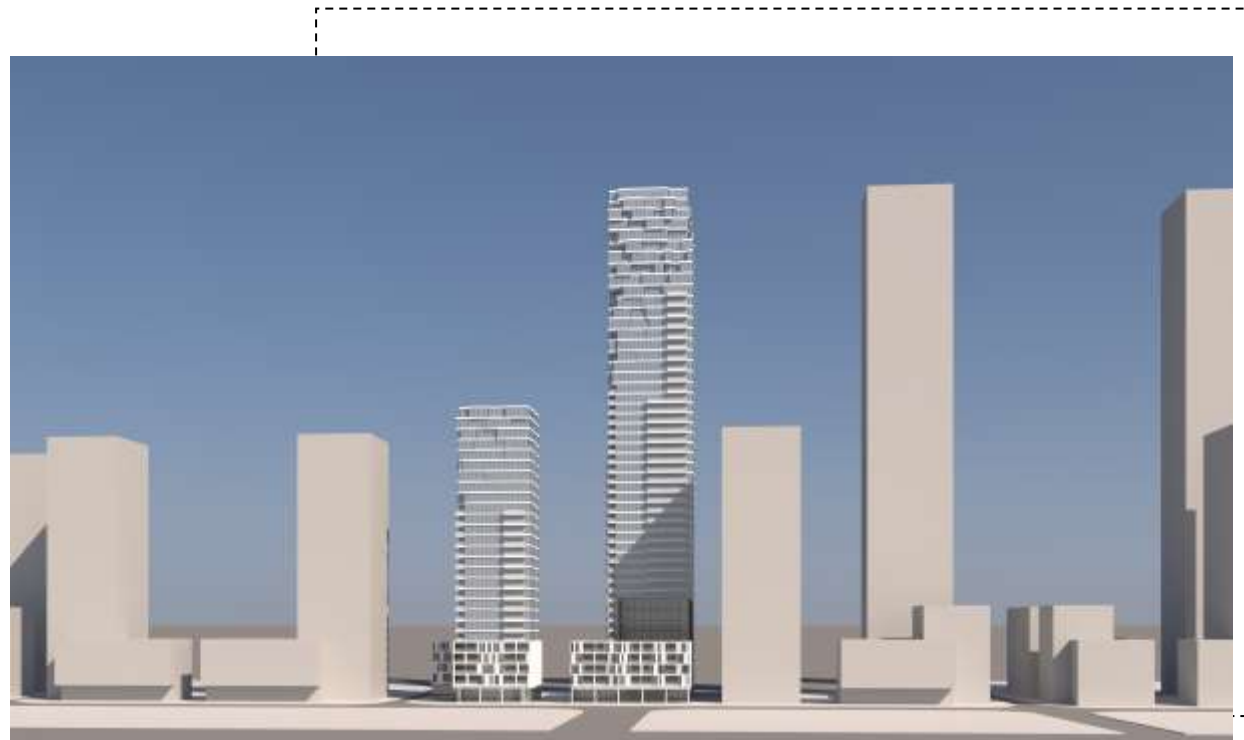
בישיבתה מספר 0011-26 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, חיים גורן, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	תא/תע"א/ 4444 / 1 (2103) - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2103)
16 - 0011-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / תא/ 4444 / 1 (2103)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



17.03.2026 מהדורה 0

יזם : האחים ישראל
עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים
בעל הקרקע: האחים ישראל; עיריית תל אביב-יפו;
תוכנית פיתוח ונוף: מאיה גת, MAZA
תוכנית תנועה: אייל קראוס, קראס הנדסה.
מתכנן קונסטרוקציה: י. דוד מהנדסים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שדה דב- מגרש 2103 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תע"א/תא/4444/1
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית. תא/4444/1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז
תיאור מקום: גבול בצפון: שצ"פ, בדרום: שדרה 3, במזרח: מגרש 2102 בייעוד מגורים ומסחר, במערב: רח' בתייה לישנסקי.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6865, חלקות 4,20,19,204
שטח התוכנית: 6.958 דונם
תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
 (1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמודים
 (2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 15 עמודים במצגת

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: האחים ישראל
עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:
 אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאיה גת- MAZA
 יועץ תנועה: אייל קראוס, קראוס הנדסה
 יועץ בנייה ירוקה ואשפה- יוזמות.

יחס למסמכים אחרים:

1.6

- 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 תוכנית 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 הגרפים יגבר התקנון

גמישות

1.7

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

2.1

המגרש ריק מבינוי ותשתיות, קיימים עצים במגרש שנטעו על ידי חברת CPM ומיועדים להעתקה. הנושא נמצא בטיפול של חברת CPM

תיאור כללי

2.2

מגרש 2103 מיועד למגורים ולמסחר. המגרש גובל בחלקו הצפוני בשצ"פ, ממערב לרחוב בתיה לישנסקי ומדרום לשדרה 3. ממזרח לו מצוי מגרש סמוך (2102) המיועד אף הוא למגורים ולמסחר.

בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, בסמוך לשצ"פ ולמגרש השכן 2102, ממוקם **מבנה A** מגדל בן 45 קומות.

בפינה הדרום-מערבית ממוקם **מבנה B** מגדל בן 25 קומות, המבנה צמוד למסד ומתוכנן בפינת הרחובות בתיה לישנסקי ושדרה 3. בשני המגדלים מתוכננות 348 יחידות דיור.

לאורך רחוב בתיה לישנסקי, בצמוד למבנה B, מתוכנן **מבנה C** בבינוי מרקמי בן 5 קומות, מעליו גג ירוק ובריכה לשימוש כלל דיירי המגרש.

לאורך שדרה 3 ממוקם **מבנה D** מבנה בבינוי מרקמי בן 8 קומות. במבנים המרקמיים מתוכננים 76 יחידות דיור.

קומות הקרקע של כלל המבנים מיועדות למסחר. לאורך שדרה 3 מתוכננת קולונדה בעומק של 5 מ'.



אפיון מבנים

מאפיין	מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	45	25	5	8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	180 מ'	כ-101.15 מ'	כ-20.5 מ' (ללא גרעין בריכה)	כ-35.4 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	790 מ"ר	555 מ"ר	1673 מ"ר) מתוכם 555 מ"ר תכסית (מגדל)	792 מ"ר
יחס תכסית / גובה	1: 4	1: 5	1: 54	1: 22
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	5	5	5
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	לא	כן	לא	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	כן	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

2.3

קומת הקרקע מבואות לכל המבנים.
 שטחי רווחה: בקומה 6 במבנים B ו C-מתוכנן גג ירוק עם בריכה לשימוש כלל הדיירים, וכן שטחי רווחה המשתרעים על פני שתי קומות (קומות 6-7).
 במבנה A בקומה 11, מתוכננת בריכה ושטחי רווחה לטובת דיירי המגדל.
 מחסנים וחניות אופניים מתוכננים בתת-הקרקע.

תמהיל יחידות דיור –

2.4

כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)						תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
ב- % ²	סה"כ	מבנה D	מבנה C	מגדל B	מגדל A			
30%	129	26	7	40	55	25%	60 - 30	דירה קטנה
25%	103	13	8	30	53	25%	85 - 61	דירה בינונית
45%	192	11	11	39	131	50%	מעל 86	דירה גדולה
100%	424	50	26	109	239		סה"כ	

הערות לטבלה 1א/1ב

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
3 שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)	
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר) ומעלה) מתוכננת בפרויקט	מתוכננות 49 דירות מעל 121 מ"ר, מתוכם מתוכננות דיוריות בעד 12 דירות

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' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין מרקמי C למגדל B קיר משותף בין מגדל B למרקמי D 12 מ' בין מרקמי D למגדל A 14 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מרקמי D מרוחק 6 מ' מקו המגרש - סהכ' 12 מ' למגדל במגרש 2102 מגדל A מרוחק 8.15 מ' מקו המגרש - סהכ' למרקמי במגרש 2102 12.25 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	16 מ' המבנים הוזזו לפחות בכמחצית המרחק הנדרש מגבול המגרש.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	כן, יש גמישות של כ- 2 מטר פנימה.
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	75%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	כניסה מרחוב בתיה לישנסקי
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים עליונים
מספר קומות חניון	6
תכסית קומות חניון (מקסי')	80%

1.3 מפלסים וגובה קומות

מגדל A				מגדל B				מרקמי C				מרקמי D				מאפיין																							
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																															
10.80 מ' מ'								10.55 מ' מ'								10.25 מ' מ'								10.05 מ' מ'								תואם את מפלסי הרחוב.							
גובה קומות								מרתף 2-								(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)																							
								סטיו/קולונדה								(4.5 מטר נטו מיני')																							
								מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה								(6 מ' מקסי')																							
								מגורים								(3.3 מ' ברוטו מיני' ; 4 מ' ברוטו)																							
3.8 מטר גובה מרתף טיפוסי עד 3.5 מטר גובה.								מינימום 4.5 מ' מ'								6 מ' מ'								3.5-4 מטר ברוטו															

מקסי'				קומות טכניות
כ 4 מ'	קומה חמישית משמת בחציה לשלוש דירות מגורים ושטח טכני מתחת לבריכה	כ 8 מ'	כ 8 מ'	
-	עד 1.19 מ'	-	-	פלגום

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב שדרה 3	כן	79%
רחוב בתיה לישנסקי בפינת שצפ 2702	לא	מבנה C מחולק לעל ידי מעבר ציבורי ברוחב 8 מ'. בחלק הדרומי 75% חזית מסחרית. בחלק הצפוני בו כלולה הרמפה 26% ובחזית הצפונית של המבנה 100% מסחר.

לחצר פנימית

50% החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע- תתוכנן כניסות למבואות מגורים וחזית מסחרית.

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

המבנים המרקמיים במגרש יעמדו בהנחיות המרחביות התקפות. המגדלים ייחופו בתלייה יבשה של זכוכית וחומר אחר בתלייה יבשה- אלומיניום או ש"ע. היחס בין זכוכית לחומר השני יהיה כ 70% זכוכית ו 30% לשני.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית רפלקטיביות עד 14%	זכוכית רפלקטיביות עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-30%)	אלומיניום או ש"ע	אלומיניום או ש"ע	זכוכית/ אלומיניום/ ש"ע	זכוכית/ אלומיניום/ ש"ע
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת	ללא שינוי מחומרי גמר של המעטפת

בבדיקה	בבדיקה	בבדיקה	בבדיקה	פאנלים לייצור אנרגיה BIPV
לא	לא	לא	לא	תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)
שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט מסחרי מעל חזית מסחרית	שילוט (לא/כן+תיאור)
				אחר

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

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/%)	
			100	בניין A
			100	בניין B
		100 (גג משותף) בסך של כ 945 מ"ר	0	בניין C
בקומה 5 מרפסת גג פרטית, בגג העליון 100% שירות.				בניין D

4.2 כ- 50 מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144. בתיאום מול בר קיימא-

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

במבנים המרקמיים C, D לצד המרפסת, מתוכננים מסתורי כביסה הפונים לכיוון החצר הפנימית.
בכל המבנים, מתוכננים איזורים טכניים במבנה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

בגג המבנה המרקמי מתוכננת פרגולה.

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		מתואם מלבד סעיף 6.6 ב' 6.7/6.8 –
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	6.6 ב'	עיצוב המבנה בחלקו העליון עם בינוי בקומות שאינן חזרתיות, קירוי המרפסות בקומה שמעליה בתחום קונטור המבנה, הני"ל תואם מול אדריכל העיר.

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן

7. איכות סביבה-

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מתוכננים מנדפים לגג	מתוכננים מנדפים לגג	יתוכנו תעלות אופקיות לגרעין בניין B	יתוכנו תעלות אופקיות לגרעין בניין A
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר	נשמר 50 מטר
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF במרפסות שירות בכל קומה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF במרפסות שירות בכל קומה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF אשר ימוקמו בחלקם במרפסות שירות בקומות ובחלל טכני מתחת לבריכה ויחידות פנים לכל דירה	התכנון למערכת מעבים מסוג VRF על גג המבנה ויחידות פנים לכל דירה
הנחיות אקוסטיות	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש	מערכות יטופלו לשם עמידה בתקנות הרעש
קרינה	-	-	מתוכננים שני חדרי שנאים, מוטמעים מרחקים לאזורי שהייה	-

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

מיקום A	מיקום C
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	יש בריכת שחייה משותפת בתחום הבניין. מקורה.
בגג המבנה מתוכננת בריכה, עם קירוי חלקי, ע"פ דרישות.	

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי
הפרוייקט ממוקם בפינת רחוב 7 ושדרה 3. בין המבנים ישנם מעברים לא מקורים ברוחב מינימלי של 8 מ' ומעבר מקורה מתחת לבניין C ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות, המאפשרים גישה לחצר פנימית עם עצים, גינות ומדשאות. נשמר מעבר המשכי משצ"פ 2702 לשדרה 3. בחצר הפנימית תשמש למעבר ושהיה לכלל הציבור, ישתלו עצים לטובת הצללה, ימוקם ריהוט רחוב, ומתקני אופניים ויתאפשר מסחר. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו. ללא גדרות מפרדות ומחסומים. חומרי הגמר יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
6958 מ"ר	שטח המגרש
5545 מ"ר – 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3583 מ"ר – 51%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
1413 מ"ר – 20% 1044 מ"ר – 15% בגינות	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
348 מ"ר – 5% בריצוף צף	חיפוי צף מחלחל
3375 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1413 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
לא מתוכנן	קירוי מצללות
33.6 מ"ר – 42 חניות אופניים	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

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 גינות

2.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
(68 יח' = 100%)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
34 יח'	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
34 יח'	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
-	עצים מסומנים לשימור
-	עצים מסומנים להעתקה
-	עצים מסומנים לכריתה

*קיימים עצים זמניים במגרש, בטיפול CPM

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	אזורי חדרי שנאים
כחלק מהמעטפת הבנויה	גמלי מים
בדופן רמפת כניסה לכלי רכב	פתחי אזורי חניונים (כניסה ופליטה)
הוצאת אוויר לגגות המבנה והכנסת אוויר בתחום הרמפה	ארונות תשתית
-	מזגנים
-	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
צוברי גז – מחוץ לתוואי מרתף ללא מאצרה בהתאם לתקנים ולהנחיות מרחביות	אחר

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים	חניות אופניים
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	חנייה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרי יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	חניות אופניים
חדרי אופניים ייעודיים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע	חדרי אופניים ייעודיים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית יעודית מקומת הקרקע	כן, לכיוון שדרה 3	כן, לכיוון השצ"פ	כן, לכיוון רחוב בתיה לישנסקי	לא
			סה"כ 42 חניות בפיתוח		

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
2	כמות מפרצי חניה מתוכננים
בתיה לשנסקי	מיקום (שם רחוב/ות)

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
קומה 1-	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
כן בסמיכות לגרעין מסחר.	סמיכות לגרעין מסחר (לא/כן)

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

כן	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

מרקמי D	מרקמי C	מגדל B	מגדל A	אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)
טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	
טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	טרם התקבל	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)	
כן	כן	כן	כן	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה
רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	רוב יחידות המסחר בסמוך או במסדרון אחורי. מספר יחידות מסחר דרך הפיתוח	מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום
בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	בכל בניין מעלית למחזור	חדרי מחזור (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	כמות ומיקום
קיים	קיים	קיים	קיים	חדר אצירה מרכזי	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)
-	-	בסמוך למעלית הראשית של פינוי הפסולת במרתף עליון	-	מעלית פינוי פסולת מחזור	גודל מעלית ומיקום
-	-	מעלית 3/4 מ' בבניין	-		

		B-בקרע בסמוך לרחבת כיבוי- (מרתף 1 וקומת קרקע)			
בתאום	בתאום	בתאום	ממוקמת בפיתוח ליד רחבת כיבוי בין בניין A לD	כמות ומיקום	נקודת גישה לפינוי גזם

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

מקמי D	מקמי C	מגדל B	מגדל A		
				כמות דרושה	רחבת היערכות
רחבה משותפת	במדרכה	בנתיב הנסיעה ובדרכה	במגרש הפרטי	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	ללא ביטול חניות	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
רחבה משותפת	עץ אחד להסטה בתאום עם CPM	בין בנין d ל B מתוכנן עץ שיש להסיטו בתאום עם CPM	בשטח פרטי ללא השפעה	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	משולבים במעטפת הבניין	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19 כן

חלק ה – תכנון בר קיימא-

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	סך הכל בתחום הצל של הפרויקט לא נמצאו מבנים חדשים החורגים מדרישת התקן ביחס למצב המאושר.	דוח הצללות
כן	באנליזת רוחות נוחות (מהירות 6 מ"ש) - נמצאה הגברה נקודתית במפלס הגג הפעיל, במפלס הקרקע לא התגלו הגברות או חריגות באנליזת רוחות נוחות (מהירות 9,15, 20 מ"ש) לא התגלו חריגות.	דוח רוחות טורדניות
כן	לא נמצאו אזורים החווים חימום מטריד או מסוכן.	דוח סנוור, בוחק וחום

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
-				
הוכן דוח ועבר למחלקת בר קיימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קיימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קיימא לאישור והמשך תיאום	הוכן דוח ועבר למחלקת בר קיימא לאישור והמשך תיאום	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

מגדל A	מגדל B	מרקמי C	מרקמי D	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום	שטח גג ירוק (במ"ר)
		תוכנן גג 50% כחול/ ירוק. (מסך שטחי הגגות)		
תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	תוכנן גג 50% כחול/ ירוק. (מסך שטחי הגגות)	תוכנן גג 50% כחול. (מסך שטחי הגגות)	שטח גג כחול (במ"ר)
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	בתיאום	בתיאום	בתיאום	

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

]

בעבודה

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

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.

אישורים וחותמות

עורך התכנית :
יוזם התכנית :
בעל הקרקע :
אדריכל נוף :
יועצים מקצועיים רלוונטיים :

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

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

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דייבי דישיטניק, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
03/06/2026	מוסד דן - מוסד דן
17 - 0011-26	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף בעקבות החלטת ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: תיקון החלטה למתן תוקף בעקבות החלטת ועדת ערר



מטרת הדיון - בתכנית במצב נכנס קרקע בבעלות העירייה. בהתאם, יועברו 20 יח"ד לבעלות אגף נכסי העירייה, בתנאי אישור מועצת העיר. נקבע שאישור זה יהיה תנאי להפקדה. מבוקש שינוי התנאי שאישור המועצה יהווה תנאי למתן תוקף. זאת מאחר ויתכן שינוי בתכנון שידרש בעתקבות הדיון להפקדת התכנית.

מיקום: שיכון דן

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נחלאות

דרום: רחוב ראול ולנברג

מזרח: רחוב משמר הירדן

מערב: רח' פנחס רוזן

כתובת: צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק מהגוש	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק מהגוש	98,102	583

שטח התכנית: 37.995 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

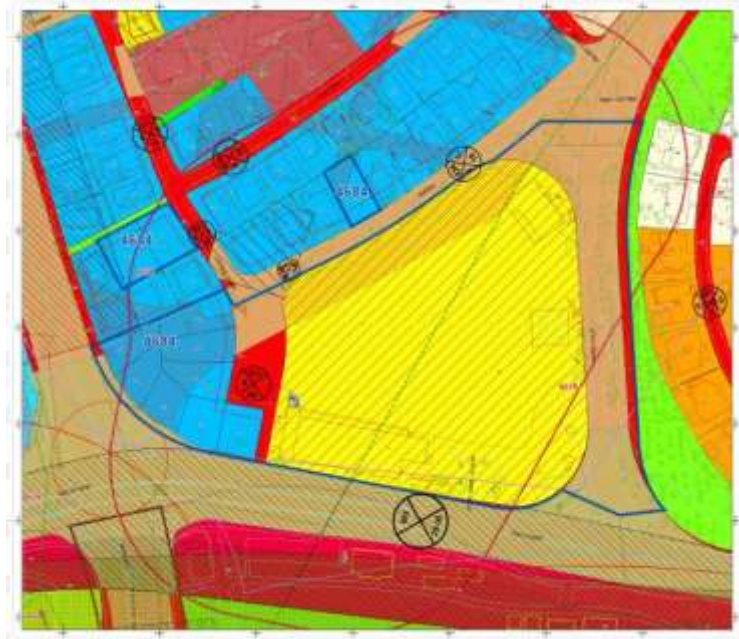
יזם: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

בעלות: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ, עיריית ת"א, נהור בע"מ.

מצב השטח בפועל:

חניון אוטובוסים של חברת דן

מצב תכנוני קיים :



תכניות תקפות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23 / א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.				
תתל / 71 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל / 71 ג. הוראות תכנית תתל / 71 ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
תממ / 5 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 5 2. הוראות תכנית תממ / 5 2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
תא / 1745	החלפה		2395	632		15/12/1977
תא / 3450	החלפה		5593	449		08/11/2006
תא / 1658	ביטול	תכנית זו (הוראות לחדרי שנאים) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא / 3440	ביטול	תכנית זו (איחוד דירות) לא תחול בתחום תכנית זו				
תא / 279	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / 279 ממשיכות לחול.	526	648		07/03/1957
תא / 347	החלפה		3355			03/07/1986
תא / מק / 3314	החלפה		6055	1675		28/01/2010
תא / מק / 3333	החלפה		5300			27/05/2004
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507-0271700 תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית - 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
507-0501155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0501155 תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854		08/04/2019
תא/ע/1	ביטול	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5264	1594		15/01/2004
תא/ג/1	ביטול	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5705	3996		20/08/2007
תא/ח	ביטול	תכנית ח' לא תחול בתחום תכנית זן	4978	2239		16/04/2001
תא/3440	ביטול	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150		10/05/2006

יעוד מאושר: אזור מיוחד מוסד מגורים א2,
שימושים: אזור מגורים א2, אזור מיוחד-מוסד
קומות: 2 קומות מרתף בהקיף הבית ועליית גג.

תכנית מתאר תא/ 5000

- אזור תכנון : מתחם 209א מוסך דן – מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, ר-21 פנחס רוזן- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות
- נספח תחבורה : סמוך לקווי מתע"ן ירוק וצהוב ולמפרידן קיים, סמוך לדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן)
- רח"ק מירבי : 4



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
א'209 מוסך דן	נספח אזורי תכנון					תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחר חזית מסחרית. - ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים, מלונאות ומשרדים. - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים / התחתונים של הפיתוח ככל הנדרש והניתן.
ר-21 פנחס רוזן - משה	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	ראו הערות	+	יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל, כמוצין בסעיף 5.3.5. בדיון להפקדה תשקול הועדה: - קביעת שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב. - קביעת זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי. - תוטר בניה חריגה לסביבתה לאורך הדרך משני צידיה ותוספת של עד 1 רח"ק, בנקודות מסוימות, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לציר כולו.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות ע"פ תוכנית תא/5000 תוך התייחסות להנחיות מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה.

רחק 4, גובה עד 15 קומות.

בתכנית תוטמע תוספת של 4 קומות למבנים לאורך רחוב ראוול ולנברג - במבנים הרחוקים מבניין המגורים הקיימים - ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תוספת הקומות תתאפשר בהליך של הקלה- ללא תוספת שטח.

שימושים: מגורים, מסחר, ומבנה ציבור. שטחים פתוחים וזיקות הנאה וכן שטח ביעוד מעורב – שצ"פ ומבני ציבור.

תשריט מצב מוצע:**מטרת התכנית:**

פינוי שטח מוסך דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, הכולל חזית מסחרית לרחוב ראוול ולנברג.

דיון בהפקדה	שיכון דן – מוסד דן

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור. שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, והרחבת דרכים לטובת נטיות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגליים.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.
- קביעת שימושים מגורים ומסחר
- קביעת זכויות בנייה להקמת עד 750 יחידות דיור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיור בתא שטח B102), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
- קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת הוראות עבור דיור בהישג יד.
- קביעת גובה הבנייה - עד 19 קומות.
- קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
- קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.
- קביעת הוראות לשלבויות ביצוע
- קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.
- קביעת תנאים לאכלוס.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

זכויות בנייה:

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	19	653 כולל דיור בהישג יד	60750	6750	13960	52240	16875	101A	מגורים	מגורים ד'
						1300		101A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	19	97 כולל דיור בהישג יד	9000	1000	2040	7760	2500	102A	מגורים	מגורים ד'
						200		102A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	7		בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			24000	6000	401		מבנים ומוסדות ציבור
			בהתאם לתכנית תא/מק/צ'			270% שטח כולל		685,684		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט

- תכנית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש

- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין

- יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים

ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח והשטח פרטי פתוח.

קומות וגבהים:

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו:
- לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות.
- לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות
- יתר המבנים עד 7 קומות
- גובה קומה טיפוסית בהתאם למדיניות העירונית.
- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו.

תמהיל דירות

- כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ"ר (פלדלת)
- כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ-95 מ"ר (פלדלת)
- כ- 15% דירות גדולות- ממוצע כ-110 מ"ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מרחב מוגן- לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת שטח הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- יוקצו לפחות 15% מסך יח"ד (למעט מיחידות הדיור בתא שטח B102) עבור יחידות להשכרה למשך 25 שנה. שטח ממוצע ותמהיל של הדירות בהישג יד יהיו בדומה ליתר יח"ד בתכנית, ללא דירות גדולות.
- יחידות דיור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחדים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לפחות 15% מסך יחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט, יהיו יחידות דיור בהישג יד.

תחבורה, תנועה, וחניה:

תחבורה:

רקע:

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
 - א. מצפון - רחוב נחלאות.
 - ב. ממזרח - רחוב משמר הירדן.
 - ג. מדרום - רחוב ולנברג.
 - ד. ממערב - רחוב פנחס רוזן.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר רחוב פנחס רוזן וברחוב ולנברג הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים, כמו כן מתוכנן הקו הירוק ברחוב ולנברג שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 740 יח"ד.
בית ספר יסודי	כ- 36 כיתות.
גן ילדים	כ- 6 כיתות.
מסחר	כ- 1,350 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

- 2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.
- 2.2 מספר חניות לפי התקנים הבאים:

שיכון דן – מוסד דן	דיון בהפקדה
חניה ליחידת דיור - סך 592 חניות.	1: 0.8
חניות לשטח ציבורי לפי תקן.	42
חניות למסחר - סך 27 חניות.	1: 50
בנוסף תוכננו 9 חניות נכים.	-
<u>סך הכל 670 חניות.</u>	

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח לרחוב פנחס רוזן ומצפון לרחוב ולנברג.
במגרש תוכננו מעברי הולכי רגל בזיקת הנאה שניים בכוון צפון דרום ו- 2 מעברים בכוון מזרח מערב.
- 3.2 ברחובות נחלאות, משמר הירדן וולנברג הורחבו הרחובות הקיימים כך שיש מדרכות רחבות בכל היקף המתחם וכוללים זיקת הנאה. ברחוב ולנברג רוחב מדרכה כ- 8 מטר ברחוב משמר הירדן כ- 4.7 מטר וברחוב נחלאות כ- 4.2 מטר.

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 במתחם תוכננו 840 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 100 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1, ובקרקע.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 158 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 לפי האסטרטגיה העירונית מתוכננים שבילי אופניים בכל היקף התוכנית ברחובות ולנברג, נחלאות, משמר הירדן ופנחס רוזן.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחובות פנחס רוזן וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים.
- 5.2 בפנחס רוזן מדרום מתוכנן נת"צ בפניה ימינה לכוון ולנברג, וכן נת"צ בפניה שמאלה מולנברג ממזרח אל פנחס רוזן בדרום.
- 5.3 ברחוב ולנברג מתבצעות עבודות של הקו הירוק שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- המרחק לרחוב ולנברג הינו כ- 30 מטר עד לתחנת הרכבת מול המתחם.
- 5.4 ברחוב פנחס רוזן מתוכנן לעבור קו צהוב בעתיד.
- 5.5 ברחוב ולנברג מזרחית לרחוב משמר הירדן מתוכננות מספר תחנות אוטובוס, כמו כן ברחוב משמר הירדן משני צידי הרחוב וכן ברחוב פנחס רוזן בצד המזרחי צמוד למתחם.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על שני רחובות כדלקמן :
- 6.1 גישה דו סטרית מרחוב נחלאות לרכב פרטי.
- 6.2 גישה דו סטרית מרחוב משמר הירדן לרכב פרטי ותפעולי.

7. מערך תנועה הקפי

- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחובות משמר הירדן ונחלאות בלבד.
- 7.2 עיקרי התוכנית הינה הרחבת מדרכות ברחובות ולנברג, משמר הירדן ונחלאות כמו כן הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב.
- 7.3 תכנון שבילי אופניים בכל הרחובות משמר הירדן, ולנברג, פנחס רוזן ונחלאות.

8. סיכום

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו.
- קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לרחוב פנחס רוזן.

פינוי אשפה- נבחנת אפשרות לאחד את האשפה ע"י איסוף האשפה לנקודה אחת עבור כל המבנים- במטרה לצמצם שטח חניון גבוה עבור משאיות.
ניקוז- פשט הצפה נחל הירקון - אזור פשט ההצפה מסומן לאורך רחוב ראול ולנברג. חתך רחוב ראול ולנברג מהווה חיץ בין האזור הבנוי לתחום פשט ההצפה: הבינוי הורחק מתחום פשט ההצפה. תכנון הפיתוח מציע פתרונות השהייה וניהול נגר.

פיתוח המרחב הציבורי:

- התכנית מקצה 2 מגרשים ליעוד שטח ציבורי פתוח במקום יעוד מגורים (תאי שטח 674 ו- 675, סה"כ כ 1.7 דונם).
- התכנית מציעה שדרה ירוקה פתוחה לציבור אשר חוצה את הפרויקט מרחוב נחלאות עד לרחוב ראול ולנברג ומעברים משניים ברוב השטח הפתוח שבין המבנים.
- התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב 13 מטר לאורך רחוב ראול ולנברג (8 מטר בתחום המגרש). רוחב זה נקבע בגלל הצורך להגביה את שטח המגרש בגלל דרישות תמ"מ 5/2 אשר קבעה את מפלס המינימום הנדרש במקום. התכנון פיצל את דופן הרחוב – במפלס הרחוב מוצע נתיב אופנים, ובמפלס הגבוה נקבע הציר הירוק עבור הולכי רגל ודופן החזית המסחרית.
- בתחום מגרשי המגורים תינתן זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע, סך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הינו 7,700 מ"ר. בשטח זיקת הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים. מוצעים גם שטחים מסחריים לאורך רחוב ראול ולנברג ובדופן הכיכרות.
- הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית כולל תכנון שבילי אופנים, להגדלת הנגישות מהשכונה כלפי תחנת הרכבת הקלה העתידית ופארק הירקון, ובנוסף מתוכננות מדרכות רחבות להולכי הרגל.
- שמירת על ציר ירוק עירוני על רחוב ראול ולנברג כולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

תכנית פנויה מבניה:

לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר, חילחול ונטיעת עצים.

שטחי ציבור

פרוגרמת שטחי ציבור לתכנית חניון דן הכוללת גם את שיכון דן ותוספת מכוח תמ"א 38 (300 יח"ד).
2016
אוכלוסיה:

- סה"כ האוכלוסיה הקיימת בשכונה 2,560 תושבים (לשנת 2013, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). תוספת אוכלוסיה צפויה בתחום השכונה הקיימת במסגרת תמ"א 38- 870 תושבים (לפי 300 יח"ד*2.9 גודל משק בית ממוצע).
- תוספת אוכלוסיה צפויה במגרש חניון דן 2,117 תושבים (לפי 730 יח"ד*2.9 גודל משק בית ממוצע)
- סה"כ אוכלוסיה עתידית צפויה בשכונה- כ- 5,547 תושבים.

שטחי ציבור:

שטחים ביעוד בנייני ציבור:

בשכונה קיימים 37.9 דונם של שטחים למבני ציבור, מתוכם כ-29 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה אזורית ועירונית, כ-3.9 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה השכונתית. כ-11.2 דונם מהשטחים ביעוד בנייני ציבור מגוונים.
במסגרת תכנית למגורים המקודמת בשכונה ברח' תבואות הארץ, עתיד להתווסף שטח בנוי לבנייני ציבור בשטח של כ-350 מ"ר.

שטחים ציבוריים פתוחים:

בשכונה קיימים כ-4.5 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, הכוללים שפ"פ (בבעלות עירונית) הממוקם ברח' תבואות הארץ 7-9 בשטח של כ-3.6 דונם, עליו מקלט ציבורי, ורצועת שצ"פ המקשרת בין רח' בנימין מטודלה לפנחס רוזן בשטח של כ-0.9 דונם.

- מוסדות ציבור קיימים
- ארבעה גני ילדים מממלכתיים בני 2 כיתות כל אחד, רחוב אשכנזי 30-32
- ביס' על יסודי- עירוני י"ד ואשכול מדע ואומנות, רח' תבואות הארץ.
- שש כיתות חינוך מיוחד, רח' בנימין מתודלה 12.
- בית כנסת אוהל משה, בנימין מטודלה 10 .

מאזן שטחי ציבור :

שטח קיים + מתוכנן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית (בדונם)	מאזן (בדונם)	שטח נדרש ברמה שכונתית + עירונית (בדונם)
37.9	26.9	11	32.4	5.5	שטח לבנייני ציבור
4.5	27.3	-22.8	43.7	-39.2	שטח ציבורי פתוח
12.9	26.9	-14	32.4	-19.5	*שטח לבנייני ציבור ללא שב"צ תבואות הארץ

*השטח ביעוד בנייני ציבור מחושב ללא מתחם ששטחו כ-25 דונם הממוקם ברח' תבואות הארץ שפועל בו תיכון עירוני י"ד (10 דונם נמצאים כיום מחוץ לגדר בית הספר-חלקם מגוננים וחלקם בטופוגרפיה תלולה), בעתיד מתוכננת הרחבת בית הספר העל יסודי המשרת את כל האיזור (רובע 2) ולא רק את השכונה.

מאזן מוסדות ציבור :

שם השירות	מתקנים קיימים	כיתות קיימות	אוכלוסיה קיימת + תמ"א 38+ חניון II	מאזן
חינוך				
מעון לגיל הרך	לא קיים	לא קיימות	5	-5
גן ילדים	2	4	9	-5
בי"ס יסודי	לא קיים	לא קיימות	14.3	-14.3
בי"ס על יסודי	1		13	
בי"ס מיוחד			2	
קהילה				
מרכז קהילתי	לא קיים		0.4	
תנועת נוער	לא קיימת		0.3	
מועדון לקשיש	לא קיים		0.2	
בריאות				
תחנה לבריאות המשפחה	לא קיימת		0.5	
דת				
בית כנסת	1		כ-580 מ"ר	

מסקנות

1. מלאי השטחים ביעוד בנייני ציבור עונה נורמטיבית על צרכי אוכלוסיה חזויה, אולם ברוב השטח פועלים שימושים הנותנים שירות ברמה האיזורית/עירונית ולפיכך קיים מחסור בקרקע לשרותים ברמה השכונתית.

