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

פרוטוקול מספר 26-0018
ה' תשרי תשפ"ז 16/09/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	רויטל אטיאס, עו"ד	מזכירת ועדת בנין עיר
	קרני פנינה גינוסר, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	אמה גוטמן קורן	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	דני ארצי	מנהל יחידת מקרקעין
	דור בן שטרית	מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	יואב זילברדיק, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה
	חן אריאלי	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	יונתן פרידמן	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מנחם ארסלן	משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0018ב מתאריך 16-09-2026 אושר בישיבה מספר 26-0019ב מתאריך 14-10-2026

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

פרוטוקול מספר 26-0018
ה' תשרי תשפ"ז 16/09/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0017ב מיום 02/09/2026
.1	1		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2019-13654 - תתי חלקה 3-4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
.2	14		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2019-13787- תת חלקה 5 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
.3	28		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05228- תת חלקה 7 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
.4	31		רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05229- תתי חלקה 9 ו- 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000
.5	45	507-1538677	תיקון איחוד וחלוקה שמעוני 27-29 דיון בהפקדה
.6	51	507-0849968	מובל נחל איילון לים דיון בהפקדה
.7	70	507-1236751	הר ציון-חזנוביץ'- סלמה 44 דיון בהפקדה
.8	99	507-1008135	התחדשות דיזנגוף סנטר דיון בהפקדה
.9	110		חוף הים הדרומי דיון באישור מדיניות
.10	120	507-1401363	תכנית למיסוד הקלות דיון בהפקדה
.11	135	507-0868877	משולש אליפלט-פראנצויז דיון בעדכון להחלטה למתן תוקף

בכבוד רב,

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

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 2019-13654 – תתי חלקה 3-4</u>

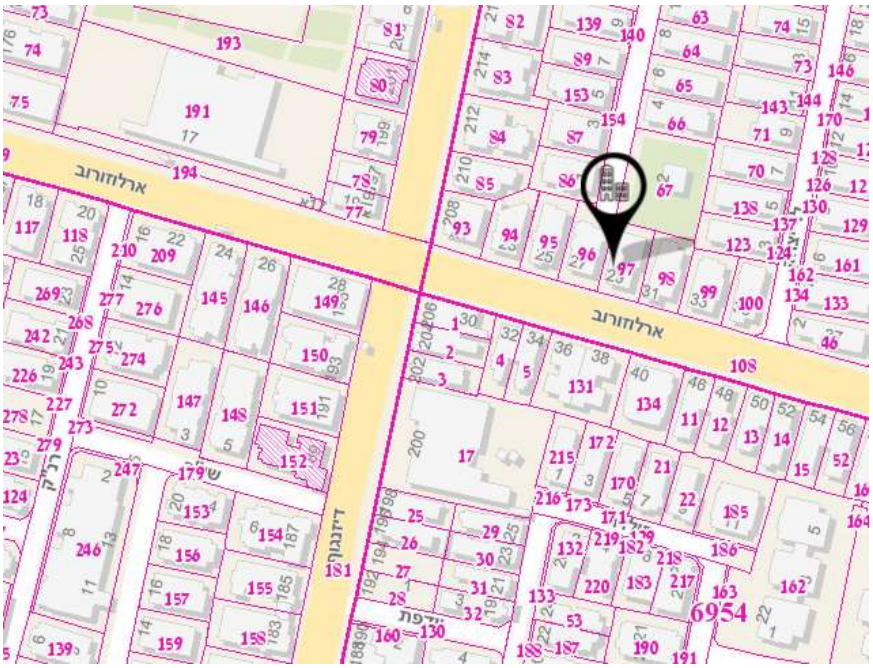
לדרפט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני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

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6955 חלקה: 97 תתי חלקה: 3-4
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
תובעים: מאירי עפרה, מאירי ליזי, מאירי אבגד ו- מאירי מידד.
בא כוח התובעים: עו"ד גיל וירניק

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תא/5000 – 719,100 ₪.
תת"ל/70א' – 6,148,100 ₪.

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):</u>

תא/5000 –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בשני מקומות החניה הצמודים לתתי חלקה 3 ו- 4.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור</u>:
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.

תת"ל/70א'

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין 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.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי 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.

התייחסות לאובדן חניה –

בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכסים הנדונים צמודים עפ"י היתר ותשריט בית משותף שני מקומות חניה.

במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.

שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים

הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.
מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.
לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית</u>:

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 יורשי העיזבון של מר מאירי אליהו ז"ל ת.ז. 07708340 – גב' מאירי עפרה ת.ז.0081122861, גב' מאירי ליזי, ת.ז 058771825, מר מאירי אבגד ת.ז 059764738 ומר מאירי מידד ת.ז 023694821, בעלי הזכויות בשתי יחידות דיור בקומה הראשונה, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתתי-חלקה 3, 4, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 29, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים", "הנכס" 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 יכונו יחדיו להלן: "התכניות").
התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 6,867,200 ₪ 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 18.12.2019 (להלן: שמאי התובעים"; שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכונו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"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 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 (בחלופת חיזוק), 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 719,100 ₪ (ירידת ערך בשתי תתי החלקות) (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעים, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" 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.

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

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2019-13654 - תתי חלקה 3-4
26-0018ב' - - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

6,148,100 ₪ (ירידת ערך בשתי תתי החלקות) (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון בתת חלקה 3, הוא דירה בקומה הראשונה, שאליה צמודה חניה ג' בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, וכן הנכס הנדון בתת חלקה 4, הוא דירה בקומה הראשונה, שאליה צמודה חניה ד' בהתאם היתר ולתשריט הבית המשותף.

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, ראי שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

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

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% 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 הבנייה, 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 יחוזק, 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 23/א/4 (להלן: "תמ"א 23/א/4"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 23/א/4 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 23/א/4 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

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

במצב החדש

תכנית 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 התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70/א – 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 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "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 נושאיות 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 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 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. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה ראו גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720

אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

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

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. 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 התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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(5א) 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).

נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... 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 78-77).

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

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

ערך

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראי 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 (ראי 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 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 התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס 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. ראי לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. ראי גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה 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 בערוב שימושים.

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

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

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

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

וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). עוד לעניין זה ראו את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור.

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

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה 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 מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית 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 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 תחנת "דיזנגוף" 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 חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממומש 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 הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות 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 ודאויות אשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. ראי' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי 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.

אובדן מקום חניה

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

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנידונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון בתת חלקה 3 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ג') וכן לנכס הנדון בתת חלקה 4 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ד'). בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהמשך.

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 (כמפורט לעיל), 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.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם, שכן היא מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען

בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. 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 נאוה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

ראי' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן 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 תיטיב עם סביבתה.

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

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

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

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש וריעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש וריעידות, 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 ראי' השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' 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 לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

לפני סיום נבקש להפנות גם לשומה המייעצת שניתנה בגו"ח 7085/15/1-5 ברח' אבן גבירול 11 אשר

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026 26-0018ב' - - 1	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2019-13654 - תתי חלקה 3-4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

נערכה ע"י השמאית רמה מאור אשר מונתה כשמאית מייעצת במסגרת ערר תא/ 92018/0922 אלי שיגריס ואח' נ' הוועמ"ק ת"א ואח'. שומה מייעצת זו עניינה בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר שהוגשה בגין אישורה של תת"ל 71/ב' ובה נקבע אישורה של תת"ל 71/ב' הביא לעליית ערך המקרקעין (בהשוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א'/4).

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

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

סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, 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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 29 – מדובר בארבעה בעלי דירות שונים בבניין כאשר הטענות הנטענות זהות. **ראשית כל** נבקש לדחות על הסף את התביעה **בתת חלקה 7** היות והתובעת לא הייתה בעלת הזכויות בנכס במועד התכניות בגינן הוגשה התביעה. לעניין שאר התובעים - **תכנית 5000** – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל/70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.
לעניין תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.
תת"ל70א' – ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה - שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים בסמוך לתוואי הקו הסגול. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומה מייעצת שאושרה בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל/70א' עולים בשווים על מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2019-13654 - תתי חלקה 3-4
26-0018ב' - - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (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, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 13787-2019– תת חלקה 5</u>

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

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>
<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6955 חלקה: 97 תת חלקה: 5
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
תובע: פרי חיים
בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תא/5000 – 381,700 ₪.
תת"ל/70א' – 3,197,500 ₪.

<u>טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע מר רן וירניק):</u>
תא/5000 –

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

תת"ל/70א' –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת רכבת דיזנגוף בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בחניה המוצמדת לתת חלקה 5.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>
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.

תת"ל/70א'

רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין 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.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי 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.
התייחסות לאובדן חניה –
בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודה עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה 1.
במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.
מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.

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

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

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 חיים פרי ת.ז. 01086035, בעל הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתת-חלקה 5, הממוקמים בקומה השנייה ברחוב ארלוזורוב 29, 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 יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובע לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,579,200 ₪ 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 יכונו יחדיו להלן "שומת התובע" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"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 המיתאר מייעדת את קומת

הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובע (בחלופת חיזוק), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר. בעוד לטענת שמאי התובע שווי הזכויות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובע, מוערכת הפגיעה בערך הנכס של התובע בסך של 381,700 ₪ (עמ' 5 לשומת התובע).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובע, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" 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.

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

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 3,197,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון הוא דירה בקומה הרביעית, שאליה צמודה חניה ה', בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף.

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, ראי שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

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

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% 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 הבנייה, 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 יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

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

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

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

במצב החדש

תכנית 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 70/א – 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 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "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 נושאיות 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 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)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. 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 התובע 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 – 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.

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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(5א) 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).

נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... 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 78-77):

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 (ראו 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 (ראו 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 התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי 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. ראו לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

ראו גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה 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 בערוב 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' 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 ידו בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בביסוסה של שומת התובע על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות 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. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין 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 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 ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה 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 מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית 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 התכניות – ובהתאמה כשל 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 טוען כי עקב הקמת תחנת "דיזנגוף" 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 חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממשמש 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 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 הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן 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 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 התובע עקב הסתמכותה על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 יובהר כי מדובר בפגם המחייב את דחיית טענות התובע בקשר לפגיעה הנטענת על ידו בגין אישורה של תכנית הקו הסגול שכן מדובר בזכויות לא מוקנות ובלתי ודאויות 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. ראו' הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם כי 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 כשל 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.

אובדן מקום חניה

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

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנידונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד – ה'. בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה

ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה בהמשך.

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 בנייה מכוח תמ"א 38, זכויות שאינן מוקנות (כמפורט לעיל), 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.

הנה כי כן, בשומת התובע נפל פגם, שכן היא 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 כשל בהוכחת ירידת ערך.

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

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. 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 נאוה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026).

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

ראו' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן 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 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.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

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

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי 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 ראו השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' 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 לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' 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.

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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 29 – מדובר בארבעה בעלי דירות שונים בבניין כאשר הטענות הנטענות זהות. **ראשית כל** נבקש לדחות על הסף את התביעה **בתת חלקה 7** היות והתובעת לא הייתה בעלת הזכויות בנכס במועד התכניות בגינן הוגשה התביעה. לעניין שאר התובעים - **תכנית 5000** – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל/70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.
לעניין תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.
תת"ל70א' – ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה - שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים בסמוך לתוואי הקו הסגול. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומה מייעצת שאושרה בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל/70א' עולים בשווים על מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (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, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

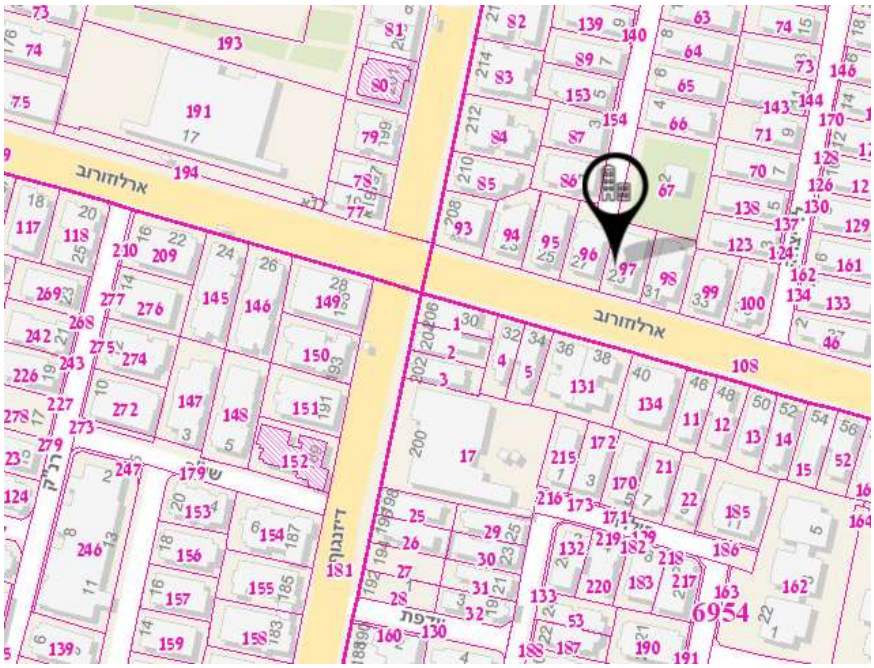
<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 2025-05228– תת חלקה 7</u>

לדרפט מצורפות: חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>
<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6955 חלקה: 97 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
תובעת: ירום תמר
בא כוח התובעת: עו"ד רונן ירדני

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תא/5000 – 388,300 ₪.
תת"ל/70א' – 3,234,600 ₪.

<u>טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת מר רן וירניק):</u>

תא/5000 –

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

תת"ל/70א' –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש במקום החניה הצמוד לתת חלקה 7.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:</u>
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 תמר ירום ת.ז. 02806878, בעלת הזכויות ביחידת דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתת-חלקה 7, הממוקמים בקומה השלישית ברחוב ארלוזורוב 29, 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 יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

כבר בפתח הדברים יובהר כי לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף מהיעדר זכות במקרקעין במועד הקובע. משכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה על הסף.

היעדר זכות להגשת תביעה לפיצויים

בהתאם להסכם המכר בין התובעת, כרוכשת, לבין גב' סתיו זיו הבעלים של המקרקעין באותו הזמן, רכשה התובעת את מלוא הזכויות בנכס ביום 19.7.2017.

כפי שמפורט לעיל, מועדת תחילת תכנית המתאר הוא יום 22.12.2016 ומועד תחילת תכנית הקו הסגול הוא יום 9.1.2017.

חרף האמור, הגישה התובעת תביעה לפיצוי לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 3,622,900 ₪ בגין פגיעה נטענת עקב אישורן של תכנית המתאר וכן תכנית הקו הסגול.

התביעה נתמכת 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.

ס' 197 לחוק קובע את הזכות להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בעקבות אישור של תכנית כמובא להלן: "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."

כאמור בהוראותיו של ס' 197 שלעיל, הזכות להגשת תביעה לפיצויים מכוח הסעיף מוקנית למי שהיה, ביום תכליתה של התכנית, בעל מקרקעין (או לבעל זכות אחרת בהם).

בעניינו, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין ביום 19.7.2017, היינו, לאחר המועד הקובע של שתי התכניות. לפיכך, ברי כי במועדים הקובעים לא הייתה התובעת בעלת זכויות במקרקעין, ואין היא זכאית לפיצוי מכוחו של ס' 197 לחוק.

ראו לעניין זה את דברי השופטת בן עתו בת"א 82/1393 חממי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון, פ"מ תשמ"ד (א) 206.

עוד יובהר כי נטל ההוכחה בנוגע לזכויותיו של תובע לפי ס' 197 לחוק מוטל על כתפיו של התובע.

ראו לעניין זה דבריה של כב' הש' דפנה ברק ארז בבר"מ 3965/13 דוד שאשא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עמ' 7 פס' 12 (פורסם בנבו, 27.8.2013).

מן האמור לעיל - במקרה שלפנינו, בהיעדר הוכחת זכות קניינית כלשהי לתובעת במקרקעין במועד תחילתן של התכניות, הרי שלא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה דנן וכבר מן הטעם הזה דין תביעתה להידחות על הסף.

משכך, בהיעדר טיעון והוכחה להמחאת זכויותיו של הבעלים הקודמים להגיש תביעה לפי ס' 197 בקשר לאישורן של התכניות לידי התובעת, לא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה הנדונה, וגם מן הטעם הזה נדרשת דחייתה של התביעה על הסף.

סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף.

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 ולרבות טענות סף נוספות.

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 ס' 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 29 – מדובר בארבעה בעלי דירות שונים בבניין כאשר הטענות הנטענות זהות. **ראשית כל** נבקש לדחות על הסף את התביעה **בתת חלקה 7** היות והתובעת לא הייתה בעלת הזכויות בנכס במועד התכניות בגינן הוגשה התביעה. לעניין שאר התובעים - **תכנית 5000** – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל/70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.
לעניין תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05228- תת חלקה 7
26-0018ב' - - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

תת"ל70א' – ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה - שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים בסמוך לתוואי הקו הסגול. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומה מייעצת שאושרה בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל/70א' עולים בשווים על מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 29 – תיק 2025-05229– תתי חלקה 9 ו- 11</u>

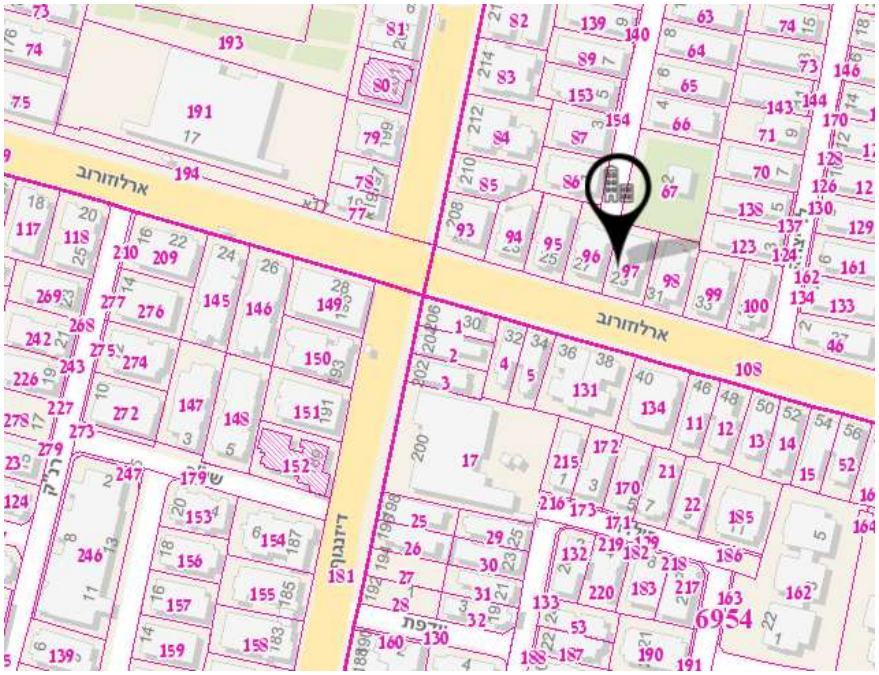
לדרפט מצורפות: חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני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

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכניות שעומדת ביסוד התביעה הן תא/5000 ו- תת"ל/70א'.
בישיבתה מספר 22-0013ב' 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".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6955 חלקה: 97 תתי חלקה: 9,11
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 29
תובעים: איזנברג משה ו- איזנברג שרון.
בא כוח התובעים: עו"ד רונן ירדני

<u>תשריט סביבה:</u>



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תא/5000 – 723,100 ₪.
תת"ל/70א' – 7,388,500 ₪.

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05229- תתי חלקה 9 ו- 11
26-0018ב' - - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):</u>

תא/5000 –
התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הדירות פוחת, שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

תת"ל/70א' –
עפ"י תת"ל 70 א', תוקם תחנת "דיזנגוף" בסמוך לבניין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבניין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב. כמו כן, במצב החדש לא תהיה עוד אפשרות שימוש בשני מקומות החניה הצמודים לתתי חלקה 9 ו- 11.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
<u>חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן מהוות חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:</u>

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.

תתל 70/א' -
רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין 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.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי 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.

התייחסות לאובדן חניה –
בנכס הנדון קיימת חסימה לחניה בבניין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכסים הנדונים צמודים עפ"י היתר ותשריט בית משותף שני מקומות חניה.
במקרה זה תחשיב יערך ע"י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד מקום חניה לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.
שמאי התובעים קובעים פגיעה תאורטית של רכיב חניות מבלי להביא בחשבון את הרכיבים המשביחים הנובעים מהסמיכות לתוואי רכבת קלה.
השווי במצב קודם יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת חניה.
השווי במצב חדש יש לחשב לפי שווי הדירה בתוספת שיעור עליית מחירים בשל הסמיכות לתוואי הרכבת (13.75%) בתוספת שווי לשימוש ביניים בתקופת עד לביצוע תוואי הרכב ובתוספת שווי שטח החניה שהוסב לחצר.
מהתחשיב הנ"ל מתקבל שלא חלה ירידת ערך.

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

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ואופק מישקין, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

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 משה איזנברג ת.ז. 022950638 ושרון איזנברג ת.ז 031935075, בעלי הזכויות ביחידות דיור, במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 6955 בתתי-חלקה 9, 11, הממוקמים בקומה הרביעית ודירת הגג ברחוב ארלוזורוב 29, 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 יכונו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 8,111,600 ₪ 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 יכונו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ-"חוו"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 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 (בחלופת חיזוק), 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 723,100 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול –

לטענת התובעים, על פי תכנית הקו הסגול, תוקם תחנת "דיזנגוף" 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.

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

בגין ראש נזק זה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 7,388,500 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית, בבניה ותיקה. הנכס הנדון בתת חלקה 9 הוא דירה בקומה הרביעית, שאליה צמודה חניה ט' בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, וכן הנכס הנדון בתת חלקה 11 הוא דירה בקומת הגג, שאליה צמודה חניה י' בהתאם היתר ולתשריט הבית המשותף.

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, ראי שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

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

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה : בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית . בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39% 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 הבנייה, 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 יחוזק, 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

מס' החלטה	התוכן
16/09/2026	**- רחוב ארלוזורוב מס' 29 - תיק 2025-05229- תתי חלקה 9 ו- 11**
26-0018ב' - - 4	**דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' /תא 5000**

דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

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

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

במצב החדש

תכנית 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 התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכס.

תת"ל 70/א – 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 3616א (פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018 י.פ. 7668) – "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 נושאיות 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 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 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. ראו ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

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

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

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

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

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

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

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

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. 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 התובעים.

יש לדחות את טענות תובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

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

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

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

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

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

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

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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(5א) 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).

נסביר כי הוראת ס' 4(5א) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את "כלל ... 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 78-77).

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

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

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

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעים כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (ראי 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 (ראי 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 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 התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס 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. ראי' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. ראי' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב

ואה' נ' הועדה 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 בערוב שימושים.

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

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

עוד ראו': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין 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 קנייניתי" 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 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 ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה 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 מרבל בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבל"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי הפגיעה הנטענת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית 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 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 תחנת "דיזנגוף" 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 חסימה הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים הממשמש 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 הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות 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 ודאויות 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. ראו הפסיקה הנרחבת המובאת לעיל.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כי 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.

אובדן מקום חניה

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

כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בתחום המקרקעין הנידונים יובא בחשבון כי לנכס הנדון בתת חלקה 9 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (ט'), וכן לנכס הנדון בתת חלקה 11 צמוד עפ"י היתר ותשריט בית משותף מקום חניה אחד (י'). בהתאם לכך, צורף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית תחשיב המעמיד זה מול זה את הפגיעה הנטענת בגין הפסד מקום החניה, לעומת הרכיבים המשביחים הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת

הקלה. תחשיב זה העלה באופן חד משמעי כי ההשבחה הגלומה בתכנית עולה על שווי אובדן החניה ומכאן שאין מתקיימת ירידת ערך.

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

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

בכל הנוגע לרכיבים המשביחים ראו בהרחבה בהמשך.

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 (כמפורט לעיל), 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.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם, שכן היא מבוססת על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

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

לבסוף יצוין כי אף אם ייקבע, למעלה מן הצורך, כי שווי מקום חניה עומד על סך של 210,000 ₪, כנטען בסקר החניות בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית, הרי שסכום זה נמוך יותר מההשבחה הכוללת שנובעת מהתכנית (ראו לעניין זה תחשיב בעמ' 54 בחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), ומשכך התכנית אינה תכנית פוגעת וכן אין מתקיימת ירידת ערך כמשמעותה לפי ס' 197 לחוק.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה. 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 נאוה ויהודה זיסאפל בע"מ (נבו, 22.6.2026). ראו' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ראו' ערר תא/92008/0622 שעיסוקו בתביעת ירידת ערך בנכס המצוי ברח' בן יהודה 126, אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר, מונה במסגרתו מר שלומי יפה כשמאי מייעץ. לאחר הדיון בעניינן של ההשגות על השומה המייעצת נקבע בהחלטת ועדת הערר מהעת האחרונה, גם היא בראשותה יוה"ר עוה"ד סילביה רביד, כי "שגה השמאי המייעץ עת התעלם מן 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 תיטיב עם סביבתה.

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

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

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

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

בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור מפנה השמאי 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 ראי השומה המייעצת ברח' בן יהודה 114 אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' 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 לאמצן במלואן. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי תכנית תת"ל 70/א' אינה מהווה תכנית פוגעת.

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

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

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

סוף דבר
נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, 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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 29 – מדובר בארבעה בעלי דירות שונים בבניין כאשר הטענות הנטענות זהות. **ראשית כל** נבקש לדחות על הסף את התביעה **בתת חלקה 7** היות והתובעת לא הייתה בעלת הזכויות בנכס במועד התכניות בגינן הוגשה התביעה. לעניין שאר התובעים - **תכנית 5000** – התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. **לעניין תת"ל/70א'** – התובעים טענו כי בעקבות הקמת תחנת רכבת קלה בסמוך לבנין תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך טענו התובעים כי אותה חסימה של המגרש תביא לכך שלא יהיה ניתן עוד לעשות שימוש במקומות החניה הקיימים בבנין.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות האמורות לעיל.
לעניין תכנית 5000 - התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות.
תת"ל70א' – ראשית כל, לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות שהינן מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין אובדן השימוש במקומות החניה - שמאי התובעים מתעלם בתחשיביו מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר והרעש ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים בסמוך לתוואי הקו הסגול. כפי שניתן לראות בתחשיבים בשומות הוועדה, המבוססים בין השאר על שומה מייעצת שאושרה בוועדת ערר, האלמנטים המשביחים מכוח תת"ל/70א' עולים בשווים על מקומות החניה שהיו במצב הקודם ולפיכך לא ניתן לטעון כי חלה ירידת ערך.

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 4) 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, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

<u>תכנית מספר 507-1538677: שמעוני 27-29 תל אביב</u>

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

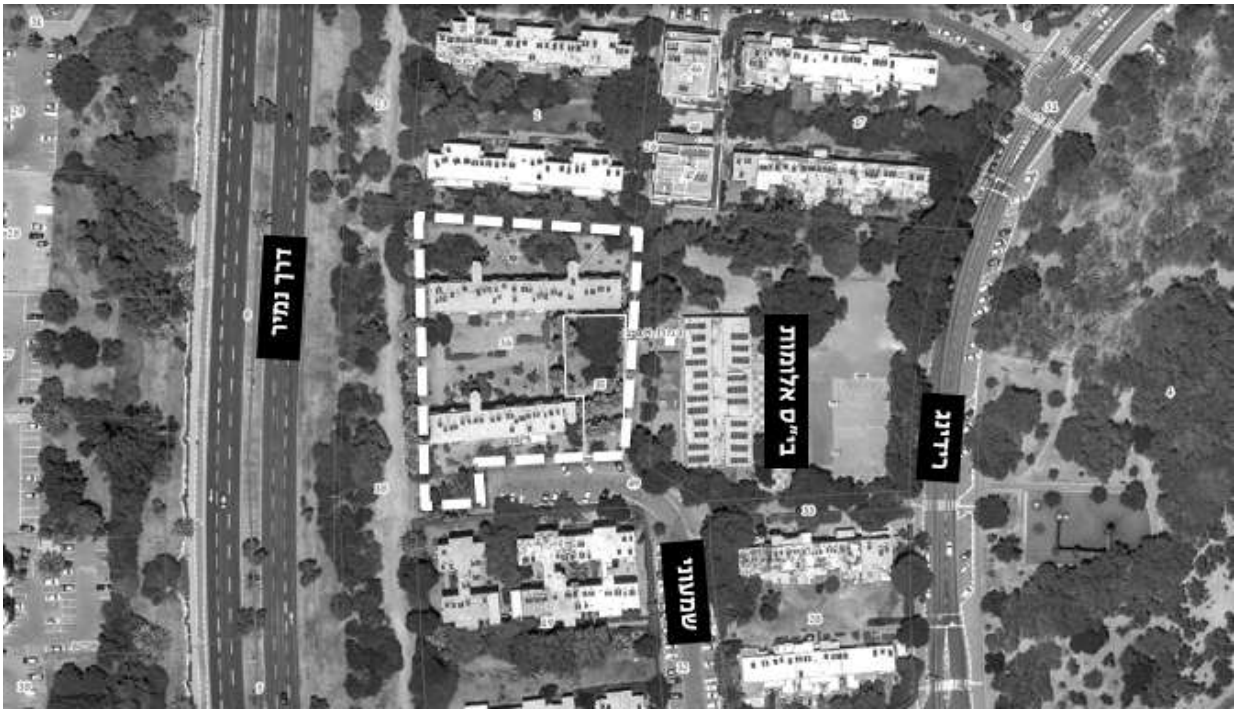
מיקום: שכונת רמת אביב א', בכתובות שמעוני 27, 29.
ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר
מצפון: מגרש מגורים
ממזרח: שביל להולכי רגל
מדרום: רחוב שמעוני
כתובת: שמעוני 27, 29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	35-36	

שטח התכנית:
4.7891 דונם

גבול מרחב התכנון - תצ"א:



עורכי התכנית:
אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
שמאי: דניאלה פז – פז כלכלה
מודד מוסמך: דרור בן נתן

יזמי התכנית:
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בעלות:
מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון

1. מצב תכנוני קיים

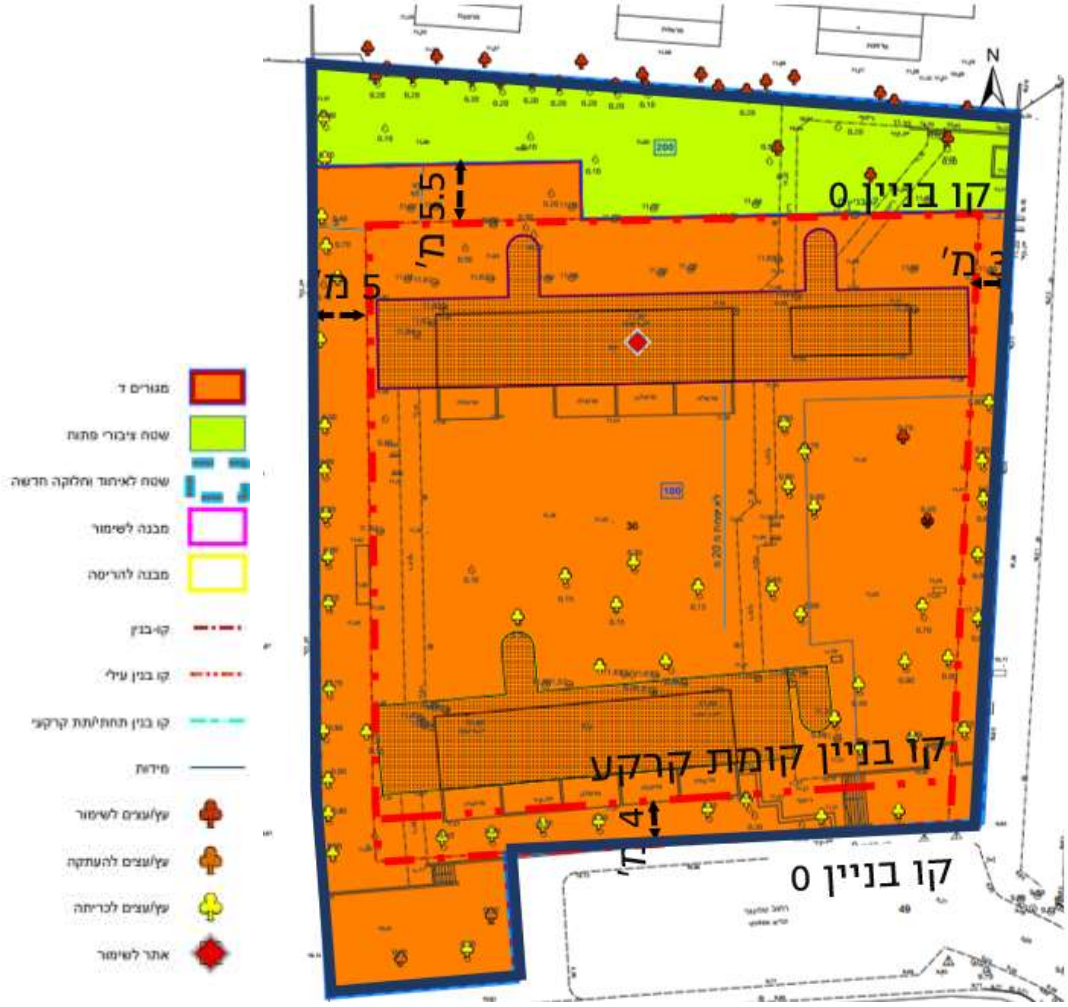
תיאור מצב קיים
התכנית התקפה מספר 507-0888040 תא/4804 שמעוני 27-29 תל אביב. קבעה איחוד 2 חלקות לחלקה אחת, שינוי ייעוד מגורים א2 למגורים ד תוך הקצאת שטחים בנויים לצרכי ציבור, הריסת המבנה הדרומי ובמקומו הקמת מבנה מגורים בגובה 20 קומות. עוד קבעה התכנית, שימור המבנה הצפוני בתוספת קומה בנסיגה ושתי קומות מלאות.
14 יחידות דיור הוקצו לדיור מיוחד שמיועד לתוספת יחידות דיור ציבורי.
התכנית הקצתה שטח ציבורי פתוח בצפון התכנית וקבעה עצים לשימור.

2. רקע סטטוטורי

2.1 תכניות תקפות

- **תכנית מספר 507-0888040** תא/4804 משנת 2025 ייעוד הקרקע: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.

2.2 קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר



טבלת ייעודי קרקע מצב מאושר

יעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)
מגורים ד'	4,124.92
שטח בנוי ציבורי	669.98
סה"כ	4,794.9

3 מצב תכנוני מוצע

3.1 תיאור התכנון המוצע

תיקון נקודתי בטבלת ההקצאה ואיזון.

מטרות ועיקרי התכנית

שינוי נקודתי לטבלת הקצאה ואיזון שאושרה בתכנית התקפה 507-0888040 להוסיף מספר עירוני שמעוני 27-29 תל אביב - תיקון טעות סופר בטבלאות הקצאה ואיזון כך ש-14 יחידות הדיור המיוחד בבעלות אחודה של מדינת ישראל יוצמדו לתת חלקה 73 המצויה בבעלות המדינה ולא תת חלקה 1 שאינה בבעלות המדינה.

טבלה קודמת - הוגשה בתכנית 507-0888040



טבלה חדשה - בתכנית 507-1538677



הזכויות בגין מגורים מיוחד (=דיור ציבורי) עברו מתת חלקה 1 לתת חלקה 73 (בבעלות המדינה), תת חלקה 1 קיבלה חלף ההקצאה במגורים מיוחד הקצאה במגורים שוק חופשי ומסחר כפי יתר הבעלים בטבלה



3.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ללא שינוי

4 טבלת השוואה קיים מול מוצע

נתונים		מצב קיים מתוקף התב"ע התקפה 507-0888040 שמעוני 27-29 תל אביב	מצב מוצע ללא שינוי מהתב"ע התקפה
סה"כ שטח ברוטו	מ"ר	16,238	ללא שינוי מהתב"ע התקפה
גובה	קומות	20	ללא שינוי מהתב"ע התקפה
תכסית		50%	ללא שינוי מהתב"ע התקפה
מקומות חניה		198 רכבים 6 נגישים 1 תפעולי	ללא שינוי מהתב"ע התקפה
מספר יחידות		219 יח"ד	ללא שינוי מהתב"ע התקפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1538677	שם התכנית תיקון טבלת חקצאה ואיזון - שמעוני 27-29 תל אביב	מגיש התכנית 1. עמידר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	עורך התכנית גדעון בר אוריין

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילת" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש למרט נושא אחד לפחות שבו תוכנית עוסקת, והיא לא בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מציעה שינוי נקודתי לטבלת הקצאה ואיזון שאושרת בתכנית תקפה 507-0688060 שמעוני 27-29 תל אביב. פרט לתיקון טבלת הקצאה ואיזון תכנית זו אינה משנה דבר מהתכנית התקפה.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהוראות התוכנית המוצעת - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לבטל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת אי שינוי גובה וקוטרים, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית תמפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחסו	+



תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית חסמוכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית חיא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בסעיף זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר׳			7.9.26

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזרן, עו״ד			6/9/26

תעתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (בחשבון מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית.

ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 07/09/2026
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 06/09/2026

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב׳ מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: תוכנית תיקון שמאי לתוכנית מאושרת. תבע שאושרה לא מזמן ויש צורך בתיקון טעות בטבלת האיזון, מציגה במצגת את התיקון בטבלת האיזון.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 26-0018ב׳ מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית.

ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 78ד׳ לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

תחום התכנית:



מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

שטח התכנית: 1,012 דונם

יזם: חברת נתיבי ישראל

מגיש התכנית: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

אדריכל נוף: בני שדמי

יועץ סביבתי: אקו הנדסת סביבה

אגרונום : אופק עצים וחקלאות

רקע:

עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית תעלת האיילון תהפוך צרה יותר והספיקה בה תרד, דבר שיגביר משמעותית את הסיכון להצפת נתיבי איילון, השכונות הדרומיות של תל אביב-יפו והשכונות הצפוניות של חולון. בנוסף, עקב הבינוי הנרחב במעלה אגן האיילון מחוץ לעיר תל אביב-יפו עלו ספיקות הנחל משמעותית.

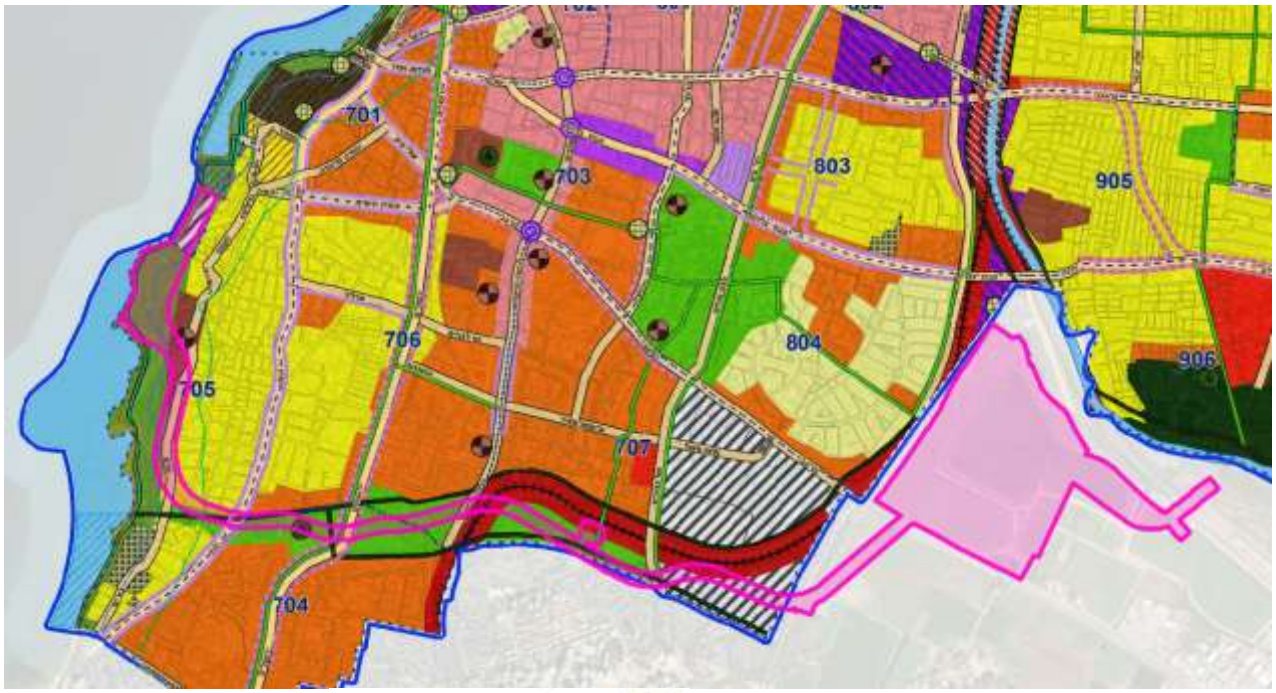
החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 100 :1. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.

החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.
על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 100 :1 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.

