



גרש טובי ג'רש טובי ג'רש
Gerah-Toby Ltd
 שטאי מקרקעין Real estate appraisers

5007914 (20)



מרתב תכנון מקומי תל אביב-יפו

גוש 7085, חלקות 152, 153
טבלאות הקצאה ואיזון
לתכנית מספר תא/3784

תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מסי 3784/11
תועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.7.11 לאשר את התכנית
ניתן שירות מילניר
מנהל מחוז תל-אביב
גילה ארון
י"ר תועדה המחוזית

תועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מסי תא/3784 "כיכר הבימה 4-2"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	13.4.2011	פרוטוקול	11-0010 ב' החלטת 10
	"	"	"
	"	"	"
אושרה למוען תוקף ע"י תועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	18/7/2011	ישיבה מס'	1086
	"	"	"
מנהל האגף	מחננס העיר	משרד העבודות	ועדת המשנה
			תאריך:

הזכין על ידי טובי ג'רש, שמאי מקרקעין וכלכלן

21 בספטמבר 2010
 י"ג בתשרי תשע"א
 סימ': 754.11.10

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו.

דרך מנחם בגין 125

תל אביב-יפו

נכבדי,

הנדון: עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון
תכנית מפורטת מס' תא/3784, גוש 7085, חלקות 152, 153
תל אביב - אביב

הריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית שבנדון.

פרק א' - תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה מחדש

1. כללי

7085		גוש
153	152	חלקה
636 מ"ר	444 מ"ר	שטח רשום במ"ר
636 מ"ר	434 מ"ר	שטח נכלל באיחוד וחלוקה במ"ר
1,070 מ"ר		סך שטח התכנית במ"ר
רחוב ככר הבימה 2	רחוב ככר הבימה 4	כתובת
פינת רחוב אחד העם 144	פינת רחוב רוטשילד 141	

2. תאור הסביבה

המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים במרכז העיר תל - אביב. האזור מרכזי ומאד מבוקש. שדרות רוטשילד, הממוקם ממזרח ובסמוך לחלקה 152 הנו רחוב ראשי, דו סטרי, עם שדרה במרכזו. הרחוב מוליך מדרום העיר, משכונת שבזי, ועד לאזור המקרקעין, בקצהו הצפוני של הרחוב.

רחוב כיכר הבימה הינו רחוב דו סטרי, המוליך ממזרח למערב, הממוקם מצפון ובצמוד ל- 2 החלקות.

רחוב אחד העם הינו רחוב חד סטרי, המוליך מדרום, מאזור שכונת שבזי, ועד לאזור המקרקעין, בקצהו הצפוני של הרחוב.

מצפון למקרקעין מתחם הכולל מבני ציבור, לרבות "התיאטרון הלאומי הבימה", "היכל התרבות" ו"מוזיאון תל - אביב - ביתן הלנה רובינשטיין". בין מבני הציבור הללו גינה ציבורית - "גן יעקב". ממזרח ובצמוד לבניין תיאטרון הבימה מגרש חניה.

3. תאור המקרקעין

חלקה 152 - רחוב כיכר הבימה 4 פינת רחוב שדרות רוטשילד 141

חבנין פינתי וממוקם מדרום מערב לקרן הרחובות שדרות רוטשילד וכיכר הבימה ולו 2 חזיתות. חבנין בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה וחדר נגג. חבנין בנוי במפלסים, כך שהמפלס המזרחי מוגבה ביחס למפלס המערבי. חזית קומת הקרקע הפונה לרחוב כיכר הבימה בנסיגה.

הכניסה לבנין מהרחוב, מהחזית הצפונית של חבנין.



מבט מקרן הרחובות שדרות רוטשילד וכיכר הבימה

מבט מרחוב כיכר הבימה

להלן תאור היחידות בבניין:

מפלס קומת הקרקע:

א. **יחידה מערבית** הכניסה ליחידה באמצעות ירידה של מסי מדרגות ובסמוך לה רחבת כניסה בשטח כ- 30 מ"ר. היחידה משופצת. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 30 מ"ר. כאמור לעיל היחידה בנוסחה כלפי הרחוב. כמו כן, בחזית חניה כפולה לרכב.