2. לגבי מוסדות ציבור נדרשים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור של חמש כיתות גן ילדים, חמש כיתות מעון ילדים וארבע עשר כיתות ב"ס יסודי. מחסור זה יוכל להפתר ע"י תוספת בנייה במגרשי גני הילדים הקיימים ובנייה במגרשים ביעוד בנייני ציבור פנויים. כמו כן מומלץ להקצות מגרש ביעוד בנייני ציבור בשטח של שישה דונם בתכנית חניון דן, בו יבנו בית ספר וגני ילדים לשכונה.

3. לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, לאוכלוסיה חזויה קיים מחסור בשצ"פ שכונתי ועירוני.

4. בשל הקרבה לפארק הירקון ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק, לפיכך ניתן להקצות בתכנית חניון דן שטח כ- 2.0 דונם בלבד לגינה שכונתית.

עדכון אפריל 2022 בהמשך לחוות הדעת שניתנה בפברואר 2016, מאשרת הקצאת שטח של 6 דונם ביעוד בנייני ציבור ושטח של כשני דונם ביעוד שבצ/שצפ, המאפשר פיתוח גינה מקומית במסגרת קידום תכנית מוסד דן

בברכה

מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור :

התוכנית מציעה מגרש לצורכי ציבור בשטח של 6 דונם. זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ'

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	על פי תא/5000	מבוקש במסגרת התוכנית
רח"ק		4	
זכויות בניה- שטח כולל	מ"ר 8,579	76000	
מסחר מתוך סה"כ	מ"ר -	1500	
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	77500	
גובה	קומות 2	עד 15	4+
	מטר 100 מ' מעל פני הים		
יח"ד	16	750	
תכסית	20-30%	60%	
קולונדה – ציר ירוק		בקומת קרקע תשמר רצועה של 8 מ' לכיוון ראול ולנברג למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0473637	שם התכנית תא/מק/4684 - מוסד דן	מניש התכנית א.מ.ד. פיתוח נדל"ן וחסיקות בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חתכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למיט נוסא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז חסעיף בחוק
לדוגמא: מינו שטח מוסד דן כולל חניון תאוטובוסים והקמת פרויקט מגורים בשטח זה בשטח כולל בן כ- 38 דונם	62 א. (ג), 62א(א), (11), (4), (5), (9) ו- (19) חוק התו"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיתוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון מתחם 209 מוסד דן – מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות	תוכנית מפורטת תוערך לכלל מתחם בהתאם לעקרונות הבאים: - בקומת הקרקע - בחיוב מרחש רזון - תיבוח חזית - מסחיות - ניתן יהיה לשלב
		+

שימושי מגורים מלונאות ומשרדים - התכנון יתייחס לאפשרות לשלב תחנת מתע"ן במפלסים העיליים /תחתונים של הפיתוח בכל הנדרש/גיתן יחולו תוראות עיצוב רחובות בדיון להפקדה תשקול הועדה: קביעת שימושי משחרר 1 בקומת הקרקע בחזית לרחוב קביעת זיקת הנאה לעיבוד בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי + התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב	פנחס רזן ר-21		
לפי התכנית כוללת רק את צומת הרחובות בין מנחם ריון לראול ולנברג ואינה כוללת חזית אל הרחוב	הוראות לעיצוב רחובות 5.3.5	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר ירוק עירוני נספח עיצוב עירוני: בניית עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות,	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי:
+ ייעוד מבאיית מגורים די+שפ"פ+דרך +שצ"פ + מבנים ומוסדות ציבור עמיתות- 52/ת"ד/דונס	לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים די' תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנית כוללת מגורים ביעוד שטח ציבורי מתוח, שטחים ביעוד שצ"פ/שבי"צ ומגורים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור	לפי סעיף 3.1.1 (ד) ולפי סעיף 3.2.4 (4) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע לפי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.2.4 (ב) רח"ק מורבי 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
+	3.1.4 (ה) גודטראות למגורים 3.1.4 (ו) רח"ק 1	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על רח"ק המורבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע

שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד	שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד	למעצלות לשימושים ציבוריים	למעצלות לשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכנית תקפות	לפי תכנית תקפות
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקומות חריגה לסיביות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב, (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עליות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמחשת התרחושים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם להמחשת העיצוב העירוני ובנספח לעיצובים בתוראות התוכנית. (4.2.6 א)	בהתאם להמחשת העיצוב העירוני ובנספח לעיצובים בתוראות התוכנית. (4.2.6 א)
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 תוראות כלליות (4.2.11) ותוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת נעצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)
הקצאת לרפי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשרים אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר
הוראות לסבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, סטל יסוד ציבורי וימנהל לנגיססי מופעים בתשרים אזורי חושי	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד), בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתתאם לסעיף 3.5.3 (ב)	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד), בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) ובתתאם לסעיף 3.5.3 (ב)
קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	התוראות נוגעות למגוון אזורי המאגרים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מוקומי, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד), 3.6.1 א 3.6.14 רחוב מוקומי 3.6.13 (2) - י (5) ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) ותוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד), 3.6.1 א 3.6.14 רחוב מוקומי 3.6.13 (2) - י (5) ציר ירוק עירוני
הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) הקו חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 3.8.2 (ד) ירוק עירוני עירונית	3.8.1 3.8.2 (ד) ירוק עירוני עירונית
אופות סביבה - סעיף 4.4 חגורת תכנית בעלת תשלוח סביבתית (4.4.1)	לפי תכנית תקפות	לפי תכנית תקפות	לפי תכנית תקפות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בועדה הבאה

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-222' מיום 08/06/2022 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התוכנית תואמת תא 5000, תוכנית שיוצרת דופן לראול וולנברג ונותנת מענה למה שקורה בגדה השנייה של פארק הירקון, מול שטח התוכנית נמצאת תחנת רק"ל – הקו הירוק, ולכן, נכון לתת מענה ולהעצים את הבינוי ואת הצפיפות במקום, שהקו הירוק יתן מענה לנושא פתרונות התחבורה. יש כאן שימושים הכוללים חזית מסחרית ברחוב ראול ולנברג ומעברים מהשכונות הסמוכות אל מעברי חציה רבי קיבולת לכיוון פארק הירקון.

אדריכל משה צור : מוסד דן, הדבר העיקרי הוא שניסינו לפנות את המפגע של מוסד אוטובוסים שנמצא ברחוב ראול ולנברג. (מציג את התוכנית במצגת)

מנדי רוטברד : חזית מסחרית, ציר ירוק ומעליו המגורים וחיבור משמעותי דרך הפרויקט לצד השני של השכונה. בצד השני של הרחוב, רואים את תחנת הרכבת הקו הירוק. אנחנו רוצים ליצור כמה אזורים המתמייכים למצב בסביבה, פנחס רוזן וראול ולנברג, שטח חום מאוד גדול שאנחנו נותנים, חזית מסחרית לכיוון ראול ולנברג עם נגיעות של מסחר בתוך המתחם עצמו. יש שטחים לא מבוזבזים בתת קרקע, כל נושא הבנייה הירוקה וקיימות טופולוגיה, התכנית מחלקת את הפרויקט למספר שלבים, כל השטח, כפי שנאמר, בין הבניינים הוא נגיש ופתוח לציבור. יש עוד שני מגרשים בבעלות החברה, פרויקט הופך את מגרשים הפרטיים למגרשים ביעוד שצ"פ... ציר ירוק על דופן רחוב ראול ולנברג חלקו במגרש וחלקו בתחום הדרך. רחוב הציר בתוך המגרש 8 מ' שמצטרפים ל-6 מ' בתחום הדרך מתקבל ציר ירוק ברוחב של כ-13 מ' במינימום. הפרש הגובה הוא נושא חשוב, ונותן פיתרון להצפות בתחום פשת ההצפה. הבינוי ממשיך את הרקמה העדינה שנמצאת בשכונה, ומציע גובה של 7 קומות הגובל בשכונה הקיימת. מוצע ציר ראשי שמחבר בין החלק הצפוני לדרומי בתחום המגרש. בנוסף, מוצעים 2 גינות פנימיות בתוך האזורים המבוזבזים שמצטרפים אל הפארק ואל הככרות שנמצאות בשני הקצוות. במבט מכיוון צפון רואים בצד ימין את תחנה של הקו הירוק. מוצעים בקרבת רחוב משמר הירדן 15 בניינים של 7 קומות, התכנית מרחיבה את דרך משמר הירדן, לתוך המגרש הפרטי כדי לא לפגוע בעצים בוגרים קיימים לאורך הרחוב. התכנית מציעה דבי 15% מסך 730 יחידות דיור סחירות. בתכנית יש 20 יחידות דיור של העירייה.. בעקבות הדיון שהתקיים במפגש עדכון הציבור, נבדקו חלופות תנועתיות, בנושא כניסות לחניון במגרש. לתכנית נספח תנועה המציג מצב 2 כניסות, כניסה ויציאה ממשמר הירדן, אותה רמפה תשרת את מבנה הציבור שייבנה. ובקצה של רחוב נחלאות כניסה נוספת, שתי הרמפות תאפשרנה מיתון של כל אחד מהאזורים האלה. רמפות האלה מאפשרות לרכב כבד להיכנס לתת קרקע. רכבים המגיעים מצפון לשכונה ניתן להיכנס דרך הרחובות הפנימיים. החלופות בחנו כניסה מרחוב פנחס רוזן ואו כניסה דרך השיקוע ביצירת שיקוע ניצב כניסה למגרש. (מבקש להוסיף לפרוטוקול תיקון- לגבי תכנית ח' – יש להגדיר שינוי ולא ביטול).

אירית לבהר גבאי : אנחנו מדגישים שהתוכנית מייצרת שכונה חדשה, רוצים ליצור גם את טובת השכונה וגם טובת השכונה הקיימת, כיום מוסד דן מהווה חייץ בין הרחובות בשכונה החדשה אנו, יוצרים אפשרויות להתנגדות נוחה. העיקרון שלנו שבתוכניות מאפשרים גישות רכב פרטי מרחובות משניים, רחובות פנחס רוזן וראול ולנברג הם צירי תחבורה ראשים בדגש תחבורה ציבורית ורק"ל עם הרבה ה"ר ורכבי אופניים, ולכן אנו לא מאפשרים מהם גישה..

הכניסה תהיה מרחוב משמר הירדן והכניסה השניה מנחלאות שהוא היום רחוב חד סטר ואנו מרחיבים אותו והופכים אותו לדו סטרי..תקני החנייה יהיו

מופחתים לתקן של 0.8 בהתאם למדיניות העירונית, שאר השימושים בתקנים של אזור א בהתאם להפעלת

הרק"ל. מבחינת הולכי רגל, הרבה שטחים בזיקות הנאה, מסלולי אופנים וחניית אופניים, התחבורה הציבורית עוטפת את התוכנית גם בראול ולנברג ופנחס רוזן.

ליאור שפירא :מסתכלים על חלופה אחת, כמה נתיבים בכביש ראשי?

אירית לבאר גבאי :יש בעיה של השיקוע שקיים שם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

מיטל להבי: למה לא להאריך את השיקוע למה כל התנועה מגיעה מהרחובות הקטנים? תכניסו את כל התחבורה בתת קרקעי. להאריך את השיקוע למשמר הירדן.

אודי כרמלי: השיקוע מתחיל מיד אחרי משמר הירדן אם נאריך את השיקוע זה פוגע בצומת.

ליאור שפירא: אני מדבר על חלופה 1 ששם לא צריך שיקוע, מאוד קלה ליישום.

אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות ולפי המדיניות העירוניות אנחנו מעדיפים רחובות הראשיים הם מוטי תחבורה ציבורית ללא כניסות למגרשים

ליאור שפירא: האם 2 נתיבים נקרא רחוב ראשי

אירית לב הר גבאי: כן זה נקרא רחוב ראשי. יש בו הרבה מוטי רגל. זה פרויקט שמוסיף כ- 600 חניות.

אודי כרמלי: קיימת מדיניות ברורה, לא מאפשרים כניסות ויציאות לכבישים ראשיים, רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן הם צירים ראשיים לכל מזרח העיר. לעשות פצע בתוך הדופן, שיחתוך שביל אופניים מדרכה וחזית מסחרית זאת לא השאיפה שלנו.

מנדי: חלופה 2 – מינהור האזור הזה הוא תחת שטח ההצפה.

דויד בר: נציג הדיירים נולדתי בשיכון ד' לפני 26 שנה. למדתי בתיכון עירוני י"א גר ברחוב תבואות הארץ ליד תיכון עירוני י"א. בנוגע לדבריו של מה"ע הפרויקט ב"טופ גן", שביל האופניים מסביב לפרויקט הוא לא שביל אופניים שיעשה בו שימוש אל שביל האופניים אפשר להתחבר בהרבה דרכים. הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם בפועל, התוכנית מוצגת על 37 דונם למה נוספו שטחים שטחים שבגנים מקבלים את עוצמות הבניה. 758 יחידות דיור 37 יחיד לזדונם שטח בניה עירונית לפי תא 5000. תא 5000 מגדירה מינימום כבר מכילה 18 יחידות דיור לדונם. כבר בתחילת התוכנית יש קפיצה של 6 יחידות דיור לדונם. בנוסף, אין שום חיבור של הפרויקט לפארק הירקון. לכל אורכו עם השכונות. זאת ההזדמנות האחרונה לחבר את פארק הירקון לפרויקט הזה לשיכון ד' ולרמת החייל, אין שום התייחסות לפארק. בהוראות התוכנית אין מילה לגבי פארק הירקון זה עוול לתכנן פרויקט עם 19 קומות בשיתוף מציגים 15 קומות. קיימת תוכנית נוספת של בניין 40 קומות עם רח"ק 20 כאשר לא מדברים עליה כאן. מדובר על בניית שכונה לא על הקמת פרויקט. אין בה כביש שעובר בה אבל צריך לחשוב בצורה מאוד גדולה על התחבורה שלה. נציג התכנון טוענים כי יש תחנת רק"ל, אבל לדוגמא בקו ירוק צפויים לעבור 65 מיליון נוסעים ביום 62 תחנות והתחנה יכלה לקחת עד 2000 נוסעים. כל הפרויקטים שנעשים ליד הקניון ובני ברק גם מגדל צ'מפיון היום נבנה בו מגדל עצום, שיעמיסו על הצומת הזה. היום בבוקר נדרשנו לעמוד לפקק למעלה משעה ביציאה מהשכונה. בנוסף יש אצטדיון כדורגל ברמת גן ואצטדיון שמתוכנן להיות מאחורי רמת החייל, נווה שרת, יכולים לראות את התוצאות של כך. שוק צפון נהפך לשוק רפאים, אי אפשר להתקרב לאזור בשעות העומס, הפרויקט הולך להעצים את כל העניין הזה. המטרה אם יקרה זה יהיה בעוד 30 שנה כיום קיים שיקוע בראול ולנברג הפתרונות הם רבים, אחד הדברים שמצלצלים הכי טוב זה הצורה שזה הוצג היום אתם התפלאתם איך כל כך מהר סיימו להציג את הפרויקט הזה. הפתרון שמתחבר גם עם השיפוע לחניון מתחת האדמה לכיוון איזור התעסוקה של עבר הירקון של רמת החייל בלי רמזורים כי הפניה היא צוואר בקבוק, גם יפתח אותו שיקוע. השיקוע שיהיה חיבור תת קרקעי. חלופה מס' יכולה להיות מתחת לאדמה.

עו"ד יעל: אני גרה בצד השני של רחוב משמר הירקון. אפשר יהיה לחבר פארק הירקון נמצא מבחינתנו בהישג יד מעבר לכביש אבל הכביש הוא עם 7 רמזורים, אני לא לוקחת ילדים קטנים ברגל לפארק. ההצעה היא להאריך את המנהרה שקיימת בראול ולנברג עד לכניסה לרחוב הברזל. אם המנהרה תגיע עד לשם, ובתוכה יהיו כניסות ויציאות לפרויקט החדש. המנהרה נמצאת בצומת פנחס רוזן וראול ולנברג שם קיימת מנהרה.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים להתייחס לפרויקט איך אנשים יכנסו ויצאו מהשכונה?

עו"ד יעל: תחילת ראול ולנברג הפרויקט משם, היציאה לא תהיה ממשמר הירדן היא תהיה בראול ולנברג.

ליאור שפירא: כנראה לא היית בתחילת הדיון, בחלופה 1 יש בעיה של הצפה ולכן היא נפסלה.

אלחנן זבולון: כל תוכנית שמגיעה בצפון מוסיפים דירות בבלי יש התנגדות בכל תוכנית במרכז העיר או מקום אחר בעיר היתה מחובקת רק בצפון יש לא ברור מה רוצים.

דויד בר: חזית מסחרית לכיוון ראול ולנברג, אמורה להיות לכיוון רחוב פנחס רוזן. שטח למבנה הציבור 6 דונם נעלם מעינינו לא ברור מה יהיה שם, אם יהיה ביי"ס איפה יורידו את הילדים לבית הספר? איך יוכלו לצאת מהשכונה. שצ"פ 538 מ' ושצ"פ 1200 מ' היום הם ביעוד מגורים ורוצים לשנות אותם לפי תוכנית צ' שמתירה התרות גדולות. מה יש ב-6 דונם שבצ"פ 19 קומות לא ברור למה עלה מ-15 קומות שתוכנית המתאר מתירה זאת. כתושבים אנחנו רוצים שהפרויקט הזה לא יהפוך לסיוט, נכון יש פרויקטים שמכבדים אותם ויש לבדוק את עניין העוצמות שהוא מקבל וגם בעניין התחבורה שהוא מקבל. זה לא טרחני לבוא ולשאול שלאולות. אמור לקום אצטדיון לפי תא 5500 אמורים להיבנות הרבה משרדים ברמת החייל, אי אפשר לקחת את הצומת הזו ולזרוק לפח, היום אי אפשר לעמוד בצומת.

אסף הראל: שני דברים כלליים, אחד לגבי התייחסות התושבים והשניה על התכנון. העיר גדולה ומשתנה, ובכל מקום חוזרת ההתנגדות לשינוי. פתאום רחוב הופך למסחרי ועולים לגובה ונהיה צפוף וזו החלטה שכל חברי הוועדה עומדים מאחוריה. ת"א 5000 היא נכונה וצריכה לגדול לא צריך לעשות קישור בין צפיפות לאורח החיים הוא מיושן, יש ערים צפופות נפלאות זה תלוי התכנון. בעיני 30 קומות בבסיס

מס' החלטה	התוכן - תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

והפוטנציאל החברתי והמדיני, זה רק עושה טוב. התולדה של הדבר הזה, אי אפשר לתת פתרונות תחבורה. לא תיכנס כמות כזו של רכבים פרטיים אבל לא תהיה דרך להמשיך אלא ע"י הפעלת תחבורה ציבורית מי שיש לו רכב פרטי צריך להבין זאת. כל השיקוע הוא לא פתרון זאת מחשבה מיושנת לא להמשיך לייצר אותם, השיקועים הם פגיעה. הפרויקט לא הולך עם המחשבה על העירוניות עד הסוף. רחוב נחלאות אתם מתייחסים אליו כרמפה ולא כאל רחוב עירוני עם מסחר, כניסה מפנחס רוזן, היה משנה את כל האופי של הפרויקט הזה. זה רחוב בתוך עיר יש בו מסחר יש בו דופן מסחרית, עוד כניסה עוד יציאה, זה היה רחוב משני, היינו יכולים לעשות עוד רמפה, כל הדופן של הנחלאות בעיני מפוספסת. פנחס רוזן גם לא מקבל את החזית המסחרית. הפרויקט יש לו כוח הוא מאוד מתוכנן בפנים למעט ה-6 דונם. צריך להבין מה קורה שם לכיכר לכל המרחבים לאן מובילה הגינה הזאת, צריך לתת פתרונות של הדבר הזה. צריך תיחום בסיסי איך כל המשולש הזה עובד, נחלאות מפוספס לגמרי גם משמר הירדן מפוספס. הייתי מוסיף אם כבר מאשרים את הפרויקט, בכיכר העירונית לחזק אותה לתת עוד אופציה של מסחר בצומת שלה. מדובר בפרויקט שיכול לקבל הרבה יותר, הוא מאוד מתון, העוצמות כאן הם בסדר. אני חושב שכן צריך לחפש את העירוניות ולהבין את ה-6 דונם.

ליאור שפירא: אני לא רוצה להשוות בין השכונות, עוצמות שאנחנו מאשרים במקומות אחרים הם גדולים יותר. הייתי רוצה שנשקול את רחוב נחלאות, אני חושב שניתן לעשות בו משהו אחר. נראה לי חלופה 3 יש פניות ויציאות והיא מידתית לעניין הזה. מה יהיה בשטח הציבורי הצפוי?

אודי כרמלי: בית ספר 36 כיתות.

חן אריאלי: לא דובר על ההיבט הסביבתי 30 מ' מהתוואי של הירקון האם בחנו את ההשפעה על החי והצומח. ברור עומס גדול על התשתיות לא רק התחבורתיות ויש לעשות שם עוד מחשבה. מבחינה תחבורתית לא דובר על הגישה למבנה הציבורי ואבקש לראות פתרון לגבי הגישה למבנה הציבורי. אודי כרמלי: כנראה שיוקם בית ספר 6 דונם 36 כיתות ו-6 כיתות גן ו-15 יחידות דיור. יש כאן הפקעה גדולה מאוד, מייצרים דופן לרחוב. של בית ספר שימוש קריטי לאזור. חן אריאלי: לגבי הדב"י, אני חושבת שגודל של פרויקט כזה 15% לא מספיק וצריך שיהיו דירות בכל הגדלים, הרי השקנו תוכנית דיור ויש להגדיל את הדב"י באזור הזה. מיטל להבי: לאור הצרכים בתא 5000 ובתא 5500 איך אנחנו מרשים להסב שטחים שנותנים שירות לתחב"צ לשטחים מגיבים מבלי שתוצג פה חלופה. סימנו אזורי איתור למסופים אם אנחנו מאשרים הסבה ליעודים חלופים, מי יביא לנו את האיתורים.

ליאור שפירא: אישרנו

אודי כרמלי: רמת החייל יש לה עבודה נרחבת ומסיבית של מסופים בדרך כלל לא שמים מסופים ללא שכונה.

מיטל להבי: הפרויקט שעמד הוא 22 דונם וכל היתר והתוספת והגדילה את השטחים ויוצא שנותנים רח"ק על שטח ששליש הוא בכלל קרקע עירונית ועל השליש הזה היינו צריכים להגיד ש-50% שיהיה לדיור בר השגה. ב-37 דונם יש איחוד וחלוקה לא מפורט בתקנון. 22 דונם שייכים לחב' עמד שאר 37 שייך לעירית ת"א. למה לא מגדילים את הקו הכחול לדרום כדי לחבר את השכונה לפארק? אין מעבר חציה באמצע מקטע דרך. אני נגד רחובות שכונתיים קטנים שהופכים להיות מעבירי דרך. אני ביקשתי שיביאו פתרון דרך רחוב ראשי ולא רחוב משני שלא יפגע באיכות החיים. כמו אבן גבירול שחותך נתצ"ם. אסף הראל: בגלל זה הפתרון להוסיף רחוב וזה לא משנה את היררכיית הרחובות. אני בעד להאריך את נחלאות ומנחלאות מזרים את התנועה.

אודי כרמלי: הוא יהיה יותר עמוס ממשמר הירדן אני לא חושב שזה נכון.

מיטל להבי: הפתרון התנועתי הוא רחוק מלהשביע רצון. הפתרון שמציעים לא מקובל וחלופה מס' 3 הופכת להיות חלופה שעומדים לבנות אותה בלי להרחיב את נחלאות. מדובר בבנייה מאוד צפופה וזה נראה גוש בנינים צפוף והשאלה למה לא הולכים לרח"ק מקסימום ל-4 ומקנים את הזכויות. גודל השטחים לא יפחת מ-100 מ' האמירה של זיקת הנאה בגול 5500 מ' ואיך זה יחולק לשטחים קטנים עד 100 מ' בפרויקט כזה צריך שיהיה מרחב של זיקת הנאה שגודלו לא יפחת מ-400 מ'. האמירה תוכרע במסגרת היתר הבנייה לא תאפשר לשחרר את התב"ע לקידום בצורה שהתוכנית הוצגה. מתוקף מה אנחנו שותלים את 5500 זו בעיה אם רוצים את פתרון של חלופה 3 לתנועה אם אנחנו עושים שם את כניסת החניונים הוא ישרת את הבנין של 40 קומות. אני רואה הקצאת שטחים לצורכי ציבור ביעוד מבנים אבל צריך לפרט. אני הייתי רוצה בשלביות הביצוע תקנה תנאי לחלופה של מוסד חלופי מקום לאוטובוסים כרגע אנחנו סובלים ממחסור. אני צריכה מסופים חוקיים. אני רוצה קישוריות לפארק מעבר בטוח שרמת החייל ושכונת רביבים יהיו מחוברים. קומת המרתף העליון שתהיה בגובה עד 7 מ'. מרתף עליון איזה סוג של משאיות נכנס בגובה 7 מ'? לפרויקט G בצמרות לא נכנסות משאיות, לכוך הצפון לא מצליחות להיכנס משאיות. לגבי 15% יחידות דיור להשכרה האם אנחנו יכולים לדרוש יותר מ-15%? אני מבקשת שה-15% יהיו מהמטראג' ולא מהיחידות. איפה הבה"ת תשלחו אותו. אני מתנגדת לתוכנית התחבורתית לשתי הכניסות מרחוב נחלאות ומשמר הירדן. זיקת הנאה של 7700 מ' זה לא דבר שניתן לסגור אותו במסגרת היתר או מסגרת תוכנית עיצוב צריך לראות איפה זה עובר ומה היעוד שלה. אני מבקשת הסבר על טבלת ההשוואה את התכנית. שתא 5000 קובעת 60% תכנית על קרקעית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסד דן
-	דיון בהפקדה

חיים גורן: אם היה ניתן לעשות איזשהם דיוקים שישפרו את היבט התחבורה לתוכנית ולסביבה שלה אז זה היה יכול לפתור את חלק מההתנגדויות.

מלי פולישוק: האם עשו סקר זיהום קרקע? יש להניח שיש זיהום בגלל שזה היה מקום חניה של אוטובוסים זיהום? לגבי מנהור תחבורתי, שהשיקוע זה גרוע אבל מינהור נותן פתרון. לגבי השיקוע אין בעיות הצפה בשיקוע הקיים, אם יש איזשהן חששות ניתן לפתור את זה. אורית ברנדר: התקיים מפגש לעדכון הציבור והצגת התוכנית ומפגש נוסף לבקשת הציבור בשכונה, שוחחנו והבהרנו את התכנון. מבחינת מסופים: בנווה שרת מתוכנן מסוף גדול האמור לתת מענה בכל ההיבטים התחבורתיים, מופקדת תוכנית ציר עתידים וחלק מהבעיות שקיימות באזור אמורים לקבל מענה לנושא על ידי הסתת המסה של הרכבים מזרחה.

אודי כרמלי: גם פרויקט הזה יאוכלס בעוד לפחות 5 שנים. אורית ברנדר: נעשה סקר גדול ומקיף לכל הנושא של זיהום קרקע, וההיבטים הסביבתיים, התכנון מאפשר מעבר של אויר רוח של הסביבה לא כל כך ברור לי לגבי החי והצומח הקיימים מדובר על מוסד. רוני קינסברנר: לגבי תועלות ציבוריות מוצע דיון בהישג יד. הדיון בהישג יד תואם למדיניות שאושרה 15% מיח"ד לתקופה של 25 שנה 40% הנחה. גם דמי הניהול מסובסדים. לגבי התמהיל הדיון הוא משקף את תמהיל הדיון של הפרויקט בכללותו לכן החשש שיהיו פה דירות של 30 מ"ר לענין הדב"י אין לו בסיס. מיטל להבי: לא לעשות תקנים מופחתים כדיירם בדיון בר השגה כמו תקן החניה.

רוני קינסברנר: העיריה לא יכולה להגדיל את היקף הדב"י. מיטל להבי: למה העיריה נכנסה עם כמה דונמים ומה יוצא מזה שהעיריה קבלה רח"ק 4. רוני: זיקות הנאה הם בהיקף גדול והתחזוקה תהיה על ידי העיריה והיזם יממן. אודי כרמלי: הריבועים שיש בין המעברים אלו שטחים כלל ציבוריים. 3 המרחבים הם מרחבים פתוחים המשכים.

רוני: תנאי להפקדת התוכנית בפועל 1. חתימה על הסכם דיון בר השגה. 2. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים בתוכנית על ידי עיריית תל אביב. אורית ברנדר: אישור של מועצת העיר לנושא של השטחים הפתוחים בבעלות עירונית בתוכנית המוצעת. אסף הראל: התועלת הציבורית היא לעוד 25 שנה, אין לנו יכולת לקבל משהו לצמיתות הרבה תועלות ציבוריות אחרות זה לצמיתות.

אודי כרמלי: תוכניות על קרקע עירונית יכולה להיקבע לצמיתות כאן מדובר על קרקע פרטית. קרקע פרטית. רוני: בהיטב הכלכלי אם הדירה אפשר למכור אותם אחרי 25 שנה ואם הם לצמיתות המשמעות היא אחרת.

ליאור שפירא: חוקית אני יודע שזה בלתי אפשרי. אנחנו לוקחים את השטח מכח החוק ותוכנית המתאר קובעים יש הקצאה ציבורית ויש תועלות ציבוריות שנותן לנו לעלות ברח"ק. אי אפשר לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה וזה מה שהעברנו במדיניות. אתה לא יכול לקחת שטח חום ולעשות אותו מניב. הראל אברהם אוזן: אנחנו עושים דב"י לשטחים שלנו. השטח החום נועד כאן לצרכים אחרים. אודי כרמלי: יש הקצאה ציבורית שהיא נגזרת מכמות יחידות הדיון, העמסה של הפרויקט על כל המכלול והדרישה למבני ציבור. ויש תועלות ציבוריות שהפרויקט נותן. אנחנו לא יכולים לקחת שטח חום לטובת שימוש סחיר אלא אם זה היה שטח עירוני מלכתחילה. 50% דירות על שטח עירוני בבעלות עירייה, יכול להיות אך ורק בשטח בבעלות עירונית מראש, אסף הראל: תיקון ב-5500, לכאורה.

אודי כרמלי: אני יכול לכפות בשטח חום פרטי. אנחנו נעשה את זה במקרים בבעלות עירונית שהוא על שטח שלנו.

הראל אברהם אוזן: המספר 25 שנים, כתוב בתוספת השישית, אנחנו כרגע נותנים לזה פרשנות שאומרת שזה לא מקסימום אבל יכולים למתוח זאת אבל כבר מתחנו את החבל לא היכינו לכך. אסף הראל: למדנו בשבועות האחרונים שדיון בר השגה ניתן למתוח את החבל בואו ננצל את זה. הראל אברהם אוזן: כשעוסקים בפרשנות יש שאלה של סבירות. הפרשנות שנתנו היא סבירה, החוכמה זה להצליח להעביר דברים.

אסף הראל: אני רוצה לצמיתות ולכן בעיניי 40 שנה זה סביר. הראל אברהם אוזן: את הפרשנות שלך לא נוכל להצדיק במסגרת הסבירות. ליאור שפירא: למה שאנחנו לא נוותר על 2 דונם ונחליט שמתוך ה-6 דונם לעשות דב"י אז הדבי יהיה לצמיתות.

מיטל להבי: מאחר שתא שטח מיועד להיות 40 קומות ברח"ק 20. אודי כרמלי: התוכנית הזאת מאושרת מכח תא 5000, תא השטח אושר ע"י הועדה כאחד מהרעיונות לתא 5500 זה עוד לא אושר, התוכנית הזאת לא מכילה את האופציה הזאת. 1. אנחנו מיעדים את הקוביה לתעסוקה.

לגבי המקום האורבני בתוך השכונה, אחת התפיסות שלנו שאנחנו באים לייצר העצמה משמעותית ומה שהתושבים אמרו כאן הוא נכון מאוד. יש כאן העצמה ותוספת משמעותית של יחידות דיון, לעניין

מס' החלטה	התוכן תא/מק/4684 - מוסד דן דיון בהפקדה

המגמות תוספת היחידות בצפון יש תמהיל בדרפט דירות גדולות ביניים וקטנות, הממוצע הוא יחסית קטן כי רוצים לאפשר דירות נגישות למגוון אוכלוסיות, אבל עדיין יהיו דירות של 110 מ"ר. אולם מבחינת מצאי דיור הממוצע הוא 120, 140 מ"ר. אנחנו מחפשים לראות דירות צנועות יותר שמאפשרות לצעירים להגיע לגור בשכונה הזאת וזה קו המגמה.

לעניין השפה הארכיטקטונית האם נכון להפוך את רחוב נחלאות לכביש בהיררכיה שנייה, שבעצם יינקז את כל שיכון דן ורמת החייל דרכו במקום רחוב משמר הירדן. אם רוצים לייצר שם מקטע עירוני שמחציתו הוא שטח חום אינטנסיבי, כנראה ב"ס. בית הספר ייצר לו דופן פעילה לרחובות נחלאות ומשמר הירדן.

לעניין זיקות הנאה ולכל המרחב הזה, ניתן לראות במסמכי התב"ע יש סימון מדויק. האמירה של ה-100 מ' שלא נגיע למצב שיהיה איזשהו פרצלציה של זיקות הנאה לא נאפשר זאת ורואים זאת כבר בתב"ע. יש כאן שטח ציבורי מובהק ומוחזק על ידי עיריית ת"א. יש לו זיקה לפארק הירקון, הציר הירוק המלא מפנה אל הפארק אין אפשרות אחרת ושיקוע נוסף שם הוא עצם בגרון.

נושא התחבורה: התפיסה שאנחנו מדברים כאן על כבישים ראשים ולא משניים היא לא אומרת תעזבו את הרחובות הראשים ושהרחובות המשניים יסבלו. חשיבות של הנת"צים והמשכיות של נת"צים ברחובות ראשיים- בכל המרחב של פנחס רוזן יש נת"צ. יש לנו פרמידה שאומרת קודם האדם, אחר כך רוכב אופניים, אחר כך תחבורה ציבורית בסוף זה הרכב. מה שמציעים עכשיו לקחת את הרכב הפרטי ולהעלות אותו מעל התחבורה הציבורית. אי אפשר להסתכל על פנייה אחת. לכן כתפיסת עולם אנחנו באים ואומרים שאנחנו מזינים פרויקטים מרחובות משניים גם מתוך ההבנה שההיקפים שאנחנו מדברים כאן, מדמיינים 300 רכבים שיוצאים במכה אחת, כל תפוסת התנועה שאנחנו מדברים כאן ישתנו אבל זה ייקח זמן. אנחנו רואים את השינויים שהם מבורכים, כתפיסת עולם לא צריכים לבנות את הפרויקט לפי העומס שהיה אתמול ומסיקים מה יהיה שם בעוד 10 שנים זה ישתנה בצורה משמעותית. נושא תקן

החנייה מ-1 ל-0.8, למה ההפחתה היא משמעותית, אלו בדיוק הדוגמאות שעליהם דיברנו במקום הזה, יש כאן איזשהו איזון שאנחנו יכולים לייצר בתוך המרחב הזה. מצד אחד אנחנו רוצים להוסיף מגורים אנחנו צריכים שהמקום יהיה ציר אינטנסיבי תהיה כאן תנועה זאת צומת פקוקה, והיא תמשיך להיות כזאת.