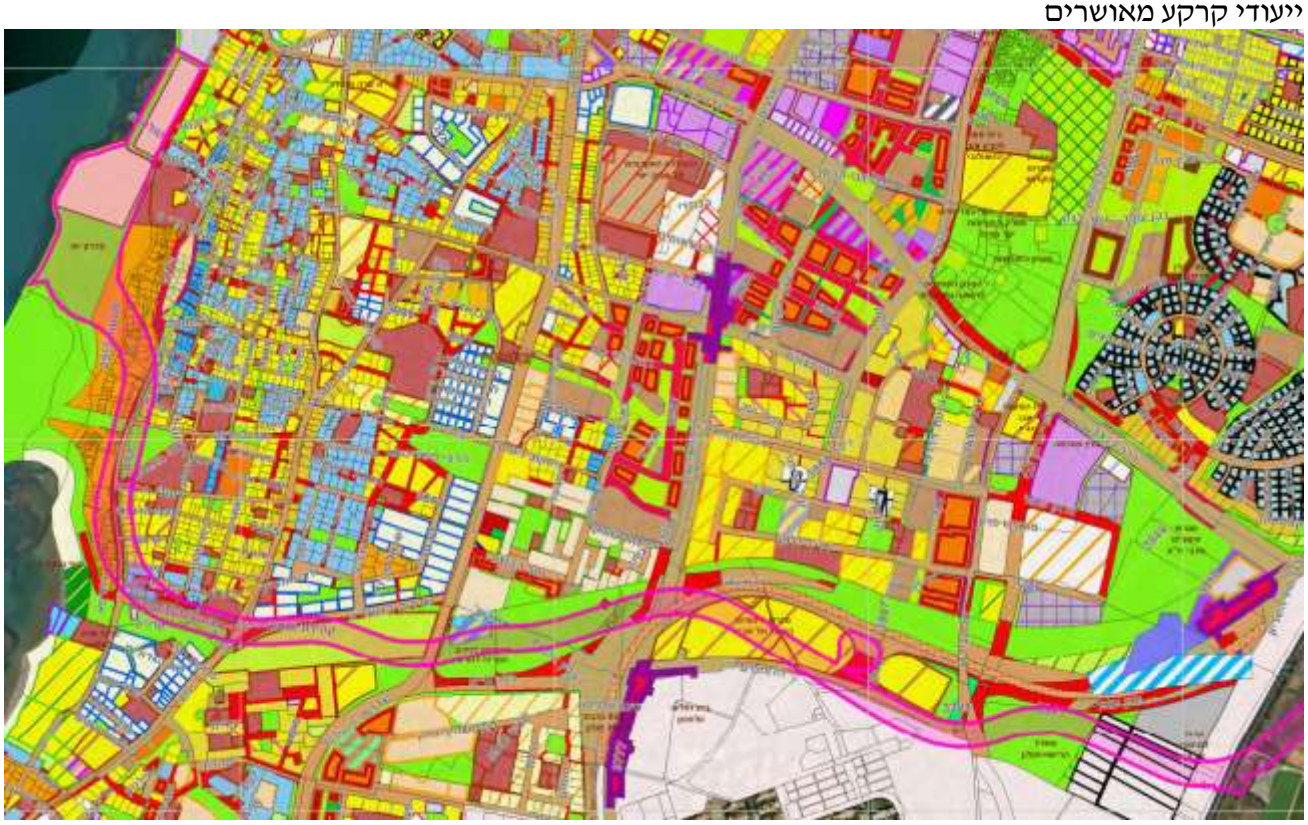
בתאריך 19.02.24 קיבלה הועדה החלטה על אישור פרקים א-ב לתסקיר ההגנה על הסביבה. ההחלטה קבעה שספיקת המובל תהיה מקסימלית כברירת מחדל, שהמוצא יהיה חופי בחלופה הצפונית – דרומית למגרש החניה של נמל יפו, שהמובל יהיה סגור ויוקם ברובו באמצעות TBM.
בתאריך 15.06.26 התכנית הוגשה ללשכת התכנון ועברה תנאי סף ביום 5.7.26.
בתאריך 21.06.26 מסמכי התכנית נשלחו לוועדות המקומיות ת"א-יפו וחולון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית המתאר תא/5000 – תשריט אזורי ייעוד



ייעודי קרקע מאושרים



מטרת התכנית:

קביעת הוראות מפורטות להקמת מובל תת קרקעי בין פארק אריאל שרון וחוף יפו, לרבות כל המתקנים הנלווים הדרושים לצרכי הקמתו, תפעולו ותחזוקתו. המובל יאפשר צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

מצב מוצע:

תוואי המובל, חיבור לפארק אריאל שרון, אתרי התחזוקה העל קרקעיים, והמוצא לים:



אתר 1 : בתחום מקווה ישראל. מתקן חיבור המובל לפארק אריאל שרון.
אתר 2 : "אתר תפעולי הלוחמים", בין רחוב ידין יגאל והלוחמים, תחמ"ש ומגרשי אימון הפועל ת"א. אתר תחזוקה הכולל רמפת כניסה לרכב לתוך המובל ואזור תפעולי.
אתר 3 : "אתר תפעולי וולפסון" צפונית לצומת וולפסון. כולל שטח התארגנות ופיר גישה למובל לצורך תחזוקה.
אתר 4 : "אתר תפעולי נווה גולן". כולל שטח התארגנות ופיר גישה למובל לצורך תחזוקה.
אתר 5 : "מתקן יציאה מדרון יפו". כולל מתקן ניקוז לים, תחנת שאיבה, כניסה לכלי רכב למובל לצורך תחזוקה, שטח קרקע לתחזוקה.

דיונים קודמים

*******דיון בחוו"ד הוועדה המקומית לתסקיר הסביבתי שהוגש לוועדה המחוזית מתאריך 17.08.2022**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

יזם: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

רקע:
עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית תעלת האיילון תהפוך צרה יותר והספיקה בה תרד, דבר שיגביר משמעותית את הסיכון להצפת נתיבי איילון, השכונות הדרומיות של תל אביב-יפו והשכונות הצפוניות של חולון. בנוסף, עקב הבינוי הנרחב במעלה אגן האיילון מחוץ לעיר תל אביב-יפו עלו ספיקות הנחל משמעותית.
החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 100 :1. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.
החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.

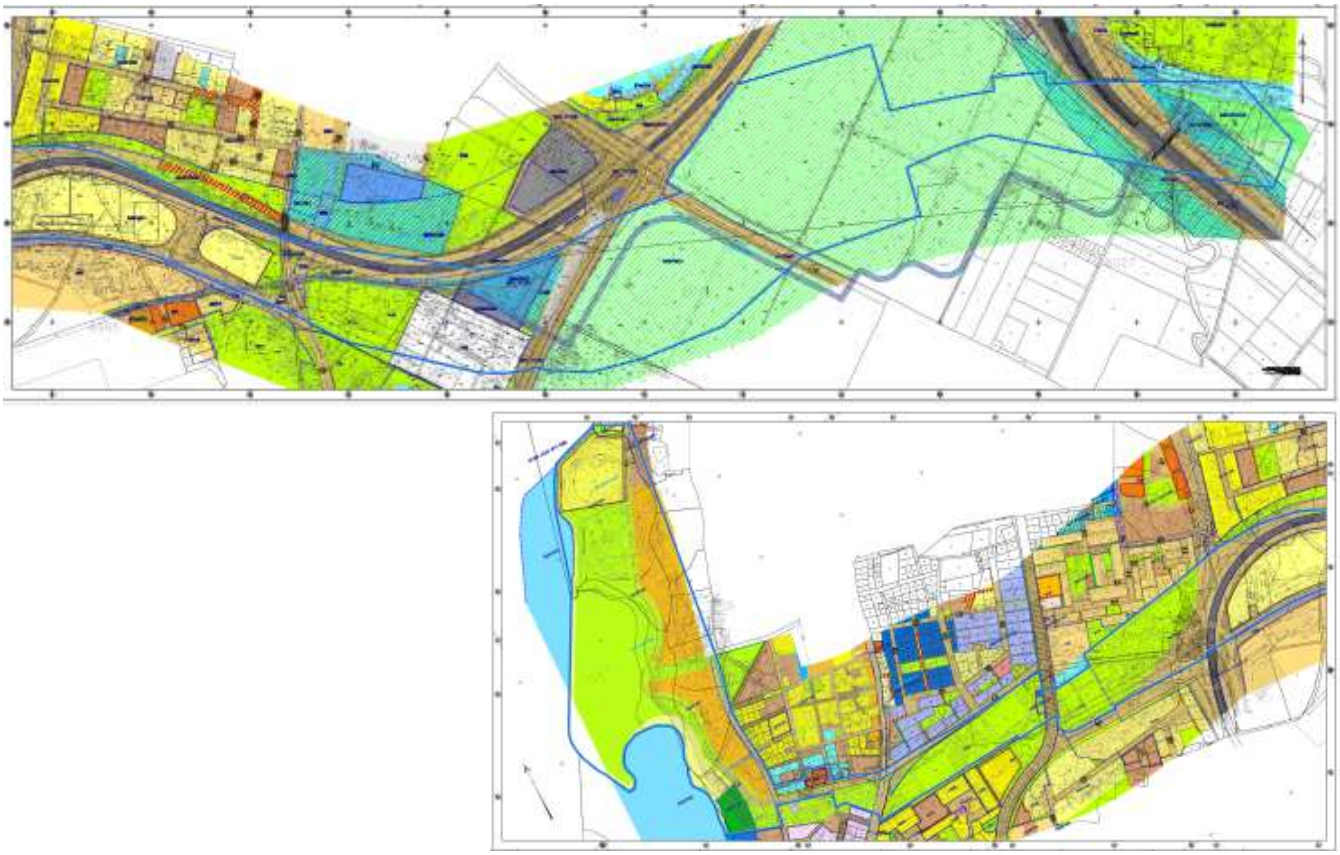
על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 100 :1 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.
בתאריך 21.01.2020 אישרה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת ולקבוע מגבלות בתחום הקו הכחול המוצג במפה 1. התחום הינו תחום רחב בהרבה מתוואי המובל עצמו על מנת לאפשר גמישות בתכנון ולאפשר הוצאה לפועל של המובל.
בתאריך 03.08.2020 אושרו בוועדה המחוזית הנחיות לתסקיר סביבתי.
בתאריך 25.08.2021 אושרה הצעת מודל הידרודינאמי לבחינת ההשפעות הסביבתיות בסביבה הימית.
בתאריך 20.01.2022 הוגש לוועדה המחוזית תסקיר סביבתי לפרקים א' –ב'.
בתאריך 22.02.2022 התקבלו דרישות להשלמות לתסקיר.
ב 06.2022 הוגש תסקיר השפעה על הסביבה מתוקן בהתאם לסיכום עם המשרד הגנ"ס ולשכת התכנון.
בתאריך 21.07.2022 התקבלה התייחסות המשרד להגנ"ס לפרקים א' ו ב' למרחב היבשתי.
בתאריך 24.07.2022 התקיימה ישיבת מכינה בוועדה המחוזית בנושא התסקיר. לפי סעיף 12ד בתקנות **<u>לוועדה המקומית 30 יום להעביר התייחסויות לתסקיר הסביבתי.</u>**

מפה מס' 1. תחום ה- 78-77 ע"ג תצ"א :

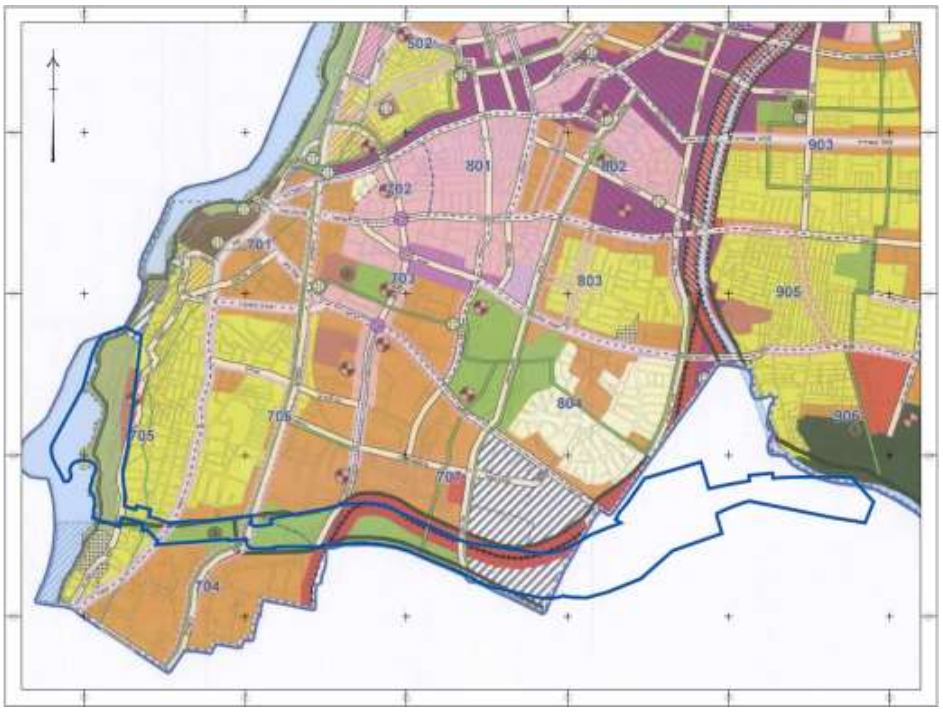


מדיניות קיימת:

מפה מס' 2 : תחום התכנית ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.



מפה מס' 3 : תחום ה- 77-78 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא\5000





מטרת התכנית:

צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

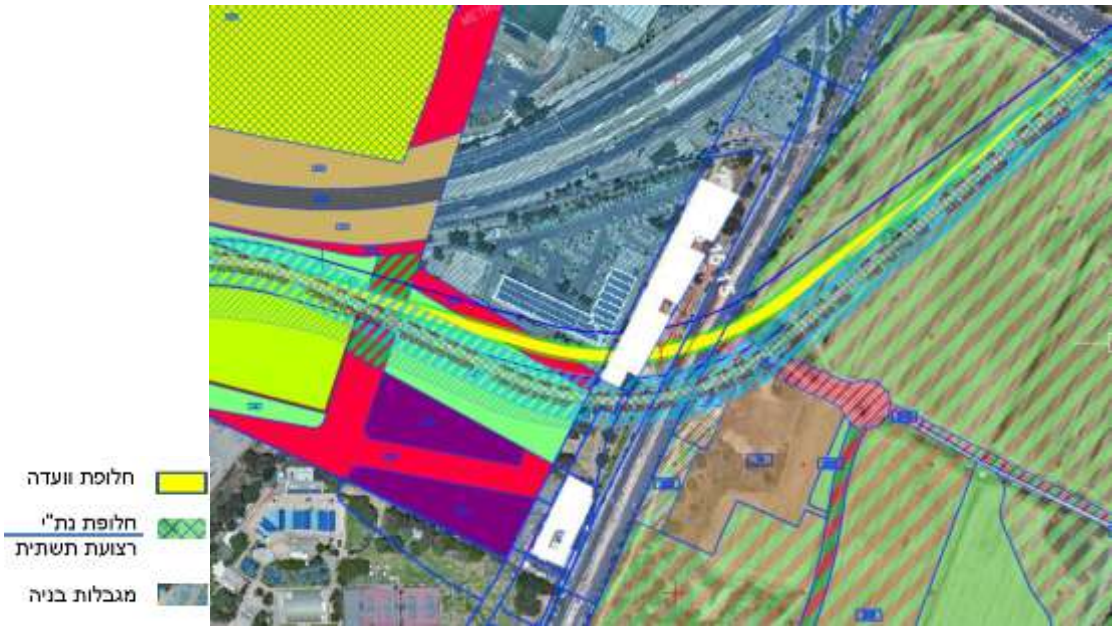
מצב מוצע:

תוואי המובל: מפארק אריאל שרון, דרך מקווה ישראל, חולון (שד׳ לוי אשכול), בניסה לתחום העיר תל אביב-יפו בסמוך למרלו״ג, מעבר בסמיכות לבריכות החורף (הלוחמים), מגרשי האימונים של הפועל תל אביב, מתחת לאיילון מצפון למחלף וולפסון, מתחת לשצ״פ לאורך הבעש״ט עד לרחוב קדם בעג׳מי, צפונה מתחת לפארק המדרון עד למוצא אל הים.

שיטת ביצוע:

בתחום מקווה ישראל: חפירה וכיסוי. בתחום העיר ת״א TBM עד לרח׳ קדם. המשך המובל צפונה שוב בחפירה וכיסוי.

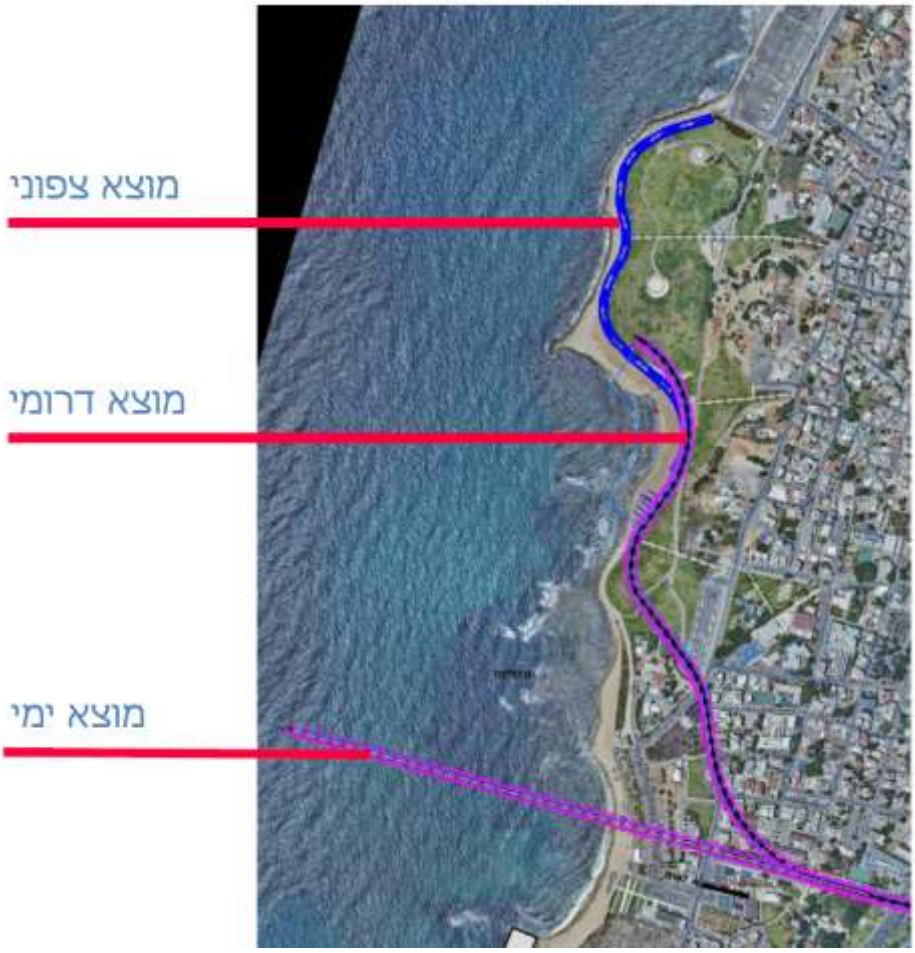
מע״ר בן צבי: התוואי המוצע עובר מדרום למתח״ם המתוכנן במע״ר בן צבי. לבקשת הוועדה המחוזית נבחנת חלופת תוואי צפוני יותר שנכנס לשולי מגרש המתח״ם. החלופה נבחנת לאור צרכים של מקווה ישראל. מאחר והמתח״ם עדיין אינו מתוכנן ונדרש להשאיר גמישות מקס׳ עבור תכנונו העתידי, מוצע להמליץ לוועדה המחוזית על החלופה הדרומית יותר שאינה נכנסת למגרש המתח״ם. בתרשים מטה ניתן לראות את החלופות, כאשר הדרומית מבינהן אינה עוברת כלל בתחום מגרש המתח״ם העתידי (דרומית למרלו״ג).



מוצא לים:

כיום נבחנים 3 מוצאים לים: מוצא ימי, מוצא חופי מטובע דרומי, מוצא חופי מטובע צפוני. המוצא הימי הינו בעל ישימות נמוכה לביצוע לאור אתגרים וחוסר וודאות הנדסית. המוצאים החופיים נבחנים לאור מספר סוגיות: סביבה (טבלאות גידוד), הידראוליקה, עלות כלכלית, השפעה נופית ותכנון לחוף רחצה עתידי.

בנוסף, בתסקיר הסביבתי עדיין מוצגת אפשרות למוצא שאינו מטובע. חלופה זו מהווה פגישה נופית ותפקודית קשה ולכן אינה ישימה.



מעבר מתחת למבני מגורים במגרשים פרטיים:
התוואי המתוכנן כולל מעבר מתחת למספר מבני מגורים במהלך עיקול המובל צפונה לרח׳ קדם. נערך ניתוח הנדסי המראה שצפויות שקיעות מינימליות.

איכו״ס:
בתאריך 03.08.2020 אושרו בוועדה המחוזית הנחיות לתסקיר סביבתי.
בתאריך 25.08.2021 אושרה הצעת מודל הידרודינאמי לבחינת ההשפעות הסביבתיות בסביבה הימית.
בתאריך 20.01.2022 הוגש לוועדה המחוזית תסקיר סביבתי לפרקים א׳ –ב׳.
בתאריך 22.02.2022 התקבלו דרישות להשלמות לתסקיר.
ב 06.2022 הוגש תסקיר השפעה על הסביבה מתוקן בהתאם לסיכום עם המשרד הגנ״ס ולשכת התכנון.
בתאריך 21.07.2022 התקבלה התייחסות המשרד להגנ״ס לפרקים א׳ ו ב׳ למרחב היבשתי.
בתאריך 24.07.2022 התקיימה ישיבת מכינה בוועדה המחוזית בנושא התסקיר. **<u>לפי סעיף 12ד בתקנות לוועדה המקומית 30 יום להעביר התייחסויות לתסקיר הסביבתי מתאריך זה.</u>**

חוו״ד צוות: (מוגש ע״י צוות דרום)

להלן התייחסות לתסקיר הסביבתי שהוגש ע״י הרשות לאיכות הסביבה, חברת אתרים ומחלקת תכנון יפו דרום:

1. מוצא לים. למרות שהמודל ההידודינמי לא הושלם והדיון במוצאים יתקיים רק לאחר שיושלם ויוגש במסגרת פרקים ג-ה, התסקיר ממליץ ומעדיף כבר בשלב זה חלופת מוצא : מוצא מטובע, חופי, **ודרומי**. אנו חולקים על ההנחות בתסקיר שקובעות שהמוצא הדרומי הוא עדיף מכמה טעמים :

א. נופי – המוצא הדרומי פונה למפרץ חולי כאשר המוצא שאורכו כ 200 מ׳ נמצא בין הפארק המוגבה לרצועה החולית. משמע שהמוצא נצפה מאוד גם מהחוף וגם מהפארק מצפון לו. בנוסף מים שיזרמו ממנו ישטפו את הרצועה החולית בדרכם לים. החלופה הצפונית יותר ממוקמת בנקודה המערבית ביותר בפארק ונמצאת על מצוק מלאכותי. מנקודה זו המים יצאו ישירות לים. כמו כן, מוצא זה אינו נצפה משום נקודה בחוף.

ב. הסביבה הימית – מאחר והחלופה הצפונית ממוקמת בלשון הבולטת מערבה ונמצאת רחוקה יותר מטבלאות הגידוד בחוף גבעת העליה, שהינן בעלות ערך רב כפי שנקבע בתסקיר, סביר שתפחית את הפגיעה בטבלאות הגידוד ביחס לחלופה הדרומית. נושא זה ייבחן ע״י המודל הימי בפרקים ג-ה.

ג. חוף רחצה חדש בעג׳מי : העירייה החלה להניע תב״ע חדשה עבור חוף רחצה חדש במפרץ החולי – מיקום אותו זיהינו כפוטנציאל היחידי לחוף רחצה לאורך הפארק. אנו רואים חשיבות גדולה בחוף רחצה זה שיש בו נחיצות רבה ונועד לחבר מחדש את שכונת עג׳מי אל הים. בתסקיר הסביבתי נקבע שחוף זה אינו מתאים לרחצה לאור פסולת הבניין הקיימת בו, בעוד בבדיקות שערכו חב׳ אתרים נמצא שניתן להכשיר רצועה זו כחוף רחצה. מצורף כנספח עבודה של חב׳ אתרים המראה את עדיפות החלופה הצפונית.

2. איכות הסקר הימי שנערך :

א. הסקר הוא תיאורי בלבד ללא כל ערך כמותי ובפרט ללא כל אינדיקציה השוואתית או סטטיסטית שיכולה לסייע בקבלת החלטות.

ב. למרות הסקר שבוצע המסקנות מבוססות על שני סקרים ישנים (2015, 2016) אשר אינם משקפים את מצב טבלאות הגידוד כפי שנמצאו בסקר המקיף המכיל שיטות כמותיות וחישוביות שבוצע על ידי חברת אתרים ב2021.

ג. המשפט האחרון בסקר אינו מדויק ״הערך הסביבתי וחברתי של אזור החוף של מדרון יפו ולמפרץ שמדרום לו אינו גבוה״ הינו משפט המתעלם מהיוזמה העירונית להכשיר את המקום כחוף רחצה השני ביפו ומצטט רק סקרים ישנים ולא את הסקר העדכני של חברת אתרים אשר נשלח למבצעי התסקיר.

3. שיקום הרצועה הימית והיבשתית : התסקיר אינו מתייחס לשיקום אתר הטבע העירוני לאחר הקמת המובל.

4. איכות מי הנגר שיעברו במובל : איכות מי הנגר היא קריטית לקביעת ההשפעה הסביבתית של המובל התסקיר לא נותן הערכה מספקת לאיכות המים שיפלטו לים : הערכת סדימנטים באירועי גשם קיצוני, שמנים, מזהמים צפים ומזהמים מסיסי מים.

5. בריכות חורף : מתוך נתוני הקידוח שנעשה נראה שאין חשש לשקיעת שכבת החרסית בבריכת החורף. מהנדס ביסוס מטעם העירייה מציע לבצע קידוח נוסף בעומק 25 מ׳ במזרח האתר כדי לאמת מסקנה זו.

6. אקוסטיקה :

א. לא נמצא כל אזכור ו/או פירוט של התקנות והקריטריונים בנושא רעש ורעידות הרלוונטיים לפרויקט הנדון.

ב. מדידות רעש בוצעו רק בשעות היום. ככל וצפויות עבודות בלילה נדרש להשלים מדידות בשעות הלילה.

ג. חסר נתון עיקרוני (מתוך פרויקטים אחרים דומים) מה תחום השפעת הרעש ורעידות מעבודות הקמה, הן עבור C&C והן עבור TBM בהתייחסות לקריטריונים לרעש/רעידות המותרים.

ד. ככל שמתוכננים פתחים לתחזוקה או אוורור תוואי המובל, מערכת אוורור/ש״ע בשלב תפעול מתקנים וציוד הנלווים, תחנת שאיבה, גנרטורים לחירום וכד׳ אם כן - יש להוסיף התייחסות לאלמנטים הללו.

7. זיהום קרקע: נדרש מיפוי של מוקדים המהווים פוט' לזיהום קרקע לאורך המובל.
8. תחנת שאיבה: נדרשת הרחבה ביחס להנחיות המשרד להגנ"ס. קביעת מיקום התחנה והשפעתה על הסביבה. סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהומי מים) (מערכת הולכת שפכים) תשע"ב – 2011, מפנה להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנת שאיבה (המסמך פורסם באתר המשרד להגנת הסביבה ומצוין כי המרחק הנדרש ממגורים הינו 50 מ'.
9. ממליצים לאשר את התייחסות לתסקיר הסביבתי ולהעבירה לועדה המחוזית ולקבל השלמות בהתאם למפורט לעיל.

דיונים קודמים

*******דיווח לוועדה המקומית מתאריך 13.05.2020 על החלטת הוועדה המחוזית בנושא המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים ביפו. ההחלטה היא לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע מגבלות ותנאים לפי סעיף 78 לחוק.**

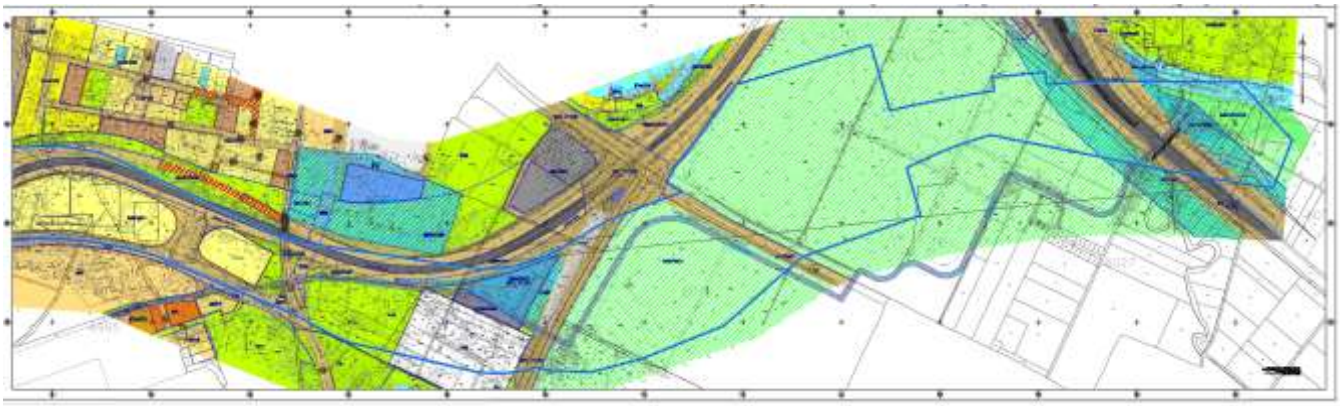
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית
מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.
יזם: חברת נתיבי ישראל
מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים
רקע:
עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית, נדרש לצמצם את הספיקה המגיעה אל תעלת האיילון.
החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 100:1. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.
החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.
על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 100:1 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.
לצורך קידום תכנית מפורטת למובל לים ולמניעת בינוי חדש שעלול לפגוע בהקמת המובל, החליטה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת ולקבוע מגבלות בתחום הקו הכחול המוצג במפה 1. התחום הינו תחום רחב בהרבה מתוואי המובל עצמו על מנת לאפשר גמישות בתכנון ולאפשר הוצאה לפועל של המובל.

מפה מס' 1. תחום ה- 78-77 ע"ג תצ"א:



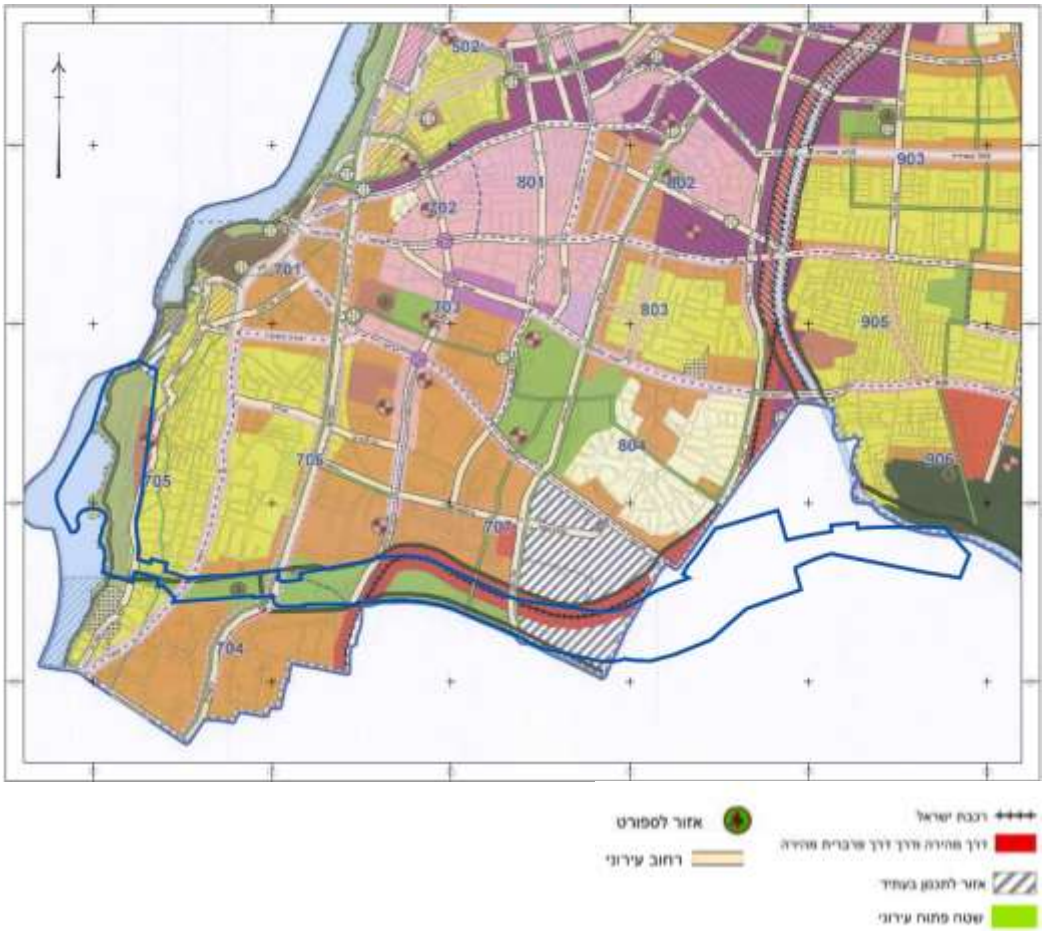
מדיניות קיימת:

מפה מס' 2 : תחום ה- 77-78 ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.





מפה מס' 3 : תחום ה- 78-77 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא\5000



החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.01.2020:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים– ביפו" לפי סעיף 77 לחוק.

<u>מטרת התכנית :</u> צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

<u>תחום התכנית</u>: כפי שהוצג בדיון, תחום התכנית ידוייק כך שהקו הכחול הדרומי לא יחול בתחום השיפוט של חולון לאורך רחוב הלוחמים. בתחום פארק מדרון יפו להרחיב את הקו הכחול עד לגבול הצפוני של הפארק.

2. לקבוע לפי סעיף 78 לחוק מגבלות ותנאים כדלקמן:
א. בתחום התכנית לא יבוצעו עבודות לפי סעיף 261 (ד') ולא יינתנו היתרי בניה, היתר לשימוש חורג או הרשאות אלא בכפוף לאישור מתכננת המחוז ולאחר שהתקבלה התייחסות חברת נתיבי ישראל.
ב. על אף האמור לעיל, התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על:
1. עבודות זמניות לניטור, בדיקת קרקע וקידוחי ניסיון שיבוצעו לצורך קידום ביצוע עבודות התשתיות המתוכננות, וכן החזרת המצב לקדמותו בסיומן.
2. עבודות תחזוקה וסלילה של דרכים ומסילות, קיימות ומאושרות בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל
3. עבודות תחזוקה וסלילה של הרק"ל.

ג. תוקף התנאים:
שלוש שנים ממועד הפרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

3. הוועדה סבורה כי התכנית יוצרת השפעה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה – סעיף 2(2)ב שכן היא מצויה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף ים, נחל ואזור החדרה. עמדת נציג השר להגנת הסביבה בוועדה, תומכת בעמדה זו. בהתאם לאמור, הוועדה מנחה את נציג השר להגנת הסביבה בוועדה להכין הצעת הנחיות לתסקיר סביבתי לתכנית "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף יפו".

4. הוועדה פונה לוות"ל לבחון את כל האמצעים הנדרשים לספיקות של 1:100 ובכלל זה המובל לים, המאגרים במעלה וכן שיפורים בחתך תעלת האיילון במסגרת הרשאות ועבודות לביצוע מתוקף תתל/ 33. כמו כן, הוועדה פונה לוות"ל להתנות את שלבי הביצוע לעבודות בחתך תעלת האיילון לצורך המסילה הרביעית בקידום אמצעי הניקוז הנ"ל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

המובל לים הינו פרויקט תשתיתי חשוב שביחד עם פתרונות השהיית והחדרת מי הנגר במעלה ייתן מענה לאירועי קיצון וינמיך משמעותית את הסיכון להצפת האיילון ופגיעה בשכונות הדרום. פרויקט זה יאפשר צמצום חתך האיילון על מנת לענות על צרכים תחבורתיים לאומיים – הקמת המסילה הרביעית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: עדכון קצר על החלטת הועדה המחוזית לפרסום של 78-77 של המובל לים. זאת כדי לאפשר את המסילה הרביעית ודחופים להקמת המובל. כי החלופות שהיו על הפרק לקחת את כל המים ולהשהות אותם ולהעביר אל הים. עירית ת"א טוענת שזו החלטה לא אחראית. התהליכים התכנונים מתקדמים מהר מאוד מדובר רק בפרסום 78-77 .

יותם בן יעקב: מציג את החלטת הועדה המחוזית והתוכנית ע"פ מצגת
קיימות מספר חלופות למוצא המובל שנבחנות בימים אלה בתיאום עם עיריית ת"א.
חברת נת"י מציגים לו"ז לפיו ניתן להגיע למתן תוקף לתכנית ביולי 2021.
דורון ספיר: מה שחשוב זה לראות את מוצא המובל לים.
מיטל להבי: צריך לראות אם ישנה פגיעה בערך האקולוגי של טבלאות הגידוד כתוצאה מהמובל.
דורון ספיר: איזה מגבלות יוצרת התוכנית על בעלי קרקע פרטיים?
יותם בן יעקב: רוב תחום ה 78-77 עובר מתחת לשטחים ציבוריים. המגבלות הן בהוצאת היתרי בניה שיחויבו בתיאום עם נת"י ואישור מתכננת המחוז.

אסף הראל: למה נקבע דווקא התוואי הזה?
דורון ספיר: יש לזכור שתעלת האיילון היא לא רק שלנו אלא גם של גבעתיים,
מיטל להבי: צריך לעשות פעולות של השהיית מי נגר במעלה האם נעשות פעולות כדי לבצע פעולות בכיוון המעלה?
רן שמאלי נתיבי ישראל: לגבי שאלתך אנחנו בתהליך לקחת אחריות על מחצבת מודיעין.
ראובן לדיאנסקי: מה ההשפעות הסביבתית וזה דיווח ולכן ההחלטה היא בידיים של הועדה המחוזית ומה ההשפעה על הים.
דורון ספיר: נוכל לדעת להתייחס רק שנדע מה החלופות של המוצא.
ראובן לדיאנסקי: אין עוררין שהמים צריכים להגיע לים ולכן צריך להתייחס בצורה ברורה לים, לניקיון של חוף הים לדוגמא.
אודי כרמלי: אנחנו מחכים למשרד להגנת הסביבה איך להכין את התסקיר הסביבתי שעוד לא הוכן. ברור שכל הדברים רגישים והפעולה תהיה רגישה ומכלילה. העבודה הסביבתית היא להגיד לנת"י איך להכין.
ראובן לדיאנסקי" אז אנחנו נחכה לתסקיר
אודי כרמלי: בשלב הזה עיריית ת"א פעלה שתחום הקו הכחול יורחב כדי למצא פתרונות הכי פחות פוגעניים.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל את התסקיר הסביבתי ברגע שיהיה.
אודי כרמלי: אני מבקש להעביר את התסקיר לכשיהיה לראובן.
מיטל להבי: יש קורלציה בין התחלת העבודה על המסילה למובל?
רן שמואלי: לא. מבחינת נתיבי ישראל ותת"ל 23 לא קיימת התניה לביצוע המובל מבחינה סטוטוטורית.

בישיבתה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-22ב' מיום 17/08/2022 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: היה דיון לפני שנתיים שהמלצנו לפרסם 78-77. פרויקט מובל לים שהקידום שלו חשוב לאור הצפות באזור האיילון. עיריית ת"א לחצה על קידום הפרויקט והוא מקודם ע"י הועדה מהחוזית וכחלק מתנאי הפרוייקט צריך להיות מוגש תסקיר סביבתי. מכיוון שיש השלכות לא ידועות למובל התסקיר הזה מובא לידי כל מקבלי ההחלטות כתנאי לקידום הפרויקט. התסקיר פוצל לשני חלקים כשהנקודה מעניינת אותנו היא איך הוא נשפך ובאיזו נקודה? וזו הנקודה שהתסקיר לא התייחס אליה כי כדי להתייחס אליה צריך לעשות מודלים הידרודינמים של זרימות חול ומים בים התיכון. התסקיר התייחס לשאר המרחב של המובל. חשוב לנו להתייחס למרות שעדין אין מסקנות לענין מקום השפיכה. חשוב לנו שיהיה ברור שאנחנו דורשים לראות בחינה של כל החלופות גם את החלופה שאנחנו מעדיפים אותה שהיא בחלק היותר צפוני של החוף.
אופירה יוחנן וולק: מה עם החפירות? כל מי שעושה מפארק מנחם בגין יש חפירות מטורפות ולא יודעים איפה זה יצא. ועדיין לא יודעים איפה זה יצא?
אודי כרמלי: מה שמבוצע היום מבוצעת התוכנית שאושרה לפני 10 שנים, זו "האמבטיה" והמובל הצטרף לאמבטיה. אנחנו רוצים שהאמבטיה תתמלא ולא תגלוש לאיילון אלא לים. והסיבה שעושים תסקיר סביבתי היא מחשש לזיהום הים.
אופירה יוחנן וולק: לא הבנתי מה התסקיר הסביבתי אומר
אודי כרמלי: מה שמביאים לחוו"ד הועדה המקומית הוא התסקיר המלא ואנחנו מגישים לכם את ההתייחסות של הדרג המקצועי. החוק קובע שצריך את התייחסות הועדה המקומית.
אופירה יוחנן וולק: אני לא רואה את התסקיר אני רואה רק את ההתייחסות שלכם מדוע אני לא רואה את התסקיר המקורי. אם הועדה אמורה להגיש את התייחסותה חברי הועדה צריכים לראות את התסקיר.
אירית סייג אוריון: התסקיר הועבר ליחידה לרשות לאיכות הסביבה ואתרים הם עושים את הניתוח.
אופירה יוחנן וולק: אף אחד לא הגיע לועדה להסביר את הנקודות

אודי כרמלי: נעביר את התסקיר אבל אנחנו צריכים להעביר התייחסות לועדה המחוזית תוך 30 יום. אני מציע שנעביר את התסקיר יחד עם ההתייחסות שלנו. במידה ונרצה לעשות שינוי בהתייחסות שלנו כתוצאה ממישהו שקרא את התסקיר ורצה להעיר. התסקיר הגיע לפני שבועיים ולא נספיק. הנושאים מקצועיים ברורים . המסמך היה צריך להיות מצורף .
אופירה יוחנן וולק: שמישהו יסביר את עיקרי הדברים.
מירי אידלסון מהרשות לאיכות הסביבה: התסקיר כלל את פרקים א וב׳ מסבירה את דו״ח התסקיר והשפעותיו.
אופירה יוחנן וולק: מה האופציות שלנו אנחנו מבקשים השלמות והם מחוייבים לתת לנו תשובות.
מירי אידלסון: אנחנו נותנים את ההערות שלנו במקביל אלינו מישהו בודק את התסקיר השפעה לסביבה שזה החוק מחייב שגם המשרד להגנת הסביבה שנמצא מולם בבדיקה של התסקיר. אנחנו מעלים את הריג׳קטים שלהם כרשות עירונית במה שאנחנו רוצים שיקרה.
מלי פולישוק: אמרת שהם התמקדו בתסקיר בים ולא ביבשה
מירי אידלסון: לא. אמרתי שאנחנו הרשות לאיכות הסביבה התמקדנו בקטע התל אביב בקטע היבשתי. רותם היא התמקדה בחוו״ד בקטע הימי.
אופירה יוחנן וולק: כל אחת מהיחידות התייחסה לאזור שהיא אמונה עליו.
אודי כרמלי: הועדה מאשרת את ההתייחסות לועדה המחוזית .
מלי פולשוק: המחוזית היא זו שתנחה את ההנחיות לתקן את הסקר.
אירית סייג אוריון: הפגישה תהיה אחרי ה24.8 אחרי שהם יקבלו את כל ההתייחסות של כולם.
אופירה יוחנן וולק: מאשרים את ההתייחסות לתסקיר פה אחד

בישיבתה מספר 0024-22ב׳ מיום 17/08/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התייחסות לתסקיר הסביבתי ולהעבירה לועדה המחוזית ולקבל השלמות בהתאם למפורט מטה:

להלן התייחסות לתסקיר הסביבתי שהוגש ע״י הרשות לאיכות הסביבה, חברת אתרים ומחלקת תכנון יפו דרום:

10. מוצא לים. למרות שהמודל ההידודינמי לא הושלם והדיון במוצאים יתקיים רק לאחר שיושלם ויוגש במסגרת פרקים ג-ה, התסקיר ממליץ ומעדיף כבר בשלב זה חלופת מוצא: מוצא מטובע, חופי, **ודרומי**. אנו חולקים על ההנחות בתסקיר שקובעות שהמוצא הדרומי הוא עדיף מכמה טעמים:
א. נופי – המוצא הדרומי פונה למפרץ חולי כאשר המוצא שאורכו כ 200 מ׳ נמצא בין הפארק המוגבה לרצועה החולית. משמע שהמוצא נצפה מאוד גם מהחוף וגם מהפארק מצפון לו. בנוסף מים שיזרמו ממנו ישטפו את הרצועה החולית בדרכם לים. החלופה הצפונית יותר ממוקמת בנקודה המערבית ביותר בפארק ונמצאת על מצוק מלאכותי. מנקודה זו המים יצאו ישירות לים. כמו כן, מוצא זה אינו נצפה משום נקודה בחוף.
ב. הסביבה הימית – מאחר והחלופה הצפונית ממוקמת בלשון הבולטת מערבה ונמצאת רחוקה יותר מטבלאות הגידוד בחוף גבעת העליה, שהינן בעלות ערך רב כפי שנקבע בתסקיר, סביר שתפחית את הפגיעה בטבלאות הגידוד ביחס לחלופה הדרומית. נושא זה ייבחן ע״י המודל הימי בפרקים ג-ה.
ג. חוף רחצה חדש בעג׳מי: העירייה החלה להניע תב״ע חדשה עבור חוף רחצה חדש במפרץ החולי – מיקום אותו זיהינו כפוטנציאל היחידי לחוף רחצה לאורך הפארק. אנו רואים חשיבות גדולה בחוף רחצה זה שיש בו נחיצות רבה ונועד לחבר מחדש את שכונת עג׳מי אל הים. בתסקיר הסביבתי נקבע שחוף זה אינו מתאים לרחצה לאור פסולת הבניין הקיימת בו, בעוד בבדיקות שערכו חב׳ אתרים נמצא שניתן להכשיר רצועה זו כחוף רחצה. מצורף כנספח עבודה של חב׳ אתרים המראה את עדיפות החלופה הצפונית.

