

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

פרוטוקול החלטות מספר 26-0015
ט"ו אב תשפ"ו 29/07/2026 10:00 - 14:00

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

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל שירה קאשי דקלו רויטל אטיאס, עו"ד אמה גוטמן קורן רועי לולו שמריז לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף חדוה מזרחי	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מזכירת ועדת בנין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	אלחנן זבולון מיטל להבי מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי דודו לניאדו	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד יונתן פרידמן	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

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

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

**פרוטוקול החלטות מספר 26-0015
ט"ו אב תשפ"ו 29/07/2026 10:00 - 14:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
2.	14		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
3.	27		רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
4.	40		ההגנה 137 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	51		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	65	507-0361469	שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
7.	168	507-1336783	כיכר קפלן דיון בהפקדה
8.	183		מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי
1 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

לדפוט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ו- אופק מישקין, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון ו- חוו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי. 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 18/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת בסיוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 0013-222 מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 98

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 31

תובע: רנט אורי

בא כוח התובע: עו"ד עדנה ויצמן - מינץ

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 361,000 ש"ח.

תת"ל/70א' – 3,433,500 מל"ש.

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי
1 - 15-0026	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור :

תכנית 5000

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנרט אורי
1 - 15-0026-2026	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

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

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

תתל/70א'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ כבר הצהירה מס'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי
126-0015 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

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

- יש להביא בחשבון את שווי הדירה בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיותן ל-30 שנה.
- אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירה בסיום תקופת היות דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, 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 אורי רנט ת.ז. 204078901, בעל הזכויות ביחידת דיור בקומה השנייה, במקרקעין הידועים כחלקה 98 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 31, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,794,500 ₪ 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 1.12.2019 (להלן: שמאי התובע); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חווי"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

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

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע, שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובע שווי

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנרט אורי
126-0015 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 361,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובע, על פי תכנית הקו הסגול, תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,433,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה, בבניה ותיקה.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי
1 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

למקרקעין.

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

במצב החדש

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

תת"ל 70א' – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובע (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"מ 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"מ 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי
15-0026 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראי' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 07.02.2010 (להלן: "עניין ישיבת יקירי"). ראי' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו) 02.07.2009.

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי
15-0015-26' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412:

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע. יש לדחות את טענות התובע לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובע טוען לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובע לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי (בעמ' 11 – 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – כאשר לטענת שמאי התובע, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתנו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור"). וכן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. ראו בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי	29/07/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000	1 - 26-0015

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

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

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

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובע להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובע לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידו, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנט אורי
126-0015 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובע, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובע טוענת כי עקב הקמת תוואי המסילה בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי
15-0026-ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל אפשרות של הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מאלו שכבר נוצלו (למשל מכוח תמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצולן המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

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

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

עוד יצוין, כי התחשיב אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע לעניין ירידת הערך הנגרמת משני ראשי הנזק הנטענים ביחס לאישורה של תכנית קו הסגול, לוקה בפגמים מהותיים בעת שהוא נסמך, בין היתר, על זכויות בניה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (על כך יפורט מיד בהרחבה), וכן על שיטת היוון דמי שכירות לתקופה של 30 שנה, חלף הערכת שווי לפי עסקאות השוואה רלוונטיות. שיטה זו אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב החדש, מה גם שבהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היא מתעלמת מערך הקרקע בסוף תקופת ההיוון ומהריבית הראויה למגורים בסביבת הנכס.

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובע עקב הסתמכותה על זכויות בניה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובע לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כאשר שומת התובע ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובע כשל בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רגרט אורי
1 - - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

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

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98.

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

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

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

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

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13659-2019 - רנרט אורי
1 - 26-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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 הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 26-0015 מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אמיר בדראן, חן אריאלי

מס' החלטה	מס' התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
רחוב ארלוזורוב מס' 31 – תיק 13660-2019 - מינץ

לדפוס מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ו- אופק מישקין, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון ו- חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי. 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 18/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1977. הבקשה מתייחסת לתוכנית מס' 6954/תתל 70א' שהתקבלה בשנת 2019. התוכנית מטרתה להאריך את תחולת תכנית מס' 6954/תתל 70א' על פיצויים אש' בוועדת המש'.

תכנון ולבניה
וות בתביעות
פיצויים לדיון



פרטי הנכס:
גוש: 6955
כתובת: רחוב
תובעים: מינץ
בא כוח התובע:
תשריט סביב

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 361,000 ש"ח.
תתל/70א' – 3,433,500 מל"ש.

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

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

כתב השיפוי:

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

תכנית 5000

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

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

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

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

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

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

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית ג'רבי	לא

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, 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 אלן מינץ ת.ז. 00056934 וכן יורשי המנוח מקס מינץ ז"ל – אלן מינץ, עדנה ויצמן-מינץ ת.ז. 55398655 ואורלי רויך ת.ז. 058710336, בעלי הזכויות ביחידת דיור בקומת הקרקע, במקרקעין הידועים כחלקה 98 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 31, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות")

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,794,500 ₪ 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 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב").

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

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

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים, שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעים בסך של 361,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעים, על פי תכנית הקו הסגול, תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,433,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
15-0015-26 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

מלאה, בבניה ותיקה.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

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

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

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

במצב החדש

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

תת"ל 70א' – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

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

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003). לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי")

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
15-0015-26 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי"). רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

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

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי (בעמ' 11 – 12 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. ראי' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

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

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

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

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

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

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

עוד, יצוין כי אין מקום לבחון את הפגיעה של תכנית 5000 שכן המקרקעין בענייננו, על אף שחלפו מעל עשר שנים מהמועד הקובע של תכנית 5000, מוסיפים לשמש כבית מגורים עד למועד זה.

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

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכס) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000	מס' החלטה 29/07/2026 2 - 226-0015
--	--

סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכנית.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות השוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

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

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס¹ ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
0015-26' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

(פרוסט"י).

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים כי עקב הקמת תוואי המסילה בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון.

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

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעים עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

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

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026). רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייצג. לאחר הדיון בעניין של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשות יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98:

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

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

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'):

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

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

סוף דבר

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13660-2019 - מינץ
2 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

בישיבתה מספר 0015-226 מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אמיר בדראן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

לדפוס מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ו- אופק מישקין, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דוד כחלון ו- חוו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי. 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 18/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'. בישיבתה מספר 0013-222 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, מאושרת ארכה של 250 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים אשר טרם נדונו על ידי הוועדה המקומית, אשר במהלכה יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 98

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 31

תובעת: בונדר וולוביק יעל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 361,000 ש"ח.

תת"ל/70א' – 3,433,500 מל"ש.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

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

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

כתב השיפוי:

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

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

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור :

תכנית 5000

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

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

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

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

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

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

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם הפחתה בגין ערוב שימושים	נקבעה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית ג'רבי	לא

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

תתל/70א'

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

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

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

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

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

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

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

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

הריני להפנות להחלטת ועדת ערר שניתנה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 226-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, (להלן: "עניין פרימור") אשר במסגרתה נקבע כי קיימת עליית שווי לנכס ברח' ארלוזורוב בשל הסמיכות לרכבת הקלה. התייחסות לחסימה - בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

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

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

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

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

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

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, 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 בונדר וולוביק יעל ת.ז. 07654668, בעלת הזכויות ביחידת דיור בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 98 בגוש 6955, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 31, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

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

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר אושרה בממשלה ביום 9.1.2017 (להלן: "תכנית הקו הסגול").

(שתי התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,794,500 ₪ 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 1.12.2019 (להלן: שמאי התובעת); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעת" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
15-0026-ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית המתאר – הואיל ותכנית המיתאר מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעת, שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובעת שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשנתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעת, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובעת בסך של 361,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעת).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעת, על פי תכנית הקו הסגול, תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. כתוצאה מכך, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בנין ובכך מאיינת את היכולת להוספת בניה לבנין הקיים או להקימו מחדש. בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,433,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בנין בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מלאה, בבניה ותיקה.

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

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

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

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

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

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

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

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

במצב החדש

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

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תכנית רובע 3 מטרותיה של תכנית זו הן:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3;

הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה;

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38;

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.

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

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

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
1526-0015 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

ס' 197 קובע:

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

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

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

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003). לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

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

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

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"). וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מו(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

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

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

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

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

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעת טוענת לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעת לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי (בעמ' 11 – 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – כאשר לטענת שמאי התובעת, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור"). כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית תא/5000. רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי.

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

לעיל).

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

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

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

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי, הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 14 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

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

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

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישת – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריות עליהן ביקש שמאי התובעת להתבסס² ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעת להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעת לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב:

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000	מס' החלטה 29/07/2026 15-0026 - 3
--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול נזכיר בקצרה כי התובעת טוענת כי עקב הקמת תוואי המסילה בסמוך לבניין הנדון לא תתאפשר

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 29/07/2026 3 - 0015-26
---	---

גישה ברכב לבניין, ולכן לא ניתן להוסיף בנייה לבניין הקיים או להקימו מחדש.

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

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

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

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

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

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

בכל הנוגע לפגם שנפל בשומת התובעת עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובעת בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעת לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובעת נפל פגם כאשר שומת התובעת ובהתאם הפגיעה הנטענת בגין אישורה של תכנית הקו הסגול – מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעת כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. יפים לעניין זה פסיקת בית המשפט מהעת האחרונה – בדבר החובה לבחון את כלל התכנית ובתוך כך החובה לבחון את האלמנטים המשביחים שבה – עמ"נ (מינהליים ת"א) 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי נאווה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026). ראי' גם החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניין

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000	מס' החלטה 29/07/2026 3 - 226-0015
---	--

של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשות יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן ההנחיה שניתנה לו בהחלטה מכוחה מונה על פיה עליו להביא בחשבון את כלל היבטי התכנית, לרבות האלמנטים המשביחים בה". בהתאמה הוחלט: "להחזיר את הדיון לשמאי המייעץ אשר יבחן את האלמנטים הפוגעים והמשביחים כאחד".

משמע, הכרח בלתי מסוייג הוא כי האלמנטים המשביחים יילקחו בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית וכן בעת בחינת ירידת הערך, ככל שנגרמה פגיעה כאמור.

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

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

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

בשומה מייעצת שניתנה ברח' ארלוזורוב 170 במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 97 ובהמשך, בעמ' 98:

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.

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

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

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/92018/0922 אלי שיגרס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23א/4).

בהקשרה של השומה המייעצת דלעיל, ובין היתר מאחר והעוררים שם הסכימו לדחיית התביעה על יסוד האמור בשומה המייעצת, נקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 6.8.2025 על דחיית הערר.

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

סוף דבר

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 31 - תיק 13658-2019 - וולוביק בונדר יעל
3 - 0015-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

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

בישיבתה מספר 0015-26 מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אמיר בדראן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

רקע:

תכנית העיצוב מוגשת לוועדה המקומית ללא דיון בפורום מה"ע ולמעט בדיקת התאמת התכנון המוצע לתמ"מ 5 ולתכנית צ' לא נבדקה על ידי הצוות המקצועי במינהל הנדסה (יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח). הפרוגרמה המוצעת אינה תואמת את תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5), סותרת את מסמך המדיניות המאושר החל במרחב (תא/מק/9120) ואינה תואמת את החלטת לשכת התכנון המחוזית.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/צ/2336(1) דרך ההגנה 137 - דיון מוגן ומעונות סטודנטים



מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לפרויקט דיור מוגן ומעונות סטודנטים ברח' דרך ההגנה 137, בהתאם לסעיף 4.1 במסגרת תוכנית צ' שאושרה למתן תוקף ביום ה' – 14.3.2016 כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
בקשה ל-59,040 מ"ר בנוי מעל הקרקע ו-67,700 מ"ר מתחת לקרקע, על מגרש ציבורי בבעלות פרטית בשטח של 13,419 מ"ר.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ – "תוכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור" (להלן "התכנית הראשית").
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את חלקה 335 בגוש 6130. מגרש ייעוד קרקע: בניינים מיוחדים בעלי אופי ציבורי.

1.5 שטח תכנית העיצוב: 13,419 מ"ר.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

דרך ההגנה 137, שדרות מרק ירבולום 1, רח' צבי נשרי - תל אביב, בשכונת אורות.
בצפון: רח' צבי נשרי, בדרום: דרך ההגנה, במערב: שדרות מרק ירבולום, במזרח: רח' ס"ה 139.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב: רמות אופיס

1.8 בעל הקרקע: רמ"י

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל התכנית: גידי בר אוריין, בר אוריין אדריכלים

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" במענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה

א. **תיאור כללי** – מתחם הבנוי ממבנה מתפתל ארוך בבניה מרקמית, בן 8 קומות וקומה חלקית, לאורך הרחובות דרך ההגנה, שד' מרק ירבולום ורח' צבי נשרי. בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי, 2 כיכרות/חצרות רחבות בזיקת הנאה הפתוחות לרחובות הצמודים, מעבר מפולש בין החצרות ומעבר מפולש לפינת דרך ההגנה/מרק ירבולום. כמו כן משולבות כניסות ללובאים לדיור מוגן וללובאים למעונות סטודנטים מהכיכרות, וכניסה לרמפת חניון בדופן הצפונית של המגרש מרח' צבי נשרי.

במפלס הקרקע מתוכננת זיקת הנאה לציבור המיועדת לגישה לקומה המסחרית ולכיכרות/חצרות הרחבות, מתוכננים גינות ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין רחובות הגובלים למגרש.

בדופן של רחובות ההגנה, מרק ירבולום וצבי נשרי וכן לכיוון הכיכרות שבתוך המתחם מוצעת חזית מסחרית מלווה ע"י קולונדה. רוחב הקולונדות: לדרך ההגנה 4 מ', לרח' מרק ירבולום 3.8 מ' ולכיכר המזרחית 3.5-4 מ'. הקולונדה לדרך ההגנה מחויבת מתכנית 9140 (מדיניות מרחב אורות).

בקומות 1-4 יחידות מעונות סטודנטים בנפח בנוי מפותל רצוף והמשכי עם מרפסות היקפיות לכל אורך החזית ועם אלמנט הצללה חזרתי לכל אורך החזית לקבלת מראה נפחי אחיד ורצוף. בקומות 5-8 יחידות דיור מוגן בבינוי מטאבולי-אגרגטיבי שמבליט את יחידת הדיור הבסיסית על ידי הטיית החזיתות של כל יחידת דיור באלכסון למישור חזית קומות 1-4. לכל יחידת דיור מרפסת פרטית פינתית. בקומות 7-8 מקבצי היחידות ירוכזו בהדרגה צמוד לגרעיני הבניינים לטובת מרפסות גג משותפות לדיירי הדיור המוגן.

בקומת הגג עליון אזור למערכות טכניות.

בקומות המרתף 1 ו-2 שטחים עיקריים לשימושים משותפים של דיירי הדיור המוגן ודיירי המעונות וכן 2 חצרות רחבות מונמכות במפלסים אלו. החצרות המונמכות הן זיקת הנאה לציבור ומקושרות למרחבים הציבוריים במפלסי הרחובות המקיפים. במרתפים 3- עד 6- חניון וחללים טכניים.

ב. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' ותוכנית עיצוב.

קווי בניין:

- קו בנין לדרך ההגנה 0 מ' לקו מגרש. בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 4 מ' ותירשם כזיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתכנית 9140.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- קו בנין לשדרות מרק ירבולום 0 מ' לקו מגרש. בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 3.8 מ' ותירשם כזיקת הנאה להולכי רגל.
- קו בנין לרחוב צבי נשרי 0 מ'.
- קו בנין לחלקה 318 גוש 6130 ולחלק המזרחי של רח' צבי נשרי (חלקה 320) – 2.5 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

1. בחזיתות המבנה ישולבו רפפות קבועות לצרכי הצללה בקומות 1-4.
2. המעטפת תבוצע בבניה יבשה / בטון בגוון בהיר ובה ישולבו הויטרינות והמעקות.
3. בכל חלקי הבניין פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית ברפקלטיביות מירבית של 14%. זכוכית הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- ב. בכל חלקי הבניין ישולבו מעקות מסגרות עם רשת נירוסטה או אחר לפי בחירת האדריכל.
- ג. **מרפסות** – במרפסות הקומות העליונות ומרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר הבניה הראשי לאותו בנין. מעקה במרפסות יהיה בנוי ממסגרות ורשת נירוסטה או אחר לפי בחירת אדריכל.
- ד. **הצללות** – הצללת החצרות תעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ה. שילוט

לא יותר שילוט על מבנה חיצוני
שילוט יבוצע בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

ו. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג, גובה מתקנים טכניים בגג עליון כולל מעקה לא יעלו על גובה של 5 מ', גובה מתחם משותף לדיירי המבנה כולל פרגולות והצללה בהתאם להוראות תוכנית צ'.
- גגות המבנה יפותחו כחזית חמישית ככל שניתן.
- מעקות הגג יהיו מעקות בנויים ו/או ממסגרות משולבים ברשת נירוסטה.
- בקומות בנסיגה יתאפשרו שטחים משותפים מוצללים ופרגולות, בהתאם לתשריט.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

קומת הקרקע תכלול שטחי שירות ושינוע עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית לרחוב, וישמרו חזיתות פעילות בכל היקף המבנים, למעט רמפת רכב לחניון בחזית רח' צבי נשרי.

בשטח שבין המבנים מתוכננים מרחבים ציבוריים מרוצפים ומגוננים עם בתי גידול בעומק אדמה שלא יפחת מ-1.5 מ' ו-24 מ"ק. במרכז כל מרחב ציבורי יש חצר מונמכת רחבה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במפלסי מרתפים 1 ו-2. החצרות המונמכות מאפשרות חלחול בכל שטחן וכוללות נטיות. החצר המונמכת המזרחית בשטח 615 מ"ר והחצר המונמכת המערבית בשטח 1035 מ"ר. שטחי חלחול נוספים יהיו בהיקף המבנה עם חיבור לרחובות המקיפים.

א. כניסות המבנים

- כניסות ללובאים של הדיור המוגן ושל מעונות הסטודנטים יהיו מהמרחבים הציבוריים שבין המבנים שהינם זיקת הנאה לציבור, ומרחובות מרק ירבלום וצבי נשרי.
- פינוי אשפה יבוצע מתת הקרקע, כולל רחבה תפעולית במרתף. כניסה לתת הקרקע מרחוב צבי נשרי.
- כניסות למסחר יהיו מדרך ההגנה, מרח' מרק ירבלום, מרח' צבי נשרי ומהמרחבים הציבוריים שבין המבנים שהינם זיקת הנאה לציבור.
- כניסה לחניון באמצעות רמפה תהיה מכיוון רח' צבי נשרי בתכנית הבניין.
- כניסה למרתפים 1 ו-2 תהיה לדיירי המעונות והדיור המוגן דרך לובאי המעונות והדיור המוגן ודרך החצרות המונמכות.

ב. קומת הקרקע

- פרוגרמה של קומת הקרקע:
- חלק מערבי – חזיתות למרק ירבלום, לצבי נשרי ולמרחב ציבורי מערבי – חלל מסחרי, לובאים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים
- חלק דרומי ומרכזי – חזיתות לדרך ההגנה, למרחב ציבורי מערבי, למרחב ציבורי מזרחי ולמעברים המפולשים – חלל מסחרי, לובאי כניסה לדיור המוגן.
- חלק מזרחי וצפוני – חזיתות לדרך ההגנה, לרח' צבי נשרי, למרחב ציבורי מזרחי ולמעבר מפולש בין החצרות – חלל מסחרי, לובאי כניסה לדיור המוגן ולמעונות הסטודנטים.

2.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים הנדרשים לדיור מוגן.

2.5 תנועה

- תקן החניה לרכב פרטי - לדיור מוגן יהיה 10-20:1; למעונות יהיה 20:1 (למיטת מעונות); למסחר יהיה 50:1 ל-2,000 מ"ר מסחר ו-100:1 מעל 2,000 מ"ר מסחר.
- תקן החניה לאופנועים – למעונות 10-3:1 (למיטת מעונות); למסחר 200:1.
- תקן החנייה לאופניים – למעונות 5:1 (למיטת מעונות); למסחר 300:1.
- כלל החניות לרכב פרטי תהיינה בתת הקרקע.
- מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תמוקם רמפה אחת הכוללת אפשרות לירידת רכבי תפעול ברחוב צבי נשרי.
- פתרונות תפעול, פריקה וטעינה למסחר ולמגורים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
- הסדרי התנועה וחתך הרחוב הינם מוצעים בלבד וייקבעו באופן סופי על ידי אגף התנועה.

2.6 מערכות:

- מערכות הבניין יבצעו בנפח המבנים.
- שחרור עשן ומנדפי מסחר יעלו ישירות לגג.

2.7 בניה בשלבים:

- לאחר אישור תוכנית העיצוב, תנתן אפשרות לפיצול ההיתר לחפירה ודיפון, והיתר ראשי.
- תתאפשר שלביות בניה באישור העירייה בעת הביצוע

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר:** תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח, ניהול מי הנגר ייעשה בתחום המגרש עצמו ולא יכביד על המערכת העירונית, מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
- בשטח שבין המבנים מתוכננות חצרות מגוננות ומרוצפות בזיקת הנאה, המאפשרות חלחול במרכז המתחם. כמו כן מתוכננים שטחים מגוננים ומרוצפים בהיקף המבנה המאפשרים חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. הוראות כוללות:

- אוורור מפולש ביח"ד- בחללים שאינם זוכים לאוורור מפולש בהתאם לדרישות ת"י 5281, יותקנו מאווררי תקרה בכל חדר מגורים וחלל ציבורי.
- הצללה בשטחים פתוחים - ייעשה שימוש באמצעי הצללה ניידים בעונת הקיץ באזורים הציבוריים של החצר הפנימית.
- חימום מים - חימום מים ייעשה ע"י מערכת תרמו סולרית בגג המבנה, בשילוב עם משאבות חום.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- התייעלות אנרגטית - ייעשה שימוש במערכות תאורה ומ"א חסכוניות באנרגיה. הדרוג האנרגטי של המבנה לאקלום ותאורה יהיה B לכל הפחות
- חסכון במים - ייעשה שימוש באביזרים סניטריים חסכוניים במים, תתוכנן צמחייה חסכונית במים ומערכת השקיה חסכונית, בהתאם לדרישות ת"י 5281.
- מי נגר - יתוכננו אמצעים להקטנת הנגר היוצא מהמגרש בעת אירוע שיא (50:1) ב-25% ביחס למצב קיים
- מיתון תופעת אי החום העירוני - ייעשה שימוש בחומרי גמר בהירים בחזיתות, בגגות ובפיתוח.
- טיפול בחזית חמישית – יתוכנן גג מגוון (ירוק) בשטח שלא יפחת מ-20% מסך שטח הגגות. 5% נוספים משטח הגג יטופלו באסטרטגיות נוספות כדוגמת צמחייה מטפסת על גבי פרגולות. המפרט יאושר על ידי אדריכל העיר.

5. גמישות:

- א. חלוקה פנימית במבנה ומספר/ גודל הפונקציות יקבע בעת הוצאת ההיתר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים נוספים:

- א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:
1. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית יידרש תיאום ואישור הממונה על דיור מוגן במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביחס להליך הסדרת רישיון הפעלה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.
 2. אישור יועץ נגישות העירוני לאורו של תקן הנגשת בתי אבות ודיור מוגן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתנאים הבאים:
1. תירשם הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לעת הוצאת היתר.
 2. אישור אגף התנועה.
- רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בחלקה 335 בגוש 6130.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ויחידת אדריכל העיר)

הפרוגרמה המוצעת בתכנית העיצוב קובעת את כל המגרש לשימושים המוגדרים בתמ"מ 5 החלה על המגרש כשימושים נוספים. דהינו, דיור מוגן, מעונות סטודנטים ומסחר. בעוד שהשימושים הראשיים הקבועים בתמ"מ 5 הינם עבור מוסדות חינוך, בריאות וכד'. כלומר, היקף השימושים הנוספים בפרויקט חורג מההיקף המתאפשר בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5), סותר את מסמך המדיניות המאושר החל במרחב (תא/מק/9120) ואינה תואם את עמדת לשכת התכנון המחוזית, כפי שהובהר פעמים רבות בדיונים שהתקיימו עם היזם בנוגע לפרויקט.

בישיבת מכינה בועדה המחוזית שהתקיימה בתאריך 05.08.24 בהשתתפות היזם, נציגיו, ונציגי הוועדה המקומית, התייחסה הוועדה המחוזית להגדלת היקף השימושים הנוספים, מעבר ל-15% מהשטחים העיקריים המוקצים עבור השימוש הראשי (אפשרות שע"פ תמ"מ 5 הינה בסמכות הוועדה המחוזית) באופן שהגדלת השימושים הנוספים תעשה לצורך תפעולי של השימוש הראשי בלבד ולא לצורך מימונו.

תכנית העיצוב נבחנה בהיבט הסטטוטורי ואינה תואמת את תמ"מ 5. להלן הסבר :

תמ"מ 5 - תמהיל שימושים :

4.4 אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים	
<i>אזור המסומן בתשריט בחום</i>	
4.4.1 שימושים ראשיים	מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסיה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.
4.4.2 שימושים נוספים	
4.4.2.1	באזור זה יהיה מוסד התכנון רשאי לאשר שימושי מסחר, שירותי רווחה, מגורים והארחות בבניה רוויה, ובלבד ששימושים אלו עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי באותו מוסד ציבורי, והכל בתכלית ובהיקף כולל, שאינו עולה על 15% מהשטחים העיקריים לבינוי באותו מוסד.
	באם שוכנעה הוועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו, אזי היא תהיה רשאית לאשר בניה לשימושים הנוספים כאמור, בהיקף העולה על 15%, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.

כך שהתמ"מ מתירה פחות 85% שימושים ראשיים ועד 15% מהשטחים העיקריים לבינוי באותו המוסד עבור שימושים נוספים בזיקה לשימוש הראשי.

לפי הסיפא לסעיף 4.4.2.1 לתמ"מ 5 ניתן לאשר בניה לשימושים נוספים בהיקף העולה על 15% מהשטחים העיקריים, באם שוכנעה הוועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו.

כאמור לעיל, תכנית העיצוב המוצעת אינה תואמת את הוראות התמ"מ.

בישיבות שהתקיימו עם היזם ונציגיו לאורך השנים, בחנו גורמי המקצוע בעירייה אפשרות למתן המלצה לחריגה מהיקף השימושים הנוספים שהתמ"מ קובעת, חריגה שהינה בסמכות הוועדה המחוזית, שהוצגה ליזם.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוצע לאפשר להגדיל את השטח עבור השימושים הנוספים לעד 25% משטחי הבניה מעל הקרקע המחושב מהבינוי מעל הקרקע ברח"ק 4 + תוספת 10% מסחר בהתאם למפורט בתכנית צ' ובתמ"מ 5 (השימושים הנוספים כוללים שימושי מסחר ודיוור מוגן ככל שיוחלט לבנותם). מימוש תוספת 10% השימושים הנוספים למסחר יותנה בבניית כלל השטחים עבור השימושים הראשיים. בהתאם לכך, הוצע ליעד לפחות 75% מסך שטחי הבניה מעל הקרקע עבור שימושים ראשיים ועד 25% מסך שטחי הבניה מעל הקרקע עבור שימושים נוספים, בכפוף לאישור הוועדה מחוזית, ובאופן הבא:

שימושים ראשיים:

לפחות 75% מסך השטחים הבנויים מעל הקרקע ישמשו עבור שימושים ראשיים כמפורט להלן:

כ-25% מכלל שטחי הבניה מעל הקרקע עבור שימושים המיישמים את החזון למרחב 'אורות' כליבה הציבורית של מזרח העיר וכמרחב להשכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי: תרבות ואמנות כגון מוסד תרבות מרכזי – מוזיאון, תיאטרון, אולם מופעים, בתי ספר/מכללות לתחומי האמנות. חינוך כגון מכללות, שלוחות של אקדמיות וכדו'. ספורט כגון אולמות ספורט, מרכזי ספורט.

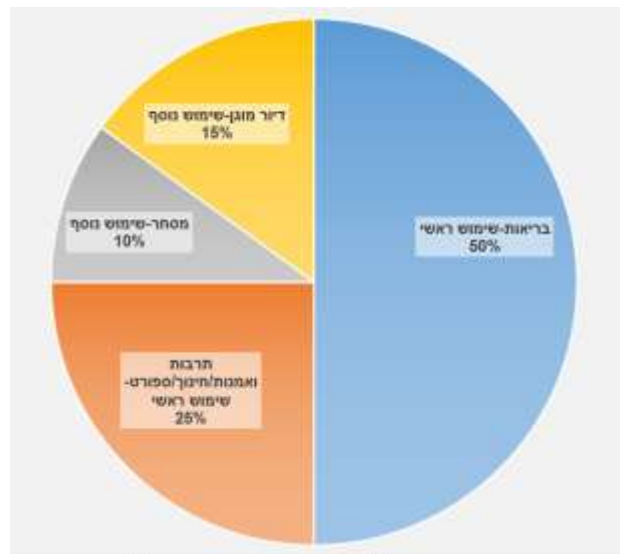
כ-50% מכלל שטחי הבניה מעל הקרקע עבור שימושי בריאות: כגון מרכז למחקר ופיתוח בנושא רפואה גריאטרית, מעבדות, קליניקות רפואה, מרפאות ומכונים, מחלקות סיעודיות, מחלקות שיקום, קופות חולים.