מאחר ואנחנו רוצים להכניס לתוך פנחס רוזן חלופה 3 המשמעות של זה הנת"צ שקיים שם היום יהיה נת"צ נכה. נכון גולף כיתן נעשה המטרה לא לייצר קסטות והאטות תנועה על צירים בהיררכיה ראשונה יש חלופה. עמדת אגף התנועה אומרת בצורה ברורה מערך התנועה הוא סביר מספר מכוניות שיהיו כאן, מייצרים עומסים הרבה יותר גבוהים בתוך תאי שטח כאלה. מתוך ההבנה שלא כל מי שישתמש בפרויקט הזה ירצה לצאת ולהיכנס מהחניון. יש לנו הבנה שהמרחב הזה יעבוד אחרת. ישנה תחנת קו ירוק, מי

שירצה להיכנס לעיר, יעלה על הקו הירוק וייכנס לעיר. אין ספק שתהיה החמרה מדובר במונחים עוד 5 שנים. יש כאן פתרון שהוא פתרון סביר וטוב. אגף התנועה עשה את הבדיקות ואומר שהדבר הזה מתפקד.. יש לנו מערך תחבורה ציבורית עובד אומנם לא תוך שנה אחת אבל במשך השנים. לגבי השפה ולדפנות השונות של השכונה האם נכון שמשמר הירדן צריך לקבל חזית מסחרית אנחנו חושבים שלא כי חשוב לשמור על היררכיה 1 וולנברג ופנחס רוזן היררכיה אחת, משמר הירדן היררכיה 2 – נחלאות

היררכיה 3. נחלאות כן צריך להישמר כרחוב פנימי שמשרת את השכונה שם. ימצאו פתרון לכל דבר הרחובות יורחבו ויהיה מקום לאוטובוס לעמוד.

אסף הראל: לעצור רחוב ולא להאריך אותו- כן צריך לתת לרחוב להגיע עד לרחוב הראשי זה כל כך נכון. אודי כרמלי: ברגע שאני מחבר את רחוב נחלאות אני דופק את כל זרימת התנועה בפנחס רוזן. כי ברגע שמייצר מצב צר בין צמתים של מכוניות עומדות, אני מייצר מצב תנועתי גרוע יותר מהמצב שמוצע כאן. עירונית אני מסכים איתך. אז נחלאות עובר להיררכיה שניה.

אסף הראל: שזה בסדר נחלאות הופך לרח' ביניים הוא נותן חיבור בין האינטנסיביות בין הרחוב לפרויקט כמו משמר הירדן

אודי כרמלי: תאורטי צודק אבל כאן יש קונפליקט שמעמיסים את שכונה. אנחנו מנסים לבצע איזון בין שני הדברים. ברגע שפותחים את נחלאות לפנחס רוזן הוא הופך לרח' סופר עמוס.

אסף הראל: אתה לא יכול לעלות באורבניות ולא לעלות בגריד העירוני
אודי כרמלי: אתה מדבר מנקודת מבט של מכונית ולא הולך רגל, יש נגישות של הולכי רגל, יש נגישות של רוכבי אופניים. הציר של נחלאות קיים ומוצע בתוכנית כל מי שירצה לזוז שם יוכל לזוז בצורה טובה מאוד. מה שאתה מדבר עליו זה המכוניות זה מה שחשוב לך לייצר עוד תנועת מכוניות. מי שימלך במקום הוא הולך הרגל האופניים והתחבורה הציבורית

אסף הראל: מה יותר יעודד את הולך הרגל כציר רח' שיהיה בו מסחר מצד אחד או רחוב קטן.
אודי כרמלי: יש שם עוצמה מסחרית גדולה מאוד לאורך ראוול ולנברג ופנחס רוזן, הערה על הכיכר מקבל אותה נבחן איך אפשר ליצור בכיכר עוד אלמנט מסחרי כסאות שולחנות נבדוק ונכניס להחלטה. אולם להגיד שרח' נחלאות צריך לקבל דופן מסחרית לא נכון. אני לא מתחייב שיהיה שם בית ספר, ואשכול גני ילדים שהם מייצרים פעילות פי 10 מאשר תעסוקה ומסחר. לא נכון בכל מקום בעיר לייצר עוד מסחר בסוף צריך לבדוק איזון והתוכנית מאוזנת וטובה. אנחנו קיבלנו מרחב מאוזן ושפוי עם הרבה מאוד זיקה ציבורית ותפיסה נכונה של רחוב ופרוגרמה וכמות דירות ודיור בר השגה ותמהיל דירות מרחב ציבורי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4684 - מוסך דן דיון בהפקדה

יושטח ציבורי ענק שיתן בשורה לכל המרחב הזה. יש כאן תוכנית שמאזנת בהרבה מאוד צורות רצונות מצד אחד ושאיפות ופוטנציאלים בצד השני. אסף הראל: אתם מפספסים את רחוב נחלאות ותשקלו מחדש.

ליאור שפירא: הצבעה על חו"ד צוות
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו.
נגד: מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0018-22' מיום 08/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההחלטה לגבי השימוש במגרשים 684 685 יקבע ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית
2. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס.
5. תיקון התשריט- הטמעת ציר הולכי רגל (ציר ירוק) בתשריט ולא רק בנספח הבינוי.
6. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הדב"י וחתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
7. תיבחן הגברת הפעילות המסחרית בכיכר הדרום מערבית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל וגל שרעבי דמאיו.
עו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך:

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. מבוקש לתת ארכה בת 60 יום להחלטת הועדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד נוספות:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-22 מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22 מיום 02/11/2022 תיאור הדיון :

דורון ספיר יצא את הדיון, חיים גורן מ"מ יו"ר הוועדה.

אורית ברנדר : במוסד דן יש זכויות לעיריה לשם כך צריכים אישור מועצת העיר. התוכנית כתבה כתנאי להפקדה את אישור מועצת העיר והוחלט ותנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ואנחנו מבקשים תיכון טכני במקום תנאי להפקדה לרשום כתנאי למתן תוקף. בשל ההתארכות של המהלך אנחנו מבקשים תוספת בלוח הזמנים כי עברנו את ארבעת החודשים לעוד חודשיים. חיים גורן : מה המשמעות המשפטית בין האישורים הראלה אורית ברנדר : זה כמו עסקה במקרקעין, אנו נמצאים בלוח זמנים בעייתי מבחינת ההפקדה. אנחנו רוצים להקפיד את התוכנית כמה שיותר מהר, התוצאה היא אותה תוצאה.

בישיבתה מספר 0028-22 מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך :

1. אישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות להקצאת זכויות עבור 20 יח"ד עבור העירייה – בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאמה לזכויות העירייה במצב הנכנס יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.
2. אושר ארכה בת 60 יום להחלטת הוועדה.

משתתפים : חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2038 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	The Marker
15/12/2022	מעריב הבוקר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 43 התנגדויות לתכנית:

מספר	שם מתנגד	כתובת מגורים/בעלות
1.	באמצעות כהן, וילצ'יק ושו"ת עורכי דין	בשם 53 מתנגדים משכונת שיכון דן, ישגב, רמת החייל
2.	רן אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
3.	ענת אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
4.	אריק צ'צ'קס	עמנואל טובים 15, רמת החייל
5.	מתן בן שהם	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
6.	סיון חבר	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
7.	מיכל שרם	אליהו מפרארה 28, שיכון דן
8.	נגה דייוויס	הגולן 86, רמת החייל
9.	אביבית סדן דייוויס	הגולן 86, רמת החייל
10.	איתן דייוויס סדן	הגולן 86, רמת החייל
11.	יעל כץ מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
12.	שלמה מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
13.	קויפמן אסתר	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
14.	מרדכי ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
15.	אברהם ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
16.	אהרון ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
17.	נגה ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
18.	תומר רייפמן	בנימין מטודלה 16, שיכון דן
19.	יונה יקואל	אליהו מפרארה 2א', שיכון דן
20.	אייל יקואל	בנימין מטודלה 16א', שיכון דן
21.	שירה יקואל	אליהו מפרארה 2, שיכון דן
22.	יצחק גולדשטיין	משמר הירדן 41, שיכון דן
23.	אהרון רוני ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
24.	עדינה טל ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
25.	נעמי שרמיסטר	עמנואל טובים 7, רמת החייל
26.	שרה ומשה נעים	רחוב נחלאות 13, שיכון דן
27.	שרית ומשה תשובה	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
28.	יעקב אפיריון	משמר הירדן 39, שיכון דן
29.	עפר דורון	משמר הירדן 39, שיכון דן
30.	תמי ודוד קוז'ק	נחלאות 21, שיכון דן
31.	דרור כהן	לויטה 17, ת"א
32.	דנאי יאיר	נחלאות 11, שיכון דן
33.	אורה וחנוך סער	נחלאות 19, שיכון דן
34.	אייל אברהמון	גולי אריתריאה 3
35.	זהר קויפמן	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
36.	רוני טברסקי	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
37.	סוזאנה שפירא	אלדד הדני 2, שיכון דן
38.	חנן לוי	רחוב אשכנזי 22, שיכון דן
39.	יצחק מלכא	הגולן 13, רמת החייל
40.	יהושע פתאל, נציג תושבים	נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה וסמטת גולי קניה בשכונת ישגב
41.	דויד בר	תבואת הארץ 24, שיכון דן
	הערות טכניות של לשכת התכנון תל-אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב' מנהל הדיור הממשלתי	בשם לשכת התכנון תל אביב, ועדה מחוזית
	ההתנגדות הוסרה ע"י מנהל הדיור הממשלתי בתאריך 30.4.24.	ההתנגדות הוסרה ע"י מנהל הדיור הממשלתי בתאריך 30.4.24.

1. עו"ד כהן וילצ'יק ושו"ת בשם 53 דיירי שיכון דן, שכונת ישגב ורמת החייל		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. הפקדת התכנית הינה בלתי סבירה ולכן בטלה. בתכנית ובהליכים שקדמו להפקדתה נפלו כשלים המחייבים את דחיית התכנית ואת ביטול הפקדתה. ובהתאם הם מחייבים את תיקונה:	מתווה להתיעצות עם הציבור אושר על ידי תת הועדה להתיעצות עם הציבור בתאריך 2.06.2020. במסגרת תת הועדה אושר המתווה שלהלן: מפגש אחד להיוועצות עם הציבור, אליו יוזמנו תושבים מהשכונות הסובבות את המרחב. בתאריך 22.02.2021 התקיים מפגש בזום אליו הוזמנו כלל התושבים מהשכונות הסובבות את התוכנית – נווה דן, ישגב, רביבים, רמת החייל. במפגש הוצגה התוכנית, וכן ניתנו הסברים אודותיה ואודות הרקע לתוכנית. במפגש השתתפו כ- 115 תושבים ובעלי עניין. הנושאים שהוצגו – תנועה וקישוריות, היררכית כבישים סובבים, מדיניות חניה של הועדה המקומית, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכי הגישה אליהם, אזורי המסחר, בדיקות הצללה ועקרונות קיימות. הנושאים העיקריים שהועלו על ידי התושבים במפגש היו: <u>א. התנגדות למיקום כניסה לחניון המתחם ברחוב נחלאות, בהיותו רחוב מגורים קטן ושקט, שהתנועה אל החניון וממנו תיצור בו עומס רב והפרעות לתושבים.</u> <u>ב. מיקום הבניינים הגבוהים לצד השכונות שבהן בינוי נמוך (בתים צמודי קרקע ובתי דירות נמוכים), במקום במרחק מהן ולאורך רחוב ראול ולנברג הסואן.</u> <u>סיכום המפגש הציבורי, הכולל את שאלות התושבים ומענה היזם והעירייה, הופץ באמצעות אתר דיגיתל ע"י העירייה.</u> <u>בנוסף, לדיון זה, התקיימה ישיבה בין נציגי התושבים לנציגות העירייה – אדר' פרנסין דויד ודר' אורית ברנדר. זאת בתשובה לדרישת התושבים במפגש לקיים פגישה נוספת, ולדון עם נציגי העירייה</u>	לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה להליך שיתוף הציבור. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הכניסה לרכב התפעולי: יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.

	(ללא היזום). במפגש, התקיים שיח בו העלו התושבים שאלות בנושאי בינוי, תנועה, קישוריות והציגו חלופות שלהם לנושאים שהועלו. בעקבות הפגישה הועברו הבהרות נוספות לאדריכלי התכנית שעסקו ב- 2 נושאים מרכזיים: א. בקשות התושבים להנמכת המבנים הפונים לבתי המגורים בשכונה הקיימת (רח' נחלאות ובנימין מטודלה). גובהם של מבנים אלו שונה מ- 7.5 קומות ל- 6.5 קומות. ב. מיקומי הכניסה לחניון נבחנו בשנית יחד עם יועץ התנועה ואגף התנועה בעירייה. הבחינה העלתה כי המיקומים המוצעים הם המיטביים, עם זאת הומלץ כי מהרמפה ברח' משמר הירדן תהיה כניסה לרכבים פרטיים ולרכבי תפעול, והכניסה לרמפה מרח' נחלאות תהיה לשימוש רכב פרטי בלבד. מימוש המלצה זו יגרום לייעול תנועת הרכבים בשכונה. תיקון זה הוטמע בנספח התנועה של התכנית המופקדת, ומומלץ להטמיעו גם בהוראות התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	בעקבות השינויים שנערכו בתכנית תוך התאמה אורבנית למרחב, ברחוב ראול ולנברג מספר הקומות שונה מ- 15 קומות ל- 19 קומות לנושא סטייה מהגובה המרבי (15 קומות כפי שנקבע בתא/5000), עפ"י חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, ארז קמיניץ, הוועדה המקומית מוסמכת לכלול בתוכנית את מה שהייתה הוועדה מוסמכת לכלול בהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב ב- 2002. בהתאם לכך, נקבע הבינוי בחזית לכיוון רחוב ראול ולנברג בגובה עד 19 קומות. על מנת לייצר דופן בינוי מדורג לכיוון השכונה, תוכנן בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח' ראול ולנברג ולאורך רח' פנחס רוזן. מדובר ברחובות שיכולים לשאת העצמת בינוי.	1.2. במפגש עדכון הציבור הוצג בינוי מרבי של 15 קומות ובפועל הופקדה תכנית המציעה בינוי של 19 קומות, מבלי שהתושבים עודכנו אודות ההגבהה ומבלי שהובהר להם מדוע הוחלט לסטות מהגובה המרבי של תא/5000.
	לאור הטענה, נערכה בדיקה של תמליל הדיון ושל הקלטת אודיו, ולא נמצא כל תיעוד או בסיס לטענת המתנגדים לפיה מר גל שרעבי נכנס	1.3. הצבעה של חבר ועדה שלא נכח במהלך הדיון: ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה על סמך הצבעה של חבר ועדה שלא

	באמצע הדיון באמצעות תוכנת זום באופן שמונע ממנו את יכולת ההצבעה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי הליך הדיון להפקדתה של תכנית מוגדר כשלב מנהלי בהיותו מובחן מהשלב המעין שיפוטי של הדיון בהתנגדויות המחייב נוכחות של חבר הוועדה מתחילת ההליך.	במהלך הדיון שקדם לקבלת ההחלטה. במסגרת הדיון להפקדה השתתפו שישה חברי ועדה. חבר הוועדה גל שרעבי הצטרף במפתיע דרך הזום בשלב ההצבעה והצביע בעד הפקדת התכנית. חבר הוועדה גל שרעבי לא נכח בדיון שקיימה הוועדה בתכנית טרם ההפקדה. הצבעת חבר הוועדה מהווה פגם יסודי חמור בהליך קבלת ההחלטה.
לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור להלן בסעיף 2.4 (על הפיכת שבץ לשבץ) בהתאם להמלצת היח' האסטרטגית בנושא מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ולאור ריבוי עצים לשימור בתא שטח 685, מומלץ לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684, 685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית ומסמכי התכנית.	חוק התכנון והבניה אינו מחייב קו כחול רציף. השטחים ביעוד שצ"פ/שב"צ נמצאים במרחק של כ- 100 מ' בלבד מלב התכנית. להלן פרוט תאי השטח הנ"ל: תא שטח 684 - בשטח של 532 מ"ר ותא שטח 685 בשטח של 1200 מ"ר. על פי הוראות התכנית, השימוש יוחלט על פי צרכי הציבור במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. מדובר בשטח פרטי ביעוד מגורים 2' במצב הנכנס, בבעלות יזמי התוכנית, אשר מוצע בתכנית לשנות את ייעודו ליעוד ציבורי - שצ"פ ושב"צ ולהקצותו לבעלות העירייה, במטרה להוסיף שטח איכותי לטובת הציבור בתחום השכונה. מיקום שטחים אלו ישרת בצורה ראויה את תושבי השכונה ואת תוספת התושבים הצפויה בתחום התכנית.	1.4. קו כחול לא רציף: התוכנית מציעה קו כחול לא רציף, אשר נקבע באופן מלאכותי, במטרה ליצור רושם מוטעה בכל הנוגע לתרומתה הציבורית, של התוכנית. התכנית מסמנת 3 מתחמי קרקע לא רציפים: מתחם מוסד דן, תא שטח 684 ותא שטח 685 (תאי שטח אלה מסומנים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור). תוספת תאי שטח אלה מטרתה למקסם זכויות בניה במוסד דן.
לדחות את ההתנגדות	לתוכנית נבחנו חלופות תכנון שונות במטרה להתאים את אופי הבינוי לסביבה. להלן רקע סטטוטורי כללי במרחב הסובב את התכנית: • <u>תא/5000</u> - בשיכון דן וברמת החייל, מרבית הבינוי הינו עד 4 קומות ובייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה וברח"ק 1. מצפון מזרח לתכנית ברח' משמר הירדן האזור מוגדר עד 8 קומות ובייעוד אזור מגורים בבניה עירונית וברח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מרבי 4. בשני צידי רח' פנחס רוזן תותר בנייה חריגה לסביבתה בגובה של עד 8 קומות ובתוספת רח"ק 1. • <u>מדיניות תמ"א 38 לשכונת שיכון דן</u> - אפשרה בבנייה והריסה ותוספת קומות עד מספר קומות כולל של 5 קומות וקומה חלקית	2. התנאים להפקדת התוכנית, כפי שנקבעו בתא/ 5000, אינם מתקיימים: 2.1 <u>השתלבות הבינוי בסביבה</u> : לא הוצגו נתונים ביחס להשתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים, בהתאם לסעיפים 3.2.1 א(1), 3.2.1 ג(ב) בתא/5000. על פי פרוטוקל הדיון עולה כי לא הוצגו לועדה המקומית ולא נדונו על ידה נתונים מדויקים בנוגע למרקם הקיים וההשתלבות בה.

	על הגג (במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר). (יש לציין כי תמ"א 38 בוטלה ברחבי העיר) בדיון להפקדה בוועדה המקומית, הוצגו במסגרת הדרפט והמצגת, עקרונות התכנון תוך התייחסות למרקם הקיים : • בינוי מדורג : בתא/5000 מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית ברח"ק 4 ועד 15 קומות. התכנית ממוקמת בסמיכות למתע"ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ"ל תוספת יח"ד תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. בהתאם, לאורך רחוב ראול ולנברג נקבעו מבנים בגובה של 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה). על דופן רחוב משמר הירדן נקבעו מבנים בגובה של 15 קומות. לאורך רחוב נחלאות נקבעו מבנים בגובה של 6.5 קומות- בהתייחס לבנייה הקיימת מצפון לקו הכחול. בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24/7 בכל ימות השנה. בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד'. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח.	
לדחות את ההתנגדות	המגרש שהוקצה עבור מבני ציבור הינו רגולרי ובשטח של כ-6 דונם. המגרש מאפשר תכנון מיטבי, על פי פרוגרמה שתקבע בפרוט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ועל פי	2.2 איכות המגרש למבני ציבור : על פי סעיף 3.5.1 (ג) בתא/5000 נדרש להציג כתנאי להפקדת התכנית נתונים לפיהם המגרש שהוקצה למבני ציבור הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את

	הצרכים העירוניים והשכונתיים לעת המימוש. שטח המגרש, מיקומו, אפשרויות הנגישות אליו וממנו, נבחנו ואושרו ע"י אגף מבני ציבור, ואגף התנועה. המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופנים כולל כניסה לחניון תת קרקעי. המדרכות המתוכננות כוללות שבילי אופנים נפרדים. עצי צל לאורך הרחובות מאפשרים מעברים מוצלים. החזיתות הנוספות פונות לשטחים פתוחים ירוקים. כאמור, לעת ההחלטה לשימוש שייקבע במגרש הציבורי, ייבחן בין היתר מיקום המגרש ומגבלותיו. יש להדגיש כי הבחינה התכנונית במסגרת קידום התכנית מצאה כי המגרש יוכל בין היתר לשמש למוסד חינוכי, במידת הצורך (ראו גם חלק הנוגע לתחבורה, תנועה וחניה סעיף 1.3, וכן בחו"ד הפרוגרמטית שהוצגה בדרפט והתייחסה לקביעת מגרש בשטח של 6 דונם (שיוכל לשמש, בין היתר למוסד חינוכי).	ייעודו". על פי פרוטוקול הדיון עולה כי הנתונים הנ"ל לא הוצגו לוועדה המקומית. יש לציין בהקשר זה כי התכנית אינה מציינת שימוש ספציפי במגרש הציבורי והיא דוחה את ההכרעה לשלב הרישוי. בנוסף, חסרה בחינה תכנונית מפורטת האם במסגרת השטח החום ניתן לענות על דרישות תכנון תנועתיות בטיחותיות של מוסד חינוכי, כפי שנדרש מהנחיות הסדרי תנועה במוסד למוסדות חינוך.
לדחות את ההתנגדות	על פי תכנית המתאר, בטבלה 5.4 אזור תכנון 209' מוסד דן, נקבע כי התכנית תבחן חזית מסחרית בקומת הקרקע בפנחס רוזן. במסגרת הליך התכנון, נבחנה החזית המסחרית תוך הישענות על מדיניות פנחס רוזן (שאושרה בוועדה המקומית) המציעה שיפור תפקוד דרך פנחס רוזן כרחוב עירוני ולא רק כציר תנועה. הפיכת הרחוב לחלל בעל אופי עירוני מתאפשרת באמצעות יצירת דופן רציפה ופעילה תוך קביעת ערוב שימושים - מגורים, תעסוקה, מסחר וציבורי. התוכנית (תשריט ונספח בינוי) קובעת בתאי שטח A 101 102 כיכר רחבה עם חזית מסחרית הפונה לפינת רחובות פנחס רוזן - ראול ולנברג. לעניין רח' ראול ולנברג, בהתאם לסעיף 3.2.4 (א)(4) בתא/5000, באזור מגורים בבניה עירונית ניתן לקבוע שימוש מסחר 1 כשימוש נוסף בקומת הקרקע. לאור מאפייני הרחוב (רק"ל, חתך הרחוב, קישוריות), תוכננה המשך חזית	2.3 חזית מסחרית בפנחס רוזן : סעיף 5.4 בתכנית 5000 קובע כי תכנית מפורטת למוסד דן תיבחן חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן. התכנית מסמנת חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג ובכך סוטה מתכנית 5000. כמו כן לא ברור איזו בחינה נעשתה לגבי חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן.

לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור במענה בסעיף 1.4. <u>מוצע לשנות ייעוד תאי שטח 684, 685 לשצ"פ.</u>	מסחרית בראול ולנברג. א. התכנית קובעת בהוראותיה (סעיף 4.2.1) כי על המגרשים ביעוד שב"צ (תא שטח 401) יחולו הוראות תכנית צ' לעניין רשימת השימושים המותרים. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הועדה המקומית. השימוש בשטחי הציבור יקבע בשלב קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. בתוך כך, השימוש יקבע בסמוך למימוש המגרש, ובהתאם ייקבעו הוראות ודרישות על פי הצרכים העירוניים והשכונתיים הנדרשים לעת המימוש. יובהר כי האמור נכון עבור כל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בעיר. על רובם ככולם חלה תכנית צ' אשר מאפשרת רשימה של שימושים ומאפשרת לוועדה המקומית לקבוע את השימוש הראוי מבחינת צרכי השכונה והאזור לעת המימוש. ב. לאור ההתנגדות, נערכה בחינה חוזרת של היח' האסטרטגית לשטחי הציבור ועל פי המלצתם, מוצע לשנות את ייעוד תאי שטח 684, 685, לשצ"פ בלבד (ללא שטח למבנים ומוסדות ציבור).	2.4 <u>אי קביעת הוראות מהותיות:</u> התוכנית מותירה קביעתן של הוראות מהותיות לשלב הוצאת היתרי הבניה באופן שפוגע בזכות ההתנגדות: א. תא שטח 401- מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השימושים נקבעו בהתאם לתכנית צ'. מדובר ברשימה ארוכה ופתוחה, חלק מהשימושים הינם מחוללי תנועה ומחייבים הסדרי תחבורה מיוחדים. ב. תאי שטח 684, 685 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – התכנית אינה קובעת שימושים על אף הקרבה המיידית למגרשי מגורים. ההחלטה לגבי מגורים אלו תקבע רק בשלב תכנית העיצוב.
לדחות את ההתנגדות	לתוכנית נערכה בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית) באוגוסט 2019 בהתאם להנחיות משרד התחבורה. במסגרת הבה"ת, נבחנו השפעות התוכנית על סביבתה. על פי תוצאות הבה"ת, השפעת התוכנית על סביבתה בהשוואה למצב הקיים והגידול הצפוי בנפחי תנועת רכבים פרטיים באזור, הם קטנים ונפחי התנועה הצפויים אינם שונים משמעותית מהנפח במצב הקיים. בנוסף, בהתאם לסעיף 3.8.1 בתא/5000, הוצגה בפני הועדה המקומית (המופיעה בדרפט בסעיף תחבורה, תנועה וחניה) חו"ד תחבורתית אשר התייחסה בין היתר, לעידוד לתחבורה ציבורית, שיפור תשתיות להולכי רגל וכ'. כמו כן, התכנית מלווה ביועץ תנועה ונבחנה על ידי גורמי המקצוע העירוניים באגף התנועה. התכנית כוללת נספח תנועה שהינו חלק ממסמכי התכנית.	2.5 <u>לא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות על איכות חיי התושבים:</u> לא נערכו בדיקות תחבורתיות ולא הוגשו מסמכים תחבורתיים. ואם נערכו, אי הפקדתם של מסמכים אלה, פוגעים/שוללים, את זכות ההתנגדות של הציבור. לא ניתנה התייחסות ולא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות (תנועה וחניה) על איכות חיי התושבים. בחינות אלו נדרשות לאור העובדה שכבר היום ניתן לצפות בעומסי תנועה גדולים בכניסה וביציאה מהשכונה לרחוב ראול ולנברג. לא פורסם לעיון הציבור בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית). לפי הנחיות משרד התחבורה נדרש הכנת בה"ת במקרה של פרויקט גדול. לתוצאות דו"ח בה"ת עשויה להיות השפעה על שלבי הביצוע וההתניות שלהם.

	ביחס לטענה כי לא פורסם לעיון מסמך הבה"ת, נציין כי המסמך הינו לצרכי עבודה, ואינו מהווה חלק ממסמכי התכנית. להלן החלקים הרלוונטיים ממסקנות הבה"ת: • "השפעת הפרויקט על הסביבה מינורית, ולא צפויים עומסי תנועה כתוצאה מתוספת התנועה הנובעת מהפרויקט. • בדרכים בסביבת הפרויקט חזויים נפחי תנועה שאינם מגיעים לקיבולת הדרך, למעט קטע הדרך בין צומת ולנברג/משמר הירדן וצומת ולנברג/הברזל, שם צפוי עומס ללא קשר לתוספת הפרויקט. רמת השירות בצמתים סביב הפרויקט צפויה להיות טובה. • ברחוב משמר הירדן בשעת שיא בוקר בכיוון דרום צפויים 650 יר"מ, (יחידת רכב מושווה) נפח המתאים לנתיב אחד. • בשעת שיא בוקר צפויים להיווצר מהשכונה 350 נסיעות, ולהמשך 230 נסיעות, בכלל האמצעים. • על פי הנחות המודל 40% מהנסיעות יבוצעו באמצעי תחבורה ציבורית. סה"כ 135 נסיעות ייווצרו ממרחב התכנון, ו- 85 נסיעות ימשכו למרחב בתחבורה ציבורית. • ברכב פרטי צפויים להיווצר ממרחב התכנון בשעת שיא בוקר כ- 215 נסיעות ולהימשך כ- 145 נסיעות. • מבחינת מערך התח"צ העתידי עולה כי השכונה נסמכת על מערך תחבורה ציבורית, ובכך צפויה ליהנות מנגישות מצוינת לתח"צ ומגוון אפשרויות גישה לאזורים שונים: -הקו הירוק - הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור ברח' ולנברג, תחנת פנחס רוזן ממוקמת בסמיכות לפרויקט. עדכון: הקו הירוק נמצא בהקמה. -העדפת תח"צ רח' ולנברג - במקביל לקו הירוק מתוכנן ציר העדפת תח"צ, כחלק מתכנית מהיר- לעיר. עדכון: תכנית מהיר לעיר לא תקודם במקום,	כמו כן, חסרה התייחסות מפורטת למגרש הציבורי (401).

	אך מתוכנן בציר זה קו אוטובוס אסטרטגי עם עדיפות.. -העדפת תח"צ רח' פנחס רוזן – נתיב העדפה לאורך פנחס רוזן, המקשר בין צפון בני ברק) דרך אם המושבות לכביש 5 (מחלף הכפר הירוק). עדכון: העדפה לתחבורה ציבורית מתוכננת במסגרת תכנון מחודש של הקו הצהוב. - מטר - תחנת המטרו "עתידים" מתוכננת כ 1,200 - מטר ממזרח למתחם, בצומת הרחובות הנחושת והברזל. -תחנת רכבת בני ברק – ממוקמת כ 850 - מטר מדרום לשכונה. • <u>מרחקי הליכה ממרחב התכנון</u> - הקו הירוק ותחנות האוטובוס בצירי העדפה סביב המתחם נמצאים בטווח הליכה של עד 320מטר, ובכך נגישים בצורה מיטבית למתחם. • <u>תנועת אופניים</u> - במצב הקיים ישנם שבילי אופניים מדרום למרחב התכנון, ברחובות ולנברג (בפארק) ומשמר הירדן. שבילים אלה מתחברים לרשת שבילי האופניים לכיוון מרכז העיר. שביל האופניים על רחוב משמר הירדן יאפשר גם חיבור רציף לתחנת המטרו "עתידים". "מדרום לשכונה, בפארק הירקון, סלולים שבילי אופניים המחברים את השכונה לתחנת רכבת בני ברק, מרחק רכיבה של 850 מטר. ברחוב פנחס רוזן מתוכנן שביל אסטרטגי. התייחסות למגרש הציבורי (401) – אין דרישה להתייחסות תחבורתית ספציפית למבני ציבור, אך יצוין כי ככל ויוקמו מבני חינוך, התכנית מבטיחה תכנון פתרונות הגעה נוחים לכלל המשתמשים במבנים בדגש על המגיעים ברגל (מדרכות רחבות וזיקות הנאה), באופניים (נגישות בשבילים וחניות אופניים) ובתחבורה ציבורית (תחנת אוטובוס במשמר הירדן בין השאר). כמו כן קיימות רצועות חנייה ברחובות הגובלים היכולות לשמש לטובת העלאה והורדה של נוסעים.	

לקבל את ההתנגדות בחלקה : מוצע כי תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות.	הפרויקט וסביבתו נמצאים באזור מוטה תחבורה ציבורית. ברדיוס של 300 מ' מהתכנית, מצויים שירותי הסעת המונים המאפשרים נגישות טובה מאוד. התכנית ממוקמת בסמוך לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, וברחובות פנחס רוזן וראול וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים. מימוש הקו הירוק צפוי במקביל למימוש תכנית זו. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות החנייה העירונית הקובעת תקן של 0.8 מקומות חניה ליחידת מגורים, למסחר - 1 מקומות חניה ל- 100 מ"ר מסחר, דיור להשכרה - 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור - מקומות חניה אלה יהיו שיתופיים ולא יוצמדו. תקני החניה יהיו מקסימליים. פתרונות החנייה : בהתאם לתקן לעיל, מתוכננים מרתפי חניה בתת הקרקע, אשר ייתנו מענה לחניה עבור דיירי הפרויקט ושטחים לפריקה וטעינה של סחורות, עבור משאיות ורכבים תפעוליים, למניעת פגיעה במפלס הרחוב. בהתייחס לטענה על מחסור בחנייה בשל רמת מינוע גבוהה של הדיירים בתכנית, לציין כי הרוכשים בפרויקט יידעו מראש את כמות החניות, וההחלטה על רכישת רכב תהיה מושפעת מזה וגם ממדיניות החנייה, ובנוסף אלטרנטיבות להתניידות באמצעים חלופיים לרכב פרטי שתעמוד לרשותם בסביבה : הליכה כולל יעדים חדשים שייווצרו ויהיו קרובים לבית כמו מבני חינוך ומסחר, אופניים, תח"צ ורק"ל. כל אלו אמורים למתן את הביקוש לחנייה ובהתאם תוכנן היצע מופחת.	<u>2.6 חניה ברדיוס 300 מ' מהתכנית : התכנית אינה מתייחסת למצבת היצע/ביקוש חניה בטווח 300 מ'. תקן החניה למגורים הוא 1:0.8 ולדירות להשכרה 1:0.4. בהתאם לכך, הוגדר בטבלת מאזן החניה ביקוש ל- 557 מקומות חניה עבור 750 יחידות דיור וביקוש ל- 15 מקומות חניה עבור מסחר. מכיוון שדיירי הפרויקט יהיו בדירוג גבוה הם יהיו לפחות עם רכב אחד. בהתאם לכך, עם אכלוס פרויקט "מוסך דן" ייווצר עודף ביקוש לחניה של 150-200 מקומות חניה. ברור שעודף הביקוש למקומות חניה יימצא את פתורו ברחובות הסמוכים למתחם, ויקטין משמעותית את היצע החניה הקיים היום לדיירי השכונה וירע משמעותית את תנאי החניה שלהם.</u>
לקבל את ההתנגדות בחלקה : לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.	התוכנית גובלת בראול וולנברג ופנחס רוזן שהם רחובות ראשיים מוטי תחבורה ציבורית. ברחובות אלו מתוכננים תוואי רכבת קלה ומטרו, נתיבי אופניים ושבילים/מדרכות להולכי רגל. נושא התחבורה נבחן כנדרש ע"י יועצי התנועה של התוכנית ובתאום מול אגף התנועה בעיריית ת"א- יפו. על פי ממצאי הבדיקות, לא צפויה הרעה במצב התנועה, וזאת לאור	<u>2.7 עומסי תנועה :</u> כיום, קיים באזור עומס תנועה כללי ומצוקת חנייה. תוספת תושבים וכלי רכב יגרמו לאי נוחות ומצוקה רבה. האזור מוגבל בשתי דרכי גישה בלבד. רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן. רחובות אלו עמוסים ופקוקים כבר במצב הנוכחי היום. לכן, מבקשים לא להרחיב את רחוב נחלאות לרחוב דו סיטרי.