11. איכות הסקר הימי שנערך:
ד. הסקר הוא תיאורי בלבד ללא כל ערך כמותי ובפרט ללא כל אינדיקציה השוואתית או סטטיסטית שיכולה לסייע בקבלת החלטות.
ה. למרות הסקר שבוצע המסקנות מבוססות על שני סקרים ישנים (2015, 2016) אשר אינם משקפים את מצב טבלאות הגידוד כפי שנמצאו בסקר המקיף המכיל שיטות כמותיות וחישוביות שבוצע על ידי חברת אתרים ב2021.

ו. המשפט האחרון בסקר אינו מדויק "הערך הסביבתי וחברתי של אזור החוף של מדרון יפו ולמפרץ שמדרום לו אינו גבוה" הינו משפט המתעלם מהיוזמה העירונית להכשיר את המקום כחוף רחצה השני ביפו ומצטט רק סקרים ישנים ולא את הסקר העדכני של חברת אתרים אשר נשלח למבצעי התסקיר.

12. שיקום הרצועה הימית והיבשתית: התסקיר אינו מתייחס לשיקום אתר הטבע העירוני לאחר הקמת המובל.

13. איכות מי הנגר שיעברו במובל: איכות מי הנגר היא קריטית לקביעת ההשפעה הסביבתית של המובל התסקיר לא נותן הערכה מספקת לאיכות המים שיפלטו לים: הערכת סדימנטים באירועי גשם קיצוני, שמנים, מזהמים צפים ומזהמים מסיסי מים.

14. בריכות חורף: מתוך נתוני הקידוח שנעשה נראה שאין חשש לשקיעת שכבת החרסית בבריכת החורף. מהנדס ביסוס מטעם העירייה מציע לבצע קידוח נוסף בעומק 25 מ' במזרח האתר כדי לאמת מסקנה זו.

15. אקוסטיקה:

ה. לא נמצא כל אזכור ו/או פירוט של התקנות והקריטריונים בנושא רעש וערעידות הרלוונטיים לפרויקט הנדון.

ו. מדידות רעש בוצעו רק בשעות היום. ככל וצפויות עבודות בלילה נדרש להשלים מדידות בשעות הלילה.

ז. חסר נתון עיקרוני (מתוך פרויקטים אחרים דומים) מה תחום השפעת הרעש וערעידות מעבודות הקמה, הן עבור C&C והן עבור TBM בהתייחסות לקריטריונים לרעש/רעידות המותרים.

ח. ככל שמתוכננים פתחים לתחזוקה או אוורור תוואי המובל, מערכת אוורור/ש"ע בשלב תפעול מתקנים וציוד הנלווים, תחנת שאיבה, גנרטורים לחירום וכד' אם כן - יש להוסיף התייחסות לאלמנטים הללו.

16. זיהום קרקע: נדרש מיפוי של מוקדים המהווים פוט' לזיהום קרקע לאורך המובל.

17. תחנת שאיבה: נדרשת הרחבה ביחס להנחיות המשרד להגנ"ס. קביעת מיקום התחנה והשפעתה על הסביבה. סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהומי מים) (מערכת הולכת שפכים) תשע"ב – 2011, מפנה להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנת שאיבה (המסמך פורסם באתר המשרד להגנת הסביבה ומצוין כי המרחק הנדרש ממגורים הינו 50 מ'.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי

ממליצים לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לקבוע הוראות מיוחדות לאתרי התחזוקה העל-קרקעיים המופיעים בנספחי הנוף של התכנית:

א. תנאי להיתר בניה באתרים העל קרקעיים יהיה תיאום התכנון עם מה"ע ואישורו לתכנון.

ב. תכולת האתרים העל קרקעיים והיקפם יהיה מינימלי ככל הניתן ויקבעו בתיאום ואישור עיריית ת"א יפו.

ג. האתרים העל-קרקעיים בתכנית יתוכננו באופן שיאפשר שימוש ומעבר הציבור בתחומם בכל ימות השנה למעט בתקופות התחזוקה הנדרשות. יש לקבוע זיקות הנאה לציבור בהתאם. לא יותרו גדרות קבועות.

ד. האתרים העל קרקעיים יתואמו ביחס לתכנון של הציר הירוק המטרופוליני באופן שיאפשר רציפות מיטבית של הציר.

ה. באתר 5 – המוצא לים. ייקבע ויובהר שלא תפגע רציפות ההליכה להולכי רגל בכל תחום הפארק, לרבות החיבור הרגלי מהפארק לחניון הנמל ולטיילת לאורך הים המגיעה לנמל.

2. התכנית קובעת מובל בספיקה מקסימלית, יש לוודא שהתכנית מאפשרת מגלש דינמי שיאפשר ניהול הספיקות וגמישות באופן השימוש במובל. יש להציג את המשמעויות הפיזיות של מגלש דינמי.
3. תא שטח 214 – חניון נמל יפו. מסומן בתשריט הנחיות מיוחדות ב' המאפשרות תפיסת השטח להתארגנות לזמן הקמת המובל. מדובר בשטח נרחב בעל חשיבות גדולה לתפקוד הנמל. יש לבטל ההנחיה המאפשרת תפיסת שטח זה ולבצע את ההתארגנות בתא שטח 213 שתופס שטח מצומצם בדרום החניון.
4. כמו כן, בתא שטח 213 ו 214 קיים ייעוד קרקע מאושר למלונאות, התכנית קובעת ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת, לא מבטלת את זכויות הבניה מחד, אך מייצרת מגבלות שלא יאפשרו בניה (בתא שטח 214 באופן זמני ובתא שטח 213 באופן קבוע). התכנית צריכה להתייחס לזכויות הבניה המאושרות.
5. תיאום ועדכון מסמכי התכנית עם מחלקת ייעודי קרקע ועדכונם לטובת קליטת התכנית ודיוק נתוני מצב מאושר.
6. תא שטח 23 בתכנית מוגדר בתכנית בייעוד דרך מוצעת בעוד הוא עובר בפארק המדרון. יש להחליף את הייעוד המוצע בשצ"פ ולסמן זיקת מעבר תת קרקעית לרכב לטובת תחזוקת המובל.
7. תיקון טכני – הוראות עבור "הנחיות מיוחדות ג'" נמצאות תחת ייעוד מתקנים הנדסיים, בעוד בתשריט ההנחיות מסומנות בייעוד "לפי תכניות מאושרות".
8. באתרי התפעול "וולפסון" ו"נווה גולן" מוצג מצב הקבע כחניון עילי. יש למחוק זימון זה ולקבוע כי פרוגרמת פיתוח הקבע תקבע בתיאום ואישור עיריית ת"א-יפו.
9. למחוק הגדרות בתכנית לגרום מפעיל וגורם מקים. הגדרות אלה עשויות להשתנות בעתיד ואין לקבעם במסגרת התכנית.
10. יש לקבוע שתנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תיאום התכניות לביצוע עם עיריית ת"א-יפו.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית שתכנון והקמת מתקן הגלישה במוצא המובל, לרבות תחנת השאיבה המתוכננת, יכללו את כל האמצעים הדרושים לשמירה על בטיחות המשתמשים בטיילת ובפארק. וימנעו פגיעה נופית או סביבתית העלולה להוות מטרד עבור הציבור באזור המוצא לים.
12. לאור האפשרות להצטברות שיירי מוצקים בתחתית המובל, יש לוודא שלא יווצרו מטרדי ריחות בסביבת תחנת השאיבה. כמו כן, יש לבחון אפשרות לתכנון תא תחתון בו ירוכזו המשקעים והפנייתם למערכת הביוב.
13. כתנאי לדיון בהפקדה יש להעביר התייחסות להשפעה של הוצאת עודפי הנגר לים באמצעות סניקת המשאבות. יש לקבוע הוראות שיבטיחו שמירה על איכות השימושים הקיימים היום במרחב שפך המובל למטרות בילוי ופנאי של התושבים.
14. יש לקבוע הנחיות למניעת מפגעי רעש ורעידות בזמן העבודות, כולל עבודות לילה בתיאום עם רשות לאיכו"ס בעיריית ת"א-יפו.
15. יש לקבוע מנגנון לתיאום הביצוע של המובל על שלביו השונים עם עיריית ת"א-יפו.
16. יש להכין נספח תפעולי לתכנית בתיאום עם עיריית ת"א-יפו ורשות הניקוז. יש לקבוע בנספח התפעולי את ההנחיה הבאה: נתוני תפעול ובקרה אודות פעילות המובל יועברו מהגורם המפעיל לעיריית תל-אביב-יפו בכל חריגה שיש בה כדי להשפיע על המערך העירוני ומרקם החיים התקין בעיר, או לפי בקשה של העירייה. בנוסף, תשדורות בזמן אמת על נתונים תפעוליים של המובל יועברו לעיריית תל-אביב-יפו. כמו כן, באם תידרש הוספת חיישנים ו\או רכיבים למערך הבקרה עבור מידע שהעירייה תבקש – רכיבים אלה יותקנו במובל על-ידי הגורם המפעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: דיון בהמלצה להפקדה לתכנית בסמכות הועדה המחוזית. מציג את התוכנית המובל לים במצגת.
ראובן לדיאנסקי: יש התייחסות לתסקיר הסביבתי חב' אתרים ומח' תכנן יפו. מי נותן את ההתייחסות?
יותם בן יעקב: הרשות לאיכות הסביבה נתנה התייחסות לתסקיר הסביבתי והנושא הזה עלה בדיון כאן ואושר. ההמלצות עברו לועדה המחוזית והתקבלה כבר החלטה לפרקים א-ב. עבור לפרקים ג-ה המשרד לאיכות הסביבה בוחן שוב את התסקיר ונתן הערות והם עדיין לא אושרו.

גל גרונר עורך התוכנית: כל התסקיר בנוי מ5 פרקים. פרק א' וב' תיאור מצב קיים ובדיקת חלופות ג' תיאור ופירוט על החלופה ופרק ה' המלצות להוראות התכונית. פרקים ג' עד ה' יש השלמות ואנחנו עומדים מול משרד הגנת הסביבה בכדי לאשר את הפרקים ג' עד ה' ובמטרה להפקיד את התוכנית.
ליאור שפירא: הרעיון הוא להציל את העיר במצב קיצון של גשם.
אודי כרמלי: החשש בנושא הזה עלה לפני כמה שנים. ההיסטוריה של איילון מוצף היא דאגה ובעצם כל העיר לא תוכל להתנקז לאיילון. לכן המדינה הסכימה לקדם את התכנית,אדעדיין אין תיקצוב לביצוע. אני מודה לחברת נת"י וגרונר ד.א.ל על קידום התכנית. המשמעות המטרופולינית היא אדירה. ככל שאנחנו מאשרים עוד בינוי, אנחנו מפחיתים את היכולת להתמודד עם מי נגר. המטרה היא לא לייצר רק התמודדות עם מי נגר עירוני אלא ליצור סיטואציה שיש מספר ימים גשומים והכל מתנקז מגב ההר ובסופו של דבר לנחל איילון לא יפגע ביכולת הניקוז של העיר עצמה. כדי לעשות זאת הוקם פרויקט הניקוז של אריאל שרון. חפרו אמבטיה ענקית וסכר שהופעל בפיילוט שנה שעברה ויכול להיות שנפעיל אותו השנה. המשמעות של פארק אריאל שרון היא להשהות כמויות של מי נגר גדולות מאוד. הבעיה הגדולה היא מה יהיה אם תהיה תקלה. לכן אנחנו לא חושבים שזה נכון להפקיר את כל מרכז המטרופולין.
עזרא נווה: הפרויקט הזה הוא ברמת המקרו. זה שטח עצום המים עושים דרכם דרך תעלת איילון שתהיה מוצרת. לכן הפרויקט הזה מאוד חשוב להבטחת אמינות מערך הניקוז של אגן איילון. ציר תחבורה ראשי והשכונות הגובלות עם תעלת איילון. זאת לייצר ודאות על מנת לתת מענה במצבים 1 ל100 עם פתרונות שבמעלה ברשת הצפה וגם בתרחישים יותר גדולים. המים יצטרכו למצוא את דרכם והדרך מובל חשוב שמקודם. ברמת המיקרו בתוך העיר על מנת התמודד עם שינוי האקלים העיריה פועלת באופן אקטיבי ומבצעת בעשור האחרון של 4000 מ' בכל שנה קווי ניקוז חדשים ועשרות קולטנים. השנה אנחנו חונכים 4 מגה קולטנים בו זמנית מדובר בשכונות מובל הלח"י הראשי לשכונות עזרא הארגזים והתקוה ועולי ציון שמתחבר לים ונותן מענה לבלומפילד. שכונת נווה שאנן. מאגר במצובה שהוא בטכנולוגיה חדשה. חשוב שהפרויקט התקדם כמה שיותר מהר ובמימון המדינה.
אריק לייבוביץ מנכ"ל רשות ניקוז ונחלים ירקון: מברך על התוכנית וקידומה, חשוב מאוד לקדם את התוכנית ובמהירות והמדינה תתקצב את זה ונוכל לצאת לפעולה. היום תל אביב לא מוגנת ממקרי קיצון היא מוגנת רק בשליש מהרמה שבחוק מוגדר. הכל הסתברותי אנחנו אמורים להגן על תל אביב מה שנקרא אחד למאה. היום בלי המסילה והרביעית אנחנו הגענו ברמה של אחד לשלושים וחמש המסילה הרביעית הפחיתה את זה לאחד לשבעה-עשרה וכל הפרויקטים שאתם רואים במעלה למעשה הם אמורים להחזיר לרמה של אחד לשלושים וחמש. לצערי הרכבת לא עמדה, בתכנון שהם חשבו שהם יעמדו בתת"ל, שלושים ושלוש. מה שחשבו שיוכלו להביא בתעלה במציאות זה לא מחזיק מים וירדנו עוד בשליש ממה שהיינו אמורים להגיד כלומר, אנחנו היום ברמה של אחד לעשר. האסטרטגיה היא מתקנים במעלה להשעות את הנגר, שישה מתקנים במעלה עולים בערך שני מיליארד שקל. פארק אריאל שרון גם עלה בערך שני מיליארד שקל והוא פרויקט מאוד ייחודי בקנה מידה עולמי. הפרויקט הזה משלים באירוע של גשם מקומי יאפשר מה שנקרא הזרמה מהירה של מים ויתן לעיר אפשרות להתנקז ברמה המקומית. כי במקרה של גשם מקומי שבר וענן זה לאפשר לעיר להתנקז כמה שיותר מהר. לכן אנחנו אומרים חייבים לזרז את זה. היה תיאום פה מלא עם עיריית תל אביב ועם נת"י ושאר הגורמים. מה שחשוב מהבחינה העיקרית זה החלופה המקסימלית של המובל, הנושא של אתרי תחזוקה ואיך זה צריך להיות מתוחזק. זה פרויקט מאוד מורכב על המוצא לים על החלופה הצפונית צריך לעמוד על זה. חשוב לציין את הנושא בקשר לזהות הגורם המבצע אני חושב שזה גם קשור לעיריית תל אביב. אנחנו ציינו זאת במכתבנו שזה לא חוקי שבתוכנית קובעים מי יהיה גורם הגורם המבצע זה לא ענייננו של תוכנית לעסוק בזה.
ראובן לדיאנסקי: מי אמור לעשות את התחזוקה ואם בסופו של דבר איכות המים יהיו כפי שאנחנו רואים בעין מהקולטנים בתחילת גשם ראשון,אז אנחנו צפויים באמת לאסון סביבתי, כל השמנים כל הלכלוך.
אריק לייבוביץ: כמו בפארק אריאל שרון, רשות ניקוז הקימה יחידת תפעול שגם לוקחת את פארק אריאל שרון ותהיה יחידת ניהול מאגרים לכל פרויקט. אנחנו הופכים להיות מנהלי מאגרים ויהיו ספרי תפעול ותחזוקה עם פרוטוקולים ונהלים לתחזוקה. לכן רשות ניקוז היא אחראית על פי החוק לאחזקה. לכן הכנסנו פרוגרמת תחזוקה, איך זה אמור להיות מתוחזק. לגבי מפגעים וזיהומים במים, המים שמגיעים בגשם הראשון מהקולטנים שיוצאים שחורים ואז כל חוף הים שחור זה בגלל מה שהצטבר בכבישים.
אלחנן זבולון: האם יש דברים נוספים שעיריית תל אביב יכולה לעשות על מנת לעזור או שזה ברמה הלאומית
אריק לייבוביץ: הפרוייקט הוא פרויקט לאומי ואמור להיות מתוקצב בהחלטת ממשלה. זה דורש החלטת ממשלה ספציפית ואנחנו במקביל עובדים גם על החלטת ממשלה בעניין.
דודו לניאדו: מה עושים עם כל המים האלה שמתנקזים הרי בסופו של דבר הם זורקים את המים.
אריק לייבוביץ: כשיש אירוע קיצון אתה צריך לפנות את המים כמה שיותר מהר . לכן אנחנו צריכים יתירות וגמישות תפעולית וניהולית.
דודו לניאדו: אני לא מדבר רק על מצב קיצון אלא על משהו באופן קבוע מים נאגרים ומים נקיים.
ליאור שפירא: המים נאגרים אצלך בפארק ומשם מה שגולש מהפארק נכנסים לתוך האדמה.

אריק לייבוביץ: בפארק יש החדרה של מים איפה שאפשר אנחנו מחדירים בעיקר בפרויקטים שאגני הניקוז שלנו במחצבות לדוגמה, אז שם ניתן לאגום את המים.
ראובן לדיאנסקי: לגבי המים שנאספים בבריכה הזאת בפארק אריאל שרון אפשר להשתמש בזה לשתייה?
אריק לייבוביץ : לא אי אפשר להשתמש לשתיה, זה יהיה רק להשקיה בלבד.
ליאור שפירא: הנקודה היא שהפארק לא יכול להכיל את כמות המים הזו, זה מה שהוא מדבר פי עשר.
דודו לניאדו: כל המאגרים ועוד מקומות יש שם מצבורי מים אז מה עושים עם המים האלו?
ליאור שפירא: רובם מוחדרים למי תהום
ראובן לדיאנסקי: הבריכה הזאת הסכר ישמש את ההצפות לצורך העניין לא רק שיהיה אירוע מז'ורי של אחד למאה שנה גם אם יהיה אירוע שהוא פחות מז'ורי נכון?
ליאור שפירא: הם לא מעוניינים לפתוח אותו, רק אם הוא יהיה מז'ורי.
אריק לייבוביץ : הכול יחסי
ראובן לדיאנסקי: אם נחל איילון מתמלא בחמישים אחוז.
אריק לייבוביץ : השאיפה שלי לא להחזיק מים בפארק. ההחדרה לא הייתה אחת ממטרות הפרויקט. ההחדרה היא מצב לוואי נקרא לזה המסגרת. אני משחרר בצורה מבוקרת אחרי הגל הראשון. אני משטח את העקומה כדי לשחרר אותם בצורה מבוקרת.
מנחם ארסלן : אני מסתכל אחרי שלושים או ארבעים חמישים שנה. זהו שטח אסטרטגי בכניסה לעיר ויכול להיות שתבוא עיריית ת"א ותגיד שהיא צריכה את השטח הזה לתחבורה לדוגמא.
ליאור שפירא: זה לא שטח עירוני.
מנחם ארסלן : זהו משולש כזה שכלוא בין שני החלקים של העיר. ובראייה ארוכת טווח יכול להיות שזה מקום שהוא פוטנציאל שהעיר תל אביב צריכה. בנוסף יש פה מאגר מים שאם הוא יגלוש מה תהיה ההשפעה של זה על השכונות של דרום תל אביב. האם נבחנו חלופות אחרות? לשים את המאגר רחוק מהעיר.
ליאור שפירא : חלק מהפרויקט כבר קיים
יותם בן יעקב: הוספה לחוות הדעת של הצוות שיש להבטיח כי התכנון, המפורט המובל לים יחד עם תכנון מערך הניקוז האזורי כולו יתן מענה לאירועים בתקופת חזרה מינימלי של אחוז אחד. כלומר פעם במאה שנים.
ליאור שפירא: אנחנו מוסיפים את זה להמלצת הצוות וממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לקבוע הוראות מיוחדות לאתרי התחזוקה העל-קרקעיים המופיעים בנספחי הנוף של התכנית:

   א. תנאי להיתר בניה באתרים העל קרקעיים יהיה תיאום התכנון עם מה"ע ואישורו לתכנון.
   ב. תכולת האתרים העל קרקעיים והיקפם יהיה מינימלי ככל הניתן ויקבעו בתיאום ואישור עיריית ת"א יפו.
   ג. האתרים העל-קרקעיים בתכנית יתוכננו באופן שיאפשר שימוש ומעבר הציבור בתחומם בכל ימות השנה למעט בתקופות התחזוקה הנדרשות. יש לקבוע זיקות הנאה לציבור בהתאם. לא יותרו גדרות קבועות.
   ד. האתרים העל קרקעיים יתואמו ביחס לתכנון של הציר הירוק המטרופוליני באופן שיאפשר רציפות מיטבית של הציר.
   ה. באתר 5 – המוצא לים. ייקבע ויובהר שלא תפגע רציפות ההליכה להולכי רגל בכל תחום הפארק, לרבות החיבור הרגלי מהפארק לחניון הנמל ולטיילת לאורך הים המגיעה לנמל.

2. התכנית קובעת מובל בספיקה מקסימלית, יש לוודא שהתכנית מאפשרת מגלש דינמי שיאפשר ניהול הספיקות וגמישות באופן השימוש במובל. יש להציג את המשמעויות הפיזיות של מגלש דינמי.
3. תא שטח 214 – חניון נמל יפו. מסומן בתשריט הנחיות מיוחדות ב' המאפשרות תפיסת השטח להתארגנות לזמן הקמת המובל. מדובר בשטח נרחב בעל חשיבות גדולה לתפקוד הנמל. יש לבטל ההנחיה המאפשרת תפיסת שטח זה ולבצע את ההתארגנות בתא שטח 213 שתופס שטח מצומצם בדרום החניון.
4. כמו כן, בתא שטח 213 ו 214 קיים ייעוד קרקע מאושר למלונאות, התכנית קובעת ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת, לא מבטלת את זכויות הבניה מחד, אך מייצרת מגבלות שלא

יאפשרו בניה (בתא שטח 214 באופן זמני ובתא שטח 213 באופן קבוע). התכנית צריכה להתייחס לזכויות הבניה המאושרות.

5. תיאום ועדכון מסמכי התכנית עם מחלקת ייעודי קרקע ועדכונם לטובת קליטת התכנית ודיוק נתוני מצב מאושר.
6. תא שטח 23 בתכנית מוגדר בתכנית בייעוד דרך מוצעת בעוד הוא עובר בפארק המדרון. יש להחליף את הייעוד המוצע בשצ"פ ולסמן זיקת מעבר תת קרקעית לרכב לטובת תחזוקת המובל.
7. תיקון טכני – הוראות עבור "הנחיות מיוחדות ג'" נמצאות תחת ייעוד מתקנים הנדסיים, בעוד בתשריט ההנחיות מסומנות בייעוד "לפי תכניות מאושרות".
8. באתרי התפעול "וולפסון" ו"נווה גולן" מוצג מצב הקבע כחניון עילי. יש למחוק סימון זה ולקבוע כי פרוגרמת פיתוח הקבע תקבע בתיאום ואישור עיריית ת"א-יפו.
9. למחוק הגדרות בתכנית לגרום מפעיל וגורם מקים. הגדרות אלה עשויות להשתנות בעתיד ואין לקבעם במסגרת התכנית.
10. יש לקבוע שתנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תיאום התכניות לביצוע עם עיריית ת"א-יפו.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית שתכנון והקמת מתקן הגלישה במוצא המובל, לרבות תחנת השאיבה המתוכננת, יכללו את כל האמצעים הדרושים לשמירה על בטיחות המשתמשים בטיילת ובפארק. וימנעו פגיעה נופית או סביבתית העלולה להוות מטרד עבור הציבור באזור המוצא לים.
12. לאור האפשרות להצטברות שיירי מוצקים בתחתית המובל, יש לוודא שלא יווצרו מטרדי ריחות בסביבת תחנת השאיבה. כמו כן, יש לבחון אפשרות לתכנון תא תחתון בו ירוכזו המשקעים והפנייתם למערכת הביוב.
13. כתנאי לדיון בהפקדה יש להעביר התייחסות להשפעה של הוצאת עודפי הנגר לים באמצעות סניקת המשאבות. יש לקבוע הוראות שיבטיחו שמירה על איכות השימושים הקיימים היום במרחב שפך המובל למטרות בילוי ופנאי של התושבים.
14. יש לקבוע הנחיות למניעת מפגעי רעש ורעידות בזמן העבודות, כולל עבודות לילה בתיאום עם רשות לאיכו"ס בעיריית ת"א-יפו.
15. יש לקבוע מנגנון לתיאום הביצוע של המובל על שלביו השונים עם עיריית ת"א-יפו.
16. יש להכין נספח תפעולי לתכנית בתיאום עם עיריית ת"א-יפו ורשות הניקוז. יש לקבוע בנספח התפעולי את ההנחיה הבאה: נתוני תפעול ובקרה אודות פעילות המובל יועברו מהגורם המפעיל לעיריית תל-אביב-יפו בכל חריגה שיש בה כדי להשפיע על המערך העירוני ומרקם החיים התקין בעיר, או לפי בקשה של העירייה. בנוסף, תשדורות בזמן אמת על נתונים תפעוליים של המובל יועברו לעיריית תל-אביב-יפו. כמו כן, באם תידרש הוספת חיישנים ו\או רכיבים למערך הבקרה עבור מידע שהעירייה תבקש – רכיבים אלה יותקנו במובל על-ידי הגורם המפעיל.
17. יש להבטיח כי התכנון המפורט של המובל לים, יחד עם תכנון מערך הניקוז האזורי כולו ייתן מענה לאירועים בתקופת חזרה מינימלית של 1% (פעם ב-100 שנים)

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה **ת"א-יפו**

מטרת התכנית: תכנית בהתאם לתא/5000, הכוללת התחדשות עירונית, שימור בית באר עתיק, וניוד זכויות ותמריצי שימור, הכוללת שני מרחבי תכנון בשני קווים:

<u>מרחב א' -</u> "הר ציון-חזנוביץ" התחדשות עירונית של מרחב ותיק במתווה של פינוי בינוי: הריסת 7 בנייני מגורים קיימים בני 4-2 קומות והקמת 3 בניינם בני 11 קומות; הסדרה ושימור בית באר היסטורי המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית תא/4715- "בתי הבאר"; ניוד זכויות ותמריצי השימור מבית הבאר.

<u>מרחב ב' -</u> הנו מגרש מקבל בסלמה 44 לחלק מזכויות ותמריצי השימור המנוידים ממרחב א'. כתוצאה מהניוד לבניין בן ה-17 קומות במגרש המקבל 5 קומות למגורים נוספות כתוצאה מהניוד..



<u>דרפט זה מורכב משני חלקים בהתאם לשני המרחבים.</u>

שטח התכנית: כ-12.14 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים; ישר אדריכלים לנושא ניוד הזכויות ובינוי במרחב ב'.

יזם ומגיש: חברת יובלים, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6948	לא מוסדר	חלק		199
6975	מוסדר	חלק	38, 90-91, 101-102,	8, 39-40, 86-88, 95, 99
7052	מוסדר	חלק	169	

***חלק 1: מרחב א'- הר ציון חזנוביץ' ***

מיקום: שכונת נווה שאנן, דרום תל אביב-יפו. מבנן התחום בין הרחובות: הקונגרס מצפון, חזנוביץ' ממערב ,דרך למה מדרום, ושד' הר ציון ממזרח. התכנית אינה כוללת מגרשים בדרך שלמה 113-117 (חלקות 92-94) המתחדשות בהליכי רישוי.

כתובת: שד' הר ציון 34-44 (זוגיים), דרך סלמה 119, רח' הקונגרס 26-28 (זוגיים) ורח' חזנוביץ 1-7 (אי זוגיים).



מצב השטח בפועל:

מרחב א' מצוי בלב שכונת נווה שאנן בדופן המערבית של שד' הר ציון. נווה שאנן היא שכונה היסטורית שתוכננה בתחילת המאה ה-20 כשכונה מעורבת שימושים בתפיסת "עיר גנים", עם מגרשים בשטח ממוצע של כ-0.45 ד' ובהם בניינים בני 2-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית.
מרבית השכונה מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות (כולל ק.קרקע וקומת גג בנסיגה). בימים אלה נעשות עבודות לבניית שני קווי רק"ל: הקו הירוק בשד' הר ציון והקו הסגול ברחוב לוינסקי.

תחום התכנית כולל שני מרחבים שבעבר קודמו בהם יוזמות נפרדות, שבשלב זה אוחדו לידי תכנית אחת המסתכלת באופן רחב, מאוזן והמשכי על שני המרחבים בכלולים באותו המתחם:

א. התחדשות עירונית ל 7 בנינים קיימים בני 2-4 קומות, הכוללים יחדיו 49 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 53 מ"ר ו-11 יחידות מסחריות-לפי היתרי בנייה. מרחב זה כולל את חלקה 38 הפנויה מבינוי.
ב. בית שיח' עלי- בית באר עתיק הכולל מכלול ייחודי של אלמנטים שהשתמרו ברמה גבוהה (בהתאם לתיק התיעוד של אדר' נאור מימר שנערך ב-03/2023): המכלול כולל 5 מבנים, חומה עם שערים, באר וסביל. בית הבאר הוגדר בתכנית בתי הבאר (תא\4715) לשימור בהגבלות מחמירות

עם זכויות לניוד (ראו פירוט בסעיף מדיניות תקפה). בית הבאר מתפרש על 5 חלקות בייעודים שונים (מגורים ודרך) ו-3 בעלויות שונות (עירייה, חב' יובלים, וחב' NBS).
בנוסף, בלב המבנן מצויה דרך ושצ"פ בבעלות עירונית המהווים המשך לרחוב שיבת ציון, ומשלימים את תכנית הקנים המקורית של נווה שאנן. אלה לא מומשו בפועל היות ובית הבאר בנוי בתחומם.



מדיניות קיימת:

<u>תא\5000 –תכנית המתאר (2016)</u>

- <u>תשריט אזורי יעוד</u>:
  - <u>אזור 802</u>-אזור מגורים בבניה עירונית. הר ציון –ציר מעורב. חזית מסחרית כלפי רחוב סלמה.
    שימושים: מגורים, משרדים כחלק מדירת מגורים, מסחר 1 בקרקע.
    בדופן שד' הר ציון יותרו מגורים, מסחר 1 ו-2, ותעסוקה 1. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.
  - <u>ר-84 שד' הר ציון</u> רח"ק מרבי 5.
  - ציר ירוק לאורך שד' הר ציון.
- <u>נספח עיצוב עירוני</u>: גובה בינוי ברח חזנוביץ עד 8 ק'. וברח' הר ציון עד 10 קומות,
- <u>נספח תחבורה</u>: אזור העדפת הולכי רגל.
  שד' הר ציון: דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים, נתיב העדפה לתחב"צ, ותוואי מתע"ן תת"ל 71ב - הקו הירוק.
  דרך סלמה: דרך עורקית עירונית, עם שביל אופניים.
- <u>נספח תשתיות</u>: בשד' הר ציון (בתחום הדרך) עובר קו מים ובדרך סלמה עובר קו מים, ביוב וניקוז ראשי.
- <u>נספח אזורי ומתחמי תכנון</u>: ר84-שד' הר ציון; ור81-דרך סלמה. חלות הוראות עיצוב רחובות.

מצב תכנוני קיים:

<u>במרחב חלות 3 תכניות ראשיות (לפי סדר אישורן):</u>

1. **M - אם(יפו)** (1939)- תכנית מנדטורית והראשונה למרחב זה. התכנית קבעה דרכים, ייעודי קרקע, זכויות בנייה והוראות בינוי. בתוך כך נקבעה זכות הדרך במרכז המבנן כהמשך לרחוב שיבת ציון. מגרשים ביעוד מגורים 1 (חזנוביץ' 7-1): זכויות בניה מותרות 36% בניה בכל קומה ב-2 קומות לשימוש מגורים.

2. **תא/475- "תכנון מדרום לרחוב לוינסקי" (1967)** – התכנית קובעת ייעודי קרקע למרחב בשטח 154 ד', זכויות בנייה והוראות בינוי. בתחום הקו הכחול מגרשים סחירים בייעוד "מגורים ג-1" (הר ציון 42-34) ו"אזור מסחרי" (רק סלמה 119).
<u>מגורים ג-1</u>: זכויות בניה : סה"כ 90% למגרש; צפיפות: עד 14 יח"ד/ד'; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים =4 קומות.
<u>מסחרי 1</u>: זכויות בניה : סה"כ 110% למגרש; צפיפות: עד 12 יח"ד/ד'; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות כולל קומת חנויות.

3. **תא/4715 –"בתי באר" (2022)** - תכנית מחוזית ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו שמטרתה תיעוד ושימור בתי באר היסטוריים בתחום העיר כך שיהפכו לעוגן המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית וסביבם שטחים פתוחים. התכנית הגדירה את בית שיח עלי ברח' חזנוביץ' (מתחם מס' 2) לשימור בהגבלות מחמירות (ללא אפשרות להוספת שטחי בנייה) הנושא זכויות ותמריצי שימור לניוד. **הוצאת היתר בנייה בתחום בית הבאר יתאפשר בכפוף להכנת תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, קביעת שימושים בעלי זיקה ציבורית, והבטחת שימור בית הבאר בפועל.**



נוסף על 3 התכניות הראשיות חלות גם תכניות:
תת"ל 71 א' ו-ב' (2017)- תכניות לרכבת קלה במטרופולין ת"א (הקו הירוק) בגבולה המזרחי של תכנית זו.
תכנית ע'1 - תכנית המרתפים של תל אביב-יפו.
תכנית ג'1 - תכנית בנייה על גגות.
תכנית מ'- שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת

מצב תכנוני מוצע :

במרחב זה התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה:
1. מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובו התחדשות עירונית למרחב שיכוני וותיק בדופן שד' הר-ציון לפי תיקון 139 (בצבע צהוב).
2. מתחם איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובו שימור והנגשת בית הבאר "שיח עלי" על ידי הסדרת מגרש ייעודי, קביעת שימושים, הגדרת שטחים פתוחים סביבו המהווים חלק מהמרחב לשימור, והבטחת השימור בפועל על ידי ניוד חלק מזכויות ותמריצי השימור כמפורט בהמשך. (בצבע כתום)

עקרונות תכנון מרכזיים:
1. התחדשות בנייני שיכון במתווה של פינוי-בינוי
2. חיזוק שד' הר ציון ע"י דופן מרקמית עם קומה פעילה/מסחרית.
3. השלמת מקטע רח' שיבת ציון ע"י ציר הליכה החוצה את מרחב התכנון, ובכך השלמת הרצף ההליכתי בין רח' צ'לנוב לשד' הר ציון.
4. הנגשת בית הבאר לציבור על ידי יצירת שטחים פתוחים סביבו, וכן הגדרת שימושים בעלי זיקה לציבור בהתאם לתכנית בתי הבאר (תא/4715).
5. הקצאת מגרש ציבורי הנותן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בעבור תוספת שטחי המגורים, וכן שטחים פתוחים - ציבוריים ופרטיים בזיקת הנאה.
6. הפרדה בין בעלי עניין בקרקע לצורך מימוש התכנית המקודמים במתווה שונה, ללא תלות או שלביות.

טבלת השוואה למרחב א':

ייעוד קרקע	קיים (ד')	מוצע (ד')	הפרש (ד')
מגורים*	5.33	2.48	-2.22
שפ"פ**	-	0.63	
מסחר	0.47	-	-0.47
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	-	1.64	+1.64
מבנים ומוסדות ציבור	-	1.3	+ 1.3
שביל	0.25	-	-0.25
שצ"פ	-	0.23	+0.23
דרך	1.5	1.27	-0.23
סה"כ	10.58	10.58	-

*יעוד מגורים במצב קיים כולל מגורים ב' ומגורים ג.

<u>מגרשי מגורים מוצעים</u>

סה"כ יח"ד : 169

צפיפות: כ-54 יח"ד לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד : כ-75 מ"ר (פלדלת)

דיור בהישג יד :17 יח"ד המהוות 10% מכלל יח"ד בתכנית, בהתאם לתוספת השישית ומדיניות הדיור העירונית.

גובה: עד 11 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.

תכסית מגורים: עד-80% משטח המגרשים בייעוד "מגורים", בכפוף להבטחת 15% שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית בכלל תאי השטח 102-101 ו402-401 ביחד.

תכסית בית הבאר: לפי הבינוי הקיים

קווי בניין :

<u>תא שטח 101</u> : קדמי לרח' הקונגרס וחזנוביץ' - 0 מ'; קדמי כלפי שד' הר ציון - 0.5 מ'; כלפי השפ"פ- 1 מ'.

<u>תא שטח 102</u> : קדמי לסלמה- 0 מ'; קדמי לשד' הר ציון-2 מ' (לפי התשריט); צידי כלפי ת"ש A501-3 מ'; צידי כלפי סלמה 117 – 4 '.

<u>תא שטח A501 (שב"צ)</u> : קדמי – 0.5 מ'; אחורי כלפי ת"ש B501 – לפי התשריט; צידי כלפי ת"ש 102 – 3מ'; צידי כלפי ת"ש 401 – 0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מרחב ההתחדשות עירונית :

- מרחב בדופן שד' הר ציון המקודם בהתאם לתיקון 139 לחוק התו"ב. הריסת 7 בנינים ובמקומם, בינוי הכולל 3 בנייני מגורים בבנייה מרקמית (עד 11 קומות), וקרקע למוסדות ציבור המאפשרת בניית מבנה ציבורי בבינוי עד 6 קומות. בתא שטח 101 ייבנו שני בניינים עם קומת מסד משותפת. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7 מ'. גובה הבינוי נקבע בהתאם לגובה הבניינים במבנן זה המתחדשים בהיתרי בנייה (סלמה 117-113) במסגרת תכנית בי יפו.
- קומת הקרקע במגרשים 102-101 תהיה לשימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. יתאפשרו שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף העליונה.
  לאחר בחינה תכנונית, ובשל עומקם המצומצם של המגרשים, וריבוי שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע, מבוקש לחרוג מדרישת המתאר שטחי מסחר בעומק 10 מ' ולאפשר הפחתה ל6.5 מ' עם חריגות נקודתיות. פרישת שטחי המסחר וההפניה שלהן תקבע סופית בתכנית הבינוי והפיתוח. בחזיתות קומת

הקרקע הפונות לשד׳ הר ציון, דרך סלמה, ורח׳ הקונגרס תתוכנן חזית מסחרית פעילה שלא תפחת מ-70% מאורך החזית, ולא 80% כפי שהוגדר למתאר- זאת על מנת לאפשר גמישות בפרישת שטחי המסחר בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.

- למרחב זה תקודם תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר והתחדשות המרחב תעשה בהינף אחד. השטחים הפתוחים יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי הסמוך. ניתן לקדם תכנית בינוי ופיתוח נפרדת לתאי שטח B-A501, ולהפריד את מימושם.
- ב-7 הבניינים המיועדים להתחדשות קיימות 49 יח״ד ו-11 יחידות מסחריות המותרות כדין. בתשריטי בית משותף מופיעות 61 יח״ד. כלל מסמכי התכנית נערכו לפי מספר יח״ד המותרות כדין. אולם, על מנת לוודא ישימות הפרויקט, בהסכמת כלל בעלי הדירות, בדו״ח שנערך לפי תקן 21.1 נבחנה גם חלופה ובה 61 יח׳ המופיעות בתשריטי בית משותף.
- לטובת ייעול מרתפי החנייה וקבלת חזות עירונית איכותית, מגרש המגורים הצפוני (ת״ש 101) תוכנן עם מרחבים מוגנים קומתיים. ניתן לתכננו עם ממ״דים בכפוף למתן פתרון למרתפי החניה וקבלת חזית איכותית כלפי שד׳ הר ציון.