שימושים נוספים:

היקפם לא יעלה על 25% מהשטחים הבנויים מעל הקרקע בכפוף לאישור הוועדה המחוזית:

- 10% מכלל שטחי הבניה מעל הקרקע עבור שימושי מסחר (בזיקה לשימושים הראשיים).
- 15% מכלל שטחי הבניה מעל הקרקע עבור דיוור מוגן: יתוכנן ויתפקד עפ"י עקרונות התכנון במסמך זה ובהתאם לנוהל העירוני וכל נוהל/מדיניות/חקיקה רלוונטיים.
- יודגש כי מימוש הקמת השימושים הנוספים יהיה מותנה במימוש הקמת מבני הציבור עבור השימושים הראשיים.

התמהיל הכללי בין השימושים הראשיים והנוספים ישמר גם בתת הקרקע.
אחוז השימושים הנוספים הוא מקסימלי, אחוז השימושים הראשיים הוא מינימלי.
תמהיל השימושים שהומלץ מעל הקרקע:



סיכום והשוואה מצב מוצע עירייה (בהתאם לתמ"מ 5) - יזם

גודל מגרש 13.419 ד'. תמהיל שימושים ושטחי בניה (מ"ר):

דיון מוגן	מסחר	אחוז שימושים נוספים מכלל השטחים מעל הקרקע	אחוז שימושים נוספים מהשטח העיקרי של המוסד הציבורי	שימושים נוספים	שטחים עיקריים לפי צ' מתוך השימושים הראשיים	שימושים ראשיים 400% (צ')	סה"כ שטחי בניה 440% (צ')	
		10%	15%	6,040	40,260 (75%)	53,680	59,044 (כולל 5,370 תוספת)	תמ"מ 5
26,838	5,367	100%	240%	26,838 דיון מוגן 26,838 מעונות סטודנטים (סה"כ 53,676)	22,300 (41%)		10% עבור מסחר)	יזם*

* שטחי הבניה המוצעים על ידי היזם אינם מופיעים בדראפט אלא במצגת כפי שהועברה על ידי היזם.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תעא/צ/2336(1) - ההגנה 137
4 - 0015-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

היות ופרוגרמת השימושים משליכה באופן ישיר על התכנון המוצע על ידי היזם, לא ניתן לבחון תכנון זה במנותק מהפרוגרמה. על כן ולאור הנ"ל, המלצת הצוות לוועדה המקומית היא לדחות את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0015-26ב' מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את תוכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד הצוות

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדראן, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)

תא/תע"א/תמ"ל/3001(303)

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

שכונת אשכול ברובע שדה דב, תל אביב – יפו מגרש
303 בפינת רחוב אבן גבירול והפארק הליניארי



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)	29/07/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 26-0015

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900	מוסדר	חלק	228,230,230	23

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3. שטח התכנית:

5.6 דונם

1.4. מתכננים:

אדריכל: משה צור אדריכלים ובוני ערים

בע"מ יועץ בנייה ירוקה: יוזמות מתכנן פיתוח ונוף: מאזא

יזם: חברת מבנה ארכיטקטורה

בעלות: פרטית

1.5. מצב השטח בפועל:

מגרש ריק ללא תשתיות . במגרש עץ דקל אחד המיועד לכריתה.

1.6. מצב תכנוני קיים:

1. תא/5000

2. תמל/ 3001 - שכונת אשכול, שדה דב, שאושרה למתן תוקף ביום

20.5.2021 (י.פ.9620)

3. כפיפות לתכניות מאושרות: תתל/ 71/ ג ותמא/ 60

4. המגרש הינו חלק מיחידת תכנון 4 אשר חלה עליה תכנית עיצוב מס' תא/תעא/תמל/3001 (4)

תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת בהתאם להוראות סעיף 6.18 לתמ"ל

3001 ולהוראות תוכנית העיצוב ליחידת תכנון 4 ולתוכנית ההנדסית לביצוע

שאושרו בהתאם להוראות תמ"ל 3001 (כאמור בס"ק 1.3 לפרק ב' (') ובהתאם לקובץ

הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב רובע שדה דב.

תמל 3001 שדה דב אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב

תא/ 4444

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יחידת תכנון 4 מוקפת ברחובות ממזרח רחוב 1, ממערב רחוב אבן גבירול, מדרום שדרה 2 ומצפון שצ"פ 604 ושצ"פ 701. היחידה כוללת את מגרש 302 בחלק המזרחי ואת מגרש 303 בחלק המערבי. יחידת התכנון מתוכננת על פי העקרונות הבאים: תנועת הולכי רגל המשכית בהיקף ובתוך כל היחידה תוך שמירת רצף תנועה בין מגרשים 302 ו-303. קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בשדרה 2 ורחוב אבן גבירול.

חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים. כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות. קישוריות מלאה תשמר בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין שצ"פ 604 ושצ"פ 701 הגובלים.

שינוי במיקום רמפות הכניסה למרתפים במגרש 302, 303 ביחס לנספח הבינוי, איחוד לרמפה אחת

משותפת הממוקמת במגרש 302 בגבול הדרום-מערבי.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

מגרש 303 הינו מגרש ביעוד מעורב עבור מסחר ותעסוקה. על המגרש יוקמו 2 מבנים בני 9 קומות. במבנה הצפוני (B) שני אגפים כאשר האגף המערבי הפונה לאבן גבירול (B') הינו בן 5 קומות. שני המבנים משמשים למשרדים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה ראשונה מסחרית חלקית.

הבינוי מלווה את רחוב אבן גבירול ושדרה 2 בקולונדה מסחרית בעומק של כ 5 מ' ובגובה של 6 מ'

מתוכננים 3 מרתפי חניה, רמפת הכניסה לחניה ממוקמת במגרש 302 ותרשם זיקת הנאה הדדית בקומה 1-במרתף 2- מוצעים שימושי מסחר.

בשטחים הפתוחים מעברים פתוחים המתחברים למגרשים הגובלים, לרחובות ולפארק הליניארי. בקרן הרחובות אבן גבירול ושדרה 2 ובצפון מערב המגרש בין אבן גבירול לפארק הליניארי מתוכננות רחבות עירוניות.

מבא"ת ספטמבר עמ'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כל השטח הפתוח בתחום התכנית יהיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.8. הדמיות המבנים

מבט מערב



מבט מצפון

מבא"ת ספטמבר

עמ'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.9. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

הבינוי יוצר דופן לרחובות ולפארק הליניארי מצפון, מעברים וחללים לשהייה ופעילות בין המבנים במגרש מתוכננים 2 מבנים

מבנה A – מבנה בן 9 קומות סה"כ. קומות קרקע וראשונה לשימוש מסחרי. מעליהן 4 קומות טיפוסיות, שלוש קומות בנסיגה כלפי רחוב אבן גבירול ושדרה 2, 2 מיתוכן לתעסוקה והשלישית קומת גג טכני. קומת הקרקע כוללת קולונדה כלפי רחוב אבן גבירול ושדרה 2 בעומק של 5 מ' ובגובה שלא ירד מ מבא"ת ספטמבר

עמ'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4.5 מ' נטו. גובה הבינוי לאבן גבירול מתוכנן ל 29 מ' + 1.2 מ' מעקה המשכי לעיצוב החזית.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבנה B - מבנה הכולל שני אגפים – אגף B (מזרחי) בן 9 קומות סה"כ. קומת קרקע מסחרית מעליה 7 קומות טיפוסיות לתעסוקה וקומת גג טכני. אגף B' (מערבי) לאורך אבן גבירול בגובה של 6 קומות סה"כ. 4 קומות לתעסוקה מעל קומת קרקע וקומה ראשונה מסחריות. שני האגפים מחוברים בגשרים סגורים בכל הקומות למעט הקומה הראשונה. גובה הבינוי לאבן גבירול מתוכנן ל 29 מ' + 1.2 מ' מעקה המשכי לעיצוב החזית.

בחלקו המזרחי של מבנה B בקומת הקרקע, ישמר מעבר מקורה בגובה של כ 4.5 מ' וברוחב של כ 4 מ'

גגות המבנים הפונים לרחוב אבן גבירול ושדרה 2 יתוכננו כגגות ירוקים/כחולים עבור

משתמשי המבנה והגגות העליונים ישמשו כגגות טכניים למיקום מערכות וייצור אנרגיה. בגגות הפונים לאבן גבירול ושדרה 2 יוקמו פרגולות/גגונים להצללה וייצור אנרגיה

כל קומת הקרקע תפותח כקומה פעילה לשטחי המסחר, לובאים וכו'

יותר שני גשרים פתוחים בין מבנה A ל B (צפון דרום) -

הכניסות לשטחי התעסוקה יהיו מהחזית המזרחית הפונה לחיבור עם מגרש 302

את רחוב אבן גבירול ושדרה 2 תלווה קולונדה מסחרית בעומק שלא יפחת מ 5 מ' ובגובה של 6 מ'.

השטח הפתוח בתחום התכנית יפותח לטובת מעברים ציבוריים ואזורי שהיה ויתוכנו שתי רחבות עירוניות לשהייה עבור הציבור ושטחי המסחר.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנה A יהיה בגובה מקסימלי של כ 45.00 מ'

יחסי. מבנה B יהיה בגובה מקסימלי של כ

45.00 מ' יחסי.

▪ קומת הקרקע המסחרית תהיה בגובה של כ 6 מ'

▪ גובה קומה ראשונה – מסחרית בבניין A כ 6 מ'.

▪ גובה קומה ראשונה – תעסוקה בניין B – 4.60 מ'

▪ גובה קומת מרתף 1- כ 3 מ'

▪ גובה קומת מרתף (גובה מקסימלי) 7.5 מ'

מסחרי 2-

▪ גובה קומת משרדים טיפוסית יהיה כ 4.25 מ' ברוטו

▪ גובה קומת הגג הטכני לא יעלה על 6.5 מ'

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תמ"ל/3001 – "שכונת אשכול שדה דב".

מרחק בין בנינים בתוך המגרש : מינימום 8 מ' נטו- בין כל בליטות המבנה.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית בעלת

רפלקטיביות מרבית של 14%, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, ו/או

חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו.

בחזיתות ישולבו פינים מאלומיניום או מתכות עמידות אחרות, זכוכית או

חומרים מורכבים, שישמשו כאלמנטי הצללה על החזית,

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

סיכוך בוהק ותשתית ל-PV. תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.

ב. הצללות וסגירות חורף – ועל

סגירות חורף יתאפשרו בצמוד לחזיתות המסחריות בהתאם למופיע פי בתכנית העיצוב ההנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'. הפרגולות שיבנו על הגגות הירוקים הינן חלק מעיצוב המבנה והן תשמשנה גם כאלמנט עיצובי, הצללה ותשתית ל-PV.

ג. שילוט-

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בוויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יהיה בהתאם למדיניות השילוט העירונית.

ד. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית למבנה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קומת הקרקע/קומת הכניסה קומת הקרקע

2.3

א.

תכסית קומת הקרקע המתוכננת הינה כ 51%

קומות הקרקע ברובן המוחלט מסחריות למעט לובאי הכניסה לשטחי התעסוקה. מתוכננים שטחי מסחר בתת הקרקע שהגישה אליהם תהיה ממעלית ייעודית או דרגנוע שימוקמו במבנה A

בין שני המבנים מתוכנן מעבר מזרח מערב המגדיר את הציר העובר ביחידת תכנון 4. המעבר בחלקו ברוחב של 8 מ' ובחלקו ברוחב של כ 12 מ'. המרחק בין שני האגפים של מבנה B הינו 8 מ'. ישמרו 8 מ' נטו פתוחים לשמיים לרבות בין בליטות המבנה. בשל הבדלי הטופוגרפיה בין חלקי המגרש וחיבור למגרש ממזרח הכניסות ושטחי המסחר מתוכננים במפלסים שונים והם תואמים את גובה המדרכה והמעברים הציבוריים

ב. כניסות המבנים

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מהמדרכה הגובלת ללא הפרשי גובה. הכניסות לשטחי המשרדים יהיו מהחזית המזרחית מהאזור המפותח בין מגרש 303 ומגרש

302

נגישות

2.4

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

ו ווה כניסה משותפת לשני
מ המגרשים.
ה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

302	תנועה	2.5
	הכנ	•
	יס	
	ה	
	למ	
	רת	
	פיס	
	במ	
	גר	
	ש	
	נקב	
	עה	
	במ	
	גר	
	ש	

קומת המרתף העליונה תתחבר למגרש 302 תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים בתת הקרקע.

סהכ מתוכננים 4 מפלסי תת קרקע ובהם בין היתר שטחי מסחר. במרתף 1- חניות אופניים חדרים טכניים וכו.

במרתף 2- מסחר, חניות לרכבים פרטיים, חצר משק הכוללת עמדות פריקה וטעינה, דחסניות לפינוי אשפה

סהכ נדרשות במגרש 400 חניות אופניים עד 10% מתוכן בפיתוח. במפלס 1- מתוכננות כ 360 חניות אופניים במכפילי חניה אשר הגישה אליהן ממפלס הרחוב במעלית ייעודית במבנה A

מערכות 2.6

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. כל תשתיות האנרגיה הקווינות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

- "גמל מים" ימוקם בניצב לרחוב מוטמע בתוך הנפח הבנוי במבנה A
- צובר גז משולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בין מבנים 302 ו 303
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- **גנרטור חירום** – גנרטור החירום ימוקם בגג מבנה A ותתוכנן ארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים.
- **חדר מיתוג** – ממוקם בקומת מרתף 1- ורחוק מאזורי שהייה רציפה 3 מ' לפחות. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף.

ב. **מערכות מיזוג אויר** – מערכות מז"א ימוקמו בגגות המבנים.

במבנים ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות

ג. **אוורור חניונים ושטחים מסחריים** –

לא יותרו פתחי יניקת אוויר בפיתוח. כל פתחי יניקת האוויר ישולבו בחזיתות אחוריות במבנה. אוורור המרתפים יבוצע כלפי גגות המבנים. פתחי האוורור יורחקו לכדי 5 מטרים לפחות מאזורי שהייה ופתחים במבנה. לכלל שטחי המסחר יסופק פתרון מנדוף. מנדפי מסחר יעלו לגגות המבנים לפליטה בגובה של 2

מטרים מעל הגג. יישמר מרחק של 50 מטר למבנים שכנים. כלל שטחי המסחר יחוברו למנדפים

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

כלל מערך פינוי האשפה מנוהל בתת קרקע במרתף העליון, השלכת אשפה תהיה לחדר אשפה ביניים. חברת הניהול תשנע את האשפה לדחסנים 20 מ"ק: אשפה מעורבת, אשפה אריזות, אשפה קרטון ולמכולת פסולת גושית . כניסת משאיות למגרש תהיה דרך הרמפה המתוכננת במגרש 302 ומעבר במרתף העליון למגרש 303. האשפה תשונע מקומות התעסוקה במעליות על ידי חברת האחזקה במעליות ומשטחי המסחר במעליות ייעודיות.

ה. הנחיות אקוסטיות –

תתקיים עמידה בתקנות למניעת מפגעים כתוצאה מתכנון המערכות עפ"י חוות דעת אקוסטית לשלב תוכנית העיצוב. בשלב היתר הבניה תוגש חוות דעת אקוסטית מפורטת לאישור הרשות לאיכות הסביבה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. כיבוי אש –

במגרש מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש. האחת בצפון החלקה מכיוון רחוב אבן גבירול- מתואמת עם חברת CPM, והשנייה מכיוון שדרה 2 ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי –

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים הפתוחים בין הבניינים מייצרים רצף הליכתי ואזורי שהייה, בדגש על דרך מעבר נגישה ורחבת ידיים המתחילה מרחוב אבן-גבירול במערב ומתחברת למעבר המשכי במגרש 302 במזרח. רוחב המעבר ממזרח למערב הינו 8- מ' בחלקו הצר ו 12 מ' בחלקו הרחב. בשטחים הפתוחים ימוקם ריהוט רחוב לשיבה ושהיה ויינטעו עצי צל עבור הצללה

לטובת מיתון רוחות בפינה הדרום מערבית של המגרש יינטעו 'שישה עצים בגובה מינימלי של 8-9 מ' ובקוטר גזע זלא יפחת מ20 סמ' (עץ בוגר ביום השתילה) או חלופה נוספת אשר תאושר ע"י היחידה לתכנון בר קימא. העצים ישתלו במפלס פני הריצוף (ללא אדניות מוגבהות) ויהיו ירוקי עד בכדי שהעלווה תוכל לעזור במיתון הרוחות גם בחורף.

מתוכננים שטחי מדשאה וגינון בשילוב נטיעות המתחברים לתכנון של המגרש השכן ויוצרים רצף תכנוני לגינון ולמעברים.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה ללא הגבלות שימוש ושהייה.

בשטחים שמחוץ לחזיתות המסחריות תתאפשרנה סגירות חורף לטובת העסקים בהתאם למסומן בתכנית העיצוב ובתנאי שלא יפגעו ברציפות ההליכה בצירי המעבר וברחובות. בכל מקרה יישמר מעבר שלא יקטן מ 2.5 מ' בין סגירת החורף לאלמנטים שיוצבו בפיתוח.

- תחזוקת השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח יבוצעו על ידי עיריית תל אביב, אגף שפ"ע ו/או מי מטעמם ובעלי הקרקע בהתאם לחלוקה הבאה: השטחים הפתוחים בהיקף המגרש המהווים רצף למדרכות ולשצ"פ יתוחזקו על ידי העיריה ויתר השטחים על ידי בעלי

הקרקע. יחתם הסכם בנושא כתנאי להוצאת היתר

3.2 פיתוח השטח

- שטח הפנוי ממרתף הוא 15%. ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום ואישור מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה ויהיה שטח מגונן ואילו 5% יחופו בריצוף מחלחל בהתאם לאישור אגף שפע חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- ינטעו סהכ 43 עצים – לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי מבינוי

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

ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יוצג במסגרת חוברת העיצוב פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. רוב הנטיעות בפרויקט מבוצעות בקרקע טבעית. במידה ויבוצעו נטיעות מעל תקרת מרתף תסופק להם בית גידול נפחי לפי הנחיות עיריית ת"א בעומק מינימלי של 1.5 מ

ב. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** כלל חומרי הגמר יתואמו ויאושרו מול אגף שפ"ע, ויהוו רצף עיצובי במגרש 302. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה-

א. דו"ח רוחות

עפ"י דו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות רוחות נוחות: 6 מ/ש, 9 מ/ש, ורוחות בטיחות: 15 מ/ש, שניה, 20 מ/ש שניה. ימוקמו אלמנטים למיתון רוחות בתיאום עם היחידה לתכנון בת קימא.

מבא"ת ספטמבר

עמ'

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(303) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (303)
5 - - 26-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מודל הרוחות הסתמך על האלמנטים הבאים למיתון : קולונדה בתחום הפרויקט ושילוט, קולונדה מתוכננת בפרויקטים בסביבה לאורך רחוב אבן גבירול, מידול עצי רחוב על פי תכניות CPM – לאורך החזית הדרומית מודלו עצים בגובה 5 מ' וקוטר עלווה של 5 כ"מ, בפינה הדרום מערבית בהתאם לתכנית הפיתוח תוכננו 6 עצים- 4 עצים בגובה 5 כ"מ עם קוטר עלווה של 5 מ' ושני עצים בגובה של 3 כ"מ עם קוטר עלווה של 3 מ'. כמו כן, בפינה זו תוכננו 5 ספסלים. מודלו מבנים בסביבת הפרויקט ברדיוס של 450 מ'.

- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נספח מפורט מצורף בנפרד.
עמידה בקריטריון הגגות – גגות הפרויקט חשופים באופן מיטבי לשמש חורפית.
עמידה בקריטריון חזיתות – החזיתות הדרומיות עומדות בדרישות התקן וחשופות באופן מיטבי לשמש חורפית.
עמידה בקריטריון השצ"פים – לא נמצאו שצ"פים אשר אינם עומדים בדרישת התקן עקב הבינוי המוצע.
- ג. **יעילות אנרגטית**
המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, ובדרישות הנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
יש לערוך בחינת היתכנות להקמת מרכז ניהול אנרגיה במגרש 302, תוך אפשרות לחיבור עתידי של מגרש 303.
- ד. **ניהול מי נגר**
ג. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- מאגר השהייה תת קרקע בנפח של 80 קוב ימוקם בפינה הדרום מערבית של המגרש.
 - ישמרו 15% משטח המגרש נקי מתכסית תת קרקעית ועילית. 10% משטח המגרש השטח הפנוי מבניה יהיה שטח מגונן ואילו 5% יחופו בריצוף מחלחל בהתאם לאישור אגף שפע.
- ד. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- ה. **חסכון במים**
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות

בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. איוורור הדירות

לא נדרש בפרויקט

ז. דו"ח תרמי עירוני

הדוח יועבר לבדיקת המחלקה לבניה בת קיימא

ח. ריצופים

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

ט. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

5. גמישות:

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

6. 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 של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

7. תנאים לתחילת עבודות:

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

פורום מה"ע	תכנית עיצוב אדריכלי תמל/ 3001 - שכונת אשכול, שדה דב- מגרש 303
------------	--

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת 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.
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, 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.

פורום מה"ע	תכנית עיצוב אדריכלי תמל/ 3001 - שכונת אשכול, שדה דב- מגרש 303
------------	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אגף אדריכל העיר וצוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 0015-26' מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אמיר בדראן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 6 - 0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

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

שטח התכנית: 120.493 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

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

מתכננים:

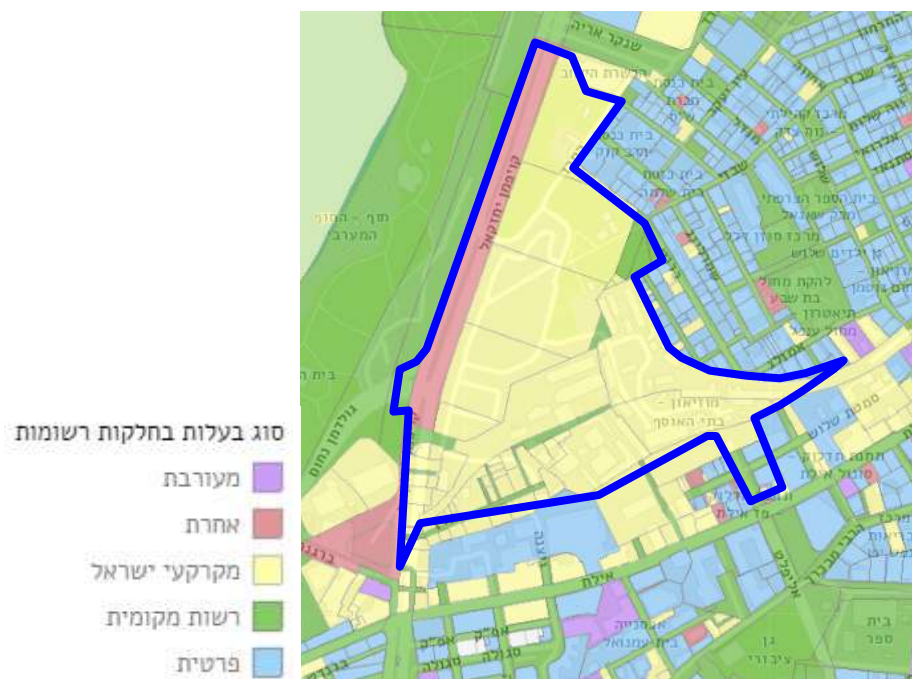
דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית
מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'

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

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

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.



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

רקע היסטורי:

הקדמה:

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

המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	---

בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.

במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח' זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח' המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח' ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו. מבנים לשימור:

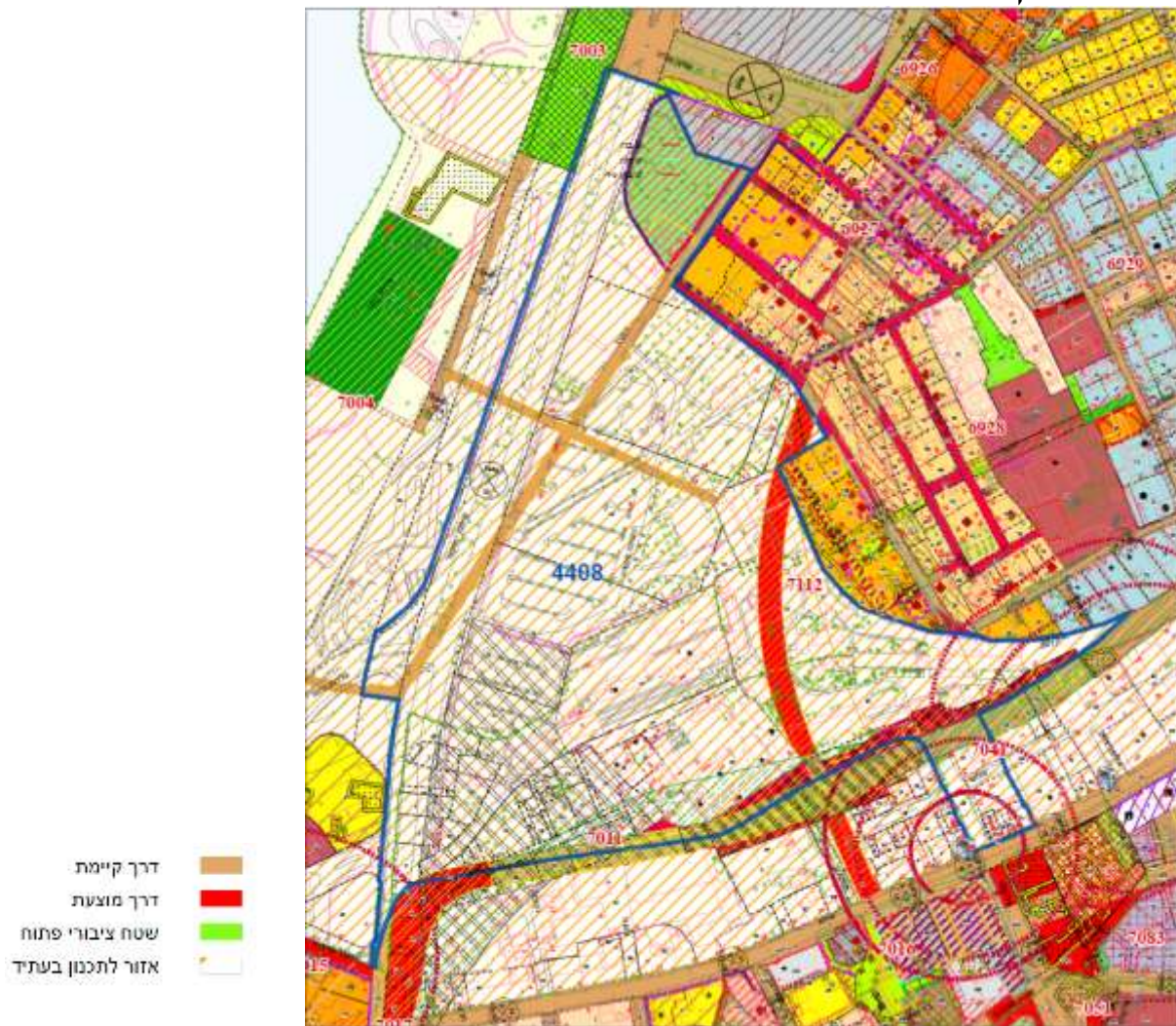
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורית - "מתחם התחנה" (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650'ב') ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל (לשעבר) - מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור: מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת. את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה. במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 –



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים



תכניות מקומיות:

- תא/1200 (1975): שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008) - "רכבת קלה תחנת אליפלס": התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלס- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.
- תא/2650ב' (2008): התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

תכניות מחוזיות וארציות:

- תמ"מ 5 (15.4.2010) - המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.
- תמ"מ 1/5 (25.12.2003) - תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



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



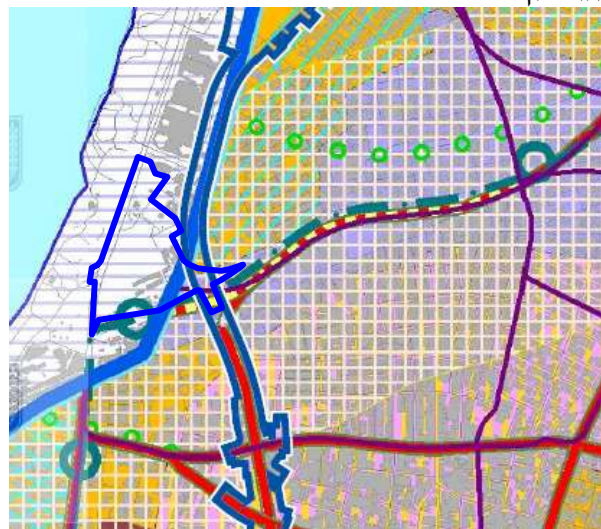
תמא 13 – תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב. **תמ"א 4/13 –** חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995) שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.