ב. **יחידה מזרחית** ליחידה כניסה נפרדת מרחוב רוטשילד. בצידה המזרחי מרפסת-פתוחה. היחידה לאחר שיפוץ ומעוצבת ברמת גימור גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 80 מ"ר.

מפלס קומה א':

ג. **יחידה מערבית** היחידה כוללת לובי כניסה, 4 חדרים, מטבחון, חדר שירותים ומרפסת הפונה לכיכר הבימה. היחידה משופצת, ברמת גימור גבוהה, וכוללת 2 מערכות מיזוג מרכזי. היחידה מוגבהת ביחס לגובה בניה סטנדרטי, גובה התואם את הבניה הותיקה בעיר. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 96 מ"ר.

ד. **יחידה מזרחית** ליחידה חלוקה פנימית הכוללת לובי כניסה, 4 חדרים, מטבח, חדר שירותים. היחידה משופצת, ברמת גימור גבוהה וכוללת 2 מערכות מיזוג מרכזי. כמו כן, 3 מרפסות הפונות לרחוב. היחידה מוגבהת ביחס לגובה בניה סטנדרטית, גובה התואם את הבניה הותיקה בעיר. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 92 מ"ר.

מפלס קומה ב':

ה. **יחידה מערבית** היחידה כוללת חדר רחב (בעבר 2 חדרים שאוחדו לחדר אחד), 3 חדרים, כאשר הגישה לאחד מהחדרים, חדר שסופח מהיחידה המזרחית בקומה ב', מתבצעת באמצעות מדרגות פנימיות, מטבח, חדר רחצה ושירותים, 2 מרפסות הפונות לרחוב. היחידה מוגבהת ביחס לגובה בניה סטנדרטית, גובה התואם את הבניה הותיקה בעיר. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 112 מ"ר.

ו. **יחידה מזרחית** היחידה כוללת חדר רחב, 2 חדרים, מטבח, חדר רחצה וחדר שירותים, 2 מרפסות הפונות לרחוב. היחידה מוגבהת ביחס לגובה בניה סטנדרטית, גובה התואם את הבניה הותיקה בעיר. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 80 מ"ר.

מפלס קומה ג':

ז. יחידה מערבית היחידה כוללת חדר רחב, 3 חדרים, מטבח וחדר רחצה ושירותים, מרפסת הפונה לרחוב. היחידה מוגבהת ביחס לגובה בניה סטנדרטית, גובה התואם את הבניה הותיקה בעיר. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 96 מ"ר.

ח. יחידה מזרחית היחידה מהווה גג פתוח, בחלק המזרחי של הבניין. הגישה למרפסת מחדר המדרגות.

מפלס גג:

ט. יחידת הגג היחידה כוללת חדר, מטבחון וחדר שירותים. מהחדר יציאה לחלקו המערבי של הגג. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 20 מ"ר.

מחסן במפלס הקרקע:

י. מחסן קומת קרקע בחלקו הדרומי של הבניין מחסן, המהווה חלק ממפלס קייק בצמוד למחסן חדר שירותים.

חלקה 153 - רחוב כיכר הבימה 2 פינת רחוב אחד העם 144

הבניין ממוקם מדרום מזרח לקרן הרחובות אחד העם וכיכר הבימה ולו 2 חזיתות. הבניין בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה וחדר נגג.



צילום ממערב, מרח' אחד העם



צילום מצפון, מרח' כיכר הבימה

להלן תאור היחידות בבניין:

מפלס קומת הקרקע:

א. יחידה מערבית ליחידה כניסה הן מחדר המדרגות והן מהחזית הצפון-מערבית של הבניין. היחידה ברמת גימור גבוהה. היחידה כוללת לובי כניסה, 5 חדרים, מטבח, חדר רחצה ושירותים. רצפת היחידה, ברובה, מחופה עץ. ליחידה 2 מערכות מיזוג אויר מרכזי. היחידה שמורה, צבועה ומשופצת ומצבה הפיסי טוב. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 129 מ"ר.