- עומק המרפסות עד 1.6 מ׳, למעט כלפי הרחובות ההיקפיים בהם עומק המרפסות יהיה עד 1.2 מ׳. בתיאום עם אגף נכסי עירייה, תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ׳ מקו בניין קדמי כלפי רח׳ הקונגרס, דרך סלמה, ושד׳ הר ציון, גם בתור הבלטה לתחום הדרך. יתר המרפסות יהיו לפי קווי בניין. שטח מרפסות ממוצעת יהיה 8 מ׳.
- היות וחלק ניכר מהמגרשים המשמשים בינוי למגורים (מגרשי מגורים ושפ״פים) ישנה מורכבות של תכנון מרחבים נגישים לציבור (שיש לפתח אותם כמרחבים הליכתיים מרוצפים) מעל מרתפי חנייה הנותנים מענה לכלל הפרויקט, ולאור גודלם המצומצם של מגרשי המגורים, התכנית קובעת כי השטחים הפנויים מבנייה בהיקף 15% יחושבו באופן ממוצע מכלל תאי השטח 101-102 ו-401-402. בזאת תתאפשר גמישות תכנונית שאינה פוגעת בהיקף שטחי החלחול הנדרשים.

<u>שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים :</u>

- שכונת נווה שאנן מצויה במחסור בשטחי ציבור. בתכנית נקבע מגרש ציבורי עצמאי הנותן מענה לציפוף הנוצר בסמיכות לשטחים פתוחים. מגרש זה מורכב משני תאי שטח B-A501, המצויים בשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. בת״ש A501 ימוקם הבינוי, ות״ש B501 ישמש חצר המגרש הציבורי המצויה בין בית באר למבנה הציבורי. נבחנה האפשרות למיקום מפרץ הורדת נוסעים בתחום רחוב חזנוביץ׳ במרחק של כ-20 מ׳ מהמגרש הפתרון הסופי ככל וידרש יבחן בשלב תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שיקבע.
- תכסית הבינוי בשטח של כ-725 מ״ר תואמה עם אגף מבני ציבור, ונמצאה כמאפשרת שימושים נורמטיביים כגון אשכול גני ילדים (הנמצאים בחסר בשכונה). בשל מגבלות הבנייה בתחום המרחב לשימור שנקבע בתכנית בתי הבאר, ובמטרה לשמור על מרחק ראוי מבית הבאר, לא ניתן לייצר תכסית גבוהה מזה במסגרת המגרש.
- במטרה להימנע מגדרות מוסדיות הבינוי מוצע בקו בניין 0 מ׳ כלפי השפ״פ מצפון, וקו בניין 0.5 מ׳ – בדומה למגרש הסמוך מצפון. חזיתות בהפניות אלה ישמשו שימושים ציבוריים או מסחריים המאפשרים חזית פעילה. המרווח הקדמי יהיה ללא גדרות ליצירת מדרכה רציפה המלווה בדופן בנויה.
- שדרות הר ציון נמצאות בהליך שינוי הכולל הקמת קו רק״ל ושינוי חתך הרחוב. שינויים אלה יובילו לשינוי בהסדרי והיקפי התנועה ברחוב. על כן, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה הגדרת שימושים רגישים תעשה בשלב תכנית העיצוב לאחר הכנת דו״ח איכות אוויר.
- בלב התכנית התכנית מייצרת כ-0.9 ד׳ שטחים פתחים בצירוף שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים בזיקת הנאה.
- את זכויות הבנייה משקפות רח״ק של 4.15 ביחס לשני תאי השטח B+A501. רח״ק זה עולה על זכויות הבנייה המותרות בתכנית צ׳ בכ-1.45 רח״ק. זאת לאחר בדיקה תכנונית ליכולת הנשיאה של המגרש: בשתי דפנות המגרש מוקף בשטחים לא מבונים (דרך ושפ״פ), בדופן המערבית מצוי בית באר הבנוי בבינוי נמוך (המשקף רח״ק 0.5), ובדופן הדרומית הקצרה מצוי בניים מגורים ממנו נמשך מרחק ראוי. הבינוי הציבורי המרבי יהיה עד 6 קומות, ויהיה ב- 5 קומות נמוך מבנייני המגורים הסמוכים. בינוי זה, יחד עם שפ״פ הסמוך, ייצרו אתנחתא בחזית הבינוי כלפי שד׳ הר ציון. במטרה נפח זה יוכל לתת מענה לצרכים הפרוגרמתיים הנורמטיביים הנוצרים בתכנית, שקשה לתת להם מענה בשכונת נווה שאנן.



מבט מכיוון צומת סלמה - הר ציון (3 בנייני מגורים, ומבנה למוסדות ציבור במרכז)

בית הבאר "בית שיח' עלי"

- לאור ערכו הרב וייחודיותו, תכנית בתי הבאר (תא/4715) הגדירה את בית שיח' עלי לשימור ללא תוספת בינוי, ואפשרה ניוד תמריצי שימור וזכויות לא מנוצלות. אלה מתחלקים בין שלושה בעלים: עיריית תל אביב-יפו, חברת יובלים, וחברת NBS. היקף השטחים הכולל וחלוקתם בין הבעלים חושבו ביחס לשומה מספטמבר 2025.
- בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר (תא/4715) שאושרה ב-2022, הוגדרו לבית הבאר שימושים בזיקה לציבור (מסחר, מסעדנות ושימושים ציבוריים), המאפשרים גישה לציבור.
- נוסף על השטחים הבנויים, המרחב לשימור ("מתחם לשימור" בתשריט) כולל את השטחים הפתוחים הסובבים את בית הבאר. להם ניתנו הנחיות מיוחדות לפיתוח נופי ברוח הנוף החקלאי ההיסטורי שאפיין את סביבת בתי הבאר. כחלק מרישיון השיפוץ/היתר הבנייה לבית הבאר תאושר תכנית פיתוח למרחב לשימור.
- התכנית מסדירה את מגרש בתי הבאר, על כל מרכיביו (למעט החומה הצפונית), כך שאלה יהיו בתא שטח אחד (ת"ש A201) ויהיו בבעלות אחודה של חברת "יובלים", אשר תשמר אותו תוך קביעת שימושים מסל השימושים המומלץ. השימור ייעשה בהתאם לנדרש בתכנית בתי הבאר ויכלול עבודות שימור למבנים ובכללם שימור טכנולוגיות הבנייה, שימור המעטפת, שימור אלמנטים קונסטרוקטיביים, וכן מרכיבי הפנים כגון: קמרונות, טיח פנימי, ציורי קיר, ריצוף מקורי, סביל, פרטי נגרות ומסגרות.
- זכויות ותמריצי שימור בתכנית:

א. במסגרת תכנית זו, חלק מתמריצי השימור וזכויות חברת יובלים מנוידות למגרש מקבל במרחב תכנון ב'- לתחום תכנית תא/4531-סלמה 44 (ראו חלק 2 בדרפט). הזכויות הנותרות לניוד יוצמדו למגרש בית הבאר בת"ש A201 וינויידו בתכנית עתידית.

ב. זכויות עיריית ת"א-יפו יוצמדו לתא שטח B201 לניוד בתכנית עתידית.

ג. זכויות חברת NBS ינוידו במלואן מבית הבאר למגרשים הסחירים במתחם או"ח 1 (התחדשות עירונית) במסגרת התכנית. מימוש השטחים המנויידים במגרשים המקבלים ייעשה בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר ובכפוף לשימור בית הבאר בפועל.



מבט אווירי על תחום התכנית לצורך המחשה של הנפחים המוצעים

זיקות הנאה:

התכנית מייצרת ריבוי מרחבים פתוחים, המשכיים ונגישים לציבור באמצעות זיקות הנאה.

- בתאי שטח 101 ו-102 מתוכננות זיקות הנאה בתחזוקה עירונית במרווח הקדמי לצורך הרחבת המדרכות והעברת תשתיות בתת הקרקע. המרווחים הצדיים בת"ש 101 ותאי השטח 402-401 בייעוד שפ"פ יהיו בזיקת הנאה ליצירת מרחב ציבורי פתוח בלב המבנן. זיקות הנאה אלה יהיו בתחזוקה עירונית.
- בתא שטח A201, השטחים מחוץ לחומות בית הבאר כלפי רחוב חזנוביץ' וכלפי שצ"פ 301 יהיו בזיקות הנאה לציבור לכל ימות השנה ושעות היממה, אלה יהיו בתחזוקה פרטית. ככל וידרש הוצאת שולחנות בעבור המסחר ו\או סגירת חורף הם יבחנו בתכנית בינוי ופיתוח וברישון העסק בהתאם להנחיות של "רישוי עסקים".
- בתחום ת"ש 401 (שפ"פ) תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לחיבור מרתפי החנייה של תאי שטח A501 (שב"צ) ו-102 (מגורים) לכניסת רכבים לתת קרקע בת"ש 101. היתכנות חיבור זה תבחן לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

התייחסות לסביבה:

- שד' הר ציון מוגדרות כציר ירוק עירוני בתכנית ובהתאם נדרש רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. התכנית המוצעת אינה משנה את רוחב תחום הדרך ונשמרת רצועה פנויה מבניה ברוחב ממוצע של כ-36 מ'. במסגרת התכנון המפורט של הקו הירוק נקבע חתך הרחוב המבוצע כיום. בגדה המזרחית מתוכננת מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של כ-9 מ'. בגדה המערבית, התכנית מרחיבה את המדרכה על ידי זיקות הנאה בקדמת המגרשים לקבלת מדרכה מרוחב ממוצע של כ-6.5 מ', זאת תוך נסיגה מקסימלית המתאפשרת במסגרת המגרשים הסחירים המצומצמים, ומבלי לפגוע ביכולת לממש את הבינוי בהם.
- אין שינוי בחתך הרחוב של דרך סלמה ורחוב הקונגרס.
- חתך רחוב חזנוביץ' צומצם נקודתית לרוחב 5.3 מ', לצורך התאמתו לבינוי הקיים של בית הבאר לשימור, יתרת הרוחב עומד על כ10-11 מטר.

תשריט מצב מוצע

עצים ונוף:

סקר עצים בוגרים תואם עם האגרונום העירוני. בתחום הנסקר 48 עצים בוגרים - 10 מתוכם מצויים בתחום תת"ל 71 ב-"הקו הירוק", שקבעה את הסטאטוס שלהם. מתוך יתר העצים נקבעו 20 עצים לשימור, 5 להעתקה, ו-13 לכריתה.



מבט על בית הבאר מכיוון צפון (הדמיה להמחשה)

חו"ד היחידה האסטרטגית:

<u>הקצאות לצרכי ציבור:</u>
יח"ד קיימות: 49 בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר.
סה"כ יח"ד מוצעות: 169 בשטח ממוצע של כ- 78 מ"ר.
תוספת יח"ד: 120
עבור תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה הצפויה להתגורר בפרויקט (264 תושבים בהתאם להנחה לגודל משק בית 2.2 והרכב גילאים בדומה לכלל העיר) ידרשו שטחי הציבור הבאים:

- 0.6 שטח למבני ציבור (מקומי)
- 1.3 שטח פתוח לציבור (סף הבית ועירוני)

סה"כ אוכלוסייה צפויה:	264	
יחידות דיור מתווספות:	120	
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	371	0.6
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	11	0.1
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	382	0.7
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		1.3
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		1.3

<u>מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתכנית:</u>

א. מבני ציבור: **מגרש בשטח של 1.3 ד'** (0.86 ד' הקצאה בתכנית ו- 0.48 ד' מהסבה של יעוד "דרך" ו"שבילי"). מגרש זה יכול לאפשר מיקום של שרות לגיל הרך – גן ילדים או מעון לגיל הרך הנדרש באזור נוה שאנן.

ב. מרחב פתוח לציבור: בתכנית מתוכנן מרחב פתוח לציבור במרחב בית הבאר ובסביבתו ויצירת חיבור בין שדרות הר ציון לרחוב חזנוביץ. בשל תרומת התכנית ליצירת מגרש חום (שב"צ), תוספת השטחים הפתוחים תעשה באמצעות שטחים פרטיים: כ- 1 ד' (שפ"פ 0.63 ד' וזיקות הנאה 0.58 ד'). אלה מצטרפים לשצ"פ קיים בשטח של 0.23 ד' (סה"כ כ-1.4 ד'). נוסף על אלה נעשית הרחבת מדרכה באמצעות זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי כלפי שד' הר ציון.

<u>אופי יחידות הדיור</u>

א. תנהיל המגורים הינו תמהיל מגוון המאפשר מגורים למגוון משקי בית ואורחות חיים.

תמהיל יח"ד:

א. שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר (שטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי במענה מיגון קומתי).

ב. תמהיל שטחי הדירות:

עד 50% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 64 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 65-85 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 105 מ"ר.

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל סופי יקבע בשלב היתר הבניה.

ב. 10% מסך יחידות (סה"כ 17 יח"ד) הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור בהישג יד בבעלות וניהול אחודים. למשך 25 שנה, ובפחתה של 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק ולמדיניות הדיור העירונית.

חו"ד סביבתית:
תכנית הוכן נספח סביבתי שטרם אושר ומתייחס לנושאים הבאים:
זיהום קרקע: בתאריך 2.9.2026 ניתן אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי שהוגש. לנושא גזי קרקע ומי תהום ניתנו דרישות המתייחסות לתוספת קידוחי גזי קרקע, חללים תת קרקעיים וקומות קרקע בבית הבאר (ככל שלא ניתן לבצע דיגומים יידרש מיגון מפני גזי קרקע) , תוגש תכנית סקר קרקע בכפוף לממצאי סקר גז קרקע כמו כן, יש לתאם תוכנית ניטור למי תהום בתאום עם רשות המים.
אקוסטיקה: נערך נספח אקוסטי לתכנית המתייחס לרעש תחבורה: כבישים ורק"ל ונדרש לאישור ממונת רעש ואקוסטיקה.
רעש כבישים: צפויות חריגות במבני מגורים ובמבנה הציבורי המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. הנ"ל מתייחס שלושת תאי השטח.
רעש מהרק"ל: צפויה חריגה מהקריטריון לשעות הלילה עבור מבני המגורים על שד' הר ציון עד קומה 5 בחזית המזרחית, המחייבת נקיטת אמצעים להפחתת רעש ואשר יהיו יעילים גם לרעש מצטבר מכבישים ומרק"ל.
בסלמה 44, יש לאשר נספח אקוסטי לתוספת הקומות המוצעת.
מי תהום ונגר עילי: התכנית באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום ובאזור רגישות להחדרת נגר עילי לכן הפתרונות יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
אסבסט: סקר אסבסט שהוגש הינו סקר חלקי ולשלב היתר הבנייה תידרש השלמת הסקר בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא היתה גישה.
בכל מקרה, פינוי האסבסט יבוצע טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר, ע"י קבלן אסבסט מורשה ולאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
קרינה: נערך סקר קרינה שממנו לא ברור האם קווי מתח גבוה שבגבול התכנית בדרך שלמה ושד' הר ציון הם משוכלי פאזות או לא זאת על מנת להבין האם הקרינה נמוכה מהמומלץ בגבול המתחם ואין מגבלות קרינה להמשך קידום התכנית. עד כה טרם התקבל מענה מחב' חשמל ולכן ההמלצה בנספח: " ככל שלא יתקבל מענה מחב' חשמל יידרש להעביר את הקו או להטמינו. לשלב תכנית העיצוב יבוצעו יוגשו המסמכים הנדרשים מחברת חשמל ו/או יוצג תכנון בהתייחס למצב קיים ו/או תתקבל התחייבות היזם להעברת/שיקוע הקו.

שלביות:
- שימור - תאי שטח B-A201 ישומרו יחדיו. תנאי להיתר במגרשים המקבלים את שטחי הבנייה המנויידים מבית הבאר היא ביצוע שימור בפועל. תנאי לתעודת אכלוס במגרשים המקבלים הוא קבלת טופס אכלוס לבית הבאר.
- התחדשות עירונית –תאי שטח 101-102, 401-402, יבוצעו בהינף אחד.

תחבורה, תנועה וחניה:
- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בנפח הבנוי של תא שטח 101. הכניסה לחניות תהיה מרחוב חזנוביץ', מיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- לאור הסמיכות של ת"ש 102 למפגש שד' הר ציון ודרך סלמה, לא ניתן למקם כניסת רכבים לתת הקרקע, לאור זאת נקבע כי ניתן לממש את מלוא תקן החנייה של שני מגרשי המגורים, בתאי שטח 101 ו401-402.
- התכנית מאפשרת מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 101 וB-A501 דרך שפ"פ ,401 ובהמשך לת"ש 102. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח תבחן ההיתכנות למימוש החיבורים הללו.
- בתכנית מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שטח ציבורי פתוח עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות הולכי רגל וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון.

חו"ד תחבורתית

1. מצב הקיים - עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 2-3 קומות. בנוסף, קיים בית באר לשימור בתחום התכנית. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. תשתית לתנועת הולכי רגל - במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הצרה נקודתית של זכות הדרך ברחוב חזנוביץ' מרוחב כ-10 מ' לרוחב כ-5.5 מ' - עקב המבנה לשימור הקיים שבמצב המאושר חלקו מופיע בתחום זכות דרך מאושרת.
בנוסף, מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שצ"פ עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות רכות וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון.
למעשה, התכנית פורצת את התוואי המוצע של המשך ציר שיבת ציון כשביל הולכי רגל ומייצרת קישוריות בין רחובות חזנוביץ' והר ציון, ובכך מייצרת ציר הליכה רציף מרחוב הר ציון עד רחוב צ'לנוב.

3. תשתית לתנועת אופניים - במרחב התכנית הנדונה לא קיימים שבילי אופניים. עם זאת הרחובות חזנוביץ' והקונגרס הינם רחובות מקומיים המאפשרים רכיבה בטוחה משולבת עם התנועה המוטורית. במסגרת תכנון רק"ל הקו הירוק שבביצוע מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בצד המזרחי של שדרות הר ציון. במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצעות 339 מקומות חנייה לאופניים. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144 ייקבע בעת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב..

4. תחבורה ציבורית- במצב הקיים כיום המרחב הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
   - ברחוב סלמה בצמוד לפרויקט מדרום קיימים קווי אוטובוס מזרח-מערב (והפוך) בתדירות של כ-30 אוטובוסים לכל כיוון בשעות השיא כולל נת"צ קיים ממזרח למערב.
   - ברחוב הר ציון קיימים קווי אוטובוס דרום-צפון בתדירות של כ-12 אוטובוסים לשעה מדרום לצפון בשעות השיא.

   בנוסף הפרויקט ממוקם במרחק של כ-300 מטר מסביבת התחנה מרכזית ת"א אשר עתידה לצמצם את הקפי הפעילות בה למסוף תחבורה מקומי אשר יתן מענה לקווי אוטובוס נוספים.

במצב המתוכנן המתחם הנדון מקבל רמת שירות גבוהה מאוד של מערכת תחבורה עתירת נוסעים כמפורט:
- עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו ירוק ברחוב הר ציון עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-200 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
  קו זה ישתרע מחולון בדרום ודרך אבן גבירול ת"א עד הרצליה בצפון עם שלוחה נוספת לצפון תל אביב דרך אוני' ת"א.
- עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו סגול ברחוב לוינסקי עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-290 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
  קו זה ישתרע מיהוד במזרח דרך רחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב עד תחנת רכבת ת"א סבידור מרכז.
  תדירות שני קווי הרק"ל הנ"ל צפויה בין 12 ל-20 רכבות לשעה לכל כיוון.

5. תקן החניה בפרויקט - הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של הועדה המקומית תל אביב-יפו. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
   - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה (תקן מקסימלי)
   - מסחר – תקן 0
   - ציבורי –תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן:
- רכב פרטי – 139 מקומות חניה כולל נכים

- רכב תפעולי (טנדרים) – 2 מקומות חניה
- אופנועים – 38 מקומות חניה
- אופניים – 341 מקומות חניה

6. פריקה וטעינה- תעשה על ידי טנדרים בתת הקרקע. ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח
7. העלאה והורדת נושאים – קיימת היתכנות למפרץ הורדת נוסעים מרחוב חזנוביץ. הנושא ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שייקבע בשטח החום.

סיכום - התכנית המוצעת מציעה בסמיכות למפגש קווי הרק"ל סגול וירוק ובכך נגישות טובה ל מגוון גדול של יעדים בעיר ובמטרופולין. כמו כן התכנית כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל ואופניים, לרבות יצירת חיבור רגלי החסר כיום בין הרחובות הר ציון לחזנוביץ'.

חו"ד חברתית

המרחב מאופיין באוכלוסייה מגוונת ובדפוסי מגורים ארעיים יחסית. שיעור גבוה מהנכסים (90%) מוחזק בשכירות. המרחב מאופיין בשיעור גבוה של אוכלוסייה שוכרת, לרבות עובדים זרים ומבקשי מקלט, אשר אינה נהנית מהגנות ומזכויות המוענקות לבעלי הדירות ועלולה להיות מושפעת באופן משמעותי מהליכי ההתחדשות.

במרחב מתגוררת גם אוכלוסייה ותיקה ומוחלשת, הכוללת אזרחים ותיקים, מקבלי קצבאות ומטופלי רווחה (כ-15%). כרבע מיחידות המגורים זכאיות להנחות בארנונה, בעיקר על רקע גיל, נכות או מצב סוציאלי. במרחב קיימות גם שתי יחידות דיור ציבורי (עמידר וחלמיש).

חלק מהסכמי ההתקשרות עם בעלי הזכויות נחתמו לפני למעלה מעשור, ועל כן הומלץ להם לוודא את תוקפם.

קיימים פערים ברמת ההתארגנות והלכידות החברתית בין הבניינים השונים, כאשר בחלקם פועלות נציגויות דיירים ובחלקם קשרי השכנות וההתארגנות חלשים.

סיכום: המרחב מאופיין בשילוב של אוכלוסיות מוחלשות, שוכרים רבים, אוכלוסייה זרה, לצד מיעוט בעלי דירות ותיקים וקשישים. לצד זה רמת התארגנות גבוהה יחסית של בעלי הזכויות וקידום מתקדם של מהלכי ההתחדשות. נדרשת התייחסות חברתית יזומה שתצמצם סיכוני דחיקה, תבטיח מענה לאוכלוסיות פגיעות ותשמר את המאפיינים הקהילתיים והכלכליים הייחודיים של המקום.

המלצות:

- הבטחת ליווי חברתי ייעודי לאוכלוסיות פגיעות, ובפרט לקשישים, מטופלי רווחה ודיירי דיור ציבורי, לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש בשיתוף המחלקה לשירותים חברתיים "שפירים".
- המשך הנגשת מידע, שיכלול גם את אוכלוסיית השוכרים והעובדים הזרים המתגוררים במרחב, לצד בעלי הדירות לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש.
- קביעת מנגנון עבודה מוסדר מול היזמים ובעלי העניין, הכולל שקיפות, עדכון שוטף.
- שימור וחיזוק ערכי המקום והמורשת, ובפרט סביב בית הבאר והמרקם המקומי הייחודי, כחלק מבניית זהות קהילתית למרחב המתחדש.

קידום התכנית - בהתאם לסעיף 139 לחוק התו"ב ולתכנית המתאר תא/5000

התכנון המוצע במתים איחוד וחלוקה 1 (התחדשות עירונית) מקודם מכוח סעיף 70ב. לחוק התכנון והבניה (תיקון 139- חלופת שקד) ועל פי תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, ועומד בתנאי תיקון 139, כמפורט להלן. לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- תוספת קומה 1 בבינוי בדופן שד' הר ציון (11 במקום 10) .
- ת"ש מספר B-A501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל כ1.3 דונם (מתוכם כ-0.83 ד' במתחם או"ח 1) .
- קביעת שטחי בניה באופן שחורג מהרחק המקסימלי (5) לרחק כ-5.46 המבטאים 16,861 מ"ר עילי .
- כלל המבנים הבנויים כיום בתחום התוכנית הינם מבנים הטעונים חיזוק בהתאם לסעיף 70א. לחוק.

חוות דעת תכנונית בהתאם לסעיף 70ז. לחוק:

<u>עיקרי השינויים המבוקשים בתוכנית לעומת המצב הבנוי:</u>

- במצב המאושר נכללים בקו הכחול 7 מבני מגורים בני 4-2 קומות המיועדים להריסה. 7 הבניינים כלולים במתח איחוד וחלוקה 1. נוסף על 7 המגרשים הסחירים, קיים בלב המתחם מגרש בייעוד שביל שחוצץ בין המגרשים: 3 דרומית לו ו 4 צפונית לו.
- התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי יצירת 3 בניינים בבינוי מרקמי (עד 11 קומות) בדופן שד' הר ציון, ובכך משלים את התפיסה התכנונית המנחה על בינוי מרקמי בן עד 7 קומות בלב השכונה עם הגבהה בדופן הר ציון. בלב המבנן בית באר עתיק לשימור הכלול במתחם איחוד וחלוקה 2.

<u>השפעת התוכנית המוצעת על תכנון מתחמי:</u> מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. מצפון תכנית מאושרת תא/5139-הר ציון 32-28. יתר רקמת נווה שאנן מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות במסגרת תכנית בי(יפו) (סלמה 117-113) ותמ"א 38. עם תפוגת תמ"א 38 מקודמת תכנית תא/5555- התכנית הכוללת להתחדשות בניינית המקודמת כיום.

<u>שטחי הציבור המוצעים בתוכנית והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוכנית:</u>

- במצב המאושר קיימות בתחום התכנית חלקות בייעוד דרך ושביל. אלה הוסבו לייעודי "שטח ציבורי פתוח ו"שטח למבני ציבור" תוך השלמתם על ידי הקצאת הקרקע הנדרשת בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית כפי שמוצגת לעיל.
- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים, הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט, תוך התייחסות לנפחי הבניה, היבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

<u>סוג הצורך הציבורי הנדרש, נחיצותו בשטח התוכנית ובסביבתו והשתלבותו במבנה</u>

- התכנית קובעת מעבר ציבורי חדש באמצעות שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה המייצר קישוריות מזרח מערב כהמשך לרחוב שיבת ציון המייצר רצף בין רחוב צ'לנוב לבין שד' הר ציון.
- בלב המבנן שטחים פתוחים המורכבים מצירוף של שטחים פרטיים בזיקת הנאה ושטח פרטי פתוח. בלב השטחי הפתוחים בית באר עתיק אשר הוגדר לשימור בתכנית בתי הבאר.
- מדרכות שד' הר ציון הורחבו באמצעות זיקות הנאה במרווח הקידמי של המגרשים הסחירים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	95%-133% תלוי מגרש, כולל שטחים מתוקף ג'1	- תאי שטח בייעוד "מגורים" ו"שפ"פ" – כ-5.5 רח"ק[2] - תאי שטח "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" לפי הבינוי הקיים [3]. - מגרש ציבורי- כ-4.15 רח"ק ביחס לתאי שטח B-A501 (145% מעל המותר בתכנית צ').
	מ"ר	[1]3,868 ו - 784 מ"ר בית באר קיים	במגרש 16,861 מ"ר (מעל הקרקע) [4] מתוכם: 16,371 מ"ר - מגורים 490 מ"ר (מעל הקרקע) - מסחר במגרש "מסחר/מוסדות ציבור (בית הבאר) כ-784[2] "שב"צ" כ-5400 מ"ר
גובה	קומות	עד 4	מגורים: 11 קומות הכוללות: קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה שב"צ: 6 קומות

	מטר	כ-12	כ- 37
תכסית (לא כולל מרפסות)		40%-36% תלוי מגרש	מגורים: עד-70% במרחב המגורים הצפוני (תאי שטח 101,401-402), ועד 65% בתא שטח בכפוף לעמידה בדרישות השטחים הפנויים מבנייה והחלחול. שב"צ: עד -60% (מתוך תאי שטח B-A501)
מקומות חניה		0	תקן חניה: מגורים: עד 1:0.8 ; מסחר תקן 0, סה"כ בתחום התכנית כ- 139 מ"ח עבור השימושים הסחירים+ 4 מ"ח עבור נכים. שב"צ לפי תקן תקף.

הערות לטבלה:

1. שטחי בנייה מאושרים בהיתרי בנייה בבניינים בהר ציון 44-34 וחזנוביץ' 1.
2. מעל לרח"ק 5 המותר בתא/5000, בהתאם ובכפוף להנחיות המוגדרות בתיקון 139 לחוק התו"ב.
3. לשטחי בית הבאר הבנויים בפועל (כ-784 מ"ר) נוספים זכויות בנייה ותמריצי שימור לניוד מתוקף תכנית בתי הבאר.
4. שטחים אלה כוללים את השטחים המנוידים מבית הבאר.

חלק 2: ניוד זכויות למרחב סלמה 44

פרטי המגרש המוסר (ביארת שיח' עלי), כולל הרקע הסטטוטורי והתכנוני מוסברים בפירוט בחלקו הראשון של הדרפט. חלק זה נוגע למגרש המקבל ולנדבך של ניוד הזכויות בתכנית.

מיקום: מגרש מקבל (מגרש 2588 מתכנית תא/4531) - ממוקם באזור מבואות יפו, בין רחובות: שלמה בצפון, רחוב אברבנאל במערב, רחוב רבינו חננאל בדרום וסמטת הרא"ש במזרח.

כתובת: מגרש מקבל - אברבנאל 55,57,59 , דרך שלמה 44, הרא"ש 2,4, רבנו חננאל 5,3,1.

מגרש מקבל שלמה 44



מבא"ת ספטמבר 2007

גושים וחלקות בתכנית:

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	169	

שטח הקו הכחול: מגרש מקבל – כ- 4.6 דונם.

מתכנן: ניוד זכויות ועיצוב המגרש המקבל - ישר אדריכלים

בעלות: יובלים בלינקיס מגורים בע"מ.



מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל – במגרש מקודם היתר בניה להקמת מבנה מרקמי בן 7 קומות ומבנה בן 17 קומות, **כל זאת בהתאם לתכנית תא/4531 ותכנית העיצוב המאושרת תעא/4531 משנת 2021**. המגרש כיום מגודר והושלמו הריסות המבנים הקיימים בהתאם להיתר הריסה שהתקבל. בנוסף, קיים היתר לחפירה ודיפון.

מצב תכנוני מאושר:

<u>מגרש מקבל:</u>

<u>תא/4531 –שלמה 44</u> (2021)

תב"ע תקפה: תא/ 4531 - שלמה 44

יעוד קיים: יעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים.

שטח התכנון: כ- 5.5 ד'.

זכויות בנייה (עיקרי + שירות): מגורים 16,480 מ"ר,

מסחר 2400 מ"ר, תעסוקה 3000 מ"ר.

בנוסף, 1,814 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

סה"כ יח"ד: 160 יח"ד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר. הבינוי המוצע משלב בנייה מרקמית ומגדל עד 17 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית תא/4715 – תכנית הבייארות מבית שיח' עלי (מגרש מוסר) למגרש 2588 מתכנית תא/4531 – מתחם שלמה 44 (מגרש מקבל).

תיאור מטרות התכנון

1. "מחיקת" זכויות מבית שיח' עלי (בית באר ברח' חזנוביץ') -2032 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר
2. ותוספת 3065 מ"ר ברוטו במגרש המקבל למגורים. מתוכם 2250 מ"ר עיקרי (ו-215 מ"ר מרפסות) ותוספת 600 מ"ר שירות (בין היתר עבור ממ"קים).

3. תוספת 5 קומות מגורים למגדל מגורים בן 17 קומות כל שסה"כ יהיו 22 קומות. שינוי גובה הבנייה המרבי בהתאם.
4. תוספת 30 יח"ד, כך שסה"כ יח"ד יהיה 190.
5. תוספת הקומות בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב (תעא/4531) לעניין השפה העיצובית, פיתוח מפלס הקרקע וזיקות הנאה, תכסית המרתפים ושטחי החלחול, תמהיל המגורים,
6. קביעת תקן חניה 0 לכלי רכב ותוספת של 60 מקומות חניה לרכב דו גלגלי ו- 60 מקומות חניה לאופניים, הכל בגין הזכויות שהתווספו בתכנית זו.
7. שימור בפועל של ביארת חזנוביץ בהתאם להוראות תכנית תא/4715.
8. למרחב זה אושרה בשנת 2021 תכנית עיצוב תע"א/4531. נספח הבינוי והפיתוח הנופי למרחב זה יהיה מחייב, וכן תעודכן תכנית העיצוב בהתאם לשינויים המוצעים במסגרת תכנית זו.



תכנית עיצוב מאושרת והצגת התוספת המוצעת במסגרת ניוד



העיצוב המוצע עם 5 קומות תוספת מ17 ל קומות ל22

התייעצות עם הציבור:

- תכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית תוך **שיח תכנוני שוטף ובתיאום עם שתי החברות היזמיות הפועלות במרחב**: "יובלים" בתחום בית הבאר, ו- NBS הפעילה בתחום ההתחדשות העירונית. לפי המסמכים שהועברו לחברת NBS חתומים כ-82% מכלל בעלי הקרקע בבניינים הוותיקים.
- בהתאם להחלטת הועדה המקומית פורסם סעיף 77 לחוק התו"ב בדבר הכנת תכנית של הועדה המקומית ב16.08.2023.
- הליווי החברתי נעשה על ידי חברת PEOPLE הפועלת בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור ובהנחיות הגורמים העירונים.
- בהתאם למתווה שיתוף הציבור המאושר (ועדת שיתוף הציבור 06.04.2025), נערך מפגש טרם הדיון בתכנית בפורום מהנדס העיר (28.4.2025) בבניין מחלקת שפירים דרום. מפגש נוסף נערך בתאריך 3.8.2026, לקראת הדיון בהפקדה. המפגש נערך בביה"ס ביאליק, וכלל כ-40 משתתפים מקרב בעלי דירות, באי כח מטעמם, תושבים גובלים, ונציגי חברות NBS.
- בהתאם להחלטת ועדת שיתוף ציבור לא נדרש בשיתוף ציבור לנדבך ניוד הזכויות לסלמה 44

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5225 507-1239615	שם התכנית הר ציון-חזנוביץ' (שלמה 44)	מגיש התכנית הועדת מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, חברת יובלים	עורך התכנית אורי טוור, מוור-פירשט אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב-יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ואינו **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית המכוללת שני מרחבי תכנון בשני קווים כחולים: **מרחב א' "הר ציון-חזנוביץ"** – תכנית איחוד וחלוקה בשני מתחמי אזייח המכוללת שיפור ביות באר עתיק והתחדשות עירונית למרחב ותיק ובו 7 בניינים המכוללים מגורים ומסחר, **מרחב ב' -** יישלמת 44" המגרש המיועד לזכויות המגורידות ממרחב א', בו נוספות 5 קומות למגדל מאושר ובו 17 קומות.	62 א. (א) חוק התו"ב התשכ"ה, 1965 (1), (4), (5), (13), (19), (21)	**שמאות ועדה קמאות עם תוכנית מתאר כוללנית (בתחתיחס לתוכנית תא/5000 (מהן תוקף 22.12.2016).**

התכנית תינח **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן:

	הסעיף תראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	תוראה רלבנטית בתכנית תמתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות	**תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 802 – נתון שאנן ומתחם התחנות המרכזית אזור מגורים בבנייה עירונית ר-84 – שדי הר ציון.	**מרחב א'** בחזית קומת המקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש תדיירים. יחידות דיור יותרו בשרף קומת המקרקע. ר-84- רחייק 5. יחולו תוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5 , סעיף 5.3.5. מספך מרינות בכפוף לשיקול דעת תוועדה המקומית. קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך תרחוב. בדופן המערבית של שד הר ציון , גובה חמבנים לאורך חזית תרחוב יהיה עד 10 קומות.	+ + לא מתוכננים מגורים בקייק + התכנית קובעת רחייק של כ-5.43 במתחם איחוד וחלוקה 1 מתוקף סעיף 62א(א)(21), ו- 62א(ד)(1)(ב)(3) + שדי הר ציון תוכנסת בתת"ל 71 (על חלקיו) וחמורחב מפותח בחתאם. יתר חשטחים כלולה בסדינויות תא/9139 לחתחדשות סגרשית. + + תוספת קומה כך שהבינוי הוא עד 11 קי מתוקף סעיפים 62א(א)(21), ו- 62א(ד)(1)(ב)(3)
			מרחב ב'-מגרש מקבל שלמה 44	לייר תוספת יחטחי הבניה חינת מכות סעיף 3.1.4(ג) בלבד– ניתוי ממבנה לשימוש לפי תוכנית תא/4715 טעבר לרחייק

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות	שימוש המותחמים לפי אחד ממשמוכי התוכנית: ס' 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	מרחב א' יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בס' 5.3.5	+
			מרחב ב'	ליר
	קביעת יישדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנית עירונית; ציר מעורב; תוית מסחרית.	מרחב א' ס' 3.2.4 (א)- אזור מגורים בבניה עירונית. ס' 3.4.2 (א) ס' 3.4.3 (א) ס' 3.1.1 (ז)- שימושים כלליים.	+ יישדי קרקע מוצעים : מגורים, שצ"פ, שביל, דרך מאושרת, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
			מרחב ב'	ליר – אין שינוי ביישדי הקרקע מהתוכנית החקפה
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היישד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	מרחב א' ס' 3.2.4 (א) – מגורים. ס'3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד. תעודת תחלים על תוספות בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. ס' 3.2.4 (א)(2)- שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים למעט אם קיים חשש שיצור מטרד. ס' 3.6.2 (א) –מגורים משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ + +
			מרחב ב'	ליר
	קביעת שימושים טפסים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי חיישד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	מרחב א' מקבצי השימושים המותרים עד 25%. ס' 3.1.1 (ו)- שימושים כלליים.	+ שביל, שצ"פ, שירותים בעלי אופי ציבורי.
			מרחב ב'	ליר
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 802 – נווה שאנן ומתחים הותחמה המרכזית אזור מגורים בבניה עירונית. ר-36 – שדי הר ציון, ציר מעורב וחוית מסחרית.	מרחב א' ס' 3.1.3 (א) – הקצאה שטח ציבור. ס' 3.2.3 (ב) ס' 3.1.3(ג)	+ + + התכנית תורמת למרקם העירוני ע"י תרומה משמעותית למרחב חציבורי, ויצירת תועלת חברתית משמעותית כגון דיור בהשכ, שימור בית תבאר, וגינד זכויות ממגבנה לשימור.
			מרחב ב'	ליר

קביעת שטחי בניות השלים על תרחיש תמירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תותרה רשאות לקבוע שטחי בניה השלים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי תייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי	מרחב א' ס' 3.1.4 (ג)- ניוד מסבנה לשימור בהתאם לתכנית חשימור בחיקף זכויות המוקנות בגין ניוד ס' 3.1.4 (ח)- עבור מרפסות למגורים ס' 3.1.4 (ו)- תוספת עד 1 דחיק ביעודים לשימושים ציבוריים לטובת מצללות או סככות צל	+ תחכנית מגידת זכויות מבית הנאר יישות עלמי מתוקף תכנית תא/4715- "תביואריות" בין מותחמי התחלוקח במרחב תכנון א'. + +
		מרחב ב' ס' 3.1.4 (ג)- ניוד מסבנה לשימור בהתאם לתכנית השימור בחיקף זכויות המוקנות בגין ניוד	התכנית מגידת זכויות מתוקף תכנית תא/4715, למרחב תכנון ב' בסלמה 44, מעבר לחיחיים חקבוע בתכנית המתאר.
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	מרחב א' ס' 3.1.5 (א) – שטחי בניה בתת חקרקע. ס' 3.1.5 (ד) - יותרו כל השימושים המותרים באותו המגרש טעל חקרקע למעט מגורים. ס' 3.1.5 (ח) – לא ניתן לניוד שטחי בניח מתת חקרקע לעל חקרקע.	+ עיג + +
		מרחב ב'	ליד התכנית אינה מוסיפה שטחים בתת חקרקע במרחב ב'
קביעת גובה הבניות והוראות בדבר 'בניות נקודתית חריגה לשביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 לפי נספח העיצוב העירוני **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למותחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	מרחב א' 4.2.2 (א) - מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני ס' 6.2.6 (א) –עלייה במספר קומות בהתאם לטבלת חוראות מיוחדות. 6.4- טבלת חוראות מיוחדות – רח"- שד' הר ציון -עד 10 קומות. 4.2.2 (ג)- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.	+ בהתאם לנספח העיצוב העירוני- 8 קומות + 2 קומות מתוקף ר-84. התכנית קובעת עד 11 קומות מתוקף סעיפים 62א(א)(21), ו- 62א(ד)(1א)(ב)(3) +

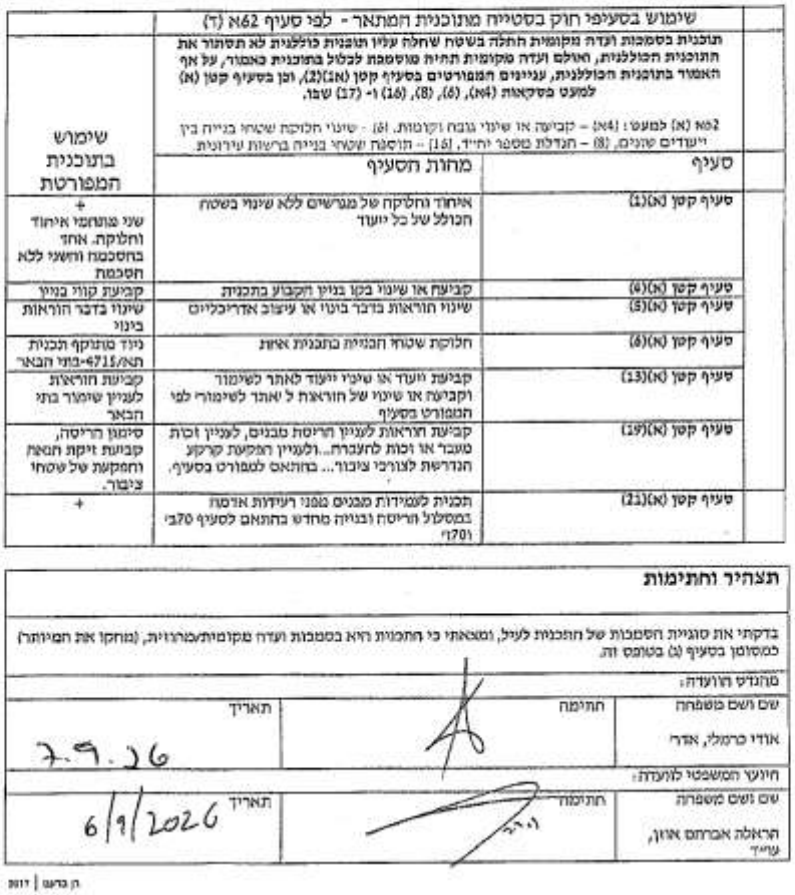
		סרחב ב' 4.2.6(א) – בתוכנית המגדירה זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתוכנית השימור אל שטח התוכנית, ניתן לקבוע גובה השלה על הגובה המירבי, בהתאם הוראות תוכנית השימור	+ תוכנית מוסיפה 5 קומות מגידר בהתאם להוראות תוכנית הבאיירות המפנה לתכנית חשימור ולתא/5000 (מ- 17 קומות לפי תא/4531 מסאושרת ל- 22 קומות)
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות ספציפיות בנייה בין קווי מגיין לקווי המגרש, נקיעות ועצים.	כלל שטח תחוכנית	סרחב א' בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) חנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
		סרחב ב'	לייר
חקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.3 הועדה תחליט להפקיד תכנית המכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים נחשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבנית עירונית).	סרחב א' מחות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה הכנונית מוקדמת...כמחריט בסעיפים 4.1.1 (ב)+(ח)	+ בחתאם לחרייד היחי לחבנון אסטרטני
		סרחב ב'	לייר לא נדרשת חקצאה לשטחי ציבור שכך מגידת זכויות מתכניות תקפות לשימוש בלבד.
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט מגרש חמיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח תחוכנית, מבנים ומוסדות ציבור	סרחב א' ס' 3.5.1 (א)-שימושים ס' 3.5.1 (ב)- שטחי בנייה ס' 3.5.1 (ג)- חוראות ס' 3.5.4 (ג)(1) – גובה הבנייה בהתאם לסי 3.5.3 (ג)(2)-עד 2 קי מעל המותר בנספח עיצוב עירוני	+ + רחריק 6.3 (עד 9עבריים חרחייק המובב) + + 6 קומות
		סרחב ב'	לייר

קביעת הוראות לסרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות לסגנון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'סרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבריות פתירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח תחומנית, למי הממונה בתשריט אזורי היעוד, מוסמך העיצוב העירוני ו/או בוסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היועדים ותרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סרחב א' ס' 3.6.1 (א)-שימושים ס' 3.6.1 (ב)-שטחי בניה ס' 3.6.1 (ג)-הוראות ס' 3.6.13 (ב)(2)(5)- תועדף תרוליט על הסקדת תכנית בסמוך לבדיקות תכנונית סוקדמות מדבר תאפשרות לתבטיח רצועה לא בנוית ברוחב 20 מ' ומתוכה רוחב סיני למדרכה ושבילי אופניים של 8 מ'.	+ + + קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב עופי. + בציר חירוק מערבי בשדי הר ציון, קיימת רצועה לא בנויה של למעלה מ30 מ', מתוכם כ-14 מטר מדרכה ; מתוכם כ-6 מ' בצד המערבי העובל בתכנית וכ-8 מ' בצד המזרחי הכולל שביל אופניים. חתך השדרה מתוכנן במסגרת תכנית חקו חירוק. בצד המערבי המדרכה מורחבת באמצעות זיקת הנאה בתחום התכנית.
		סרחב ב'	ליר	

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה	ס' 3.8.1 – כללי	+
		ס' 3.8.1 (ח)- הוערה תחליט על הפקדת תכנית המוסיפה למעלה מ-100 יחיד בכפוף לחוו"ד תחבורתית	+ קיומת חוו"ד תחבורתית.
		ס' 3.8.2 (ד)– דרך עורקית עירונית (סלמה ושדי הר ציון)	+ התכנית גובלת ברחי שלמת ושדי הר ציון ואינה נותנת הוראות ביחס אליהן.
		ס' 3.8.2 (ד) (3)– קו תצוגין בלפי דרך עורקית עירונית	+ בלפי סלמה – 0 מ' לפי רב חבניינים. בלפי שדי ירושלים -0.5- 2 מ'. שדרה של למעלה מ-35 מ' רוחב, התכנון נעשה במהורה לייצר דופן מבונה פעילה לרחוב ולמצות את בושר הנשיאה של תאי השטח המצומצמים.
		ס' 3.8.2 (ח)– דרך מקומית	+ ביטול חלק מרחי שיבת ציון, וסרחי חזנוביץ' שהן דרכים לא ממומשות בתחום בית תבאר.
		ס' 3.8.4 – קווי מתעיין	+ סומן קו המתעיין והוראות הרלוונטיות מותחייל לא"א ו-ב, הוטמען במסמכי התכנית, בתיאום עם נתייע.
		ס' 3.8.7 – תקן חניה	+ • מגרשים שחורים: מגורים 0.8 :1. מסחר: 0. • שבייע - לפי תחקן בעת חוצאת ההיתר. • בתייש 201 (בית הבאר): 0 לכל השימושים.
		סרחב ב'	תקן חניה 0 ביחס לזכויות מאיור.