תמ"א 13:

- שטח ישוב
- שטח ציבורי פתוח
- חוף רחצה
- אזור תיירות ונופש
- אתר לאומי
- אתר עתיקות
- דרך ראשית קיימת



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



תכנית המתאר תא/ 5000:

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-226ב'



• **נספח עיצוב עירוני:**

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



• **נספח תחבורה:**

- המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת
- תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

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

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	0015-26'ב' - 6

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.
- 2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.
- חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
- קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
- 3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי ליצור שינוי בטווח המידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.
- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
- 4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
- ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.
- המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- תא/5000: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- תא/5016 מרחב לפיד – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה, המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה המקומית בתאריך 24.3.2021
- תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרכב"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.
- מרחב ולוזין תא/4743 – תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- תא/3501 (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאל"י". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- תא/9032 מדיניות המסילה – אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
- שצ"פ המסילה – שצ"פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ"פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
--	--

- בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:
- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
 - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנוודתיות גבוהה.
 - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.
- מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור.
- שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020



מטרות התכנית:

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' 6 - 26-0015	
--	--

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

עיקרי התכנית

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

תשריט ייעודי קרקע מוצע





תכנית בינוי



מבט מדרום



1. יעודי קרקע:

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26
--	--

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

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

מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח B404-B402 , A423-A401

תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן :

1. שימושים : שימושים ציבוריים בדגש על צרכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים. בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין :
- קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.
- בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות :
- בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.
- ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו-17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

כיכר עירונית : תאי שטח B603-B602 , A610-A604

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'

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

שצ"פ: תאי שטח A601-A603, B601

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

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

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

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

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

2. מספר קומות:

- א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
- ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
- ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
- ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
 - א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.
- זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6
---	--

6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:
- א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.
- ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.
7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.
8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.
9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

- לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.
- תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.
- תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.
- תאי שטח 514-516 יוצמדו לתא שטח 203.
- תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.
1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

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

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

1. קווי בניין:
- לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - 0015-226'
---	--

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

שצ"פ : תאי שטח 650-651

- סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.
- בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.
1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
 2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
 3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
 4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.
- אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'6	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'6
--	---

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

הערות ברמת הטבלה:

- התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות ו-6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.
- ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
- (3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ' מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ"פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
- (7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (13) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
- (15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:
- פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.
 - תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.
 - ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26
--	---

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

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

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

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

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

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

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

יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.

יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.

יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.

יד. קביעת שלביות בינוי

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

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

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

2. הוראות ביעודים מגורים ותיירות :

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106'ב

3. מרחב השימור :

4.1 מבנים ואלמנטים לשימור :

- א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.
- ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התייעוד ובאישור מחלקת השימור.
- ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.
- ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.
- ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהי פתחים, חומרים וכו'.
- ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.
- ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור
- ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
- י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
- יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
- יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
- יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקזה.
- יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.
- טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.
- טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650 ב.

4.2 הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור :

- א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.
- ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.
- ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.
- ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמוך למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'

ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

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

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

4.3 בניה חדשה במרחב השימור :

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

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

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

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

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

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

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

ז. איזורר המרתפים יהיה דרך ארוכה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

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

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

3.4 הוראות כלליות למרחב לשימור :

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'
---	---

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

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות
- ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

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

2. עצים לשימור:

- א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.
- ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא.
- ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש.
- ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.
- ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
0015-26 - 6	דיון בהתנגדויות 106'ב'

זיקות הנאה:

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

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.

תנועה וחניה:

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

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

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

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

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

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

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

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

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

בתאי שטח במרחב השימור:

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

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

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 207-208, 718 :

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - 0015-26'ב'
---	---

- כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצ'רלס קלור.
- א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 207-208 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.
- ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.
- ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.
- ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחזו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:

רעש:

- א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה ביעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

איכות אוויר:

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

מיתון רוחות ואקלים:

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

הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-26

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

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

זיהום קרקע וגזי קרקע:

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

בניה ירוקה:

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

תנאים להוצאת היתרי בניה:

תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 26-0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

- ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.
8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:

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

תנאים למתן היתר במרחב השימור:

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
15-0015-226 - 6	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

סטיה ניכרת:

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

מימוש תכנית: שוטף.

הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור:

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

ועדת השימור:

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

חוות דעת תנועתית מתאריך 2.7.2020:

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

- חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה):

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - - 0015-26

להלן ההנחיה בסעיף:
 "הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:
חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:
 א. רקע:
 תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.
 התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.
 חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:
 הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.
 תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימולציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת
- ב. מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.
- ג. חיבור לשכונת נווה צדק:
 התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.
- ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:
 בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל.
 כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות).
 תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.
- ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה:
 הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים),
 תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.
 זאת בנוסף לזיקות הנאה לה"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.
 תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.
 תקן חנייה:
 עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה:
 מגורים: 0.5:1, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - - 0015-26

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

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נטיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נטיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.

כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נטיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.

מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.

התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נטיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.

בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות. לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה לה"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית. המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת להלן ההנחיה:

"ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית

1. מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. – בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:
 - (א) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;
 - (ב) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית
 - (ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"
2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת המונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי.

ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

• הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התוויית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות. הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.

בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה לה"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.

קיימים חסמים מסוימים בשכונה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח לה"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 26-0015	דיון בהתנגדויות 106'

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה :

- חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.
- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
 - יש להציג את אישור המשרד להגה"ס לסקר ההיסטורי.

חו"ד היחידה האסטרטגית, מתאריך 14.6.2020 :

מאזן שטחי הציבור

שטח נדרש נורמטיבי (דונם)	שטח מוצע בתוכנית (דונם)	פער
8.4	8.4 ¹	0
15.5	34.4	+ 20
23.9	42.8	+ 20

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

מסקנות והמלצות

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשיה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם, המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד "מסחר ומבני ציבור" לכ- 7,600 מ"ר (לעומת 2,500 מ"ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.
- (ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)
3. השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת ביי"ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב"ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של ביה"ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של ביה"ס שישתרו גם את הקהילה הסמוכה.
- 4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

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

ציר ירוק עירוני – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 6.13.3'2/5'), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ"פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ"פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ' וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ"פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ')

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

רוחב מדרכות (תכנית המתאר סעיף 6.14.3'2/5') רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות) – למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק"ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 26-0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

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

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

נספח א' טבלת בעלויות:

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 26-0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדרי' אלי דרפן		מנכ"ל התכנית ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו		שם התכנית מרחב מנשה		יחיד התכנית מספר תכנית 4408 תא. (מסמך מבטית 507-0341469)	
תחילת התכנית (תאריך)							
סוג חורשה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית		☐ יזיג'לית (שעד לא הוסמכה)	
סוג הרשות							
תכנית כוללת בשטח תחבנית		סוג חרשה (יש לסמן אחד בלבד)		שם הרשות (בח חלק התכנית)			
☐ אין		☐ יש		☐ עירונית		תל אביב יפו	
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית והאשרה							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

[illegible]

בהיקף ערים. 1753/13 עמליות המשכית למען מורה צדק וי הועלה המחוזות ואחר נקבע כי לגבי התנגדות וולווין וכרנט תוכן תכנית מסדרת מתכנית מנשיה + המשך רחוב שלבים תוכן בגישה התנגדות המנוחה עם שני נתיבי גישה לכיוון מרחב ברחוב המותר בתכנית המותר. נוסף נתיב תנועה חדש לכיוון החפץ חשבו בגבולת הדרומי של התכנית, והאזור בהתאם לרכיבים התחבורתיים באזור לפי חוות דעת אנף והתנגדות המבוססת על בחינת תחבורתית כוללת למרחב מנשיה - המסילה.	רוחב התוואי לא יעלה על סעיף משימה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים לתחלכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.	• יוקצו מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות. • ייקבעו תוראות שימור למתחם "התחנה". • תכנית שתאפשר הגעה ציבורית תת קרקעית תקבע תוראות שלביות ויהם המורה להחלפת התחניה העילית במתחם 502א' בעדף ההוף.	
+ התכנית כוללת חניון ציבורי ותת קרקעית וחניות ציבוריות תת קרקעיות במגרשים סחירים. וחנינות עתידות לחלף חלק מהחניות העיליות במתחם 502א'. למשיקודם תכנון לשטח המאריך החלפי. יתר החניות יקודמו במסגרת תכנית מנשיה שתקודם בגמר	• יוקצו מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.	נשפח עיצוב עירוני: מרקם בניי לשימור	
+ המגרשים בתכנית המצויים בתחום מרקם בניי לשימור כוללים את שטחי התחנה והמנוחה כן שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם הבניי לשימור הקבוע במתאר באותו אזור תכנון. נוכח כך אין עוד עילה לתכנית מדיניות אשר מטרות התנויות אופן הכנת תכניות באזור מסוים. במקרה דני שטח המדיניות כולו בכלל בתכנית אחת ולפיכך אין בה צורך והתכנית תוכל ממילא את כל	על מרקם בניי לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחולו סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2. על מי סעיף 3.2 (א) מסמך מדיניות ו- סעיף 5.2.1 (נ)	נשפח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם עם תוראות מיוחדות	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בניי לשימור

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - - 0015-226ב'	דיון בהתנגדויות 106ב'

החובבים שהיו נדרשים במדיניות.				
+ קיים אישור תועדה לשימור עירונית 15.4.2018	סעיף 4.3.1			
+ התכנית קובעת יעד לכיכר עירונית במתחם לשימור וכוללת שימור וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חבוללים את תחנת הרכבת וזעזעמות מבני מלאכת היסטוריים, משילת הרכבת ואלמנטים נוספים.	סעיף 4.3.2 חוראות חבוללת מיה במרקם חבול לשימור			

+ יעוד מבואית: מגורים ותירות מסחר ומבנים ומסדות ציבור מבנים ומסדות ציבור + (התכנית קובעת 30% מלונאות) + חוסר הציבורי: ייבוא על מגרש ביעוד שטחים מתוחים ומבנים ומסדות ציבור אשר מורחב ב-6 דוגם נוספים במסגרת התכנית. + רחוב חציר העירוני נשמר ברובו הנדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנת ומזאון בתי האוסף לשער, נטישת, שבייל, חליכת האופנים, התכנית מציעה צירים וירוקים נוספים להשלמת תרשת הירוקה לכיוון חים. + כיכר עירונית, מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח חביכר העירונית ומתוהים תאי שטח נפרדים, בביכר העירונית ויותר מיתוח המרחב ציבורי בלבד + סעיף 3.4.3 + בהתאמה לסעיף 1.4.11	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוסד מלונאות- לפחות 30% מלונאות סעיף 3.4.11 (א) שימושים למסדות ציבור 3.5.1 (ב) שימושים נוספים, מסחר 1, בכפוף לסעיף 3.10 (ה) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או במעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% למימוש שטחי בניה חסותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור סעיף 3.4.11 ב'2/5 כיכר עירונית- סעיף 3.4.12	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מוסד ציבורי עירוני חדש ציר ירוק עירוני רחוב עירוני מוצע חזית מסחרית קו סביבת חופית בהתאם לתוכן	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6
+ במגרשים הסחורים ותוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי	שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד) סעיף 3.2.3 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים שימושים כללים 3.1.1 (ו): שימושים לרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6

+	בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1 בסמף לסעיף 4(א) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי הבניה המוותרים למבני ציבור ובסמף לשימוש שטחי בניה למבני ציבור שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(א): יקוד למבנים ומסדרות ציבור	מוסד ציבורי חדש	
+	לפי טבלה 5.4 אזור 502 מרטה טולונאות- רחיים מורבר 6 סעיף 3.2.3(א) על מגרש מני העמידות לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם סעיף 3.5.1(ב) בדיוק חסנונית מוקדמות לקביעת רחיים השונה מ- 2.7 לפי סעיף 2.5.3(א) תמשיך לחול תכנית נושאות	אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מוסד ציבורי חדש	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	לפי סעיף 3.1.4(א) מרפסות למלונאות ומגורים לפי סעיף 3.1.4(א) ביעודים לשימושים ציבוריים רחיים נוסף למעללות או סככות על (יבנו עם גג היצור סיכך מלא ללא קירות)	סעיף כללי ללא זיכוי באגרסי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המורבר - 3.1.4 פרוט 6 הורחבים למיחס הועדת רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.
+	בהתאם לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי הבניה חסותיים מעל חקרקע סעיף 3.1.5(א) חסות תיון ציבורי ומקלט ציבורי	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	לפי סעיף 4.2.2(א) מספר קומות בחתאם לספת העיצוב סעיף 4.2.2(א) נוכח הבניה - נובח קומת טופוסית לא תעלה על 3.8 מי סעיף 4.2.2(א) קומת גג חלקית	מספר קומות מורבר: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי ספת העיצוב עירוני עד 8 קומות עליות מעל מספר הקומות בנספת העיצוב: בחתאם לחמטות התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בניה נקודתיות חייגה לסביבתה' עליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספת העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	תכנית עיצוב 4.2.1(א) בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת העצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטישת העצים.
+	סעיף 6.1 התכנית תואמת מורגרות לצרכי ציבור שחוכנת על ידי היחידה האסטרטגית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	תקנות לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+	לפי סעיף 3.1.1(א) חוספת יעוד למבני ציבור, לפי סעיף 2.5.3(א) תמשיך לחול תכנית נושאות	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5

3.8.1 (ג) שבייל אומניים 3.8.1 (ז) אזור העדמת חולכי רגל 3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ז) דרך מקומית 3.8.3 א' ו- ג' הפרדה מפלסית 3.8.4 סימון קווי מועיץ 3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לשיעור 3.8.6 (א) ו- (ב)) 3.8.7 תכנון חניה 3.8.8 גנייץ	נסיפת תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנחשאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מועיץ (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תכנון חניית (3.8.7) מניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
קיימת חוות דעת תחבורתית התכנית כוללת נספח תנועה מתחנת למפלס הדרך מתוכננת על פי המימ 3/1 ועל פי תחנת 3750 ומסילת של חרכבת הקלה בטוח חקובע כמרום בנוי לשימור התכנית לא מוסיפת יותר מ-6.5 רחיק ולפוכך לא נדרש מסמך מדיניות. התכנית כוללת מבנים הסוגרים לשימור על פי תכנית 2650 וחתכנית קובעת את מבנה השתנה והמזוואן כאתר לשימור.	שיעור - 4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית 4.3.1 (ב) סקר שימור 4.3.1 (ד) בדיקות מקדמיות 4.3.1 (ה) תיק תישור מקדים לכל מבנה או תיק תישור מקדים או תיק תישור מוחמס לאחר כותאי להסקדה 4.3.2 מרום בנוי לשימור 4.3.3 אתר לשימור	שימור - שיעור 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרום בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) מרום בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: חכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית חסוגעת, או בתכנית מאושרת
התכנית תואמת הוריד סיביות.	תכנית בעלת חשפעת סיביות 4.4.1 חדאול וסציה על דרך עורקית עירונית בגית ירוקה	אילנות סיבית - שיעור 4.6 בכל שטח התוכנית
קיימים נספחי מים, ביוב וניקוז	ניקוז 4.6.4 (א) תכנית פניח למי נגר 4.6.5 ביוב	תשתיות - שיעור 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: בכל שטח התוכנית

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-226	דיון בהתנגדויות 106ב'

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

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

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

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

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

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

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

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

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

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

איתן מורג - נציג עמותת תושבים למען נווה צדק : נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו. בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם. התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - 0015-226'ב'
---	--

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

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשייה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי? לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משלבים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6
---	--

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועה.

ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.

אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.

ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל- 6-9 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כים. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש וזכויות לגובה?

אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה 11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסף. אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושי ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר 20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטיין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?

אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום ב"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק, וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את ההמשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?

אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל.

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?

אסף הראל: אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו

אסף הראל: לא

אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	--

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.

אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרחוב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.

מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.

ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרכה.

איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.

אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.

ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.

ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע

אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

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

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

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

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בתקופת ההפקדה הוגשו 14 התנגדויות לתכנית :

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106

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

סיכום ההתנגדויות והתשובות

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' - 6	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' - 6
--	---

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 6 - 2015	דיון בהתנגדויות 106

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - - 0015-226	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 15-0026ב'
--	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-26ב'
--	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-26
--	----------------------

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-226ב'
--	---

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

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26
--	---

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - - 0015-26
---	----------------------

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' - 6	
--	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - - 0015-226
---	---

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-226ב'
--	---

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' - 6	
--	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6	
---	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 6 - 0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-226	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	15-0015-26 ב' - 6

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-26

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469-תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - - 0015-226
--	---

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 6 - 0015	דיון בהתנגדויות 106

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב' - 6	
--	--

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 - 4408/מק/תא - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב' - 6	
---	--

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 2015-0026	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
626-0015 - 6	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
0015-26 - 6	דיון בהתנגדויות 106'ב

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

1. לשנות את תכנית הבינוי ל-60% תכנית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד, בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).
5. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים אושר ע"י פקיד היעור.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק, בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'
--	--

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

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

תיקונים טכניים:

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

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

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

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

אד' אלי דרמן מציג את עיקרי התוכנית בקצרה.

עו"ד אלי וילציק: מייצג עמותת תושבים למען נווה צדק. התכנית סותרת חזיתית את תכנית 5000, תכנית 5000 לגבי מנשיה יצרה איזור תכנון מיוחד ונתנה הוראות מאוד מפורשות. אחד שיוקצה מגרש ציבורי בשטח 6 דונם לפחות והוראה כיצד ייראה רח' שלבים.

צריך לתת שישה דונם לטובת ביה"ס, יש רק ביה"ס יסודי אחד. התכנית לקחה את השטח של מנשיה צירפה אותה לתכנית תפרי צדק דרום ויצרה מגרש של 11 דונם, מתוכם רק 4.8 דונם זה של תוכנית תפרי צדק דרום אלא שיש שטח בערך כדונם שלא נמצא בתכנית תפרי צדק ולא במנשיה כך שאין 6 דונם. הוועדה המחוזית קבעה שהתוכנית טעונה אישור השר, השטח לא מסומן כחום אלא כחום ירוק ההוראה של תכנית של 5000 חד משמעית שטח למבנה ציבור 6 דונם, נעשה פה תרגיל של שילוב חום וירוק ביחד. יש בעיה של הייעוד שמשאירים אותו. כל שטח הוא חורשה קיימת שלא ניתן לבנות עליו, מסמך הבינוי יוצר חלק מהמבנים, לקחו את המבני ציבור שקיימים. צריך לתת 6 דונם נטו לצרכי ציבור במקום אחד. לעניין דרך שלבים והוראת 5000, החיבור של דרך שלבים לתוכנית, צריך להיות נתיב נסיעה לכל כיוון,

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-226ב'
--	---

אין פה נתיב אחד, יש דרך רחבה, יש רק 3 מעברי חציה. צריך להיות נתיב אחד לכל כיוון, מעבר להולכי רגל ואז זה רחוב עירוני. כשהתוכנית מייצרת במקומות מסוימים רוחב וכאשר החלופות המוצעות, יוצרים מערך של שני נתיבים שהם אוטוסטרדה לכל התנועה. אי אפשר להשאיר בתוכנית אופציה לעתיד, צריך להקפיד מאוד שבכל מקום לא יהיו יותר מ-2 נתיבים והתנועה תהיה דו כיוונית. אודי כרמלי: אתה עומד מאחורי המונח אוטוסטרדה?

עו"ד אלי וילציק: אדייק, כביש רחב מאוד בשכונה שבה נוסעים עם שני נתיבים, זה מקום שאפשר לנסוע במהירות. התנועה תהיה מהירה ולא מתאימה לשכונה. אין פה מתן אמיתי של מוסדות חינוך.

עו"ד צביקה דורות בשם גוב אלמוגים בע"מ: אנחנו חוזרים על עיקרי ההתנגדות שהוגשה. בפאה הצפון מזרחית הגובלת במתחם הרב קוק (מציג במצגת). התוכנית הופקדה כאשר הקו הכחול כולל את מגרש 930 בכללותו אבל בשלבים המקודמים של התוכנית כל השטח לא נכלל בתחום התוכנית. באותה חלקה 6 רואים את האזור יש חורשה דרום מערבית וחורשה צפונית בחלק המעובה, ויש מבנה בדרום המגרש, אם נפנה לתשריט התוכנית מגרש 930 המבנה בתצ"א מסומן כמבנה להריסה, העצים והחורשה הדרומית בגב המבנה מופיעים וגם העצים במערב החלקה לאורך רח' קויפמן מופיעים, מה לא מופיע? העצים המהווים את החורשה הצפונית מזרחית, אבל בנספח הבינוי השטח המיועד מתוכנן לקום מבנה שהצוות המקצועי הואיל להגביל את גובהו עד ל-7 מקומות מבנה ציבורי. התוכנית בשלב ההכנה לא כללה את השטח הזה התוכנית הופקדה שהחורשה כלולה בתוכנית. כרקע לתכנון נעשה סקר עצים, התקבלה הטענה שהסקר לא משקף את המצב בפועל ולא בכדי. כל החורשה הצפון מזרחית מצפון המבנה להריסה נעדר התייחסות. סקר עצים מסמן עצים באדום לשימור, בצהוב עצים לכריתה וכל החורשה שמצויה היום בשטח, שמשרתת את הציבור לא מסומנת לא לכריתה לא לשימור וכאמור לא בכדי משום שמלכתחילה היא לא היתה כלולה בקו הכחול של התכנית. התכנון שהופקד למעשה מתעלם מקיומה של החורשה. מתעלם מהעובדה, שהשטח הוא לא שטח חום, אבל על בסיס סקר עצים חלקי את נספח הבינוי שלוקח את העצים הללו מחריב אותם ומייעד אותם לשטח ציבור עתידי, נפח הבניה הציבורית בשטח לא מותיר הרבה ירוק. הטענה שלנו היא יש לשמר את החורשה הצפון מזרחית בחלקה, יש לתקן את סקר העצים ולהגדיל את התכנית במגרש ויש צורך ל106ב'.

שמר גוב: אני בין היזמים שקנו את המתחם הסמוך אנחנו לא נגד בינוי שטחים ציבוריים אלא לעשות דברים בדרך נכונה וישרה שמועילה לציבור. במקום לקחת שטח בנוי ולהרוס אותו, לייצר בינוי רציף ואת החורשה הקיימת לא להרוס אותה היא חורשה קיימת וטבעית, מדובר בעצים של עשרות שנים, מדובר בשכונה שחסר בה שטחים פתוחים, זה עוול להרוס דבר כזה.

אהוד רז מייצג את אשר ידלינסקי: מדובר בחלקה 27 שלא באה לידי ביטוי בטבלאות האיוון והחלוקה, זו ההתנגדות שלנו.

אריאל קמינקוביץ: ברנט 11-9: המהות של התוכנית מתמקדת אך ורק בתכנון שעליו היא חלה ומתעלמת מכלל הסביבה לרבות ובפרט למגרשים הגובלים בשטח התוכנית. ההתנגדות שלנו היא בהיבטי תנועה וקרבה לבנייני ציבור. להיבטי התנועה אנו סבורים יש לבטל את הוראות התנועה ברח' ברנט עד להמשך ברח' שבזי כאשר התוכנית תגרום לפגיעה קשה בתושבים, הבתים הם חד קומתיים בקו אפס. גם במצב התכנוני החדש, תוכנית 3501 הם מיועדים לבניה נמוכה בקו אפס, רח' ברנט רח' צר וחד סטרי מיועד להרחבה מסיבית ורואים כתוצאה מהפיקה מהמשך של רח' שלבים לרח' חד סטרי מכיוון הים לכיוון מזרח התנועה לכוון מערב תתרכז ברח' ברנט ותיצור עומסים כבדים והשטחים של רח' ברנט ישמשו לתנועה ערה, כאשר מטרים בודדים מבתי המתנגדים מצויה צומת מרומזרת של ברנט ושבזי ומדובר לא בצרכים של השכונה, כך בסופו של דבר הבתים יהפכו לשכונת מנשיה ויספגו משני השכונות האלו. לפי 5000 המשך של רח' שלבים אמור להיות דו כיווני כאשר התנועה לשני הכיוונים תתמקד בו ולא תמשוך תנועה לרח' ברנט. הוראה בתוכנית בסעיף 6.79 קובעת במגרש הציבורי מול המגרשים שלנו בתא שטח 930 כניסה לחניה תת קרקעית תתאפשר מרח' ברנט מדובר בחניון רב עוצמתי, כלומר התוכנית מכווניה את התנועה לרח' ברנט, תצור עומסים בלתי אפשריים וגרימת נזקים כבדים למתנגדים. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולקבוע כי חלק ממגרש זה הנמצא מערבית מרח' המרד ייועד למבנים ומבני ציבור וחלק אחר ייועד לשצ"פ. מדובר על 44,000 מ"ר בניה בקומות ובמרתפים.

ככל שהמטרות הציבוריות ימוקמו בחלק מזרחי לרח' המרד הדבר יגרום לפגיעה חמורה. צריך בתוכנית זו הוראה מחייבת להפריד בין שני המגרשים. במגרש המערבי לייעוד ציבורי ומגרש המזרחי כשצ"פ

עו"ד עמינדב בלוזר: ההתנגדות עוסקת בתחנת הדלוק של פז, התוכנית עושה בנספח הבינוי הורסת את התחנה כי היא בנויה על כניסה מרח' אליפלט ויצאה לרח' אילת, אין אפשרות שהיא תתפקד רק מכניסה מרח' אילת וודאי שאי אפשר לעשות עם מכלית. יש כמה אפשרויות לפתור את הבעיה, אם יש צורך תכנוני ג אפשר להכניס אותו לאו"ח כי אם צריך להרחיב את הרח' אליפלט ל-4 נתיבים אז תישאו בתוצאות של זה. אפשרות שניה, לסדר את הסדרי התנועה בצורה שהתחנה כן תתפקד. הסדרי התנועה הנוכחיים לא מאפשרים לתחנה לתפקד. יש כאן 5 נתיבים, 2 נתיבים צפונית, 3 דרומה, אחד נתיב, רצועת עצים ומדרכה. מהבדיקה שלנו יש אפשרות לעשות את זה בהיפוך של התחנה, כלומר להיכנס לתחנה מרח' אילת ולצאת לאליפלט, אי אפשר לעשות זאת במסמכי התוכנית בתיאום עיתידי צריך לקבוע זאת עכשיו. את תיאום צריך לעשות לפני שמאשרים את התוכנית, היינו כבר בערר בתוכנית מקבילה אליפלט וצריך לתאם אנחנו נמצאים כאן היום, מתי יבחן התכנון התנועתי? צריך לעשות מדידת רדיוסים בצורה מפורטת,

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	6 - 0015-26
---	--

צריך לעשות את התכנון בשילוב אתנו ולקבל את ההערות, התכנון התנועתי חייב להיות מחייב, אם לא התחנה תיסגר. אם הולכים לפי המלצת הצוות צריך לעשות תיאום של התכנון התנועתי ושיהיה מחייב.

עמי אלמוג מטעם רמ"י: עיריית ת"א מקבלת מגרשים 203 ו-204 וחלק מהשטחים הללו באו כתוצאה מהפקעה לצרכי ציבור מהמדינה ולכן ע"פ 195 ו-196 השטחים צריכים לחזור למדינה ודרשנו שתירשם הערה מתחם לטבלה בנושא הזה, נכסים מתנגדים להערה הזו אנחנו כן חושבים שצריך. במגרש 207 לא הביאו בחשבון את הצירוף של המדינה עם גורם לא מוסדר, העיריה הציעה שהנושא ייפתר באמצעות האפוסטרופוס הכללי והוא לא יכול להיות הפתרון לנושא הזה וגם אם כן, זה מצריך חשיבה כמקדם למושע וצריך לסדר זאת בטבלה. בטבלת האיזון כל שטחי הציבור העירייה מבקשת שיירשמו על שמה אנחנו מבקשים להוסיף את המילה על פי דין, יש אופציה אחרת שאנו מציעים או שינוי ייעוד השטח למגרש מיוחד שלא ניתן להפקעה ומגרשים אלו יירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה, אופציה אחרת אם משאירים את הייעוד כמבני ציבור יישארו מתחת לקו וברישים בעלות מדינת ישראל מכאן יש צורך בשימוש סעיף הפקעה. שמאי התכנית הניח בעקרונות שעלויות לשימור, הטבלה צריכה לקחת את המבנים הללו בחשבון ולא יכול להיות שיגידו שהמבנים אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים היות ואין להם זכויות ב2006. תוכנית תל אביב A חלה באזור הזה, כאזור מסחרי אז שיתכבד השמאי ויבדוק מחדש.

התכנית מבקשת להקצות את שטחי מוזיאון זה"ל ומתחם התחנה כשטחי ציבור לעיריית ת"א הנושא הזה לא נסגר עם המנהל צריך לסגור אותו סופית ואיך יעשה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדברות על 20% כשטחי מסחר והעיריה מבקשת לאחד את שטחי המסחר במס' מבנים מצומצם כחלק מאותם 20 אחוז, יש הסכמה עקרונית אבל את הנושא הזה צריך לסגור. עניין שלבי הביצוע סעיף 7.1 לא ברור מדוע היתרי הבניה בייעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים במגרש 930? המגרש הזה לא צריך להיות תלוי בהקמת בבית בית ספר. מגרשים גובלים ברח' קויפמן שסומנו כשצ"פים ההצעה שלנו היא שישומנו כשצ"פים, אפשר למצוא פתרון לרישום. סעיף הרישום של שטחי ציבור לא נכון שכתוב שתואם אתנו לנו יש את הסעיף הגנרי שלנו ולא לסעיף שנמצא בתקנון.

עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: גוש 7041 חלקות 35,36 נמצאים בכניסה למתחם, סבורים שיש להוציא אותנו מהתוכנית, יש קושי משפטי, התוכנית מפקיעה לטובת הדרך ובטבלת איזון וחלוקה אנו מקבלים זכויות בתוכנית אליפלט. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית הזו בייעוד דרך. תוכנית אליפלט מקודמת ועברה את אישור הועדה אין סיבה להשאיר אותנו בתוכנית. אפשרות נוספת לקבוע הערה שהמקרקעין יופקעו רק כאשר בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בתוכנית אליפלט כשתאושר. אי הגיון שהמקרקעין שמגיבים ללקוחות שלנו, יופקעו בתכנית אחת והם לא מקבלים את התמורה שלהם, יש לקשור בין שתי התוכניות או להוציא אותנו מהתוכנית הזו

מיטל להבי: החלקה שלך נמצאת בשתי תוכניות?

עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: נכון יש חפיפה, אנחנו לא צריכים להיות בתכנית הזו בכלל.