	מימוש הקו הירוק, אשר כאמור לעיל עתיד לפעול בד בבד עם מימוש התכנית (ראו מענה בסעיפים 2.5-2.6). על בסיס הבחינות והבדיקות התנועיות שערכה מחלקת התנועה בעירייה ויועצי התנועה של התוכנית, הוחלט לקבוע את רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן כרחובות אליהם מתחברות הכניסות והיציאות מהחניונים; מארבעת הרחובות בהם גובלת התכנית, שניים הינם ראשיים ולא ניתן לאפשר מהם גישת רכב על פי המדיניות העירונית, ולכן מלכתחילה נבחרו רחובות משמר הירדן ונחלאות לגישה. מכיוון שהגישה מנחלאות משמשת ליציאה ולכניסה נדרש להסדיר את הרחוב כדו סטרי, עם זאת הדו-סטריות רק עד הרמפה לחניון ובהמשך הרחוב הסטריות נשמרת כמו היום. הנגשת מוסדות הציבור לתלמידים תוסדר על פי מדיניות העירייה באמצעות: מעברי חציה מטופלים, הגעה באופנים וברגל והנושא נבחן ואושר ע"י גורמי אגף התנועה. כמו כן, הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך. התוכנית נותנת מענה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות הגובלים – מדרכות רחבות ומוצלות, מעברי חצייה רחבים מרומזרים, ושבילי אופניים נפרדים ממהלך הולכי רגל. לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, ראו מענה לסעיף 1.1. מענה לפריקה וטעינה של המסחר ניתן בתחום התכנית בתת הקרקע לפי תקן, וזאת על מנת להפחית המטרדיות. כמו כן הגישה תהיה מרחוב משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות וזאת על מנת להרחיקה מלב השכונה. לגבי עומסי תנועה: היקף המסחר והתחבורה המגיעה אליו אינו כזה המהווה השפעה	כתוצאה מתוספת יחידות דיור רבות, ותקני חנייה מופחתים, יורע המצב. עומסים נוספים יגרמו בגלל: • מיקום הכניסה לחניון, • שטחי מסחר רכבי שירות יעמיסו על התנועה. • העלאה והורדה תלמידים לבית הספר המתוכנן שיגרום לרעש וגודש. חסרה תכנית בטיחותית להעלאה והורדת ילדים למוסדות החינוך. בנוסף, לא הוצעו מעברים להולכי רגל אל תחנת הקו הירוק.

	משמעותית על התנועה. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך בדגש על הסדרים למגיעים ברגל, רוכבים, משתמשי תחבורה ציבורית וכן מקומות להעלאה והורדה של נוסעים. מבני החינוך אמורים לשרת את תושבי התכנית והשכונה כך שלא אמורה להיות תנועה רבה ברכב אליהם, ואם תהיה היא תגרום לעומס נקודתי וחולף. גישה לתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק "פנחס רוזן": רחוב ראול ולנברג שמעברו הדרומי נמצאת התחנה, ייעשה נגיש הרבה יותר מהיום, עם פתיחת מעברים אליו המתאפשרים בזכות התכנית. עם זאת, חציית הרחוב תתאפשר רק בצמתים המרומזרים עם פנחס רוזן ועם משמר הירדן, וזאת בשל חסם השיקוע הקיים במרכז הדרך.	
לדחות את ההתנגדות	3. פגמים בתכנית עצמה ובעיות בהגדרת המרחב הציבורי: 3.1 זיקת הנאה: מרבית השטח הלא מבונה מוגדר כזיקת הנאה למעבר הציבורי. הגדרת השטח הלא מבונה כ"זיקת הנאה לציבור" במקום שטח ציבורי פתוח (או למצער שטח פרטי פתוח) - הוא ברור - משטחים אלו הופקו כמחצית משטחי הבניה הסחירים (30,800 מ"ר מתוך 77,500 מ"ר). הגדרת זיקת הנאה נוגדת את מטרות התכנית שהוגדרה כשיפור המרחב הציבורי והסדרת מעבר הולכי רגל רציף בין מרחוב נחלאות לולנברג ומרחוב משמר הירדן לפנחס רוזן. מטרה ציבורית זו נתונה לחסדיו וצרכיו של היזם בשלב התכנון, הבנייה והשיווק, ובשנים שלאחר מכן היא תהא נתונה לדיירי המתחם. התכנית המופקדת מאפשרת חופש פעולה רחב מידי ליזם וזאת לא רק בהגדרת כלל השטח כזיקת הנאה מניבת רח"ק, אלא בעיקר גם בשל כך שלא צוין בהוראות התכנית היחס בין שטחי גינון, מגרשי משחקים, סה"כ שטח התכנית 38 דונם. מתוכם מוצעים 19.4 דונם שטחים סחירים (במצב נכנס - כ-28.4 דונם שטחים סחירים) התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים): 6 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. 1.7 דונם ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.7 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח. במסגרת התכנית נקבעו כ- 7.5 דונם שטחים בזיקות הנאה. מטרת התכנית, בין היתר, "שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור". הוראות התוכנית קובעות את אופי שטח זיקות הנאה בסעיפים 4.4.2 ו-6.1 כמפורט להלן: "בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים	

	הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל." "בתחום זיקת ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וקיוסקים מסחריים." זיקות ההנאה נקבעו בכדי ליצור מעברי הולכי רגל רציפים והמשכיים המקשרים בין הרחובות נחלאות וולנברג, ובין משמר הירדן ופנחס רוזן. כלל ההחלטות הנוגעות לפיתוח ולשימוש בזיקת ההנאה, נקבעות ומאושרות בתוכנית העיצוב והפיתוח ע"י הועדה המקומית, ובהמלצת הגורמים המקצועיים העירוניים. אישור תכנית עיצוב ופיתוח בועדה המקומית הינו תנאי להיתר בנייה. כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע"י היזם בתאריך בנובמבר 2024. כתב ההתחייבות הינו מנגנון מקובל בעירייה והוא כולל את התחייבות היזם לתכנן, להקים ולפתח את השטחים הפתוחים על חשבונו, ובאחריותו בהתאם למפרטים ותכניות הפיתוח שיאושרו ע"י אגף שפ"ע ואדריכל העיר. לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת השטחים הפתוחים, הם יתוחזקו לצמיתות ע"י העירייה. יובהר שהתחזוקה השוטפת לשטחי זיקות ההנאה על ידי העירייה מבטיחה גם היא את השימוש הציבורי בהם ואת מניעת סגירתם בפני הציבור.	שבילי הליכה ואופניים, מתקני מים, ריהוט רחוב ותשתיות. כתוצאה מהאמור, מאפשרת התכנית לקבוע את כל אלה רק בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בניה.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרחוב נחלאות ולרחוב משמר הירדן על פי הפירוט הבא: <u>הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:</u> בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר. בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.	בסעיפים 4.1 ב', ג' בהוראות התכנית מצוינות הגדרות לקווי הבניין ולתכנית התת קרקעית. לנושא קווי הבניין, הוראות התכנית מפרטות לתשריט מצב מוצע שהינו מחייב ובו מופיעים קווי בניין לכל המגרשים בייעוד מגורים ד'. כמו כן, הערה בטבלה 5 (הערה ה' לטבלה) קובעת כי תכנית הבנייני העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש. התכנית קובעת הוראות	3.2 אי קביעת הגדרות לתכנון ועיצוב עירוני: התוכנית אינה קובעת הגדרות בסיסיות לתכנון ועיצוב עירוני כגון הוראות בדבר תכנית הוראות בדבר מרחקים מינימליים בין מבנים וביניהם לגבולות המגרש.

<u>הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן:</u> בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר. בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר. המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.	לתכנית הבינוי בתת הקרקע שלא תעלה על 85% עבור ניהול מי הנגר, חלחול ונטיעות. עוד קובעת התכנית תכנית של לפחות 15% משטח המגרש שיוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ- 100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. עיצוב המבנים יפורט במסגרת תכנית העיצוב, שתאושר כתנאי להתיר בניה בוועדה המקומית.	
לדחות את ההתנגדות	חלוקת מגרשי הבניה נקבעה על בסיס התכנון והבינוי ובהתאם לצרכים הציבוריים הפרוגרמטיים. ועוד יובהר כי התכנית קובעת סה"כ שטח סחיר במצב המוצע כ- 19.4 דונם לעומת כ 28.4 דונם במצב הנכנס. <u>כמו כן התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים):</u> 6 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 1.7 דונם ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.7 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח.	<u>3.3 חלוקת המגרשים ותאי השטח:</u> "לא נמצא קשר בין חלוקת המגרשים ותאי השטח לנסיבות התכנוניות, למעט הכוונה לספק את שטחי הבניה הסחירים עליהם הוחלט."
לקבל את ההתנגדות בחלקה: יש לשנות את יעוד הקרקע של תאי השטח 684, 685 מיעוד שצ"פ/שב"צ ליעוד שצ"פ בלבד בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית. כמו כן, יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ' ל- 8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור.	שטח התכנית הינו כ- 38 דונם, ועל שטחי הציבור בתכנית לתת מענה ל 750 יח"ד שמתווספות. הקצאת השטחים הציבוריים תוכננה בהתאם, ועל בסיס פרוגרמה לשטחי ציבור שהוגדרה על ידי היחידה האסטרטגית. היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה גם בדיקת צרכי ציבור רחבה יותר, כפי שמפורט בדברט במסגרת הדיון להפקדה, ושבמסגרתה נלקחו בחשבון גם הצרכים הפרוגרמטיים של שכונת שיכון דן, לפיהם נדרש מגרש בשטח של 6 דונם עבור בנייני ציבור (אשר יוכל לשמש לבית ספר	<u>3.4 מאזן שטחי ציבור:</u> על פי הפרוגרמה שהוצגה לוועדה המקומית לעת הדיון להפקדה, האוכלוסייה באזור עתידה להיות מוכפלת בשל התכנית (מ- 2560 תושבים ל- 5547 תושבים). על פי הפרוגרמה כבר כיום יש מחסור בשטחי ציבור פתוחים שיחריף עם השלמת הבניה. נתונים אלו מתייחסים לשיכון דן בלבד והם מתעלמים מהעומס ומתוספת התושבים לפי תא/5500 בשכונות הסמוכות. למרות זאת, התכנית המופקדת מקצה שטח של 1.7 דונם בלבד (לשצ"פ/שב"צ). ולטובתו תידרש רכישה של שני מגרשים מחוץ למתחם. התכנית

נוקטת בלשון עמומה והיא אינה מציינת אם השטחים האמורים ישמשו כשטחים פתוחים מגוונים או להקמה של מבני ציבור. בהקשר זה, הקרבה לפארק הירקון אינה יכולה להוות תחליף מכיוון שלא קיים חיבור/גישור ומעבר בטוח מעל ראול ולנברג.	וגני ילדים). לגבי שטחים פתוחים לאוכלוסייה החזויה והאוכלוסייה הקיימת, נמצא שקיים מחסור בשצ"פ עירוני ושצ"פ שכונתי. לצד זאת נקבע בפרוגרמה, כי בשל הקרבה לפארק הירקון (כ- 100 מטרים מלב התכנית) ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק ובתכלול האמור נקבע כי נדרש להקצות במסגרת התכנית שטח של כ- 2 דונם לגינה שכונתית. יש לציין כי יח"ד שיתווספו במסגרת התחדשות עירונית ידרשו להוספת שטחי ציבור.
	סך השטח הציבורי המסומן בתשריט מצב מוצע הינו 10.4 דונם המחולקים על פי המפורט להלן: 6 דונם עבור שטח לבנייני ציבור, 1.7 דונם עבור שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור ו- 2.7 דונם שצ"פ. השטח הציבורי בתחום התוכנית כולל: מגרש למבני ציבור, הפקעות עבור דרכים, והפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור. ייעודי קרקע אלה מוגדרים ומחייבים בהתאם להוראות התוכנית והתשריטים. בפרוגרמה שנערכה לתכנית הוגדר כי יידרשו 5.9 דונם שטח ביעוד ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. התכנית מציעה שטח ביעוד ציבורי פתוח בהיקף של: 2.7 דונם, שטח ציבורי פתוח / שטח למבני ציבור-כ 1.7 דונם ושטחים פתוחים בזיקת הנאה כ- 7.5 דונם. הנה כי כן, מערך השטחים הפתוחים עולה בשטחו על השטח הפתוח הנדרש לתושבי השכונה. בנוסף לכך וכאמור לעיל, מדובר באזור הסמוך לפארק הירקון, כך שחלק מהמענה לשטח ציבורי פתוח ניתן בפארק. המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. יש להבהיר כי תאי שטח 684 ו-685 הינם בבעלות היוזם, כך שלא נדרשת רכישתם בניגוד לאמור בהתנגדויות. עם אישור התכנית המגרשים יעברו לבעלות העירייה.

לדחות את ההתנגדות	ההתנגדות דן עוסק בחלקה 654 בגוש 6637 (להלן: "המגרש") שבבעלות עיריית תל אביב מזה כ- 65 שנים. מדובר בקרקע שנרכשה ע"י העירייה ולא הופקעה. חלקה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם מוסך דן ומשמשת מזה שנים לטובת הפעילות במתחם זה. המגרש מעולם לא מומש כדרך בהעדר היתכנות תנועתית-תחבורתית ובהעדר צורך ממשי. מבחינת סמכות הוועדה המקומית, הרי שבהתאם לסעיף 3.8.2 לתכנית תא/5000, לוועדה המקומית הסמכות לבטל את הדרך דן. מבחינה מהותית, מדובר בתכנית שהינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כלל הבעלים. לעירייה זכויות בעלות בחלק משטח התכנית במגרשים המהווים חלק אינטגרלי ממנה ובהתאם לכך הצדדים הגיעו להסכמות במסגרת לוח איחוד וחלוקה, בנוגע לחלוקת הזכויות שבמסגרתן לעירייה יוקצו 7/32 חלקים במגרש 102, המהווים 20 יח"ד, כמפורט בלוח ההקצאות של התכנית. במסגרת תכנון המרחב מחדש, נקבעו שטחים לטובת הציבור ושטחים סחירים למטרות פיתוח, מגורים ומסחר. הזכויות עבור השטחים הסחירים נקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. להלן השוואה בין השטחים במצב הנכנס לבין השטחים במצב המוצע: • שטח סחיר מצב נכנס – כ- 28.4 דונם. מצב מוצע – כ- 19.4 דונם. • מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. במצב המוצע נקבעו 6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכ- 1.7 דונם בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, במצב המוצע נקבעו כ- 2.7 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח. • דרך מאושרת ומוצעת מצב הנכנס – כ- 9.6 דונם. מצב מוצע – כ- 8.2 דונם.	3.5 שינוי יעוד דרך ציבורית והוספת רח"ק בגינה: התכנית מבקשת לשנות יעוד של דרך סטטוטורית ליעוד סחיר של מגורים אשר בגינו העירייה תזכה לזכויות בניה עבור 20 דירות. שינוי זה מתבקש במטרה להעצים את זכויות הבנייה המוצעות בתכנית. במקום הדרך הציבורית המאושרת ובמקום דרכים חדשות נוספות במתחם ושטחים ציבוריים פתוחים נוספים, סומנו בתחום המגורים זיקות הנאה בלבד. בכך למעשה התכנית מבקשת להגדיל את סל הזכויות מעבר לתא/5000. ביטול שטח המיועד לדרך והפיכתו לשטח סחיר "מזכה" בתוספת רח"ק החורג מתכנית 5000 ואינו בסמכות הוועדה המקומית. הדרך נמסרה לעירייה ככל הנראה בהליך של הפקעה או העברה לצרכי ציבור. ויש להשאירו ציבורי או לכל הפחות לא לקבל בגינו זכויות.

	• <u>זיקת הנאה</u> במצב המוצע נקבע בהוראות התכנית כי ממדי השטח בזיקת ההנאה לא יפחתו מ 7.5 דונם. הנה כי כן, סך השטחים הציבוריים בתחום התכנית גדלו בשיעור של כ- 100%. לעניין הטענה של ביטול הדרך לייעוד סחיר וסטייה בשל כך מתכנית המתאר יאמר כי תא/5000 היא תכנית שקובעת אזורי ייעוד ואזורי תכנון אשר ניתן לדמותם ל"כתמים" על מפה. תא/5000 אינה עוסקת וכמובן שאינה קובעת מגרשים ספציפיים, אלא "מדברת" בלשון אזורים תכנוניים ולא חלקות או מגרשים. בתוך כך תא/5000 קובעת היקף בינוי על פי אזורים באמצעות קביעת רח"ק מרבי וזאת בהתאם לכתמים שהם אזורי הייעוד. חישוב הרח"ק נעשה בכל תכנית ותכנית בהתאם לשטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת שנערכת מכוחה של תכנית המתאר (וסמכויות הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה). שטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת, עשוי להיות גם שטח מגרש חדש שנוצר במסגרת סמכות הוועדה המקומית לבצע פעולת איחוד וחלוקה, ביטול דרכים וכו' ראו לעניין זה ערר (תל אביב-יפו) 1061-06-23 יעל עודד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו (פורסם ביום 2.7.2024). בהיותה "מדברת" בלשון אזורים ולא בלשון מגרשים, תא/5000 כלל לא מתייחסת בחישוב הרח"ק לשטח מגרשים קיימים במועד אישור התכנית. היא מתעלמת מקיומם של מגרשים ספציפיים באזורי הייעוד והתכנון ומשכך בהכרח אינה מייחסת כל חשיבות לגודלם של המגרשים המרכיבים את אזורי הייעוד וגבולותיהם. עצם העובדה שתא/5000 נמנעת מלעסוק במגרשים, היא שמאפשרת קיומה של סמכות הוועדה המקומית לבצע איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. באמצעות סמכות לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים	

	כאמור מתאפשר לוועדה המקומית לייצר תכנון אידיאלי במסגרתו באמצעות קביעת מגרשי תכנון חדשים נעשה איגום זכויות בנייה וארגון מחדש במרחב אזור הייעוד.	
לדחות את ההתנגדות	על פי חוק התכנון והבניה הועדה המקומית היא המוסמכת לדון בנושאים אשר החוק הגדיר שמצויים בסמכותה- כך התכנית דן מצויה בסמכות הועדה המקומית. כאשר החוק אינו מסייג סמכות זו בשעה שהיא דנה בתכנית המוגשת על ידי העירייה או אשר בה יש לעירייה קרקע בבעלותה. לו סבר המחוקק כי ישנו ניגוד עניינים מובנה במצב דברים זה, הרי שהיה קובע הוראה המתייחסת לסוגיה זו. נוסף על כך, כפי שנקבע בערר תא/1092/0619, גם העובדה שתא/5000 בסעיף 4.1.1. קובעת כי הוועדה המקומית תדון בתכנית הכוללת הוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לאלו שנקבעו בתכניות קודמות רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה של שטחים לשימושים ציבוריים, מלמדת כי אין מדובר בניגוד עניינים (כי הרי שטחים אלו מוקצים לעירייה) כי אם במצב נתון שהוועדה המקומית מוסמכת לדון בו.	<u>3.6 ניגוד עניינים לעירייה ולוועדה המקומית:</u> יש טעם לפגם בשינוי יעוד קרקע מדרך, שהינו ציבורי במהותו, לשטח סחיר. מצב זה מעמיד את העירייה ואת הוועדה המקומית שלה בניגוד עניינים היות שהן בעלות אינטרס מיוחד באישור התכנית.
לדחות את ההתנגדות	כאמור במענה לסעיף 3.1 כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע"י היזם.	<u>3.7 תחזוקה בתחום המרחב הפתוח והמבנים:</u> קיים חשש ממשי לבעיות בתחזוקה העתידית של השטחים הפתוחים הנרחבים שבתוכנית, ושל המבנים. בהוראות התוכנית נרשם כי בהליך הרישוי תידרש "התחייבות להקמה, תחזוקה ורישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיה". הדירות תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאוד. לאור המחירים של נכסים בסביבה, גם לאחר הנחה ממחירי השוק, הדירות המוצעות לא תהיינה זמינות מבחינת מחיריהן, למרבית האוכלוסייה. מכאן, עולה כי לא רק תחזוקת המבנים הגבוהים תושט על בעלי הדירות והדיירים אלא גם תחזוקת שטחי החוף הנרחבים ב"זיקת ההנאה". זאת בנוסף לתחזוקת המבנים

הגבוהים אשר תושבת על בעלי הדירות והדיירים.		
3.8 דיוור בר השגה: התכנית המופקדת מבקשת לקבוע רח"ק מירבי, כאשר ההצדקה לכך נסמכת על הקצאה של שטח ציבורי ועל כך ש 15% מהדירות (לא כולל דירות גדולות) תהיינה מיועדות לדיוור בר השגה. מדובר בדירות שרובן תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאוד וגם תחזוקתן תהיה יקרה. ככל שמטרת התכנית היא לייצר דיוור בר השגה אז נדרשת התייחסות מעמיקה יותר לטווח המחירים וגודל הדירות, כמו גם לעלויות התחזוקה הגבוהות הצפויות.	התכנית קובעת זכויות בניה להקמת 750 יחידות דיוור מתוכן 15% דירות (למעט מתוך יחידות הדיוור בתא שטח B102. על היחידות העירוניות תחול המדיניות העירונית בהישג יד להשכרה למשך 25 שנה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לפי סעיף 4.1 בהוראות התכנית, שטח ממוצע ותמהיל יחידות הדיוור בהישג יד יהיו בדומה ליתר יחידות הדיוור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. יחידות דיוור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחודים בכל מגרש ומיקומן יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת. התכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית לדיוור שהועדה אישרה בתאריך 31.8.2022 מסמך מדיניות דיוור כלל עירוני לתל אביב – יפו הקובע בין היתר שיעור של 15% יחידות דיוור בהישג יד שיושכרו ב- 40% הנחה ממחיר השוק ל- 25 שנה לפחות (ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות שכפי שקבועה בתוספת השישית לחוק). בדיון להפקדת התכנית הובהר כי הדב"י יעשה בהתאם למדיניות ונחתם הסכם עם היום בהתאם לכך. בהתאם, יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההפחתה יהיה בהתאם למדיניות הדיוור לתל אביב – יפו ולתקן את הוראות התכנית על פי ההוראות הגנריות לנושא זה. בטבלה 5 - זכויות והוראות בנייה, יש לכלול הערה לפי תאי השטח המפרטת את מספר יח"ד, שטחן הממוצע ושטח המגורים הכולל (עיקרי ושירות מעל הקרקע).	לקבל את ההתנגדות בחלקה: לעיריית תל-אביב יפו מסמך מדיניות הקובע קריטריונים עבור דיוור בהישג יד המגדירים בין היתר את כמות יחידות הדיוור, ושיעור ההנחה. יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיוור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות). בהתאם יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית: דברי הסבר לתכנית: יש לציין כי בתכנית נכלל דיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. 1.9 הגדרות בתכנית - יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מגורים ד' - יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2 א': א. יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיוור (למעט בתא שטח B102) עבור דיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. תמהיל גודל יחידות הדיוור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיוור הסופי יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיוור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיוור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיוור בהישג יד. יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.

<u>יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי את ההוראות הבאות:</u> יש לכלול פרק ייעודי לדיוור בהישג יד, הכולל את הפירוט הבא: תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו. תמהיל גדלי יחידות הדיוור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד). יחידות הדיוור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיוור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרידים סביבתיים. <u>- 6.15 תנאים בהליך הרישוי-</u> יש להוסיף סעיף: " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה." <u>- 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס' 5: " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."</u> בנוסף, יש לתקן את טבלת האיזון כך שתתוקן ההערה: החלק המיוחס לעיריית תל אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיוור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יח"ד (ללא יח"ד דיוור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית).		
לדחות את ההתנגדות	טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. יובהר כי התכנית עתידה לרפא שטח שאינו בשימוש מיטבי כיום ומהווה פצע במרקם השכונה. לשיטת הועדה המקומית התכנית עתידה להשביח את השכונה ביצירת, שבילים פתוחים, שטחי ציבור נרחבים והנגשה לתחנת הרכבת הקלה העתידית בקצה התכנית. מכל מקום, בתאריך 17.4.22, היזם חתם על כתב שיפוי בגין התכנית.	4. חשיפת הועדה לתביעות לפי סעיף 197: למתנגדים יגרמו נזקים של ירידה בערך מקרקעיהם במידה ותאושר התכנית והדבר יחשוף את הועדה לתביעות כספיות.

2. רן אמיתי 3. ענת אמיתי 4. אריק צ'צ'קיס		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. עומס תעבורתי בלתי סביר: התכנית שבנדון פוגעת בבית שלנו אשר גובל ברחוב משמר הירדן. עקב התכנית הצפויה ייווצר עומס תעבורתי בלתי סביר בנוסף לעומס הקיים.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7	לדחות את ההתנגדות: בהתאם להמלצה לגבי התנגדות מס' 1 סעיף 2.7.
2. זיהום אוויר: סכנת חיים וזיהום אוויר כבד מפאת ריבוי רכבים במשמר הירדן.	לא ברור על מה נסמכת טענת המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות
3. שינוי באופי השכונה: ירידה קשה באיכות החיים ושינוי דרמטי באופי השכונה. בנוסף, "גזילת" מקומות חנייה מתושבי השכונה.	התכנית משתלבת עם השכונה ואופי הבינוי על פי הנדרש בתכנית המתאר תא/5000, ומייצרת בינוי מדורג לכיוון השכונה. נספח הבינוי מציג בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, יותר מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח' ראול ולנברג ולאורך רח' פנחס רוזן. בנוסף ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא מקומות החניה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	לדחות את ההתנגדות
4. ירידה דרמטית בערך הנדל"ן	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	לדחות את ההתנגדות
5. הקטנת מס' יח"ד: מבוקש להקטין את מספר יח"ד בתכנית על מנת להקטין את הפגיעה בשכונה.	התוכנית כפופה לתוכנית מתאר תא/5000 בה נקבעו: - ייעוד הקרקע באזור הוגדר - כ"בנייה עירונית" המתייחסת לצפיפות ולשימושים. - הגדרת הצפיפות - בתוכנית המתאר נקבע כי צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית – לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו. - שימושים - התוכנית תכיל	לדחות את ההתנגדות

	שימושים מעורבים הכוללים מסחר, מבני ציבור וכד'. על פי הוראות אלו נקבעו: הצפיפות וכמות יחידות הדיור בתוכנית. מבני ציבור ושטחי מסחר הינם חלק מההתאמה להגדרה בתוכנית המתאמת לאפיון "בנייה עירונית". הצפיפות המוצעת בתכנית 39 יח"ד לדונם נטו. לא מדובר בצפיפות גבוהה באופן יחסי. בהשוואה לתכניות שדה דב בהן הצפיפות היא של 50 יח"ד לדונם, מרחב הארד – 38 יח"ד/לדונם. הסיבה למס' יח"ד המוצע הוא מתן מענה למגוון גדלי יח"ד על מנת לאפשר בשכונה גם יח"ד קטנות ובינוניות, שנמצאות בחסר. בשכונת שיכון דן שטח דירה ממוצע הוא כ- 180 מ"ר. תמהיל גודל דירות מוצע בתכנית: 25% דירות קטנות (ממוצע כ- 50 מ"ר פלדלת) 30% דירות קטנות ובינוניות (ממוצע כ- 75 מ"ר פלדלת) 30% דירות בינוניות גדולות (ממוצע כ- 95 מ"ר פלדלת) 15% דירות גדולות (ממוצע כ- 110 מ"ר פלדלת)	
5. מתן בן שהם 6. סיון חבר		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות: לאור ההבהרות, התכנית אמנם תשנה בחלקה את האופי הקיים. יחד עם זאת תהפוך לשכונה מגוונת הכוללת שירותים מקומיים והתחדשות.	התכנית מציעה פינוי של חניון אוטובוסים קיים והקמת פרויקט מגורים הכולל עד כ- 750 יחידות דיור. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את הייעוד באזור שהוגדר "בנייה עירונית". היקף יחידות הדיור בתוכנית תואמת את הצפיפות שקבעה תוכנית המתאר תא/5000. " צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית - 18 יחידות דיור לדונם". התכנית ממוקמת בסמיכות למתע"ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ"ל תוספת יח"ד	1. בניינים בני 19 קומות יהיו חומה לבתים צמודי הקרקע שבשיכון דן: התכנית תכפיל את אוכלוסיית השכונה, תפגע בצביונה, ותגרום נזק משמעותי לבעלי הבתים הפרטיים. למעשה מדובר בשינוי יעוד של הקרקע הסמוכה לפרויקט (שלא בהסכמה) והפיכתה לבניה רוויה, דבר שייכפה שינוי סגנון חיים.

	תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. הבינוי בתכנית מייצר דירוג של גובה המבנים כך שהמבנים הסמוכים לרחוב נחלאות, הבינוי המוצע הוא עד 6.5 קומות והבניה הגבוהה מרוכזת ברחוב משמר הירדן (עד 15 קומות) וברחוב ראול ולנברג (עד 19 קומות). בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24/7 בכל ימות השנה. בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד'. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח, על פי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו.	
לדחות את ההתנגדות:	מיקום מבני הציבור המוצע תואם עם גורמי העירייה לאחר בחינה מעמיקה של צרכי התושבים. נעשה תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, עם אגף מבני ציבור, ועם אגף התנועה. התאום נגע להיבטים הבאים: הנגשת מבני הציבור עבור כלל המשתמשים, תנועה כללית של התושבים בשכונה, תנועת רכבי שירות וכניסות לחניונים. גם טענות בדבר סכנת חיים וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	2. <u>הקמת מבני ציבור ברחוב נחלאות</u>: תגדיל את נפח התנועה ושטחי החניה. כתוצאה, ייגרמו עומסי תנועה כבדים, תוך סיכון הציבור. כמו כן הקמת מבני הציבור תוביל למפגעי רעש והורדת איכות החיים של התושבים.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית אינה קובעת מדרחוב ולא קומת מסחר על רחוב נחלאות. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). קומת המסחר מתוכננת על דופן רחוב ראול ולנברג, ובכיוון בפינת רחוב פנחס רוזן. כך נוצרת דופן עירונית המשכית ומסחרית. שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע בשטחים ייעודיים	3. <u>הגדרת קומת המסחר "מדרחוב" ברחוב נחלאות</u>: תפגע בצביון ואורח החיים של השכונה, תסכן ילדים ולקוחות בשל קרבה לעורקי תעבורה עמוסים, תגרור סיכוני תעבורה (מכיוון שאין הסדרת חניה לשטחי המסחר), ותהווה מפגע רעש שיוריד את איכות החיים ברחוב נחלאות.

	עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.	
לדחות את ההתנגדות	טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. ראו מענה לטענה 4 בהתנגדות 1.	<u>4. גרימת נזק כלכלי לבעלי הבתים הפרטיים שתגרור ירידת ערך לנכסיהם:</u> • דיירי רח' נחלאות חווים כבר כיום אובדן שווי משמעותי בשל צמידותם לבניה הרוויה העתידית. • ירידת ערך נוספת ברח' נחלאות צפויה בשל הגדרת מדרחוב סחר ומבני ציבור מעברו השני- דבר שיוביל למטרדים.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	<u>5. הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תעבורתי כבד ברחובות הסמוכים שבשיכון דן: רחוב משמר הירדן פקוק רב הזמן. רחובות טורקוב ואשכנזי פקוקים כבר היום בשעות הבוקר. ייגרם לחץ נוסף כתוצאה מהסעות תלמידים. התכנית מתבססת על הנחה לפיה מס' הרכבים הפרטיים יצומצם בשל השימוש ברשת תחבורה ציבורית (מטרו ורק"ל). מדובר בהנחה לא ראלית בטווח הנאה לעין, והפתרונות המוצעים ע:י היזם לא נותנים מענה לעומסי התנועה הכבדים שישית הפרויקט ולא יגרמו לתושבים לוותר על רכבם הפרטי.</u>
לדחות את ההתנגדות:	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	<u>6. הפיכת נחלאות לדו סיטרי:</u> תיצור עומסי תנועה כבדים ברחוב ולא יפתרו את הבעיה היות והתנועה אל ומהמתחם תמשיך לזרום דרך רחובות משמר הירדן ובנימין מטודלה. צפויה תוספת תנועה של כלי רכב מסחריים והצפיפות התחבורתית תגרום למפגעי רעש וזיהום אויר בכל האזור. כמו כן, בתכנית אין התייחסות לעומס התעבורה שייווצר כתוצאה משליחים ובעלי מקצוע שיגיעו למתחם, ואין הסדרה להגעה וחניה שוטפת שלהם.

		עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים יגדל העומס במיוחד על משולש הרחובות משמר הירדן וראול ולנברג/פנחס רוזן.
לדחות את ההתנגדות:	מסמכי התוכנית כוללים נספח תשתיות מים וביוב שתואם עם תאגיד המים ועם מחלקת התשתיות בעירייה. התוכנית אינה נשענת על המצב הקיים, אלא מוסיפה תשתיות מעודכנות מעבר לאלו הקיימות ובהתאם לנדרש. תשתיות תקשורת וחשמל יתואמו בשלב היתרי הבנייה.	7. עומס על תשתיות: הגדלת כמות תושבים תעמיס על תשתיות מים, ביוב, תקשורת וחשמל
לדחות את ההתנגדות:	8.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2-4 סעיף 5. 8.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6. 8.3 במהלך קידום התוכנית התקבלו בקשות מתושבים לבחון אפשרויות לגישור או מנהור שיחצו את רחוב ולנברג. הנושא נדון בדיון להפקדת התכנית בנוכחות נציגי תושבים. הבחינה של חלופות המנהור לרכבים נפסלה משום שהחלק הדרומי של התכנית נמצא באזור פשט ההצפה של נחל הירקון. בנוסף, הבחינה הצביעה על כך שהמנהור לא ישפר את התנועה במרחב. מבחינה אורבנית, גשרים ומנהרות יוצרים מעברים שאינם מזמינים. התוכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון דרך זיקות ההנאה החוצות את הפרויקט ובאמצעות המדרכות ההיקפיות. הקישוריות לפארק הירקון מתאפשרת באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. זאת בעוד שבמצב הקיים החניון יוצר מתחם חסום למעבר. 8.4 ראו מענים להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.2, 2.3.	8. נדרש: 8.1 הפחתת כמות יח"ד. 8.2 הגדלת מספר מקומות חניה. 8.3 שינוי מיקום יציאות כניסות באמצעות מנהרות לכבישים מרכזיים (בעיקר לפנחס רוזן). 8.4 לא לבנות מסחר ובית ספר ולהשאיר את השטח כריאה ירוקה או לחילופין מוצע: - להעביר את מתחם מבני הציבור והמסחר לצד המערבי של הפרויקט. - להשאיר את השטח שצמוד לכיכר נחלאות, משמר הירדן וטורקוב, כריאה ירוקה. - לדאוג להקצאת דרכי גישה וחניה (רצוי לא דרך נחלאות). - רצוי/ מומלץ לוותר על קומת המסחר.
7. מיכל שרם		
8. נגה דיוויס		

9. אביבית סדן דיוויס 10. איתן דיוויס סדן 11. יעל כץ מסטבאום 12. שלמה מסטבאום 13. קויפמן אסתר 14. מרדכי ארנסון 15. אברהם ארנסון 16. אהרון ארנסון 17. נגה ארנסון		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. בנייה לא מידתית: בנייה של 750 יחידות דיור (שעלולה לצמוח לבנייה של 1,000 יחידות), במגדלים רבי קומות לרבות בניית בית ספר וגני ילדים, וכן מרכז מסחרי.	ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4, סעיף 5.	לדחות את ההתנגדות.
2. <u>תנועה ותחבורה</u>: לא הוצגה תכנית תחבורתית ראויה, מלבד הקריאה להשתמש בתחבורה ציבורית, או באופניים. התכנית מכפילה את מספרם של תושבי שיכון דן ורמת החייל, ותוחמת את הדיירים החדשים בשטח קטן, ללא תכנון איך הדיירים יתניידו ריאליית בחיי היום-יום, ואיך הם ישתלבו בצומת היחידה דרכה ניתן לצאת מהשכונה. התכנון הנוכחי מעמיס על שני רחובות, אחד קטנטן והשני צר וגם היום עמוס לעייפה בשעות הקריטיות. כבר היום ישנם עומסי תנועה בלתי נסבלים מכיוון אזור התעשייה של רמת החייל. התכנית מוסיפה עוד כ- 1,500 מכוניות לפחות. 2.1 <u>הורדה והעלאת תלמידים</u>: לא הוצגה תכנית להורדה והעלאת ילדים בטיחותית למוסדות החינוך.	2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7. 2.1 הנושא נבחן ואושר ע"י גורמי אגף התנועה. המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופנים. המדרכות המתוכננות רחבות וכוללות שבילי אופנים נפרדים. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר, יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך.	לדחות את ההתנגדות.
3. <u>תניה</u>: התכנית יוצרת מחסור חמור בחניות. התכנית מסתמכת על הקו הירוק שסיומו רחוק. מה גם שהקו הירוק אינו פתרון כששאר הקווים לא מוכנים. ויתור על הרכב הפרטי אינו ראלי באין תחבורה ציבורית בשבת ובחגים.	3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	לדחות את ההתנגדות:

לדחות את ההתנגדות	4.1 ראו מענה להתנגדויות זו בסעיף 1. 4.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 4.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 4.4 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 4.	4. דורשים: 4.1 הפחתת כמות יח"ד. 4.2 בניית מנהרה אשר תווסת את התנועה למתחם ותנגיש את פארק הרקון להולכי רגל. 4.3 הגדלת מספר חניות לכל דירה, ובניית מגרש חניה ציבורי. 4.4 ללא פתרון תחבורתי ובניית מנהרה, הדיירים מתכוונים לתבוע את עיריית תל אביב על ירידת ערך הנכס.
18. תומר רייפמן 19. יונה יקואל 20. אייל יקואל 21. שירה יקואל		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 4.	1. התכנית תגרום לירידת ערך לנכסים.
לדחות את ההתנגדות	לנושאי כניסה/ יציאה מהשכונה, ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7. לנושא המנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.	2. תנועה ותחבורה: לא הגיוני שהכניסה/יציאה יהיו מתוך השכונה ולא מרחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן, או באמצעות מנהרה.
לדחות את ההתנגדות	המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. לנושאי גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.	3. אין חיבור בין השכונה לפארק: תהייה תחנת רכבת ואין היגיון שאין חיבור של השכונה בגשר או מנהרה לתחנה ולכיוון הפארק. מעבר חציה לא פרקטי.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	4. השטחים הציבוריים: במסגרת התכנית בתחום השכונה (לא בשטח המוסד עצמו) יועדו בהתחלה לשטחים פתוחים וגינות. לא ברור מדוע ניתנה אפשרות למבני ציבור בתאי שטח אלו. חסרות גינות בשכונה.
22. יצחק גולדשטיין 23. אהרון רוני ולטמן		

24. עדינה טל ולטמן		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. היקף לא מידתי של 750 יח"ד חדשות במתחם של מוסך דן. יחס דירות ליחידת השטח גבוה בהשוואה לכל אתר בצפון מזרח העיר (לדוגמה בהשוואה למתחם כיתן בו נבנו 190 יח"ד בלבד).	ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4, סעיף 5.	לדחות את ההתנגדות
2. גובה הבינוי ושטחים פתוחים: התכנית כוללת בניה של 10 רבי קומות של 19 קומות ו-7 בניינים של 8 קומות באזור בו כל הבניינים נמוכים ופוגעת במרקם הבנוי של השכונה. בתכנית עומדים לקום מרכז מסחרי, קיוסקים המפוזרים בשטח הפרויקט וכן בתי ספר וגני ילדים. הבניינים הגבוהים יצרו חומה, יחסמו אוויר נקי ויגבירו את זיהום האוויר ובנוסף גם יטילו צל. כמו כן, לפי התכנית עומדים להילקח מהשכונה חלק גדול מהפארקים- הריאות הירוקות.	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 1.	לדחות את ההתנגדות
3. הכניסות והיציאות מהשכונה יתמקדו רק בנחלאות ומשמר הירדן שלא תוכננו לעומס תנועתי הצפוי: הפרויקט מוסיף 1200-1500 כלי רכב, מה שמייצר עומסים נוספים על פני הקיימים מאזור התעסוקה רמת החייל. כל הכניסות והיציאות כולל רכבי שירות, יתבצעו מהרחובות הפנימיים של השכונה- נחלאות ומשמר הירדן וזאת ללא יציאה ישירה לרחובות מרכזיים. כתוצאה, ייווצר עומס תנועה ברח' ראול ולנברג ומשמר הירדן שיחסום את הכניסות והיציאות של כל השכונות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	לדחות את ההתנגדות
4. מספר החניות המוקצות לדיירי המתחם הוא קטן מאוד ביחס למספר המכוניות הצפוי במתחם. כתוצאה מכך יועמסו הרחובות הקטנים בשכונה וגם כיום התושבים סובלים ממחסור בחניות עקב עובדי ההיטק שתופסים חניות בשכונה.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6.	לדחות את ההתנגדות
5. לא הוצגה תכנית תחבורתית המתמודדת עם העומס התחבורתי העתיד להתווסף לאזור אשר סובל מעומס לא מידתי.	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	לדחות את ההתנגדות
6. עומס על תשתיות: הגדלה כה	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	לדחות את ההתנגדות

	7.	מאסיבית של התושבים תיצור עומס על תשתיות מים, חשמל, תקשורת וביוב.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית אינה קובעת מרכזי מסחר, אלא דפנות מסחריות ברחוב ראול ולנברג, ובכיכר בפינת רחוב פנחס רוזן. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע, בשטחים ייעודיים עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.	7. <u>מתנגדים להקמת מרכזי מסחר וקניוסקים</u> שאליהם יגיעו משאיות הספקה ויגרמו לעומסי תנועה. מדובר ברחובות צרים ומרכזי מסחר נוספים אינם מתאימים.
לדחות את ההתנגדות	לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. לנושא העלאה/ הורדת תלמידים, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	8. <u>הקמת בית ספר בצמוד לרחוב נחלאות</u> תגרום לפקקי תנועה מהסעות הורים. גם מהיבט בטיחותי אסור שיוקם שם בית ספר.
לדחות את ההתנגדות	9.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 9.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6. 9.3 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 9.4 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. 9.5 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 1.	9. <u>נדרש:</u> 9.1 הפחתת כמות דירות. 9.2 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה. הגדלת מקומות חניה ציבוריים סביב הפרויקט. 9.3 שינוי מיקום כניסות ויציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 9.4 לא לבנות בית ספר ומרכז מסחרי ואם חייבים שימוקמו בפינה המערבית עם גישה לפנחס רוזן. 9.5 להפחית משמעותית גובה מבנים.
25. נעמי שרמיסטר 26. שרה ומשה נעים 27. שרית ומשה תשובה 28. יעקב אפירון 29. עפר דורון 30. תמי ודויד קוז'וק 31. דרור כהן		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	1. <u>גובה הבינוי</u> : בתכנית הנ"ל כלולים 750 יח"ד חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר בשטח גיאוגרפי של כ- 15 דונם. היציאות

		והכניסות לחניית המתחם יהיו מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות. חלק מהבניינים צפויים להיות בגובה של 19 קומות, והיו חומה לבתים הנמוכים הצמודים למתחם בשיכון דן. בנוסף, תיווצר חסימה כמעט מלאה של משבי הרוח מכיוון הים, וקרני האור משעות הצהריים ואחרי הצהריים, עקב הבנייה הגבוהה שאינה מתאימה לאופי השכונה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	2. <u>עומסי תנועה</u> : הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תנועה כבד ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים בעיקר בשיכון דן. כבר היום רחוב משמר הירדן פקוק. הלחץ יתווסף מהסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים. בנוסף, עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים, יגדל העומס על צומת ראול ולנברג/פנחס- רוזן/שיטרת/משמר הירדן. כבר כיום יש פקקים גדולים
לדחות את ההתנגדות	הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	3. <u>הצפיפות התחבורתית תגרום למפגעי רעש וזיהום אוויר</u> . אישור התכנית יגרום למטרדי רעש וצפירת רכבים ברוב שעות היממה בשכונה שהייתה שקטה ביותר, בייחוד בסביבת מבני הציבור.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	4. <u>כמות מקומות חניה</u> שמתוכננת לפרויקט (0.7 חניה לדירה) תגרום לעומסי חניה ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים. שכבר כיום מתמלאים ע"י מבקרי אזור תעסוקה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7.	5. <u>עומס על תשתיות</u> : הגדלה כה מאסיבית של כמות התושבים תגרום ללחץ מאסיבי על תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	6. <u>ירידת ערך</u> : הפרויקט המוצע יגרום לירידה ודאית ומשמעותית בערך הבתים ברחובות הסמוכים.
לדחות את ההתנגדות	7.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 7.3 לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. לנושא מיקום חזית מסחרית, ראו	7. <u>נדרש</u> : 7.1 הפחתת כמות דירות. 7.2 שינוי מיקום כניסות ויציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 7.3 לא לבנות בית ספר ומסחר. ואם כן אז בפינה מערבית עם

	מענה להתנגדות 1 סעיף 2.3. 7.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 7.5 עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר עוסקת בתכנון בלבד. בקשה לשינוי סיווג הארנונה אינה קשורה לאישור התוכנית. בנוגע לירידת ערך, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	גישה דרך פנחס רוזן. 7.4 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה, והגדלת מקומות חניה ציבוריים. 7.5 שינוי סיווג הארנונה והחרגתם של הבתים הגובלים ברחוב משמר הירדן (כגון הבתים ברחוב לויטה), מסיווג מס' 2 לסיווג מס' 3, המשקף את ירידת הערך הצפויה ביחס לבתים אחרים בשכונה.
32. יאיר דנאי		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות כאמור בסעיף 4 בהתנגדות מספר 1 (על הפיכת שבצ לשצפ),	1. ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4. 5. לנושא מעברי חציה לתחנת הקו הירוק, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 6. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	1. <u>עומס על תשתיות</u>: התשתיות הקיימות אינן מתאימות לכמות האוכלוסייה (750 יחידות דיור) שתתווסף לשכונה בעקבות הפרויקט. 2. <u>כניסות ויציאות מהשכונה</u>: אין הצדקה שהכניסה למתחם החדש יהיה דרך רחובות השכונה. רחוב נחלאות הוא רחוב קטן ושקט עם בתים פרטיים ורחוב משמר הירדן הינו שער כניסה כמעט היחיד לשכונות שיכון דן/רמת החייל וישגב. כל העומס של המכוניות יתרכז במשמר הירדן שכבר כיום פקוק. 3. <u>בית ספר וגנים המתוכננים ברחוב נחלאות</u>: לא ברור מהיכן תהייה הכניסה והיציאה. במידה והם יהיו מנחלאות זה ייצור עומס רב על הרחוב. דורשים שהכניסה לבית ספר תהייה מהמתחם עצמו ולא מהרחוב (בית הספר והגנים אמורים להיות עבור תושבי המתחם ולכן הם יכולים להגיע אליהם רגלית). 4. <u>חלקה 501 הנמצאת באזור מגורים בין שני מגרשי בתים פרטיים</u>. דורשים שלא ייעשה שינוי ביעוד של המגרש. 5. <u>התכנית לא מציגה פתרון לחיבור השכונה לרכבת הקלה</u>: נכון להיום יש מעבר חציה קטן ולא בטיחותי שמאפשר מעבר לצד השני של הכביש בו תהיה התחנה של הרכבת הקלה. 6. <u>ירידת ערך הנכסים</u>: הבניה לגובה, הגדלת הצפיפות, הכפלת

		נפח תנועה בכניסות וביציאות מהשכונה יביאו לירידת ערך נכסים בשכונה. לאחר שרחוב נחלאות יהפוך לדו סטרי, ירד ערך הנכסים ועל כן דורשים פיצוי.
33. אורה וחנוך סער		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. פקקים עצומים שיגרמו עקב תוספת 750-800 יח"ד בנוסף על הבניה בנווה שרת ובסביבה. הסתמכות על הרכבת הקלה בעייתי ואולי תפעל בעוד 10 שנים. בכל מקרה הרכבת הקלה אינה פתרון למבוגרים שיצטרכו ללכת כ- 100-500 מ' לתחנה. 2. <u>חוסר במקומות חניה</u> שלא הוקצו לפרויקט. 3. <u>רחוב נחלאות יהפוך מחד סיטרי לדו סיטרי</u> עם כניסה לבית ספר- מה שיגרום לסתימת הרחוב ולרעש. 4. <u>איכות חיים וצרכי תושבים</u>: צריך לבנות מקומות חדשים, אך בדרך מושכלת ותוך התייחסות לאיכות החיים וצרכיה של האוכלוסייה המקומית.	1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	לדחות את ההתנגדות
34. אייל אברהמוף		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1. <u>עומסי תנועה</u>: צפוי להיות גידול משמעותי בכמות כלי רכב שיכביד על עומסי התנועה באזור שכבר כיום הם קשים. קיים מספר מוגבל של דרכי גישה ומחסור בפתרונות תחבורה חליפיים בעתיד הנראה לעין. ויתור על רכב פרטי אינו ריאלי לשכונות המרוחקות מהעיר. ההסתמכות על הקו הירוק היא בעייתית וסיומו רחוק. 2. <u>מצוקת חניה</u>: גידול במספר כלי רכב יגביר את מצוקת החניה. 3. <u>נדרש</u>: 3.1 הפחתת מספר יח"ד. 3.2 בניית מנהרה. 3.3 הגדלת כמות חניות, ובניית מגרש חניה ציבורי.	1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 3.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 3.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 3.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	לדחות את ההתנגדות
35. זהר קויפמן		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה

לדחות את ההתנגדות	1. השטח ברובו בבעלות אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ ונהור בע"מ – יוזמות ומגישות התכנית, וחלק קטן בבעלות עיריית ת"א-יפו. התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את ייעוד הקרקע, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים והקצאות לצרכי ציבור. להרחבה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2, 3, 5. 2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7. 3. לנושא הקטנת מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2, 3, 4 סעיף 5. לנושא גישה תנועתית, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	1. בעלות על הקרקע והגדלה של מס' היחידות: התכנית הראשונית הייתה שיבנו בשטח המוסך בתים פרטיים. מפעם לפעם, הוגשו תכניות ע"י חברת דן ושותף נוסף שחלק מהזכויות נמכרו לו. החברה לקחה את התוכנית וחזרה עם הגדלה של מספר היחידות הנבנות. עד כמה שידוע, חברת דן מעולם לא רכשה את השטח. ולמרבה הפלא הם מגישים תכניות על שטח כמעט כפול מהשטח שלהם, ע"י ניוד שטחים שאינם שייכים להם. 2. עומסי תנועה: הכניסה והיציאה מרחוב נחלאות הינו הזוי, והדבר יגרום ללחץ אדיר ברחובות ולא ניתן יהיה להתנייד. 3. מבוקש להקטין את מספר יח"ד ולשנות את דרכי הגישה למתחם.
36. רוני טברסקי 37. סוזאנה שפירא		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	1. ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7. 2. ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7. 3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1. 5. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4. 6.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7. 6.2 לנושא הקטנת מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2, 3, 4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.1. 6.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 6.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7, בהתייחסות להנגשת מוסדות הציבור לתלמידים.	1. הכניסה לחניון מרחוב נחלאות פינת מטודלה מהווה פגיעה אנושה בביתנו. לפחות ממחצית הרכבים הפרטיים ורכבי שירות ותחזוקה עתידים להיכנס לחניה מכניסה הצמודה למגרשנו. כיום הכניסה לחניון דן היא מרחוב ראול ולנברג ומשמר הירדן ועובדה זאת אף מחזקת את חוסר הסבירות של העברתן לתוך השכונה. 2. עומס תנועה: הגדלת כמות תושבים ובנוסף הסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים לשירות קומת המסחר, יצרו עומס כבד על רחוב משמר הירדן וברחובות הסמוכים, הפקוקים כבר כיום. כמו כן הקרבה לרחוב הברזל ולמרכז עתידים יוצרת צפיפות תחבורתית כבר כיום, ואף תגבר לנוכח הבנייה המאסיבית המתוכננת בחניון דן. 3. עומס חניה עקב כמות קטנה של מקומות חניה המתוכננים לדירות בפרויקט ייווצר עומס חניה ברח' משמר הירדן והרחובות הסמוכים. כבר כיום יש בעיית חניה. ההנחה שניתן לפתור את בעיות התחבורה והחניה על בסיס תחבורה ציבורית, איננה ריאלית לעשרות השנים הבאות. יש להביא בחשבון

		גם שהצורך בשימוש ברכבים פרטיים במהלך סופי השבוע יחייב החזקת רכבים פרטיים לעוד תקופה ארוכה. 4. <u>גובה הבינוי</u> יצור לפגיעה משמעותית בפרטיות וירידה דרסטית בכמות האור. 5. <u>ירידה בערך הנכסים</u> בשל כמות הדירות והעדר תכנון תחבורתי. 6. <u>נדרש:</u> 6.1 לשנות מיקום כניסות ויציאות למתחם כך שיהיו מרחוב ראול ולנברג ו/או משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות פינת בנימין מטודלה. יש לבנות מנהרות על חשבון היזם על מנת לווסת את התנועה למתחם. 6.2 הפחתת כמות יח"ד בפרויקט, והקטנת עוצמות הבינוי בקרבת הרחובות נחלאות ומטודלה. 6.3 הגדלת כמות חניות ובניית חניון ציבורי. 6.4 במידה ויבנה בית ספר, יש לדאוג לאזור מסודר להורדה והעלאת תלמידים כדי למנוע חסימת כבישים ופקקים.
38. חנן לוי		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.1, 2.2.	1. התוכנית מוסיפה 750 יחידות דיור חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר, בשטח גיאוגרפי של כ-15 דונם באזור מאוכלס בצפיפות, למעשה הקמת שכונה חדשה וצפופה בתוך שכונה צפופה לעייפה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	2. <u>עומס תנועה וכניסות ויציאות מהשכונה</u>: התכנית מוסיפה שכונה חדשה עם כ- 4000 תושבים וכ- 1500 כלי רכב שיצרו עומסי תנועה קיצוניים ופקקים ברחובות הראשיים ובייחוד ביציאות והכניסות לשכונה ברחובות-משמר הירדן, ראול ולנברג, פנחס רוזן. עומסי התנועה יגרמו גם מהסעות תלמידים, מכלי רכב מסחריים (לשרות קומות המסחר), ומהגדלת מס' התושבים בשכונות הסובבות. התכנון כולל

		כניסה ויציאה מרחוב משמר הירדן ונחלאות שכבר כיום עמוסים לעייפה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	3. <u>חניה</u> : התכנית מקצה 0.7 חניה לכל דירה מה שיגרום לרכבים חדשים לחנות ברחובות הסמוכים. הדבר יגרום לעומס חניה אדיר, כבר כיום קיימת מצוקת חניה בשל הסמיכות לאזור התעסוקה. יעבור זמן רב עד להפעלת הרכבת הקלה שלא תפעל בסופי שבוע.
	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7.	4. <u>עומס על תשתיות</u> : הגידול במס' התושבים, ייצור עומס מסיבי על תשתיות קיימות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל) בשכונות הסמוכות באופן שאינו מתקבל על הדעת.
לדחות את ההתנגדות	כאמור, הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	5. <u>רעש וזיהום אוויר</u> : הצפיפות התחבורתית תגרום למגעי רעש ולעליה דרסטית בזיהום האוויר.
לדחות את ההתנגדות	נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. במסגרת קידום התכנית נערך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע, נערך סקר היסטורי ואושרה תכנית דיגום קרקע מול המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת ככל שתמצא.	6. <u>התכנית תפגע במי התהום ובמערכת האקולוגית</u> : האזור סביב חניון דן הוא בית למגוון עשיר של צמחים וחיות בר מקומיות ויש להקפיד על מערכת אקולוגית מקומית בריאה.
לדחות את ההתנגדות	7.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 7.3 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 7.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.2, 3.4. השימושים במגרשים הציבוריים יהיו בהתאם לתכנית צ', ושיקול דעת הוועדה	7. <u>הצעות שיפור</u> : 7.1 הפחתה משמעותית של מספר יח"ד. 7.2 הקמת חניון תת קרקעי לשימוש כלל תושבי השכונה. 7.3 מציאת פתרונות תחבורתיים כולל יציאות וכניסות הגיוניות וברות קיימא שלא יעמיסו על שיכון דן. למשל, לשנות את מיקום הכניסות/ יציאות כך שיהיו

	המקומית והעירייה בהתאם לצורך לעת מימוש. 7.5 התכנית עומדת בתקנים עירוניים, בחוק התכנון והבנייה ותואמת לתא/5000, כך גם כל היתר בניה שייצא יהיה בהתאם לכל דין.	באמצעות מנהרות תת קרקעיות ישירות לחניון. 7.4 שילוב שירותים לטובת ורוחת כלל התושבים לדוגמא קאנטרי עם בריכה. 7.5 לאור הגידול המסיבי המתוכנן במספר התושבים וכלי רכב, יש לוודא התאמת הפרויקט לעמידה הן בתקנים עירוניים, בתקנות העירייה, בתקנות המרחביות, בחוקי התכנון והבנייה, ואף שיפור איכות החיים של כלל התושבים בשכונות הסמוכות. יש לוודא עמידה בקריטריונים של תשתיות ושירותים שעל העירייה לספק לפי מספר התושבים (תשתיות, מתנס"ים, שירותים קהילתיים ושירותי בריאות).
39. יצחק מלכא		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	1. עומס תנועה: תוספת של כ- 740 דירות יגרמו לעומסי תנועה במשמר הירדן. כבר כיום יש עומס רב ותוספת 1500 כלי רכב תיצור פקקי תנועה בלתי נסבלים. בנוסף, בית ספר יעצים את הבעיה כולל נושא הורדה ואיסוף תלמידים.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1.	2. <u>אופי השכונה ישתנה</u> מהותית ולרעה בשל בניית מאות יחידות דיור בבניינים רבי קומות, בשטח קטן בכניסה לשכונה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	3. <u>התכנית כוללת נגיסה מתוך שטחים שאינם שייכים למוסד</u> מהצד הירוק של משמר הירדן (פארק של עצים ומדשאה) על מנת להגדיל אחוזי בניה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	4. <u>אי השתלבות באופי השכונה</u> : הבינוי החדש חייב להשתלב באופי השכונה בדיוק כפי שקיימים היום בניינים ברח' משמר הירדן של 7 ו 6 קומות.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	5. <u>פגיעה באיכות החיים</u> : הפרויקט המוצע יפגע באיכות החיים בשכונה ויביא לירידת ערך משמעותית בערך הנכס שבבעלותי.
40. יהושע פתאל נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה בשכונת משגב		

המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	1. עומס תנועה: רח' ראול ולנברג מהווה ציר תחבורה ראשי לבאי אזור התעסוקה בעתידים. כבר כיום אזור מגורינו מהווה את החצר האחורית של עתידים והבאים אליו משתמשים בתשתיות הדרכים שבסביבתנו לצרכי נסיעה וחניה, מידי יום ביומו, ולכן קיימים פקקים בצמתים בסביבה. מצב זה מקשה על תושבי השכונה מעבר חופשי לבתיהם ומהווה חסימה גם לכל השכונות לרבות ברחובות משמר הירדן, טורקוב, הרוגי מלכות, האלוף מרכוס, פתחיה וטבנקין. יובהר כי הצמתים ראול ולנברג-משמר הירדן וראול ולנברג-פינחס רוזן קרובים זה לזה באופן שאינם יכולים להכיל את נפחי התנועה שביניהם ובכך נגרמות חסימות רבות אשר אינן מאפשרות לתנועה מהשכונות להתקדם. היבטים אלו יוצרים פגיעה קשה בנגישות אל ומהשכונות הסמוכות- עקב תוספת כלי רכב והבנייה האינטנסיבית כתוצאה מההתחדשות העירונית המואצת שנקמת בשכונה בימים אלו.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	2. <u>כניסות ויציאות לשכונה והרחבת רחובות</u>: הפתרון המוצע בתוכנית הכולל הרחבת רחוב משמר הירדן אינו תורם לבעיה האקוטית לאור העובדה שהמשכו של הרחוב צפונה מכיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות הינו בעל נתיב אחד לכל כיוון ועל כן בעיית הפקק וחסימת הרחוב תמשיך. הפיכת רחוב נחלאות לדו כיווני הינו בעייתי עקב העמסה נוספת על כיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות באופן שלא תתאפשר יציאת כלי הרכב והשתלבותם ברחוב משמר הירדן החסום. רחוב בנימין מטודלה המהווה את המשכו של רחוב נחלאות צפונה הינו כיום חד כיווני ומתוכנן להישאר שכזה (רחוב בעל זכות דרך צרה של 10 מטר). מצב זה בעייתי באופן שאינו מאפשר

		כניסה נוספת למתחם מכיוון צפון ואינו תורם לזרימה התנועתית ברחובות. כניסת כל כלי הרכב למתחם מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות ויציאה של חלקם אל רחוב משמר הירדן מהווה בעיה משמעותית לאור העובדה שכל כלי הרכב המגיעים למתחם יכנסו מצד מזרח בלבד – רחוב משמר הירדן ובכך הבעיה הקיימת היום ברחוב תתעצם – סתימת הרחוב, חסימת השכונות ומניעת הנגישות אליהן. כמו כן, בשעות הבוקר והצהריים יהיה עומס נוסף עקב העלאה והורדת תלמידים של בתי הספר וגני הילדים. על פי סעיף 6.2' בהוראות התכנית תתאפשר כניסה ויציאה לחניה בתא שטח 401 (מבני ציבור) דרך משמר הירדן. מצב זה מהווה תוספת עומס לרחוב.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	3. חניה: הקטנת תקן החניה לפחות מ-1:1 (סה"כ 627 חניות מהן 557 ליח"ד) בשכונות פרבריות תגרום לכך שרוב התושבים המחזיקים 2 כלי רכב ויותר יחנו ברחובות הסמוכים ובמתחם וזאת בנוסף למשתמשי מבני הציבור, המסחר והאורחים במתחם.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	4. בחינה תנועתית: יש לבחון בראיה רחבה יותר את צומת ראול ולנברג-פינחס רוזן-שיטריט, את יכולת הקיבולת והנפחים עקב הגידול ביח"ד ומסחר מהפרויקט הנדון ומתכניות התחדשות עתידיות בשכונות הסובבות ובאזור התעסוקה בני ברק ואזור אצטדיון רמת גן.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	5. פיתוח תשתית התחבורה הציבורית (רק"ל ומטרופוליס), ככל שיגיע לאזור, יארך שנים ארוכות ועד אז אנו תושבי השכונות הוותיקות נאלץ לחיות במצור תחבורתי.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	6. מנהרה: יש להציע פתרון

	8.3.	תנועתי ולבחון מנהרה לכניסה ויציאה למתחם ברחובות ראול ולנברג ואו פינחס רוזן, ולא לאפשר כניסה לשכונה החדשה מתוך הרחובות הפנימיים הצרים של רמת החייל וישגב.
לדחות את ההתנגדות	לנושא גובה הבינוי, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא ירידת הערך הקנייני, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4. לנושא הקטנת מס' יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5.	7. <u>צביון השכונות וערכן הקנייני</u> : בניה גבוהה של 19 קומות פוגעת בצביון השכונות, אופיין הכפרי והשקט, תוך פגיעה בערכן הקנייני של הבתים. הפתרון- הקטנת מספר יחידות הדיור, הנמכת גובה המבנים ומתן מענה תנועתי המאפשר נגישות אל ומהשכונות הסמוכות למתחם.
לדחות את ההתנגדות	לנושא הצפיפות, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא הקו הכחול ותוספת מגרשים 684,685 - ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	8. <u>צפיפות וקו כחול</u> : הגדלת הקו הכחול של התוכנית לכיוון מזרח על חשבון שצ"פ קיים (מגרש 672) והוספת המגרשים 684,685 מצפון לתוכנית הינה למראית עין על מנת להקטין את הצפיפות המוצעת, אין בה כדי לפתור את בעיות התנועה האקוטיות.
לדחות את ההתנגדות	להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	9. <u>שבילי הולכי רגל ואופניים</u> : התוכנית מנתקת את רמת החייל וישגב מפארק הירקון ולא מאפשרת רצף של שבילים להולכי רגל ואופניים לכיוון דרום לפארק הירקון ולתחנת הרכ"ל מבלי חציית מערך תנועה אינטנסיבי, גדוש, רחב וגדול. הפתרון- גשר להולכי רגל ואופניים מעל רחוב ראול ולנברג על מנת לאפשר שימוש, נגישות וזיקה ללא הפרעה לכלל השכונות מצפון לרחוב.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.3.	10. <u>חזית מסחרית ברח' ראול ולנברג</u> : החזית המסחרית הינה מקומית ואינה המשכית מזרחה ומערבה ואינה מחוברת ונגישה להולכי רגל לפארק הירקון ולתחנת הרכ"ל אלא חצויה ע"י עורק תחבורה ראשי.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 38 סעיף 6.	11. <u>תסקיר השפעה על הסביבה וזיהום קרקע</u> : ההשפעות והמסקנות של התסקיר אינן

		באות לידי ביטוי בתוכנית. התוכנית אינה מתייחסת לנושא זיהום קרקע עקב תחנת הדלק הקיימת במתחם וכן הטיפול באוטובוסים במוסך אלא דוחה נושא משמעותי זה עם כל ההשלכות שיכולות להשפיע על הפרויקט לשלב של תנאים למתן היתר בניה – סעיף 6.4 (4) בהוראות התוכנית באופן שנוגד הוראות כל דין ואיננו עולה בקנה אחד עם תקדימי פסיקה בנושא.
לדחות את ההתנגדות	לנושא הקמת גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.	12. <u>כדאיות כלכלית</u>: התוספת של 750 יח"ד ו-1500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשטח פנוי המאפשר מימוש מיידי, הינה גדולה מיכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באזור והכדאיות הכלכלית הינה לאין שיעור במיוחד שאין זה פרויקט פינוי בינוי ולא נדרשת בחינה שמאית ע"פ תקן 21. יש לחייב את היזם להקים תשתיות חוץ שכונתיות (גשר להולכי רגל ואופניים, ומנהרה לכניסה/ יציאה מהמתחם) מכספו, על חשבונו, בנייתו מהשכונה שלנו, מבלי להישען על תשתית ישנה דלה, בעייתית ובלתי מספקת של שכונות רמת החייל וישגב.
לדחות את ההתנגדות	הקו הירוק של הרק"ל נמצא כבר בביצוע וניתן להניח שעד איכלוס הפרויקט, קו זה כבר יחל לפעול.	13. <u>שלביות של התכנית</u>: יש לקבוע שלביות לתכנית, באופן שמתן ההיתרים במסגרת התכנית יהיה הדרגתי בשלבים ותואם עקב בצד אגודל בפיתוח תשתית התחבורה הציבורית של האזור ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה, אלא רק לאחר שהרק"ל והמטרו יישמשו בפועל את הנוסעים ויהיו תחליף ראוי לנסיעה ברכב פרטי.
לדחות את ההתנגדות	לנושא מס' יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא מאזן שטחי ציבור, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.4.	14. <u>הקטנת מס' יח' דיור</u>: נדרש להקטין מהותית את מספר יחידות הדיור ושטחי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור.
41. דויד בר		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה

לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.1, 2.7.	1. <u>בינוי</u> : הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם, כולל 8 בניינים בני 7.5 קומות ו 8 בניינים בני 19 קומות וכולל לא פחות מ 750 יחידות דיור (שזה שקול למספר יחידות הדיור בשיכון דן כולה). מדובר על בניית שכונה ולא על פרויקט כמו שמציגה התוכנית שהיא ללא כבישים או דרכי מוצא ממנו מלבד יציאה מהחניונים שלו.
לדחות את ההתנגדות	הבה"ת נערכה על פי הנחיות משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית ת"א- יפו. למענה מורחב בנושא הבה"ת ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5. לנושא המגרש החום, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.2.	2. <u>הבה"ת</u> שנערכה לתכנית בשנת 2019 לא לקחה בחשבון את הייעוד של 6 דונם שטח חום לבניית 36 כיתות לימוד ו 5 גני ילדים כפי שהוצג בהפקדת התכנית. יתרה מכך, התכנית אינה מציעה תכנון סופי לשטח החום ולא בחנה כראוי את ההשלכות התחבורתיות של המוסדות הציבוריים על התנועה בצמתים כולל נושא העלאה והורדת תלמידים. רח' נחלאות מתחבר לרח' משמר הירדן כך ש 2 היציאות מהפרויקט משמשות כיציאה אחת. התכנית לא קובעת מה ייבנה על 6 דונם שטח החום ולא קובעת הסדרי תחבורה ראויים לאותו שטח. לכן, לא ניתן יהיה להתנגד למה שייבנה במגרש החום שכן לא ניתן להתנגד לכך בשלב ההיתר.
לדחות את ההתנגדות	M3 – מאושר, ציר הנופש – מאושר כולל גישה לעתידים. להרחבה בנושא מערכות התחבורה המתוכננות באזור ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 2.5.	3. <u>הבה"ת</u> שנערכה לתכנית לקחה בחשבון תכניות שלעניות דעתי, הן לא מאושרות כמו המטרו קו M3, ציר רצועת הנופש והגישה לעתידים. לכן, לא יתכן שנלקחו בחשבון בבחינת ההשלכות התחבורתיות של הפרויקט.
לדחות את ההתנגדות	הירידה ברמת השירות המדוברת היא בתנועה ממערב למזרח. רמת השירות במקטע נקבעת ע"י הבקרה שבקצהו. במקטע ברמת שירות D אין למעשה עיכוב בקצה הקטע, ובמקטע ברמת שירות F יש צומת מרוזמר בקצה, ומכאן השוני ברמות השירות.	4. <u>בבה"ת</u> בעמוד 10, ניתן לראות קטע מרחוב ראול ולנברג ברמת שירות F שעובר לרמת שירות D, בעוד שבקטע הדרך המדובר אין ולו יציאה אחת מלבד היציאה ימינה לתוך השכונה.
לדחות את ההתנגדות	הפיתוח של צפון אזור התעסוקה של	5. <u>הבה"ת</u> לא התייחסה אף לא

	בני ברק אינו מחובר תשתיתית לתל אביב, מעבר לחיבור הקיים בגשר מבצע קדש, הוא מחובר לדרך אם המושבות וכביש 4. העומסים הקיימים לא צפויים להשתנות, יש לזכור כי הפיתוח באזור התעסוקה של בני ברק ילווה גם בפתרונות תחבורה ציבורית כגון הרחבת אם המושבות והוספת נת"צ.	במילה לתכנית בב/650 בני ברק, הממוקמת על צומת מבצע קדש וכוללת לא פחות מ 100 דונם שטחים עיקריים לתעסוקה ולא פחות מ 252 דונם שטחים סה"כ בשני מגדלים בני 30 ו 40 קומות הממוקמים על הצומת.
לדחות את ההתנגדות	הקו הירוק מתוכנן כעת להתממש סביב שנת 2029, לא סביר שהפרויקט יאוכלס במלואו לפני כן.	6. הבה"ת לא לוקחת בחשבון עיכובים בהפעלת הקו הירוק.
לדחות את ההתנגדות	כפי שהוכח בעבר, כל תוספת פיתוח מביאה לתוספת תנועה ולא משפרת את רמות השירות לרכב הפרטי. הוכח גם כי תוספת תשתית לרכב פרטי לא משפרת רמות השירות אלא מגדילה את הביקוש ורמות השירות חוזרות להיות נמוכות (תופעת "הביקוש המושרה"). מאידך, מכיוון שרמות השירות בשעות העומס הן נמוכות כבר היום, ומכיוון שקיבולת הכבישים היא סופית, אזי התוספת לא משנה משמעותית את המצב הקיים. התכנית לא מתיימרת לשפר את השירות לרכב הפרטי (גם לא תכניות הרקע המאושרות), אך מה שצפוי להשתפר הוא רמות השירות לאלטרנטיבות לנסיעה ברכב הפרטי, ובראשן מערכות המתע"ן – רק"ל ומטרו, וכן שירות באוטובוסים, ותשתיות להולכי רגל ורכיבה. באופן מקומי, התכנית פותחת מעברים ומגוונת שימושים בשכונה, דבר ששלעצמו מפחית את הצורך בתנועה ממונעת.	7. לפי הבה"ת סעיף 5.1 בעמ' 9, ללא הפרויקט רמת השירות היא A עד C בעוד שלפי הבה"ת (בסעיף 6.7 בעמ' 16) רמת השירות בצומת ולנברג- פנחס רוזן בשעות השיא היא D. כלומר הפרויקט מעביר אותנו לרמת שירות נוספת מ C ל D דבר שיהווה מפגע תחבורתי לצומת. בבחינת התכנית ע"י הועדה המקומית לא נלקח כראוי בחשבון נושא הוספת רמת השירות שהיא נושא חשוב. יתרה מכך, הבה"ת הניחה שתכנית ציר הנופש, המטרו, קו M3, הגישה לעתידים וציר רצועת הנופש הן תכניות מאושרות (והן לא תכניות מאושרות) אשר צפויות להוריד את עומס התנועה באזור, אך אף אחד לא מבטיח שיאושרו. אפילו כאשר היא הניחה שהן תכניות מאושרות, עדיין יש מעבר לרמת שירות D. כלומר, ייתכן והמצב אף גרוע יותר ויש החמרה נוספת לרמות שרות E או F בצומת- דבר שלא נבחן כראוי.
לדחות את ההתנגדות	להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7. התכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון על ידי כך שמאפשרת מעבר להולכי רגל דרך הפרויקט, בשטחי זיקות ההנאה, אל רחוב ראול ולנברג וממנו אל הפארק. לעומת זאת במצב הקיים, תושבי השכונה נאלצים ללכת סביב מוסד דן היות ומדובר במרחב סגור שלא ניתן לעבור דרכו.	8. התכנית לא מציינת את פארק הירקון. זאת ההזדמנות לחבר את שכונות שיכון דן, רמת החייל, רביבים וישגב לפארק- דבר שהתושבים דורשים שנים וכיום נדרשים לעבור צומת סואן ומסוכן.