הוראות לקיום הוראות התכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שקבוע לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ס' 4.3.1– כללי מרחב ב'	+ התכנית כוללת מתחם לשימור שנקבע לשימור במסגרת תכנית תא/4715- "יבתי חבארי", שקבעה הנחיות לאופן השימור, טיפולן השימור, וקידום תכנון במרחב. במסמכי התכנית מוצלב היק תיעוד מפורט בנדיש בתא/4715. לייר
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להוספת (4.4.5) **השפעות לשטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.4.1– תכנית בעלת השפעה סביבתית. ס' 4.4.1 (ג) –שימושים רגישים בסמיכות לדרך עורקית עירונית. ס' 4.4.1 (ו) –תכנית המוצאת בתוך תחומי רעש פוטנציאלי בתכנית קודמת. ס' 4.4.1 (ט) –קרקעות מזוהמות כמוזהמות או חשודות כמזוהמות. ס' 4.4.2–חוייד סביבתית ס' 4.4.3–בנייה ירוקה ס' 4.4.4–הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר **מרחב ב'**	+ קיימת חוות דעת על ידי רשות לאיכות הסביבה המכילה הנחיות שיוטמעו בנספח הסביבה ובמסמכי התכנית לעת הוקדת + + + קיימת חוות דעת על ידי רשות לאיכות הסביבה המכילה הנחיות שיוטמעו בנספח הסביבה ובמסמכי התכנית לעת הוקדת
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות לתכנית תכנונית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.6.2 (א) –הנחיות כלליות ס' 4.6.4–ניקוז. התכנית תאפשר שטחי חלחול בתכנית שלא יפחת מ15% השטחים מבנייה על ותת קרקעות בכל מגרש. ניתן יהיה להוציא פחות מ-15% במקרים חמפורטים בסעיף תוך חנמקה בכתב.	+ + תאי שטח 102-101 ו401-402, חם תאי שטח קטנים בהם בינוי למגורים עם חניון תת קרקעי המשמש את יחהייד. בתאי שטח אלה זיקות תואה לציבור המיועדות ליצירת שטוחים פתוחים חמשלימים את המרחב הציבורי ושטחב. בשל חקושי, באיזון בין הצורך בפיתוח לטובת תולכי רגל לצורך לתכנן מספר מצומצם של מרחפי חניה ועיכו לא להציע

		ס' 4.6.5-ביוב	לצורך התחזוקה ולשמירה בתקן הוחלייה, הוכנס סעיף גמישות המאפשר ש15% יחושבו באופן ממוצע ממגרשים אלה. +
		מרחב ב'	ליר



	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהוראה - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המנורטים בסעיף קטן (א62)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות. (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים. (8) – הגדלת מספר יחידי. (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	+ שני מותחמי איחוד וחלוקה. אחד בחסכמת ואחד ללא חסכמת
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין וקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(6)	חלוקת שטחי חבניה בתבנית אחת	ניוד סותקף תכנית תא/4715-בתי הבאר
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוד וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימודי לפי המפורט בסעיף	קביעת הוראות לעניין שימוש לעניין שימור בתי הבאר
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות טעבר או זכות לחעברת...ולעניין המקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סימון הריסה, קביעת זיקת הנאת וחסקעת של שטחי ציבור.
	סעיף קטן (א)(22)	תכנית לעמידות מבנים נפני רעידות אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש בהתאם לסעיף 70בי (70ו)	+

תצהיר והתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) למסמן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הועדה:		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר׳	חתימה	תאריך 7.9.26
היועץ המשפטי למועצה:		
שם ושם משפחה תראלה אברהם אוזן, עו״ד	חתימה	תאריך 6/9/2026

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לוועדה המקומית.
3. אישור אגף הנכסים ומח׳ מקרקעין למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה, וחתימת כלל בעלי הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה למתחם או״ח בהסכמה (מתחם או״ח 2).
4. השלמת התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה, נת״ע, חח״י, מי אביבים והשלמת הערות המשרד להגנ״ס לסקר הקרקע (בהתאם לאישור מה-2.9).
5. אישור היח׳ לתכנון בר קיימא ויח׳ אדריכל העיר לנספח הבינוי המחייב בסלמה 44 בדגש על דו״ח סנוור, עמידה בתקן בנייה ירוקה, דירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה, ושימוש בגגות ניהול מי נגר.
6. בהתאם לחוות הדעת החברתית, ליווי חברתי כתנאי בהליך הרישוי.
7. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4531 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו. בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5225 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4531 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-26ב׳ מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0018-26ב׳ מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

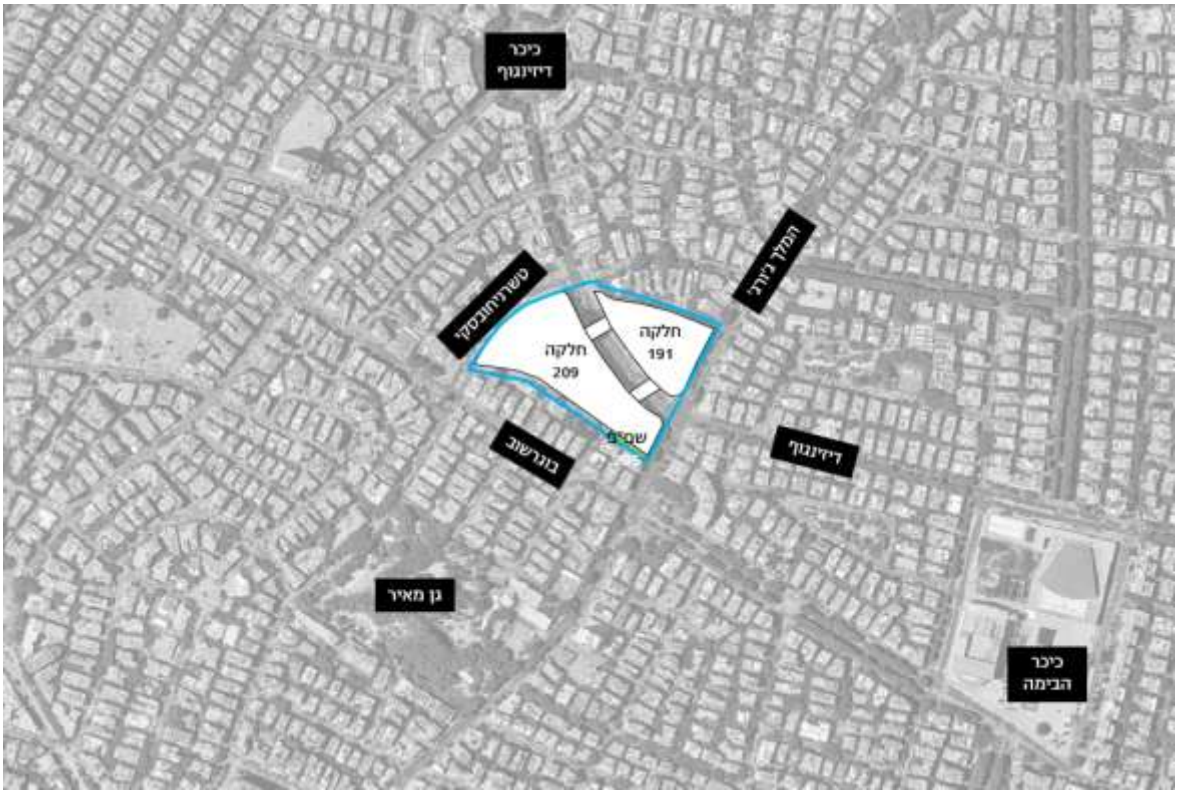
ירד מסדר היום

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:
דיזנגוף סנטר

כתובת:
רחוב דיזנגוף 45,50,61,64
רחוב המלך ג'ורג' 61,57,59,71
רחוב טשרניחובסקי

מפה:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	189-193, 205, 209-210, 213	153, 212

שטח התכנית:
שטח התכנית - 24.215 דונם

מתכנן:
אדריכל עורך התכנית - גידי בר אוריין, בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף - ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף.
תנועה - יהונתן שוורצמן ווטורי, ניצן ארד הנדסה בע"מ.
תשתיות - רועי שקדי, גלבוע מהנדסים.
איכות הסביבה - חגית פרסיקו קרקש, אתוס-אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ.
בנייה ירוקה - שרית בניהו, לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ.
אגרונום - אליעזר לייבלר, גונן עצים וסביבה בע"מ.
מודד - מחמוד מחאמיד, מוחמד מחמיד.

יזם:
דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

בעלות:
דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.
פרטיים
עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:
בינוי:
מבנה המרכז המסחרי "דיזנגוף סנטר" המחולק לשני מבנים בני 4 קומות מעל הקרקע (מבנה דרומי במגרש 209 בתא שטח 100, ומבנה צפוני במגרש 2001 בתא שטח 101) המחוברים ביניהם ב 2 גשרי מעבר מעל רחוב דיזנגוף + 4 קומות מרתף משותף על כלל השטח. מעל המבנה המסחרי מתנשאים 2 מגדלים - מגדל מגורים עם 26 קומות מעל המבנה המסחרי הצפוני (לרבות 2 קומות "סולריום" ו 3 קומות טכניות), ומגדל משרדים עם 14 קומות מעל המבנה המסחרי הדרומי (לרבות קומת עמודים ו 2 קומות טכניות).
המבנה הקיים יושב על תכסית על-קרקעית של 100% משטח המגרשים הסחירים בקו 0 לכל הכיוונים וכולל חזיתות מסחריות לרחובות קינג ג'ורג', טשרניחובסקי ודיזנגוף.

שימושים:
המבנה מכיל עירוב שימושים בדגש על מסחר, תעסוקה, תרבות (לרבות בתי קולנוע), ספורט (לרבות בריכת שחייה) וחניה במבנה המסחרי, ומגורים ותעסוקה במגדלים.
כמו כן, המבנה משמש למגוון פעילויות בעלות אופי ציבורי, חינוכי או חברתי כגון משתלה חינוכית, מתחם דבוראות, סדנת תיקון אופניים, מתחם נטיעות עצים, מרכז חוסן בחירום ועוד. בנוסף, כולל המבנה 400 מ"ר בבעלות עיריית תל אביב-יפו המשמשים כמרכז קיימות עירוני.

שטחים ציבוריים:
התכנית כוללת שטחים ציבוריים בהיקף המבנה לרבות מגרש בייעוד שצ"פ בפינת הרחובות דיזנגוף ובר גיורא שאינו מפותח ואינו נגיש מעל תקרת החניון, מגרש בייעוד שפ"פ מדרום על רחוב קינג ג'ורג' המשמש כיום כמשתלה, וזכות דרך ברחובות דיזנגוף, קינג ג'ורג', ורחוב 1240 מדרום המשמש ליציאת רכבים מהחניון וחניה בלבד. מתחת לכלל שטחים אלו קיימים מרתפים המשמשים את מבנה דיזנגוף סנטר במסגרת הסכמי חכירה מול העירייה.




מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:
תכניות מאושרות תקפות: 1607, 1067/א, ע'1, ג', ח', 2457
ייעוד קרקע קיים: מסחרי מיוחד, שצ"פ, שפ"פ, דרך מאושרת.
שטח התכנית: 24,215 מ"ר (מתוכם 16,549 מ"ר במגרשים סחירים 191,205,209)
שטח בנוי מאושר בהיתרי בנייה: **80,362** מ"ר על קרקעי + **53,927** מ"ר תת קרקעי. סה"כ **134,289** מ"ר בנוי.
רח"ק קיים: 4.86 (ע"פ תכנית מתאר תא/5000 – רח"ק מירבי 4).
מספר קומות: 4 קומות מבנה מסחרי + 26 קומות מגדל מגורים ו 14 קומות מגדל משרדים.
שימושים מותרים: מסחר, משרדים (לרבות בתי קולנוע), בריכת שחייה, מגורים, שימושים ציבוריים וחניה.

<u>תכנית מתאר תא/5000</u>:
יעוד קרקע ע"פ תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית בציר מעורב עם חזית מסחרית.
זכויות בנייה:
רח"ק בסיסי – 2.5
רח"ק מירבי – 4
מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות במרקם בנוי לשימור
שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר 1

ייעודי קרקע:



עיצוב עירוני:



<u>התייחסות לתמ"א 70:</u>
התכנית מצוייה בתחום תמ"א 70, אם זאת היא ממוקמת באזור שהוגדר בה כ'אזור שימור מקומי, ועל פי סעיף 8.2 לתמ"א 70 על אזור זה לא יחולו הוראותיה למעט ההוראות הנוגעות למרחב הציבורי בהן עומדת התכנית.

מצב תכנוני מוצע:
מטרת התכנית לעודד התחדשות ושיפור מרחב דיזנגוף סנטר, קביעת יעוד עירוני מעורב, תוספת קומות למבנה המסחרי הקיים, הוספת והרחבת השימושים במבנה תוך יצירת גמישות מרבית במיקום השימושים השונים, תוספת שטחי ציבור מבונים, הקמת פארק פתוח לציבור על גגות המבנה המסחרי והרחבת מרתפים בתת הקרקע.

1. **<u>מטרות התכנון:</u>**
   א. חידוש ושיפור מבנה "דיזנגוף סנטר" ע"י תוספת בניה למרכז המסחרי, גיוון תמהיל השימושים, והקמת פארק על הגג בזכות מעבר לרווחת הציבור.
   ב. חידוש ושיפור המרחב הסובב את המבנה המסחרי לרבות פתיחת חזיתות מסחריות חדשות, שיפור קישוריות להולכי רגל, פיתוח השצ"פ והשפ"פ ויצירת גישות חדשות למבנה ולגג בזכות מעבר.
   ג. פיתוח ושיפור המרכז המסחרי הקיים ע"י תוספת שטחי בנייה וגיוון השימושים המותרים ומיקומם, בכלל זה שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ביחידות דיור זעירות להשכרה ודב"י, מלונאות, שימושים ציבוריים, חידוש מרכז הספורט ופיתוח שטחים לרווחת הציבור והמבקרים כגון שטחי גינון, נטיעות ואזורי ישיבה.
   ד. שיפור מניעת מטרדים סביבתיים ע"י ריכוז מערכות טכניות ומכניות על הגג במעטפת הבינוי החדש.
   ה. שיפור המערך הלוגיסטי במבנה וסביבתו ע"י אפשרות להקמת מרכז לוגיסטי בתת הקרקע בכפוף לדרישות סביבתיות ותחבורתיות נדרשות.

2. <u>תשריט מצב מוצע:</u>



3. <u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. שינוי יעוד ממסחרי מיוחד ליעוד עירוני מעורב בתאי שטח 100 ו 101.
ב. קביעת השימושים המותרים.
ג. יצירת גמישות במיקום השימושים השונים בתכנית.
ד. קביעת שטחים על ותת קרקעיים.
ה. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
ו. תוספת שטח למרפסות עבור מגורים ומלונאות מתוקף חוק התכנון והבנייה.
ז. תוספת שטח למגורים בדירות זעירות להשכרה לצמיתות.
ח. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ותמהיל יחידות הדיור למגורים ויחידות המלונאות.
ט. קביעת 15% מכלל יחידות דיור הנוספות במסגרת תכנית זו עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%.
י. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, נסיגות בגג, שטח מרפסות, מרתפים, חזיתות המבנה, פתיחת חזיתות מסחריות, כניסות, גינון ופיתוח, שטחים למערכות טכניות, נגישות למבנה ולשטחים הציבוריים ומרחבים מוגנים.
יא. קביעת הוראות להריסה, פינוי ופיתוח השטח הפרטי הפתוח.
יב. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה ובנייה ברת קיימא.
יג. קביעת זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור.
יד. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
טו. קביעת תקן חניה.

4. <u>ייעוד הקרקע ושימושים מותרים:</u>

חלקות 101-100 ייקבעו בייעוד "עירוני מעורב".
השימושים המותרים במבנה המסחרי הקיים ובתוספת הבניה מכח תכנית זו יהיו כדלקמן:

מעל הקרקע - יותרו שימושים למלונאות, מסחר 1, מסחר 2 (בהיקף של עד 25% מסך השטחים העל קרקעיים), תעסוקה, מגורים בדירות זעירות להשכרה לצמיתות, מרכז ספורט, פנאי, קהילה ותרבות, אולמות קולנוע, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים ושירות נלווים.
בגג המבנה המסחרי - יותרו בנוסף שימושים לחקלאות אורבנית, מתקנים לייצור אנרגיה סולארית או אנרגיית רוח, מרכזי הדרכה ולימוד לרבות: מרכז קיימות, סדנאות קיימות, מרכז צפרות, דבוראות וכדומה.
מתחת לקרקע - יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון, שימושי אחסנה, מרכז לוגיסטי, מרכז מידע וחוות שרתים, מתקנים ליצירת/אגירת אנרגיה, מתקנים לטיפול ויצירת חשמל מפסולת, מטווח, חניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחים טכניים ושירות נלווים.
מגדלי מגורים ומשרדים - שימושים ללא שינוי מהמאושר בתכניות תקפות.

5. זכויות בנייה:

יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי ברוטו (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
עירוני מעורב (קיים בהיתר)	16,549	(1) 80,362	(1) 53,927	(1) 134,289
עירוני מעורב (מוצע)		26,210	6,650	(2) 32,860
שצ"פ	425	35	300	(3) 335
שפ"פ	305	80		(3) 80
דרך מאושרת	7,241	35	2300	(3) 2,335

הוראות לטבלה:
א. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכסית וקווי הבניין בטלות.
ב. תותר העברה של שטחים בין תאי השטח 100 ו 101 ובלבד שישמר שטח הבנייה הכולל בהם.
ג. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות:
(1) סה"כ שטחים קיימים מאושרים על פי היתרי בניה בכלל שטח התכנית בתאי השטח 406-100.
(2) תותר המרה של שטחים בין מסחר, תעסוקה ומלונאות של עד 20% מהשטח המוגדר עבור השימוש הספציפי הקטן מבניהם ובלבד שיישמר שטח הבנייה הכולל שלהם.
(3) שטחים הנוספים במסגרת תכנית זו מעבר לקיים.

6. נתונים נפחיים:
הבינוי כולל את המבנה המסחרי הקיים בן 4 קומות ותוספת 3 קומות + קומה חלקית (כהשלמה של קומה חלקית קיימת) מוצעות בנסיגות (סה"כ 7 קומות מעל מפלס הכניסה). בנוסף, קיימים 2 מגדלים מעל (מגורים בן 26 קומות מעל קומות מבנה מסחרי קיים, ומשרדים בן 14 קומות מעל מבנה מסחרי קיים).
גובה מבנה ומספר קומות:
מגדלים: גובה ומספר קומות ללא שינוי מהקיים.
במבנה המסחרי:
מס' קומות מירבי - 7 קומות מעל מפלס הכניסה. 4 קומות מתחת למפלס הכניסה.
גובה מבנה מירבי - 47 מ' מעל מפלס פני הים.

גובה קומות:
א. גובה קומות קיימות ללא שינוי.
ב. גובה מירבי לקומות התוספת יהיה עד 4.5 מ' ברוטו.
ג. גובה מירבי לקומות עם שימושי אולמות קולנוע ו/או מרכז ספורט ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
ד. גובה מירבי לקומות עם שימושים ציבוריים לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו ו 2.8 מ' נטו וייקבע סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
ה. גובה מירבי לקומות המרתף הקיימות יהיה ללא שינוי מהקיים.
ו. גובה מירבי למרתף בתוספת הבניה בקומה 4- (השלמה לקונטור מרתף מעל) יהיה עד 8 מ' ברוטו.

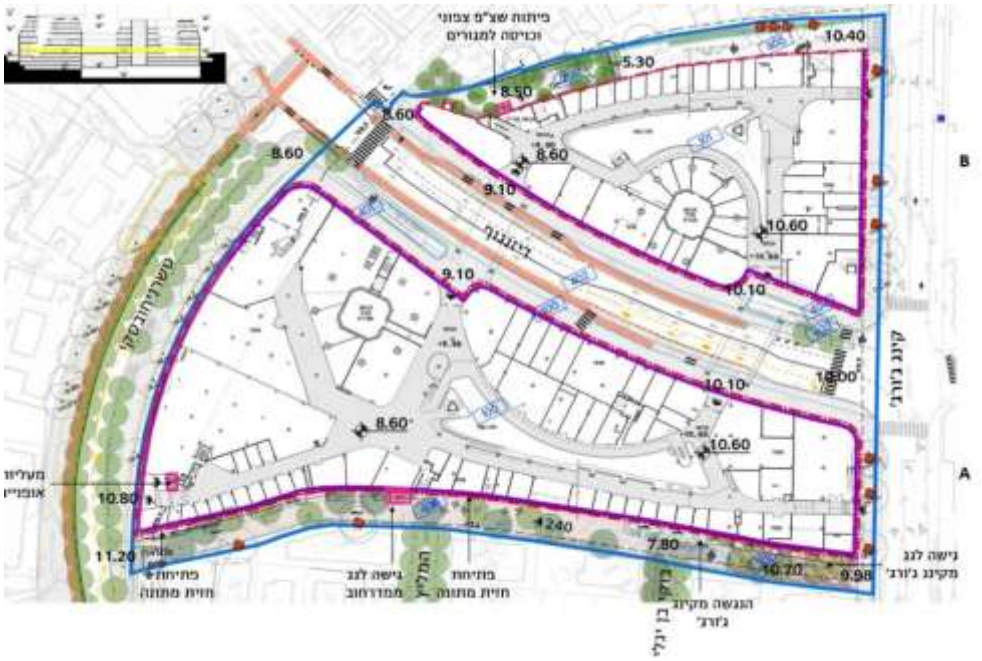
תכסית:
תכסית המבנה תהיה 100% משטח המגרש בהתאם למצב הקיים.
תכסית המרתפים תהיה ללא שינוי מהקיים. תותר השלמת מרתף חלקי קיים 4- לקונטור המרתפים מעליו בהתאם למצב סטטוטורי מאושר.

קווי בניין, מרווחים ונסיגות:
א. קווי הבניין לכל הכיוונים יהיו קו בניין 0 בהתאם למצב הקיים.
ב. יתוכננו נסיגות בין הקומות המוצעות שלא יפחתו מ 1 מטרים בכל החזיתות.
ג. במבנה הדרומי בתא שטח 100 תתוכנן נסיגה של תוספת הבניה החדשה על הגג מקו החזית הקיימת הפונה לרחוב קינג ג'ורג' של 5 מטרים לפחות.
ד. מבנה הצפוני בתא שטח 101 בדופן המזרחית בפינת הרחובות קינג ג'ורג' ודיזנגוף, תתוכנן נסיגה של תוספת הבניה החדשה על הגג של 4 מטרים לפחות מקו החזית הקיימת הפונה לרחוב דיזנגוף ו 1.5 מטרים לפחות מהחזית הקיימת הפונה לרחוב קינג ג'ורג'. הנסיגות מתייחסות לנפחי הבנייה ואינן מתייחסות לאלמנטים של פיתוח נוף כגון מעקות, שבילים, מצעי שתילה, טרסות ישיבה וכדומה.
ה. כל זאת, למעט בגרמי המדרגות והמעליות בחזיתות ומבואות והמעברים המובילים אליהן.
ו. אופן ומידת הנסיגות ייקבעו סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
ז. בנוסף, יישמרו מרווחים בין הבינוי המוצע לחזיתות המגדלים הקיימים שלא ייפחתו מ 6 מ' למגדל המגורים ו 8 מ' למגדל המשרדים במפלסי הקומות הטיפוסיות של המגדלים.

7. הדמיות מצב מוצע:



8. תכנית קומת קרקע:



9. <u>תמהיל מגורים ומלונאות:</u>

<u>מגורים</u>:

א. מגורים במגדל ללא שינוי מהקיים.

ב. מגורים בדיור בדירות זעירות להשכרה:

1. סה"כ יח"ד למגורים להשכרה לצמיתות - עד 85 יח"ד.
2. שטח הדירות יהיה בין 35-27 מ"ר ברוטו ליח"ד. תמהיל סופי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
3. שטחי המגורים המוצעים בתכנית יכללו שטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון שירותי כביסה, חללי עבודה, אחסנה, משרדי ניהול ותחזוקה וכדומה.
4. 15% מיח"ד להשכרה לצמיתות יהיו <u>דירות דב"י</u> (40% הנחה ל 25 שנה) בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. במידה ודירות אלו יומרו לשטחים בעלי אופי ציבורי, שטחים אלו ימוקמו בסמיכות זה לזה ותידרש תכנית עיצוב באישור מה"ע לקביעת המיקום, האופי והשימוש המפורט.

<u>מלונאות</u>:

ג. מספר חדרי המלון יהיה 50-40 יח'. כמות, תמהיל וגודל סופי ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

ד. דירוג המלונאות יהיה C/D. דירוג סופי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

ה. השימוש המלונאי ייבנה כחטיבה אחת ויהיה בניהול ובבעלות אחודה.

10. <u>תנועה וחניה:</u>

א. שינויים בהסדרי גישת רכב לחניונים ייבחנו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. תקן חניה עבור רכב פרטי ומסחרי לתוספת הבנייה החדשה לשימושים הסחירים יהיה 0.

ג. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ותכנון עמדות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

ה. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או לתקן התקף, הגבוה מבין השניים.

ו. חניות אופניים לשימוש הדיירים בדירות זעירות להשכרה יהיו בסמיכות ככל הניתן לדירות.

11. <u>ניהול נגר:</u>

פתרונות להשהיה וניקוז מי נגר יינתנו במסגרת הבינוי הקיים ותוספת הקומות החדשות בתאום מול הרשויות הרלוונטית ויתואמו סופית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא תחויב הקצאת שטח חלחול בשטח התכנית עקב תכסית מבנה ומרתפים קיימים.

12. <u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

א. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
ב. עצים שהוגדרו לשימור ישולבו בתכנון בהיתרי בנייה. יסומן בבקשות להיתר התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יוכן מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
ג. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

13. <u>איכות הסביבה ובניה ירוקה:</u>

התכנית כוללת הוראות מפורטות בנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה לרבות: פליטות אוויר, ניהול נגר, פסולת ומחזור, מניעת מטרדי רעש, טיפול באסבסט, קרינה, עמידה בתקני בניה ירוקה, עמידה בדירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, התייעלות אנרגטית וקליטת מי מזגנים.

14. <u>זכות מעבר:</u>

א. בשטח הפרטי הפתוח בתא שטח 300 תיקבע זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור במפלס רחוב קינג ג'ורג' כמסומן בתשריט. השטחים המסומנים בזכות מעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס רחוב קינג ג'ורג' ותירשם לגביהם זכות מעבר לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
ב. בשטחי הפיתוח על גבי גגות המבנה המסחרי בתאי שטח 101-100 תיקבע זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור בהיקף שלא יפחת מ 3,500 מטרים רבועים. מיקום זכות המעבר וגודלה הסופי ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הוועדה המקומית. שטחים אלו יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זכות מעבר לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
ג. בתחום זכות המעבר במפלס רחוב קינג ג'ורג' יחול איסור הקמת גדרות, שערים ומחסומים, למעט מעקות נדרשים מטעמי בטיחות ונגישות.
ד. במסגרת רישום זכות המעבר יובטחו גישות לשטחי זכות המעבר כמפורט בסעיף זה.
ה. בתחום זכות המעבר בגגות המבנה המסחרי תינתן אפשרות להגבלת גישה במסגרת קיום אירועים ו/או ירידים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות.

15. <u>תכנית בינוי ופיתוח:</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר חובת אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את הנושאים הבאים: פרישת השימושים, כניסות למבנה, תמהיל מגורים ומלונאות, דיור בר השגה, גובה מבנה ומספר קומות, עיצוב ופתיחת חזיתות, יחס לרחובות הסמוכים, תנועה לרבות חניה פריקה וטעינה, נטיעות עצים, ניהול נגר, מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, היבטי איכות הסביבה ובניה ירוקה, ותנאים למימוש שימוש מרכז לוגיסטי בתת הקרקע.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	אחוזים	486%	644%
	מ"ר	80,362	106,572
זכויות בניה לקומה	אחוזים	100%	100%
	מ"ר	16,244	16,244
גובה (כולל מגדלים קיימים)	קומות	30	30
	מטר	115 מ'	115 מ'
גובה (מבנה מסחרי)	קומות	4	7
	מטר	32.76 מ'	47 מ'
תכסית		100%	100%
מקומות חניה		874	843

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת ישיבת תת וועדה לשיתוף הציבור שהתקיימה בתאריך 17.07.24, נדרש הליך יידוע ציבור לתכנית זו. במסגרת זו, התקיים מפגש עם הציבור בהשתתפות היזם, המתכננים ונציגי העירייה בתאריך

19.09.24 באולם "לב 1" בדיזנגוף סנטר ובשידור ישיר מקוון בו הוצגה התכנית לציבור הרחב, לרבות תושבי העיר, דיירי מגדל המגורים והמבנים השכנים. המפגש כלל דיון לרבות מענה על שאלות הקהל ופורסם סיכום פרוטוקול המפגש לרבות מענים לשאלות ומענים שנוספו בהמשך.

ועדת שימור ותאום עם הועד לאונסק"ו:

ועדת השימור דנה בתכנית ב- 06.05.26 והחליטה לקבל את חוו"ד מחלקות התכנון והשימור ולהביאה לדיון בועדה המקומית.
התכנית נמצאת בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו ובאזור מרקם בנוי לשימור בהתאם לתכנית מתאר תא/5000. בהתאם לכך, התקיימה בתאריך 10.08.25 פגישת תאום ראשוני מול נציג הועד לאונסק"ו בארץ בהשתתפות נציגי העירייה ומחלקת השימור בה סוכם כי הנפח המוצע אינו מהווה פגיעה מהותית בערכי האתר, ונקבעה דרישה להכנת תסקיר השפעה של התכנית על ערכי המורשת של האתר.
התסקיר שהועבר לנציגי הועד לאונסקו בתאריך 04.07.26, קבע כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בשלמות הוויזואלית או באטריביוטים של העיר הלבנה וכי יש לה השפעה חיובית מתונה על המרחב העירוני.

חוות דעת אסטרטגית:

הקצאות לצורכי ציבור

שטחים עבור מוסדות ציבור:
התכנית תקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,945 מ"ר (10% מתוספת זכויות הבנייה בפרוייקט) לשטחים אלה יש להצמיד שטחים פתוחים עבור חצרות או מרפסות פתוחות בהיקף של 750 מ"ר ושטחים תת קרקעיים בהיקף של 15% משטחי הציבור.
שטח זה יוכל לשמש גם עבור מוסדות חינוך לגיל הרך כגון גני ילדים או מעונות יום המצויים במחסור במרכז העיר.

שטח פתוח:
התכנית קבעה שטח פתוח בגג המבנה בהיקף של לפחות 3.5 דונם שיפותח באופן רציף ונעים למטרת שהיה ופעילות ציבורית גישה לפארק תהיה פתוחה לציבור לאורך כל שעות פעילות המרכז המסחרי ובכל ימות השבוע.

דירות זעירות:

- הדירות יהיו דירות זעירות להשכרה בשטח מינימלי של 27 מטרים רבועים ושטח מירבי של 35 מטרים רבועים פלדלת.
- תכנון הדירות, אופיין, מידותיהן וגודל הפתחים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לקבוע תמהיל במסגרת התוכנית יש לקבוע מנעד בין גדלי הדירות.
- יחידות הדיור יכללו את כל הפונקציות הנדרשות בחוק בדירת מגורים כולל: חדר אירוח (סלון) מטבחון, חדר רחצה ושירותים.
- חלק מהשטחים המיועדים לתוספת המגורים יתוכננו כחללים משותפים לשימוש הדיירים. שימושי החללים המשותפים ואופן תפקודם ייקבעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. ששיעורם לא יפחת מ2.5 מ"ר ליחידת דיור. יש ליצור חללי עבודה והתכנסות, שירותי כביסה, חללי אחסנה משותפים, בנוסף לשטחים אלה יבנה משרד ניהול ותחזוקה לרבות חלל אחסון.
- השטחים המשותפים יורחקו ככל הניתן ממגדל המגורים הקיים.
- נספח הבינוי יציג את מיקום השטחים המשותפים, ההיקף, הפונקציות ופתרונות המיגון.
- כלל הדירות שנוספו מכוח תוכנית זו תהיינה בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו בדבר ייעוד המקרקעין כ"דיור מיוחד" בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- **15% מכלל יחידות דיור הנוספות במסגרת תכנית זו יהיו דיור בהישג יד במחיר מופחת של 40% הנחה, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. בתום תקופה זו יחידות הדיור תהיינה להשכרה בבעלות אחודה.**
- תמהיל וגודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור הנוספות במסגרת תכנית זו.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור הנוספות במסגרת תכנית זו מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה, והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

- לכל הדירות תהיינה מרפסות חוץ בשטח שלא יקטן מ-1.5 מ״ר נטו ולא יותר מ 3 מ״ר, ככל שיתוכננו מרפסות גג שטחן יקוזז משטח מרפסות השמש.
- יש להגדיר את מיקום חניות האופניים והקורקינטים ותקן נדרש לדיירים.
- גובה דירה מינימאלי מרצפה עד תקרה 2.8 מ׳
- עומק הדירה מהחזית המאוררת לא יעלה על 10 מ׳
- יש לפעול על מנת למזער מטרדים אל מול מגדל המגורים (שטחים פתוחים, שטחים משותפים מרחקים בין בניינים יש להציג תכנון והראות)

חוו״ד אגף התנועה:
התכנית מציעה פתרונות חניה לאופניים המבוססות על המדיניות המאושרת עבור השימושים הקיימים והמתוכננים.
התכנית מאפשרת יצירת חיבור חדש להולכי רגל בין רחוב קינג ג׳ורג׳ לרחוב 1240 המפותח כמדרחוב חדש.
בנוסף, תוספת השימושים מתבצעת על בסיס מלאי החניות הקיים בשטח התכנית ולא מוסיפה מקומות חנייה חדשים.

זמן ביצוע:
שוטף

חוו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום פרוגרמת השטחים מול היחידה לתכנון האסטרטגי
4. חתימה על ההסכמים מול אגף הנכסים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0018ב׳ מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

דנה גורדון: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שמטרתה חידוש מרחב דיזנגוף וסביבתו.
התכנית מציעה השלמת קומה חלקית, ותוספת של 3 קומות חדשות על גגות המרכז המסחרי הקיים, להוספת שימושים לרבות שימושי תרבות, מלונאות, יחידות דיור זעירות להשכרה לצמיתות, תעסוקה, אולמות קולנוע ומבני ציבור. כמו כן, מוצעת תוספת של שטח בתת הקרקע, ללא שינוי למרכז ולמגדלים הקיימים. בנוסף, התכנית מציעה שטחי גן פתוח על הגג, וקובעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. מוצע פיתוח המרחב הסובב את המרכז המסחרי לרבות השפ"פ והשצ"פ הצמודים, פתיחת רחוב 1240 לרחוב קינג ג'ורג והפיכתו למוטה הולכי רגל. התכנית הוצגה באירוע שיתוף ציבור בנוכחות תושבי השכונה, סוחרים ומבקרים. התכנית עברה ועדת שימור ונערכה היוועצות עם הועד הישראלי לאונסק"ו בכל הנוגע להשפעת התכנית על המורשת, ואין בתכנית המוצעת פגיעה בערכי אתר ״העיר הלבנה״.
מרחב דיזנגוף סנטר הוא אייקון תל אביבי ומוקד בעל ערכים תרבותיים וחברתיים משמעותיים לציבור.
התכנית מציעה העצמה של הערכים ציבוריים האלו ואגף תכנון העיר תומך בקידומה.

גידי בר אוריין: מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: במשך השנים הנהלת דיזינגוף סנטר הם בשיתוף פעולה הדוק עם עיריית ת"א. יש שם מרכז קיימות בדיזינגוף סנטר וזו דוגמא מצויינת איך מכפילים כח באמצעות מגזר עסקי סביב נושאים שמביאים תועלת לעיר ולציבור ובמיוחד במקום כזה שיש פחות שטחים פתוחים וירוקים. במקרה הזה לקחת בנין לגובה ולהרים אותו ולייצר מבני ציבור שיהיה בו פארקים גינות ומגרשי כדורסל ולהשתמש גם בתת קרקע וגם בקומות זה דבר נכון וראוי. גג ירוק הוא דבר מאוד רצוי. בנוסף שזה יהיה פתוח 24 שעות ואנשים יוכלו להגיע לשם, אני מברך על הפרויקט.
אלחנן זבולון: פרויקט מאוד יפה ואם באים עם תכנון נכון גם לשכונות נחשלות אפשר להוציא מזה פנינות לכן צריך לאמץ זאת.
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 26-0018ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום פרוגרמת השטחים מול היחידה לתכנון האסטרטגי
4. חתימה על ההסכמים מול אגף הנכסים.

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

מדיניות תכנון – תא/9160 – חוף הים הדרומי
בין רח' שנקר, רח' המרד ורח' קויפמן

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
כתובות: בין הרחובות שנקר, המרד ויחזקאל קויפמן

רקע:
המרחב בין הרחובות שנקר, המרד ויחזקאל קויפמן, הינו רצועת החוף הדרומית לאורך קו החוף המרכזי, עליה עדיין לא אושרה מדיניות הנדרשת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אישור המדיניות ישלים את החלק החסר ברצועת החוף לצד תכנית מנשיה המופקדת תא/4408, מרחב מע"ר מנשיה על תכניותיו 1600 א' ב' ג', תכניות תפרי נווה צדק תא3501, ומדיניות חוף הים 9117 . בכך תושלם ההתייחסות התכנונית לכל רצועת החוף המרכזית של תל אביב.