שושי שרביט שמאית: נכנסנו בתכנית הזו כדרך, אין דרך תכנונית להתחשב בשחזור זכויות אם היית מייצגת באליפלט דיירים אחרים, היית אומרת ולמה שתכניסו לי תכנית דרך ואני אצטרך לתת לה זכויות? וכאשר תאשר את תכנית אליפלט המחברים לא יהיו. הצורך התכנוני כאן מתייגר ואפשר להוציא את השטח מהתכנית. אין דרך משפטית לחייב בתוכנית עתידית לתת פיצוי עבור משהו שכבר הופקע.

עו"ד אמיר ברגר מייצג יזמים צביקה גור: ההתנגדות שלנו היא טכנית, יש חפיפה היוצרת בעיה במרתף החניה, לא ניתן יהיה לבצע משואה, ראיתי שיש המלצה חיובית ולכן לא אאריך.

חגית בבלי עו"ד: חוזרים על כל הטענות בהתנגדות. התנגדויות קודמות התייחסו לכך שאין סקר העצים או יותר נכון שסקר העצים איננו מתאר נכון את המצב. התוספת של הגדלת התכנית ל-60 אחוזים מקצינה את הדברים, התיאור של המגרש שהוא מגרש עם שטחים פתוחים ומבני ציבור לא נכון ומשקף את מצב הדברים, המגרש של בית המגן גובל בשטח שמצפון ואם לא תישמר שם החורשה הפגיעה במגרש של בית המגן תהיה מאוד משמעותית.

אדיר אלוס: ביצענו סקר עצים, אין למצוא כזו חורשה בתל אביב, אנו מאוד רוצים לשמור עליה. יש לא מעט עצים בערכיות גבוהה, בינונית, יש מס' עצים גדול בשטח כל כך קטן אנו יכולים להסיק שגם סך של הפרטים הספציפיים יש ערכיות הרבה יותר גבוהה.

אסף מלמן ש. אדריכלים: למרות שנאמר שהתוכנית ממשיכה את דרכי הגישה, יש צירים שמקבילים לצירים הקיימים אבל הם נסגרים בגדר של התחנה. מבני חינוך גם מגודר, זיקת הנאה לכיוון הים, לדעתנו בעייתית. יש שטח פתוח שצריך לשמור עליו ולחשוב האם המיקום הנכון לבית ספר הוא בציר בר 6 נתיבים או למקם אותו בעומק, לגבות את הפעילות של המתחם התחנה שאנו יודעים שהיא בעייתית כיום.

עו"ד מרדכי גזנסקי: החלקה שלנו היא חלקה 29 בגוש 7041, סומנו להריסה ולהפקעה לטובת דרך. לא נכללו באיחוד וחלוקה, ביקשנו באותו זמן, תכנית אליפלט לא היתה בהכנה, בינתיים חלה התפתחות תכנית אליפלט אושרה אנו שם בערר. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית, או לחילופין להתנות את ההפקעה כך שנקבל את הזכויות שלנו באליפלט וכך יבוא פתרון לחלקה שלנו.

התנגדות 11 רועי חיים אפרת לא נמצא

בן עוזר: חלקה 20, ברח' ברנט אין מצב שתעבור אפילו מכונית קטנה, משני הצדדים יש בניינים לשימור.

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
--	---

אי אפשר לקחת 90 מעלות, תצטרכו להרוס חלק מהבית

עו"ד ענת בירן: מייצגת את הבעלים של חלקה 29, שמרלינג 1. ההתנגדות היא בעיקר לגבי תא שטח 301 שהופך להיות חלק מתא שטח 930. ההתנגדות מבחינה משפטית ותכנונית. מדובר בתא שטח שאמור לשרת את תושבי שכ' נווה צדק, היו הרבה דיונים, מבחינת התכנון 30 אחוז תכנית, הרבה צמחיה גובה נמוך, כל התכנון פה נעשה ביתר רגישות גם מבחינת בינוי, שטחים פתוחים, הצמחיה והצרכים של נווה צדק. כעת מבקשים שהתא שטח הזה יצטרף לתא שטח 930 לתכנית מנשיה, בשנת 2008 הציגו ואמרו שיש צורך בשטח הזה לטובת צרכי ציבור. על פי תוכנית 5000 אמורים להגיש לגבי תכנית נפרדת, כל הערבוב של שטח מנווה צדק למנשיה זה לא מתאים כלל. גם הוועדה המחוזית אמרה שיש לתקן את התוכנית, להגדיל את שטח התכנית שתאושר ב-930 ל-60 אחוז. כעת מציעים 60 אחוז תכנית, זה יותר שטח למבני ציבור ופחות לשטח פתוח. איך יכול להיות שמ-11 דונם מבקשים לאפשר תכנית של 6 דונם תכנית? זה הרבה יותר ממה שהייתם מקבלים אילו היה לכם שטח ציבורי חום של 6 דונם ובו הייתם נותנים 60 אחוז תכנית. הבעיה הגדולה של הלוקח שלנו זה מה שהוא יקבל מול העיניים, הוא בחר את המקום בנווה צדק, המגרש מולו אמור להישאר פתוח ונמוך יחסית יש להוציא את 301 מהתכנית ולייצר מגרש חום. כל התיקונים שעושים, כולל זה שלא נעשה סקר עצים והגדלה של 60 אחוז תכנית, מחייבים 106ב', נרצה להגיש התנגדות מסודרת, זה חורג מהוראות התוכנית המופקדת. מבקשים לא לאשר את התוכנית כפי שהופקדה ואם רוצים לתקן אותה באופן שבו אתם מציעים אזו אננו דורשים שיהיה הליך לפי 106ב'.

עו"ד אריאל שיין: חב' עטיף יש לה זכויות בשתי חלקות בתא שטח 2794. ההערה בתב"ע שאומרת שהתוכנית הזו לא תכלול בטבלאות היא שגויה, טבלאות איחוד וחלוקה זה כלי לתכנן לקדם מתחמי תכנון גדולים. אי אפשר לתפוס טרמפ על התוכניות האלה, מצד שני, אם יש קשר תכנוני אסור שאתה לא תהיה בתוך הטבלאות. בתוכנית אליפלט הוגשו הרבה ערערים, אנו מבקשים להיכנס לטבלאות התוכנית הזו, אנו לא מעוניינים להיכנס לאליפלט, אנו עומדים בתנאי הפסיקה. אנו גם חושבים שמתחם אליפלט צריך לשאת על גבו את הפיצוי ולא בעלי הזכויות במנשיה, הם שנהנים מהחלקה הזו. יש חלקות שזהות לחלקות שלנו והן כן נכנסות לטבלאות. האירוע הדרמטי ושינוי הייעוד הוא בתכנית הזו, ההיגיון אומר שהתוכנית שנהנית הם תדאג לבעלי הזכויות, אנו חוששים מתכנית אליפלט, אנו מעדיפים את תוכנית מנשיה היות ויש בה פחות בעלים, כך שיש יותר אימון בין הצדדים, בפרט שאנו נטע זר בתוכנית אליפלט. יש לנו חשש אם תכנית מנשיה תאושר ותכנית אליפלט עדיין על הנייר כך שלמתנגדים לא יהיה כלום ביד.

חן אריאלי: התנגדות 11 אבקש להקריא.

עו"ד גדנסקי: התנגדות 10 ו-11 את שניהם אני מייצג והטענות זהות

מיטל להבי: כביש שלבים הוא במחלוקת רצינית בתכנית המתאר. האמירה הייתה שהכביש הזה הוא דרך עירונית, מהסוג שלא עושים בימינו, יצמצמו את החתך שלו השתדלנו לעשות זאת עד מקטע פלורנטיין, בפלורנטיין הוא מצטמצם קצת, נלחמנו על כל מעבר חציה. בשביל להוסיף מעבר חציה זה לנהל קרב, אנשים לא מבינים מה זה דורש. מה שאנו מכניסים לנווה צדק, סותר את כל תפיסות העולם שלנו של צמצום המופע של רכב בתוך המרחב העירוני, סותר את החלטות תוכנית המתאר. זו אוטוסטרדה לאוטובוסים רבי קיבולת, אני חושבת שצריך לתת תשובות ברורות לגבי הנתיבים שהוספתם והרוחב שלהם לא עומד בסיכום שהיה במתאר בשלבים. חייבים לעמוד במה שהוחלט בתוכנית המתאר לגבי הדרך הזו, שלא תהיה דרך אלא רחוב. תעשו בדיקת לצורך מעבר רכב לכיוון אחד. כביש שלבים נעשו עליו כמה וכמה מחקרים באוניברסיטאות בעקבות הדיונים, כדאי לעמוד אחרי מה שאמרנו שנעשה.

רבקה פרחי: מציגה את המענה להתנגדויות מתוך הדרכת.

מרבית ההתנגדויות חוזרות על עצמן בעיקר בתא שטח 930, נושא המשך רח' שלבים, כל מה שקשור לכביש הכניסה למתחם מנשיה זו הקבוצה השלישית של ההתנגדויות והתנגדות פז ורמ"י.

מגרש 930 תכנית המתאר קבעה שהתוכנית הזו צריכה לתת מענה לפחות 6 דונם עבור מגרש ציבורי. התוכנית הזו עושה בדיקת את הדבר הזה, מצרפת 6.5 דונם בערך למגרש קיים של 4.5 כך שמתקבל מגרש מיטבי שיענה לצרכים לתושבי נווה צדק שמבקשים שנים רבות.

בכדי לתת ביה"ס עשינו בדיקת ייתכנות עם אגף מבני ציבור, בבדיקה ניתן להכניס ביה"ס יסודי של 42 כיתות אם +6 חינוך מיוחד הכולל קאנטרי ובריכת שחיה.

חיים גורן: אפשר לראות זאת עם שמירת העצים?

אודי כרמלי: אנו עוסקים בתב"ע חובתנו לבדוק שאנו יכולים ליישם זאת, יש מס' דרכים לייצר זאת, אנו לא עוסקים בזאת כרגע. אנו יוצרים מגרש גדול, נדיב, רחב כמעט חסר תקדים בגודלו בעיר, זה לא תכנון מוצע, אין שום התחייבות לתכנון הזה, רק צריך לוודא שאנו יכולים לבצע.

רבקה פרחי: המתנגדים צודקים לגבי נספח העצים, נספח העצים שלנו לקה בחסר, ערכנו נספח עצים מעודכן. נספח העצים הזה עבר לבחינה מחודשת של פקידת היערות, רק אז נעשתה בדיקת ייתכנות לביה"ס של 42 כיתות אם.

חיים גורן: אפשר לראות את תשריט עצים?

רבקה פרחי: בחלק התחתון ניתן לראות את סקר העצים המעודכן שאושר על ידי פקידת היערות, ישבנו על כל עץ. בסופו של דבר זה מגרש שגם צריך לבנות עליו.

אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות ואשליות גם כשיש נספח מאושר על ידי פקידת היערות, כשיש תכנית בניה יכול להיות שהיו עצים שיהיו לכריתה חלקם להעתקה, הוועדה הוכיחה את עצמה במס' רב של תוכניות

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-226
--	---

של מלחמה על כל עץ, הסקר עשה תמונת מצב, לא מסומן כאן שום דבר לא לכריתה ולא להעתקה, הוא מלווה תב"ע.

חיים גורן: זה נותן לנו הבנה של מה יכולות של הבניה באזור הזה
אודי כרמלי: נכון. תנו קרדיט לאנשי המקצוע אם נעשתה בדיקת ייתכנות זה מתוך הנחה שאנו רוצים לשמרו לקיים כמה שיותר צמחיה. אנו לא מייצרים כאן תוכנית שמראה מה יקרה אלא מגרש ומה נתוניו נכון להיום.

מלי פולישוק: זה המגרש שעליו מיועד לביה"ס?

אודי כרמלי: המגרש שמיועד לביה"ס זה 11.5 דונם, יכול להיות שעיריית ת"א תחליט עליו משהו אחר, זה מגרש ציבורי והעירייה תחליט מה הצורך הציבורי.

רבקה פרחי: בעקבות ההערה של הוועדה המחוזית הוגדלה תכנית הבניה במגרש 930 ל-60 אחוז על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של המגרש. זה לא שינוי משמעותי שמצריך 106ב'. התוכנית שהגיעה להפקדה כבר כללה את המגרש הזה. נכון שבשלבם הראשונים הוא לא היה שם. בדיון להפקדה זה כבר היה ובטח במסמכים להפקדה. המגרש הזה 3501 שצורף לקו הכחול היה בדיון להפקדה ובהפקדה עצמה.

מצדה דורוי: כשהתייחסת להערות הוועדה המחוזית, אין אמירה על 60 אחוז או 50 אחוז יש אמירה על גודל המגרש של 6 דונם

רבקה פרחי: התכנית הזאת מוסיפה מגרש של 6.5 דונם

מצדה דורוי: אבל אין מגרש שיועדו ציבורי בלבד, הוא משולב?

רבקה פרחי: הוא משולב כדי שיוכל להצטרף למגרש אחר בתוכנית 3501, ונוכל לעשות שימוש מיטבי יותר רצינו מגרש גדול יותר מ-6 דונם

אודי כרמלי: כדי לשמור על העצים

מיטל להבי: כמה שטח מוסיפה התוכנית הזו על תכנית 3501?

רבקה פרחי: במגרש 930 יש 6.5 דונם, בתכנית 3501 יש 4.5 דונם סך הכל 11 דונם. צריך לזכור שהתוכנית הזו מוסיפה עוד מגרשים חומים, מעבר למה שנמצא במרחב התחנה.

אודי כרמלי: 84 אחוז משטחי התוכנית הם שטחים ציבוריים נטו. אנו יוצרים מרחב חסר תקדים גם בתל אביב וגם במקומות אחרים בארץ

מלי פולישוק: זה קורה בגלל ששטח בבעלות עירונית?

רבקה פרחי: השטח בבעלות רמ"י ובהסכמתם, לטובת רמ"י צריך לומר. מדובר בבניה מאוד נמוכה של עד 7.5 קומות, בניה מרקמית נמוכה מאוד. המגרשים הפרטיים שסמוכים ל-930, המגרש הפרטי שסמוך לרח' ברנט ושבזי ביקש שנקבע ממולו שצ"פ כל אחד מנסה ורוצה שהשצ"פ יהיה רחוק ממנו, לגבי המגרש הזה, תכנית צ' מאפשרת 0 אבל קבענו קו בניין 5 על מנת להתרחק ככל הניתן מהמגרשים הפרטיים הסמוכים.

בנספח הבינוי משאירים שטח פתוח בפינה של רח' שבזי ברנט, ככל שיהיה שם ביה"ס בשטח הזה נייעד אותו לשטחים הפתוחים של ביה"ס וזאת בהתאם לבקשת תושבי השכונה להשאיר להם מגרשי ספורט, זה גם עוזר למתנגד ברח' שבזי פינת ברנט. לגבי הכניסה לחניה במגרש 930 מכיוון שאנו לא יודעים מה יהיה שימוש המגרש, נוריד מנספח את התנועה את תקן החניה היות ואנו לא יודעים מה יהיה השימוש, התקן ייקבע על פי השימוש, נתקן את נספח התנועה כך שהכניסה תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב. בכל מקרה לא תהיה כניסה משבזי ולא מרח' קויפמן, תהיה כניסה מרח' ברנט או המרד

מיטל להבי: למה לא קויפמן? זה רח' סואן עם חניונים ציבוריים, מרב רצון לעשות חזיתות מסחריות ורחובות יפים, בסוף הפתרון הוא בעורף, זה לא חכמה להפוך את הרחובות הקטנים לסואנים

רבקה פרחי: מדובר על תקני חניה שהם יחסית נמוכים, תקן החניה ירד מנספח התנועה

מיטל להבי: מה רוחב הרחוב?

אירית לב הר גבאי: תקן החניה שמופיע בנספח התנועה הוא 1 ל-100, זה 400 מקומות חניה, זה לא תקן שתואם מבני ציבור, זה נכון שזה מטעה ולכן נוריד זה מהנספח.

מיטל להבי: מה רוחב רחוב ברנט?

אירית לב הר גבאי: 14 מטר

רבקה פרחי: לגבי רח' שלבים, אנו שומרים על הרוחב של רח' שלבים, שני נתיבים, הרוחב שלו נע בין 8 ל-12 מטר. הוא מעין רח' מתפתל בצד אחד יש בו חומה, המהווה את הגבול שלו, אי אפשר להתייחס אליו כאוטוסטרדה. מטרת התוכנית לייצר המשכיות של רחובות, אין לנו כוונה לייצר מתחם.

מדובר ברחובות צרים מאוד, שכולל מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. אין פה אוטוסטרדה אין פה נסיעה מהירה. התושבים שהיו בשיח אתנו ביקשו שנבחן את רח' שלבים ואת הצורך שלו, עשינו בדיקה תנועתית עם משרד אליה בן שבת מצאנו צורך מאוד חשוב לשמור את כל הרחובות האלה בעיקר למעבר של תחבורה ציבורית שנצטרך אותה בהמשך רחוב שלבים. אנו לא מקבעים את זה בנספח התנועה אבל זה הצורך העיקרי.

אודי כרמלי: אנא הקשיבו מה שנאמר כאן זה נעשה תחת שיח עם התושבים עם גישה סופר לקראת התושבים והשכונה.

רבקה פרחי: לגבי המתנגדים שנמצאים בכניסה לשכונה מדרום, מכיוון רח' אילת, רוב המתנגדים מבקשים להיכנס לתוכנית איחוד וחלוקה, המענה שלנו, אתם נמצאים בתוכנית אליפלט מזרח, התוכנית הזו כבר מאושרת. יש קו כחול, הם גם כלולים בתכנית באליפלט מזרח וגם בתכנית פה, זכויות הבניה

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	--

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

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

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

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

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

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

אודי כרמלי: להקריא את הוראות מנהל התכנון

מלי פולישוק: התנגדות של בן עוזר לא התייחסת

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

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

רבקה פרחי: אנחנו נשמח, גם אנחנו חשבנו כך

מיטל להבי: לגבי מגרש 930 בו הוגדלה התכנית, לפי צ' מאפשרת בניה בתכנית של 60 אחוז ולכן 40

אחוז פתוח עבור שב"צ, אם כך 930 הוא שב"צ הוא לא גם שב"פ

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

מיטל להבי: אבקש לראות את המצב הקיים לעומת העתיד

רבקה פרחי: במצב הקיים יש חניה

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

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

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

חיים גורן: אבל אומרים לך שיש שטח עם צרכי ציבור

עו"ד וילצ'יק: נכון שרשויות אוהבות שלא מגבילים אותם בשטח חום, צריך לכתוב הוראה שבשטח הזה יהיה בית ספר. הגדלת תכנית מחייבת פרסום לפי 106'ב', השטחים הם לא יעילים לשכונה, לגבי רח'

שליבים כמו שלא דייקו לגבי הדונמים, חשוב שנושא התחבורה הציבורית יהיה חלק מההוראות התוכנית

משרד עו"ד הרטבי ברנשטיין: ההתנגדות שלנו נגעה לשימור החורשה, אנו מבקשים לשלב במסמכי

התוכנית באם ייבנו שטחי הציבור במגרש 930 לרכוז באזור הדרומי במגש במקום שכבר היום מבונה

ומיועד להריסה, באם יהיה צורך בבינוי באזור הצפוני, משום שיש סקר עצים חדש, לפחות להיצמד

להוראות של תכנית תפרי נווה צדק ולהוראות הבינוי לגבי האופי של הבינוי בגב אותה חורשה.

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

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

עו"ד אריאל קמנקוביץ: בתגובות נאמר שלא צפוי שינוי בתפקוד הצומת והעומס, רח' ברנט ושבי הופך

לדו סיטרי כל מי שרוצה להגיע לכיוון מערב יצטרך לעבור דרך רח' ברנט, אין דרך אחרת. זה נוגד את כל

התכנון, במקום שתורחב המשך רח' שליבים, התנועה מוסתת לברנט. רח' ברנט והמשך של שבזי צריך

להיות חד סיטרי. כל הדברים שנשארים בעתיד אין אפשרות להתנגד והם נסגרים בחדרים סגורים וכך לא

ניתנת זכות טיעון לתושבים.

רומן מושינסקי חב' פז: אנו שמחים שההתנגדות התקבלה בחלקה, חשוב להיות בקשר עם מח' התנועה.

אנו מבקשים להיות חלק מהפתרון התנועתי ושזה יהיה מעוגן במסמכי התוכנית.

עמי אלמוג: בסעיף 34 התשובה לא מקובלת עלינו, לגבי סעיף 35 האפוטרופוס הכללי לא מקובל עלינו,

בסעיף 38 המבנים הנכנסים, השמאי פותר את עצמו יש תוכנית קודמת יפו A. **הראלה אברהם אוזן:** אנו

כולנו מכירים את יפו A, מדברים על אזור כשהגיעה תכנית 1200 היתה הקפאה של תכנון, לא יצאו היתרי בניה, זה אזור שלא חלו בו התוכניות הקודמות כי חיכו לתכנון עתידי וזה התכנון העתידי.

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

המבנים קיימים?

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	--

דני ארצי: המבחנים של תקן 15 הם מבחנים לקביעת תרומת המחברים. נבדק מבחן הכלכליות ובהן המבנים לא עמדו כיצריך לתת להם עלויות שימור עודפות, לכן לא ניתן להם תרומת מבנים **עמי אלמוג:** אז צריך לרשום זאת כפי שצריך. לגבי סעיף 39 צריך להיסגר עם אלי לוי, לגבי סקר מבנים יש סקר מבנים ואנו יכולים להעביר על מנת לעדכן את טבלה 5. העירייה אומרת שהיא יכולה לעשות משרדים בשטחים הסחירים, אנו לא מקבלים זאת המשרדים צריכים להיות לטובת תועלת ציבורית ולצרכי העירייה, זה יספק את דעתנו

עו"ד אורלי וידן: אנו מבקשים לקבל את הזכויות שלנו באליפלט. אנו מבקשים שיוציאו אותנו מהקו הכחול או שתתווסף הוראה שההפקעה תתבצע רק לאחר הזכויות בתכנית אליפלט **עו"ד מרדכי גינדסקי:** מצטרף לדברי מתנגדת 7 או שיוציאו אותנו מהתוכנית או שייתנו במפורש את ההפקעה בכך שתאושר תכנית אליפלט ואנו בתוכה. מה יעשו בעלי הזכויות במשך כל השנים בלי נכס אם תוכנית אליפלט לא תאושר? צריך להתנות את ההפקעה כולה. לא שמענו הסבר למה אנו לא נכללנו בתכנית מנשיה, בטבלת ההקצאה של מנשיה, אנו עומדים בכל פרמטרים של הפסיקה. **מיטל להבי:** כל מי שנמצא בתוכנית מנשיה ומקבל פיצוי באליפלט נמצא בקו הכחול של אליפלט?

דני ארצי: כן בוודאי **ענת בירן:** כשנותנים 60 אחוז משטח בניה משטח, זה בעצם להפוך אותו לשב"צ. צריך להגדיר מה זה שטח ירוק ומה זה שטח חום. תא שטח 301 חייב להישאר לכל הפחות אם אותו בינוי תכנית וצפיפות, גם אם מכניסים את השטח לתוכנית תגדירו הוראות בינוי מחייבות.

אודי כרמלי: נווה צדק לא שונה משאר העיר **ענת בירן:** אתם קידמתם תוכנית של 11 דונם והציבור לא יודע היכן ייבנו הבניינים, הבינוי נשאר לשלב ההיתר, לכל הפחות תגדירו מראש איפה יהיה בינוי יותר נמוך ואיפה בינוי יותר אינטנסיבי. חשוב לשמור על אופי הסביבה. **עו"ד אריאל שי:** אנו מבקשים להישאר בתכנית מנשיה זה נכון לנו תכנונית והגיונית.

דיון פנימי

מיטל להבי: במהלך הדיון נאמר שהיה שיתוף ציבור והקשיבו לציבור **רבקה פרחי:** מי אמר שהיה שיתוף ציבור? לפי החלטת הוועדה המצומצמת לא היה צורך בשיתוף ציבור מזכירה שמדובר בדבר שנידון ממומן, אבל הייתה פניה של עמותת התושבים והיו מספר פגישות, נעשו בדיקות תנועתיות, וענינו על כל השאלות שהם שאלו, פרוגרמת צרכי ציבור ונושא התנועה. זה היה בפורום של מנהלת האגף, לפחות נערכו 2 ישיבות שנערכו איתם, לאחר מכן העברנו להם את פרוגרמת לשטחי הציבור והעברנו את הבדיקה התנועתית למרות שלא נדרשנו על ידי הוועדה המצומצמת. **מיטל להבי:** ביד אחת אנו אומרים היכן שאין וועד שכונה התושבים זה הפורמט **רבקה פרחי:** עמותת התושבים מבחינתנו ייצגו את התושבים, לא ישבנו עם עו"ד אלא עם תושבים **מלי פולישוק:** היתה גבי מעמידר שאמרה שאף אחד לא מדבר איתה, אם היה שיתוף היה לה פתח לדבר **חיים גורן:** הוחלט שלא, אז לא היה שיתוף ציבור **רבקה פרחי:** בכל מקרה זו החלטה של הוועדה המצומצמת של שיתוף ציבור שלא לעשות **מיטל להבי:** על פי דוח המבקר, העניין טעון שיפור. בתקנון כתוב שהתכנית של רב המגרשים 100 אחוז, אולי איני מבינה את מה שכתוב

רבקה פרחי: איפה שיש 100 אחוז זה המרחב לשימור, מה שנקרא מוזיאון צה"ל במתחם התחנה, סימנו את הקונטור של המבנים לשימור בשביל זה רואים 100 אחוז, בשאר הדברים זה לא 100 אחוז. יש רשימה ארוכה וממוספרת של כל המבנים לשימור

מיטל להבי: לעניין נושא איחוד וחלוקה, מי הגורמים שנכסים לתוכנית ומי הגורמים שלא נכסים ונשלחים לתוכניות אחרות?

דני ארצי: כל מי שבקו הכחול מלבד אלה שלמטה באליפלט מזרח, חלקם אמרו שרוצים להיות באליפלט וחלקם במנשיה, חוץ מהם כולם נכנסים לתוכנית ופרופר המנהל ועיריית ת"א **מיטל להבי:** הטענה שנאמרה שאפשר להפקיע אותם בלי לתת להם להיות באליפלט, אם רוצים לתת להם את הזכויות שלהם במקום אחר ראוי לרשום זאת בצורה ברורה. לגבי העניין הציבורי איך הגענו למצב שבשטח ציבורי יש 20 אחוז מסחרי?

רבקה פרחי: לפי תכנית צ' זה 10 אחוז מסחרי ו-10 אחוז שטחים נלווים לשימוש הציבורי הראשי **מיטל להבי:** מי אמר שהשטחים הנלווים לציבוריים צריכים להיות מסחריים?

רבקה פרחי: זה מה שכתוב **אודי כרמלי:** ככה אנו בונים קיוסקים ובתי קפה. אלו פרויקטים עירוניים, תראי את פרויקט מגיד, עשו שם בית קפה של 20 מטר שהציל את המקום

מיטל להבי: לגבי שלבי ביצוע, אין שום התחייבות לביצוע שטחי הציבור לשלבויות של הבניה למגורים למלונאות ולמסחר, אני חושבת שצריך לשים שלבויות שתבטיח שהשטחים הציבוריים שחיכנו להם כל כך הרבה נקבל אותם לפני המלונאות והמסחר

חיים גורן: למה אנחנו צריכים לתלות **אודי כרמלי:** סטטוטורית ברור שנקבל, תכנית העיצוב כוללת את הדברים לכל מרחב

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106

רבקה פרחי: אנחנו לא רוצים לחכות לרמ"י ורמ"י לא רוצה לחכות לנו. אם נרצה לממש את מגרש 930 לפני שרמ"י יוצאת לשיווק נעשה זאת. כך גם מרחב השימור.

אודי כרמלי: מה שאתם רואים כאן זה מאורע חד פעמי בתולדות התכנון להגיע למצב שעיריית ת"א והמדינה לוקחות תא שטח כזה גדול ויוצרים בו כל כך הרבה תועלות ציבוריות זה נדיר. התכנון המקורי היה מחלף תנועתי עם מגדלי תעסוקה, להגיע להישג האדיר הזה שיש פאזזה עירונית אל הים, ויש להגיד מילה טובה לרמ"י שהלכו יחד עם העירייה ומכירים בחשיבות של מוזיאון צה"ל, מוזיאון התחנה, ציר המסילה, זו תוכנית מדהימה גם בהיבט הפיתוח האורבני עד למצב שגם בחלוקת הזכויות נעשה במידה, זה שטח שבסך הכל ייבנו בו 640 יחידות, נעשתה בחירה אידיאולוגית וערכית, יש הרבה ערכים שנלווים ונעשה בו איזון מרשים.

מיטל להבי: בתקנון כתוב שניתן להמיר את המלונאות במגורים, הערה מס' 7
מלי פולישוק: אפשר להוסיף שייזכרו שזה בדרום והנה הדרום מקבל פרויקט מדהים
רבקה פרחי: סך הכל 30 אחוז מהשטחים הסחירים הם למלונאות. יש מקומות שריכוזו את המלונאות בתאי שטח ספיציפיים. אלו מגרשים שיושבים על רח' קויפמן בחלק המערבי, חשבנו שמלונאות צריכים לפנות לים

מיטל להבי: סך כל הממוצע המלונאות זה 30 אחוז מהשטח השכיר?

רבקה פרחי: נכון מהמגורים

מיטל להבי: מה שמטריד זה עניין הדרכים. תפיסת העולם של שלבים היא כבר לא תפיסת עולם שתואמת את המהפך בדרך. כשיש חתך דרך לנו כחברי מועצה ולי כמחזיקת תיק התחבורה, אין סמכות לקבוע את חתך הדרך, מי שקבוע את חתך הדרך זה אנשי המקצוע על פי שיקולים מקצועיים. ההחלטה על ניהול תנועה, זה החלטות שנלקחות על ידי מהנדסי תנועה, לכן מאוד חשוב להגדיר את רוחב כביש שלבים באופן שלא יאפשר יותר מנתיב אחד של רכב כמו שנאמר בתוכנית 5000, 14 מטר זה לא נתיב אחד.