ב. יחידה מזרחית היחידה כוללת לובי כניסה, 3 אולמות תצוגה, כאשר לאולם הגדול והמרכזי, בחלק הצפוני של היחידה, כניסה נוספת, מהחזית הצפונית, עם דלתות מזכוכית, הכניסה מוגנתה מהרחוב. ליחידה 3 מערכות מיזוג מרכזי. רמת הגימור של היחידה גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 136 מ"ר.

מפלס קומה א':

ג. יחידה מערבית היחידה מחולקת ל- 5 חדרים, לובי ומרפסת. רצפת היחידה, ברובה, מחופה עץ. ליחידה תקרה גבוהה. היחידה כוללת 2 מערכות מיזוג אוויר מרכזי. היחידה ברמת גימור גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 134 מ"ר.

ד. יחידה מזרחית ליחידה לובי כניסה שרצפתו מחופה עץ ו- 5 חדרים נוספים המחופים בשטיח מקיר לקיר. בצד הצפוני של היחידה גישה למרפסת פתוחה לכיוון תיאטרון הבימה. תקרת היחידה גבוהה, ליחידה 2 מערכות מיזוג אוויר מרכזי. היחידה בנויה ברמת גימור גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 117 מ"ר.

מפלס קומה ב':

ה. יחידה מערבית היחידה כוללת חדר רחב, עם תקרת עץ, אשר במקור היווה 3 חדרים שאוחדו. מחדר זה גישה למרפסת הפונה לכיוון צפון-מזרח, שני חדרים, מטבח, חדר רחצה ושירותים כפולים, מרפסת. ביחידה מערכת מיזוג מרכזית. היחידה ברמת גימור גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 117 מ"ר.

ו. יחידה מזרחית היחידה כוללת לובי ו- 5 חדרים וכן מרפסת פתוחה הפונה אל תיאטרון הבימה. היחידה כוללת 2 מערכות מיזוג אוויר מרכזי. היחידה בנויה ברמת גימור גבוהה. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 123 מ"ר.

מפלס קומת גג:

ז. יחידת הגג היחידה כוללת שני חדרים קטנים, חדר רחצה, ושירותים ומטבחון. רצפת היחידה, ברובה, מחופה עץ. בצידה המערבי של היחידה יציאה למרפסת גג כשבחלקו המזרחי של הגג מחסן. שטח היחידה, עפ"י טופס ארנונה, 19 מ"ר.

פרק ב' - העקרונות הקבועים בחוק לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
3. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש.
4. פסקי דין בנושא
בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו-5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם לייעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

פרק ג' - זכויות במקרקעין

1. נסחי רישום מקרקעין
בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, להלן פירוט הזכויות במקרקעין נשוא חוות הדעת:
א. גוש 7085, חלקה 152
בהתאם לעותק של נסח רישום מקרקעין מס' 1395 מיום 7.8.2010, עולה, בין השאר, כדלקמן:
שטח חלקה רשום: - 444 מ"ר.
בעלויות: - קרן מדרכי קריית (אגודה עותומנית מתי"א 7159/99) (להלן - "הקרן"). החלק בנכס בשלמות.
הערות: - 22.10.1992 צו הריסה מבית המשפט לעניינים מקומיים
תל-אביב-יפו (תיק בימ"ש 1387/89 מיום 11.11.1990).
- 31.1.2008 הפקעת חלק מחלקה עיריית תל-אביב-יפו, סעיף 19.
(י.פ.מס' 5746 מיום 5.12.07 עמ' 795 בשטח 16 מ"ר).

ב. גוש 7085, חלקה 153

- בהתאם לעותק של נסח רישום מקרקעין מס' 1396 מיום 7.8.2010, עולה, בין השאר, כדלקמן:

636 מ"ר.