לדחות את ההתנגדות	נושא ספיקת תחנות הרק"ל, אינו בתחום תכנית זו. בסביבת תחנת הרק"ל מתוכננים מעברי חציה רבי קיבולת בכל הצמתים בסביבת התחנה, וכן שבילי הליכה (ואופניים) למגיעים מהכיוונים השונים בפארק הירקון. התחנה וסביבתה מתוכננים להכיל את הקיבולת הצפויה. לנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	9. לא הוצע מעבר ראוי להולכי רגל לתחנת הקו הירוק ברח' ולנברג. לפי נת"ע הקו הירוק מתוכנן לשאת עומס של 2800 נוסעים בממוצע לתחנה ליום ואפשר להעריך שהתחנה לא תעמוד בכל הספיקה המגיעה אליה ממתחמי התעסוקה בבני ברק, קניון איילון וכ' שלא לדבר על שינויים שהעירייה מתכננת בתא/5500.
לדחות את ההתנגדות	תא/5500 היא תכנית שאינה מאושרת, ונמצאת בהליך של אישורים מול הועדה המחוזית במסגרת דיון להפקדה.	10. העירייה והיזם מקדמות בתא/5500 בניין של 40 קומות בתכנית המבוקשת ברח"ק 20 באזור המוגדר בתא שטח A102 (בתשריטת התכנית).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.	11. לא נבחנו חלופות כדוגמת מנהור וחיבור לשיקוע הקיים ברח' ולנברג, שכן מדובר בצומת המחבר את ת"א, בני ברק, רמת גן ומתחמי תעסוקה רבים בערים אלו.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.2.	12. מספר הקומות: במפגש שיתוף ציבור הוצגה התכנית עם מקסימום של 15 קומות, ואילו מספר הקומות גדל ל 19 מעל קומת מסחר וזאת ללא שיתוף ציבור וללא עדכון התושבים. לא ניתן הסבר מנומק מדוע תא/5000 הקובעת לקרקע זכויות של עד 15 קומות, מופרת בבוטות ל 19 קומות. המילה "עד" בתכנית המתאר, נותן שיקול לוועדה המקומית לקבוע מס' קומות לפרויקט ומציין גבול עליון אותו ניתן לאשר.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.6.	13. ניגוד עניינים: לעירייה ולוועדה המקומית כגוף הנגזר ממנה, יש זכויות על שטחים נרחבים מהפרויקט ובגינם היא ניידה זכויות ומצויה בניגוד עניינים באישורו.
לדחות את ההתנגדות	התכנית תואמת את מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה (תא/9051), המציע	14. מדיניות פנחס רוזן והשפעות סביבתיות: התכנית צריכה להיבחן גם ביחס למדיניות רח'

	"עיבוי נפח הבינוי ועידוד עירוב שימושים בחזית רחוב פנחס רוזן ומשה סנה (כולל תכנון חדש במוסד "דן" לבניה רוויה גבוהה יותר), תוך איחוד חלקות ופתרונות נגישות תנועתיים פנים שכונתיים". להרחבה על גובה הבינוי ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1. הטענות בדבר השפעות סביבתיות נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. כפי שצוין במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים.	פנחס רוזן שאושרה לבניינים עד 9 קומות שכן ביחד עם תכנית זו תיווצר מעין חומה בצורה מדרום וממערב על שכונת נווה דן. כמו כן, לא נלקחו בחשבון השפעות סביבתיות (מסדרונות רוח, רעש וכ') ואדריכליות על השכונה שהיא ברובה בתים עד 2 קומות ומוגדרת בבנייה נמוכה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.	15. <u>חזית מסחרית</u>: התכנית מתייחסת לאתר שהוגדר בתא/5000 כ- "מתחם 209 א'-מוסד דן". זאת בעוד שבהנחיות למתחם דן בתא/5000 רשום כי "בקומת הקרקע ברח' פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית", ואילו בתכניות המופקדות סומנה חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג.
לדחות את ההתנגדות	התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 וזכויות הבניה נגזרו בהתאם לאזור מגורים בבנייה עירונית ברח"ק 4. זכויות הבניה נגזרו משטחי המגרשים הסחירים שנקבעו בתכנית החדשה. להרחבה, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.5.	16. <u>זכויות בניה</u>: שטח התכנית ממנו נקבעו זכויות ורח"ק הוא 37 דונם בעוד שהשטח בפועל ממנו ניתן לגזור זכויות לפי תא/5000 הוא כ 20 דונם. ניתן לראות הבדל בין הסימון של תכנית המתאר לגבולות התכנית בפועל. על כן, התכנית היא לא בסמכות ועדה מקומית במתכונתה הנוכחית, שכן לא ניתן להגיש את התכנית כמקשה אחת של 37 דונם מבלי נימוק ראוי כיצד נגזרו הזכויות על כל שטח.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	17. <u>עומס תנועה</u>: השכונה המוצעת בתכנית, ממוקמת מעל אחד הצמתים העמוסים בת"א (מבצע קדש, ראול ולנברג, פנחס רוזן) המהווה צוואר בקבוק. כבר היום אזור התעשייה ברמת החייל הוא כישלון, ורק בגלל התחבורה. כל זאת בשל פקקים של למעלה משעה וחצי על מנת לצאת מרמת החייל.

לדחות את ההתנגדות	לנושא צמצום מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.1.	18. <u>צמצום היקפי בניה</u> : הבעיות העולות מהתכנית היו צריכות לבוא לידי ביטוי בצמצום היקף הבניה, מס' יחידות הדיור וגובה הבינוי.
הערות טכניות של לשכת התכנון תל- אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב'		
המלצה	מענה	תמצית ההערה
התכנית תואמת את הנחיות התכנון בסביבת תחנות מטרו	בהתאם לסעיף 4 להנחיות מינהל התכנון מיום 23.12.2022 - תכנית הכוללת לפחות 100 יח"ד, תכלול דיור מכיל (דירות קטנות וכן דיור מיוחד כדוגמת מעונות סטודנטים וכדומה), דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ולפי סעיף 188 לחוק ותמהיל דירות מגוון. בתכניות ביישובים מדגם 1 (לפי תמ"א 35 תיקון 4) יקבע היקף של לפחות 20% דיור מכיל מכלל יח"ד בתכנית (לפי תמ"א 35 שינוי 4, תל אביב היא ישוב מדגם 1). התכנית עומדת בהנחיות מינהל התכנון שכן היא מכילה דיור מכיל ואף מעבר לקבוע בהנחיות מינהל התכנון (היינו מעבר ל-20% דירות קטנות). כך התכנית קובעת כ-25% יח"ד יהיו בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר (פלדלת) – (כאשר בהתאם לתמ"א 35 שינוי 4, דיור מכליל כולל בין היתר דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר לרבות ממ"ד ולא כולל שטח מרפסת). כמו כן, התכנית כוללת תמהיל יח"ד מגוון (כ-30% דירות קטנות בינוניות בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר ; כ-30% דירות בינוניות גדולות בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר ; כ-15% דירות גדולות בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר). בנוסף התכנית כוללת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה – לפחות 15% מסך יח"ד בתכנית יוקצו להשכרה ארוכת טווח (25 שנה).	1. בהתאם לאמור במסמך הנחיות תכנון בסביבת תחנות מטרו לפי סעיף 109 לחוק תכנון ובנייה של מנכ"ל מנהל התכנון מיום 23.12.2021 (סעיף 4). יש להקצות את תמהיל יחידות הדיור בהתאם למסמך מדיניות מאושר לפיתוח סביב צירי מתע"ן. התכנית הנ"ל מצויה בסמיכות לקו רק"ל ירוק בביצוע ובקרבה לתחנת רכבת כבדה- בני ברק. לאור כל זאת מומלץ לקבוע תקן חניה ודיור מכליל, בהתאם למסמך המדיניות לפיתוח בסביבת מתען- מחוז תל-אביב.
2.2 יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט. 2.3 יש להעתיק את רשימת השימושים	2.1 המצב המאושר אינו כולל זכויות בניה מאושרות למגורים/מסחר.	2. הערות טכניות 2.1 יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים הכמותיים העיקריים המאושרים.

המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1. 2.4 יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף. 2.5 יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)-(3) את המשפט "השטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים". 2.7 יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.	2.2 הסעיף יתוקן כך שיובהר שזכויות הבניה הינן בהתאם לטבלה 5. 2.3 יתוקן 2.4 יתוקן. 2.5 יתוקן. 2.6 הערה אינה רלוונטית. במסגרת הדיון להתנגדויות מוצע להפוך את השטחים בייעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד. 2.7 יתוקן. 2.8 תכנית צ' מפנה לתכנית ע'1 לעניין מספר קומות, גובה קומות וקווי בנייה, אך מאפשר להגדיל במקרים מסוימים את זכויות הבניה ולכן ההפניה לתכנית צ' נכונה. 2.9 במסגרת ההתנגדות מומלץ לשנות את יעוד תא שטח 685 מייעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד.	2.2 בתא שטח 401 מוצעות זכויות בניה בהיקף של 400% בהתאם לתכנית 0271700-507, אולם תכנית זו מאפשרת את הזכויות האמורות למגרשים המוקפים ביעודים ציבוריים. יחד עם זאת, ככל וזכויות הבניה ניתנות מכוח תכנית המתאר, יש לתקן את האמור בסעיף 4.2. 2.3 בסעיף 4.2.1 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור יש לציין את השימושים המותרים. 2.4 התכנית קובעת כי תקן החניה למבנים ומוסדות יהיה כקבוע בתכנית צ', אולם תכנית צ' קובעת כי יחול תקן החניה המאושר והקיים. אין סיבה להפנות וניתן לקבוע כי התקן לשימושי ציבור יהיה לפי התקן התקף. 2.5 סעיף 4.1.2 (ג)-(3) תקנות התכנון והבניה מגדירות את המקרים בהם מתקנים פוטו וולטאים אינם מוגדרים כשטח מקורה, לכן אין צורך לכלול הוראה זו בהוראות. 2.6 זכויות הבניה ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הינם מעבר לזכויות הבניה האפשריות בהתאם לתכנית הקבועה בסעיף 4.5.2 (א)-(2). 2.7 הערה ז' לטבלת זכויות הבניה מאפשרת ניווד שטחי בניה בין תאי שטח ביעוד מגורים ד', אולם ניווד שכזה עשוי להביא לחריגה מהרח"ק באחד מתאי השטח. 2.8 סעיף 7 ו-8 לטבלת הזכויות בדבר זכויות הבניה בתת הקרקע מפנה לתכנית צ'- תוכנית 0271700 אינה מציינת את היקף הזכויות בתת הקרקע. 2.9 בתא שטח 685 קיימים עצים רבים לשימור בכל תא שטח, לכן לא ברור כיצד ניתן לבנות בתא שטח זה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

1. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.
2. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
3. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
4. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח' נחלאות ולרח' משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא :
הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות :
 - בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
 - בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.
 - הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן :
 - בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
 - בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר .
5. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ' ל- 8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
6. דיור בר השגה- יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).
בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית :
 - דברי הסבר לתכנית : יש לציין כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - 1.9 הגדרות בתכנית - יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - מגורים ד' - יש לתקן את הניסוח בסעיף 1.2.4 א' :
יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב ואדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדיור בהישג יד :

- תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
- תמהיל גדלי יחידות הדירור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדירור בתכנית, למעט יחיד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד).
- יחידות הדירור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדירור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.

- **6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף:** " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדירור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
- **6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס' 5:** " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדירור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
- 7. **יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתקן הערה בטבלת האיזון:** "החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דירור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יחיד (ללא יחיד דירור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)"
- 8. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית:
- יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט.
- יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.
- יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
- יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)-(3) את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".
- יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 תיאור הדיון:

משתתפים בתחילת הדיון: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

לריסה קאופמן ממ"מ מה"ע אודי כרמלי בשעה וחצי הראשונה של הדיון

זיו לייבו: מציג סקירה קצרה של עיקרי התוכנית. הוגשו 43 התנגדויות. התנגדות אחת נמשכה על ידי מנהל הדירור הממשלתי, התנגדות נוספת של הוועדה המחוזית שהיא הערות טכניות מיסודה.

אלחנן זבולון: אבקש לשמוע סקירה של התנועה לתוכנית

אירית לבהר גבאי: אגף התנועה. התכנית נמצאת בין שני רחובות מאוד ראשיים, רחוב ראול ולנברג ורחוב פנחס רוזן, ועוד שני רחובות שכונתיים יותר - משמר הירדן ורחוב נחלאות. התכנית מוסיפה יחידות דירור, מסחר ובתי ספר. היא מחליפה היום מתחם סגור ומגודר שלא ניתן לעבור בו בשום אמצעי ומפתחת אותו ופותחת אותו למעברים. בנושא של רכב פרטי, ניתן להגיע למתחם הזה משני כיוונים: יש כניסה אחת לחניונים התת-קרקעיים (כמובן שכל החניה היא תת-קרקעית) מכיוון רחוב משמר הירדן, בגישה גם לרכב פרטי וגם לרכב תפעולי הנדרש לטובת המסחר. המסחר הוא בכמות לא מאוד גדולה, והנושא התפעולי נפתר בתת הקרקע. יש כניסה נוספת למתחם דרך רחוב נחלאות לטובת הרכב הפרטי, והכול מחובר למטה למרתפים שמשרתים את החניות. המתחם עצמו משורת בתוכו בשימושים מגוונים. לטובת הרכב הפרטי ובכלל יש כאן הרחבות של הרחובות גם של רחוב משמר הירדן וגם של רחוב נחלאות שניתנים בתוכנית. רחוב נחלאות מורחב להיות רחוב דו סיטרי כדי לאפשר כניסה ויציאה מאותה כניסה שנמצאת כאן שמסומנת בחץ.

אלחנן זבולון: מוסיפים נתיב לאורך כל הרחוב בנחלאות כדי שישורת?

אירית לבהר גבאי: כן, יהיה אפשר להיכנס ולצאת. הרחוב היום הוא חד סטרי, אז בעצם היה אפשר רק להיכנס לחניון ולצאת בעצם לתוך השכונה, והכוונה היא לא כזאת. הכוונה היא שיהיה אפשר לצאת גם חזרה לרחוב משמר הירדן, ודרכו לראול ולנברג, ופחות להעמיס על שיכון דן, ולכן הרחוב הזה יורחב ויהפוך לדו סיטרי וגם המדרכות כמובן יוסדרו.

חן אריאלי: מורחב בעוד שמונה מטר או שיהיה בסך הכל שמונה מטר?

אירית לבהר גבאי: כן, מורחב בעוד שמונה מטר. הוא מורחב לשמונה-עשרה מטר סך הכל. אדגיש שההרחבה היא רק למקטע הזה. עד הסיבוב של הרחוב הזה ולא בהמשכו, כי המטרה היא לשרת את אותם חניונים, ולאפשר כניסה ויציאה ולא רק כניסה ויציאה לתוך השכונה וההעמסה על השכונה. כניסה שניה לכיוון רחוב משמר הירדן, כניסה ויציאה לרכב פרטי ותפעולי. הרכב התפעולי לא אמור להיכנס בכלל לרחוב נחלאות. הכניסה לא מותאמת לו ולא תכיל אותו. יש הרחבה של המדרכות בכל הדפנות, ותוספת של שבילי אופניים. לגבי המבנה הציבורי, הוא נמצא מבחינתנו במיקום טוב מבחינת הנגישות התחבורתית. הוא לא ממוקם במקומות שלא ניתן להגיע אליו בכלל ברכב. אם למשל, הוא היה ממוקם קרוב יותר לפנחס רוזן ראול ולנברג אז לא ניתן היה לגשת אליו ברכב. הסדרי התנועה הסופיים לא נקבעים בתב"ע, הם ייקבעו בהמשך, ואנחנו בהחלט לוקחים בחשבון ובדקים בנספח תנועה לתב"ע שניתן לתת את המענים. בין היתר המענים בהעלאה והורדה של ילדים. אנחנו לא קובעים בתב"ע את השימוש הסופי, יחד עם זאת כל מבנה ציבורי שיהיה ישרת את תושבי האזור. מכיוון שיהיו כאן דרכים חדשות ואפשרויות חדשות של נגישות, אנחנו מניחים שהתנועה המועדפת הנבחרת על ידי התושבים תהיה לא להגיע ברכב הפרטי, אבל יהיו גם פתרונות לרכב הפרטי. אנו נמצאים בסביבה שיש בה שירות מאוד נרחב של תחבורה ציבורית בראשה הרכבת הקלה שתתחיל לפעול בשנים הקרובות. יש אוטובוסים באזור, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.

אלחנן זבולון: הפתיחה הנוספת של הנתיב הנוסף ברחוב נחלאות היא תיעשה עוד לפני ביצוע הפרויקט זאת אומרת כבר בהריסה אנחנו מרחיבים את הנתיב?

רבקה פרחי: ההפקעה היא מכוח התוכנית הזו. מפקיעים ואז מרחיבים.

אירית לבהר גבאי: בזמן עבודות נקבעים הסדרים זמניים. אתייחס לעוד שני נושאים חוץ ממה שאתם רואים כאן שזה הסכמה של מעברי הולכי הרגל. בנקודה הזאת אנחנו לא משנים ברחוב ראול ולנברג את הקיים כי יש לנו את השיקוע שבשלב הזה לא מאפשר לעשות חציות נוספות, אבל בהחלט אפשר לראות גם בתחום התוכנית שהמרחב הזה נפתח והופך ממשולש סגור וחסום למקום שאפשר לעבור ולהשתמש בו. לנושא של עומסי תנועה שעלה בהתנגדויות, אין ספק שפרויקט כזה מוסיף תנועה. נעשה לו בה"ת שזה **בדיקת השלכות תחבורתיות**. נלקחו בחשבון השימושים בתוכנית, חשוב להגיד שבה"ת זו לא בדיקה שיכולה לחזות ואין אפשרות לחזות בדיוק את התנועה, אבל זו בדיקה יותר מאקרו שמסתכלת על תוספת התנועה הכוללת של התוכנית תוספת התנועה הכללית שעוברת, זו לא תנועה שנוצרת רק מהפרויקט. הבה"ת הראה שאין כאן השפעה משמעותית לפרויקט עצמו. זה לא אומר שלא יהיה עומס נקודתי בשעות שיא מסוימות, כמו שיש בכל מקום בעיר. אנו עושים את מרב התכנון המיטבי ביותר כדי שאנשים לא יגיעו לכאן ברכב. יכול להיות שחלק מהאנשים כן יגיעו ויכול להיות שיהיה עומס בשעה מסוימת ביציאה, אבל כמו שהרבה כאן מכירים יש גם היום עומסים.

בבדיקה של הבה"ת לא נראתה השפעה דרמטית שמורידה את רמות השירות, בסך הכול רמות השירות שנמצאו כאן הן רמות שירות טובות. לנושא החניה, תקן החניה שנקבע על ידי הוועדה תקני חניה מופחתים של 0.8 חניות לדירה זה אומר ש-20% מהדירות ללא חניה. שאר התקנים גם בהתאם לשימושים אין כאן משהו שונה.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד וילצ'יק אלי: מייצג 53 דיירים שגרים בשכונת שיכון דן, משגב ורמת החייל. ההתנגדות מתייחסת לתוכנית שמציעה בינוי מאוד מאסיבי. אף אחד לא יחלוק שבשכונה הזאת מסביב הכול זה בתים נמוכים צמודי קרקע ברובם זה או שתיים-שלוש קומות, ולכן הפגיעה שהתוכנית הזאת תיצור היא פגיעה משמעותית. לצורך כך לקחנו גם את פרופסור טליה מרגלית ואציג את דבריה. וכן את אינג'ניר אריאלה אושפיז שהיא מומחית תחבורה ותדבר בהמשך. חוות הדעת של הצוות המקצועי איננה נכונה יותר כי היא מנוגדת לפסיקה שניתנה לפני יומיים בעניין עזריאלי טאון. יש את הדרך לביטול שנמצאת בתוכנית הזאת ובמקום שתהיה פה דרך, כל השטח כולו הופך לזיקת הנאה לציבור. זאת אומרת, יש את המבנים והכול בשטח זיקת הנאה וכמובן יש פה רח"ק ארבע ופטנט של עיריית תל אביב (שפה באמת העמדה שלי לא התקבלה, אבל גם על זה אנחנו כמובן נערער) שבאה ואומרת - אנחנו לוקחים את כל השטח ושמים את כל השטח כזיקת הנאה. ולמרות שיש פה מעברים לציבור (וראיתם מעברים כאלה ומעברים אחרים) ובעצם הציבור נהנה מזה. ופעם בתוכניות השטחים האלה היו מסומנים כשבילים דרכים שטחים ירוקים. אנחנו שמים את הכול כזיקת הנאה, ולכן זה כאילו חלק מהשטח הפרטי של הבניין שמכפילים ברחק ארבע וככה מקבלים את התוצאה של השלושים אלף מטר. אני חושב שהנושא הזה פסול. זה נמצא כרגע בעתירה מנהלית בעניין של האטד. מעבר לזה שלוקחים את הכול ועושים כשטחים וזיקת הנאה, גם לוקחים שטחים שמראש ומלכתחילה בתוכנית הקודמת יועדו לדרך והופכים אותם גם כן לזיקת הנאה לטובת הציבור, ואז אומרת עיריית תל אביב, רגע אני ויתרתי על דרך אם אני ויתרתי על דרך אז מגיע לי משהו בתוך התוכנית הזאת כי ויתרתי על דרך. הייתה דרך ויתרתי עליה. ועדת ערר אמרה על כל הכבוד לכם, אתם לא יכולים לקחת דרך ציבורית לתת עליה רחק ארבע ולקחת זכויות לעיריית תל אביב. המשמעות היא בתוכנית הזאת אם אני לוקח רק את הטענה שכן התקבלה שאומרת שאת הדרך אי אפשר להפוך לזיקת הנאה להכפיל בארבע ולתת לעירייה שטחים. המשמעות היא שהשטח של חלקה 654 (שזאת חלקת הדרך שנכנסה לאיחוד וחלוקה 1506 מטר) רחק בגין הדרך הוא הוא 6,000 מטר. זאת אומרת שיש לנו פה בעצם תוכנית של 30,000 מטר

ששת אלפים מטר מתוכה דברים שאי אפשר לאשר לפי החלטת ועדת ערר האחרונה. מדובר בתוכנית אחרת לגמרי כשמפחיתים עשרים אחוז בשטחי התוכנית.

העירייה בתוכנית הזאת, עבור הדרך שהפכה לזיקת הנאה לקחה לעצמה עשרים יחידות דיור. על פי הפסיקה אלו דברים שאי אפשר לעשות אותם ולכן זו תוכנית אחרת לגמרי. חייבת להיות התייחסות לנושא הזה של ההחלטה שהתקבלה לפני יומיים. התוכנית יוצרת 13 בניינים בגובה של 19 קומות, חלקם לא כולם, ולכן אנחנו מתנגדים לתוכנית שיוצרת בעיות תחבורה ובעיות של שטחי ציבור. לא נעשה פה שיתוף ציבור אמיתי. יש נוהל לעניין שיתוף ציבור. הנוהל קובע שלוש דרגות של שיתוף ציבור. אנחנו לא מבינים למה בתוכנית כזאת משמעותית של משולש כל כך גדול (תוכנית של 38 דונם שבלב שכונות עם אופי אחר וגם הצוות המקצועי מודה), עושים את רמת שיתוף הציבור הכי נמוכה. יידוע ועדכון של הציבור, לא התייעצות עם נציגים – זו החלטה שגויה. ביידוע של הציבור הציגו מצג לא נכון, נאמר שבשכונה הזאת הבנייה תהיה של חמש עשרה קומות. גם אם התוכנית גדלה בפועל ל-19 קומות אף אחד לא עדכן את הציבור ולא יידע את הציבור. ההחלטה על ההפקדה התקבלה באופן לא תקין. בדיון שהיה בישיבה השתתפו שישה חברים, עורך דין ליאור שפירא, אסף הראל, הגברת מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן. ההצבעה התחלקה שלוש מול שלוש והיושב ראש לא אמר שהוא משתמש בקול הכפול שלו, אבל כשראו שזה מתחלק פתאום מגיע מר גל שרעבי ומצטרף להצבעה כשהוא לא היה נוכח בכל הדיון. התוכנית מציעה קו כחול לא רציף, אין שטחים ירוקים כי אם יעשו אז אי אפשר יהיה לתת רחק. בתוכנית הזו לקחו שני מגרשים שלא קשורים לקו הכחול של התוכנית ואותם הופכים שטחים חומים וירוקים. אנו טוענים שלא ניתן לקחת שטחים שמחוץ לקו הכחול, יש פסי"ד של עיריית גבעת שמואל נגד המועצה הארצית ושם הנושא הזה נפסל.

אלחנן זבולון: מאיה נורי הצטרפה לדיון

עו"ד וילצ'יק: בפסי"ד נאמר במפורש, נדרש שהשטח עליו מוחלות הוראות לאיחוד וחלוקה יהיה נכלל כשטח רציף המהווה יחידה תכנונית אחת. הכללתם של שטחים בתכנית אחת בין אם יוחדו באופן מלאכותי באמצעות דרך ובין אם לא, איננה יכולה לאפשר החלת הוראות איחוד וחלוקה על כל שטחי התוכניות. אנו טוענים שהתוכנית היא לא בסמכות והיא לא חוקית ולא ניתן לעשות את זה בתוכניות בסמכות הועדה מקומית. דבר נוסף, התנאים להפקדת התוכנית המפורטת לא התקיימו. התנאים של תוכנית 5000 שקובעת שחלק מהדברים שצריכים לעשות זה לקבל נתונים על השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים או המתוכנן, מבחינת הבינוי תכנית ערכים אדריכליים וכד'.

לעניין שטחי הציבור, השטחים החומים – לפי תוכנית צ' אי אפשר לעשות שטח חום ולא להגדיר אותו לראשונה מפני שתכנית ת.א. 5000 זה נוגד אותה. כמו כן תכנית 5000 דיברה שבאזור הזה במוסד דן תיבדק האפשרות שקומת הקרקע ברחוב פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית אז לא ייתכן שגם ברחוב ראול ולנברג יעשו חזית מסחרית. לעניין מבני ציבור הסותרים גם עקרונות של משפט ופגיעה בזכות הטעון ובזכות ההתנגדות. כמו שאמרתי, אנחנו בעצם לא יודעים מה יהיה במקום הזה לפי תוכנית צ'.

יכול להיות במקום הזה חינוך, קהילה, ספורט בריאות, רווחה, מתקני תפעול ומשרדי הרשות המקומית. כל אחד מהדברים הללו מצריך תקני חניה שונים, הסדרי תחבורה ותנועה שונים והשפעות אחרות. לא יכול להיות שימוש כל כך נרחב והתוכנית תקבע שההחלטה לגבי השימוש תיקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. טענו שאנחנו לא יודעים מה יהיו ההסדרים התחבורתיים כי לא נעשה בה"ת לתוכנית אבל הבנו שיכול להיות שאנחנו טועים וכן נעשה בה"ת, ולכן גם כתבנו בהתנגדות שלא נעשה בה"ת או שלא פורסמה. צריך היה לפרסם את הבה"ת. קיים חסר גדול מאוד בשטחי ציבור בתוכנית, אחת ההמלצות שהשטח במקום שיהיה ירוק וחום – יהיה רק ירוק. ממילא הייתה פה חורשה כך שלא נתנם לנו מי יודע מה. לנושא זיקות הנאה, מעבר לבעיה של יצירת שטחים ולקחת שטחים, לעירייה יש פה בעיה שהיא פותרת אותה משפטית. השאלה מי צריך לתחזק אם זה זיקת הנאה לטובת הציבור? בשטח פרטי לכאורה זה נשאר בבעלות פרטית. העירייה פותרת את זה בהסכמים עם היזם שהשטחים בזיקת הנאה לציבור, העירייה תתפעל אותם ותתחזק אותם אחרי שהיזם יבנה אותם – אני חושב שזה פסול. השטחים הם לכאורה ציבוריים והסיבה היחידה שנעשה זה לתת רחק מצד אחד ומצד שני לא כך מסדירים שטחי ציבור במדינת ישראל. שטחי הציבור צריכים להיות מטופלים מתוחזקים על ידי העירייה מכוח דין וסמכויות שבדין. לא מכוח זה שעושה הסכמים עם יזמים פרטיים, שייתנו להשתמש בשטחים הללו בדרך כזו או אחרת. לעניין דיור בר השגה, בתל אביב במקום הזה בדירות הללו גם אם תיתן הנחה על המחיר הקבוע, מדובר על אנשים שבאמת בעלי יכולות כלכליות גדולות שיוכלו לגור בדירות האלה. אין שום קשר בין המטלה הציבורית של דיור בר השגה לבין התוצאה בפועל. הדבר הזה גם יוצר בעיות של תנועה וחניה.

אריאלה אושפיז: אציין שלושה נושאים. שהופיעו בחוות הדעת שלי ולא קיבלו מענה מספק. עניין הבחינות התחבורתיות זה העניין של הבה"ת. היה קשה למצוא את הבה"ת, הוא לא היה זמין ובדרכים עקיפות הגעתי אליו, עיינתי ולדעתי המקצועית הוא לוקה בחסר ומטעה. הבה"ת הוא כלי תכנון ומודל שמציג את כל התוצאות שלו על סמך הנחות. הבה"ת לא עשה שום בדיקה לשנת יעד 2040 ולא לשנת יעד של מימוש הפרויקט. ההנחה שבשנת היעד תהיה מערכת תחבורה 3M בקו ירוק היא מלאה אי ודאות

והיא משפיעה בצורה משמעותית על התנועה ועל המצגת של התנועה. נקודה שנייה שמשפיעה בצורה משמעותית על המצגת ועל התוצאות של הבה"ת זה עניין מקדם פיצול. הבה"ת נבדק על מקדם פיצול של 40% שכבר בתוכנית המתאר של תל אביב שבדקה את שינוי תוכנית תל אביב 5500 דיברו שעל 2030 יהיה 25% מקדם פיצול. שני הדברים האלה משפיעים בצורה משמעותית על תוצאות הבה"ת שהראתה שהכול בסדר. בהצגה האופטימלית הזו, בצומת ראול ולנברג פנחס רוזן יש כבר D, וכל שינוי בהנחות היסוד יהפוך את זה ל-E. אי אפשר לדעת גם מה יקרה בצמתיים אחרים. בגלל אי הוודאות ובהתאם להנחות להכנת הבה"ת, ראוי היה שתעשה בחינה של מצבי ביניים ולראות מה המשמעות של זה ובהתאם לזה לקבוע שלבי ביצוע עם התניה. דבר נוסף, חסר בדוח של הבה"ת התייחסות לרחוב נחלאות. לעניין בית הספר, בטבלת מאזן החניה יש הגדרה של בית ספר, יש הגדרה של הסדרי החנייה עבור בית הספר. אין שום התייחסות בתכנון להסדרים נוספים שדרושים כמו הסעות, הסעות לטיולים, הסעות לתלמידים הסדרי הורדה ואמרו שדוחים את זה לשלב היתרים. גם בהנחות לתכנון הסדרים בסמוך למוסדות חינוך, כדי שיימנע מצב שיגיעו למצב של תוכניות מפורטות ואז ינסו לחפש כל מיני פתרונות מאולצים לכל ההסדרים, צריך לעשות את הבדיקה הזאת כבר בשלב מקדמי של תוכנית המתאר של תב"ע של כל הליכי התכנון. עשיתי סקר בתיכון, חמישים אחוז מהתלמידים מגיעים באוטובוסים שלושים אחוז מגיעים בין השעות שבע וחצי לשמונה וחצי בהסעות ברכבים פרטיים- זו כמות לא מבוטלת, כל בית ספר לגופו. לעניין החניה, יש תקן חניה אחד לאפס שמונה זה מותר מאתיים דירות ללא רכב. מצוקת החניה תגדל.