חיים גורן: יש פה תוכנית מאוד יפה ומבורכת, חשוב שגם יהיה חניון תת קרקעי.

רבקה פרחי: התכנית מאפשרת, בכל מגרש פרטי יהיו הקצאות לחניות ציבוריות שלא מוצמדות **חיים גורן:** בסוף שהופכים זאת לאזור חי, צריך לאפשר פתרונות חניה. מה שמטריד זה נושא התנועה, לא מובן איך זה הולך לעבוד, הזרימה של התנועה? היתה בקשה מעמותת תושבים להגדיר שיהיה שם ביה"ס, לדעתי אסור להגדיר זאת, כיום נבנה שם ביה"ס חדש וגדול, ברב השכונות אין יותר מבית ספר אחד, מה מאפשר לנו החספוס של צביעה חום ירוק במפה? מה זה נותן לנו?

אודי כרמלי: במוזיאון צה"ל יש גם חינוך. החזון לגבי מוזיאון צה"ל שונה ממתחם התחנה. לגבי התנועה אנו לא באשליה שאנו שולחים את כל הרכבים לשכונה, זה לא יקרה. יהיה פיצול גם בקיבוץ גלויות, דרך שלמה ואילת יהיו פיצולים.

מיטל להבי: אמרתם שהיתה התייעצות עם התושבים?

אודי כרמלי: התושבים הציגו חלופה, דנו בה בנפש חפצה

הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת הצוות מונחת בפניכם, אבקש לעדכן בהחלטה התיקון של התכנית אינו מצריך 106' בהוראות התוכנית יתוקנו לסוגיית ההפקעה באופן שישתקף שככל שתוכנית מנשיה תאושר לפני כן, מבחינת הרישום הם יישארו רשומים עד שאלופלט תאושר, נתקן זאת בהוראות התוכנית

רבקה פרחי: בסעיף 2 סטייה ניכרת להוריד את המילה עיקריים

חן אריאלי: הצבעה -

בעד: חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

נגד: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

1. לשנות את תכנית הבינוי ל-60% תכנית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים. יצוין שהתיקון לא משמעותי ואינו מצריך פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד, בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' - כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106'ב'	0015-26 - 6

5. לעדכן את מסמכי התכנית על פי המדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועדכון נספח העצים בהתאמה.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שכלל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת ויסייג את סעיף 6.13 לעניין רישום ההפקעה, באופן שהעירייה לא תוכל לבצע רישום בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 19 לפני פרסום למתן תוקף של תכנית אליפלט תא/4599.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק, בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.
10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1: היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' בטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.
20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
22. לתקן את סעיף 6.19 באופן התואם את טבלה 5, שכן שניוד כל שטח מתת הקרקע אל על הקרקע יהיה סטיה ניכרת.

תיקונים טכניים:

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

על החלטת הוועדה המקומית הוגשו עררים לוועדת ערר.

הדיון בוועדת ערר התקיים ביום 20.3.25.

ב- 12.8.25 ניתנה החלטת וועדת ערר שקבע שיש לפרסם את השינויים שנערכו במסמכי

התכנית לפי סעיף 106ב' לחוק.

מטרת הדיון ונושאי הפרסום מובאים בסוף הדריפט.

ביום 13.8.2025 ניתנה החלטת ועדת הערר בשבעה עררים שהוגשו כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תוכנית מנשיה תא/4408.

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

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

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

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



מס' החלטה 29/07/2026 6 - 226-0015	התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
--	---

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 13.8.2025 וכמפורט לעיל:

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

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

מס' החלטה 29/07/2026 60015-26 - 6	התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
---	--

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

התקן שיידרשו בהתאם לתקנות החנייה הארצית עבור השימוש הציבורי שייבחר במגרש.	זה.	מרתפים." בהתאם, בנספח התנועה של התכנית מצוינת דרישה והיצע של חנייה ציבורית מעל התקן בתא שטח 301 בהיקף של 100 מ"ח: סכנת נזק חניה עוברת - חנייה - 100 מ"ח <table><tr><th>דרישה חניה</th><th>יחיד</th><th>סכנת עיכוב</th><th>תוכן חניה</th><th>דרישה חניה</th></tr><tr><td>64</td><td>3200</td><td>1 : 50</td><td></td><td></td></tr><tr><td>30</td><td>300</td><td>1 : 20</td><td></td><td></td></tr><tr><td>100</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> הרצף חניה 180 נקודות חניה בשני מדרכי חניה (ב) חניון ציבורי בתכנית מנשיה (תא/4408): לפי הוראות תכנית מנשיה ניתן להקים חניונים תת קרקעיים במספר מגרשים, ביניהם במגרש 930. במגרש זה הוצגו בנספח התנועה 436 מ"ח לרכב פרטי, אולם בדיון להתנגדויות הדבר תוקן והוסבר שמספר מקומות החנייה במגרש יהיה עבור השימוש שייקבע בו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לאותו שימוש. 2. <u>הערכת הצורך בחנייה ציבורית במגרש 930:</u> על מנת להעריך את הצורך בחניות ציבוריות על-תקניות באזור, נבחן את השימוש בפועל ובפוטנציאל של ציבורים שונים בחניות כאלו: (א) תושבי נווה צדק: מספר בעלי תו חנייה מקרב תושבי השכונה: בשכונה המונה כ-2,700 משקי בית יש כ-1,400 תוים (ז"א כמחצית מסך משקי הבית). תושבי השכונה יכולים להשתמש כ"חניון קרוב לבית" אליו הם משויכים. יש מספר חניונים כאלה באזור: חניוני שוק הכרמל, חניון בית האצ"ל, חניון ליבר ועוד. מבחינת דפוסי השימוש בחניונים אלה (לפי נתוני אחוזות חוף), השימוש ע"י תושבים הוא נמוך. שעות השיא בשימוש הן דווקא	דרישה חניה	יחיד	סכנת עיכוב	תוכן חניה	דרישה חניה	64	3200	1 : 50			30	300	1 : 20			100				
דרישה חניה	יחיד	סכנת עיכוב	תוכן חניה	דרישה חניה																		
64	3200	1 : 50																				
30	300	1 : 20																				
100																						

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26
---	---

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

מס' החלטה 29/07/2026 6 - - '26-0015	התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות '106
---	---

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

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	29/07/2026
דיון בהתנגדויות 106ב'	6 - 0015-26ב'

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



מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 26-0015	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

א. שינוי תכנית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% בתכנית המופקדת ל- 60% בתכנית המאושרת:

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

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

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

ב. שינוי בנספח העצים מהתכנית המופקדת לתכנית המאושרת לאחר דיון בהתנגדויות:

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



נספח עצים מעודכן בתא שטח 930.

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
15-0015-26 - 6	דיון בהתנגדויות 106ב'

כן ראו הוראות פיתוח לחניון ציבורי בסעיף 4.5.2 לתקנון.

בסעיף 4.8.1 (תחת יעוד דרך מוצעת) :

"שימושים

...

מתחת לקרקע :

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

בסעיף 4.8.2 – הוראות בינוי בדרך מוצעת :

"2. הוראות לתא שטח 718 :

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

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

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

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

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

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

וזה גודל קטן מידי. בהתאם לסעיף 4.5.1 בהוראות "בתאי שטח 605-651 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי, מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי". מוצע להשתמש לטובת אחד מהשימושים שאינם חניון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לפרסם את השינויים המפורטים לעיל ואת מסמכי התכנית המתוקנים להתנגדויות לפי סעיף 106 (ב) לחוק לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התכנית ועל ידי מסירת הודעות לעוררים.

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

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

ליאור שפירא : מאושר בזאת לפרסם 106ב'.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

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

להלן הפרסום הנדרש לפי סעיף 106(ב) לחוק-

1. תיקון הוראות סעיף 1.6 בתכנית וקביעת יחס של שינוי לתוכנית תא/3501 ;
 2. שינוי וגמישות במיקום השטח הציבורי הפתוח בתחום תא שטח 301, שבתכנית תא/3501
 3. הוספת סימון הנחיות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תא שטח 930 בתשריט והוספת הוראה בתקנון לפיה "באזור זה (בחלק הצפוני של המגרש) יפותח שטח פתוח רציף בהיקף של לפחות 600 מ"ר שיהיה פתוח לציבור מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי."
 4. ביטול איסור על גדרות בתחום תא שטח 301, שבתכנית תא/3501
 5. ביטול זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 301, שבתכנית תא/3501
 6. הוספת הוראה מחייבת לפיה יישמר מעבר לציבור דרך מגרש 930 - המעבר יפתח מחוץ לשעות הפעילות של המוסד הציבורי, מיקומו יהיה ככל הניתן בהמשך לרחוב שמרלינג.
 7. בתא שטח 930 : יתווסף שימוש לחניון ציבורי עבור כ- 100 חניות בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י תקן למוסד הציבורי.
 8. תתווסף הוראה לפיה מיקום הכניסה והיציאה לחניון בתא שטח 930 יהיה מרחוב המרד ו/או מרחוב החומה. המיקום הסופי ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
 9. הגדלת תכסית הבינוי בתא שטח 930 מ- 50% ל- 60% ללא הגדלת זכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבינוי.
 10. פרסום סקר ונספח העצים המתוקן ופרסום נספח הבינוי המנחה שתוקן בעקבותיו.
- ב. כמו כן ונוכח טעות הסופר שנפלה בתכנית המופקדת שוקלת הועדה לתקן את טבלה 5 ולהוסיף את השטח הנדרש לטובת שימושים בתת הקרקע שהוגדרו בהוראות התכנית המופקדת: חניון ציבורי, מקלט ציבורי, מתקנים ואיחסון לוגיסטי בתאי שטח 651-650, 718 כדלקמן ולפרסם על פי סעיף 106(ב) לחוק כמפורט מעלה :

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
15-0015-26 ב' - 6	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

ל-106ב' הוגשו 6 התנגדויות:

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

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות א. ברזילי בעז ויששכר ישכר

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'
---	--

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

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106'ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26'
--	--

	לשרת גם אותם.	החלק המזרחי של מגרש 930 כריאה ירוקה וגן שכונתי.
--	---------------	---

התנגדות ב . גוב אלמוגים

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

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

המלצה	הערות	התנגדות:
-------	-------	----------

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26
---	---

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

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - - 106-0015
---	--

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

התנגדות ד. גיא יקותיאל

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

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26ב'
---	---

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

התוכן 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 6 - 0015-26ב'
---	---

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

התנגדות ה. בית המגן פרויקטים ונכסים בע"מ

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

התוכן מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'	מס' החלטה 29/07/2026 507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות 106ב'
--	--

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

התנגדות 1. צביקה גור

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

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
6 - 0015-26	דיון בהתנגדויות 106'ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

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

ירד מסדר היום

משתתפים:

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
7 - 7 - 0015	דיון בהפקדה

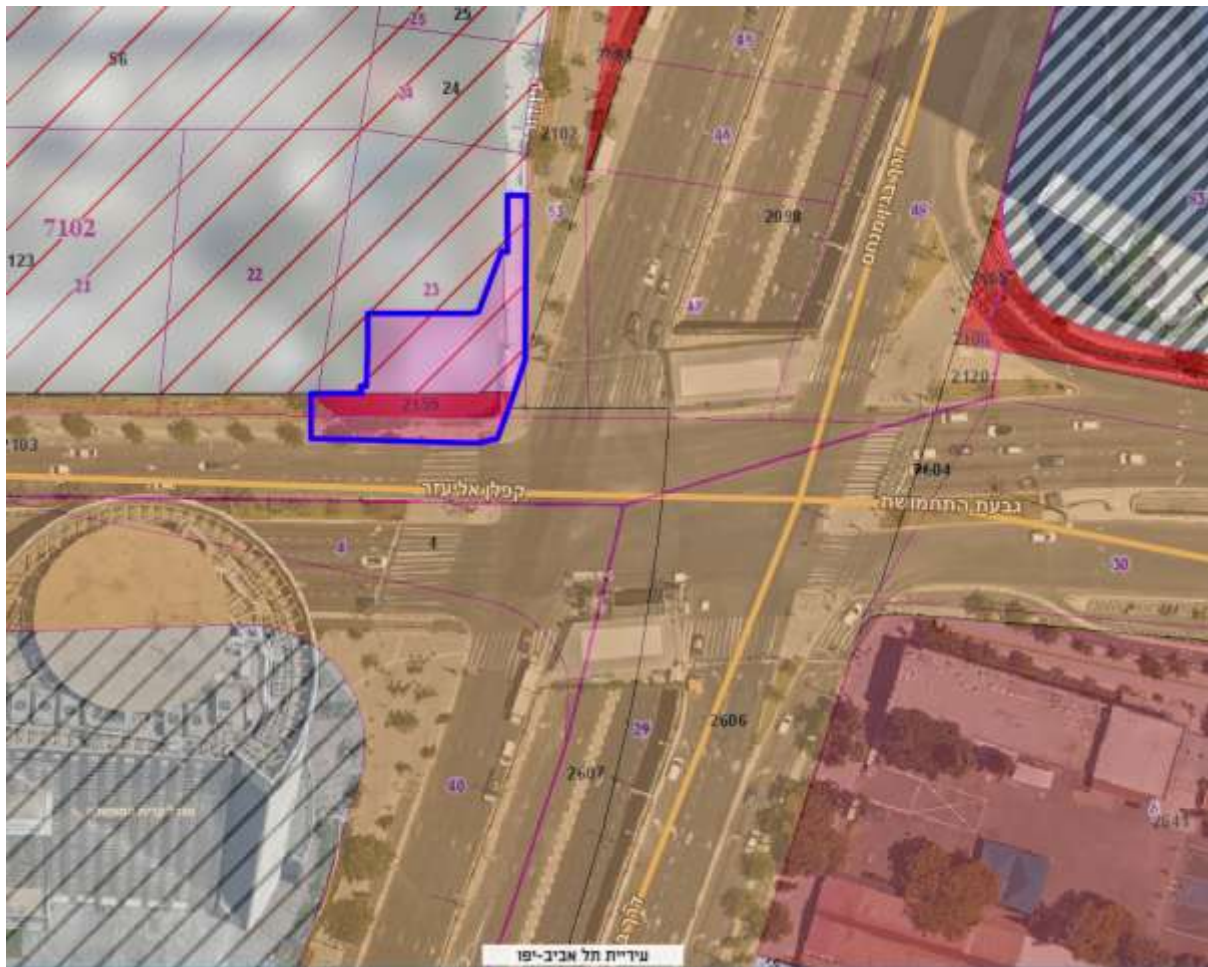
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

פרטים: בהתאם להחלטת הועדה למתקנים בטחונים (ולמ"ב) בישיבה שהתקיימה בתאריך 15.02.2024 בה נקבע כי: "יש להתחיל את התהליכים הסטטוטוריים הנדרשים על מנת להשלים את הקמת המדרכה והסדרת הצומת."

מיקום: דופן צפון מערבית של צומת קפלן / בגין. בשטח "הקריה".

כתובת: קפלן אליעזר 31

מפה:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7102	מוסדר			23

שטח התכנית: כ- 0.757 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית ת"א - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
726-0015 - 7	דיון בהפקדה

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל: התכנית ממקמת בפינת בצומת קפלן / דרך בגין. צומת זו בעלת נפחי הולכי רגל גבוהים, רוחב המדרכה שאינו מאפשר מרחב בטוח להולכי רגל ולרוכבי אופנים. המבנה הקיים במגרש נקרא בית ונגאל ממוקם בתחום "הקריה" הצבאית ומשמש משרדי צה"ל. ביום 15.02.2024 הוחלט ע"י הולמ"ב על הריסת המבנה ליצירת רחבה להולכי רגל, לצורך שמירה על בטיחות הולכי רגל תנועה רכה, וחיילי צה"ל.

מדיניות קיימת: בטיחות הולכי רגל ותנועה רכה מהווה חלק ממדיניות הפיכת הפירמידה, בה הולכי הרגל בראשה. הרחבת המדרכה בצומת יהיה מענה לצרכי בטיחות הולכי רגל והמתנה בצומת, בהשלמה לעבודות שדירת הקריה. התכנית מקודמת בהתאמה למסמך מדיניות תא/9056 – תכנית אב למחנה רבין, החלה בשטח זה, אשר אושרה בוועדה המקומית ביום 30/04/2014.

התוכן	מס' החלטה
507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן	29/07/2026
דיון בהפקדה	7 - 0015-26'

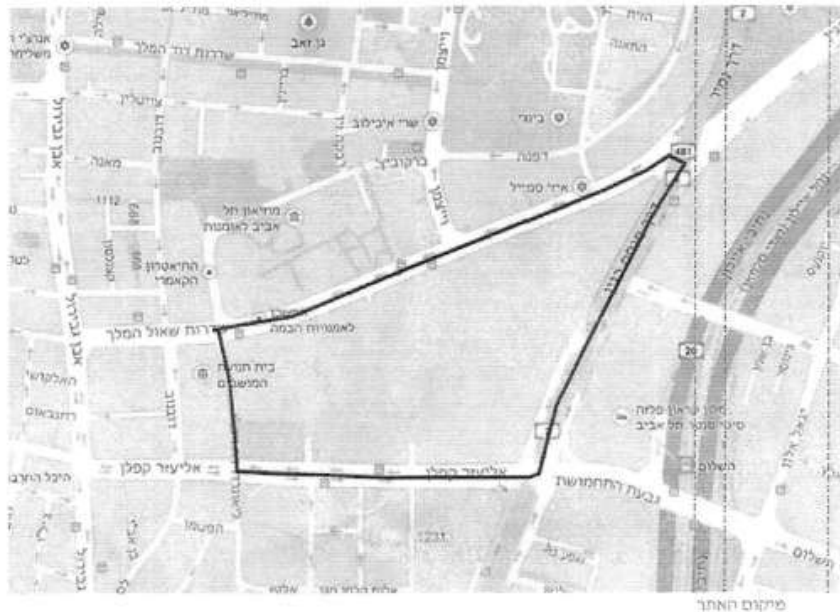
התוכן	מס' החלטה
תכנית אב למחנה רבין	30/04/2014
דיון באישור תכנית אב	9 - 0011-14'



(id.8953)0018 - ארגז_F
9056

תא/9056

מיקום:



בצפון: שדי שאול המלך

בדרום: רח' קפלן

במערב: רח' ליאונרדו דה וינצ'י

במזרח: שדי בגין

שטח התכנית: כ- 200 דונם.

מתכנן:

- אגף תכנון העיר – מחלקת תכנון מרכז
- מנעד - מקום, נוף, עיר, אדם. [תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף ויאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ]
- מתן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
- שימור - אדריכל גיורא סולר (סקר שימור לתקופה הטמפלרית), אדריכלית שרי מרק (סקר שימור לתקופת הקמת המדינה)
- סקר עצים - אגרונום דוד ערן

בעלות: מדינת ישראל

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 57

מס' החלטה	מס' התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
7 - 0015-26	דיון בהפקדה

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14

הליך התכנון:

בהתאם לסיכום בין עיריית תל אביב יפו, רמ"י, צה"ל ומשרד הבטחון הוחלט כי עת"א תתכנן את תכנית האב למחנה לשנים הבאות וזאת מתוך ראייה עירונית כוללת המביאה בחשבון את כלל מערך השיקולים העירוניים.

תכנית האב תהווה מסמך מדיניות שינחה את התכנון הסטטוטורי לשנים הבאות ולאורה יבחנו השלבים הבאים של התכנון לכשתתקבל ההחלטה על ידי הגורמים המוסמכים לפינוי חלקים נוספים של המחנה והסתכם לשימושים אזרחיים.

תכנית האב מקודמת מזה כשנה על ידי אגף תכנון העיר ובהנחיית ועדת היגוי רחבה בראשות מהנדס העיר שבה חברים גם נציגי משרד הבטחון, רשות מקרקעי ישראל, צה"ל, מתכנת מחוז ת"א בלשכת התכנון המחוזית ונציגת המועצה לשימור אתרים.

רקע היסטורי:

בשנת 1871 הוקמה במתחם, המושבה הטמפלרית שרונה לפי מערך הבינוי של רחובות צולבים שתכנן תיאודור זאנדל. המושבה הייתה מועצה מקומית עצמאית ולא נכללה בתכנית גזס [1929]. בשנת 1939, עם פרוץ מלח"י השנייה, המושבה הוקפה על ידי השלטון הבריטי בגדר והפכה למחנה מעצר עבור יושביה הגרמנים. בהמשך המלחמה הוגלו מהארץ מרבית התושבים. עם תום המלחמה, בשנת 1945, הוקם במקום הבסיס הצבאי הבריטי הראשי שהיה מחנה מגודר צמוד לעיר. בשנת 1948, עם הקמת מדינת ישראל, קרקעות הטמפלרים הועברו לבעלות עיריית ת"א. תוספת הקרקעות הכפילה את שטחה של העיר ואיפשרה את התפתחות העיר מזרחה. בשנת 1953 הסכימה עיריית ת"א למעבר המטכ"ל [ולאחר מכן מטה חיל האוויר] לקריה תמורת פינוי 'מחנה יונה' [גן העצמאות].

בשנת 1992 עם הכנתה של תכנית תא/2270 [תב"ע דרום הקריה] החל תהליך איזורח המחנה ומתחם דרום הקריה פונה לטובת שימושים אזרחיים. התכנית עודכנה בשנת 2006 [תא/3000]. בשנת 2012 אושרה להפקדה תכנית הכנרת האזרחית בפינה הדרום מערבית של המחנה ושטח זה פונה והפך זמנית לחניון עד לתחילת הבניה האזרחית במקום, בנוסף נחתם בשנת 2013 הסכם לפינוי בשלבים של מתחם נוסף מתחום המחנה בהיקף של כ-35 דונם – תכנית קרן הקריה, אשר אושרה על ידי הועדה המקומית להפקדה.

מצב השטח בפועל:

מבחינה עירונית, המתחם הינו מחנה צבאי סגור מוקף גדר היוצר נתק עירוני משמעותי ביותר באזור מרכזי בעיר. למתחם מתנקזים רחובות חשובים המקשרים את ת"א-יפו עם הערים השכנות והופכים לרחובות מרכזיים בלב העיר – רח' קפלן, שד' בגין ושד' שאול המלך.

מבחינה שימושי הקרקע, המחנה הינו בשימוש משרד הבטחון וצה"ל ומתקיימים בו מתקנים בטחוניים מרכזיים בעלי חשיבות לאומית. מבין המבנים המרכזיים הקיימים במחנה ניתן למנות את מגדל המטכ"ל בניין המטכ"ל הישן [בניין 22], מגדל המרגנית ומגדלי הכנרת הצבאית. בסה"כ קיימים במחנה מאות אלפי מ"ר בנויים המשמשים לתעסוקה הבטחונית ומשרתים בו אלפי חיילים ועובדי מדינה. לצד המתקנים הבטחוניים המשמעותיים קיימים במחנה מבנים נוספים במצב ירוד, צריפים ומבנים מאולתרים.

סביב המתחם מקודמים פרויקטים שונים בשלבי תכנון שונים – סיכום סך כל הפרויקטים האלה מראה כי האזור עתיד לאכלס מספר תושבים ומועסקים גדול. בקירבה המיידית למתחם הקריה צפויים לגור עם מימוש כל הפרויקטים המתוכננים כ-21,000 איש, אליהם יתווספו כ-70,000 מועסקים. כך למשל, אל מול המחנה הקיים ממומשת בימים אלה תכנית דרום הקריה שרונה [תכנית תא/3000]. התכנית כוללת כ-650 יח"ד וכ-354,000 מ"ר לתעסוקה.



מראה האתר ממגדלי דרום הקריה

מבחינת מערך התנועה הפנימי, המחנה נשען על שלושה שערי כניסה עיקריים [שער בגין, שער שאול ושער קפלן] ורחוב ב' [הקרוי גם רחוב לוחמי חטיבות תש"ח] המקשר ביניהם. במחנה קיימים אלפי מקומות חניה.

בתחום המחנה קיימים מספר של מבנים טמפלריים לשימור רובם ניצבים לאורך הרחוב ההיסטורי המהווה את המשכו של רחוב דוד אלעזר ולאורך רחוב קפלן. כמו כן, קיימת בתחום המחנה כמות משמעותית של עצים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות על המתחם הינן:

- תמ"מ 5 – המתחם מצוי בתחום 'מע"ר מטרופוליני מוטח תחבורה ציבורית'.
- תא/5000 – המתחם מצוי בתחום 'אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים'. בצמוד למחנה ממוקמים אזורי מגורים בבניה מרקמית למגורים ומוסדות ציבור עירוניים. הבניה במתחם מוגדרת כבניה מגדלית 'מעל 40 קומות' סביב לב המתחם המוגדר כ'אזור פעילות מיוחד' וכ'מרקם בנוי לשימור'.
- בתשריטי התכנית מסומן המשכו של רחוב וייצמן כ'רחוב עירוני' החוצה את הקריה מדרום לצפון.
- תא/2651 – הרחבת שד' בגין מערבה.
- כנרית אזרחית - תכנית בהכנה הכלולה במתחם לתכנון. התכנית כוללת בינוי של 28,000 מ"ר לתעסוקה ו-30,000 מ"ר למגורים [כ-380 יח"ד].
- קרן הקריה – תכנית בהכנה הכלולה במתחם לתכנון. התכנית כוללת בינוי של 169,000 מ"ר לתעסוקה ו-58,000 מ"ר למגורים [כ-700 יח"ד].
- למרות האמור לעיל, יש לציין כי אין כיום תכנית סטטוטורית תקפה בתחום המחנה המאפשרת מכוחה הוצאת היתרי בניה.

מס' החלטה

30/04/2014

9 - '14-0011



יתרונות המתחם:

- מיקום מרכזי ונגיש לתעסוקה ולמגורים. סמוך למוקדי תחבורה מכל הסוגים – רכבת כבדה ואוטובוסים [תחת השלום], רכבת קלה [הקו האדום והקו הירוק], רכב פרטי [נתיבי איילון] ואופניים.
- סמוך למוקדי תעסוקה ומסחר כגון מרכז עזריאלי וסמוך למוקדי תרבות כגון המוזיאון העירוני, תיאטרון הקאמרי ומוקדים ציבוריים אחרים, ביה"ח איכילוב ובית המשפט המחוזי.
- גובל ברחובות ראשיים בעיר – שד' שאול המלך, רחוב קפלן [ורחוב דזינגוף בהמשכו] ושדרות בגין המובילות לרחוב המסגר ורחוב אילת.
- סביב המתחם מקודמות תכניות משמעותיות לתעסוקה ולמגורים כגון שפע טל, השוק הסיטונאי, הזרוע הצפונית של המע"ר ופינוי-בינוי דפנה.

חסרונות המתחם:

- המתחם מהווה חץ פיזי ותפיסתי בין חלקי העיר. המחנה הסגור מונע את קיומו של רצף פעילות עירונית בין לב העיר למע"ר ומונע את האפשרות למקם שימושים ומרחבים ציבוריים שיתרמו לעיר ולתושביה, מעין "חור שחור" פיזי ותודעתי בלב העיר.
- חלק מהרחובות הסובבים את המתחם מהווים דרכים מוטי כלי רכב פרטי, והמרחב הציבורי המוקצה עבור תולכי הרגל ורוכבי האופניים מצומצם ביותר.
- הבניה במתחם לאורך השנים הונחתה משיקולים בטחוניים ולאוו דווקא משיקולים עירוניים.
- המתחם נמצא ברשות גורמי ממשלה וצבא ו"שיחורור" לטובת העיר תלוי במדיניות ושיקולים לאומיים שאינם בשליטת העיריה.

התכנון המוצע:

עבודת הלימוד המעמיקה של המתחם וסביבתו העלתה כי למתחם חשיבות כלל עירונית וכלל מטרופוליטית ותכנונו מהווה הזדמנות חד פעמית לחבר את כל חלקי המעיין יחדיו למרכז העיר ליצירת **מרכז עירוני מטרופוליטי**. התכנית, אם כן, מתעתדת לחפוף את המתחם ממקום היוצר נתק עירוני למקום היוצר **מחבר עירוני**.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
726-0015 - 7	דיון בהפקדה

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 14-0011

מבחינה כלל עירונית, התייחסות לצפון הקריה ולדרומה כיחידה תכנונית אחת, מתחם אחד בלב המע"ר.



לאחר סיום עבודת הלימוד וניתוח המתחם וסביבתו נוסח חזון למתחם:
יצירת מרקם בינוי בלב המע"ר של תל אביב כמתחם איכותי, חדשני ומעורב שימושים בעל זהות מקומית-קהילתית שמתפקד כמחבר עירוני, מהווה חלק אינטגרלי מהפעילות העירונית ומשלב את שימור ערכי המקום יחד עם עוצמות בניה גבוהות.

חזון התכנית יוגשם על ידי השגת המטרות הבאות:
א. יצירת רצף עירוני בין המע"ר ללב העיר ובין המתחמים השונים במע"ר.

- הגדרת המתחם כאזור עם עדיפות להולכי הרגל.
- המשך רחובות ומעברים קיימים שכיום נעצרים בחומות המחנה הצבאי, ויצירת קשרים חדשים רבים ומגוונים בין המתחם לסביבתו עבור הולכי הרגל והאופניים, בדגש על גשרים.
- בחינת האפשרות לפתיחת מעבר ציבורי לאורך המשך הציר ההיסטורי [רחוב דוד אלעזר] בתיאום עם הצבא ומשהב"ט. הרחוב, אשר יתוכנן כמדרחוב להולכי רגל, יקשר בין מתחם דרום הקריה למוזיאון העירוני ולרח' וייצמן.
- קביעת חתכי הרחובות קפלן ושד' שאול המלך באופן המדגיש את היותם רחובות עירוניים.