שטח חלקה רשום - בעלויות -

חלק יחסי	בעלות
100 / 400	פלקוביץ יצחק
100 / 400	פלקוביץ חיים
68 / 400	קירפיצניקוב יוסף
33 / 400	קירפיצניקוב שושנה
33 / 400	נתנברג נחמה
33 / 400	שפירא סימה
33 / 400	בלומנטל רבקה

הערה לפי סעיף 126 - מוטבי ההערה חברת קריית בכיכר הבימה בע"מ (להלן - "החברה"). על כל הבעלים, לפי יפוי כוח בלתי חוזר מיום 11.6.65.

2. ייסוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

בהתאם ליפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שהוענק ע"י בעלי חלקה 153, מונה מר מרדכי קריתי כמיופה כוח מטעם בעלי החלקה הרשומים ובכך ניתנה לו הרשות למכור, למסור ולהעביר את המבנה לחברת קריתי בכיכר הבימה בע"מ ולהופיע בשמם מול כל הגורמים הרלוונטים.

3. אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

בהתאם לאישור רישום בפנקסי המקרקעין מאת שלטונות מס שבח, עולה כי ניתן אישור העברת זכויות בחלקה 153 מפלקוביץ יצחק ואח' לחברת בית קריתי בכיכר הבימה.

4. מכתבו של עו"ד בנקל לעיריית תל אביב

בהתאם למכתבו של עו"ד יוסף בנקל לעיריית תל אביב, מיום 23 במרץ 1995, עולה כי חברת קרן מרדכי קרייתי הנה בעלת השליטה המלאה בחברת בית קרייתי בכיכר הבימה בע"מ ח.פ. 4-045475-51.

עוד עולה כי החברה הינה הבעלים של הנכס, הידוע כחלקה 153 בגוש 7085, על פי יפוי כוח בלתי חוזר מיום 11 ביוני 1965 שנרשם בלישכת רישום המקרקעין בתיק מד/324 מספר 135/65, וזכאית לקבל בהעברה את הבעלות בנכס.

פרק ד' - זכויות תכנוניות מאושרות

בהתאם למידע שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל - אביב", על הנכס שבנדון, כתאריך הקובע להערכה היו חלות, בין השאר, התכנוניות המאושרות כדלקמן:

1. תכנית בניין עיר מס' 58 (פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מתאריך 4.1.1940)
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסווג באזור דירות 1, לגביו נקבע, בין השאר, שהקרקע תיועד בעיקרה למגורים. חלק הקרקע בתוך מגרש הבניין אשר מותר להקים עליו בניין מקורה גג, לא יעלה על 35%, אלא אם נקבע אחרת בתכניע מאושרת.
גובה בניין 3 קומות, לא כולל את קומת המרתף וקומת בניינים.
בין השימושים המותרים: בתי דירת, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים ואמנים, חנויות מסוגים שונים, לרבות מספרות, בנקים, מכירת משקאות, לא אלכוהוליים.

2. תכנית מס' 180 בינוי לכיכר התרבות (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 96 מתאריך 28.6.1950)
בהתאם לתשריט התכנית, מסווג הנכס באזור דירות 1.
מטרת התכנית, בין השאר, לקבוע תכנית בינוי לשם הבטחת הופעה ארכיטקטונית מיוחדת של ככר התרבות, עיני בניה אחידה של הבניינים הסמוכים אליה.

בהתאם לתקנון התכנית נקבע, בין השאר, כדלקמן:
גובה בניינים לא יוקם כל בית בשטח התכנית, אשר גובהו יעלה על 4 קומות וקומת עמודים. אולם באשר למקרקעין נשוא חוות הדעת (מגרשים מס' 81/549) תורשה הקמת קומה רביעית נוספת בתנאי שכל זוג בניינים יבנה בבת אחת ושהחזיתות של הבניינים הקיימים ישונו כך שיהיו יחידה ארכיטקטונית שלמה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.
בכל הבניינים הפונים לכיכר התרבות תוסדרנה מעליות.
שימוש בקרקע כל שימוש פרט למגורים, לא יורשה באזור מגורים 1. שימושים לצרכי מסחר ומלאכה או דומים להם לא יורשה.