אלחנן זבולון: רן עמיתי וענת עמיתי לא פה, נקריא את התנגדותם. אריק צ'צ'קס גם לא נמצא. מתן בן שוהם בבקשה.

מתן בן שוהם: מתגורר ברח' נחלאות. יהיה כאן שינוי יעוד. שמו כאן שטחי מסחר על רחוב נחלאות לא הגיוני ששיכון שהיה של מגורים, בתים פרטיים ואתם הופכים לשטחי מסחר.

אלחנן זבולון: שטחי המסחר ברחוב נחלאות ירד.

מתן בן שוהם: לעניין מבנה הציבור, הורדה והעלאה של תלמידים וכל אלה יקרו מול הבית שלי. אם יהיה פה מתנ"ס ותהיה תנועה שתגדל פי שתיים או יותר. המבנה, לא ברור למה הוא לא יכול לזוז לכיוון אחר כי כשהיה רעש, מגרש משחקים, רעש בשעות הערב- לא קבלנו התייחסות מה עומד להיות בדיוק שם. קבלנו שטח מול הבית שלי שמקבל שינוי יעוד מבניה רגילה לבניה רוויה. זה פוגע ברמת שווי הנכס וכבר היום השוכרים מבקשים להוריד את שכ"ד. בנו הרבה יחידות דיור אבל לא לקחו בחשבון שכולם יצטרכו לעשות קניות וכולם יצטרכו לעבור דרך נחלאות או משמר הירדן, אין דרך אחרת. אין התייחסות לאורח החיים שהיה לנו, אורח חיים כפרי שעומד להשתנות. אנו בבעיה קשה.

אלחנן זבולון: סיון חבר לא נמצאת. מיכל שרם לא נמצאת. נגה דיוויס לא נמצאת. אביבית סדן דיוויס בבקשה.

אביבית סדן דיוויס: מפריע לנו כמות הדירות והדיירים שיהיו. זה שונה מהשכונה ולא סביר. החיבור לפארק הירקון, אם היה גשר להולכי רגל זה היה מועיל. לגבי יציאות של תחבורה לכבישים הראשיים, אשמח לקבל פירוט בעניין זה.

איתן דיוויס סדן: האם בפינה יש כיכר? אם כן לא ברור איך האוטובוסים ינועו? כשמגיעים לדברים ציבוריים יש להטיל ספק, עד שזה יהיה קיים. אני בספק שהרכבת הקלה תהיה מוכנה בזמן סיום הבניה וגם אם היא היתה מוכנה לא בטוח שהיא תעמוד בעומס. הקו האדום הוא די עמוס בשעות עומס והשאלה האם יהיה מספיק מקום לשימוש. הרכבת הקלה נוסעת דרך רמת אביב, הרבה מאוד אנשים לא ישתמשו בה. נכון להיום אין אף נתיב תחבורה ציבורית. כדי שאנשים ירצו לעבור לתחבורה ציבורית, חייבים לתת יתרונות של זמן. בשביל זה צריך לתת נתיב תחבורה ציבורית. ראול ולנברג הוא כביש שלא נעים לעבור בו כילד או כמבוגר. הורים לא יתנו לילדים שלהם לעבור את הכביש שהוא לא בטוח. 3M לא ברור מתי הוא יושלם כך שאנו בספק עד כמה הוא רלוונטי. עיריית ת"א מתבססת על הנחות שלפיה אנשים ישתמשו בתחבורה ציבורית היא אופטימית הרכבת הקלה לא עושה מסלול אידיאלי וצריך יותר נת"צ. בלי צירי תחבורה ציבורית יהיה קשה מאוד להתחרות ברכב הפרטי. קו נעים בסופ"ש לא נותן פתרון הכי טוב. הפרויקט אינו מעשי.

מיטל להבי: איך אתה מתנייד?

איתן דיוויס סדן: תחבורה ציבורית וגם אוטו

אודי כרמלי מה"ע נכנס את מקומו מילאה אדרי' לריסה קופמן.

יעל כץ מסטבאום: הגשתי תצהיר להתנגדות שלי והחתמתי את כל מגישי ההתנגדויות כך שכולם יש תצהיר. אני גרה ברח' של בתים פרטיים, מולו מוסד, טובים עמנואל. אני אשמח שהחניון יזוז משם. אני גרה 50 מ' ליד פארק הירקון אבל היום אני צריכה לחצות 6 רמזורים. אם לא הגענו לפני 15.30 הביתה כי בלתי אפשרי היום להיכנס לשכונה מרח' שטרית מבלי לבצע עבירת תנועה. ראיתי את תוכנית התחבורה שמסתמכת על תחבורה ציבורית. כבר היום אנחנו מסתמכים על תחבורה ציבורית אבל אתם לא יכולים להסתמך על זה. הייתה הזדמנות פז לעשות מנהרה, זה היה יכול לתת פתרון אמיתי לתחבורה והיה יכול לקרב את השכונה לפארק הירקון באופן אמיתי. יש לנו מנהרה אבל היא קצרה. זה נבחן אבל זה רק עניין של כסף ולכן זה לא נעשה. צריך להתחשב בתושבים, לתת תוכנית יותר הגונה לתושבים. מדובר בהכפלה של התושבים של כמה שכונות שיכון דן ורמת החייל, זה לא הגיוני.

קויפמן אסתר: אני גרה בנחלאות 7. זו התוכנית השלישית. הראשונה הייתה לבנות 250 יח"ד השנייה 550 יח"ד והתוכנית הזו 750 יח"ד. בעלי כתב לראש העיר מדוע זה עלה מ-550 ל-750 התשובה היתה "שילוב של בניה גבוהה בסמיכות לבניה נמוכה אינו פסול בתנאי שההשפעה על הסביבה מבוקרת." בשיבת ההמשך שהתקיימה בדצמבר 2004 קבע מהנדס העיר כי יוכנו חלופות נוספות של עד מאתיים-חמישים אחוז, בשילוב מגדלים ובנוסף אם החלופות לא יוכיחו השתלבות טובה עם הסביבה אז נפח הבנייה ירד בהתאם. " בכל אופן, הוא גם כותב פה במסמך הזה שבהמשך לרחוב נחלאות איפה שהדיירים גרים תהיה בנייה נמוכה ורק במרחק תהיה בנייה. אנו הולכים לקטסטרופה. היום אני נמצאת חצי שעה בכניסה לשכונה.

אלחנן זבולון: אהרונסון מרדכי אברהם אהרון ונוגה לא נמצאים. תומר הייפמן לא נמצא. יונה יקואל, שרה יקואל ויצחק גולדשטיין לא נמצאים.

עדינה טל ולדמן: אני גרה בשכונה 45 שנה והילדים והנכדים גרים אתנו באותו בית. החלום היה לגור עם המשפחה. פינה ירוקה בתל אביב. מודה לעירייה שפיתחה את האזור. אבל הפתוח הביא מצוקה והרס של איכות החיים. היום שכונת נווה שרת בפינוי בינוי התפתחה פי 4 וכל משרדי ההיי טייק שממשיכים להבנות. אף אחד לא בא באוטובוסים רק עם רכבים פרטים וחודרים לשכונה שלנו. וכל הכבישים צרים וחד סיטרים, כולם בתים פרטים בשכונה שלנו. כל העומסים של בית חולים אסותא ואיכות החיים ירדה והזיהום. אני גרה ברח' ישראל אשכנזי ואני לא יכולה לצאת מהשכונה. אני צריכה 3 שעות לצאת מהבית כדי להגיע לנכדה שלי בדרום ת"א. כשהיה הכנס הראשון של הצגת התוכנית נציגת התנועה אמרה שאסע באופניים. אני בגיל 75 שאסע באופניים זה לא הגיוני. המציאות לא דומה לספר, הישראלים אוהבים את המכונית הצמודה והם נוסעים בסופ"ש עם הילדים ואף אחד לא יוותר על המכונית. כל המשפחות שיגיעו לשם הם משפחות עשירות עם שני רכבים לפחות. אתם מוזמנים לבוא ולראות, איכות החיים נהרסה לנו. צריך להקטין את מספר יחידות הדיור בפרויקט.

אלחנן זבולון: נעמי שרמיסטר לא נמצאת. שרה ומשה נעים לא נמצאים. שרית ומשה תשובה לא נמצאים. יעקב אפיריון לא נמצא.

עופר דורון: דייר ברח' משמר הירדן 39. יש מגרש חניה קטן בפינה של הרוגי מלכות ומשמר הירדן, כיום חונים בו אנשי הייטק שממלאים אותו מהבקר. ברור שלאחר בניית הפרויקט לא יהיה איפה להחנות. כבר היום הכל פקוק. לא ניתן לאפשר כניסה לבי"ס ממשמר הירדן? גם אנחנו וגם התושבים החדשים ייסבלו. זה פרויקט שלא הגיוני ולא מקובל. חייבים להקטין את הפרויקט. יהיה מפגע תחבורתי.

אלחנן זבולון: תמי ודוד קוז'ק לא נמצאים.

דרור כהן: מתגורר בלויטה 14. אני מבקש לתקן שלהתנגדות ששלחתי צורף תצהיר וכתובת.

נושא החניה, כשבאים הסבא והסבתא לקחת את הנכדים לחוגים בתוך השכונה, לא ייסעו בקורקינט לכן צריך לתת מענה יותר מסודר ממה שבדיקת היתכנות תחבורתית הגדירה. המעבר מהשכונה לפארק הירקון, לא נותן מענה מספיק טוב ולא מאפשר ניצול של פארק הירקון. צריך לבדוק מעבר משוקע מתחת לראול ולנברג. כשנפח התנועה יגדל, ואני גר על משמר הירדן, גם ערך הנכסים ירד. הבקשה שלי להתייחס לשינוי הארנונה לבתים הפרטים שכרגע יהפכו להרבה פחות פרטיים בגלל עומס התחבורה.

אלחנן זבולון: יאיר דנאי לא נמצא. אורה וחנוך סער לא נמצאים. אייל אברמוב לא נמצא.

זהר קויפמן: לעניין זכויות הבניה, ניסיתי לבדוק שחב' דן לא קנו את השטח. יש שם 29 דונם שמתוכם יש 2 דונם של העיריה והגישו תוכניות על 38 דונם. אבל אין להם גם 29 דונם, לא ברור איך נותנים זכויות בניה? נראה על פניו כמו קומבינציה. מבחינת התנועה תהיה קטסטרופה גם היום רח' נחלאות עמוס, אם ייסעו בשני הצדדים אני לא אגיע הביתה.

רוני טברסקי: הגשתי תצהיר להתנגדות. לעניין התהליך יש פה עניין משפטי, לא נראה טריוויאלי. מדובר בתוכנית גדולה שמשנה אופי של שכונה וצריכה חשיבה. אנו לא מתנגדים לתוכנית. הסיפור הוא איך זה מתאים לאופי השכונה? אם היו בונים בקו שצמוד לשכונה חמש קומות ורחוק יותר 8 קומות, אבל פה ההיקפים חריגים. לא רואים אותנו. לעניין התנועה, אני וויתרתי על רכב, מעל חצי שנה עשיתי ניסיון אמיתי לנסוע בתחבורה ציבורית אבל זה לא עובד. עשרות שנים זה גם לא יעבוד אולי רק כשיהיה מטר. יש פה עניין של קונספציה שכולנו ניסע בתחבורה ציבורית, אבל צריך למתן.

אלחנן זבולון: התקן שאתם מקבלים הוא לא שונה ונמוך מפרויקטים אחרים בעיר.

רוני טברסקי: יכול להיות שגם מה שעושים במקום אחר בעיר זה לא בסדר. התחבורה הציבורית תיקח עשרות שנים. נקודה נוספת שמטרידה זו הרמפה. כניסה משמעותית לחניון תהיה מתוך השכונה, וזה גם קשור לנושא יידוע הציבור, אנו מבקשים לבטל את הרמפה, איך לעשות זאת לא ידוע. להציב כניסה ויציאה של אלפי רכבים בתוך השכונה זה דרמטי וכוחני. אלפי כניסות ויציאות ביום. לעניין הקו הכחול אני מבקש להיות בתוך התוכנית, מבקש לבדוק זאת.

אודי כרמלי: זה מופיע בהתנגדות? אפשר להכניס את הבקשה שלך בצורה מסודרת לפרוטוקול?

רוני טברסקי: מצד אחד ביקשתי לבטא את המחאה, אבל מתוך ההתנסות שעיריית ת"א לא רואה אותנו ולא תיצור שינוי בתוכנית. ממש מתחת לבית שלי יעברו כל הרכבים. אולי יש היגיון להגדיל את התוכנית ולהכליל אותנו, זו בקשה אישית שלי.

אלחנן זבולון: סוזנה שפירא לא נמצאת. חנן לוין לא נמצא. יצחק מלכה מוותר על זכות הדיבור. יהושע פתאל לא נמצא.

דיויד בר: השטחים ניתנו עוד לפני קום המדינה. תושבי שיכון דן מסכימים שהחניון הוא מפגע. אנשים חושבים שתושבי שכונת דן אמידים ומתנגדים לכל פרויקט. בסופו של דבר מדובר באנשים שגרים שנים רבות עוד לפי שטחי הנדל"ן שלו. לא חלוקה הדעה שרוצים שיהיה משהו טוב בשטח הזה. מכנים את הדבר הזה פרויקט אבל ראוי לכנות זאת שכונה, 13 בניינים, 750 יח"ד. מוקמת שכונת בלון. שמישהו ידמיין את המפלצת בטון שתעלה שם שלא הגיונית לתא הנוף של השטח הזה. תכנית המתאר קובעת עד 15 קומות, אני לא חושב שנעשתה בחינה. לא בוצע שיתוף ציבור נוסף בעניין ולא היה תהליך מקדים עם תושבי השכונה. לא בוצע תהליך עם התושבים של השכונות הגובלות. הבה"ת נערכה ב-2019 עוד מעט אנחנו ב-2025 תכנונים השתנו. ייעוד השטח החום דובר בהתאם לתוכנית צ'. רחוב נחלאות הורחב אך לא נותן משמעות תחבורתית. הבה"ת לקחה בחשבון תוכניות שעדיין לא אושרו. הציבור לא עודכן בהעברת החזית המסחרית לראול ולנברג ולא ברור אם זה יבוצע או לא? הפרויקט ממוקם על צומת שמחברת כמה ערים. היה צריך לבחון גם מה מתוכנן בערים הגובלות ואיך הפרויקט משתלב בחפיפה עם הערים הגובלות. עד שכבר לוקחים את המפגע הקיים, לא דואגים למעבר לפארק הירקון. מה יקרה אם העירייה תחייב את היזם לבנות מנהרה? אבל העירייה לא תרצה כי זה ירד לה מההשכחה. כיום יש יציאה תחבורתית מרח' ראול ולנברג למה היא בוטלה? ומי הסמכות לביטול הכניסה והיציאה? אבקש לדעת כיצד התוכנית מתכתבת עם מדיניות רחוב פנחס רוזן? העירייה נידה זכויות זה מצוי בניגוד עניינים. הוועדה המקומית נמצאת בניגוד עניינים ולכן יש פה בעיה. דובר על תוכניות שונות שאושרו, תכנית גולף כיתן שאושרו בה 183 יח"ד על שטח של 20 דונם. העירייה בתא/ 5500 מתכננת אצטדיון בסוף מתחם עתידים, לא ברור כיצד מצד אחד מבקשים פה בניינים עד 15 קומות אבל מצד שני בדלת האחורית מבקשים בניין של 40 קומות למסחר על אותו פרויקט ועל אותו תא שטח ? אי אפשר להשיט את כל בעיית מצוקת החניה והדיר בתל אביב על הפרויקט הזה.

אלחנן זבולון: מאיה נורי יצאה

זיו לייבו: מקריא את עיקרי ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון מתוך הדרפט. התנגדויות 2-4, 6-8, 14-17, 18-21, 25-31 שהוצגו על ידי עופר, 26-28, 32, 33, 34, 38, 40

אלחנן זבולון: מענה היזם בבקשה

עו"ד ענת בירן: מייצגת את היזם. מדובר במתחם שמהווה מפגע, מוסך אוטובוסים. בתשובה להתנגדויות התוכנית הזאת נעשתה ומקודמת בדיוק לפי תוכנית 5000. לבוא ולדבר היום על למה בונים כאן רחוק ולמה בונים יותר משלוש או ארבע קומות? כל מיני דברים מהסוג הזה, כבר לא רלוונטי. אנחנו בתוכנית בסמכות מקומית. לפי תוכנית 5000 שהיא כבר תוכנית ותיקה והיא בעצם קובעת את מסגרת הבנייה, התוכנית הזאת מדברת על מסגרת גובה של 15 קומות מתוך התחשבות בתכנון של המתחם הזה, שהוא מצד אחד גובל בבנייה צמודת קרקע ונמוכה יחסית זאת ומצד שני נמצא על כבישים ראשיים. מאחר שיש לוועדה המקומית סמכות לאשר תוספת בנייה בהקלות מעבר ל-15 קומות בעצם מה שנעשה זה תכנון של שבע קומות ברוטו. כלומר, שש וחצי קומות ברחובות צמודים לקוטגים בנחלאות, באמצע חמש עשרה ועל הרחוב הראשי המרוחק מאוד מהשכונה עצמה 19 קומות שבו אני חייבת להגיד במושגים של תל אביב אי אפשר לקרוא לזה

גורדי שחקים. זה בסך הכול בנייה יחסית מתונה. מדובר על בנייה מכוח תוכנית 5000 שתואמת לתוכנית 5000. מתוך 38 דונם מחצית מהשטחים מיועדים לצורכי ציבור בין אם אלו דרכים בין אם זה שטח למבני ציבור של שישה דונם ושני מגרשים שהם מגרשים שנמצאים אומנם לא בתוך המתחם אלא חיצוניים לו אבל בשטחים שמיועדים למגורים והם שייכים ליזמים וניתנים כהפקעה לטובת העירייה לטובת הציבור, שגר שם. זה חלק מהזכויות של היזם שמיועד למגורים מתוך תשעה עשר דונם שנותרו למגורים שבעה וחצי דונם הם בזיקות הנאה שצריכות להיות פתוחות לציבור עשרים וארבע-שבע. זה בעצם גינון ופיתוח סביבתי שיוצר את הקישוריות בין השכונה לתוך המתחם החדש והחוצה ממנו. הנושא הזה רק ישרת את הסביבה הקרובה. לטענותיו של עו"ד וילצ'יקלגבי ההפקדה של התוכנית, ההפקדה הזאת נעשתה אחרי דיון מאוד ארוך שבו ניתנה לתושבים זכות דיבור עוד בהחלטת הפקדה שזה מעל ומעבר. כל הנושא של שיתוף ציבור זה לא עניין סטטוטורי, והוועדה המקומית מחליטה בכל תוכנית איך היא רוצה לקיים אותו. לא ראיתי שהחלטה לקיים שיתוף ציבור בדרך כזאת או אחרת, פוגע בפורמליות ובחוקיות של ההליך בסופו של דבר ניתנה פה אפשרות התבטאות לתושבים הרבה מעבר לקבוע בחוק וגם הרבה מעבר למה שמקובל.

אלחנן זבולון: נעשו שינויים בעקבות הפגישות האלה

עו"ד ענת בירן: בעקבות כך ההנמכה של הבתים, כלפי השכונה והוצאה של הרכב התפעולי. אני לא יודעת אם נפל איזשהו פגם שמישהו כן היה ולא היה. אני בטוחה שזאת בסופו של דבר החלטה שהתקבלה כדין ובוודאי היא לא פוסלת את ההפקדה עצמה. זו לא טענה נכונה עובדתית וגם לא טענה שמחזיקה מים מבחינה משפטית. לגבי חישוב הרחק מכלל השטח כולל הדרך לביטול וכולל זיקות ההנאה-הטענה הזאת לא נכונה. הטענה נטענה לא פעם אחת ולא פעמים ובכל הפעמים האלה היא נדחתה. גם בתוכנית שבנקין נטענו טענות זהות בשם התושבים והמחוז דחה את הטענות. הטענה לא נכונה כיוון שבסופו של דבר השטחים האלה כן נשארים בבעלותם לא מופקעים. לגבי הדרך לביטול אני קראתי את ההחלטה שניתנה לפני יומיים בעזריאלי טאון, וזו בכלל לא אותה סיטואציה. במקרה הזה יש דרכים שלא בוצעו. הדרך הזאת בכלל לא בוצעה מעולם וברגע שמשנים את הייעוד שלה (וזה קורה הרבה מאוד פעמים לאו דווקא בקרקע של העירייה גם כקרקע של פרטים) כך שמבחינת הרחק לדעתי הוא חושב בדיוק כמו

שצריך ואני לא רואה מה אכפת למתנגדים אם מתוך הרחק הזה העירייה מקבלת דירות או היזם מקבל דירות. בסופו של דבר זה עניין בין היזם לעירייה. במסגרת מספר הדירות שהתכנית הזאת כוללת יש גם דירות של דיור בהישג יד והפקעות מאוד גדולות, ואי אפשר להגיד שיש כאן תוכנית שלא נותנת תרומה משמעותית לשכונה לסביבה ולעיר. יש פה מתנגדים מרחוב עמנואל טובים שבו יש שטח שצ"פ שהבתים גובלים בו. השצ"פ סטטוטורית, היה אמור להיות דרך. התכנית לוקחת את הדרך ומזיזה את הדרך מהם מרחיקה את הדרך מהם יוצרת דרך חדשה ומשאירה להם את השצ"פ באופן סטטוטורי. כך שבעצם הם אפילו לא מודעים לכך שהתוכנית משפרת את המצב שלהם מול המצב הסטטוטורי במובן הזה. חלק גדול מהמתנגדים לא גרים בסמיכות לפרויקט. טענות התחבורה הועלו ביחס למטרדים או לעומסים שגורם כל הנושא של רמת החייל וההייטק. אבל זה לא קשור לשכונת מגורים להפך. אין קשר בין הבעיות התחבורתיות שגורמת תנועה כזאת או אחרת היום לצפי של התנועה כפי שהיא תתנהג בעוד 5, 10 שנים או 2040 כפי שהבה"ת נערכה. לא שמענו שום טענה שלא בדקנו אותה ולא חשבנו עליה. כל התוכנית נעשית בהתאם למדיניות של עיריית תל אביב גם מבחינת תקני החניה. זו תוכנית ראויה וטובה שעבדו עליה המון זמן עשו בה הרבה מאוד תיקונים. היא תגרום בסופו של דבר לפינוי של אחד המטרדים המשמעותיים גם מבחינה חזותית וגם איכות הסביבה באזור. הגיע הזמן לפנות את המוסד ולהקים בו שכונה שתהיה פתוחה לציבור ותתרום חלק משטחה לציבור. לטענה המשפטית שאמר עורך דין וילצ'יק שאי אפשר להכניס איחוד וחלוקה בקווים כחולים שאין ביניהם חיבור, זו טענה שאינה קשורה לתוכנית הזאת כי אין פה עניין של איחוד וחלוקה של המגרשים. המגרשים האלה הולכים לציבור שזה דבר טוב.

צבי יריס: לגבי הבה"ת, נערך בשנת 2019 כשהתכנית גובשה. בה"ת זה בדיקה השפעה תחבורתית. יש מדריך לפי משרד התחבורה ששם קובע את ההליך מתי צריך בה"ת ואיך לעשות זאת. הנחות הבסיס של הבה"ת אושרו עם גורמי התכנון כולל שנת היעד. הוחלט לעשות עד לשנת 2040, כדי לבחון את המצב כמה שנים לאחר ביצוע הפרויקט. הכלי שדרכו הוכן הבה"ת זה המודל התחבורתי הממוחשב למטרופולין ת"א. זה מודל תחבורתי שלוקח בחשבון המשך פתוח של כל המטרופולין לא רק בפרויקטים הסמוכים לנו. לפי החלטות של התחבורה ונתיבי איילון שמתחזקת את המודל. הבדיקה נעשתה לשנת 2040. הקו הירוק נמצא בביצוע ויעד לפתיחה שלו עוד 3 שנים, כך שעוד 4 שנים הוא יהיה פעיל וראוי לקחת אותו בחשבון. הבדיקות שלנו הראו שהצמתים כן מתפקדים וכולנו רואים את זה היום. זה קורה לאט אבל זה קורה. יש אנשים שעזבו את הרכב שלהם. הדברים האלה קורים. תמיד יהיו פקקים והמטרה של משרד התחבורה לתת אופציה אחרת. ראינו רמת שירות טובה בצמתים, המיקום של הפרויקט בקרבה למס' אמצעי תחבורה, נתיצים, תחנת רכבת, כך שנוח להגיע לאמצעי התחבורה באזור. המודל לוקח בחשבון את קו המטרו שלא משפיע כי הוא נמצא במרחק רב, הוא לא נמצא במרחק הליכה ולכן לא משפיע על הפרויקט.

ענת בירן: אבקש לתקן לגבי המגרשים הציבוריים שנתנו מחוץ למתחם עצמו, הם בתוך איחוד וחלוקה. אבל למרות זאת אין בסיס לטענה שטוען וילצ'יק. הוא מתייחס לפסיקה שלא קשורה. אנחנו מכניסים שטח מגורים ונותנים אותו לעירייה- זה חוקי ותקין. זה נעשה בהרבה מאוד תוכניות ואין קושי משפטי. מעבר לכך, יש לשים לב להפקעות שניתנות כאן. התוכנית עומדת בכל דרישה חוקית. היתה טענה/בקשה לחיבור עם גשר בין השכונה לפארק הירקון. אנשי המקצוע יסבירו שהדבר נבחן אך אינו אפשרי.

מנדי רוטברד: החל מהנקודה הזו (במצגת) יש את השיקוע ויש מעבר חציה, בדקנו את נושא הגשר. יש לזכור, מעבר לראול ולנברג יש את תחנת הרכבת הקלה, התחנה כבר בנויה ומוגבהת. כלומר מול האזור של הפרויקט עצמו אנחנו נמצאים עם גשר של הרכבת הקלה. מבחינת נגישות פותחים את האזור לכל תושבי השכונה. כל השטחים בתוך הפרויקט פנויים לחלוטין, התושבים יכולים לנוע, לקצר דרך ולהגיע לאותם מעברי חציה. לגבי הגשר זה לא בידיים שלנו.

מיטל להבי: מה ההבדל בין הקווקו העבה לדק? ואם אתה יכול להתייחס לשני המלבנים הירוקים?

מנדי רוטברד: ההבדל בין הקווקו העבה על הקווקו הדק יותר- העבה מדגיש את צירי התנועה הקצרים ביותר לכיוון מעברי החציה דרך הפרויקט. הדק יותר מראה עוד נתיבים שפתוחים לציבור זאת אומרת, הם יכולים ללכת אזורים נוספים בפרויקט להגיע לתוך האזורים האלה שהם שתי גינות ציבוריות

מיטל להבי: הם שצ"פים או שפ"פים?

מנדי רוטברד: הם שני גנים ציבוריים עם זיקת הנאה.

מיטל להבי: מה המרחק בין צומת אחת לצומת שנייה?

אירית לבהר גבאי: 200 מטר

מיטל להבי: לא יכול להיות, אבקש תשובה ברורה

מילי פולישוק: למה לא בודקים מעבר תת קרקעי בין השכונה לפארק?

אלחנן זבולון: יש שם שיקוע, יש שם רכבת

מילי פולישוק: האם בדקתם מעבר תת קרקעי כמו בירושלים?

מיטל להבי: כשראינו מה קורה באוניברסיטה מצאנו פתרונות גאונים

אודי כרמלי: למה אתם חושבים שהפתרונות פה לא טובים. נתנו להם להציג לכם ולהסביר.

ליטל אדרי' הנוף של הפרויקט: יש את השיקוע של ראול ולנברג ומעבר לו יש את הרכבת הקלה שנמצאת במפלס של שתי קומות. שתי המגבלות לא קשורים לתכנית. המעבר שניתן כיום עבור השכונה לפארק

הירקון הוא עילי במעבר חצייה במפלס הקרקע שהוא הכי נגיש. יהיה ניתן ליצור גשר שיצטרכו לעלות אליו במעלית כך שתחזוקתית זה בעייתי וגם לא ישתמשו בו.

אבירם דגש הנדסה יועץ התנועה: מדובר על 750 דירות ו6000 מקומות חניה. מגדלי גינדי בTLV. כל החניות יושבים על רחוב אחד, מדובר על 400 דירות בכל מגדל. סה"כ מדובר על 2400 דירות פי 4 ממה שמדובר כאן, מבחינת חניות 3400 חניות על רחוב אחד. אין שם שום בעיה לא בבקר ולא אחה"צ. יש שתי גישות לפרוייקט כאשר הגישה הראשית היא מרח' הירדן. בבקר מי שרוצה לצאת לכיוון העיר יצא למשמר הירדן דרך ראול ולנברג. מי שמשמש ברמפה של נחלאות רוצה לצאת מכאן זה רק אנשים שרוצים להישאר בתוך השכונה ללכת לבית ספר, לקניות או משהו בתוך השכונה. הם יכולים לצאת פה מרחוב נחלאות, או לצאת כאן לכיכר, או לעלות פה ברחוב מטודלה. הרמפה מנחלאות תשמש למי שירצה להישאר בתוך השכונה. הרמפה תשמש אולי 10 אחוז מכלי הרכב, זו כמות מאוד קטנה. בנושא שעות השיא אין שום בעיה להיכנס ולצאת מהמתחם. הבעיה היא משעות השעה שלוש שבו יוצאים כל משרדי ההיי-טק מרמת החייל. בגלל שהתקן פה הוא נמוך הייתי מציע להוסיף חניית אורחים בתוך המתחם.

אורלי אראל: זה לא מתואם אתנו

אלחנן זבולון: התקן הוא 0.8

אודי כרמלי: במידה והיזם יחליט לוותר על חניות פרטיות לטובת אורחים

מיטל להבי: כמה חניה ירדה מכחול לבן כתוצאה מהפרוייקט

מנדי רוטברד: המרחק בין שני מעברי החציה 230 מ'. אם יהיה שם ביה"ס יש הסדרי תנועה וקבענו חניות להורדת והעלאת נוסעים. הרמפה מאפשרת לעירייה להכנס לשטחים התת קרקעיים שלה לא צריך רמפה נוספת. כל התפעול בתת הקרקע דרך אותה רמפה. לא גרענו חניות מכחול לבן. באזור השיפוע אנו נמצאים בפשט הצפה וזה נבדק.

ענת בירן: יש טענה של טברסקי שהוא רוצה להיכנס לקו הכחול אבל זה לא היה חלק מההתנגדות שלו.

זיו לייבו מציג מענה להתנגדויות מתוך הדראפט

רבקה פרחי: במענה להתנגדות שהוצגה בעל פה על ידי מר רוני טברסקי, תכנית 5500 הומלצה להפקדה אך לא מאושרת. יש המלצה ל40 קומות

אודי כרמלי: ת.א 5500 הומלצה להפקדה, עדיין לא הופקדה ועדיין יש חילוקי דעות

מיטל להבי: אנחנו המלצנו

אודי כרמלי: אני לא אשלה ולא אתחייב למשהו שהוא לא בשליטתי

מיטל להבי: אם אנו משאירים את ה-40 קומות כאופציה אז מי שאמר את הטענה הזו יכול להיות צודק

אודי כרמלי: ויכול להיות שלא

אלחנן זבולון: זה תלוי בוועדה המחוזית. הם טוענים שמסביבם יש 40 קומות, אנו אומרים 40 קומות זו לא תוכנית שאצלנו

זיו לייבו: ממשיך להציג מענה מתוך הדראפט להתנגדויות ומציג את המענה להערות הוועדה המחוזית

אלחנן זבולון: נצא להפסקה.

יש לנו השלמה של הייעוץ המשפטי לעו"ד וילצ'יק

עו"ד הגר גנין: במענה לדברי עו"ד וילצ'יק לעניין ביטול הדרך במסגרת התוכנית. לא אתייחס להחלטת הוועדה המחוזית מלפני היומיים זה לא רלוונטי, אין הנדון דומה לראיה. לא אותן נסיבות תכנוניות.

כפי אמרה עו"ד בירן בתוכנית, מדובר בשטח ביעוד דרך שמעולם לא אושרה כדרך ואין בה צורך כדרך והתכנון ושינוי הייעוד שלה מתבקש מבחינה תכנונית. ביטול הדרך לא הביא להקטנת השטחים הציבוריים ומדובר במגרש בבעלות העירייה שנרכש בעסקה לפני עשרות שנים לא מדובר בהפקעה שלא מומשה לייעוד ציבורי שמחייב השבת הקרקע

אלחנן זבולון: עו"ד וילצ'יק בבקשה

עו"ד וילצ'יק: בתשובות נאמרו שהתוכנית תואמת את 5000, זה המקסימום ולא חייבים לתת את המקסימום. לכן זו לא ממש תשובה. לגבי שני המגרשים שמחוץ לתוכנית, הם מקבלים זכויות בניה. המגרשים נכנסים במסגרת איחוד וחלוקה ומקבלים זכויות כך שאין תרומה. מצד שני ליצור מצב שבו מכניסים שני מגרשים שלא בתחום הקו הכחול המקורי, אין לכם סמכות. נאמר שאתם לא רוצים להתייחס להחלטת עזריאלי טאון מלפני יומיים, וועדת ערר וודאי תתייחס.

התוכנית יוצרת דרכים ועכשיו מבטלים דרך שקיימת סטטוטורית. דיברו על הדרך מצד ימין, סטטוטורית התכנית מחוברת לראול ולנברג דרך אותה דרך שעכשיו מבטלים אותה. לא הוסבר למה הבה"ת לא היתה חלק מהתכנית וזו סיבה להפקדת התוכנית מחדש.

אורנה ברביבאי: האם קיבלת תשובה לעניין ההחלטה מלפני יומיים?