המתחם כמחבר היוצר רצף עירוני

- ב. יצירת מגוון של חללים ציבוריים ברורים, מוגדרים ומאופיינים בהתאם למקומם ותפקידם במרחב העירוני.
- הקמת מערך של מרחב ציבורי עשיר המורכב מרחובות ושדרות, גנים וגינות כיס, כיכרות ורחבות עירוניות.
 - הקמת גן מרכזי משמעותי המשכי לגן שרונה, שיהווה לב למתחם שרונה כולו, אשר רחוב קפלן יעבור בתוכו.
- ג. יצירת עירוב שימושים משוכלל ומוקד פעיל 7/24 בקנה מידה עירוני ומטרופוליני.
- עירוב השימושים השונים [תעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות ותרבות] במבנים סמוכים וגם בתוך המבנים עצמם.
 - הגדרת הדפנות המסחריות והפעילות בבינוי המתוכנן. המסחר כוזר לפעילות עירונית.
 - פיתוח מבני הציבור המשולבים במרקם הבנוי ויוצרים דפנות עירוניות.
- ד. עיצוב המתחם באופן שיתאים ויבטא את המפגש בין המע"ר המגדלי ושימושיו לבין מרקמי המגורים הנמוכים של לב העיר
- חיזוק שפת המע"ר: מארג של מתחמים מגדליים סביב גנים פנימיים [גן נעול] הקשורים ביניהם.
 - בינוי מגדלי על גבי קומת מסד המגדיר את גן שרונה ומהווה השלמה לבינוי המתוכנן בדרום הקריה.
 - שימור רוב המבנים הטמפלריים ומספר מבנים מראשית ימי המדינה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 - תא/5256 - כיכר קפלן
7 - 0015-26	דיון בהפקדה

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14



תעסוקה:

- התכנון המוצע מתבסס על תמהיל המע"ר בעיר ועל פיו 75% מהמתחם יהיו ב ייעוד למסחר ותעסוקה. וכולל כ-802,000 מ"ר לתעסוקה המתאימים לכ- 27,000 מועסקים.
- בשלבים הראשונים בהם החלק מהמבנים הצבאיים והבטחוניים יישארו במקום, הם ישולבו במערך הבינוי המע"רי בעיר.

מגורים:

- התכנון המוצע מתבסס על התמהיל האמור לעיל ועל פיו כ- 25% מהמתחם יהיו בייעוד למגורים וכולל כ- 239,000 מ"ר למגורים, שהינם כ-2,500 יח"ד (שטח יח"ד ממוצע כ- 65 מ"ר)
- התכנון המוצע יוצר מערך **מגורים צפוף** אשר ימצה היטב את המיקום המרכזי של המתחם ויתרום לפעילות העירונית במרחב הציבורי.
- התכנון המוצע כולל מגוון של צורות מגורים - במגדלים, בבניה מרקמית, דירות להשכרה, דיור בר השגה ומעונות סטודנטים בבנין המטכ"ל הישן [בניין 22].
- היקפי המגורים מהווים בסיס להיווצרות קהילה וזהות מקומית, שמצריכים בתי ספר ומוסדות ציבור אחרים.

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14



שטחים ציבוריים בנויים:

- התכנון המוצע מתבסס על פרוגרמה לשטחי ציבור נדרשים כ- 6% מהמתחם בייעוד למבני ציבור וכולל כ-71,000 מ"ר לייעוד זה.

שטחים ציבוריים פתוחים:

- התכנון המוצע כולל את הקמתו של גן שרונה באופן המשכי לגן הקיים במתחם דרום הקריה, כך שרחוב קפלן יעבור בין שני חלקי הגן. גנים נוספים שיוקמו הם גן ראש הממשלה, שהינו גן היסטורי מרובה עצים בוגרים הממוקם מאחורי וילת ראש הממשלה וגן הפרקליטות שבמזרח המתחם. לצד הגנים מתוכננות כיכרות עירוניות כגון כיכר ראש הממשלה התחומה על ידי מבנים טמפלריים. בין הכיכרות והגנים מתוכנן מערך של רחובות, שדרות ומדרחובים שיחד ייצרו מרחב ציבורי עשיר ומגוון.

סיכום שטחים במתחם הקריה					ייעוד
שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	חלק יחסי (%)	שטח (דונאם)	
481,000	321,000	802,000	73%	104.8	מסחר ותעסוקה
167,000	72,000	239,000	21%		מגורים
43,000	28,000	71,000	6%	17.5	מבני ציבור
691,000	421,000	1,112,000	100%		סה"כ

- שטחי הבניה הנ"ל כוללים את שטחי הבניה העיקריים במתחם קרן הקריה (כ-243,000 מ"ר) והכנרת (כ-60,000 מ"ר).

גמישות:

היקפי הבניה האמורים לעיל יבחנו שוב על ידי הועדה המקומית לעת אשור תכניות מכח מדיניות זו, במסגרת בחינה זו תתכן הגדלת היקף הזכויות בעד 10% וכן יבחן תמחיל השימושים המוצע במדיניות הנדונה ויותר שינוי בתמחיל באשור הועדה המקומית.

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14



סיכומת המרחב הציבורי המוצע

תנועה:

תכנון התנועה המוצע כולל פיתוחם של מספר רחובות עירוניים בתוך המתחם ומדרחוב מרכזי לאורך הרחוב ההיסטורי. הגישה אל החניונים התת קרקעיים והמוצעים תהיה דרך רחובות אלה וכן דרך השיקוע הקיים בשד' בגין ודרך המפלס התת קרקעי הקיים במתחם דרום הקריה.

רחובות קפלן ושד' שאול המלך יתוכננו תוך הדגשת מקומם של הולכי הרגל והאופניים ברחוב ושימור העצים הקיימים. מעברי חציה רחבים במיוחד ומרוצפים יאפשרו חציה נוחה ורציפות בהליכה.

חניה ושרות:

האזור יתוכנן כאזור מוטו הולכי רגל והינו בסמיכות מיידית למוקדי תחבורה ציבורית קיימים ועתידיים – רכבת כבדה, רכבת קלה ואוטובוסים. לפיכך, מוצע לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי התעסוקה במתחם ובהתאם לכך מתוכננים חתכי הרחובות המובילים והגובלים במתחם. כל אזור בתכנית, מתוכנן כך שיוכל להיות משורת באופן עצמאי ובלתי תלוי במתחמים שלידו, הן לצרכי רכב שרות והן לצרכי חניה בהיקפים שידרשו. בנוסף יש לציין כי מאגר החניה הציבורית בשרונה, הכולל כ 10,000 מקומות חניה נועד מראשית תכנונו לתת מענה גם לשטחי צפון הקריה.

שימור:

מעבר להיות המתחם חלק מהמושבה הטמפלרית שרונה, עיקר חשיבות המתחם בהיותו מייצג את הבניה הממסדית של תקופת ראשית המדינה ומספר באמצעות מערך הבינוי ומערך השטחים הפתוחים את סיפור הקמת מוסדות השלטון בראשית הקמת מדינת ישראל. במתחם מבנים לשימור המשתייכים לשתי קבוצות עיקריות:

- מבנים טמפלריים - כ- 15 מבנים מרביתם ממוקמים לאורך הרחוב ההיסטורי ולאורך רחוב קפלן. החשוב מביניהם הינו בית משפחת אברלה, אשר שימש כמשכנם של ראשי ממשלות ישראל בעת שהייתם בקריה. התכנית ממליצה על שימור מרבית המבנים הללו.
- מבנים בטחוניים - כמה מבנים, בניהם מבנה המטכ"ל הישן [בניין 22], מגדל המרגנית ומספר מבנים תת קרקעיים.

- כמו כן, קיימים במתחם עצים רבים שישומרו ברובם במסגרת התכנית.

שלביות:

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14

מחנה הקריה מורכב מכמה מתחמי משנה אשר יפוגו ויאוזרחו בשלבים שונים. בשלב הראשון פונה מתחם הכנרת האזרחית [מתחם ליאונרדו] ולאחריו צפוי להתפנות מתחם 'קרן הקריה'. המתחם הצפוי להתאזרח לאחר מכן, כבר בשנים הקרובות, הוא 'צפון קפלן', שהינו רצועה ברוחב 80 מ' לאורך רחוב קפלן. בשלבים הבאים אנו צופים כי יפונה לב המחנה ובו מגדל המרגנית ובניין 22 וכך יוותרו שתי ליבות צבאיות/ביטחוניות במזרח המתחם [בניין המטכ"ל החדש] ובמערבו [הכנרת הצבאית]. השאיפה התכנונית היא כי ניתן יהיה לחצות את המתחם על פני הקרקע במעבר אזורי לאורך הרחוב ההיסטורי כבר בשלבים הראשונים וזאת בכפוף לפתרון, תכנוני, עיצובי ובטחוני בתיאום עם מערכת הבטחון.



עקרונות התכנון למתחם 'צפון קפלן':

התכנון המוצע למתחם מייעד בינוי מגדלי אינטנסיבי במזרח המתחם בצומת הרחובות בגין וקפלן והמשך 'גן שרונה' במערב המתחם. הבינוי האינטנסיבי כולל בינוי מגדלי עד לגובה של כ- 60 קומות שיוקם על גבי קומת מסד מסחרית ופעילה. בהתאם לשפת הבינוי המוצעת למתחם הבינוי יקיף כיכר פנימית אשר בה ימוקם מבנה ציבור משמעותי. המתחם יוקשר למדרכה המזרחית של שד' בגין ולמתחם עזריאלי הקיים בגשר מעל שד' בגין. סה"כ השטחים המוצעים למתחם 'צפון קפלן' הינם כ-175,000 מ"ר בתמהיל מע"רי: תעסוקה ומסחר – כ-125,000 מ"ר [כ-4,200 מועסקים] מגורים כ-40,000 מ"ר [כ-430 יח"ד]



צומת בגין/קפלן והגשר לכיוון מרכז עזריאלי

ח'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את תכנית האב למחנה רבין ולהעביר את מסמכי התכנית לאשור לשכת התכנון המחוזית.
תנאי לקידום תכניות מפורטות בתחום התכנית, חתימת הסכם שמגדיר את המשימות והתמורות במונחים
ציבוריים, עירוניים ותחבורתיים, בדומה להסכם דרום הקריה.

בישיבתה מספר 0011-14' מיום 30/04/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' שי בוכמן: מציג את עקרונות תכנית האב.
רון כינורי: מציג את התכנית.
דורון ספיר: מציע שבמסגרת יח"ד שיתרו במתחם יקבעו גם יח"ד לדיון בר השגה לשכירות.
אחרון מדואל: מבחינת המבנים שישארו במקום, האם ישאר המגדל הגבוה, הבנין של משרד הבטחון
והמגדל של חיל האוויר?
ראובן לדיאנסקי: החיבור בין שרונה לאזור הקריה בעיקר לחלק של הטמפלרים איך זה יתרחש?
שי בוכמן: מעל פני הקרקע יתאפשר מעבר הולכי רגל ע"י רמזורים ומעברי חציה בתת הקרקע. יתאפשר
חיבור לכלי רכב בין שרונה וצפון הקריה. מגדל המרגנית ישאר עפ"י החצעה ולא יחרס.
יאיר אביגדור: כל הרחובות הפנימיים ימשיכו את הגריד של שרונה ויהיו בין שלושה לארבעה מעברי חציה.
מיכאל גיצין: כמה מבנים טמפלרים יש? כמה ישארו? ואיזה שימושים יהיו לאלו שנשארו?
שי בוכמן: 15 מבנים קיימים וישארו כ-13.
יאיר אביגדור: לגבי שימושים אנחנו מציעים שימושים של מבני ציבור וגם מסחר. כל מבנה שיתפנה
בהתאם לנתונים יהיה אפשר להחליט האם הוא מסחרי. בכל מקרה מבחינת היקפי בניה מבני ציבור נענים
במגרשים אחרים ולא במבנים טמפלרים שהם מבנים קטנים. בית ראש הממשלה לדוגמא ישמש בוודאות
למבנה ציבורי אולי כמוזיאון לתולדות המקום.
תמר טוכלר: כעקרון מברכת על התכנית אבל התכנון הזה משפיע על הציר של דוד אלעזר מקבלים אתו
בשלמותו, בתוכנית הזו חלק מהציר הזה נפגע. אני מבקשת לשקול ולהשאיר את המבנה הפינתי בית ואנגל
בפינת דרך בגין וקפלן, עד שיושלם ההליך הסטטוטורי אנחנו מבקשים לא להרוס מבנים. המבנה השני
לאורך רח' דוד אלעזר בפועל המגדלים יהיו מאוד צמודים ואנחנו מבקשים לא להרוס מבנים באזור זה
מאחר ולמקום יש ערך היסטורי על כן אנחנו מבקשים לשמור את רח' קפלן.
ראובן לדיאנסקי: בתכנית אחוז בניה למגורים עומדת על 25% וכאן יש הזדמנות להגדיל ולשנות את
התמהיל פחות עסקים ויותר מגורים ב-30% באזור כזה מיוחד ומרכזי.
עודד גבולי: אפשר לבחון את הנושא הזה.
דורון ספיר: הנושא יבחן וכן הנושא של דיון בר השגה להשכרה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
7 - 0015-26	דיון בהפקדה

מס' החלטה
30/04/2014
9 - 0011-14

מיכאל גיצין: בנוגע למבני הטמפלרים האם יש אפשרות כאן לקבוע כבר בשלב זה את העדפה בין ציבורי למסחרי?
אורלי אראל: מהניסיון של השימושים הציבוריים שנכנסו לשרונה ולמתחם התחנה יש הבדל בין שימושים ציבוריים שהוצעו ולבין מה שמומש בפועל. לשרונה למשל נכנס הטכניון. מוקדם עדיין לקבוע איזה סוג שימוש יהיה, מאחר וכרגע אנחנו במסמך המדיניות.
הנושא של שימור שני המבנים שהוזכרו קודם לכן, נדון במסגרת של צוות העבודה, המבנים לשימור הם המבנים לאורך קפלן והמשך רח' דוד אלעזר, לגבי הבנין הבודד בצומת קפלן הצוות בעד הריסתו ובנית כבר ציבורית רחבה בפינת הרחובות.

הועדה מחליטה:
מאשרים את עקרונות המדיניות המוצעת.
תבחן הגדלת מרכיב המגורים מעבר לאמור במדיניות זו. במסגרת התוכניות המפורטות תבחן תוספת יחידות דיור מעבר למוצע במסמך בכפוף למדיניות דיור בר השגה כפי שמאושרת מעת לעת ע"י מועצת עיריית ת"א-יפו.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארטון גלעדי, מיכאל גיצין, אסף זמיר, שמואל גפן ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	507-1336783 תא/5256 - כיכר קפלן
726-0015 - 7	דיון בהפקדה

התכנית המוצעת: התכנית מציעה יצירת אזור שהייה ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים באמצעות שינויי יעוד לייעוד "כיכר עירונית". התכנית קובעת מבנה להריסה, היתר הריסה יתבצע בסמכות הולמ"ב. לאחר ההריסה יגרע השטח מתחום המחנה הצבאי, והפיתוח יבוצע ע"י עיריית תל אביב. השטח יפותח לכיכר עירונית רק לאחר הריסת המבנה הקיים בשטח התכנית.

מצב תכנוני קיים: ייעוד קרקע "הקריה" ו "דרך מוצעת"

מצב תכנוני מוצע: ייעוד קרקע "כיכר עירונית" ו "דרך".

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: החלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 03/06/2024 : קיימת התאמה למדיניות העירונית בנוגע לבטיחות הולכי רגל, לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע: ל.ר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית

בישיבתה מספר 726-0015 מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית. ככל שמסמכי התכנית לא יועברו לועדה המחוזית עד ל- 1.9.26, התכנית תוחזר לדיון לועדה המקומית. בחודש אוקטובר יוצג לועדה מימוש מדיניות תכנית אב למחנה רבין שאושרה בשנת 2014

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדראן, דייבי דישטניק, חיים גורן

התוכן מס' החלטה _____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 0015-26
--	---

מסמך מדיניות נאות אפקה ב'



מיקום: שכונת נאות אפקה ב'

כתובת:

צפון ומערב: רח' בני אפרים
מזרח: רח' משה סנה ופנחס רוזן
דרום: רח' אברהם שלונסקי

שטח: 330.00 דונם

צוות התכנון:

תכנון ואדריכלות – מסטר גל אדריכלים בע"מ
יעוץ נוף – טל רוסמן
יעוץ תנועה – אופיר הילברט-אורן דביר
יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – סטריטלייט
הדמיות – ליאור אוסליק

מצב קיים:

שכונת נאות אפקה ב', המשולבת ברצף שכונות עבר הירקון אשר מאופיינות בחתך חברתי-כלכלי גבוה יחסית לאזורים אחרים בעיר ובאופי שכונתי-פרברי, תחומה על ידי רחובות ראשיים, מאופיינת בטופוגרפיה משמעותית, שלד ירוק דומיננטי, ובינוי בעל עושר וגיוון טיפולוגי. השכונה מתפרסת על שטח של כ-300 דונם ומתאפיינת בבינוי מגוון, בטיפוסי בניה רבים ושונים – בעיקר בניה רוויה במספר קומות משתנה משנות ה-70, ה-80 וה-90, וצמודי קרקע וותיקים בשיכון הצי"י. בימים אלו השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים, ומקודמים בה כ-40 היתרי בניה מכח תמ"א 38. רבים מבינוי המגורים בה עתידיים להיהרס ולהיבנות מחדש בשנים הקרובות ובכך לשנות את פני השכונה וגודל האוכלוסייה. נכון לשנת 2025, השכונה כוללת אוכלוסייה של כ-5,240 תושבים, המתגוררים בכ-1,900 יחידות דיור. היא מאופיינת במשקי בית בינוניים, כ-2.7 נפשות בממוצע, הגדולים יחסית לממוצע העירוני העומד על 2.3 נפשות בממוצע. בשכונה יש אחוזים גבוהים של משפחות עם ילדים, וכן אוכלוסיית אזרחים ותיקים. גודל הדירה הממוצע הוא 113 מ"ר לעומת הממוצע העירוני העומד על 87 מ"ר.

מוסדות הציבור המשרתים את השכונה נמצאים מחוצה לה, בעיקר בקרית החינוך בנאות אפקה א' שם ממוקם בית הספר התיכון, ובבית ספר יסודי אחרוזי בתל ברוך, ומוקדי המסחר העיקריים המשמשים את התושבים נמצאים בנאות אפקה א' (גולף כיתן) ומיקאדו-סנטר בתל-ברוך צפון. התסקיר החברתי שנערך במאי 2025 עבור היחידה לתכנון אסטרטגי לצורך איפיון המצב הקיים בשכונה, וכלל פגישת היכרות והתנעה עם ועד השכונה, סיור של הצוות עם תושבות בשכונה, כ-15 ראיונות אישיים עם תושבים ותושבות, שאלון דיגיטלי על עמדות וצרכים עליו ענו כ-300 משיבים, סיור צוות מקצועי (כלל היועצים, וגורמים עירוניים) עם חבר ועד השכונה, קבוצות מיקוד (זום), אזרחים ותיקים בשכונה (פרונטלי), עמדת שיתוף ציבור במרכז המסחרי, צפיה בפעילות בגינה קהילתית, וצפייה בכינוס תושבים רחב לשיתוף ציבור עבור תכנית תא/5555 – העלה את הצרכים והחוסרים שהתושבים חשים, בעיקר בהיעדר שירותים מספקים בשכונה בדגש על מרכז קהילתי ובית ספר יסודי, היעדר תחושה של עירוניות וחשש מתהליכי החידוש המתרחשים בקצב מואץ.

השכונה מהווה כעין "איי" התחום בדפנות חיצוניות מוגדרות, כשרשת הרחובות העורקיים העוטפת אותה, ממסגרת ותוחמת את שכונת המגורים השקטה:

- * מדרום: רחוב אברהם שלונסקי, המקשר מערבה לנתיבי איילון (כביש 20) דרך שדרות קק"ל.
- * ממערב: דרך בני אפרים, עורק קישור מרכזי לצפון העיר ולמרכז.

התוכן ____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - - 0015-26
---	---

* ממזרח: ציר פנחס רוזן/משה סנה, המהווה ציר תנועה ארצי (כביש 482) המחבר את תל אביב להרצליה, רמת השרון וכביש 5.

השכונה קרובה למוקדי תעסוקה כגון עתידים, ולמוקדי פנאי וראות ירוקות כגון פארק הירקון הממוקם מדרום לה. השכונות הגובלות וסמוכות הן נאות אפקה א', רביבים, צהלה, תל ברוך ותל ברוך צפון. התכנון הפנימי של נאות אפקה ב' מבוסס על שלד נופי מרכזי, המהווה את עמוד השדרה הציבורי של השכונה ומגדיר את תחושת הקהילתיות והביטחון במרחב. רחוב לאה גולדברג הוא השדרה המרכזית אליה מתנקזים שטחי הציבור והמסחר. בנקודת המפגש עם בני אפרים ניצב המרכז המסחרי הברוטליסטי – מבנה המהווה מוקד עירוני-קהילתי אהוב וכעין שער כניסה לשכונה.

אופייה המתכנס של השכונה נובע מגישת התכנון שעמדה בבסיסה, "יחידת השכונות", שיצרה סביבת מגורים מוגדרת עם גבולות ברורים, שמכילה את הקהילה ומספקת מענה לצרכי הציבור בתוכה. מאחר והדרכים המקיפות הפכו יותר ויותר עמוסות במשך השנים ומצד שני שטחי הציבור לא מומשו ברובם – התקבלה תבנית של שכונת "בלון" שמנותקת מהסביבה אבל לא מספקת די שרותים ציבוריים לקהילה. רבים ממגרשי הציבור בשכונה כוללים בניה מעטה ומתפקדים הלכה למעשה כריאות ירוקות. לשכונה יש ייחודיות פיזית הנובעת מהטופוגרפיה המשמעותית שלה, הכוללת הפרשי גובה משמעותיים, מאפיין חריג בנוף התל-אביבי המישורי ברובו. השכונה והשלד הציבורי שלה מתוכננים באופן התואם את שיפועי הטופוגרפיה הטבעית בשטח. הדופן המזרחית של השכונה מוגדרת על ידי רכס עם דופן תלולה יחסית כלפי דרך משה סנה.

מבחינה אורבנית זיהינו מספר מרכיבי זהות ייחודיים לשכונה – המרכז המסחרי, החורשה לאורך רח' לאה גולדברג, גן וויץ, הגינה הקהילתית בשב"צ לאה גולדברג, גבעת הפרחים, "המרפסת" בקצה רח' רוממה ובאר המים בכניסה לאותו הרחוב.



מדיניות קיימת:

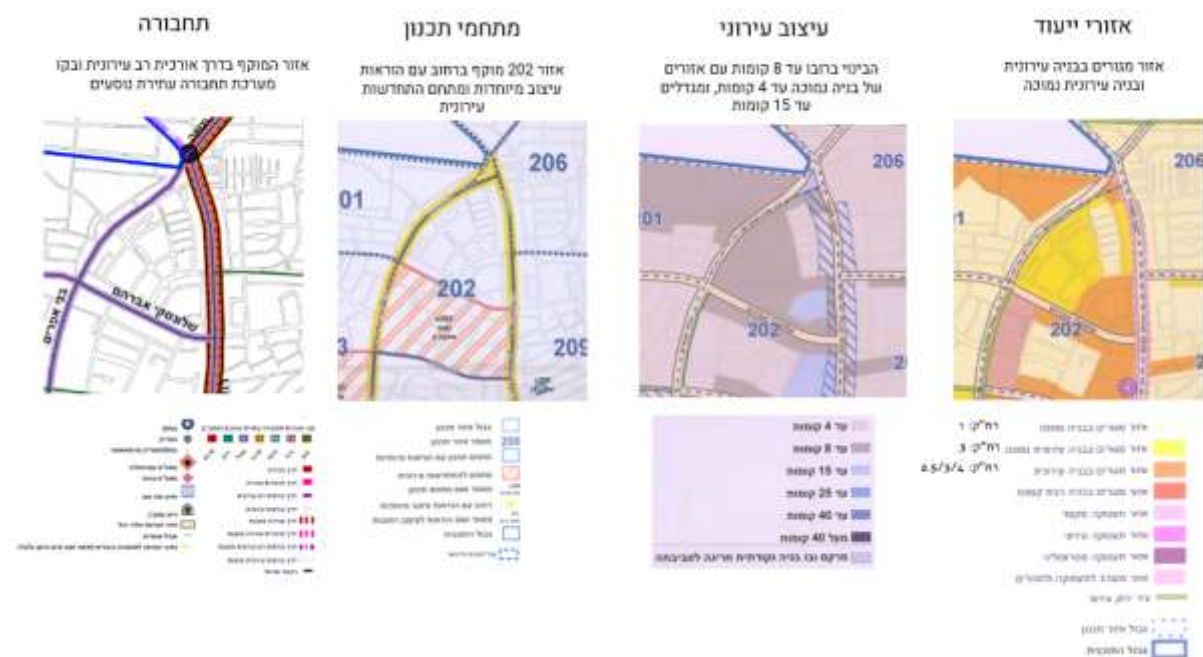
תכנית המתאר העירונית תא/5000

התוכן ____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 0015-26
---	---

התכנית הכוללת מגדירה את רוב השכונה כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה – רח"ק 3. שיכון צמודי הקרקע שכונה בסמוך להקמתו כשיכון לעולי צ'יכה', מוגדר כבניה נמוכה עד רח"ק 1 וגבעת הפרחים והמגרשים הסמוכים לצומת הפיל כבניה עירונית עד רח"ק 4.

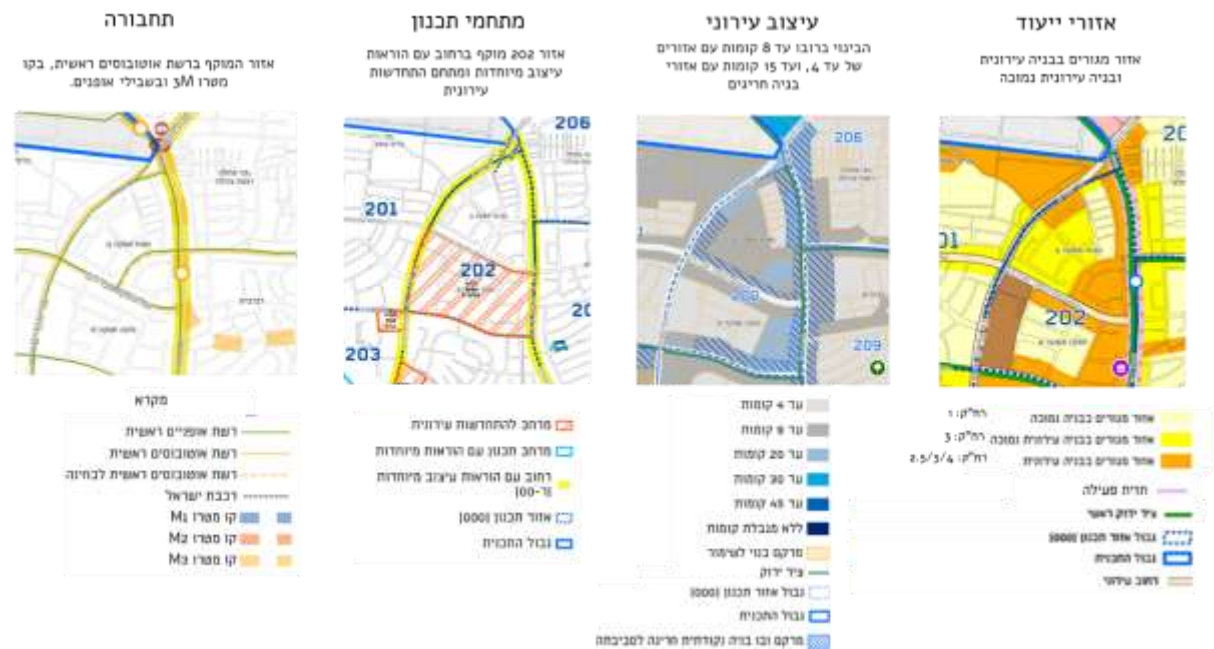
בפנים השכונה ובדפנות החיצוניות, מלבד חלק מדרך משה סנה, מספר הקומות המירבי הוא עד 8 קומות. המגרשים הצפוניים והדרומיים שעל משה סנה גם הם עד 8 קומות אך עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות. במרכז משה סנה הגובה המירבי הוא עד 4 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 8 קומות.

לאורך משה סנה מסומן ציר מעורב הכולל קומת מסחר ומעליה מגורים ותעסוקה, ומתאפשרת תוספת זכויות של עד 1 רח"ק, בכפוף להכנת מסמך מדיניות.



תכנית המתאר העירונית תא/5500

תכנית המתאר המופקדת המהווה עדכון לתא/5000, קובעת 3 סוגי מרקמים בשכונה. שיכון צמודי-הקרקע נשמר כמרחב מגורים בבניה נמוכה. הדופן המזרחית, גבעת הפרחים וחלק מדופן בני אפרים מוגדרים כאזור מגורים בבניה עירונית עם אפשרות לבניה חריגה לסביבתה ושאר השכונה כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם אפשרות לבניה חריגה לסביבתה לאורך שלונסקי והחלק הדרומי של בני אפרים.



התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר כוללת 2 תיקונים טכניים של התייחסות לשכונת נאות אפקה ב' (213) כאזור תכנון נפרד משכונת נאות אפקה א' (202) והשלמת ציר מעורב לכל אורך רחוב משה סנה פנחס רוזן. כמו כן ההתנגדות מציעה 2 שינויים של עדכון הייעוד, הרח"ק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני – הגדרת הגובה המירבי לכל אורך דופן משה סנה עד 9 קומות עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה רק בצמתים עד 20 קומות. שינוי מבוקש נוסף בגובה המירבי לאורך הרחובות בני אפרים ושלונסקי - עד 10 קומות והסרת בניה נקודתית חריגה, וכן הוספת חזית מסחרית ברחוב שלונסקי. מוצע גם לשנות את החלק הדרומי של רחוב רוממה ומנורה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה בגובה מירבי של 9 קומות.