3. תכנית מס' 76 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מתאריך 8.2.1951)
התכנית מתירה, בין השאר, להקים תוספת בניין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית, בהחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקים אינו קטן מ- 24 מ' ועל גג של כל בניין בן שתי קומות בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.

4. תכנית מס' 286 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מתאריך 28.2.1952)
התכנית משנה את גודל מגרש מינימאלי בשטח התכנית.

5. **תכנית מס' 637** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מתאריך 11.8.1960). מטרת התכנית, בין השאר, להגדיל תוספת קומה חלקית על הגג של הבניינים הקיימים.
6. **תכנית מס' 678** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 922 מתאריך 5.4.1962). התכנית קובעת, בין השאר, על איסור תחילת השימושים המותרים באזור המגורים ואזורי המסחר, כגון בתי קולנוע, תיאטראות, אולמות ציבוריים וכו'.
7. **פרוטוקול מס' 219** (מתאריך 7.11.1962). בהתאם לפרוטוקול, החליטה וועדת בניין ערים לכלול את שטח קומת הביניים בשיעור של 75% משטח קומה רגילה, בשטח הרצפות הכולל המותר באזור. השטח הכולל יחולק ל- 4 קומות מלאות, באזור בו הותרה בניית 3 קומות וקומת ביניים, בתנאי שהבניין לא יחרוג מקווי הבניין החוקיים. גובה מינימאלי של החנויות 3.5 מ' ונ"ל ולא יעלה 4.5 מ'.
8. **תכנית 1658** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 6.11.1975). מטרת התכנית התרת הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון ת"א.
9. **תכנית מתאר מקומית "מ"** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24.6.1982). התכנית קובעת הוראות כבנייני מגורים לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים צפיפות, מרפסות וסגירתן.
 לעניין אזור דירות 1 בתכנית מס' 58, ברחובות רחבים מ- 10 מ' ובמגרשים בשטח העולה על 350 מ"ר נקבע, בין השאר, כדלקמן:
 מקדם צפיפות כמ"ר - לכל 55 מ"ר קרקע יחיד.
 אחוז בניה בקומה - 40%.
 סה"כ אחוזי בניה - 146%.
 גובה בניין - 4 + ע"מ.
10. **תכנית מתאר מקומית "ע"** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28.11.1985. מטרת התכנית, קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו כדלקמן:

- א. בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף, אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת, תחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד.
- בין השימושים במתפרים: חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. לא יורשו מגורים במרתף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ובמקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה 2.40 מ'.
- ב. בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית תותר קומת מרתף אחת וכן קומת מרתף תחתונה. בין השימושים במתפרים: חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות ובתנאי שהשימושים הללו יהוו לפחות 50% מהמרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר ובתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
- לא יורשו מגורים במרתף. שטח המרתף לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

11. תכנית מפורטת מס' 2331 - לב תל אביב אזור ב' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 מתאריך

8.12.1991)

בין מטרות התכנית

- א. עידוד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסייה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים תוך טיפול בבניין, בחצר וברחוב.
- ב. להבטיח שימור מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות וזאת ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד, קביעת ציר פעילות ואופציה לשימושים מסחריים ומשרדים.

סיווג המקרקעין

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין מסווגים באזור מגורים מיוחד. לגבי נקבע, בין השאר, כדלקמן:

תוספת בניה

ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין עד לסך חמש קומות מגורים ויציאה לגג. קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשב כקומה. קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג לא יחשבו כקומה. בהסכמת בעלי חלקות גובלות ובאישור הוועדה המקומית תותר תוספת בניה עד לגבול החלקה הצדדית. תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבניין תותר במקרים מיוחדים ע"י הוועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לגבי התאמה

תכנונית ועיצוב הבניין וחזית הרחוב, ובתנאי שהשטח הסביר בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין. בניין קיים ישופץ כולו, בהתאם להנחיות עיצוב המפורטת בנספח. גודל יחידות הדיור הנוספות יקבעו כך שגודל הממוצע של כל יחיד הדיור שבבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר או לחלופין, גודל יחיד חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר.