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק		4, 13, 16, 22
7004	מוסדר	חלק	7 ,5	4, 6
6927	מוסדר	חלק	51	26

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ, ותמ"א תכנון מרחב אורבני בע"מ.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו



מפת התמצאות

א. <u>תיאור מצב סטטוטורי ופיזי קיים בתחום ההתייחסות:</u>
1. כללי
מגרש בית המגן נמצא בין רחובות שנקר, המרד וקאופמן ונמצא

בתחום הסביבה החופית, בקו הראשון לים.
מצפון למגרש ממוקם מע״ר מנשיה, ממזרח שכונת נווה צדק, מדרום שכונת מנשיה וממערב פארק צרלס קלור.

2. בית המגן:

- על המגרש קיים בניין המתוכנן על פי תכנית תא/1400/ב שאושרה ב-1980.
- התכנית הגדירה את גבולות המגרש וביטלה את הדרכים שעברו בו והוגדרו בתכנית 1200.
- התכנית החלה (1400ב) קבעה את ייעוד המגרש כמרכז עסקים.
- קווי הבניין שהוגדרו בתכנית הינם קו 0 לכל הצדדים.
- ב-1984 התקבל היתר בניה לבניין משרדים בן 8 קומות לא כולל גג טכני, גובה אבסולוטי 38.40 מטר.
- הבניין הקיים מתוכנן ללא קומות תת-קרקעיות מלבד המקלט.
- מעל הכניסה הקובעת - 4 קומות חניון ומעליהן עוד 4 קומות משרדים.
- שטחי בנייה:

  שטח בניה כולל - 10,520 מ״ר
  שטח עיקרי - 5000 מ״ר
  שטח שירות לשימוש החניון - 5520 מ״ר
- כיום נמצא הבניין בהליכים לאישור שימוש חורג לבית מלון



מבט למגרש בית המגן מכיוון דרום



סימון תשריט המגרש בתכנית תא/1400/ב


מרכז עסקים


דרך לביטול

3. רחוב קויפמן:

- הרחוב ממשיך את ציר שד׳ ירושלים ביפו עד תחילת רח׳ הירקון מצפון.

- נתיבי הרחוב מרוחקים בכ-10 מ׳ מהקצה המערבי של מגרש בית המגן.
- בצידו המערבי של רח׳ קויפמן חניון ציבורי עבור מבקרי הפארק צ׳רלס קלור והחופים הדרומיים של תל אביב יפו.
- לפי תא/5000 מוגדר הרחוב כ-״דרך עורקית עירונית״ עם סימון שביל אופניים לאורך הרחוב.



סימון תחום המדיניות ורח׳ שנקר הצמוד על רקע תצ״א וייעודי קרקע
(מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו)

4. רחוב שנקר:

- הרחוב עובר לאורך הדופן הצפונית של מגרש בית המגן ומפריד בינו לבין בית הטקסטיל (מע״ר מנשיה).
- קיימת ברחוב תנועת רכבים דו-סטרית בין שכונת נווה צדק לבין רח׳ קויפמן וקו החוף.
- הרחוב כולל:
  1. סה״כ 5 נתיבי תנועה (3 נתיבים בצד הצפוני לכיוון מערב ו-2 בצד הדרומי לכיוון מזרח).
  2. אי-תנועה ברוחב 6 מטר שמגונן עם דקלים גבוהים ומכיל עמודי תאורה.
  3. שורת חניות לאורך הרחוב במקטע הצפון-מזרחי של הרחוב.
  4. בין הדופן הדרומית של הרחוב לבין מגרש בית המגן קיים מגרש בייעוד שצ״פ בו מדרכה ברוחב 9.5 מ׳ ובתחומו שורת חניות המיועדות לקונסוליות של מקסיקו ואוסטריה.
  5. רח׳ שנקר, הכלול בתחום ההתייחסות של המדיניות, נמצא בתחום אזור שימור מקומי על פי תמ״א 70 ובתחום הטבעת השנייה (המדיניות לא פוגעת בעקרונות תמ״א 70 באזור הנ״ל):

5. רחוב המרד:

- עובר לאורך החזית המזרחית של מגרש בית המגן עם תנועת רכבים חד-סטרית לכיוון צפון
- הרחוב עובר בגבול שכונת נווה צדק בין חניון התחנה בדרום לרח׳ יוסי לוי בצפון.
- המדרכה הקיימת בין מגרש בית המגן לבין המיסעה ברוחב 2.5 מטר.
- מעבר לרחוב (במפגש עם רחוב שנקר) קיים חניון פרטי ל- כ-30 מקומות חניה. חלקו של חניון זה ממוקם על ייעוד שצ״פ שכיום אינו מתפקד ככזה.

6. פארק צ׳ארלס קלור:

- פארק צ׳ארלס קלור המלווה את טיילת החוף בחלקה הדרום-מערבי מתחיל ממתחם הדולפינריום לשעבר (צומת הרברט סמואל – כרמלית) וממשיך עד ליפו
- הפארק כולל כ־120 דונם של מדשאות רחבות, שבילי הליכה ואופניים, מתקני משחק וכושר, פסלים, סקייטפארק ומוזיאון האצ״ל (״בית גידי״), מרכז ספורט ימי, והסעדה.

7. בית הטקסטיל:

- בית הטקסטיל נבנה בשנות ה-50 של המאה ה-20 כמבנה תעשייתי, ומתפרש על כ-15 דונם.
- לפי התכנית הכוללנית תא/5000 מיועד המרחב לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה, ומלונאות.
- כיום נמצאים בבית הטקסטיל משרדים ושטחי מסחר בקומת הקרקע.
- הגובה המותר לפי תא/5000 הינו עד 25 קומות
- המרחק בין מגרש בית המגן לבין מבנה בית הטקסטיל הינו 40 מטרים.

8. מרחב מנשיה:

- בצמוד לדופן הדרומית של מגרש בית המגן גובל שטח מפוספס חום ירוק שהינו חלק מתוכנית ״מרחב מנשיה״ (תא 4408), תכנית בהפקדה ועליו עצים שחלקם מיועדים לשימור
- לפי תא 4408, השטח מדרום למגרש מיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- על השטח קיים מבנה תעשייתי חד-קומתי המיועד להריסה.

9. שכונת נווה צדק:

- ממזרח לרחוב המרד ומגרש בית המגן ממוקמת שכונת נווה צדק - שכונה היסטורית שנוסדה ב-1887 על ידי קבוצת משפחות יהודיות יוצאות יפו, ונחשבת לשכונה היהודית הראשונה מחוץ לחומות יפו.
- השכונה משתרעת על שטח של כ-100 דונם, בדרום-מערב תל אביב, בין רחוב אילת מדרום, שדרות רוטשילד ממזרח, לטיילת החוף ממערב. הבנייה בשכונה מאופיינת בבתים נמוכים בני קומה עד שלוש, עם חזיתות אבן, גגות רעפים, חצרות פנימיות וסגנון אדריכלי השואב השראה מאירופה ומן הסגנון הים-תיכוני. רחובות השכונה צרים, מרוצפים באבן, בעלי אופי מקומי, עם שילוב של גלריות, בתי קפה ומוסדות תרבות כגון סוזן דלל ומוזיאון נחום גוטמן.

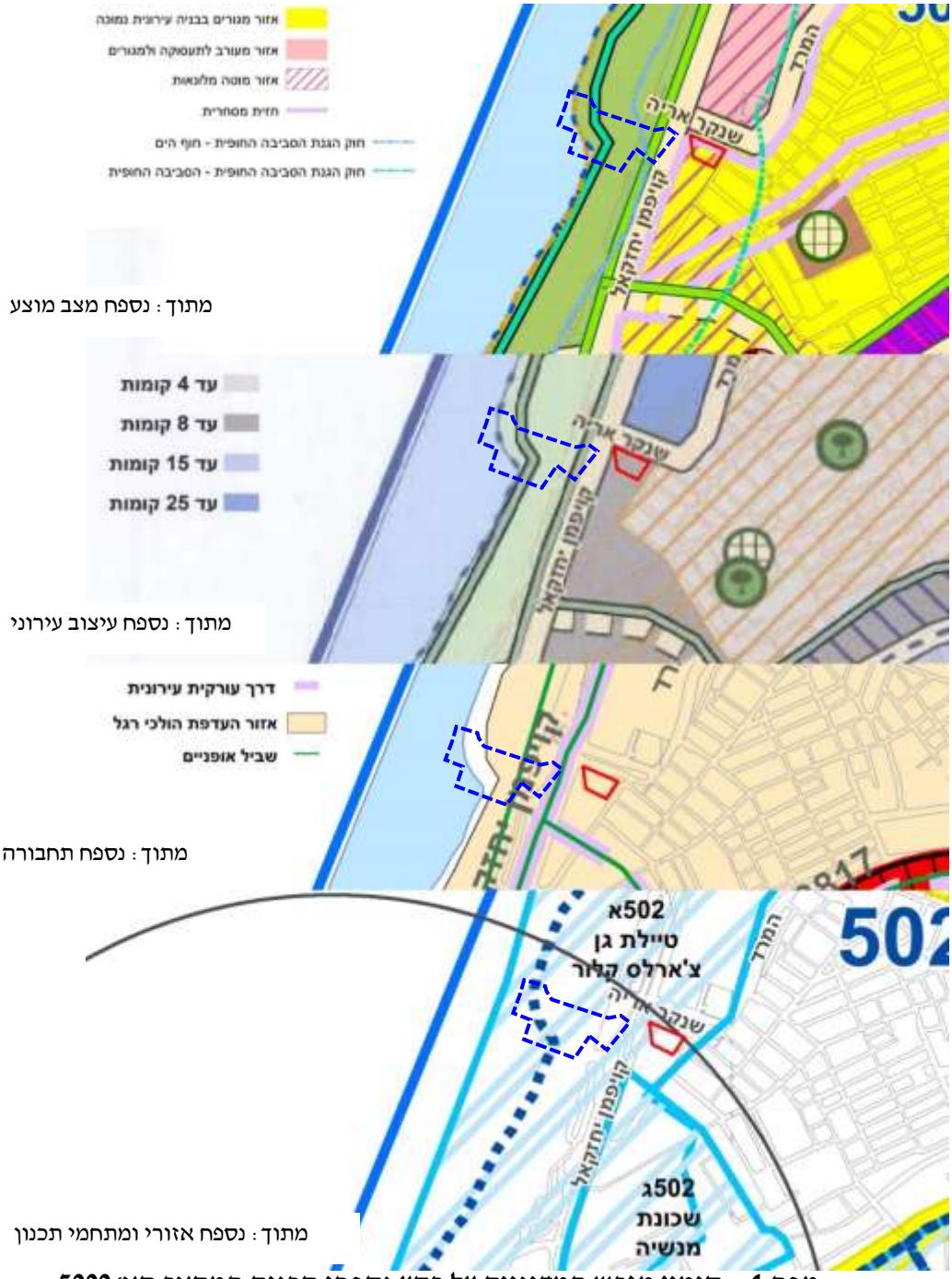
ב. <u>מדיניות קיימת:</u>

חיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילויות לאורכו

1. <u>תכנית המתאר תא/ 5000 (מתן תוקף 2016)</u>

- לפי תכנית המתאר, מגרש בית המגן מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (עד 8 קומות) עם סימון כאזור מוטה מלונאות.
- קו סימון חזית מסחרית עובר לאורך רח׳ קויפמן ממערב ורח׳ שנקר מצפון.
- מגרש בית המגן ורח׳ שנקר הצמוד לו שייכים לאזור תכנון 502א טיילת גן צ׳ארלס קלור, וחלות עליו הוראות מתחם חופי כמפורט בסעיף 5.3.1 בתכנית המתאר. סעיף זה קובע כי החלטה בדבר הפקדתה של תכנית עתידית במתחם חופי, העונה על אחד או יותר מהקריטריונים המפורטים בסעיף 5.3.1 הנ״ל, ובהם כי גובה המבנים המוצעים בתכנית עולה על 8 קומות, תחויב מסמך מדיניות.
- עוד קובע הסעיף כי הוועדה רשאית להחליט על חלוקה של מתחם חופי לשניים או שלושה תתי-מתחמים, והכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהם בנפרד.
- סעיף 3.7.3 לתכנית המתאר קובע כי הוועדה תקבע במסגרת מסמך מדיניות מתחמים לעידוד מלונאות, תוך מתן עדיפות למיקום שימושי מלונאות בקרבת מוקדי משיכה תיירותיים.
- לפי הוראות מיוחדות למגרשים השייכים לאזור מוטה מלונאות באזור תכנון גדול 502, קובעת תכנית המתאר כי הרח״ק המירבי למגרשים אלה הוא 6.0, אך יש אפשרות לרח״ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2.
- סעיף 3.7.3 (ג) לתכנית המתאר קובע כי בתכנית החלה במתחם לעידוד מלונאות

רשאית הוועדה לעודד ייעוד מגרשים למלונאות, בין היתר באמצעות תוספת 0.5 רח"ק

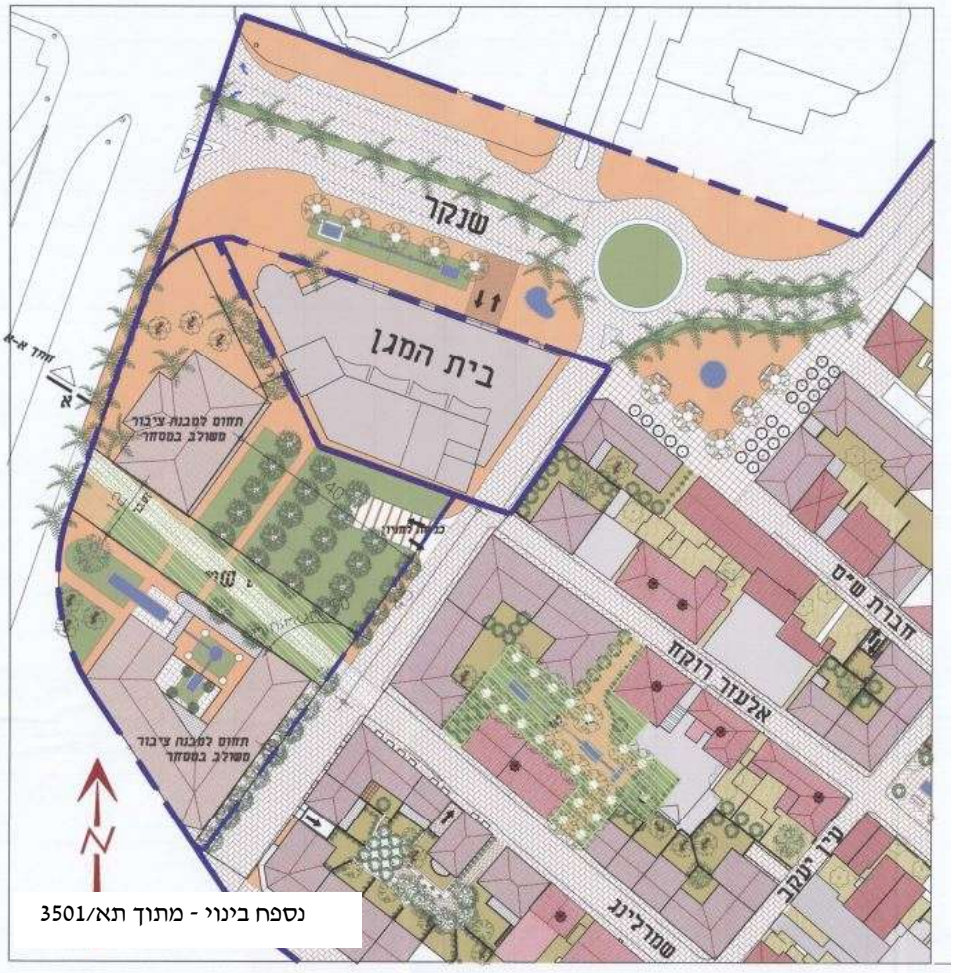


מפה 4 – סימון מגרש המדיניות על רקע נספחי תכנית המתאר תא/5000

2. <u>הסביבה הקרובה – תכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" (בתוקף מ-2012)</u>



תשריט התוכנית - מתוך תא/3501



נספח בינוי - מתוך תא/3501

מפה 5 – סימון מגרש המדיניות על רקע נספחי תכנית תא/3501

ג. <u>מטרות מסמך המדיניות:</u>

- מימוש עקרונות תכנית המתאר לאזור רצועת חוף הים על ידי השלמת הרצף התכנוני .
- מתן אפשרות לתוספת רח״ק של עד 0.5. וגובה מעל 8 קומת בהתאם להוראות תכנית המתאר.
- הטמעת שימוש מלונאי והגדלת גיוון ומצאי חדרי המלון לאורך החוף.
- שדרוג ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים בעזרת:

1. חיבור בין שכונת נווה צדק לפארק החופי;
2. יצירת רצף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים;
3. מימוש יעודן הסטטוטורי של השצ״פים בתחום המדיניות;
4. התייחסות לשיפור המערך של תנועת הרכבים ברחוב שנקר

ד. <u>עקרונות המדיניות לתכנון:</u>

1. כללי

- מדיניות התכנון בסביבת בית המגן מבוססת על 5 מרכיבים:

1) **<u>עידוד מלונאות וגמישות תכנונית באתר</u>** – בהתאם לתא/5000, המגרש מצוי בתחום המתחם החופי. זכויות הבניה יהיו בכפוף לעקרונות המדיניות המפורטים במסמך, ויאפשרו תכנון ועיצוב איכותיים של הבינוי והמרחב הציבורי.

2) **<u>השלמת התייחסות סטטוטורית למגרש בודד</u>** – בעוד למרבית רצועת החוף ולכלל המרחבים סביב המגרש גובשה התייחסות סטטוטורית ומדיניות, מגרש בית המגן נותר חסר התייחסות.
המגרש הפונה אל רצועת החוף וגן צ׳רלס קלור הינו בעל תכסית בתצורה אי-רגולרית, המהווה צומת בין אזורים בעלי אופי בינוי שונה: שכונת נווה צדק, מתחם בית הטקסטיל שמצפון לו, ושכונת מנשיה העתידית.
המצב האורבני הזה מאפשר מקום מפגש ציבורי המאפשר הליכתיות והמשכיות בין המרחבים בדרך לחוף הים

3) **<u>יצירת המשכיות תכנונית במערך הבינוי החופי</u>** – הרצף התכנוני לאורך רצועת החוף נקטע בשל היעדר מדיניות. המדיניות תשלים את הרצף התכנוני והעירוני לאורך רצועת החוף, לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. יצירת רציפות הבינוי תוך הארכת הבינוי לאורך קו החוף.

4) **<u>הסדרת מרחב ציבורי תומך הליכתיות ברחובות הסמוכים וסביב המגרש</u>** – יצירת המשכיות צירית בין שכונת נווה צדק לכיוון הים על ידי הגדרת שבילי הולכי רגל, הרחבת מדרכות, הצללה, גינון והמשכיות מערך שבילי האופניים.

2. זכויות בנייה בתכנית עתידית

- זכויות הבניה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר, ובנוסף תתאפשר תוספת של 0.5 רח״ק לפי סעיף 3.7.3 ובהתאם לטבלה 5.4 בתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון התכנית המפורטת.

3. הוראות בינוי ועיצוב:

3.1 <u>כלפי רח׳ שנקר</u>

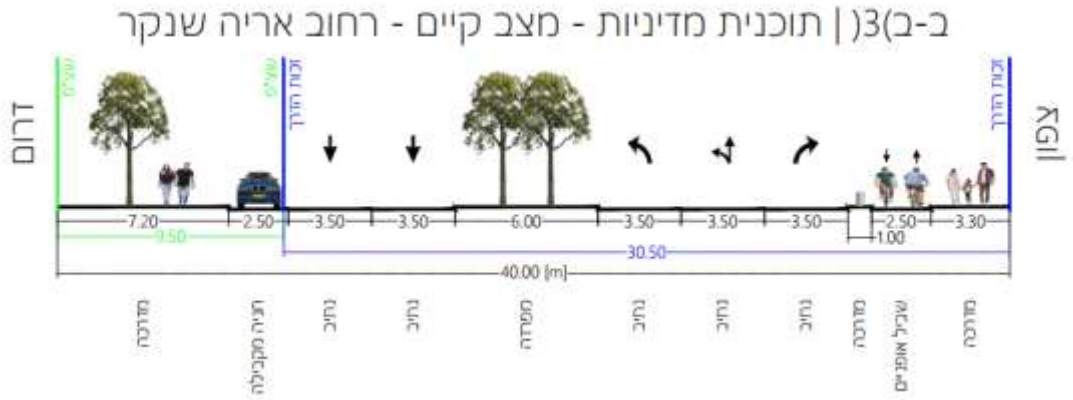


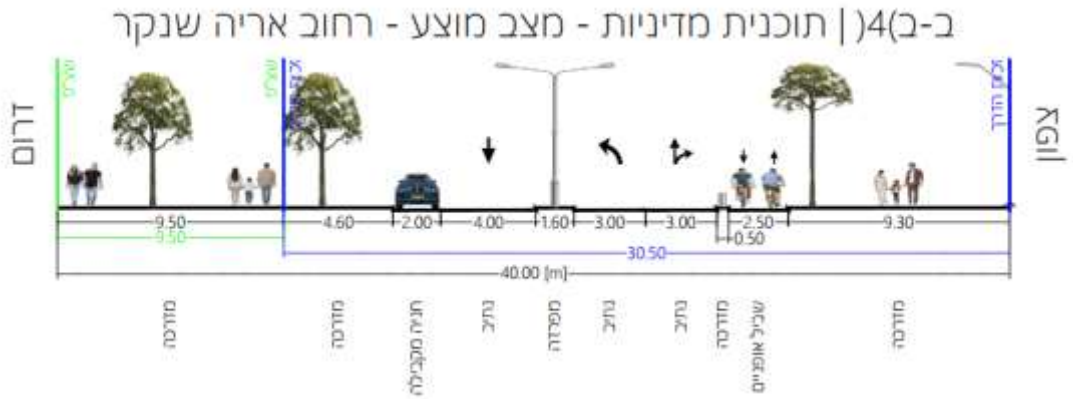
מפה 6 – סימון רח' שנקר הצמוד על רקע תצ"א וייעודי קרקע
(מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו)

- מוצע שינוי תכנון של נתיבי תנועת הרכבים ברחוב שנקר על חשבון אי תנועה רחב קיים לטובת יצירת מדרכות רחבות עבור הולכי הרגל, הסדרת מקומות החניה הקיימים והורדת נוסעים בתחום הדרך, והסדרת שבילי אופניים עתידיים לאורך הרחוב בהתאם לפרוגרמת האופניים העירונית.
- תכנון התנועה העתידי עבור רח' שנקר יתייחס ככל הניתן ל- :
  1. צמצום רחוב אי התנועה מ-6 מ' לרוחב כ-1.5 מ' ;
  2. צמצום מספר נתיבי התנועה של הרכב ע"י איחוד של 2 הנתיבים הדרומיים לנתיב אחד ;
  3. הסדרת שבילי האופניים התקניים לאורך המדרכה הצפונית ברחוב. שבילי האופניים יתחברו לרשת שבילי אופניים העירונית בסביבת מרחב ההתייחסות ;
  4. מדרכה רחבה ורציפה וטיפול נופי ברחוב ובשצ"פים הנמצאים במרחב התייחסות צפונית וצפון-מזרחית למגרש בית המגן (תוך הסרת החניון בצומת המרד-שנקר אשר נמצא בייעוד שצ"פ).
- חתכי הרחוב יכלול שבילי אופניים בהתאם לפרוגרמה העירונית באישור אגף התנועה.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות עבור בית המגן ימוקמו לאורך רחוב שנקר בהתאם לחניות הקיימות כיום אך מחוץ לשטח ציבורי פתוח, אלא בתחום זכות הדרך, וזאת באישור אגף התנועה ובפרט שלא יפגע רציפות המדרכות לטובת הולכי הרגל.



- **תרשים רח' שנקר – מדיניות מוצעת (תכנית מצב מוצע עם סימון הסדרת השצ"פים ושבילי האופניים)**

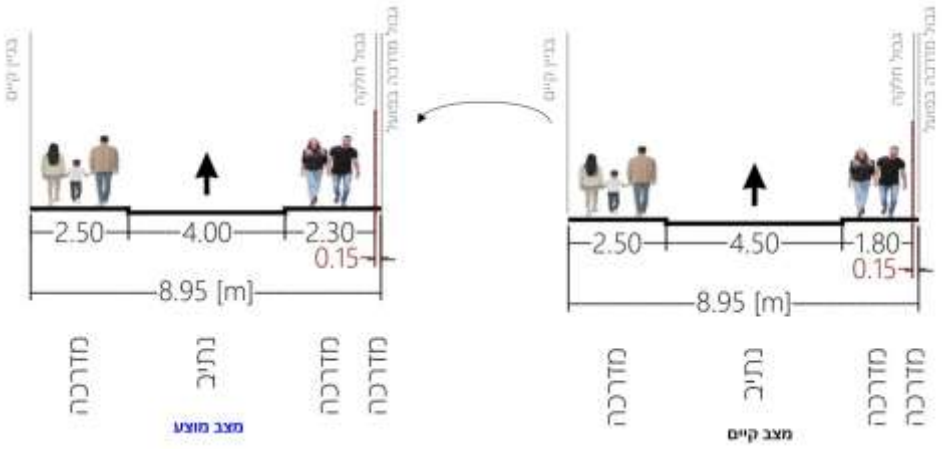




תרשים – חתך רחוב שנקר

3.2 <u>כלפי רח' המרד</u>

בשל רוחבו המצומצם של רחוב המרד, המדרכות המינימליות הקיימות לאורכו וקיומן של חזיתות בנויות משני צדדיו, שכונת נווה צדק ממזרח וחזית המלון ממערב, ייבחן צמצום רוחב המיסעה מ-4.5 מ' ל-4 מ' לטובת המדרכה, בתיאום עם אגף התנועה.



-

תרשים – חתך רח' המרד במצב הקיים ובמצב המוצע

- תכנון הרחוב יתבסס על יצירת מפלס אחיד ככל הניתן בין המיסעה למדרכות, במטרה לאפשר מרחב הליכה רציף ונגיש, הוספת מעברי חציה נקודתיים ומיתון תנועת כלי רכב.
- במסגרת התכנון תוסדר כניסת כלי הרכב לרמפת החניון התת-קרקעי במגרש בית המגן, תוך שמירה על רציפות תנועת הולכי הרגל.

3.3 <u>כלפי המגרש הציבורי מדרום – מערב</u>

3.4 מדיניות התכנון תקבע כי בשטח הציבורי המצוי מדרום למגרש בית המגן, בתחום שבין גבול המגרש ממערב לבין רחוב קויפמן ממזרח, כמסומן במפה המצורפת בצבע כתום (מפה 7), ייקבע בגובה של עד 10 מ׳.



מפה 7 – סימון צירי הליכה מלב נווה צדק לכיוון הים וסימון שטח למגבלת גובה במשולש הצבוע בכתום

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-26ב׳ מיום 16/09/2026 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מסמך מדיניות הזו חוף הים הדרומי. ראשית נתקן את השם לחוף הים מרכז. המדיניות מדברת על אזור שנקר ובבית המגן. המטרה של המסמך היא בגלל שכל האזור המקיף של בית המגן ושנקר יש לו התייחסות סטטוטורית כזואו אחרת. יש את המדיניות של תכנון רצועת החוף של מרכז תל אביב. יש את מע״ר מנשיה ויש התייחסות תב״עית, תפרי נווה צדק ומרחב מנשיה שנמצא מדרום, רק האזור של שנקר ובית המגן אין התייחסות סטוטורית. המגרש הזה נקבע בתא 5000 כמגרש הנמצא בתחום החופי וכדי להגדיל את הרח״ק ב 0.5 ולקבל עוד 2 קומות נוספות בהקלה אנחנו נדרשים למסמך המדיניות. מציג את האזור במצגת.
ליאור שפירא : מאשרים את המדיניות בהתאם לחוו״ד צוות.

בישיבתה מספר 0018-26ב׳ מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות.

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

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

מיקום: מרחב העיר תל אביב יפו

שטח התכנית: מרחב תכנון תל אביב יפו

מתכנן: אגף תכנון העיר – מחלקת תכנון מרכז

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

דברי הסבר:

במסגרת תיקון 134, תוקנו סעיפים 147(א) ו- 151 לחוק, כך ששונתה וצומצמה סמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה במסגרת היתרי בניה. בעוד שבמצב החוקי לפני התיקון הועדה המקומית הייתה מוסמכת לאשר הקלה במסגרת היתר בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת בתכנית או בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002 הרי שבמצב החוקי החדש, סמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה בהיתר הינה אך ורק בנושאים שפורטו בתקנות חדשות לעניין זה: תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 (להלן "תקנות ההקלה החדשות") ושאין בהם כדי סטייה ניכרת מתכנית. במסגרת התקנות החדשות הנושאים שבהם ניתן לאשר הקלה במסגרת היתרי בניה צומצמו עד מאוד ובכל מקרה לא תותר הקלה בנושאים הבאים: הוספת שטחי בנייה, תוספת יח"ד ותוספת קומות.

במסגרת תיקון 160, תוקנו שוב סעיפי החוק כך שהועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר הקלות בבקשות להיתרי בניה לפי המשטר הקודם לתיקון 134 לגבי בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הגשת הבקשה להקלה ושאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש ובתנאים המפורטים בסעיף 147(ב) לחוק.
כלומר גם לאחר תיקון 160 לחוק, בנוגע לבקשות להקמת בניינים חדשים ובנוגע לבקשות להריסה ובניה מחדש של מבנים קיימים מעל 8 שנים, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר הקלות במסגרת היתר שאינן כלולות בתקנות ההקלה החדשות.

הואיל וישנם אזורים בעיר אשר מתחדשים מכח תכניות ישנות אשר עדיין רלוונטיות ומאפשרות בניה התואמת את מגמות התכנון העדכניות, מוצעת תכנית זו להטמעת הקלות בינוי בתכניות אלו, במטרה שניתן יהיה לקרוא את התכניות החלות על המגרשים נשוא התכנית יחד עם הוראות תכנית זו ולאשר בניה חדשה מותאמת לתכנון ובינוי עדכני ולבניה שכבר קיימת באזור.
ההוראות הכלולות בתכנית זו אינן משנות את אופי הסביבה בכל אחד מן האזורים בהם היא חלה ומטרתן היא שיפור התכנון בלבד.
התכנית תחול על בקשות להיתר לבניה חדשה מכח התכניות המנויות בתכנית זו.

תכנית זו לא תחול על בקשה להיתר מכח תכנית מפורטת מאוחרת לתכניות המפורטות בתכנית זו הקובעת הוראות של שינוי או תיקון או תוספת לאחת מן התכניות המפורטות בתכנית זו, וזאת למעט תכניות נושאיות. כלומר, תחולת התכנית מוגבלת למגרשים שלגביהם הבקשה להיתר מוגשת מכוח התכניות המנויות בתכנית זו בלבד.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית זו ממסדת את ההקלות שניתן היה לאשר (בהתאם לסעיף 147(א) לחוק) עד כניסת תיקון 134 לתוקף בהיתרי בניה לבניה חדשה בלבד מכח התכניות המפורטות להלן ובהתאם לפירוט הבא:

דרום העיר:

א. תכניות יפו ההיסטורית:

2572- מתחם ככר השעון

2530-יהודה מרגוזה

2563- צהלון יפו

2509- יהודה הימית 29-31

2660- עג'מי

2728- צ'רנר

2498- המושבה האמריקאית

2606- מתחם נגה

2570- מתחם דנטה

2660א'- עוקף קדם

2551- המשולש המרוני

תכניות יפו ההיסטורית הנ"ל חולשות על שטח בעל ערכים היסטוריים עירוניים ואדריכליים מיוחדים, נוכח מאפיינים מיוחדים אלו בבקשה להיתר מכח תכניות אלו, הועדה תהיה רשאית להתיר את השינויים המפורטים להלן שייבחנו באופן פרטני (כל מקרה לגופו) ולפי הצורך לשמר את מאפיינים המיוחדים של האזור והמרקם הקיים:

1. הגדלת תכסית קרקע עד 85% לעומת 70% המותרים, לטובת תכנון מיטבי.
2. הגדלת תכסית בניה חלקית על הגג מתוקף הזכויות המותרת בתכנית, עד 75% משטח הגג לעומת 50%, לצורך תכנון מיטבי.
3. הגבהת גובה הבניין בהתאם למרקם קיים במידה שהחריגה בגובה נחוצה למימוש מיטבי של זכויות הבנייה עד 2 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.
4. בניה בחריגה מתחום המותר לבניה: בנייה בבליטה עד 10% לצדדים ולאחור מהמרווח בתנאי שלא יקטן מ- 2.40 מ' עד גבולות המגרש, הבלטת מרפסות עד 40% לחזית ולאחור או 2.0 מ' מהמותר, הקטן מבניהם.
5. הגבהת גדרות עד 2.5 מ' בהתאם לקיים במגרשים הסמוכים. תידרש הוכחה באמצעות הצגת

פריסת גדרות עם סימון קו קרקע משני צדדים וגובה הגדרות בהתאם.

6. הקטנת שטחי הדירות עד 80 מ"ר בממוצע (כולל ממ"ד) לעומת 90 מ"ר בהתאם לתכניות.
7. חניון משותף במגרשים סמוכים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים בתת הקרקע. בהתאם לכך תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות חוק התכנון והבנייה.
8. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ניתן לאשר חדר מדרגות ומתקנים טכניים משותפים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים. בהתאם לכך תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות חוק התכנון והבנייה.

ב. תכניות "בי" ("יפו") ו-2606 ("מתחם נגה שד' ירושלים"):

תכנית "בי" יפו קובעת נפחי בנייה משתנים בהתאם לרוחב הדרך הסמוכה ומאפייני המגרש (מיקום, רוחב, עומק), כאשר תוכניות "בי" ("יפו") ו-2606 חולשות גם הן על אזור בעל ערכים היסטוריים עירוניים ואדריכליים ייחודים. בבקשות להיתר מכח תכניות אלו, הועדה תהיה רשאית להתיר את השינויים המפורטים להלן שייבחנו באופן פרטני (כל מקרה לגופו) ולפי הצורך לשמר את מאפיינים המיוחדים של האזור והמרקם הקיים:

1. שינוי אופן הבינוי עבור בניה חלקית על הגג תוך הגדלת רוחבה מעל 1/4 מרוחב החזית ללא הגדלת סך הזכויות המותרות על הגג ובתנאי שהבנייה החלקית על הגג ירוכז בעורף הבניין.
2. העברת הזכויות בין הקומות על מנת להתאים למרקם הקיים. לא יתאפשר ניוד זכויות אל קומת הגג החלקית.
3. הגבהת גובה הבניין בעד 2- מ', כולל קצה המעקה, לצורך תכנון אופטימלי של קומות. ללא הגדלת הזכויות ובתנאי שגובה קומת המסחר לא תפחת מ3.5 מ' נטו (גובה קומה שימדד מפני הרצפה עד התקרה).

ג. תכניות בתחום שכונת שפירא וקריית שלום:

2230- שיכונים, הסתדרות, צבא קבע וסלע- קריית שלום

2408- הרחבות דיור, שפירא

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגדלה של עד 6% בתכסית/ בתחום המותר/ת לבנייה לפי התכניות וללא הגדלה של שטחי הבניה.

צפון העיר:

תכניות קוטג'ים וצמודי קרקע:

256 –תכנית לשכונת אפקה

347- רמת החייל, עובדי המדינה ועולי המזרח הרחוק

958- תוספת קומה, צהלה

1837-שכונת פרברים

אר 53-מגורים עבר הירקון

285-שכ' אפקה בע"מ

413-קביעת אחוזי בנייה, אפקה

234-קביעת תקנות בנייה, שכונת הצ'כים נאות אפקה ב'

1610-החזרת תוספת קומה ב' חלקית- נאות אפקה ב'

אר232-ייעודים בעבר הירקון מזרח לדרך הרצליה

379-שינוי מספר 1 לתכנית 323אר

261א'-אחוד וחלוקה דרך הרצליה

1591-חלוקה מחדש ותוספת שטח- רח' ענתות

1820-קביעת ייעודים – רובע ה' עבר הירקון

1864-תכנית בינוי אחימאיר – פיינשטיין בגבול הצפוני של רמת אביב ג'

1334-יח' שכונות ב- קוטג'ים/הפרופסורים ד' מוריץ-פילוכובסקי.

2485- שכונת הבולגרים תל ברוך

1291- נאות אפקה א'

בבקשות להיתר בניה בטיפוסי בניה מסוג צמודי קרקע/קוטג'ים מכח התכניות שלעיל, יותרו:

1. העברת השטחים המותרים בין הקומות. ביטול מגבלת השטחים המותרים בקומה ויותר ניוד השטחים בין הקומות. סעיף זה אינו חל על קומת גג מכוח תכנית ג1
2. תוספת שטחי בניה כוללים של עד 6% משטח המגרש בתחום תכניות מאושרות שהופקדו לפני 1.8.1989.
3. בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי והאחורי עד 10% ושלא יקטן מ- 4 מ' קו בניין אחורי ו -3.6 מ' קו בניין צדי.
4. בניית מרפסות בולטות בגובה שלא יפחת מ- 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב- 2' מ' או 40% , לפי הנמוך מבניהם, מהמרווח בצדו הקדמי/אחורי של המגרש.

באזורים בהם חלות התכניות 2576, 2069ג', 323, 1821:

2576- שיפור תנאי דיור בקריה חרדית- נוה שרת

2069ג- המשתלה- תכנית חדשה

323- סביבת רח' עיר שמש

1821- הגדלת אחוזי בניה וביטול ענייני עזר – שיכון דן

בבקשות להיתר מכח תכניות אלו יותרו השינויים הבאים:

1. תבוטל מגבלת השטחים המותרים לקומה ויותר ניוד השטחים בין הקומות, במסגרת סל השטח הכולל המותר לבניין, ובמסגרת התכסית המותרת במגרש. סעיף זה אינו חל על קומת גג מכוח תכנית ג1 או כל קומה עליונה שיש לגביה מגבלת תכסית בתכנית.

2. תבוטל מגבלת גובה קומת העמודים, ותותר הגבהתה בהתאם לגובה המותר בהנחיות המרחביות.
כמו-כן, למעט בתחום תוכנית תתאפשר סגירה של קומת העמודים עבור הסדרת יחידת דיור אחת (במסגרת הצפיפות המותרת), בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. לפחות 50% מהשטח הבנוי בקומה ייועד לטובת תפקוד הבניין ושטחים משותפים.
ב. יחידת הדיור תפנה לחזית אחורית או צדדית בלבד.
ג. לא יתאפשרו דירות גן או פתחי יציאה לחצר המשותפת. תתאפשר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה עם מרפסות מעל בלבד.

3. במגרשים בהם גובה הבניה המותר הוא עד 6 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג) תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי או צדדי בשיעור של עד 10%, ובתנאי שיישמר מרחק של לפחות 3.6 מטרים מגבול המגרש הצדדי ו-4.5 מטרים מגבול המגרש האחורי.
4. בניית מרפסות בולטות בגובה שלא יפחת מ- 2.50 מ׳ מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב- 1.6 מ׳ או 40% , לפי הנמוך מבניהם, מהמרווח בצדו הקדמי/אחורי של המגרש.

מרכז העיר:

א. תכנית רובע 3 – 3616א:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ״ל יותרו:

1. הקמת מתקנים ולובי משותפים, במקרה של בנייה בקיר משותף, בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.
2. במקרים של הוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע בהסכמה מיוחדת, תבוטל הדרישה לרצועה מפולשת, ללא שינוי במסגרת הזכויות המחושבות במגרש.

ב. תכנית רובע 4 3729(א):

יותרו הקמת מתקנים ולובי משותפים במקרה של בנייה בקיר משותף, בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.

ג. שכונת כרם התימנים- 2510

במגרשים ביעוד **אזור מגורים א׳ שיקום** לעת הוצאת היתר בניה, בבניה חדשה בקיר משותף בעת ובעונה אחת, ניתן לאשר חדר מדרגות, לובי ומתקנים משותפים בכפוף להבטחת מעבר הדדי בין המגרשים לשטחים המשותפים.

ד. שכונת נווה צדק:

2277 – נוה צדק ושבזי
3501- תפרי נוה צדק דרום
5119-הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון
3866- תפרי נווה צדק צפון מזרחיים
3966-תפרי נווה צדק צפון מערביים
4743-ברנט וולוזין

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. ביטול חובת המקלט הקבועה בתכנית.
2. תותר תוספת מרחבים מוגנים במסגרת קווי הבניין המותרים. לא תותר הפניית המרחב המוגן

לחזיתות הקדמיות.

בנוסף בבקשות להיתר מכח תכנית 2277 – נוה צדק ושבזי **יותרו:**

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי של ידי בנייה במרחק של 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותר ללא הגדלת נפח הבניה.
2. באזור מגורים ב׳ ו- ג׳ תותר הבלטת מרפסת לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ׳ מעבר לקו הבניין המותר..
3. במרפסות הפונות לחזית לרחוב בבניין הבנוי בקו בניין 0 תותר הבלטה של עד 1.2 מ׳ ובכל מקרה לא מעל תחום המיסעה.
4. חפירת חצר לגובה מפלס המרתף במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2 מ׳ מגבול המגרש. ועומקה עד 1.50 מ׳.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר כי השטח הפתוח בתחום המגרש יהיה רציף.
6. ניתן יהיה להוסיף עד 60 ס״מ לגבהים המקסימליים הקבועים בתכנית ובתנאי בו מפלס פני הקרקע במגרש ובמבנן גבוה מהמוגדר יחסית למפלס הכביש.
7. לעת הוצאת היתר בניה הועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג בתנאים הבאים:

- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
- גובה הבריכה וגובה מעקה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג.
- מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ׳ ממעקה הגג.

מזרח העיר:

א. תכניות הרחבה בשכונות בצרון/רמת ישראל/תל חיים/יד אליהו

קיי-תכנית ״קיי״ - מזרחית לואדי מוסררה

2323-הרחבות דיור - יד אליהו.

2104-שינוי מס׳ 1 ל1980- לתכנית ״קיי״ 221 ו227.

2324-הרחבות דיור - יד אליהו 2.

2325-הרחבות דיור - יד אליהו 3.

3366-שינוי בקווי בניין ביד אליהו.

2248-רמת ישראל

2691-הרחבות

3348-יד אליהו 4.

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

בבקשות מכח התכניות המפורטות ומכח תכנית ג1 תותר חריגה מנסיגה בבנייה על הגג ובניה במרחק של 1.20 מ׳ במקום 2.0 מ׳ בחזית הקדמית.