213 - נאות אפקה ב

הסרת סימון בניה נקודתית ועידכון גובה לאורך בני אפרים ושלונסקי ובמשה סנה ליצירת רציפות תכנונית. הוספת חזית פעילה ברחוב שלונסקי.

תיקון מוצע	תא/5500 מופקדת	התנגדות מה"ע
לא שינוי	ישור שימושים	בני אפרים
רחוב מירבי	רחיק מירבי	בני אפרים
רחוב הערות	חסי' קומות מירבי	שלונסקי
- בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים. תכנית זו כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים. - בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים. - בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים.	הערות (נוסח להחלטה 15.4)	התנגדות מה"ע בני אפרים שלונסקי 202
- בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים. - בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים. - בדצמבר 2017 הועלו לפרסום תכנית מתאר אזורית 202, אשר כוללת את הרחובות משה סנה, בני אפרים, שלונסקי, ורחובות נוספים.	אזור מגורים בבניה עירונית	התנגדות מה"ע בני אפרים שלונסקי 202

ערכון היעוד, הרחיק והגובה לצורך השלמת הרצף התכנוני.

תיקון מוצע	הוגש תא/5500	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה
מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נאות אפקה א' (2016)

גובל בשכונה מדרום, קבע מתחמי מימוש להתחדשות עירונית כולל לאורך רח' שלונסקי טבעת ירוקה ופריסת שטחים ציבוריים.

מסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן תא/9051 (2015)

מסמך המדיניות הגדיר את רח' פנחס רוזן ואת המשכו צפונה, רחוב משה סנה, כרחוב עירוני עם שימושים מגוונים ומתווה מדיניות להתחדשות הבינוי לאורכו. המסמך מציע חתך רחוב מחודש ובמרכזו שדרה עם ציר רק"ל לקו הצהוב שבוטל מאז וחזר לאחרונה בצורת מערכת אוטובוסים מהירים. ביחס לשכונה עצמה יש התייחסות רק לגבעת הפרחים ולדופן החיצונית של השכונה ברח' משה סנה. בגבעת הפרחים לא מציע מסמך המדיניות כל שינוי בבינוי, אך בדרך משה סנה המדיניות מעודדת הגדלת צפיפות, בניה לגובה והתחדשות עירונית. בנוגע למיקום מומלץ עבור כניסת כלי רכב למרחב, לגבי רח' משה סנה לא נמצאה במדיניות התייחסות לכך, ולגבי רח' פנחס רוזן המדיניות ממליצה על כניסה מהעורף ולא מרח' פנחס רוזן.

תת"ל 103 (2022) ותמ"א 70 (2025)

קו המטרו M3 עובר בגבולה המזרחי של השכונה ברחוב פנחס רוזן/משה סנה. תחנת פנחס רוזן מתוכננת בצומת הרחובות גליקסברג, משה סנה, פנחס רוזן ודבורה הנביאה, כשהכניסות לתחנה ממוקמות על פנחס רוזן ממזרח לגבעת הפרחים ומצפון לה בחיבור בין רח' משה סנה לרח' גליקסברג. תחנה נוספת מתוכננת מצפון לשכונה, בקרית שאול. כל השכונה נכללת בתחום טבעות תחנת פנחס רוזן, והוראות תמ"א 70 מוטמעות בתכנית המתאר תא/5500.

תת"ל 200 – מתע"ן קו צהוב (2026) – סעיף 77-

78

תכנית לקו BRT (אוטובוסים מהירים) מחולק ועד מחלף גלילות, אמורה לעבור ברחוב משה סנה ופנחס רוזן ולהשפיע על חתך הרחוב. בתאריך 19/01/2026 נערך פרסום לפי סעיף 77-78 ובו הודעה על הכנת תכנית והגבלת היתרים (הקו הכחול אינו חודר למגרשי הבניה לאורך רח' משה סנה ולכן נראה שאין הגבלה על המבנים עצמם).

תכניות עירוניות מקודמות:

תכנית כוללת תא/5555

תכנית ההתחדשות המגרשית שמקודמת מכוח סעיף 64(ב) ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה בהלימה לתכנית המתאר העירונית חלה על חלק לא מבוטל של מגרשים בשכונה בעיקר החלק המרכזי-מערבי שלה. בדפנות השכונה התכנית מתירה עד 10 קומות עם חזית מסחרית, בלב השכונה עד 8 קומות, מלבד המגרשים ברח' רוממה 3-5-7 – בהם תותר בניה עד 6.5 קומות. יש לציין שרוב המגרשים הללו למעשה כבר נמצאים בשלב כזה או אחר של קידום התחדשות. הסכמה הבאה משקפת את מיפוי ההיתרים להתחדשות נכון ל-02.2026, על גבי המגרשים הכלולים בתכנית תא/5555:



תכנית מקומית מפורטת תא/5093

תכנית בסמכות מחוזית להתחדשות בניינים בשלונסקי 25-29, בשלב במילוי תנאים להפקדה. התכנית כוללת הריסת שני מבני מגורים בני 7 קומות עם 30 יח"ד והקמת שני מבנים חדשים בני 12 קומות הכוללים 103 יחידות דיור בהתאם להחלטה מחוזית. היא כוללת שטח ציבורי פתוח, זיקות הנאה ו-300 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

מצב תכנוני קיים:

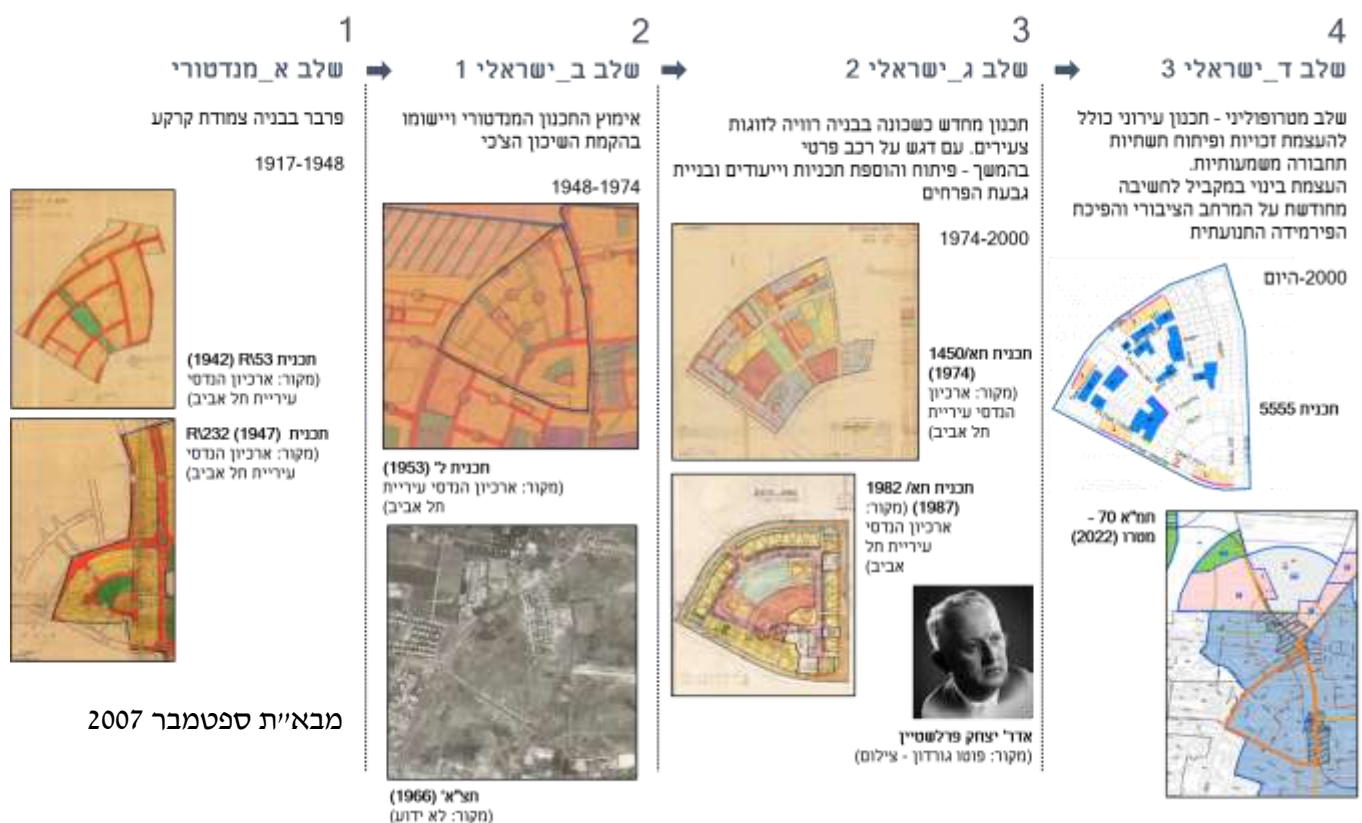
תכניות בתחום מסמך המדיניות:

- **תב"ע אר/53 (1942)** – תכנית לשכונת מגורים צמודי-קרקע חלה על רוב שטח השכונה.
- **תב"ע אר/232 (1947)** – תכנית לשכונת מגורים צמודי-קרקע חלה על החלק הדרום-מזרחי.

התוכן ____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 0015-26
---	---

- **תכנית מתאר "ל" (1953)** – תכנית מתאר לשטחי עבר הירקון הקובעת את השכונה כשכונת מגורים בבניה נמוכה, את השלד הציבורי של השכונה ואת מערך הדרכים (למעשה אימוץ של תוכניות R53+R232).
- **תכנית 234 (1953)** – תכנית מופרטת לשיכון הצ'כי – שכונה של בתים צמודי-קרקע דו-משפחתיים.
- **תב"ע תא/378 (1955)** – מהווה תיקון לתכנית אר/53 – מטרת התכנית להגדיר את מספר יחידות הדיור המותר לבניה, בחישוב של נטו לדונם.
- **תב"ע תא/1450 (1972)** – תכנית של אדר' יצחק פרלשטיין לרוב השכונה – שינוי לבניה רוויה שגבהים שונים, הוספת מרכז מסחרי בכניסה לשכונה וניתוק המגרשים מהרחוב ההיקפיים.
- **תכנית תא/1579 (1973)** – תכנית ברוח תכנית פרלשטיין לדופן שלונסקי בחלק המזרחי.
- **תכנית תא/1450א (1980)** – תיקון לתכנית 1450.
- **תכנית 2079 (1980)** – תיקון לתכנית 1450.
- **תכנית תא/1706 (1976)** – מהווה תיקון לתכנית 1450. חלה על מספר מגרשים בצפון-מזרח השכונה, אותם היא מחלקת מחדש תוך הפקעת שטח לצורך הרחבת הכביש.
- **תכנית 1892 (1987)** – תכנית של אדר' רוברט בנט לגבעת הפרחים כוללת גם מגדלי מגורים.
- **תכנית 1892א (1990)** – תיקון לתכנית תא/1892, בו נוסף פירוט על חלק מהמגרשים בתכנית, מוגדר גם עבורם תקנות ואופן בינוי, והתווית דרכים ושבילים.
- **תכנית 1893 (1992)** – תכנית לגינת ווייץ – קבעה את שורת צמודי-הקרקע ברח אביגדור המאירי.
- **תכנית 1686א (1991)** – תכנית לשני מבני מגורים בפינת בני אפרים ורוממה.
- **תכנית תא/2079א (1997)** – תכנית להרחבת דיור ברח' אלתרמן.
- **תכנית תא/3590 (2010)** – מתחם מגורים ומגרש ציבורי בפינת רוממה-בני אפרים-משה סנה.

את ההתפתחות התכנונית ניתן לסכם לארבעה שלבים עיקריים –



מצב תנועת קיים

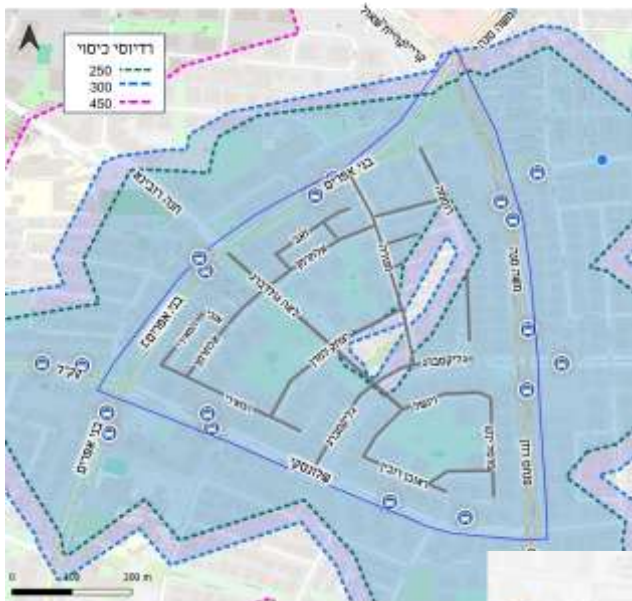
מערכת התנועה, דרכים ושבילים

שכונת נאות אפקה ב' ממוקמת על הדופן המערבית של כביש 482 – עורק תחבורה מרכזי במטרופולין גוש דן, המשמש כציר כניסה צפון-מזרחי לתל אביב. שלושה צירים משמשים כגבולות מעטפת השכונה, ומהווים צירים עורקיים עירוניים: בני אפרים, משה סנה ושלונסקי. השלד הפנימי מורכב משני צירים מרכזיים: שדרת לאה גולדברג, המהווה ציר אורך, מוצל אך נעדר שבילי הליכה מוסדרים, ורחוב גליקסברג שמתפקד כציר רוחב, מוטה רכב פרטי, וסובל מהיעדר צל וממדרכות צרות. מרבית הרחובות הפנימיים מרווחים ודו-סטריים. סמטאות השיכון הצ'כי צרות מאוד (5 מ') וסובלות מעומס תנועת המהווה מטרד ומפגע בטיחותי. בנוסף, קיימים בשכונה רחובות ללא מוצא המחוברים רגלית לשטחים פתוחים. השכונה תוכננה כ"שכונת בלון" סגורה המוקפת בכבישים עירוניים מהירים עם מספר כניסות מוגבל (מבני אפרים ושלונסקי) שמובילות, לרוב, לאותם רחובות ללא מוצא. הנתק התנועת הבולט ביותר הוא כלפי מזרח (ציר משה סנה) – דופן אטומה, מה שניכר במיוחד בצומת גליקסברג-משה סנה, שחסום לחלוטין לרכבים ומוגבל גם להולכי רגל. גם לכיוון דרום (שלונסקי) הקישוריות דלה. למרות הנתק לרכבים, קיימת רשת חלקית של שבילי הליכה פנימיים המקשרת את פנים השכונה אל צירי המעטפת (למעט הדופן המזרחית – משה סנה). במטרה לשפר את רשת ההליכה והקישוריות העתידית, אושרו בחלק מהיתרי הבניה המקודמים בשכונה זיקות הנאה להרחבת מדרכות ולהוספת מעברים להולכי רגל, אך אלו טרם בוצעו בפועל.

תחבורה ציבורית

תחנות האוטובוס ממוקמות לאורך צירי המעטפת בלבד. תוצאות בדיקת איכות כיסוי שירות התחבורה הציבורית באמצעות מדידת טווחי הליכה מהתחנות, מראות כי רשת הרחובות בשכונה מכוסה ברובה הגדול ע"י תחנות אוטובוס. כיסוי לקוי נמצא ב-2 אזורים מרכזיים:

1. רח' רוממה ומקטעים מהסמטאות שבינו לבין רח' מנורה.
 2. אזור גני הילדים שבין רחובות גליקסברג ויצחק למדן.
- בנוסף, יש תכנון לתוספות מערכות מתע"ן בסמיכות:
- **מטרו – קו M3** מתוכנן על ציר פנחס רוזן-משה סנה-קריית שאול.



ול "תל-אופן". עם זאת, מתוכננת

רחוב בני אפרים. תכנית "אופניים" שת החיצונית של השכונה באופן



● תחנות תל אופן – קיים

— שבילי אופניים קיימים

— קו מתוכנן – תנועת אופניים דו-סטריט מופרדת (פרוגרמת רכיבה אסטרטגית עירונית)

— קו מתוכנן – תנועת אופניים דו-סטריט כפולה (פרוגרמת רכיבה אסטרטגית עירונית)

— קו מתוכנן – רשת אופניים מטרופולינית אופנידון

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 26-0015	דיון באישור מדיניות

חניה

בשכונה כ-3,400 חניות, חניה מבוססת תוים, כאשר מתוך כ-1,940 משקי בית ל כ-71.5% יש תו חניה וכמחצית מהם עם שני תוים. כמחצית מהתושבים בעלי 2 מכוניות ויחס רכבים/היצע חניה = כ-0.75 רכבים למקום חניה, נתונים המעידים על היצע חניה גבוה יחסית. לרוב המבנים בשכונה יש חניה במגרש, בבתים ישנים חניה עילית, ובבניה חדשה חניה תת קרקעית.

קיימות אנומליות תכנוניות נקודתיות: בגבעת הפרחים ישנן חניות רחוב הממוקמות בחלקן על שטח פרטי (בזיקת הנאה), על פי תכניות 1892 ו-1892א, ובסמוך לבנייני המגורים שבכתובות לאה גולדברג 10-12-14, קיים מגרש חניה בו החניות משויכות בהיתר לבניינים הללו, על אף שזהו שטח ציבורי וייעוד הקרקע בו הוא שטח חניה בדרכים ציבוריות.

התייעצות עם הציבור:

ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור להכנת המסמך בוצע על ידי חברת STREETLIGHT בין יולי 2024 למאי 2026.

פירוט הפעולות שבוצעו:

מתווה שיתוף ציבור למסמך המדיניות

- אשר בתת-ועדה לשיתוף ציבור ביוני 2024
- עקרונות: פגישה מוקדמת עם ועד השכונה, כתיבת נספח חברתי שכונתי בשלב ראשון, לאורך התהליך יתקיימו פגישות משני סוגים – פגישות 'פורום תושבים מלווה' שיתגבש, וכינוסים רחבים לכלל השכונה. המפגשים יהיו פיזיים.

פגישות ומידע מהציבור באפיון מצב קיים – כתיבת התסקיר החברתי השכונתי

- התנעה - יולי-אוגוסט 2024: פגישת היכרות והתנעה עם ועד השכונה; סיור של הצוות עם תושבות בשכונה
- כ-15 ראיונות אישיים עם תושבים ותושבות בשכונה
- שאלון דיגיטלי – עמדות וצרכים. כ-300 משיבים.
- סיור צוות מקצועי (כלל היועצים, וגורמים עירוניים), עם חבר ועד השכונה
- קבוצות מיקוד – משפחות צעירות בשכונה (זום), אזרחים ותיקים בשכונה (פרונטלי)
- עמדת שיתוף ציבור במרכז המסחר
- צפיה בפעילות בגינה קהילתית
- צפיה בכינוס תושבים רחב לשיתוף ציבור, תכנית תא/5555
- מאי 2025: הגשת התסקיר החברתי השכונתי (עלה לדף באתר העירוני המוקדש למדיניות)

פגישות פורום תושבים מלווה, כינוסים שכונתיים – הצגת חלופות וגיבוש חלופה נבחרת

התקיים

- 8.12.24 מפגש פורום מס' 1 – היכרות עם התהליך, התנעה
- 22.1.25 מפגש פורום מס' 2 – הצגת עיקרי מצב קיים
- 15.5.25 כינוס שכונתי רחב – הצגת מצב קיים והיוועצות עם הציבור
- 10.11.25 מפגש פורום מס' 3 – מרחבי התחדשות בשכונה
- 23.11.25 מפגש פורום מס' 4 – תנועה ותחבורה
- 10.2.26 מפגש פורום מס' 5 – מרחב ציבורי, מבני ציבור ומסחר

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 26-0015	דיון באישור מדיניות

- 26.5.26 מפגש זום להצגת מסמך המדיניות לקראת ועדה מקומית

הערות-

- סיכומי כל המפגשים – בדף באתר העירוני המוקדש למדיניות
- המפגשים הראשונים עם הפורום התרחשו בחפיפה לכתיבת הנספח החברתי והלימוד על המצב הקיים, כלומר בשלבים מוקדמים טרם יצירת חלופות.
- בפועל ובניגוד לתכנון מראש - פורום התושבים לא התגבש לקבוצה מצומצמת, והמפגשים האחרונים (שאחרי הכינוס השכונתי הרחב) הוא היו למעשה כינוסי רחבים יחסית – כ – 50 משתתפים בכל מפגש.

פגישות נוספות עם תושבי מרחבים מסוימים בשכונה

- בשלב הצעת החלופות עלה צורך, בעקבות בקשות של תושבים – למפגשים ייעודיים עבור מרחבים מסוימים.
- 5.8.25 מרחב משה סנה רוממה
- 7.1.26 רוממה 3-5-7
- 14.1.26 שיכון הצ'כים בגבול בני אפרים

סקירת עמדות הציבור העיקריות עד כה:

ככלל ניכר כי קיים מתח מובנה בין ציפיות התושבים ממסמך המדיניות לציפיות העירייה. תושבי השכונה אוהבים וגאים בשכונתם וחרדים מהשינויים המאיימים עליה. הם קיוו כי מסמך המדיניות יסייע במיתון תהליכי ההתחדשות מצד אחד ומן הצד השני, ישפר את השירותים הציבוריים בשכונה מבלי לפגוע באינטימיות ובאורח החיים השקט שלה. למפגשי שיתוף הציבור בתהליך הייתה היענות גדולה יחסית והם היו מרובי משתתפים. המפגשים להצגת ההמלצות לוו בכעסים ובאמוציות ואף הובילו להתארגנויות פנים שכונתיות שמטרתן שמירה על צביון השכונה והתנגדות לחלק מההמלצות שמציע מסמך המדיניות. הצוות המקצועי היה קשוב לרחשי הציבור ובחלק מהמקרים הם הובילו לשינוי ו/או לדיוק בהמלצות.

להלן הסוגיות המשמעותיות שעלו עד כה:

- מבני ציבור חסרים ומבוקשים על ידי התושבים:** בית ספר (בעיקר יסודי) בתוך השכונה, מרכז קהילתי בתוך השכונה.
- תחבורה ציבורית:** העמדה הדומיננטית מעדיפה להשאיר את המצב כמו שהוא, כלומר – תחנות בשולי שכונה וללא תחבורה ציבורית עוברת בתוך השכונה.
- קישוריות במשה סנה רוממה:** מרחב משה סנה מנותק מהשכונה, ותושביו הביעו רצון משמעותי לייצר חיבורים לשכונה, בעיקר בפרויקטי התחדשות עתידיים.
- החסימה ברח' גליקסברג:** ישנה התנגדות שכונתית רחבה לפתיחת צומת גליקסברג משה סנה. גם החלופה שהוצגה במפגשים המצמצמת מהותית את התנועה העוברת בשכונה נענתה בהתנגדות.
- השמת מבנים שאינם בשימוש:** כמענה זמני לצרכים קהילתיים – תושבי השכונה הצביעו על כמה מבנים רלוונטיים כגון – בנק הפועלים הסגור במרכז המסחרי, וגני ילדים שאינם בשימוש. בתוך תקופת הכנת המדיניות הוסב אחד מגני הילדים בשכונה לשימוש קהילתי, בגינת הפרחים.
- פונקציות חסרות במרחב הפתוח:** מגרשי ספורט, תמהיל נכון יותר של סוגי המתקנים הפרוסים בפארקים.
- מרכז מסחרי באלתרמן:** מהווה מוקד קהילתי משמעותי, אך נתפס כמוזנח ודורש התערבות.

התוכן _____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 26-0015
--	---

- **בינוי** : קיימים מאבקים שכונתיים נגד בינוי גבוה הפורץ את הבינוי המרקמי בשכונה. נושא זה לא עלה באופן משמעותי בהצגת החלופות, בין השאר כי המדיניות עוסקת במרחב התחדשות בעיקר בשולי השכונה ולא במרכזה.
- **חניה** : חשש מאי-פתרון של העירייה למצוקת החניה, ובפרט לאור הצטופפות השכונה הצפויה. הועלו רעיונות לחניונים שכונתיים מרוכזים, וניצול טוב יותר של תת הקרקע.
- **גינה קהילתית** : קיימת בשכונה, בשטח ביעוד למבני ציבור. נחשבת בעיני התושבים כנכס קהילתי חשוב לשימור.

נושאים מרכזיים לגבי מרחבים ספציפיים :

- **רוממה 3-5-7** : הוצע לשלב את המגרש יחד עם מרחב ההתחדשות של רוממה הזוגיים ומשה סנה. הובעה התנגדות משמעותית של בעלי הדירות מבניינים אלו לרעיון, והעדפה להיכלל בתכנית תא/5555 להתחדשות בניינית.
- **שיכון הצ'כים גבול בני אפרים** : הוצע לשלב חלק ממבני שיכון הצ'כים עם מרחב התחדשות שנמצא על רחוב בני אפרים. הובעה התנגדות משמעותית של בעלי דירות משיכון הצ'כים לחיבור זה. הן בעלי דירות מן הבתים המוצעים לחיבור והן בעלי דירות בבתי סמוכים.
- **רוממה משה סנה** : הובעה התנגדות משמעותית להצעת הכניסה לחניונים בפרויקטים עתידיים דרך רח' גליקסברג או רוממה, ולא דרך משה סנה. מחשש מעומס מהותי על התנועה באזור זה שכונה.

מצב תכנוני מוצע :

1. חזון תכנוני ודרכים למימוש

1.1. על רקע מגמות הפיתוח העירוניות וקידום מסמכי מדיניות בשכונות הסמוכות, נוכח תהליכי ההתחדשות העירונית הצפויים בשכונה ולאור בקשות של התושבים, אגף תכנון העיר יזם את מסמך המדיניות במטרה להסדיר את תהליכי ההתחדשות בנאות אפקה ב' תוך התייחסות לשלד הציבורי ולהיצע מוסדות הציבור בשכונה. **החזון התכנוני** העומד בבסיס מסמך המדיניות הוא ליצור תמונת עתיד כוללת לשכונה כמרחב מגורים עירוני איכותי מתחדש עם מערך הולם של מבני ציבור ושטחים פתוחים ראויים ושימושיים שיענו על צרכי האוכלוסייה הגדלה, כל זאת תוך שיפור האיכויות המרחביות הקיימות, ושמירה וחיזוק של מאפייני הזהות המקומיים והאופי הקהילתי של השכונה.

1.2. הדרכים למימוש החזון

- הסדרת המענה לצרכי ציבור ומסחר בתוך השכונה.
- שיפור המרחב הציבורי – חתכי רחוב, גינות ושטחים ציבוריים בהתייחס לתפיסת "היפוך הפירמידה" - העדפת הולכי רגל תנועות רכות ותחבורה ציבורית על פני רכב פרטי.
- שיפור הקישוריות בתוך השכונה, וממנה לסביבה הגובלת.
- התווית עקרונות להתחדשות עירונית.
- התוויית עקרונות לצפיפות ותמהיל דיור לגיוון הרכב האוכלוסייה.

1.3. תמצית המדיניות

המדיניות מתרכזת בטיפול במרחב הציבורי בעיקר, מתוך הבנה שחלק ניכר מהשכונה מצוי בהליכי התחדשות כאלה ואחרים. הדבר נעשה על ידי המלצות לפיתוח ושמירה של ריאות ירוקות קיימות והמלצות והכוונה לשינוי חתכי רחוב למשל בהפיכת רח' גליקסברג לשדרה ושיפור השימושיות בשדרת

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	מס' תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 8	דיון באישור מדיניות

לאה גולדברג. ביחס למרחבי ההתחדשות שעדיין עתידים להיות מפותחים בהתאם לתכנית המתאר העירונית – מרחב משה סנה ומרחב בני אפרים – מעמידה המדיניות עקרונות תכנון, הכוללים בין השאר פיתוח כיכר עירונית חדשה בצומת גליקסברג ופתיחת חסימות בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת. המדיניות מציעה מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי בשכונה באמצעות זיהוי מיקומים מתאימים למגרשים ציבוריים חדשים והצעה לאופן פיזור מוסדות הציבור בשכונה, לצד גיוון תמהיל הדירות באמצעות הכוונה לתוספת דירות קטנות ובינוניות. השינוי בחתכי הרחוב, הוספת שבילי אופניים ומעברים ופתיחת רחוב גליקסברג מהווים יישום של תפיסת "היפוך הפירמידה" הבאה לתת עדיפות להולכי רגל רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי.

2. שטחי ציבור ופרוגרמה

על פי בדיקה פרוגרמטית של המחלקה לתכנון אסטרטגי, קיים היום בשכונה, סטטוטורית, מאזן חיובי של שב"צ ושל שב"פ ביחס לגודל האוכלוסייה הנוכחי בשכונה. עם זאת, מאחר וישנם שטחי שב"צ המשמשים בפועל כשטחים פתוחים, חסרים שב"צים פעילים. חסר זה של שימוש ציבורי בנוי בפועל עומד על כ-8 דונם.

שטח קיים (ייעודי קרקע)	שטח קיים בפועל – שימוש שונה מייעוד	נדרש במצב הקיים	מאזן מצב קיים ביחס לנדרש (קיים בפועל)	מאזן מצב קיים ביחס לנדרש (ייעודי קרקע)
23.5	10.7	18.8	8.1-	+4.7
21.6	34.4	15.7	+18.7	+5.9

הצפי המשוער לכמות הדירות העתידית בשכונה, לאחר מימוש מרחבי ההתחדשות האפשריים, עומד על כ-3,565 יחידות דיור וכ-9,982 תושבים (על פי ממוצע של 2.8 נפשות לדירה), ובהתאמה יגדלו הצרכים הפרוגרמטיים לשב"צ ושב"פ. במצב זה, צפוי להתקיים חסר בין השטחים הנדרשים לאלו הקיימים כעת.