בין השימושים המותרים:

לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט השימושים הבאים:

א. שימושים מסחריים בבניינים קיימים:

1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע כחזית הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.
2. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בניין והחל את פעילותו לפני 1.9.1979, בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.
3. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימאלית לבניו תוסדר על פי חוק.

ב. שימושים משרדיים:

לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדין, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית כללית למשרדים ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדין.

ג. שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים:

הוועדה רשאית להתיר שימושים לשרות הקהילה, שלא יהווה מטרד למגורים, לרבות: דיור מוגן לקשישים ופנסיון בבניין שלם או בקומות שלמות בבניין למגורים.

מרפסות

המרפסות הקיימות תשמרנה פתוחות. אולם ניתן יהיה לסגור מרפסות קיימות, בתנאים כמפורט בתכנית.

12. תכנית מס' "ג" (פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4208 מתאריך 21.4.1994)

התכנית קובעת, בין השאר, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחיד למגורים עליונה ובתנאי שהגישה אל חדר היציאה לגג תהיה מהדירה שמתחת בלבד. שטח הבניה הנייל אינו נכלל בשטח הבניה העיקרי המותר. לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבנייני מגורים אשר בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכנית להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

13. תכנית מתאר ארצית מס' תמא/23 א' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מתאריך 15.10.1998)
בין מטרות התכנית, התוויית רשת של מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת
הסעת המונים. התכנית חלה על רחוב רוטשילד, בסמוך למקרקעין נשוא חוות הדעת.
בהתאם לתשריט התכנית, לאורך רחוב רוטשילד מסומן תוואי רכבת עירונית – חילופי תת
קרקעי, תוואי חילופי תת קרקעי מס' 1 – B לתוואי המתוכנן לאורך רחוב דרך פיית.

14. תכנית מפורטת מס' 2720 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מתאריך 1.12.1998)
בין מטרות התכנית: שיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות, הבהרות לגבי
שימושים ציבוריים, דיור מוגן ופנסיונים, איחוד ושיפור ההוראות של תכנית לב העיר בנוגע
לגובה מבנים, קווי בניין ומרפסות במבני מגורים. מתן כלים נוספים לביצוע מטלות השימור
באזור לב העיר. שיפור הנחיות העיצוב של תכנית לב העיר הקיימות.

זכויות הבניה לגבי בנייני מגורים קיימים ישונו, בין השאר, כדלקמן:

א. תותר בנייה בגובה עד לסך 5 קומות מגורים או 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית,
ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית. כמו כן, תותר יציאה לגג, למעט האמור בתכניות
הראשיות ביחס לבניינים לשימור ולא יחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר.

ב. במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח ובמגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם מעל 11 מ'
רשאית הועדה להתיר קומה שישית. השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא
יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאה לגג, כמשתמע מתכנית "ג",
כאשר מספר היציאות לגג יהיה כסה"כ שטח הדירות בקומה הרביעית חלקי 85 מ"ר.
בבניינים אלה לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה השישית.
קווי הבניין בקומה החמישית והשישית לא יקטנו בכל מקרה מאלו של הקומה הרביעית.

ג. במקרים בהם עפ"י התכניות הראשיות בניית הקומות הנוספות במסגרת קווי הבניין
המותרים, חורגת מקונטור הבניין הקיים בצד הבניין או מאחוריו, לא תותר הקמת
הקומות הנוספות ללא התאמה של הקומות הקיימות, אלא בהסכמת מהנדס העיר ובכפוף
לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הוראות לגבי קווי בניין לצורך התאמה אדריכלית של תוספת לבניין הקיים, רשאית רשות
הרישוי לחייב חריגה מקווי הבניין הנדרשים.