ב. שכונת התקווה:

2215- שיקום שכונת התקווה

2215א(1) - הגדלת צפיפות שכונת התקווה

ג3- חדרי יציאה לגג שכונת התקווה

ג3א'- תיקון לתכנית ג'3

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגבהת המבנה לעד 0.5 מ' מעל גובה הכביש, במידה שיוכח כי מטרת ההגבהה הינה להימנע מחדירת מי גשם.
2. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי ובנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
3. קו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

ג. שכונת עזרא והארגזים:

2215 ג'- שיקום שכונת עזרא

3552- מתחם תשרי מזרח - מספר במערכת מקוונת 507-0100438

3328- מתחם היורה - גבעולים (3) (הת) (3)

3329- מתחם היורה - גבעולים (3) (הת) (3)

בבקשות להיתר מכח התכניות המפורטות לעיל יותרו:

1. הגדלת תכסית ל- 60% במקום 50% המותרים.
2. שינוי קו בניין צדי 0 במקום 1.5 המותרים.
3. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
4. איחוד מגרשים למגרש בניה אחד בכפוף להגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.

תכניות נושאיות כלל עירוניות:

א. תכנית ע1:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. הקמת מרתף משותף עם המגרש הגובל לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיו"ב, לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
2. תותר כניסה נפרדת למרתף מוצמד לדירות בקומת הקרקע מהחצר.

ב. תכנית ע:

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. העמקת גובה קומת מרתף מעבר ל- 2.2 מ'
2. חריגה של קומת המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעל.
3. הקמת מרתף משותף עם מגרש גובל לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיו"ב, לרבות

זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.

ג. תכנית ג1:

בבקשות מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. נסיגה בבנייה על הגג כולל פרגולה ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית האחורית/צדדית.
2. הגבהת גובה בנייה על הגג מעל גובה קומה טיפוסית ובתנאי שגובה ברוטו כולל מתקנים טכניים לא יעלה 5 מ'.
3. בבנייה רבת קומות (מעל 29 מ' – אלנה תחזיר תשובה לכמה) תותר חריגה מעל 5 מ' לצורך תפקוד הבניין בלבד ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתר.
4. ברובעים 1,2 בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר אשר כולל גם את חדרי היציאה לגג, על אף האמור בסעיף 9.4 לתכנית ג1, תאושר תוספת של יח"ד בקומת הגג בנוסף לצפיפות המותרת בתוכניות, ובתנאי שכל אחת מהן תהיה בשטח כולל של 80 מ"ר לפחות.
5. לעת הוצאת היתר בניה הועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה בגגות הבניינים ובמרפסות הגג לכלל השימושים בתנאים הבאים:

- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
- גובה הבריכה לא יעלה על גובה המעקה.
- מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.

ד. תכנית ג':

בבקשות להיתר מכח התכנית הנ"ל יותרו:

1. הגבהת גובה קומת הגג עד גובה ברוטו של 4.5 מ'. ומעל 2.5 נטו .
2. נסיגה בבנייה על הגג במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית או צדדית (לגבי אחורית רק במקרה שהתכנית הראשית על המגרש שותקת).
3. הקמת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
4. הקמת פרגולה מבטון.
5. איחוד חדרי יציאה לגג.
6. לעת הוצאת היתר בניה הועדה רשאית תהיה לאשר הקמת בריכות שחיה בגגות הבניינים ובמרפסות הגג לכלל השימושים בתנאים הבאים:

- תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים טכניים המשותפים ולמערכת הבניין והבטחת גישה אליהם ובתנאים הבאים:
- גובה הבריכה לא יעלה על גובה המעקה.
- מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.

תכנית צ':

בבקשות להיתר מכח תכנית צ' יותרו:

1. במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם:

א. גובה המבנה יהיה עד 22 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ב. במקרים בהם הבניה בסביבת המגרש גבוהה מ-22 מ', יהיה בסמכות הוועדה המקומית, ולאחר אישור משרד הביטחון, לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי לא

יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע״פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.

2. במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם תתאפשר בניה בגובה העולה על 40 מ׳ ממפלס הכניסה או עד 15 קומות, בהתאם לגובה ומספר הקומות של המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע״פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.
3. במגרש ששטחו קטן מ- 1.5 דונם תותר תכסית בניה בהיקף של עד 75% משטח המגרש.
4. תותר הקמת גדר רשת בגובה 4 מ׳, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר, עבור מגרשי ספורט.
5. בגג פעיל, לרבות מגרש ספורט ,תותר הקמת גדר רשת עם קירוי בגובה 4 מ׳ ממפלס הגג.
6. בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח, למעט במפלסים העליונים במוסדות ומבני חינוך בהם תותר הצללה של עד 100% משטח הגג הפתוח. יודגש כי מעונות סטודנטים ודיור מוגן אינם כלולים במוסדות ומבני חינוך.
7. תותר בניית ביתן שומר, חדר אשפה , סככת אופנים וכד׳ בקו בניין צדדי 0 מ׳.
8. יתווסף הסעיף: תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה במקרה של בניה חדשה במגרש פנוי שאינו עולה על 3 דונם ו/או במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו אינו עולה על 3 דונם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר:

א. תמהיל השימושים במגרש.

ב. נפח והעמדת המבנה (כולל מרחקים בין המבנה הקיים למוצע).

ג. חומרים.

ד. השתלבות התוספת במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.

ה. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.

ו. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע״פ דרישות בטיחות כיבוי אש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-14001363	שם התכנית תכנית למיסוד הקלות תא/6060	מגיש התכנית הוועדה המקומית תל אביב -יפו	עורך התכנית הוועדה המקומית תל אביב- יפו

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאיות מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הוועדה			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** ריון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית למיסוד חקלות לתכניות תקפות המגויות בתכנית בעיר אשר בהן קיימת התחדשות מירותן ההוראות הכלולות בתכנית זו אינן משנות את אופי והשגיבות בכל אחד מן האזורים בהם היא חלה ומטרתן היא שיפור התכנון בלבד ויעול הליכי התכנון והבניה. התחדשות תחול על בקשות להיתר לבניה חדשה מכח התכניות המגויות בתכנית זו.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוריח המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
	הסעיף הראשי בתוכנית התתאר	זיהוי השטח בתוכנית חמתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	זיהוי השטח לגביו חלות ההוראות המיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ו/או למפתיח.	תוראות מיוחדות יכול שיהיו לטשא רחייק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדי.	לייר
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 וההוראות התוכניות לגבי: - מתחם חוחי - מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נעצוי אזורי המגורים תבנון:** מתחם התחדשות עירונית, מתחמים תופיים והוראות לעיצוב		לייר
יעודי קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (לדוגמא: יאזור מגורים בבנית עירוניתי). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה) קיים או חדש)	**קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתאר לאזור הייעוד.**	לייר
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוץ הקרצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי ייעוד:** (לדוגמא: יאזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	**מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי תשימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.**	לייר
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** רהחאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי ייעוד בנפרד להנחיות תמפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מעבצי תשימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.**	לייר
עיצוב עירוני	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הזכויה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (לדוגמא: יאזור תעסוקה מטרופוליניי). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).**	ראזורי יעוד נוכח נמוכה (ובניה עירונית נמוכה בשכונת רביבים) תוספת של עד 6% שטחי בניה לתכניות שהופקדו לפני 1.9.1989 בהוראות תכנית המתאר הכוללנית לא יעלה על רחייק 1
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרט ל 8 זוגות ראשונים לפיתח הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזור ייעוד	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**תותר תוספת ובלבד שלא נגרא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התצפיות המרבית המותרת במגרש.**	לייר
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות נועל לקרקע באזור הרלבנטי**	לייר
הוראות נוספות לעיצוב	**קביעת גובה הבניה והוראות בדבר** יבניה בקונזולות וחריגה לשבילות ועליה **נועל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(שעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב ופרט (לדוגמא: עד 25 קומות). **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח**	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.**	לייר

		העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6		
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	לי"ר
הקצאה לצרכי ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.3.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים הנ"ל.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (לדוגמא: אזור מגורים בבנית עירונית).	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה ונכונות מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	לי"ר
שטחי ציבור בנוי	**הוראות למבני ציבור סעיף 3.5** ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור לאומדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יפוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוניסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כייעוד חדש ובין אם כייעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל יפוסד ציבורי ו יתחתם לוניסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	לי"ר
שטחי ציבור פתוח	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, מארק החוף, שמורת טבע יפות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עיר וכיכ, גינ ירוק מטרופוליני, עין גני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פו בו יק שוטרו ו עירוני טעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או רוסחח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על המיועדים הרלוונטיים התוריוח יואושרוח	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	לי"ר
נספחים	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הסדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) יאזורים ציבור יים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**		לי"ר
שימור אתרים בנויים ונופיים	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** וכלולים גו שיכות ושימוש ועיו ונית או שיוקרעו לוריחה הוראות לשימור בתכנית חמוצעת ,או בתכנית המאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות		לי"ר
הסמכות לאישור תכניות	**איכות סביבה - סעיף 4.4** הגדרת הריחוק ראלה השפיעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לאישור מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**		לי"ר
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית		לי"ר

		או ברשימת השימור העירונית.		
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**		ל״ר

	שימוש בסעיפי חוק - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(6)	קריאת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ שינוי קו בניין בחלק להקלות שניתנו לפי ונקבות סמיכה ויראת וב-נאטנו אליון
	סעיף קטן (א)(8)	שינוי חוראות רדרך ריוני או שינוי אדריכליות	ן שינוי רוחוראות ביוני ללא שינוי באופי הסביבה בחלק להקלות שניתנו לפי ונקבות סמיכה ויראת ובהתאמה אליהן + שינוי בחוראות בינוי והגדלת תכסית ונובה
	סעיף קטן (א)(8)	הגדלת צפיפות בהתאמה לתכנית האמורה לפי סעיף 62א(א)(ד)	+ תא/5000 קובעת צפיפות מינימלית ולפיכך הגדלת צפיפות המתבקשת תואמת חוראותיה
	סעיף קטן (א)(9)	כל ענייו שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (״הקלות״)	+ תוספת של עד 5 קומות כהקלה מתכנית צי

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה: אודי כרמלי, אדריכל	חתימה:	תאריך: 8/9/26	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך: 8/9/2026	



חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

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

צפון:

1. בתחום תכנית ההרחבות, לדוגמא רמת אביב, יש להוסיף הערה תקנונית לגבי היחס לתא/5555
2. התייחסות לבריכות בחצר מוצמדת או בהסכמת כל הבעלים בטיפוסי גן-גג במזרח, צפון ודרום: בטיפוסי בינוי של בינוי צמוד קרקע בשתי קומות עבור יחידות גן-גג בלבד, בחצר דירת הגן אשר הינה מוצמדת אליה קניינית או בהסכמת 100% מבעלי הקרקע תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחזית צדדית או אחורית בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-26ב׳ מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: בתאריך 31.12.2025 נכנסה לתוקף הוראת הממשלה של ביטול ההקלות, כתוצאה מכך אנו מרגישים שיש הרבה טענות וחוסר וודאות אצל אנשים שרוצים לבצע תכניות בעיר, יש הרבה הקלות שאי אפשר להתקדם בלעדיהם. ולכן פניתי לאנשי המקצוע שיבנו תוכנית עם הקלות לכל העיר בצורה ממוסדת, אנו נחזיר את הוודאות לציבור ונאפשר להם לבנות בדיוק כמו שבנו יום לפני ביטול ההקלות. הם יוכלו לגשת לרשות רישוי ללא פרסום ההקלות. לא כל מקום בעיר זכאי לאותה הקלה מכל מיני סיבות. נקודה נוספת שנצטרך לדון בה, חלק מההקלות המוצגות בדרפט יהיו כפופות לאישור הוועדה וייתכן זה יימנע מאנשים ללכת במסלול של רשות רישוי ולכן נצטרך לבחון זאת באופן ספציפי איפה שקבענו שצריך חוות דעת הוועדה ולראות אם אנו עומדים על כך או שנאפשר זאת כהקלה מוחלטת
ראובן לדיאנסקי: כל הקלה לפי ידיעתי זה בשיקול דעת
ליאור שפירא: עכשיו כבר לא
ראובן לדיאנסקי: הקלות מובנות קבועות שיוכלו באמצעות רשות רישוי לקבל את ההקלה ללא פרסום?
ליאור שפירא: נכון, זה חלק מהתכנית
אודי כרמלי: אסביר את הלוגיקה של התכנית. התוכנית לקחה את כל ההקלות השגורות יש כאן הרבה מאוד הקלות שניתנו. לכאורה לכל הקלה צריך להפעיל שיקול דעת פרטני ולהחליט אם כן או לא, יש הקלות שנתנו באופן תדיר לאחד ולשני להגיד לא ניתן, אלא אם כן יש סיבות מאוד טובות.
ראובן לדיאנסקי: ניתן לומר הכל ולציין שזה יופעל במסגרת שיקול דעת וזה משתנה ממקרה למקרה
אודי כרמלי: גם שיקול הדעת לצערי הוגבל לא מעט גם על ידי ועדות ערר וגם על בתי משפט. צריך לדעת להסביר בדיוק מה השיקולים ולוודא שהם עניינים ולהראות את הקישור התכנוני הדבר הזה נתקף בעשרות החלטות. לכאורה, יכולנו לפתור עוד הרבה מאוד בעיות אחרות בעיר, שיש בעיות סטטוטוריות של חוסר התאמה, אבל לא, התכנית לוקחת את מתווה ההקלות שהיה נהוג בעיר עד היום בתיקונים כאלה ואחרים, שתיכף יוסברו הלוגיקה של התוכנית היא פר תב״עות
ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות עקומת למידה לגבי מה קרה בשנה האחרונה
אודי כרמלי: כיום בוועדת רישוי אנו דנים בהקלות

ליאור שפירא: לי יש, באים אליי קבלנים ויזמים וטוענים שזה לא יכול להיות, אלו דברים שהיינו עושים ביום יום. יש בית שנבנה עם הקלות ובית שצמוד אליו לא
אודי כרמלי: כעת נסקור הקלות לפי תב״עות, נקודה נוספת כשהתכנית תאושר הזכויות הן זכויות מוקנות ולא לשיקול דעת למעט מקרים שחשבנו שיש להפעיל שיקול דעת והנושא השלישי יצירת וודאות מוחלטת להגיש בקשות ברשות רישוי ומורשה להיתר
ראובן לדיאנסקי: אם בסופו של דבר יש הקלה בתב״ע המסלול שלו ללכת ולהוציא היתר היא כבר לא תלוית הקלה או החלטה נוספת
אודי כרמלי: נכון
ראובן לדיאנסקי: זה עדיין יכול ללכת לפורמט של רשות הרישוי במידת הצורך,
אודי כרמלי: 95 אחוז מהמקרים זה המקרה
ראובן לדיאנסקי: במקום שנחליט הקלה כן או לא זה יהיה בשלב התב״ע
אודי כרמלי: נכון, זה כבר לא הקלות
ראובן לדיאנסקי: המנגון הוא תיקון תב״עות
ליאור שפירא: הוספה לא תיקון
אודי כרמלי: המאבק לביטול הקלות התחיל פה בעיריית ת״א, הנפנו את כל הדגלים האפשריים. העניין שמייצרים מצב שמה שלא היה מוקנה אתה מביא את זה לתכנון. כל הרעיון של רישוי אמור להיות במסלול טכניקה תואם או לא תואם, לכן המסלול של מורשה להיתר כשהכל ברור וידוע לא צריך את כל הדיון הציבורי סביב הנושא הזה.
ראובן לדיאנסקי: את התב״עות צריך להפקיד?
אודי כרמלי: לא, אנו נפקיד את התכנית הזו שמתקנת את התב״עות האלה
לאחר שנכנס התיקון נשאלת השאלה מה קורה עם בנינים קיימים, הסיבה שהנושא ירד בחשיבתו מכיוון שחלטת המדינה שההקלות ימשיכו לחול על מבנים קיימים. כל נושא השימור לא רלוונטי, מדובר על היתרים לבניה חדשה מכח תב״עות ותיקות שנהגנו לתת בהם הקלות וכעת אנו מבקשים למסד אותן.
יש שתיים שלוש שכונות שבעקבות התוספת של ההקלות הן חרגו מהמתאר ולכן הן הוצאו מתכנית ההקלות, כאשר נאשר את 5500 נביא את התוכניות הללו
אלחנן זבולון: לפני זה אפשר היה לתת להם?
אודי כרמלי: בהקלה כן, כעת אנו עושים תב״ע שהיא חייבת להיות מכח תכנית מתאר. תכנית 5500 תייצר מצב שכל סיטואציה אפשרית אנו בוודאות מקסימלית גם לבעל ההיתר ולשכן
ליאור שפירא: על הישן כן יכולנו לעשות הקלות ואם בחרת להרוס הבניין החדש יותר קטן מהישן. מה קורה עם ההשבחה? אם היה הקלה לפני כן?
שירה קאשי דקלו: הקלה שנבנתה היא מתכלה בכל אופן זה חל רק על מגרשים חדשים
ליאור שפירא: אם יש בית צמוד קרקע והשתמש בהקלה של 6 אחוז ושילם השבחה, אם הוא יהרוס את הבית הוא שוב ישלם השבחה?
שירה קאשי דקלו: זה לא קשור לתב״ע הזו, ההקלה היא כל עוד היא חיה
ליאור שפירא: צריך לדבר על זה
אדי אביטן: מציג את התוכנית ממצגת
ראובן לדיאנסקי: כשמכניסים סעיף לאחר שתב״ע אושרה , האם זה עומד במבחן המשפטי?
הראלה אברהם אוזן: הכנת התב״ע של ההקלות עלתה כבר בחוק ההסדרים שהגביל מתן הקלות. האמירה היתה לכל מוסדות התכנון במדינה לקדם תכנית כזו , מכיוון שהיה ברור שאנו שנים מתכננים עם ההקלות. הגענו עם אישור הקלות לוועדת ערר שאמרה זה נכון לתת הקלות בגלל שהתוכניות הן מאוד ישנות ולא רלוונטיות ואנו מתאימים אותן באמצעות ההקלות לתכנון החדש והעדכני.
בשנים כשדיברו על ביטול מוסד ההקלות, לא הורידו את החרב בהינף יד אלא נתנו זמן להתארגן על זה, הציפייה הייתה שמוסדות התכנון במדינה יתארגנו ויכין תוכנית בדיוק כזו, תוכנית שבאה ואומרת יש פה הקלות שהן שגרתיות יש פה הקלות שנדרשות לתכנון מיטבי וזו הסיבה שאתם אישרתם אותן, כי חשבתם שהתוצאה תהיה כזאת , תוכנית כזו שתטפל באופן גורף בכל ההקלות שכל מוסד תכנון נהג לתת בתחומו וזה מה שהתוכנית שלנו עושה.
התכנון המקורי לבטל את מוסד ההקלות באופן כליל שונה על ידי המדינה, והחוק תוקן והוא מאפשר הקלות לבניינים קיימים בנישמונה שנים ומעלה. כתוצאה מכמה דברים: אחד תיקון החוק, שניים, ביטול תמ״א 38 ועוד בעיר שלנו דברים שהתקדמו כמו תוכנית 5555 תוכניות חדשות לשכונות ולרובעים, תוכניות להתחדשות עירונית שכבר אושרו וזה לא חל עליהם כי הם כבר התקדמו עם תכנון רלוונטי ועדכני. נותרנו עם תכנית מצומצמת מהודקת ומדויקת, נעשתה עבודה סיזיפית עברו צוות צוות, רישוי ותכנון עבדו ביחד ובדקו וניסו לעלות על כל ההקלות השגרתיות שנדרשות לתכנון המיטבי עם תוכניות ישנות
ראובן לדיאנסקי: לא דיברתי על הלוגיקה דיברתי על המנגנון, האם המנגנון הנכון זה לעשות את מה שעושים עכשיו ולהחדיר הקלות לתוך התב״עות מבלי לאפשר הפקדה כלשהי
הראלה אברהם אוזן: אנו מפקידים את התכנית הזו , חשבנו רבות על מה שאתה אומר ועשינו את המרב ואת המיטב לפי הבנתנו שכשאנחנו נפקיד את התוכנית כל אחד יוכל למצוא את עצמו ולא משנה איפה הוא גר בעיר, יש תשריט.
אדי אביטן: ממשיך בהצגת תכנית ההקלות למרכז העיר ומזרח העיר

דודו לניאדו: לא ראיתי התייחסות לגבי כפר שלם?
אודי כרמלי : בכפר שלם מדובר בתכניות אחרי שנת 89 תוכניות שבגינן לא הוגשו הקלות.
מזכיר שכל כפר שלם התוכניות שיש בהן מומשו על פי תוכניות שאתם מכירים אותן משנות ה-90.
חלק גדול מהשכונות המודרניות של כפר שלם מכוח תב"עות חדשות, השכונות ההיסטוריות של כפר שלם כמו נווה אליעזר מיועדות להתחדשות עירונית, במידה ומישהו רוצה לבקש הקלה על בניין קיים הוא יכול
אדי אביטן: ממשיך בהצגת תכנית ההקלות לתכניות הנושאיות ע', ע-1, ג', ג-1, צ'
ליאור שפירא : יפו ההיסטורית זה המקום היחיד שנדרש בו שיקול דעת?
אודי כרמלי : נכון לעכשיו יש בשלושה מקומות שונים : אחד ביפו היסטורית, שניים בתחום בי יפו ושלוש בתחום נווה צדק. עשינו בדיקה בהתאם לבקשתך על נווה צדק , אנחנו נוכל לוותר על שיקול הדעת בבי יפו גם כן, יש איזו הצעה לוותר על שיקול הדעת אבל כן לייצר הנחיות בינוי תואמות, יפו העתיקה אנחנו חושבים שכן נכון לשמור על שיקול הדעת בגלל שכל היתר שם יש לו הרבה מאוד השלכות גם היסטוריות וגם פרשניות
ליאור שפירא: למה אנו לא מפצלים לכמה תב"עות?
אודי כרמלי : זו תוכנית אחת לכל העיר, הלוגיקה של התוכנית הזו ובגלל זה גם הנושא של המילה הקלות גם נשאלתי מהקהל, אני כן חושב שנכון לשמור עליה, אני משוכנע שיהיו כאן הרבה מאוד התנגדויות, כן נכון לשמור על התואר בזה שהיא מתבססת רק על דברים שנהגנו לעשות כל השנים. לעשות ארבע תב"עות שונות ולהתמודד עם כל תכנית בנפרד זה אחרת, נכון יותר לבוא עם כל החבילה
אלחנן זבולון : אין הקלות לעניין המיגון בדרום העיר?
אודי כרמלי: כל מה שנכלל בתוך תמ"א 40א/1/1 , 40 א 1/1/2 , כלול ונמצא במסגרת התב"ע
ליאור שפירא: לפעמים במרכז העיר יש את המגבלה של קווי בניין?
אודי כרמלי : תכנית הרובעים 3,4 המאושרת היא כמעט ללא הקלות בכלל, כל מה שקשור למיגון קיבל ביטוי בתכנית וזאת לאחר דיוק שעשינו עם מנהל התכנון הכנסנו את היחס עם תכנית תמ"א 40 אא'1 מתי ניתן להכניס לשיקול דעת הוועדה
ליאור שפירא: נאמר לנו בעבר שאם יש תכנית שקדמה לתכנית 40א' לא ניתן לסתור אותה?
אלחנן זבולון : נאמר לנו 1/1/40אכתבה שאם יש התייחסות בתכנית הוראה לגבי ממ"דים היא גוברת על תכנית 1/1/40א, זה מה שנאמר לנו כל השנים כל תכנית הרובעים 3,4
אודי כרמלי : זו היתה חוות הדעת של היועצת המשפטית שלנו גם בהתייעצות עם מנהל התכנון שהחליט אחרת וקיבלנו זאת
אלחנן זבולון: זו בשורה, הרבה בניינים במרכז העיר קיבלו עכשיו עוד חצי מטר, בשיקול דעת
אודי כרמלי : זה שיקול דעת למקרים מאוד קיצוניים
ליאור שפירא : זה שיקול דעת שלא היה לנו
אודי כרמלי : זה לא דרמטי כי אנחנו מראים וגם תמ"א 40 אומרת זאת בצורה ברורה,

שהשימוש במקרים האלה הוא במקרה קצה שבו הוכח מעבר לכל ספק סביר שלא ניתן לייצר מיגון אלא אם אתה משתמש בדבר הזה. אנחנו רואים בצורה ברורה מקומות שבהם אתה כן יכול
ליאור שפירא : למגן את הדירה עצמה את החדר עצמו?
אודי כרמלי : להוסיף מגדל ממ"דים בתוך קווי בניין או בתוך קווי בניין המופחתים שרובע 3,4 עושים
ליאור שפירא: מה שאתה אומר שאחרי בדיקה שלכם ברובע 3 ששם עיקר הבעיה לא תהיה מגבלה לעשות מגדלי ממ"דים בגלל המרחק לבניין השני או קווי בניין?
אודי כרמלי: ברובע 3 יהיה למבקשים פתוחות כל האפשריות לבקש הקלות או שינויים מכוח תוכנית הרובעים או מכוח תמ"א 1/1/40א
אלחנן זבולון: מתחת למטר ודאי שלא בין מטר לשניים במקרה קיצון בהתחשב בדעת הוועדה מעל שני מטר זה מה שיש ברגיל
אודי כרמלי: גם למנהל התכנון אמרנו שאלו מקרים של קצה בקצה
ליאור שפירא: כמה זה מקרה קצה ? כמה לא יוכלו לעשות מגדל ממ"דים ברובע שלוש לדעתכם?
אודי כרמלי : ראינו במרבית ההיתרים שניתן להקים מגדל ממד"ים בתוך הוראות הרובעים, הגמישות של תמ"א 40א11 נדרשת במקרים מאוד קיצוניים, ברור שהיזמים או הדיירים מעדיפים להקים בחריגות קיצוניות כי הם רוצים ממדים מוגדלים לנצל את כלל ה-18 מ"ר התאורטים
ליאור שפירא: אני מדבר על ממ"ד רגיל
אודי כרמלי: ממ"ד מינימלי בתקנות החוק בהתאם לתכניות רובע 3,4 ותמ"א 40א'11 זה מקרה קיצון שלא נתקלתי בו
שמעון ברנשטיין: נכון אתה צודק, לאחרונה יש לנו מקרים של בקשה לממ"ד עד קו מטר אחד אנו בוחנים זאת וממליצים בהתאם
אלחנן זבולון|: שני מטר עדיף אבל אם אין פתרון זה עדיף
אדי אביטן : ממשיך בהצגת תוכנית ההקלות ממצגת
ליאור שפירא: מה הכוונה בסעיף 2ג'?

אדי אביטן: לא תתאפשר דירות גן או פתחי יציאה, לחצר משותפת תתאפשר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה, עם מרפסות מעל בלבד
ליאור שפירא: אם זה לא יתאפשר אז זה לא הקלה
אודי כרמלי: זה מתייחס לסעיף שמתחיל במילים בבקשות להיתר בניה מכח תכניות אלו, תבוטל מגבלת השטחים תבוטל מגבלת גובה הקומה. זו ההתניה שלא תעשה מגבלת גובה קומת עמודים, במקרה שהמטרה כאן לייצר דירת גן שמייצרת פתח יציאה לחצר משותפת
ליאור שפירא: מגבלת הגובה תבוטל במקרה ולא תהיה דירת גן?
אודי כרמלי: ההקלה היתה הגבהת קומת העמודים עבור הסדרת יחידות דיור
אהוד עמרם: זה גם מתייחס לשימושים המותרים בקומת העמודים שלא היה אפשר מגורים, אבל אפשרנו מגורים בתנאים מסוימים
אלנה דוידזון: לפי תב"ע מותר 2 קומות מעל עמודים, קומת עמודים קובעת 1740 וקובעת גובה 2.30, בקומת העמודים היה אפשרות לקובע לובי כניסה ומדרגות. כיום לא רוצים קומת עמודים אלא להפוך את קומת העמודים לתפקוד הבית וכדי לאשר מגורים גובה מינימלי למגורים 2.5, לפי הנחיות מרחביות אפשר 3.30 ההקלה הזו מאפשרת לנו לבנות את הדירות הקרקע בעורף או בצד זו משמעות ההקלה
ליאור שפירא: כתוב שלא תתאפשר דירת גן ופתחי יציאה לחצר המשותפת? דירת גן יכולה גם להיות עורפית
אודי כרמלי: אנו לא רוצים לקחת את החצר המשותפת
ליאור שפירא: למה זה מופיע בהקלות?
אודי כרמלי: כל הסעיף כאן הוא עניין הגובה
ליאור שפירא: אבל היא לא תוכל להיות דירת גן
אודי כרמלי: בתב"עות חדשות אנו מייצרים דירות גן כאשר אנו מבינים לאן הן פונות, כעת אנו מדברים על מבנה קיים זה לא תב"ע חדשה, בתב"ע חדשה זה לא רלוונטי
אלחנן זבולון: אבל בתמ"א 38 עשינו זאת
אודי כרמלי: עשינו, אבל העברנו החלטה בהנחיות המרחביות שאנו לא בעד דירות גן לא בחזית בוודאי
ליאור שפירא: אבל בשכונות האלה יש את זה וזה לא משנה את פני השכונה
אלנה דוידזון: בחזית אנו מסכימים אם יש מרפסת בקומות עליונות אנו מסכימים לתת היתר של מרפסת בקרקע
ליאור שפירא: זה לא מה שכתוב כאן
אלחנן זבולון: זה רק בצפון
ליאור שפירא: כעת אנו מדברים רק על הצפון, לא מובן למה זה מפריע לכם
אלנה דוידזון: לחזית אנו לא רוצים ובעורף יש הסתייגות, המטרה לתת לנו את החצר המשותפת
ליאור שפירא: אף אחד לא יוותר על חצר משותפת, כנראה שהוא הגיע להסדר, בשיכון דן יש למשל יש בסך הכל שתי דירות בבניין
אודי כרמלי: הם לא צריכים את התב"ע הזו, כי יש להם כבר תב"ע שנותנת להם את הדירות למטה התב"ע הזו רלוונטית להקלה ספציפית שנתנו לבניינים על קומת עמודים
אלנה דוידזון: הם צריכים את ההקלה כי התב"ע מאפשרת רק שתי קומות, כדי לייצר את הדירה בקומת הקרקע השטחים המותרים מעבירים לקומת הקרקע,
אודי כרמלי: נכון, הטענה שלי שהתב"עות של שתי קומות ייצרו דירות בקומת הקרקע עם יציאה לגן
ליאור שפירא: כתוב "לא תתאפשר פתחי יציאה לחצר המשותפת" למה שלא יהיה כתוב גן? אם זו חצר משותפת אני מבין את ההיגיון , אבל אם היא לא חצר משותפת למה לא לאפשר לו דירת גן?
אלחנן זבולון: צריך למחוק את הכתוב בסעיף לאחר הנקודה, אחרת יש פה סתירה
אודי כרמלי: כשהחצר לא משותפת הסעיף הזה לא רלוונטי, כדי לקבל את ההקלה של הגובה בתנאי שלא תעשה יציאה לחצר המשותפת
ליאור שפירא: צריך לנסח נוסח מסודר
אלחנן זבולון: יש לנסח לא יתאפשרו פתחי יציאה לחצר המשותפת ובסעיף חדש לציין בחצר משותפת תתאפשר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה עם מרפסות בלבד
אודי כרמלי: הניסוח שליאור מציע יותר גמיש, כל הסעיף מדבר על יציאה לחצר משותפת, מילת המפתח היא משותפת, כשננתק את הנושא של מרפסת בקומת הקרקע זה יהיה רלוונטי לכולם
אלחנן זבולון: אפשר אבל יש להוסיף סעיף שתתאפשר דירת גן בחצר אחורית
אודי כרמלי: אבל אין בעיה עם זה לא צריך לומר זאת
ליאור שפירא: אנו לא רוצים גדרות גן מקדימה
אלחנן זבולון: צריך בניסוח גם להתייחס לחזית אחורית שהיא משותפת עד הבליטה
ראובן לדיאנסקי: יש תכניות חדשות שמתייחסות על בניה על עמודים?
אלנה דוידזון: כן
אודי כרמלי: זה לא מקרה קיצון, רב מוחלט של הבקשות להיתרים בשכונות האלה ישתמשו בהקלות בכדי לבנות בקומת הקרקע
אדי אביטן: מציג את תכנית ההקלות למרכז העיר

אהוד עמרם: נבקש להוסיף הוראה בתחום תמ״ל 3001 רובע שדה דב, תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג הפרטיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר
אודי כרמלי: מכח מה ההקלה?
אהוד עמרם: ההקלה היא כלפי תמ״ל 3001 אשכול
אהוד כרמלי: השתמשנו בהקלות בתמ״ל?
אהוד עמרם: אישרנו בעבר בריכות שחיה במרפסות גג במרכז וברובע שדה דב
אודי כרמלי: זה כבר הוטמע
אהוד עמרם: אני מאשרים פה גם גורף בתכנית ג׳1
אהוד כרמלי: בגלל המוטציה של תכנית תמ״לית באשכול, שדה דב מורכב משלוש תכניות, תכנית אחת היתה ותמ״לית כל השאר בסמכותנו. מכיוון שתכנית היתה ותמ״לית והיה לה סט הוראות משלה ומשם היחס לתכניות גם תכניות עירונית אחרות כמו ג׳ ו-ג׳1 ביקשנו את ההקלה של בריכות שחיה אבל בגלל שיש את החוסר התאמה בין התמ״ל לתכנית ג-1 אנו מבקשים להוסיף הוראה ספציפית לתמ״ל 3001 שגם שם אפשר יהיה לעשות בריכות על הגגות. אנו מעלים זאת כעת במידה והדבר פוגע בסמכותנו נחזור ונדווח.
הראלה אברהם אוזן: בהחלטה נרשום נבחן אם יש לנו סמכות לתקן את התמ״ל
אודי כרמלי: נבחן את הנושא של הטמעת ההקלה של בריכות שחיה כפי שמתקיימת בכל בעיר בתמ״ל 3001
אדי אביטן: מציג את תכנית ההקלות למרכז העיר

גידי בר אוריין: עד שתמ״א 38 נכנסה ב-2005 כל היתר הגשנו בערך עם 15 הקלות , ההקלות שהיו משמעותיות. בקשנו 16% הקלה כלומר 5% מעלית 6% שיפור איכות המגורים ועוד שני קומות הקלה. אח״כ נכנס הסיפור של חדרים על הגג שאף אחד לא רצה את זה ולכן נתנו הקלה לחבר חדרים על הגג ונהיה מזה מטרים ובהנחיה של מהנדס העיר תכננו את הבניינים. אחרי זה נכנס תמ״א 38 ולא היו בעיות ואז קמו בהתאם למה שהתקבל המצאתם את תכנית 3,4 ועכשיו 5,6. יש כמה מגרשים שלא שייכים לא לזה ולא לזה. לדוגמא מגרש של בזק שלא חל עליו לא תכנית אבן גבירול ולא תוכנית הרובעים.
גם ברחוב ליליינבלום וביהודה הלוי הם לא נחשבים לא בתכניות נווה צדק ולא בתכניות רובע 5,6, יש מקומות שצריך לבדוק אותם ובמידה וזה מתאים למדיניות או לתכנית הרובעים יש לתת את ההקלות האלה.
אודי כרמלי: אין לנו ספק שבתכנית מהסוג הזה יש הרבה מאוד חוסר התאמה, בשביל זה יהיה גם הליך התנגדויות. חשוב שהתוכנית תהיה מותאמת בטבורה להקלות שניתנו בעבר, אנו מנסים להסדיר את מה שניתן מקודם כהקלה שגורה כזכות מוקנית. במידה ויש מגרשים שיש בהם בעיה נקודתית שימו אותה

בהתנגדות, נדון בכך. עד עכשיו לא נקטנו בהוראות ספציפיות למגרש, נצטרך לתת הוראות ל-50 , זה לכל 50 זה לא למגרש ספציפי
לריסה קופמן: למגרשים הללו אנחנו עושים היום תוכנית משלימה
אודי כרמלי: לכן חשוב להתנגד לתוכנית הזו וגם לתכנית המשלימה. המטרה לייצר הקלות רוחביות פר תב"עות ובמידה ונוצרת איזו עוולה אנו נפתור זאת
אלחנן זבולון: יש איזה משהו עקרוני שפספסנו?
גידי בר אוריין: בפלורנטין זה מצוין, יש דברים שמאוד עוזרים
ליאור שפירא: מה הכוונה ביטול חובת המקלט?
אודי כרמלי: בתב"עות ישנות שהיה חובה להקים בהן מקלט, היום לפי הנחיות פיקוד העורף אין חובה להקים מקלט אלא פתרון מותאם לפיקוד העורף לפי ממ"ד לכן לא נחייב הקמת מקלט אם נעשו ממ"דים
ליאור שפירא: מה הכוונה בנווה צדק ושבזי 4?
אדי אביטן: להעמיק את החצר
אודי כרמלי: זו הקלה שהשתמשנו בה כדי לייצר חצר אנגלית רחבה יותר
ליאור שפירא: למה אנו מגבילים בחצר אנגלית? למה אי אפשר לעשות עד קווי בניין בצד?
אודי כרמלי: יש עצים, צריך חלחול
לריסה קופמן: הכוונה היתה לרוחבה ולא לעומקה. יש פה שני סעיפים עם שיקול דעת שאנו מבקשים לוותר עליהם על הסעיף של שיקול הדעת בסעיף 5, " ניתן לאשר את הפיתוח של המגרש לא ברצף" בסעיף 7 להוריד את המילה "רשאית הוועדה לאשר" אלא "ניתן להקים בריכות שחיה אבל בכפוף לתנאים הבאים"
אודי כרמלי: במידה ובתכנית ג'-3 המייחסת לשכונת התקווה, לא ניתן יהיה להקים בריכה מכח ג' נחיל את אותה הקלה גם על ג'-3
אלחנן זבולון: זה חל גם על כל דרום העיר?
אודי כרמלי: רק על שכ' התקווה, כל השאר תכנית ג'
אדי אביטן: ממשיך בהצגת תכנית ההקלות למזרח העיר
ליאור שפירא: מה הכוונה שצריך להגביה את המבנים בשכונת התקווה בחצי מטר?
אודי כרמלי: בעקבות האסון שהיה בשכונת התקווה, יכול להיות שכיום אין בכך צורך היות ונעשתה עבודה אדירה מאגר מצובה ומובל הלח"י אבל לא צריך לוותר על כך בקלות
ראובן לדיאנסקי: ואם חצי מטר לא יספיק? אין שם מספיק חלחול?
אלחנן זבולון: חצי מטר שם זה אומר כל העיר 20 ס"מ
אדי אביטן: יש הוראה שמתייחסת לתמ"א ניקוז
אודי כרמלי: אבקש לציין לפרוטוקול לגבי ההגבה של חצי מטר בשכונת התקווה נבחן זאת בהתאם להטמעת ההקלה שביקשנו בתמ"א לגבי כלל העיר, ייתכן ולא נצטרך את ההקלה הספציפית לתב"ע של התקווה
ליאור שפירא: מה הכוונה בסעיף 3 בקומת עמודים מפולשת, אין בעיה עם דירת גן?
אודי כרמלי: אין לכך התייחסות כל הרעיון של שכונת עזרא אלו דירות פרטיות
ליאור שפירא: מה לגבי סעיף 4 איחוד מגרשים?
אודי כרמלי: המטרה למנוע כאן תב"ע

אודי כרמלי: נשאר שיקול דעת ביפו ההיסטורית. התבע"ות עצמן מופעלות עם שיקול דעת
מאיה נורי: מנגנון ההקלה תמיד היה עם שיקול דעת, המנגנון הזה כבר לא יגיע אלינו?
אודי כרמלי: זה לא יגיע אליכם אלא לשיקול דעת מהנדס העיר זה יגיע לרשות רישוי הדגל שהורם כאן האם ניתן יהיה להגיש זאת במורשה להיתר והתשובה היא לא. בנושא הזה לא יהיה מורשה להיתר
מאיה נורי: זה יהיה בפרסום?
אודי כרמלי: זו הקלה , הפרסום הוא חלק מהתכנית הזו
אלחנן זבולון: גם בתכנית הזו צריך להיות מיפוי, מה מיוחד ביהודה הימית או בצהלון? מה זה שונה מהתקווה?
אודי כרמלי: יהודה הימית זו תכנית נקודתית על מבנה אחת, נעשתה סקירה על תכניות קיימות, בצהלון יש תכנית שמתארת איך מייצרים בניה מרקמית ויש רגישות, איזו סמכויות יש לנו ואנו רוצים לשמור זאת
אלחנן זבולון: לכן אם עולה מ-70 אחוז תכסית ל-80 אחוז לא יגיע לרשות רישוי?
אודי כרמלי: בכל מצב זה יגיע לרשות רישוי, שיקול הדעת הוא למהנדס העיר ולא לוועדה
כשניתנת הנחיה שנדרשת חוות דעת תכנונית לצורך אישור הבקשה זה לא במורשה להיתר, הוויכוח יימשך עוד שנים אבל יש פה לוגיקה. הוועדה לא אמורה להיות מוטרדת בדברים כאלה, אם מדינת ישראל תחליט לבטל את חוות הדעת של מהנדס העיר בכל המדינה זו זכותה, אני חושב שזו טעות חמורה ולא זו היתה כוונת המחוקק. המטרה ביפו ההיסטורית היא כן להשאיר שיקול דעת למהנדס העיר, זה לא מונע הגשת מורשה להיתר, אבל בתיק מידע מורחב שנדרש התייחסות לנקודות הספציפיות האלה ועם הנמקה תכנונית, זאת מכיוון שיש רגישות מרקמית למקום ולתב"ע. התב"עות האלה יצרו מנגנון שמחייב אותנו