עו"ד וילצ'יק: לא, ואני לא מקבל את זה. מזכיר העירייה לא נתנה זכויות על האטד. פה נתנו זכויות

מיטל להבי: מה שנתנו זיקת הנאה בעתיד יכול לקבל זכויות עו"ד וילצ'יק לא בעתיד כבר עכשיו בתוכנית נותנים. העירייה מתוך הזכויות מקבלת 20 דירות. **אודי כרמלי:** אלי וילצ'יק מייצג את המתנגדים **עו"ד וילצ'יק:** זה לא שלקחתם את הדרך וביטלתם אותה, אלא ביטלתם ונתתם זיקת הנאה לציבור **אריאלה שפיץ:** נאמר ש 3M לא משפיע כי השכונה לא מגיעה לשם. כשהוא נכנס למודל הוא לוקח עומסי תנועה, אם הוא איננו אז יש עומסי תנועה יותר משמעותיים. כל המערכת התחבורה ציבורית נועדה להוריד עומסים. יש כאן מצבים של אי ודאות. מה תהיה התחבורה הציבורית בשנת היעד? צריך לעשות פה בחינות תחבורתיות חדשות עם מצבי ביניים ולהגדיר שלבי ביצוע כדי שכל האזרחים יודעים שהיא כלי התכנון יאפשר לייצר סבירות בתפקוד התחבורתי בשכונה. נאמר שהסדרים לביה"ס יעשו בהיתר בניה, העלאת והורדת נוסעים זה לא הדרישות התחבורתיות היחידות וצריך לעשות בדיקה. **מתן בן שוהם:** לגבי המבנה הציבורי הוגדר שזה יהיה ביה"ס או מתנ"ס. כל הרכבים שיצטרכו להגיע לשטח הציבורי וכולם אמורים לחפש חניה באותה נקודה ברח' נחלאות. אין להם תיאום לחניות תת קרקעיות והכל קורה מעל פני הקרקע. זו בעיה מאוד קשה.

אלחנן זבולון: יהיה שם מפרץ **מתן בן שוהם:** זו כיכר, התכנון הזה לא דובר ולא תוכנן. לא פנו לראות איך לפתור את בעיית החניה. לטענה שאפשר יהיה בקלות לגשת לפארק אבל צריך לעבור כביש. הולכים להיות 750 יח"ד, כל שיכון דן שהוא בשטח הרבה יותר גדול, אין בו 750 יח"ד. השטח הציבורי הוא שליש מהשטח הכלכלי שמדובר כאן. כל הדיירים יהיו מסכנים. לילדים אין לאן ללכת, אין גנים ציבוריים. צריך לצאת איתם לעבור איתם את הכביש, ילדים לא יכולים לחצות כביש כזה. **רוני פרסקי:** גם אנחנו חלק מהאינטרס העירוני, לא רק לבנות ולהרחיב. האינטרס העירוני זה גם תושבי שיכון דן. צריכים לשאול האם הבאלנס פה הוא נכון, אנחנו טוענים שהבאלנס הופך, אנו לא נגד התוכנית. לעניין הרמפה, אני לא רואה את תושבי השכונה משתמשים בו. יהיה עומס ביציאה של משמר הירדן והם ילכו לנחלאות. אם לדעתו היועץ תנועה זה כל כך מינורי אז אפשר לוותר על זה. כל הטיעונים הם מתחמקים ולא נוגעים לעניין. **דיוויד בר:** צבי ירס לא התייחס שיש עליה ברמת שירות בצומת של מבצע קדש. רואים שעם הפרויקט רמת השירות עולה לרמה D על אחת כמה וכמה שהוא אומר 3M - לא השפיע על הפרויקט. לגבי השטח הירוק שהוא מטיב עם התושבים אני לא חושב שזה אמור להיות דרך. היום זו ריאה ירוקה, זו טענה שהיא אחיזת עיניים. אומרים שהדרך לא סלולה היום, הדרך כן סלולה והטענה לא נכונה. נאמר שיש שיקוע, לא נראה שנבחן מעבר תת קרקעי להולכי רגל, גם לא נאמר מצד היזם לעניין השטח החום והמענה התחבורתי אליו.

אלחנן זבולון: נעבור לדיון פנימי

חיים גורן: מה המתנגד טען לגבי הפסיקה מלפני יומיים? טוב שקבלתם את ההתנגדות וקבעתם תקן חניה 0.8 לדב"י. השקפת העולם של הועדה שהציבור השתמש בתחבורה ציבורית, מאתגרת את הציבור כי קשה להתנהל בלי רכב. אני חושב שצריך לשקול את נושא תקני החניה, ובמיוחד תקן חניה לתעסוקה צריך לתת יותר חניה. האם יש דוגמאות בעיר שטחי תפעול של מסחר לאפשר מעבר תת קרקעי של חניון כזה או אחר?

מיטל להבי: ב TLV לקחו את השטחים של גני הילדים והפכו אותם לפריקה וטעינה. אין לנו בקרה גם בחניון אלרם. אין לנו מספיק אמצעי אכיפה על חניונים ושטחי פריקה וטעינה שמחליפים את השימושים שלהם

חיים גורן: האם יש בדיקה שיוודעת להגיד שהכניסות התת קרקעיות ממשמר הירדן יכולה לשרת את השטחים המסחריים.

אורנה ברביבאי: אצביע נגד, למרות שהמקום של מוסד דן הוא מפגע. יש כאן שאלה של מידתיות ובעיני היא מופרת. התשובות לתושבים שזה מבוצע על פי החוק. כשעושים שיתוף ציבור, כמו במלון התעשייה, אמרתי בעייני לא סביר שבסעיף שיתוף ציבור יהיה כתוב שאין צורך בשיתוף ציבור. שיתוף ציבור נועד לשתף את הציבור, ובהרבה פרויקטים עושים זאת למראית עין. צריך להיות יותר קשובים לציבור ושהחלטות לוקחות בחשבון את מה שאזרחים מרגישים ביחס למצב הקיים. אישה בת 75 אמרה- מה אני אסע בקורקינט? אני כן נוסעת בתחבורה ציבורית. יש היום קושי כיום כל שכן שנוסף עומסים על השכונה הזו. אין ספק שצריך להוריד את היקף הרכבים בעיר, אבל עובדתית אין מענה להולכי רגל ולתחבורה. לגיטימי להגיד שאנו רוצים לבנות ולהתפתח אבל שמעמיסים מעבר, הציבור מרגיש שעובדים עליו. חברי המועצה, התכלית היא ליצור איזון בין צרכי הציבור לבין היזם ולעיר ובעיני הופר האיזון. מדובר בפרויקט מאוד גדול. **חיים גורן:** זה לא פרויקט כזה גדול.

אלחנן זבולון : אם צריך להעמיס גובה זה צריך להיעשות באזור הרק"ל. אודי כרמלי: אלו המקומות שבהן עוד אפשר להשפיע וזה בסך הכל 19 קומות, על זה לומר שאין איזון? שנותנים חניה 0.8 אנו מציעים שביל זהב שהוא מאוזן לגבי החניה. מה כן האיזון במקום הזה?

אורנה ברביבאי : לא יכול להיות שהתגובה תהיה במצב קיצון או אפס או 100. ההנחה שתחבורה ציבורית תתן מענה אבל אין תחבורה ציבורית מספקת, וכשמשטיים על הציבור גזרה ואנו כמועצת עיר לא רואים את צרכי התושב- זה בעיה ולא מידתי.

חיים גורן : אנחנו בראיה עתידית לגבי התחבורה שכן תהיה תחבורה בעתיד. אני מבין לליבם של התושבים, וגם תהיה תקופת מעבר שהיא קשוחה לכולנו. אבל בסוף בטווח הרחוק, אי אפשר להסתכל על מצב תחבורתי כיום כשמשתכלים מה שנרצה לראות 40 שנה קדימה.

מיטל להבי : אנו לוקחים חניונים של אוטובוסים אבל אף אחד לא מדבר על חלופה לחניונים הללו והרי אנחנו רוצים שהתחבורה הציבורית תתפתח והיא לא יכולה להתפתח ללא מסופים. לעניין השטחים לא ברור מה זה אזור בתכנון מיוחד. אנחנו במגרש למגורים צמחנו מ-15% מגורים ל-50% המופיע, מאיפה צמח הפער?

כשמתמכים על התחבורה הציבורית חייבים לייצר עבירות בין האנשים שגרים לבין התחב"צ. היינו צריכים להתאמץ למעבר בין הדופן הצפוני לדרומי, זו בעיה שקיימת בכוכב הצפון ובדרך ההגנה זה משמעותי.

אלחנן זבולון: אבל יש את השיקוע באמצע.

מיטל להבי: אבל הם צריכים לדלג מעל השיקוע.

אודי כרמלי: יש את המעבר חצייה המוגן, אנו מנסים כמה שפחות לעשות גשרים.

מיטל להבי: יש שטח חום ואם מדברים על 15 דקות מהבית, לא ברור אם שטח החום יהיה לביה"ס או לחינוך? בדרפט, ההגדרה היא מאוד רחבה לשטחים עם אופי ציבורי.

אורלי אראל: החום זה שימושים לפי צ'.

מיטל להבי: הרבה פעמים מביאים תחזית כמה צריך מסחר וכו'. לא שמעתי על תוכנית כמה צריך ב"ס? גני ילדים? יודעים שיש חממה לדוגמא. דיברו על נווה שרת שגודלת וצומחת וצריך לתת פה מענה לחינוך עם שימוש שכונתי קהילתי. אני מגיעה עם אופניים ולאכזבתי בחניון העירוני אני לא מצליחה לקשור את האופניים. אדריכל העיר שלנו לא מרשה עמדות קשירה לא בשנקין וכד'. לנושא חניות אורחים מבקשת להציע שנעשה חניון ציבורי תת קרקעי שיהיה בניהול העירייה כדי לתת מענה לצרכי של האורחים שרוצים חניה ואולי אפילו יימנע חלק מהכניסה לרמת החייל. לנושא הגידול בתוכניות, אבקש להבין את המשמעות של תוכנית 5500 וההשלכות שלה על תוספת בניה אפשרית של יח"ד לאור הגבחת המגדל מ-19 ק' הבניין הפינתי ל-40 קומות.

אורלי אראל: הצגנו בדיון לפרטי פרטים הכל. זה מה שאשרתם.

מיטל להבי: אבל מה התוצאה הסופית? בתוכנית 5000 סימנו סימון קטן מתחם ב' הביטוח ונשמט מעיניי. אנחנו רואים תוכנית כוללת שמגיעה במאסה גדולה.

אורלי אראל: בדיונים על תוכנית 5500 הצגנו בקובייה קובייה, היו 9 דיונים. לפרטי פרטים אפילו קווי בניין.

מיטל להבי: מתוקף 5500 לקחנו מגרשים מחוץ לקו הכחול ונתנו זכויות בניה בתוך הקו הכחול כלומר זה נמצא ב-5500. נושא שטחי פריקה וטעינה לא משמשים את מטרתם בסוף, אף אחד לא יורד לתת הקרקע שהופכת למחסנים ואז לוקחים כחול לבן לפריקה וטעינה. אבקש את חוות דעת היועמ"שית. כאשר הופכים שטחי פריקה וטעינה לשיבה כמו באלרם או סוגר את התריס, מה הם הכלים שיש לאכיפה להתמודד עם זה? צריך להכניס כלל ל-5500 שמבטיח את האכיפה שלא אקבל תשובות שטחיות.

חן אריאלי: אני מכירה את התוכנית עוד לפני שאישרנו את מדיניות הדיור. זה פרוייקט גדול ואפשר היה לעשות פה יותר דב"י. אבקש הרחבה על נושא העומס התחבורתי בתוכנית, להבנתי הוא מתרחב מ-12 ל-18 והוא נהיה דו סטרי. כתושבת יפו מאד לצאת ולהיכנס.

מלי פולישוק: יפה שב"ס לא ממוקם על כביש ראשי. מי שגר בבתיים פרטיים יש לו בוס. אין כאן חריגה מעבר לתוכניות אחרות. המקום הזה מיוחד כי יש בו בתיים פרטיים.

אלחנן זבולון: לכן זה נעשה 6.5 ברח' נחלאות

אודי כרמלי: בעקבות שיתוף ציבור הבניה ירדה 6.5 קומות.

מלי פולישוק: התועלות שהיזם נתן באותו קנה מידה כמו בתוכניות אחרות. יש 10 דונם של שטח ציבורי. החיבור במעבר חצייה של כביש כל כך רחב הוא לא טוב. בפינה של משמר הירדן אפשר היה לעשות מעבר תת קרקעי לאוכלוסייה.

אודי כרמלי: אבל הילדים יצטרכו לחצות את משמר הירדן?

אורלי אראל: מעברים תת קרקעיים לנשים לבד לא הולכות, לא משנה כמה תאורה תהיה שם.

מלי פולישוק: זה קיים בחיפה ובירושלים. יש לתת את הדעת על עניין מעבר החצייה בכביש כזה רחב. מתחת לשטח החום צריך להקים חניון תת קרקעי ציבורי גדול שייתן מענה לשכונת רמת החייל. ואולי לכתוב בתוכנית שיהיה חניון.

אודי כרמלי: בטח שאפשר אין צורך לכתוב, מתחת לשטח חום על פי תוכנית צ' אפשר לבנות חניון ציבורי. מלי פולישוק: אולי כדאי שתכתבו זאת.

אודי כרמלי: אי אפשר להתחייב לזה כעת אנו בתב"ע בתכנון לא בהיתר. הבחירה בסופו של דבר היא של העירייה אם לבנות אותו או לא.

מלי פולישוק: אם אנשים יידעו שיש רצון לפתור את הבעיה ויש תחזית תהיה פחות התנגדות. אביגדור פרויד: לבדוק שברחוב נחלאת תהיה פניה ימינה יציאה לרח' פנחס רוזן יקל מאד. בתוך המתחם יש בניינים של 7 קומות. אני הייתי מבטל אחד מהם ומעלה קומות בבניינים של ה-15 קומות ומשאיר מקום ירוק גדול. אפילו שה-15 יהיה 16, זה יתרון שבשכונה חדשה יהיה שטח ירוק גדול. אלחנן זבולון: האם נבחן נושא השהיית מי נגר בגגות? ביקשו 7 מטר בקומת המרתף הראשונה מדוע? האם כשנכנסים ממשמר הירדן אפשר לפנות שמאלה לפרויקט? האם יש ימינה בכניסה? לגבי המסחר האם יש סעיף תב"ע שמגביל את גודל חנויות המסחר?

רבקה פרחי: תקני חניה להגדיל לתעסוקה- אין לנו כאן תעסוקה ואנחנו יושבים על הרק"ל, והחניה על פי המדיניות. בכל התוכניות החדשות יש רכב תפעולי בתת הקרקע פריקה וטעינה בתת הקרקע וזה מצריך תכנון רמפת ירידה שמאפשרת זאת וגובה מרתפים שמאפשר הנפה במרתף הזה. לכן גובה מרתף עליון הוא 7 מטר. שטחי מסחר נמוכים רק על וולנברג וכיכר על פנחס רוזן. לגבי המידתיות- התוכנית מבחינת התוספת של הצפיפות היא בדומה למקומות אחרים בעיר. זה מקום שיכול לשאת את יח"ד בהתאמה לשכונות הקיימות גם 15 קומות לא תואם את הווילות הקיימות, רח' ראול ולנברג יכול לשאת זאת. אלו המקומות שצריך לצופף בעיר, זה מידתי לשטחים הפתוחים שיש שם ואפשר להוסיף מגורים. שיתוף ציבור- במקרה הזה הוועדה המצומצמת החליטה על יידוע ציבור, ובשלב של יידוע כבר מראים תוכנית מוכנה. הציבור מתייחס לתוכנית ומעיר הערות. ליידוע שהיה בזמן הקורונה כך שזה היה בזום השתתפו 115 בעלי עניין ותושבים. הנושאים שעלו הם גובה, כניסה לרמפות ועומס תחבורה. אחרי זה ביקשו ישיבה עם הצוות המקצועי ונעשו שני שינויים בעקבות הישיבה, הנמיכו את גובה הקומות ברח' נחלאת. בנוסף לא אפשרו להיכנס עם רמפה תפעולית דרך נחלאת כך שלא יוכלו להיכנס רכבים תפעולים. בנוסף מבטלים פה מסוף אוטובוסים יש כאן ראייה כוללת של משרד התחבורה. מסוף נוסף שיהיה בציר עתידים, לבינתים, יש מסוף זמני ברח' דבורה נביאה ויש מסוף נוסף שיהיה ליד היכל שלמה. משרד התחבורה דרך נתיבי איילון יש להם תוכנית והתכנות.

מיטל להבי: את יכולה לתת לנו תמונת שלביות

אירית לב-הר גבאי: זה לא מסוף זה מוסך וחניון לילה ולא נמצא בתוכנית האסטרטגית של נתיבי איילון.

מלי פולישוק: אין שם היום חניה?

אירית לב-הר גבאי: יש חניית לילה בלבד. המצוקה הגדולה היא במסופים תפעוליים שנדרשים בשעות הפעילות.

מיטל להבי: טבלת השטחים שיש בתקנון מראה מצב קיים מול מוצע. יש את העניין של 50% מגורים. רבקה פרחי: יש שני מגרשים סחירים במצב המוצע, אזור מגורים 2 ואזור מגרש מיוחד. מגורים 2' הוא 15% שהוא 5.8 דונם ואזור מגרש מיוחד 22.5 דונם. במצב היוצא יש 19.2 דונם שטח סחיר. את המגרש המיוחד הפכו למגורים. זו התוכנית שהפכה ממגרש מיוחד למגרש מגורים וז"א את אזור מגורים 2 ממגרש מגורים לשצ"פ שב"צ המפוספס. הצהוב המפוספס בתשריט אותו מגרש מיוחד הופכים למגורים וזאת בהתאם לתוכנית המתאר. שני הכחולים שבמצב הקיים הם מגורים, אותם הופכים לשטח ציבורי. נכון שכתוב בדרפט את המספרים של ביה"ס אבל זו בדיקת התכנות. מה הגודל שאנו צריכים והאם ההקצאה של 6 דונם יספיקו למס' כתות הגן שהצטרכו והצרכים של השכונות הסמוכות.

מיטל להבי: אם יש בדיקה פרוגרמטית למה אנו לא קובעים זאת עכשיו?

רבקה פרחי: אנו חייבים להשאיר גמישות תכנונית אולי עד אז ייבנה ביה"ס אחר שייתן מענה ואולי ניתן משהו אחר כמו קאנטרי. לגבי תכנית 5500, הגשנו מסמכים לוועדה המחוזית והיא סימנה את השטח שהראיתי עם 40 קומות לתעסוקה ומגורים ואפשרה עירוב שימושים. אנו בוחנים מחדש את מה שהוגש לוועדה המחוזית. ומכיוון שלא הוצגה לוועדה כוונה להגיש התנגדות מה"ע, לכשגיש התנגדות מהנדס העיר אנו נציע שאם כן יהיה מגדל הוא יהיה עד 25 קומות הוא יהיה לתעסוקה ומסחר ולהוריד לממדים שקצת יותר נכונים לאזור הזה.

אירית לב-הר גבאי: לגבי עניין הבה"ת, אנו פחות אוהבים את הכלי הזה. זה כלי בעייתי, ואלו הנחיות קצת מיושנות. אם מסתכלים על הבה"ת שנעשה ע"י יועץ התנועה של היזם יש הנחה שיש את המטרו ומצד שני אין את הקו הצהוב שהתעורר לחיים. מבחינת התחזיות של הבה"ת, זה מבוסס על מודל ולא נותן תחזית מדויקת. הבה"ת מניח פיצול-הכוונה היא חלוקה בין שימוש לרכב פרטי לשימוש בתחבורה ציבורית. הבה"ת לדוגמא לא לוקח את השימוש באופניים שהשימוש בו מעל 20% נסיעות בעיר שהן על דו גלגלי. בבה"ת, רמות השירות באזור יחסית טובות אבל בממוצע שעתית זה לא מסמן את הפיק בשעות הבוקר. הבה"ת מתאים יותר לפרויקטים מחוץ לעיר. לרוב לא משתמשים בו. בסה"כ לקחו את כל התנועה.

אלחנן זבולון: האם אפשר לפתוח שמאל

אירית לב-הר גבאי: המעגל יורחב ויותאם לתנועה דו סטרית. המטרה של הדו סיטריות בנחלאת היא לשחרר עומס מהשכונה.

חן אריאלי: איך זה יוריד עומס? קיבלנו תמונות ממה שקורה שם היום. אנו מוסיפים 7-8 מבנים זה המון רכבים? וכן יהיה עומס תחבורתי.

אירית לב-הר גבאי: המטרה שלנו לא להפחית עומס. מבחינת כמות החניות אין כאן כמות חניות גדולה.

חן אריאלי: העמדה שיום אחד תהיה מערכת שאנשים לא ישתמשו ברכבים, יש מציאות וזה סיכון מאוד גדול לקחת.

אודי כרמלי: אנו לא שם. אנו מדברים על הפחתה של 20% וזה הפחתות שלכאורה שנראה אותן מתמשכות בעוד כמה שנים. גם אם נכפיל את מקומות החניה בבניינים הפרטיים, בעיית החניה לא תיפתר וזה לא יפתור את הפקקים. אנו מייצרים כאן סיטואציה שהיא לא רחוקה מהמציאות של היום. אנו מתכננים את העתיד לפי הנתונים של היום - זה לא כזה רחוק מהמציאות. בשל תקנות החניה הם אלו שגרמו לחלק מהתושבים להוריד רכב אחד.

מיטל להבי: צריך הדרגתיות ומידתיות הוא שם המשחק.

אודי כרמלי: מה יותר הדרגתי מלדבר על 0.8.

אירית לבהר-גבאי: רעיון הרחבת רח' נחלאות הוא בכדי לאפשר כניסה ויציאה. אחרת יישאר רחוב לכיוון אחד. המטרה היא לא הפחתת עומס תחבורתי ברחוב עצמו.

אלחנן זבולון: הצבעה

נגד: מיטל להבי ואורנה ברביבאי

בעד: אלחנן זבולון, חיים גורן וחן אריאלי.

בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת מהנדס העיר, לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט להלן, לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

9. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.
 10. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
 11. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) - יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
 12. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח' נחלאות ולרח' משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא:

הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:

 - בצד המערבי בין בניין בן 19 קומות לבנייני המרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
 - בין בנייני מרקמי לבנייני מרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן:

 - בין בניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
 - בין קומות המסד שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.
 - המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
 13. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ' ל- 8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
 14. דיור בר השגה - יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב - יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).
- בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:
- דברי ההסבר לתכנית: יש להוסיף כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - 1.9 הגדרות בתכנית - הוספת 'יחידות דיור בהישג יד' - במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - מגורים ד' - יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2 א'5:

יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדירור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדירור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדירור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדירור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדירור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדירור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דירור בהישג יד.
- יחידות הדירור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדירור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
- יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדירור בהישג יד :
 - תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
 - תמהיל גדלי יחידות הדירור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדירור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד).
 - יחידות הדירור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדירור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- 6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף : " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדירור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
- 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס' 5 : " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדירור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
- 15. יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתוקן הערה בטבלת האיזון : "החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דירור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יח"ד (ללא יח"ד דירור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)"
- 16. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית :
 - יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט.
 - יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.
 - יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
 - יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)(3)- את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".
 - יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.

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

26.11.25 דיווח על החלטת ועדת ערר

- כנגד התכנית הוגשו שני עררים, שניהם על ידי תושבים משכונת נווה דן. טענותיהם עסקו בסוגיות הבאות :
1. בה"ת – היקפה וחובת פרסומה במסגרת מסמכי התכנית וכן טענות כנגד הסדרי התנועה והתחבורה שנקבעו.
 2. הסמכות לאשר תכנית איחוד וחלוקה בקו כחול בלתי רציף.
 3. הגדרת המרחב הציבורי כזיקת הנאה וגזירת רח"ק בגינו.

4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית הקיימת והוספת רח"ק בגינה.
5. הקצאת זכויות סחירות לעיריית תל אביב במצב היוצא כנגד שטח ציבורי במצב הנכנס (עסקין בטבלת איחוד וחלוקה).
6. הפרוגרמה לעניין תוספת התושבים ביחס לשטחי הציבור המוצעים.

כלל טענות העוררים נדחו (תוך אימוץ מלא של מענה הוועדה המקומית) למעט סוגיית הקצאת הזכויות הסחירות בגין הקרקע ביעוד דרך במצב הנכנס. ועדת הערר קבעה, כי הגם שמדובר בטבלת איחוד וחלוקה בהסכמה, לא היה מקום להקצות זכויות סחירות לעירייה, וכי נפל פגם בהקצאת קרקע ליחידות דיור לעירייה בגין ביטול הדרך במצב בו קיימים יותר שטחי ציבור במצב המוצע (הגם ששטחי הדרכים קטנים). ועדת הערר לא קיבלה את הטענה כי מדובר בטבלת איחוד וחלוקה בהסכמה, ושההסכמות העומדות בבסיס חלוקת הזכויות מבוססות על הסטוריה הסכמית – תכנונית רבת שנים בין אגודת יד המעביר (לימים החברה היוזמת דן) ובין העירייה. בשורה התחתונה – ועדת הערר קבעה כי לא ניתן להצדיק את הקצאת הזכויות הסחירות לעיריה במסגרת התכנית בביטול הדרך "שנבלעה" במצב החדש בשטחי הציבור שגדלו. ההקצאה בוטלה, והוועדה המקומית נדרשת לבחון את אופן יישום ההחלטה. ועדת הערר הבהירה כי החלטתה זו בעניין הקצאת הזכויות הסחירות אינה משפיעה על הצפיפות שבבסיס התכנית ועל מספר יחידות הדיור המוצע במסגרתה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור העובדה שמשמעות ההחלטה, בין היתר, היא כי בוטל שיוכם של שטחים סחירים שיועדו עבור העירייה במסגרת ההסכמות שעמדו בבסיס האיחוד והחלוקה, ומכיוון שמדובר בשטחים השייכים לציבור, גורמי המקצוע ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה מינהלית.

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

הילה ירושלמי : מדווחת על החלטת ועדת ערר למוסד דן. בכל חמשת הנושאים הראשונים שהוצגו ועדת הערר דחתה את העררים, הנושא היחיד שוועדת הערר קיבלה חלק מטענות העוררים הוא הקצאת זכויות סחירות לעירייה במצב היוצא. לפי התכנית, העירייה קיבלה 20 יח"ד כנגד שטח ציבורי במצב הנכנס (בטבלת איחוד וחלוקה מוסכמת). מפרט את החלטת ועדת הערר. ליאור שפירא : אנחנו דנים על בחינת הגשת עתירה על החלטת ועדת ערר. הילה ירושלמי : ממשיכה בהצגת החלטת ועדת ערר. אודי כרמלי : האם השטח שהועבר לבעלות העירייה הוחלף עם מישחו אחר בעיר? דור בן שטרית : בשנת 1955 נערכה החלפת שטחים בין עיריית ת"א לבין חב' יד למעביר (לימים חברת 'דן'). במסגרת חילופי השטחים העיריה מסרה שטחים סחירים להשלמה לחב' דן וחב' דן מסרה לעירייה שטחים לצורכי ציבור. זהו חלק מהסכם גדול- מדובר בעשרות ומאות דונמים. בנושא שבנדון, אותה חלקה ספציפית ביעוד דרך (מציג במצגת) משנת 1955 שהבעלות עליה עברה לעיריית ת"א- השטח משמש בפועל כמוסד, החזקה מעולם לא נמסרה לעירייה והדרך לא נפרצה. זו דרך שאמורה לחבר את רח' ראול וולנברג לרח' נחלאות. במסגרת ההסכמות עם היזם של התוכנית הוחלט להסתכל על השטח כשטח סמי- סחיר והעיריה אמורה היתה לקבל תמורתו 20 יח"ד בהסכמה. אנחנו טוענים שניתן לעשות זאת בהסכמה, בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וחב' דן מסכימה לכך. בוועדת ערר בהחלטה לא ברורה נאמר שאנחנו לא רשאים לקבל 20 יח"ד.

אורנה ברביבאי : כשאתה אומר בהסכמה- מה היתה האמירה בוועדת ערר? ליאור שפירא : ועדת ערר אמרה שזו דרך, וכאשר מדובר בדרך אתה לא יכול לגזור ממנה זכויות. אודי כרמלי : אנחנו באים עם תוכנית ולוח בהסכמה, וגם אם זה לא היה קשור אלינו כרשות מקומית- אם באים שני יזמים והם חתומים על הלוחות הללו ויש ביניהם הסכמה- זוהי פריצת החוקים שפיתאום ועדת ערר באה ואומרת -"אתם לא רשאים לקבל". הנימוק היה שההקצאה הזו לא הופקעה אף פעם, ולכן העיריה לא יכולה לגזור זכויות. אבל בין זה לבין איזון שמאי יש מרחק של שנות אור.

אורנה ברביבאי : מה חב' דן אומרים?

ליאור שפירא : הם לא מחליטים.

אורנה ברביבאי : היה צריך להיות הגיון מאחורי החלטת ועדת ערר.

הראלה אברהם אוזן: העוררים שהגישו את הערר טענו שלא צריך לגזור זכויות מדרך. מטרתם כתושבים בשכונה היתה לצמצם את שטחי הבניה בפרויקט. ועדת הערר לא קיבלה זאת, היא השאירה את מלוא שטחי הבניה בפרויקט. עוד אמרה הועדה שהדרך היא דרך סטטוטורית ולא משנה שלא נעשה בה שימוש. נאמר פה שוועדת הערר לא הולכת לפי ההסכמות, אלא רק לפי תקן 15. לפי תקן 15 העירייה לא היתה צריכה לקבל שטח סחיר. לפי תקן 15 העירייה יכולה לקבל שטח סחיר אם מוכיחים שבתוכנית נעשתה הפחתת שטחי ציבור, ואז מגיע לעירייה פיצוי בדמות שטח סחיר, לפי 10% משווי הדרך- זה לא האירוע במקרה שלנו. הבסיס של התכנית הנוכחית הוא תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה. ועדת הערר הבינה שיש אירוע שהוא יוצא דופן, אך התעלמה מכך שמדובר בתכנית בהסכמה. מצד אחד הוחלט שהעירייה לא מקבלת יח"ד, ומצד שני היחידות נשארו בתוכנית. זבולון אלחנן: אם היא קובעת שמדרך מגיעות זכויות לא לך אלא לו- זה יותר חשוב מאשר שלא מגיעות זכויות על דרך.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מה שהסברתי. הסברתי שלפי החלטת ועדת הערר לעירייה לא מגיעות זכויות סחירות, והעירייה לא יכולה להגיע להסכמות, וכדי שהעירייה תקבל זכויות סחירות צריך לנהוג לפי תקן 15 ולהפחית שטחי בניה ציבוריים במצב היוצא. האירוע הזה הוא נקודתי, הנושא הוא איחוד וחלוקה בהסכמה. ועדת ערר לא היתה צריכה להתערב, ותקן 15 לא קשור לאירוע.

אורנה ברביבאי: מדוע הם לא הלכו עם הסעיפים הקודמים ודווקא בזה הם התעקשו? הראלה אברהם אוזן: ועדת ערר לא קיבלה את עצם הנושא שהעירייה מקבלת שטח סחיר, למרות שהצגנו את ההיסטוריה.

אורנה ברביבאי: מה האפשרות האחרת? אורלי אראל: היזם מקבל את זה.

מיטל להבי: אנחנו לא מקבלים זכויות, אבל הזכויות לא מופחתות מהפרויקט- יהיה להם ולא לנו. האם יכול להיות שבמידה ונלך לעתירה מנהלית יפתחו את הסמכות לאשר איחוד וחלוקה בקו כחול בלתי רציף? הראלה אברהם אוזן: יכול להיות, אבל התושבים ביקשו דיון חוזר בוועדה המחוזית. הם צריכים לקבל רשות, נכון להיום אין עדיין החלטה, אולם זה לא מונע מעו"ד וילצ'יק להגיש עתירה- אחד לא קשור בשני. זבולון אלחנן: מה הסיכונים העתידיים כתוצאה מההחלטה הזו, ואיך אנחנו יכולים להתמודד עם זה שלא יהיה תקדים?

אודי כרמלי: זה בדיוק הסיכון, כי זה תקדים.

אורלי אראל: בכל מקום שיש טבלאות בהסכמה- מישהו יכול לומר: "הינה יש לנו תקדים של ועדת ערר, כל מה שבאיחוד וחלוקה יכול להיפתח".

הראלה אברהם אוזן: תקן 15 לא חל במקרה של תכניות בהסכמה.

אלחנן זבולון: אי אפשר להשליך מזה על איחוד וחלוקה שלא בהסכמה?

הראלה אברהם אוזן: אם זה היה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה- לא היינו יושבים פה.

ליאור שפירא: נאפשר לכם להגיש עתירה. מנגד אנחנו לא ששים לעניין העתירה ואם אתם יכולים למצוא פתרון ולמצוא דרך אחרת.

מיטל להבי: מאחר והצבעתי נגד התוכנית, אולם מאחר והזכויות נשארו כפי שהם ואין הפחתת זכויות- אני רואה פגיעה בזכויות של העירייה ולכן תומכת בהחלטה להגיש עתירה.

בישיבתה מספר 0022-25' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הובהר שמשמעות החלטת ועדת הערר היא, בין היתר, ביטול שיוכם של שטחים סחירים שיועדו עבור העירייה במסגרת ההסכמות שעמדו בבסיס תכנית האיחוד והחלוקה בהסכמה. מכיוון שמדובר בשטחים השייכים לציבור, הרי שככל שיידרש הוועדה המקומית מנחה להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר בעניין.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדרן, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

מטרת הדיון: תיקון החלטה למתן תוקף בעקבות החלטת ועדת ערר

בתאריך 23.10.2025 החליטה ועדת הערר כי "הקצאת הזכויות הסחירות לעיריה כנגד ביטול הדרך, מתבטלת. הועדה המקומית תבחן את אופן יישום ההחלטה, ובמידת הצורך תקיים דיון נוסף לשם כך.

למען הסר ספק נעיר כי ההחלטה אינה משפיעה על הצפיפות שבבסיס התכנית ועל מספר יחידות הדיור המוצע במסגרתה." (סעיף 54 בהחלטת ועדת הערר, מס' תיק: תא25-02-1025, תא24-02-1024)

בהתאם לכך מבוקש לערוך שינוי בטבלת האיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כך שהעירייה לא תירשם במצב היוצא כבעלת הזכויות הסחירות בגין ביטול הדרך ובמקום זה, חברת אמ"ד-נאור (מוסד דן) תירשם כבעלים בהן, הכל בהתאם ללוח ההקצאות בהסכמת בעלים.

ראו טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים כפי שהופקדה (הבעלות על חלקה ביעוד דרך במצב היוצא בהתאם לבעלות במצב הנכנס):

תא.מק/מס. - מושך דן (0673637-307) - טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים											
מס"ד	נוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר
11	4637	639	554	471	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג
12	4637	654	554	471	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג

ראו טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים חדשה, לאחר עדכון בעקבות החלטת ועדת הערר :

תא.מק/מס. - מושך דן (0673637-307) - טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים											
מס"ד	נוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר	שטח חקלאי במ"ר
11	4637	639	554	471	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג
12	4637	654	554	471	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג	אזור י-ב - אזור י-ג

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מבוקש לאשר את שינוי טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שנעשה בהתאם להחלטת ועדת הערר.

בישיבתה מספר 0011-26 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את שינוי טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שנעשה בהתאם להחלטת ועדת הערר ולפרסם את התוכנית למתן תוקף.

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