שטח קיים (קרקע)	שטח קיים בפועל - שימוש שונה מייעוד	נדרש במצב עתידי של 3,565 יח"ד	מאזן נדרש עתידי לעומת שטח קיים (קיים בפועל)	מאזן נדרש עתידי לעומת שטח קיים (ייעודי קרקע)
23.5	10.7	34.4	-23.7	-10.9
21.6	34.4	29.9	+4.5	-8.3

כדי לענות על החסר, המדיניות מציעה הוספת שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במרחבי ההתחדשות, ומסמנת מיקומים מומלצים לכך. בנוסף, נערכו בדיקות כי השירותים הנדרשים בשכונה, גם במצב של גידול משמעותי, יוכלו לקבל מענה בשטחי קרקע ציבוריים או בשטחים ציבוריים מבונים. בכך המדיניות מוודאת כי השכונה תוכל לשאת את צרכי הציבור העתידיים בעקבות הגידול הצפוי. (בעקבות דיון עם התושבים, נבחנו חלופות למיקום עתידי של בית ספר, מרכז קהילתי, ומבני ציבור נוספים. כמו כן בעקבות דיון עם התושבים הושם דגש על בחינת אפשרויות לשמירת הגינות הקיימות על אף שהן בייעוד מבני ציבור).

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 0015-26	דיון באישור מדיניות

כדי למנוע פגיעה בעצים הוותיקים הקיימים בגינות על אף שסטטוטורית הן ביעוד שטח למבני ציבור, המדיניות ממליצה שכל פיתוח בשכונה צריך להיעשות קודם ביעול בינוי קיים, בשב"צ גולדברג, ובשטחי ציבור חדשים שיתקבלו במסגרת תכניות התחדשות עתידיות, ורק במידה ואין אפשרות לעשות זאת או שעדיין נדרש פיתוח נוסף של מבני ציבור – מוצע להרחיב את השטח המופר בגינות. במקרה כזה מומלץ לבנות בגבעת הפרחים, ואילו גן וייץ יהווה עדיפות אחרונה. מבחינת התאמת המגרשים לשימושים הנדרשים מוצעת במדיניות הפריסה הבאה המבוססת על בחינה פרוגרמטית. חשוב להדגיש כי מדובר בהמלצה בלבד. בחירת ומיקום השימושים בפועל יעשה על פי צרכי הציבור לעת הקמתם:

0) שטחי ציבור מבונים בתכנית מקודמת (מתאים לתחנה לבריאות המשפחה ולתחנת שיטור

איתור	שטח (דונם)	שימושים מומלצים
שטחי ציבור מבונים בתכנית מקודמת		תחנה לבריאות המשפחה תחנת שיטור קהילתי
שב"צ גולדברג	7.2	אשכול גנים 5 כיחות אשכול מעונות 5 כיחות בית ספר יסודי 24 כיחות
גבעת הפרחים	6.4 (מתוכם 4 אפקטיבי להוספת מבנה ציבור)	אשכול גנים 5 כיחות אשכול מעונות 5 כיחות
גן וייץ	8.7 (מתוכם 4.5 אפקטיבי להוספת מבנה ציבור)	מרכז קהילתי מועדון לקשיש - כשטח בנוי מרכז קהילתי מועדון נוער - כשטח בנוי במרכז הקהילתי
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.5	אשכול גנים 5 כיחות
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.5	אשכול מעונות 5 כיחות
שב"צ מוצע במרחב בני אפרים	1	בית כנסת
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.6	
שב"צ מוצע במרחב משה סנה	1.6	



קהילתי.

1) שב"צ גולדברג (7.2 דונם, מתאים לאשכול גנים, אשכול מעונות, ובית ספר יסודי. במידה ותתקבל החלטה עירונית להקמת בית ספר בשכונה זה השטח המומלץ לכך, בכפוף למציאת פתרונות עבור הפונקציות הציבוריות שקיימות שם היום. מומלץ לשלב את הגינה הקהילתית בפיתוח העתידי של המגרש.

2) גבעת הפרחים (6.4 דונם, מתוכם 4 דונמים מתאימים להוספת מבנה ציבורי. מתאים לאשכול גנים ואשכול מעונות).

3) גן וייץ (8.7 דונם, מתוכם 4.5 מתאים להוספת מבנה ציבורי. בשל מיקומו המרכזי ומאחר והוא כולל ערכי נוף משמעותיים- מתאים למרכז קהילתי, מועדון לקשיש, ומועדון נוער. במידה ותתקבל החלטה עירונית להקמת מרכז קהילתי, זה השטח המומלץ לכך, בתכנון משולב עם הגינה הקיימת והעצים הוותיקים, ובכפוף למציאת פתרונות עבור גני הילדים הקיימים היום בגן).

4) שב"צ מוצע במשה סנה (1.5 דונם, מתאים להקמת אשכול מעונות / אשכול גנים).

5) שב"צ מוצע במרחב משה סנה (1.5 דונם, מתאים להקמת אשכול מעונות / אשכול גנים).

6) שב"צ מוצע בבני אפרים (1 דונם, מתאים להקמת בית כנסת).

7) שב"צ מוצע במרחב משה סנה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 0015-226 ב'	דיון באישור מדיניות

(8) שצ"פ מוצע במרחב משה סנה.

3. מיפוי אזורי ההתערבות

לאור ריבוי תהליכי ההתחדשות העירונית שכבר מקודמים, המדיניות עוסקת באופן נרחב דווקא במרחב הציבורי כאשר מנוסחים מתווים המהווים המלצה לטיפול עתידי הן במרחב הציבורי והן במגרשים למבני ציבור. בנוסף כוללת המדיניות הנחיות לאופן התחדשות במרחבי משה סנה ובני אפרים.

(1) **שדרות גולדברג** – עיצוב המרחב כשדרה עירונית פעילה, חיבור הרחוב והחורשה שלאורכו למרחב עירוני שלם של שדרה פעילה הכוללת רצועות הליכה, שביל אופניים, ופיתוח אזורי פעילות,



שהייה, גינון ונטיעות. קיימים היום ברחוב 39 מקומות חניה, ובמצב העתידי אחרי שינוי חתך הרחוב יהיו 23 מקומות חניה.

לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך והשצ"פ אולם ידרש ביטול נתיב החניה הדרומי וידרש תכנון פסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה.

(2) **שדרת גליקסברג** – הפיכת הרחוב לשדרה, ביטול דרך השירות והחניות הניצבות והתוויית שדרה/פארק לינארי לטובת הולכי רגל ונטיעות. קיימים היום ברחוב כ-127 מקומות חניה (בחישוב גרפי ע"פ תצלום אוויר), ולאחר השינוי המוצע יופחתו ל-98 מקומות חניה המוצעים בחתך הרחוב המומלץ.

לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך אולם ידרש ביטול של מספר חניות ביחס לקיים היום וכן ידרש תכנון פסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה.

(3) **כיכר גליקסברג ו"המרפסת"** – בחינת הגישות לשכונה מעלה שיש חסר בכניסות ויציאות לשכונה ולכן המדיניות ממליצה על פתיחת החיבור בין רח' גליקסברג ורח' משה סנה למעבר כלי רכב במתכונת של פניה מרח' גליקסברג ימינה לכיוון רח' פנחס רוזן, ופניה מרח' משה סנה ימינה לכיוון רח' גליקסברג. בנוסף לביטול החסימות, מומלץ לפתח בצומת כיכר עירונית פעילה עם

התוכן _____- תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 0015-26
---	---

שימושים מסחריים ופיתוח נופי, שישתלבו עם תחנת המטרו המתוכננת בצומת זה ועם השצ"פ הקיים בין רחוב רוממה לרחוב גליקסברג, אותו מוצע לפתח, לשפר ולהנגיש. ההמלצה לפתיחת הצומת מבוססת על בחינה תחבורתית מקיפה שנעשתה, והעלתה כי חיבור באופן זה יאפשר הפחתת תנועה משאר הצמתים מבלי לעודד תנועה עוברת בשכונה. פתיחת הצומת, שינויים תנועתיים וכן פיתוח והנגשת שצ"פ 'המרפסת' הקיים, אינם דורשים שינוי סטטוטורי, יידרש תכנון פיסי מפורט ויישום ע"י גורמי העירייה. אך פיתוח הכיכר במלואה מצריך אישור ומימוש תכנית בהתחדשות משה סנה עבור הדופן הצפונית שלה, וביצוע תחנת המטרו עבור הדופן הדרומית, לפיכך נראה שהיישום המלא עשוי להתממש רק באופן הדרגתי. (המלצת אגף התנועה היתה פתיחה מלאה של הצומת אבל בעקבות דיון עם התושבים, הוחלט לפתוח את הצומת באופן חלקי בלבד שלא יאפשר תנועה עוברת. מתחילת התהליך הנושא במחלוקת עם התושבים וגם לאחר הצעת הפתרון החלקי המחלוקת נותרה בעינה).

4) גן וייץ וגבעת הפרחים – במטרה להגן על השטחים הפתוחים המפותחים, השימושיים והאיכותיים שנמצאים בתחום השטח בייעוד מבני ציבור כולל שמירה ככל הניתן על העצים הוותיקים הקיימים, המדיניות מציעה לאמץ אסטרטגיה בה יוגדרו שטחים אלה כ"שטחי אל-געת" והבניה הציבורית במגרשים הללו תרוכז בצמוד ובהמשך לבניה הקיימת. הגדרת האזורים המתאימים לבניה ואלו המתאימים להשאר כשטח פתוח ייעשה כהמלצה ולא במסגרת שינוי סטטוטורי למגרשים והיא תדויק לעת קידום בניה בפועל. (בעקבות דיון עם התושבים, ההמלצה היא שמירת הגינה הקיימת ככל האפשר מפני בניה).

5) "המרפסת החדשה" והשיכון הצ'כי – מוצע לאפשר ציפוף ע"י התרת תוספת יח"ד בכל אחד מהמגרשים ברוח תפיסת ה-"BlueFields" שדוגלת בציפוף תוך שמירה על נפחי הבניה הקיימים ואופי הבניה והצמחיה הקיימת. בנוסף, מוצע שינוי חתך הרחוב בחלק הדו-מפלסי ברחוב מנורה, כולל הסטת קיר התמך לצמצום רוחב המפלס העליון (בכפוף להעתקת עמוד חשמל קיים), כך ששני כיווני התנועה יהיו במפלס התחתון של הרחוב, ותוך חסימת המפלס העליון לתנועה עוברת. בעקבות שינוי זה, המפלס העליון של רחוב מנורה ישמש כלי רכב מעטים בלבד, ויהפוך למרחב פתוח ונופי המשקיף על מערב השכונה, לשהייה ומעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים. עבור הציפוף המתון המוצע לא היה נדרש שינוי סטטוטורי לפי סעיף 147ב לחוה"ב (תיקון 155 משנת 2024) בו ניתן היה להוסיף בתנאים, יח"ד במגרשים עם צמודי קרקע. מאחר ותיקון זה חל על בקשות שהוגשו עד תאריך 1.6.2025 במידה והוא לא יוארך יהיה צורך למצוא מסלול סטטוטורי אחר. עבור השינוי המוצע בחתך רחוב מנורה לא נדרש שינוי סטטוטורי, כיוון שההצעה כולה חלה בתוך זכות הדרך. במגרשים הסמוכים לכך קיימים היתרי בניה הכוללים זיקת הנאה לציבור שמאפשרת הרחבה של הדרך ומקלה על יישום ההצעה. שינוי הסדרי התנועה והפיתוח הנופי ניתנים לביצוע, בכפוף לתכנון פיזי, ואישור וביצוע על ידי גורמי העירייה. הזזת קיר התמך והקמת המרפסת החדשה, מצריכים בחינה הנדסית והערכה תקציבית כולל תיאום עם חברת החשמל כיוון שיידרש שינוי בתשתיות החשמל. (בעקבות דיון עם התושבים, מומלץ על שיפור הבטיחות בסמטאות השיכון הצ'כי באמצעים תנועתיים. בעקבות המלצת המדיניות יש חשש יהיה יותר עומס תנועה ברחובות השיכון הצ'כי שנותרו פתוחים עקב שינוי כיווני התנועה).

6) המרכז המסחרי – על פי תכנית המתאר תא/5500, ניתן יהיה לקדם תכנית התחדשות ותוספת בניה במרכז המסחרי ברח"ק 2.7 ועד 11 קומות, בייעוד מרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה. במידה ויווצרו התנאים לכך, מוצע לעשות זאת בהתאם לעקרונות הבאים –

- שמירת השטח הפתוח שבחזית המרכז ככיכר עירונית כולל העצים הקיימים וחיזוק הקשר לשדרת גולדברג באמצעות פיתוח חזיתות פעילות כלפיה.
- בחינת הפתרון האדריכלי שיוצע ביחס לאיכויות האדריכליות של המבנה הברוטליסטי הקיים.

התוכן ____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב' דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 29/07/2026 8 - 0015-26
---	---

- על התכנון לכלול התייחסות לחזית לבני אפרים כולל יצירת דופן פעילה .
- בחינת יצירת מעבר נוסף בין בני אפרים לאלתרמן, בעורף המגרש, במטרה לשפר את הנגישות אל תוך השכונה.
- גובה מירבי עד 10 קומות.

7) התחדשות מרחב משה סנה-רוממה – על פי תכנית תא/5500, ניתן יהיה לקדם במרחב תכניות ברח"ק מירבי 4 ועד 9 קומות מלבד בניה נקודתית של עד 20 קומות בצומת גליקסברג/משה סנה. לאורך רחוב משה סנה מסומן ציר מעורב הכולל קומת קרקע מסחרית ועירוב שימושי מגורים ותעסוקה. המדיניות מציעה כי קידום תכניות במרחב ייעשה בהתאם לעקרונות התכנון הבאים :

- מעברים – מומלץ לבחון הוספת כ- 4 מעברים רוחביים להולכי רגל שיתרמו לקישוריות השכונה לרחוב משה סנה כאשר רצוי שהמרחקים ביניהם לא יעלו על 100 מ'. רצוי שהמעברים יתוכננו כך שיהיו מוארים ונעימים להליכה. כמו כן מומלץ לבחון היתכנות להוספת צומת ברחוב משה סנה, כולל מעבר חציה שיתחבר בשביל עד רחוב מורשת והשביל המקביל לו בשכונת גני צהלה במבוא גינר.
 - מעבר פנימי – מומלץ לבחון אפשרות להוספת מעבר להולכי רגל במרווח האחורי של הבניינים, בין הבניינים שברחוב רוממה לבין הבניינים של רחוב משה סנה, בניצול הפרשי הטופוגרפיה, ליצירת קישור פנימי במרחב.
 - כניסות לחניונים ושיפור תנועה – מומלץ לאחד את הכניסות לחניונים התת-קרקעיים ולמקם אותם ברחוב רוממה וברחוב גליקסברג, ולבחון אפשרות למעבר פנימי תת-קרקעי של כלי רכב בין החניונים.
 - חזית פעילה – בהתאם להוראות תכנית המתאר חזית מרחב ההתחדשות לכיוון משה סנה תפותח כחזית פעילה עם שימושים מסחריים. מוצע שתעוצב כקולונדה.
 - תעסוקה – לפחות 25% מהשטח הסחיר בתכנית ייועד לתעסוקה, רצוי במבני תעסוקה עצמאיים, במגרש מרכזיית בזק (קיים תעסוקה כיום), ובנוסף במגרשים שמדרום לו או לחילופין, במבנה הגבוה על כיכר גליקסברג-משה סנה.
 - מוקד עירוני – מומלץ לפתח בקצה רחוב גליקסברג, בחיבור למשה סנה, כיכר עירונית פעילה עם שימושים מסחריים, פיתוח נופי, חיבור הרחובות ופיתוח תנועת, שישתלבו עם תחנת המטרו המתוכננת בצומת זה.
- מלבד זאת, מומלצת יצירת רצף של בנייני מגורים עד 9 קומות (כולל קומת קרקע וגג) עם עירוב שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב משה סנה, ובנייני מגורים בגובה מירבי של 7 קומות (כולל קומת קרקע וגג) לכיוון רח' רוממה.
- בצומת משה סנה-גליקסברג מוצע מבנה מגורים בגובה 20 קומות ופיתוח כיכר עירונית במרווח קדמי רחב לכיוון רח' גליקסברג.
- תמהיל המגורים יהיה בהתאם למוצע בפרק תמהיל הדוור.
- בכדי להקל על מימוש ההתחדשות, יותר לקדם תכנית אחת עם חלוקה למתחמי מימוש או מספר תכניות תוך שמירה על העקרונות המפורטים לעיל.
- בצפון המרחב קיים מקבץ עצים אשר נדרש להתייחס אליו ולבחון כיצד ניתן לשלב אותו בתכנית ההתחדשות.
- מבחינה עיצובית יש לייצר איפיון שונה של חזיתות בין אלו הפונות למשה סנה ואלו הפונות לפנים השכונה.
- בנוסף, בהתאם לתא/9051 מוצעת הפיכת רחוב משה סנה לשדרה עירונית מרכזית, כולל שילוב נטיעות עצים לצד מערכת האוטובוסים המהירים (הקו הצהוב) ואפשרות לתוספת מעבר חציה וביטול דרכי השירות שלאורכו. השינויים בחתך הרחוב ובארגון התנועה נערכים במסגרת קידום תת"ל 200 (הקו הצהוב) הנמצאת בעבודה.

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 26-0015	דיון באישור מדיניות

(בעקבות דיון עם התושבים, נבחנה אפשרות לתוספת כניסה לחניה ממשנה סנה בשילוב צומת. הנושא ייבחן לעת הכנת תכנית).

8) **התחדשות בני אפרים 268-272** – על פי תכנית תא/5500 והתנגדות מהנדס העיר לתכנית תא/5500, ניתן יהיה לקדם במרחב תכנית ברח"ק מירבי 3 ובגובה מירבי של 10 קומות לאחר אישור תא/5500.

המדיניות מציעה כי קידום תכניות במרחב ייעשה בהתאם לעקרונות התכנון הבאים:

- הקמת שני מבני מגורים הכוללים חזית מסחרית, לצד מגרש בייעוד למבני ציבור (שב"צ). מומלץ למקם את המגרש הציבורי בחלקו הדרומי של המתחם, הרחק מהצומת עם רחוב רוממה.
- כניסת רכבים תיעשה מרחוב רוממה כולל מתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרש הציבורי דרך מגרשי המגורים שמצפון לו.
- תמהיל המגורים יהיה בהתאם למוצע בפרק תמהיל הדיור.
- יש להתייחס למקבצי עצים קיימים ולשלב בתכנית ההתחדשות.
- בשלב התכנון המפורט מוצע לבחון דירוג גובה הבינוי לצורך שיפור ההשתלבות עם הבינוי הנמוך הגובל בשיכון הצי'.
- יש לבחון אפשרות לפתח מרחב ציבורי סביב באר מי השתיה הפעילה בכניסה לרחוב רוממה. לא נדרש שינוי סטטוטורי, ייעוד הקרקע הוא שב"פ, אך במידה ויוחלט על שימושים מסחריים כגון קיוסק יידרש הליך סטטוטורי.

נ"ש לציין כי התקיימה פגישת התייעצות ושיתוף עם תושבי המגרשים הגובלים בשיכון הצי' ובעקבות הפגישה הוחלט להוציא אותם מהמרחב.

4. מסחר ותעסוקה

מלבד מרכזי גולף-כיתן ומיקאדו שממוקמים מחוץ לשכונה, ומהווים מרכזי המסחר העיקריים עבור תושביה, קיימים בשכונה ארבעה מוקדי מסחר קטנים. מוקדים אלו פרוסים בשכונה ללא רציפות מסחרית ונגישותם להולכי רגל בתוך המרחב השכונתי אינה מספקת. המדיניות מבקשת לשפר את המאזן המסחרי של השכונה, על ידי הוספת חזיתות מסחריות חדשות ע"פ



מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 0015-26	דיון באישור מדיניות

תכנית תא/5555 ובמיקומים אסטרטגיים במסגרת מרחבי ההתחדשות. בכך ניתן יהיה לייצר עירוניות פעילה יותר המאפשרת לתושבים תעסוקה, קניות וקבלת שירותים במרחק הליכה. ביחס לתעסוקה כיום יש מבנה משרדים בודד על רחוב משה סנה (מרכזיית בזק לשעבר) ומוצע להוסיף שטחים לתעסוקה במסגרת התחדשות מרחב משה סנה ובמידה ויתווסף בינוי על גבי המרכז המסחרי הישן לשלב גם בו שטחי תעסוקה.

(בעקבות דיון עם התושבים שהעלו את הצורך בהוספת מסחר קרוב לבית אך שואפים לשמור על אופיה השקט של השכונה, המדיניות ממליצה על הוספת מסחר בהיקף השכונה ובכניסות אליה).

5. דיון:

ניתוח תמהיל הדירות הקיים בשכונה מעלה כי יש אחוז גבוה של דירות גדולות (מעל 106 מ"ר). מגמה זו ממשיכה גם בדירות שצפויות להיבנות בשנים הקרובות מתוקף היתרים להתחדשות שכבר כעת מקודמים בשכונה. לפיכך מומלץ לאמץ תמהיל דירות שמוטה לדירות בינוניות וקטנות בכדי לגוון את אפשרויות המגורים ואת אופי התושבים בשנים הבאות. מומלץ לבחון שילוב דירות במבנים חדשים בכפוף למדיניות העירונית בנושא.

פירוט המצב הקיים –

נכון לשנת 2025 קיימות בשכונה כ-1860 יחידות דיור בנויות, בגדלים שונים, כאשר רוב הדירות (כ-60%) הן דירות גדולות וגדולות מאד בגודל שעולה על 106 מ"ר.

קטגוריה – גודל דירה	106<	86-105	66-85	46-65	45>
כמות הדירות בקטגוריה זו	1,120	322	241	166	11
אחוז מכלל הדירות בשכונה	60%	17%	13%	9%	1%

צירוף נתוני דירות קיימות, דירות מתוכננות בהיתרים ודירות מתוכננות (מספר מקורב) בתוכניות עתידיות, ובהפחתת הדירות שעתידות להיהרס במסגרת תהליכים אלה, מעלה שבשכונה יש פוטנציאל של 3,565 יח"ד במצב העתידי.

לאור המחסור בדירות קטנות ובינוניות, מוצע להחיל, הן במגרשים הכלולים בתכנית תא/5555 והן במרחבי ההתחדשות העתידיים – מרחב משה סנה ומרחב בני אפרים, את התמהיל הבא:

גודל (מ"ר)	מס' חדריים	מס' יח"ד מצב מוצע	שטח ממוצע לדירה – מ"ר
35-50	1-2	10%	42
51-65	2	15%	57
66-85	2-3	30%	70
86-105	3-4	30%	90
106-120	4-5	10%	110
+121	+5	5%	125
סה"כ		100%	78

איחוד תמהילי הדיור לתמהיל עתידי (בקירוב), המשקף את המצב העתידי בשכונה במימוש מלא:

סוג (גודל) דירה	35-50	51-65	66-85	86-105	106-120	+121
כמות דירות מסוג זה	19	23	152	214	355	355
	46	82	82	334	534	511
	86	128	257	282	86	43
סה"כ	151	233	491	830	975	909
אחוז מכלל הדירות בשכונה	4%	7%	14%	23%	27%	25%

מס' החלטה	התוכן
29/07/2026	תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'
8 - 26-0015	דיון באישור מדיניות

המדיניות ממליצה להרחיב את הרשת הפנימית המתוכננת, כך שלאורך רחוב גליקסברג יהיה שביל אופניים מלא. בנוסף, ממליצה המדיניות כי רשת הרחובות הפנימיים בשכונה תוגדר כמרחב מיתון תנועה עם נסיעת אופניים על גבי המיסעה.



6.4. חניה

המדיניות לא מציעה שינוי ממדיניות החניה העירונית. יחד עם זאת שינויים בחתכי הדרכים השונים גורמים להפחתה מסוימת במספר חניות הרחוב.

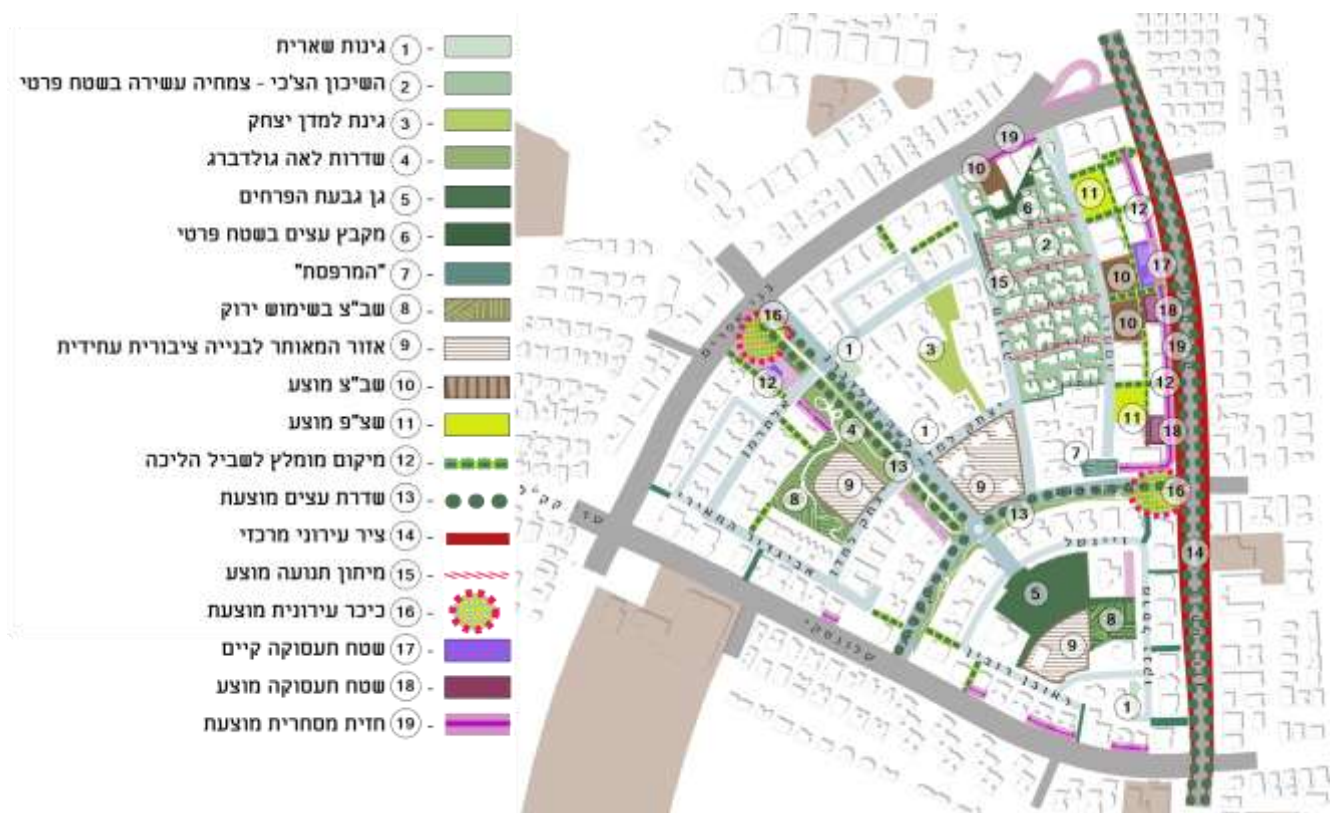
7. קיימות

7.1. ניהול נגר

נראה כי מערך מי הנגר בשכונה מתפקד כראוי, מותאם לטופוגרפיה הייחודית של האזור ועומד בדרישות נספח ניהול נגר (2013) של תכנית האב לניקוז של העירייה. תכנון הפיתוח ומערך השטחים הפתוחים המוצעים במדיניות אינם משנים את המערכת הקיימת, אלא משתלבים בה ומשפרים אותה. ברמת הפיתוח הפיזי של המרחב הציבורי, מוצע כי כל התערבות עתידית תשלב פתרונות לניהול מי נגר, זאת בשונה מחלק מהמצבים הקיימים כיום בשכונה (לדוגמא, במקומות רבים פזורות ערוגות מוגבהות – צורת תכנון שאינה מקובלת כיום, שכן היא מונעת זרימה וחלחול תקין של מי גשמים).

8. תמונת עתיד

לסיכום המצב התכנוני המוצע, תמונת העתיד תכלול שיפור במרחב הציבורי, חיזוק השלד הירוק והעדפת תנועות רכות. הדבר ייעשה על ידי שינוי חתכי רחוב, שילוב פתרונות קיימות לניהול נגר, ושימור ריאות ירוקות קיימות – כולל פיתוח שדרת גולדברג, הוספת שדרה ברחוב גליקסברג, שמירת עצים קיימים ככל האפשר ושיפור והנגשת שצ"פים. בנוסף, המדיניות נותנת מענה לגידול האוכלוסייה באמצעות זיהוי מיקומים למבני ציבור ולשטחים ירוקים, הרחבת מוקדי מסחר ותעסוקה, לצד גיוון התמהיל לדירות קטנות ובינוניות. יעדים אלו יתממשו במסגרת התחדשות עתידית במרחבי משה סנה, בני אפרים והמרכז המסחרי – עבורם מעמידה המדיניות עקרונות תכנון, הכוללים גם הקמת כיכר עירונית חדשה ופתיחת צירי תנועה בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את המדיניות.

בישיבתה מספר 26-0015 מיום 29/07/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9159 - מדיניות נאות אפקה ב'	29/07/2026
דיון באישור מדיניות	8 - - 2015-0015

משתתפים