להכניס עוד עין מקצועית בתהליך הוצאת ההיתר זה לא אוטומט, אנחנו לא רוצים להטריד את הוועדה בדברים האלה, אין שום סיבה אנחנו כן נעשה את זה במסגרת חוות דעת תכנונית. חוות דעת תכנונית אם זה תיק מידע רגיל זה במסגרת חוות דעת תכנונית לרשות רישוי, אם זו בקשה למורשה להיתר זו תהיה חוות דעת שתוטמע כבר בתיק המורחב כתנאי להוצאת היתר במסגרת מורשה להיתר
ירון סלע: תכנית פרצלציה 4691 שאושרה יחסית לא מזמן, יש הגבלה על איחוד מגרשים עד גודל של 200 מ"ר, אנחנו מבקשים להקל על ההגבלה הזאת עד גודל איכות המגרשים עד גודל של 280 מ"ר
אדי אביטן: מציג את תכנית ההקלות לתכניות הנושאיות ע-1, ע', ג-1, ג'
אלחנן זבולון: האם מותר לעשות שירותים ומקלחת ב-ע'1?
שמעון ברנשטיין: אנו כן מאפשרים מקלחת אחת
אודי כרמלי: זו לא הקלה, אלא אם כן מישהו ביקש לפצל לארבע יחידות דיור וביקש 4 מקלחות ושירותים ואז קיבל סירוב
ליאור שפירא: סעיף 2, חריגת קומת המרתף מהתכסית של הקומה מעל, בכמה אחוזים מדובר?
הראלה אברהם אוזן: כמו ע'-1
ליאור שפירא: כיום ב-ע1 אפשר להגיע עד 80 אחוז מהמגרש למרות שיוצאים מקונטור המגרש
מאיה נורי: לגבי תכנית ג-1 לפעמים משתמשים בגג העליון ובגלל מגבלה ברובע 3 לא ניתן לבנות מעלון
אודי כרמלי: בבניינים לשימור יש לנו מגבלת גובה של אונסקו, החלטה שלי כן לאפשר מעלונים בגגות ציבוריים, אבל לא נרצה לראות בכל בניין קובייה, התפקיד של הגגות להיות טכניים, הם צריכים לאכלס את מערכות המיזוג והקירור. זו לא הייתה הכוונה שהגג העליון יהפוך להיות גם כן שטח שמיש.
מאיה נורי: מעלון לא מייצר בליטה
אודי כרמלי: אין שום בעיה לעשות במידה ועושים חדר מדרגות לפי המגבלות שלנו שזה עד מטר ועשרים
מאיה נורי: האם ניתן לפתור זאת בהקלה או שצריך לתקן את תכנית רובע 3
אודי כרמלי: זה תיקון תכנית רובע 3 , לאפשר עלייה של פיר המעלית מעל הקומה בנסיגה
שמעון ברנשטיין: עד 5 מטר ברוטו זה מה שניתן במעלית
אודי כרמלי: אין שום בעיה הנדסית היום לייצר מעלון מדרגות על פיר מדרגות תקני. ניתן לעשות מעלון מדרגות. מעלון מדרגות זה מעלון שרץ עם מסילה לאורך המעקה של המדרגות. הטיעון שהובא בפניי והוא נכון מפני שבמרחבים ציבוריים שבהם יש יחסית תנועה יותר גדולה של אנשים שעולים ויורדים שם, מעלון כזה מאוד מגביל את השימוש ולכן שם חשבנו שנכון בבניינים לשימור שבהם הייתה המגבלה הזאת כן לעלות עם מעלית.
הראלה אברהם אוזן: לגבי תכנית ע-1 הוספת הוראה לעניין הגדלת שטח המרתף בבתים צמודי קרקע אנחנו נבחן בדיוק מה היקף ההגדלה
ליאור שפירא: אמרת 85 אחוז
הראלה אברהם אוזן: צריך לבדוק זאת, זה יכול להיות יותר מדי
אלחנן זבולון: אבל לא יותר מ-85 אחוז כי יש 15 אחוז חלחלול
הראלה אברהם אוזן: נכון. דבר נוסף, כיום תכנית ע-1 מדברת על בשאר המקרים שהם לא צמודי קרקע על תכסית של שמונים אחוז, אנו רוצים להעלות זאת ל-85 אחוז
אודי כרמלי: אבקש מחברי הוועדה, שאנו נבחן את הנושא
אדי אביטן: מציג את תכנית ההקלות לתכנית צ'
אבקש לציין לפרוטוקול בחוות דעת הצוות בצפון יש למחוק את המילים "בתחום תכנית ההרחבות..." יש למחוק את כל הסעיף הזה

מנחם ארסלן , נציג בעל דעה מייעצת: חסר לי מסמך מיתודולוגי איך הגענו למספרים הללו? מחר התכנית תתקדם יהיו התנגדויות, צריך להיות מסמך, צריך להסביר זאת לציבור שנעשתה פה עבודה
אודי כרמלי: לתכנית הזו יש פוטנציאל לסדר עוולות והגבלנו אותה בצורה מאוד דרמטית אך ורק להקלות שניתנו על ידי הוועדה המקומית לכן המתודולוגיה כאן היא לא מתודולוגיה תכנונית אורבנית אלא בירוקרטית. לפעמים קשה להבין את זה, אבל זה המתודולוגיה כאן וגם זה יהיה המענה כי ועדות ערר ובתי משפט לאורך שנים כל הזמן הקפידו על הנושא הזה של אם נתת את זה בנקודה הזאת תסביר למה סירבת לנקודה הזו. הרעיון שהוועדה שומרת על איזשהו קו ברור במה שניתן אנחנו ממשיכים אותן בתוכנית הזאת, זו המתודולוגיה. המתודולוגיה כאן היא לקחת את ההקלות כפי שהן ניתנו על ידי הוועדה המקומית שהתקפו ונתקפו בוועדות ערר בבתי משפט הן נוהג קיים במקום הזה אנחנו ממשיכים איתן
מנחם ארסלן: זה ברור, רק לגבי הליך העבודה להסביר
אדי אביטן: אבקש להוסיף את הסעיף המאפשר באזורי רגישות נגר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת וספי הכניסה למרתפים. מפעלי הכניסה כאמור ייקבעו על בסיס רום ההצפה המחושב ביחס לנקודה הנמוכה בכביש שבסמוך לכניסה למבנה למרתף ולפי אירוע בתקופת החזרה שנקבעה בתמ"א 1 לייעוד הקרקע, זה נותן מענה לכל העיר
אודי כרמלי: צריך לשייך זאת לתמ"א ולהגדיר מהו איזור רגישות נגר, בהתאם לתמ"א
אלחנן זבולון: אפשר להציג את כל התיקונים שנעשו
ליאור שפירא: נרצה לראות אותם. אנו מאשרים את התכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0018-26ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

4. צפון:

1. בסעיף 2ג- יתוקן הסעיף באופן הבא: א. בחזית הקדמית של הבניין לא יותרו דירות גן (שימוש בלעדי לדירה) בקומת הקרקע בחצר הקדמית של הבניין. עם זאת תותר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה עם המרפסות מעל. ב. בחזית האחורית ניתן להתיר דירות גן. כמו כן ככל ולא יתוכננו דירות גן, תותר מרפסת בקומת הקרקע בחפיפה עם המרפסות מעל באותה חזית.
2. בכפוף לבדיקה משפטית בנוגע לסמכות הועדה המקומית לאשר את התיקון, יתווסף סעיף בתחום תמ"ל 3001 לפיו תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות גג פרטיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר
3. הוספת סעיף המאפשר באזורי רגישות נגר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת וספי הכניסה למרתפים. מפעלי הכניסה כאמור, ייקבעו על בסיס קרום ההצפה המחושב ביחס לנקודה הנמוכה בכביש שבסמוך לכניסה למבנה/למרתף ולפי אירוע בתקופת חזרה שנקבעה בתמ"א 1 לייעוד הקרקע.

5. מזרח:

יוסף סעיף לפיו בתחום תא/4691 לעניין איחוד תאי שטח, על אף האמור בסעיף 4.1.2(4)(א) לתכנית, יותר איחוד של עד 2 חלקות סמוכות אשר מהוות חזית רציפה לרחוב אחד, עד לגודל מקסימלי של 280 מ"ר וכפוף ליתר תנאי הסעיף.דרום:

א. בסעיף א בתחום יפו ההיסטוריות- יתוקן הסעיף כך שבמקום המילים "הועדה תהיה רשאית לאשר" ייכתב רשאי מהנדס העיר על פי שיקול דעתו להתיר את השינויים הנוספים המופיעים בסעיף.
ב. בסעיף ב לעניין תחום תכניות בי יפו ו- 2606 יתוקן הסעיף כך שיימחקו המילים "הועדה תהיה רשאית" וייכתב במקום "ניתן יהיה להתיר" וזאת בכפוף להטמעת הנחיות בינוי מתאימות בתכנית זו.

6. במרכז:

א. בתחום תכנית 2277 סעיף 5 – במקום המילים "הועדה רשאית לאשר" יבואו המילים "ניתן להתיר". ובנוסף ימחקו המילים "המגרש יהיה רציף" ובמקומן יבוא " המגרש יהיה לא רציף".
ב. בתחום תכנית 2277 סעיף 7 במקום המילים "הועדה רשאית תהיה לאשר" תבוא המילה "תותר"

7. כללי:

א. יתווסף התייחסות לבריכות בחצר מוצמדת או בהסכמת כל הבעלים בטיפוסי גן-גג במזרח, צפון ודרום: בטיפוסי בינוי של בינוי צמוד קרקע בשתי קומות עבור יחידות גן-גג בלבד, בחצר דירת הגן אשר הינה מוצמדת אליה קניינית או בהסכמת 100% מבעלי הקרקע תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחזית צדדית או אחורית בלבד.

ב. לנושא תכנית ע1:
תוסף הוראה לעניין הגדלת שטח המרתף בצמודי קרקע. היקף ההגדלה ייקבע על ידי מהנדס העיר ויוטמע בתכנית.

8. לנושא תכנית ג1:

א. יתוקן סעיף 3 כך שיימחקו המילים "לשיקול דעת הועדה המקומית".
ב. יתוקן סעיף 5 כך שבמקום המילים "הועדה רשאית תהיה" תבוא המילה " יותר".

9. לנושא תכנית ג יתוקן סעיף 6 כך שבמקום המילים "הועדה רשאית תהיה" תבוא המילה " יותר".

10. יתווסף סעיף בתחום תכנית ג3 לפיו תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות גג פרטיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר וככל שיהיה צורך תתווסף תוספת דומה בתחום ג2 .

משתתפים: ליאור שפירא, מאיה נורי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו וראובן לדיאנסקי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:
מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:
הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 1-11(אי זוגיים) אליפלט 9-15 (אי זוגיים) .



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64 ,59-61 125 ,16-25	62-63,43,65

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה את התוכנית בקצרה.
אודי כרמלי: התנגדות היזם התקבלה ואין להם על מה להגיב.

<u>דיון בהתנגדויות</u>
עו"ד יצחק גלזנר בשם חב' נכסי יד אב: החלקה של נכסי יד אב נמצאת מחוץ לקו הכחול בגבול הדרום מזרחי . בתוכנית 1367 משנת 75 החלקה הזו ייעודה לדרך לצורך סלילת רח' אליפלט תוכנית 1367 כללה בהוראותיה הוראה שלא יותרו היתרי בניה לפני שתוכנית מפורטת תאושר כחוק. כלומר התוכנית לפי פרשנות של הועדה ושמאים שונים באה ואמרה שהיא אומנם מייעדת שטחים לצורכי ציבור אבל השטחים הללו יקבלו פיצויי באמצעות תוכניות איחוד וחלוקה עתידיות . בהסתמך על חווד שמאי מכריע שדן בתביעות פיצויים ששורה ארוכה של חלקות באזור הזה נכללו בתוכניות או"ח מחדש וקיבלו זכויות בגין השטח וייעודו לצורכי ציבור באותם תוכניות או"ח .ואין צורך לחזור על כל התוכניות שפורטו. מה שמבוקש שיעשה עמנו צדק. אנחנו רוצים לתקן את העיוות ההיסטורי שהיה בזה שלא כללו את התוכנית של המתנגדת שתורמת תרומה משמעותית לצורך הכביש הזה, לא כללו אותה בתוך תכנית איחוד וחלוקה , כך שתקבל זכויות תמורה לפי היעוד הישן שלה.
נושא נוסף הוא פרסום התוכנית, החוק קובע שהודעה להפקדת תכנית תתפרסם ברשומות ובעיתון, התכנית הנוכחית פורסמה בעיתון "מעריב השבוע" ו"מעריב הבוקר", מדובר באותו עיתון, שיוצא בשתי מהדורות אחת בכסף ואחת בחינם. אי אפשר לקרוא לשתי מהדורות שני עיתונים שונים. מן הראוי לפרסם בשני עיתונים שונים.
חיים גורן: אתה ראית את הפרסום?

עו"ד יצחק גלזנר בשם חב' נכסי יד אב: כן, אני ראיתי ובהתאם לכך הגשתי את ההתנגדות.
חיים גורן : רק רציתי להבין, זה לא שפספסת את הפרסום בגלל הדבר הזה.
שמאי אסף שאול: לעניין המצב היוצא ההקצאה צריכה להיות קרוב ככל הניתן למצב המקור. אנו מקבלים את הקצאה במגרש 3 ולא במגרש 1.
במצב הנכנס יש עיוות, מצד אחד רשום שהשומה נערכה על פי תקן 15. אני חושב שיש טעות בשומה. בהתאם לתקן 15, הכללת שווי יחסי אקוויולנטי במקום שווי מוחלט , ניתן שווי יחסי להחליף את שווי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהם קיימת אי יציבות מחירים.
אין לנו אי יציבות במחירים מדובר במרכז ת"א, אפשר לדעת שווים ונתונים.
במסמך העקרונות אני לא רואה קשר בין הנתונים הקיימים בנספח העקרונות בסעיף 11 לבין הטבלה שלפיה נקבע כמה נקבל. יש התיחסות לשומות מכריעות שאומרות שווי קומה עליונה . אזכיר שיש לנו מבנה שתורם לשווי, הוא מושכר עד היום, הוא כמעט פי שתיים ממה שהכניסו אותנו. אם לוקחים את 227 מ"רשיש לנו כיום בהיתר בניה כחוק ומכפילים בשווי למטר בנוי בקומת הקרקע לפי הנתונים של שמאי הוועדה אנו מגיעים הרבה יותר מהמצב הנכנס.
יש לנו זכויות של מרתף וגלריה שלא מובאות בחשבון במצב הנכנס, אנו היחידים שיש להם טופוגרפיה שמוזילה עלויות מרתף מכל היתר.
למשל עניין של צורות, אם היינו לוקחים חלקה אחרת לדוגמא חלקה 21, צורת משולש שאי אפשר לבנות אליה עם נגישות מוגבלת והיא מקבלת יותר זכויות מאתנו. איך זה יכול להיות?
הורידו להם מושע רק 3 אחוז.
הבעיה היא במצב הנכנס ובכך שלא הקצו לנו במגרש 1 והקצו במגרש 3.
אם יש לנו מגרש הכי יפה במיקום הכי טוב , אנחנו לא מקבלים ביטוי לדבר הזה, במצב הנכנס קופחנו.
עו"ד אורנה וורחובסקי: מייצגת את הבעלים בחלקה 24.
לעניין היקף הזכויות שנלקחו בחשבון במצב הנכנס לפי 120 אחוז בעוד שחלקות אחרות נלקחו לפי 220 אחוז, הבסיס להבחנה זו נעוץ בתוכנית התקפה תא 2469. תכנית שקבעה שניתן לאפשר אחוד מגרשים עד ל1000 מ"ר. בנוסף ציינה מספר מגרשים שיאוחדו אך בפועל התוכנית לא איחדה והיום במצב הנכנס האמיתי, רישומית מהחלקות הנכנסות כל אחת מהחלקות נפרדת ורובן פחות מ-1000 מ"ר, למרות זאת חלקן נכנסו לפי 120 אחוז וחלקן לפי 220 אחוז, דבר שאינו מתקבל על הדעת.
בדרפט נאמר שהתוכנית התקפה בחלק מהמגרשים מאפשרת איחוד אבל מדובר בטאקט תכנוני נוסף ולכן בחלקה שלנו אי אפשר להתייחס לזה כאילו זה אוחד. הטענה מקובלת עליי אך צריך ליישר קו עם כולם או שמשאירים את החלקות כפי שהן שלצורך איחוד צריכות לעבור טקט תכנוני נוסף וכולן צריכות להיות לפי 120 אחוז.
טענה נוספת, לגבי חוסר רגולריות. לא נחזור עליה אך נחזור לדראפט מקבל באופן חלקי את הטענה ביחס לחלק מהחלקות.
חלק מהחלקות הלא רגולריות נשכחו, זה נעשה רק בצד המזרחי של התוכנית והחלקות בצד המערבי לא נבדקו. החלקיות פה לא הגיונית. לגבי חלקה 63 25% מקדם הפחתה זה לא סביר, בתוכנית התקפה לא מתאפשר בינוי בכלל בחלקה 63. לגבי חוסר התאמה בין שטחי מדידה לשטח סחיר קיים בפועל , הטענה התקבלה אך התעלמו מכך לגבי חלקה 125 שצריך להוריד את 17 המטרים העודפים אם הולכים לפי מדידה אנליטית.
לא ניתן מקדם הפחתה למבנים הגובלים ברח' הרבי מבכרך, לפי התכנית התקפה במבנים האלה יש הגבלה על סוג השימוש ובשעות הפעילות. לגבי המצב היוצא, בתוכנית נקבע שרמפת הירידה לכל המתחמים תהיה ממגרש 3 המשמעות היא לקחת שטחים מקומת הקרקע, מינוס אחת וחניות, יש עלות לבניית הרמפה שאנו צריכים לשאת בה עבור כולם וכן חניות שיהיו מרוחקות מהבניין ולכן נחותות.
לגבי הדיור בהישג יד, מאיזו סיבה החליטה העירייה לשים במגרש שלנו. אם זה פרויקט שחשוב לעירייה, שהיא תישא בעלויות למה אנחנו? יש 28 יחידות דיור בהישג יד שמתוכם 19 בשטח שלנו. מקדם ההפחתה שנקבע בהקשר הזה גם הוא אינו סביר.
שמאי אנדריי כץ: ההתנגדות מחולקת לשני חלקים מצב נכנס ומצב יוצא. לעניין המצב הנכנס יש התעלמות מוחלטת מהחוסר רגולריות שנאמרה. החלות על ציר אליפלט חל קו בנין שאינו מאפשר בניה בקומת הקרקע למעט שטחים טכניים במסמך העקרונות קומות הקרקע נלקחו לפי מקדם כפול, 40% משטח התכסית ולא רק השטח המסחרי ונלקחו לפי מקדם 2, גם שווי מסחר וגם תכסית מלאה. בנוסף צריך לתת ביטוי לצורה באותם מגרשים שבהם יש מגבלה של בינוי.
לעניין דיור בר השגה אנו חושבים שהמקדם הראוי צריך לשקף את ההנחה שהוטעמה בתב"ע שקבוע בתוכנית וקבוע 40 אחוז שהיא מאוד גבוהה וצריך לתת לה ביטוי. לגבי גודל יח"ד במצב המוצע שטח ממוצע הוא סביב 88-86 מ"ר בתא שטח 3 הוא 100 מ"רמדובר בהפרש של 15 מ"ר בדירה ממוצעת, 1200 מ"ר במצטבר, לכן צריך להביא הפחתה של השטחים השוליים במגרש 3.
נדגיש שזה רק על התוספת השולית ולא על כל תא השטח. לעניין החניות בתוכנית לא נקבעו הוראות למימוש החניון במענה להתנגדות נאמר שלא צריך לתת מושע בתא שטח 3 כי כולם ידרשו לממש יחד, אך זה לא מוטמע בהוראות התכנית. אני חושב או שצריך להגדיר הוראות בתקנון התכנית שקובעות שלביות ותלות החניון או שצריך לבצע הפחתה למגרש 3 בגין העלויות.
לעניין מושע בתא שטח 3, מכיוון שלתא שטח 1 ו4 יש פתרון יש להביא מקדם מושע.

שמאי שמי מויאל: התוכנית שינתה ייעוד והמטרה שלה הוא איחוד מגרשים ש90% מהמגרשים שאוחדו הם של עת"א. כדי לא לייצר אפליה או שונות דאז באו ואמרו במפורש שניתן לאחד חלקות ללא שינוי בתכנית הראשונה. ברור לכולם שהיה אפשר לאחד מגרשים ולקבל 220% כמו בחלקות שבבעלות העירייה. שיש לה השפעה מהותית אל האחוד וחלוקה.
לגבי הדיור בר השגה אנו שמחים על ההחלטה לקבל חלקית למקדם ההפחתה, אנחנו טענו למקדם 0.4 וכרגע ניתן מקדם 0.6. כרגע הדיור בר השגה בקריסה מוחלטת, לא ניגשים למכרזים, יש פה מגבלות קשות מאוד וצריך לבחון שוב את הנושא הזה. המקדם שניתן לא מספק ולא משקף את המצב בשוק.
מענה הצוות
עדי בסיס: לעניין החניה שחזרה בהתנגדויות, מדובר במתחם עם ריכוז בניה אינטנסיבית במגרשים חופפים, תכנון החניה צריכה להיות בשיתוף פעולה, ניתנה רמפה זמנית, כשמה כן היא, זמנית כל מערך פינוי האשפה, תשתיות, מחסנים ,חניות האופניים שנדרשות היום 2 ליח"ד חייב להעשות במגרש בצורה יעילה במגרש כזה קטן ולכן לא יהיה ברירה אלא לשתף פעולה. ומתוך זה התקבלו פה המלצות שמאיות שאין צורך בהפחתה או פגיעה במגרש ספציפי.
לעניין הדיור בהישג יד ,לנושא השמאי התקבלה הטענה בהתאם למקדם בהתאם לתכניות רבות שמקודמות כיום. הטמענו את ההפחתה שזה 60%, בתוך הטווח הזה אנחנו רואים שראוי לקדם תכנית. טענות נוספות לגבי הדב"י נדחו כי כמובן שאנו כפופים לחוק שקובע שהדב"י צריך להיות בבעלות אחודה, במקבץ שמאפשר תפעול איכותי והגיוני ,מינימום 10 יח"ד ובהתאם לזה נקבעה החלוקה במתחם תוך איזון שמאי בין כל המגרשים.
מקריאה מענה לכלל התנגדויות מתוך הדרפט.
כמו כן, יש טעות סופר לגבי אחת החלקות הלא רגולריות זה אכן לא 65 אלא 64.
לגבי מדידה אנליטית, ככל ויש חלקות שלא תואמות את המדידה האנליטית, טענה שעלתה פה ושאנחנו לא מכירים , אך כמובן נערוך התאמה.

הראלה אברהם אוזן-יועצת המשפטית: לעניין טענתו של עו"ד גלזנר לגבי הפרסום, בדקנו ומצאנו כי מעריב הוא עיתון נפוץ, מעריב הבוקר הוא עיתון יומי ונפוץ ואין מניעה בחוק שהפרסום לא יעשה על ידי עיתון נוסף שהוצא. הוראות החוק מדברות על עיתון יומי ועיתון נפוץ והפרסום שנעשה עומד בהוראות החוק ואנחנו לא רואים פגם בנושא .
עו"ד גלזר : מעריב הוא עיתון יומי אחד עם שתי מהדורות ולכן צריך להקפיד לעשות בשני עיתונים. לגבי התת"ל, אני לא מכיר תתל מאושר שייעד את החלקה שלנו לדרך אנחנו מדברים על תכנית ישנה 1367 במסגרתה ייעודו שטחים לצרכי ציבור ואותם שטחים במהלך השנים נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה. מה שקרה כאן, העירייה קיפחה את המתנגדת כי מצד אחד לא הכניסה לתוכנית איחוד וחלוקה ומצד שני משלמת פיצוי לפי ייעוד דרך, זה לא הוגן ומפלה.
שמאי אסף שאול: עובדתית, במצב הנכנס העקרונות והשמאות לא עומדות בתקן 15, אין פה ניצול יעיל וטוב של הנכס יש לנו נכס בנוי.
אודי כרמלי-מה"ע : כאשר אתה אומרת עובדתית, ערך כאן את התכנית שמאי אחר, איזו עובדה לא הוצגה והוסברה?
אסף שאול: בתקן 15 לפי סעיף 9 יש אפשרות להשתמש בשטח אקוויוולנטי, שיש מצב כזה אתה צריך ללכת לפי אי יציבות מחירים. כאן אין יציבות מחירים ונגרמים הרבה עיוותים, זכויות מרתף לא ניתנו. לגבי המצב הנכנס אם אנו נוכיח לפי מספרי שמאי הוועדה ששווי כבנוי בקומת הקרקע הוא פי 2 מהשווי של הקרקע אז יש בתקן 15 ביאור איך לבצע ביצוע הקצאה במתחמים שבהם יש מבנים שתורמים לשווי. מדובר במבנה בהיתר.
דני ארצי-מנהל מחלקת מקרקעין: השמאי עשה בדיקה האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע ונמצא שלא.
אסף שאול: באקוויוולנטי לא לקחו זכויות במרתף, בגלריה, בטופוגרפיה, מי שאמר שבמיקום אין הבדל, יכול להיות שאין הבדל במצב היוצא אבל במצב הנכנס שמדובר על שטחי תעשיה, עם מבנה רגולרי בהיתר הוא מושכר במחיר גבוה לעומת חלקה של העירייה שבצורת משולש והם אומרים שהוא שווה יותר ממני.
עו"ד אורנה ורחובסקי: אני מפנה להתנגדות שלנו ולשמאות. יש נושאים שלא זכו לשום התייחסות. לדוגמא: לא עניתם על העובדה שהתוכנית התקפה קבעה בסעיף 12 איחוד ללא הסכמה של חלקה 16,17,18 ואחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20,21,62, ובפועל זאת לא תכנית או"ח, אין בה טבלאות או שמאות.. כל חלקה היא סטנד אלונג ולא אוחדה עם חלקות אחרות.
שמאי התוכנית-יונתן לוי: תכנית 2496 היא לא יוצרת אפליה ,התוכנית נוצרה לאפשר הרחבות של דרכים. החלקות שקבלו זכויות מוגברות נלקחו מהם שטחים לטובת דרכים ושצ"פ והם קבלו אפשרות תכנונית בתב"ע ל220%. שאר החלקות נרשם שיש להם אפשרות להתאחד עד 1000 מ"ר אבל זה מותנה בהליך תכנוני נוסף. זה לא הליך טכני. הם חייבות להתאחד למגרש אחד כי התבע חייבה ואחדה אותם , יתר החלקות לא מוקנה ונתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.
עו"ד אורנה ורחובסקי: הטענה שלי היא משפטית, תכנית 2496 לא ביצעה איחוד מבחינה משפטית וצריך לקרוא אותה. או"ח שלא בהסכמה זה איחוד שצריך בשבילו טבלאות איזון הקצאה.
טענה נוספות, לגבי שטח שנכנס בטעות למגרש 2 אבל שייך תכנונית לשצ"פ שמצפון למגרש 2. לגבי תכנון החניה צריכה להיות התייחסות בתכנית.

שמאי אנדריי כץ: לעניין ההפחתה של 25-20 אחוז במגרשים שלא רגולרים, לטעמי מגרשים בשטח של 15 מטר ומגרשים שטח של 50 מטר שלא אוחדו ועצמאיים, צריך להתייחס אליהם. צריך לתת למגרשים האלה הפחתה של 90 אחוז ולא 20 אחוז.
התנגדות 6- שמי מויאל: לעניין דיור בר השגה, התנאים מדברים על הנחה של 40% בדמי שכירות לא יכול להיות שיש הפחתה כזו תינתן הפחתה של 40% ביחס למגורים, בנוסף יש כל נושא המימון אני מבקש שהשמאי יראה תכניות להשוואות ,ראינו שנה לאחר שנה, אנחנו מבקשים להראות נתוני השוואה.
מלי פולישוק: לעניין נושא של 220 אחוז זו תכנית של או"ח מדוע השמאי אמר שצריך תכנית נוספת של או"ח? האם יש שינוי ביחס של השטחים של העיריה מבחינת האיחוד לבין שטחים פרטיים? לגבי הדב"י אמרתם שזה טוב לרכז במגרש אחד אז למה זה לא בשטח העירוני?
הראלה אברהם אוזן: לעניין נושא תוכנית איחוד וחלוקה, תקנון תכנית 2496 שהינה תכנית מפורטת פתוח לנגד עיני. התוכנית היא תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997 והיא אומרת שהיא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לגבי מספר מגרשים היא אומרת לאיזה מגרשים, אלו חלקות מצטרפות לאיפהואומרת כי יש הפרשה לטובת הרחבות דרכים ונותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה . הדבר קבוע במספר סעיפים בתכנית. לעומת זאת, לגבי יתר המגרשים יש אופציה לאחד באישור הוועדה המקומית. טוענת עו"ד ורכובסקי ויש משהו בדבריה, כי אם תכנית זו היא איחוד ללא הסכמה היכן הטבלאות? אכן נראה על פניו שיש תקלה בתוכנית, כי אם עכשיו היו מגיעים מספר בעלים עם רצון למימוש אז היה קושי קנייני לחלק בין הבעלים אם לא היתה הסכמה בינהם. אך זה לא אומר שאם אין בה טבלאות היא לא קיימת או בטלה. יש פה הבדל , אם עכשיו כל 4 החלקות במגרש אחד בתכנית המאושרת היו רוצים להגיש היתר והיתה הסכמת בעלים לא הייתה בעיה. הבעיה היתה אם לא היתה הסכמה, אם חלק היו רוצים לבנות וחלק לא , היו צריכים להכין תכנית למטרה אחת רק בשביל הלוח הקצאות . וזה שונה מהסיטואציה שהתוכנית אומרת לגבי יתר החלקות שאותם היא לא קבעה לאחוד, שיש לכם את האופציה אבל כאן אתם צריכים את ההסכמה של הוועדה, מדובר בשני אירועים שונים לחלוטין. התוכנית אומרת יש הפרשה של דרכים מהמגרשים הללו. להבנתי למה התכנית כיום נותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בניה כי מלכתחילה הם נכנסים בפחות שטחים, כי כבר הפרישו לטובת הדרכים. ולכן יש הצדקה ל220%.
עדי בסיס: אופן פיזור הדב"י נקבע כי רצינו לשמור על מקבץ מינימלי אך רצינו לפצל ולא לרכז הכל במגדל . כי בסוף יש תמהיל נכון גם ברמת הבניין ולכן 9 יחידות דב"י נקבעו בבניין בבעלות עירונית ו19 במגדל. האחוז הוא זהה לכולם. הפיזור הוא שנקבע תכנונית.
דני ארצי: 25-20 הפחתה זה מקובל עלינו. לגבי המקדם של ה60% זה המקדם של הדב"י המקובל כולל שמאי מכריע ויש עוד פסיקות. לבוא להגיד שהיום זה משתנה זה לא נכון ולכן נקבע ה60%.
יונתן לוי-שמאי התכנית: עדכנו לעדכן את המועד הקבוע , בחנו את שווי הדב"י והחלטנו שכן .
דורון ספיר: מונחת לפנינו חוו"ד הצוות לקבל את ההתנגדויות בחלקן וכפי שמפורט בדרפט.
עדי בסיס: אציין מס' תיקונים טכניים שמופעים בדרפט. מגרשים 125,61,63,43 ,
64 במקום 65 ,ו- 20,21,22,25,17,59 .
דורון ספיר: לקבל את ההחלטה פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. לקבל במלואה את התנגדות 1 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות 3,4,5,6 לנושאים הבאים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם:
   - מקדם הפחתת שווי בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
   - עדכון נסח טאבו
   - שינוי מקדם שווי בעבור דיור בהישג יד
3. לקבל חלקית את התנגדות 4- לנושא דיוק פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח
4. לקבל חלקית את התנגדות 5- תיקון טעות סופר בשטח החלקה והתאמת שטחי המגרשים בתוכנית למדידה אנליטית.
5. תיקון טעות סופר בהתאמה למסמכי השמאות של התנגדות מס' 3 הפחתה למגרשים אירגולרים מס' 125, 61, 63, 43, 64, 59, 20, 21, 22, 25, 17

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראו

רקע לדיון:
על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו- ג1 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0024-25ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

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

רקע לדיון:
ביום 9.8.2023 התקבלה החלטת הועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות לתוכנית, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית. כנגד החלטה זו הוגשו שני עררים תא/1118/0923 ו- תא/1119/0923.
לאחר קיום דיון בעררים נדחו מרבית הטענות על ידי ועדת הערר. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת ועדת הערר והסכמות הצדדים ביחס לחלק מהנושאים, תוקנו מסמכי התוכנית, לרבות טבלאות האו"ח באופן הבא:

1. <u>ביטול הרמפה הזמנית והקמת חניון משותף בהינף אחד:</u>
בוטלה הוראת השלביות בהקמת החניון המשותף בתת הקרקע ובוטלה האפשרות להקמת רמפה זמנית בנוסף לרמפה קבועה אחת למגרשי המגורים ואחת למגרש התעסוקה. תחת זאת נקבע כי החניון המשותף יבנה בהינף אחד. כמו כן לאור מיקום הרמפה במגרש 3 והיותה פוגעת במידת מה בגמישות התכנונית במגרש זה נקבע כי שוויו של מגרש 3 (במצב היוצא) יופחת ב- 1%.
בהתאמה נערכו השינויים הבאים בפרק 6.3 חניה בהוראות התוכנית:
נמחקה הוראת השלביות והוספו ההוראות הבאות:
   - החניון המשותף תחת מגרשים 1, 2, 3 ייבנה בהינף אחד
   - החניות בחניון המשותף מתחת למגרשים 1, 2, 3 יוקצו בהתאם למספר מקומות החניה שיוקצו לכל מגרש בהתאם לתקן הרלוונטי לאותו שימוש במגרש. ככל ולא יהיה ניתן להקצות חנייה בתחום המגרש עקב מורכבות תכנונית ומערכות, יידרש להקצות את יתרת החניות בתחום המגרש הסמוך, קרוב ככל האפשר.
   - עלויות הקמת החניון כולל הרמפה יחולקו באותו יחס בהתאם למספר החניות שיוקצו לכל מגרש.

כמו כן, בוטלה הרמפה הזמנית בנספח הבינוי, נספח פיתוח ותנועה.

2. <u>מקדם מושע</u>

ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים בדבר הצורך לקבוע מקדם הפחתה למושע למגרשים 1 ו- 3 במצב היוצא לאור ריבוי בעלים. בהתאמה תוקנה טבלת האיזון וההקצאה כך שנעשתה הפחתה למושעא למגרשים 1, 3 לפי מפתח של: בעלים 1 (מקדם 1.00), 2-5 בעלים (מקדם 0.95), 6-10 בעלים (מקדם 0.90).

3. <u>מקדם אקו' ליחידת דב"י</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר הופחת מקדם הדב"י מ- 0.6 ל- 0.4.

4. <u>שינוי חישוב הזכויות במצב הנכנס בין מגרשים המחוייבים באיחוד חלקות בתוכנית תא/2496 לעומת מגרשים שאינם מחוייבים באיחוד</u>

ועדת הערר קיבלה את עמדת הועדה המקומית כי בהתאם לתא/2496 יש הבדל בין ערכי שני סוגי המגרשים. יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי הפערים אינם כה מובהקים בין שני סוגי המגרשים בשל מקדם דחיה בשל תלות הדדית במגרשים המחוייבים באיחוד חלקות.

בהתאם לכך שונה שווי החלקות במצב הנכנס בטבלת האיזון וההקצאה כך שזכויות בניה במצב הנכנס במגרשים החייבים איחוד - 220% במקדם 0.85, (במקום 220%) ובמגרשים שאינם חייבים איחוד - 120% במקדם 1.25 (במקום 120%).

בהתאם לאמור הגישה הועדה המקומית במסגרת העררים טבלת איזון והקצאה מתוקנת ועקרונות שומה מתוקנים, שנערכו על ידי שמאי התוכנית מר יונתן לוי, וביקשה כי ועדת הערר תאפשר לצדדים בערר להגיש התייחסותם לטבלה המתוקנת ובמידת הצורך לדון ולהכריע בין הצדדים ככל שתיוותרנה מחלוקות ביניהם.

- ביום 20.8.2025 הודיעו העוררים והמשיבה 2, גלובל דנמרק – הרבי מבכרך ת"א בע"מ, יוזמת התוכנית, כי הם מסכימים לטבלה.
- ביום 26.8.2025 ניתנה החלטת ועדת הערר כי לאור הודעה זו הטיפול בעררים מוצה.
- במהלך החודשים האחרונים פעל שמאי התוכנית לקבל הסכמות כלל הבעלים לטבלה המתוקנת. הסכמות כאמור ניתנו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

לתת תוקף לתוכנית כפי שתוקנה ביחס לגרסתה שאושרה על ידי הועדה בהחלטתה מיום 9.8.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-26ב' מיום 17/06/2026 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה את החלטת וועדת ערר לתכנית.
נושאים שוועדת ערר ערכה בהם שינויים: ביטול רמפה זמנית, מקדם מושע, מקדם לדיור בהישג יד, שינוי חישוב הזכויות במצב הנכנס, עודכנו כל מסמכי השמאות. אנחנו ממליצים לתת תוקף לתכנית.
ליאור שפירא: מאושר לתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0012-26ב' מיום 17/06/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את טבלת האיזון והחלוקה המתוקנת בעקבות החלטת ועדת הערר ולתת תוקף לתכנית על שינוייה לפי החלטת ועדת הערר

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דודו לניאדו, חן אריאלי

-

רקע לדיון (17.6.2026)- דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמא 70.

התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת התכנית אושרה להפקדה ביוני 2022 לפני אישורה של תמ"א 70 ולכן לפי סעיף 6 לתמ"א 70 ניתן לאשרה גם אם אינה תואמת את התמ"א. הועדה המקומית בחנה את התכנית ומצאה כי יש לתת תוקף לתכנית הואיל ותואמת את עקרונות תא/ 5500 לנושא הנפחים.

התכנית נמצאת בדופן הטבעת הראשונה של תמא 70 ביחס ל"תחנת שלבים",
היקף הרחק בתכנית המוצעת (5.5) אינו עומד בדרישות התמא לטבעת ראשונה (רחק 7.5) אך גבוה מדרישות הטבעת השניה (רחק 5) אשר נמצאת בסמיכות אליו.
בשונה מהגדרת תמא 70 לאזור "מוטה תעסוקה" (עד 20% מגורים), תמהיל השימושים המוצע בתכנית מוטה מגורים כאשר היקף המגורים עומד על כ80% מתמהיל השימושים הסחירים (או כ36% מסך כלל השימושים בתכנית כולל זכויות בעבור שטחי ציבור עתידיים בתכנית).
*יש להבהיר כי גם בתמא 70 קיים שיקול דעת לקביעת מרחב זה כ"מוטה מגורים" או "מוטה תעסוקה"

כלל שימושים אלו כוללים תקני חניה מופחתים של עד 0.8 \ליחידת דיור בהתאם לתמא 70 "לשלב הביניים" ועד 350 :1 בעבור מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה בדומה להנחיות תמא 70.

בהתאם לסעיף 10 תמ"א 70:
ערכי התכנון של התוכנית מיישמים פיתוח מוטה תחבורה ציבורית סביב מרחב המטרו תוך התייחסות למערך **הבינוי** המשלב בנייה מרקמית ונקודתית עד 19 קומות.
מרחב ציבורי הכולל פיתוח רציף ומתחבר לגינת אליפלט הקיימת ומפותחת, זיקות הנאה להולכי רגל ועידוד תנועת אופניים.
הקצאת **צרכי ציבור** בקרקע הכוללים הרחבה של השטחים הפתוחים והקמת מבני ציבור ומוסדות קהילה.
דיור מכליל הכולל תמהיל יחידות דיור מגוון לצד 28 יחידות דיור בהישג יד (15%) בהתאם לתוספת השישית ומדיניות הדיור העירונית בשכירות מוזלת ומפוקחת.
קביעת **תקן חניה** מופחת למגורים ומקסימלי למסחר לצד עידוד התחבורה הציבורית והימנעות מחנייה במפלס הקרקע.
ומתן דגש על **שלביות** ביצוע המאפשרת גמישות במימוש המתחמים השונים בצורה מבוקרת ומתואמת.

הגם שישנו פער בין הרחק המינימלי בתמא 70 לרחק המוצע ותמהיל השימושים, התכנית נמצאה כמתאימה למרחב המטרו, עומדות בעקרונות התכנון וראויה לאישור.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

לאשר את התכנית לפי סעיף 6 לפי תמא 70 ולתת תוקף לתוכנית כפי שתוקנה ביחס לגרסתה שאושרה על ידי הועדה בהחלטתה מיום 17.6.2026.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-26ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

עדי בסיס: לדיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70 תכנית שאושרה בוועדה ב 2022 עברה ועדת ערר ועכשיו בחתימות למתן תוקף ובעצם נדרשת החלטת הוועדה המקומית שהתוכנית אינה עומדת בדרישות התמ"א 70. גם לנושא הרח"ק וגם לנושא התמהיל יחד עם זאת, תוכנית מאוד איכותית ביוזמה עירונית ופרטית בשותפות ואנחנו ממליצים לוועדה לאשר אותה על אף שהיא לא עומדת ברחק המוצע של תמ"א 70 והתמהיל הנדרש. היא בהחלט נמצאת מתאימה למרחב מטרו ועומדת בכל העקרונות האיכותיים. היא מפחיתה מהרח"ק יש פער של אחד וחצי. התמהיל הוא תמהיל מוטה מגורים ולא תעסוקה, זו תוכנית

שהיא כוללת ברובה הרחבה של שטחים ציבוריים ולכן מרחב התכנון העתידי לתוספת בניה הוא מאוד מצומצם זה.
ליאור שפירא: ומה הוועדה תגיד?
עדי בסיס: בגלל שהיא הופקדה לפני תמ"א 70, יש לנו הוראת מעבר שמאפשרת לנו והיא אושרה להפקדה.
אודי כרמלי: לפי ההוראות של תמ"א 70 הוועדה צריכה להיות מודעת לזה. כל מקרה שבו אנחנו מביאים לאישור התוכנית שהופקדה לפני תמ"א 70. אנחנו צריכים להראות לוועדה את התוכנית סיבת החריגה כמו שעדי הסבירה. התכנית כוללת הרבה מאוד שטחים ציבוריים כך שהרח"ק הכללי יורד.
ליאור שפירא: זה רק קורה בתקופת המעבר.
אודי כרמלי: ברגע ש5500 תאושר מכח תמ"א 70 היא מפסיקה להיות ישות שקיימת בשיח כל מה שתואם 5500 בהגדרה תואמת את תמ"א 70.
ליאור שפירא: אז הקטנת הרח"ק קורה רק בתקופת המעבר.
אודי כרמלי: רק בתקופת המעבר יהיו לך סיטואציות שבהן אתה לכאורה המקסימום של 5000 נמוך יותר מתמ"א 70, אבל תמ"א 70 יצרה מנגנוני שיכוך מנגנוני איזון שמאפשרים זאת והתוכנית עומדת בזה.
ליאור שפירא: האם אנחנו יכולים אחרי שאושרה 5500 ותמ"א 70 הוטמע בפנים להקטין את הרח"ק על פי שיקול דעת שלנו?
אודי כרמלי: וודאי, ודאי שאנחנו יכולים אבל אנחנו צריכים לראות שאנחנו עומדים בממוצעים של כל טבעת ואנחנו מחויבים גם לפי אותם קריטריונים לדווח למחוז שאנחנו עומדים ביעדי תמ"א 70.
ליאור שפירא: מקבלים את חוו"ד צוות והסטיה מתמא 70 ונותנים תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0018-26ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית לפי סעיף 6 לפי תמא 70 ולתת תוקף לתוכנית כפי שתוקנה ביחס לגרסתה שאושרה על ידי הועדה בהחלטתה מיום 17.6.2026.

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