הוראות לגבי מרפסות הועדה המקומית רשאית לדרוש תנאים להיתר לקירוי המרפסות ו/או
תוספת מרפסות.

הוראות לגבי שימוש ציבורי, דיוך מוגן ופנסיונים
מספר היחידות המלונאיות לא יפחת מ-20 יחידות לפנסיון.

15. תכנית ע"1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003)
התכנית קובעת תוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומחליפה את תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים. התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתפים 80% בכל קומה, וגובה מקסימאלי של 4 מ'.

16. תכנית מתאר מקומית "ח" (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מתאריך 16.4.2001)
התכנית קובעת תקני חניה, בין השאר, נקבע שתקן החניה לדירות מגורים בשטח עיקרי של 120 מ"ר יהיה מקום חניה לכל 3/4 דירה עד דירה אחת, ולדירה ששטחה העיקרי עולה על 120 מ"ר יהיה מקום חניה לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה. בשני המקרים יהיה זה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

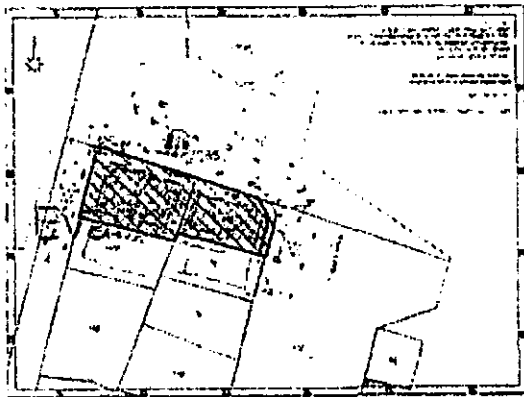
17. תכנית מתאר ארצית מספר תמ"א/38 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005)
התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת הוראות בניה לחיזוק מבנים קיימים תוך מתן תמריצים לעידוד החיזוק, בין השאר, במתן זכויות בניה נוספות ליחיד קיימות וליחיד נוספות בכפוף לחיזוק המבנה הקיים. תוספת הבניה תהיה באופן של התרת קומה נוספת למבנה או סגירה ומילוי של קומה מפולשת או הקמת אגף נוסף למבנה או שילוב בין האופציות הנ"ל, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה על-פי תכנית זו לאחר ששקלה, בין השאר, אילו תוספות מבוקשות, בחינת מתן פתרון חניה ויכולת עמידות התשתיות הקיימות.

פרק ה' - התכנית המוצעת תכנית מתאר מפורטת תא/3784

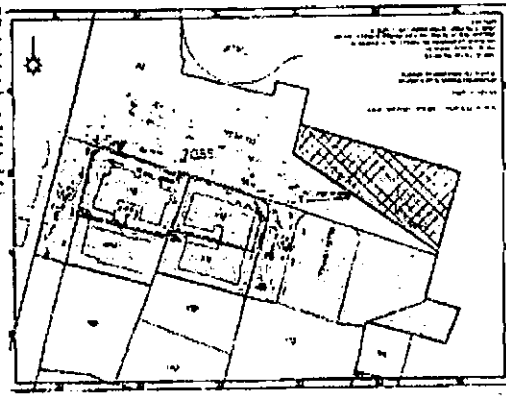
התכנית המוצעת חלה על חלק מחלקה 152 (חלק) וחלקה 153 בשלמות.
התכנית משנה את ייעודן של החלקות ממגרש מגורים מיוחד, ל-"מסחר", תיירות ומבנים ומוסדות ציבורי, עבור מלון עירוני משולב כשימושים בעל אופי ציבורי למרכז לתרבות ולאומנות שיוקם ע"י קרן מרכזי קרית.

התב"ע הינה תב"ע נפחית שכוללת את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות). הבניה יכולה להיות כתוספת לקיים או כבניה חדשה, או הריסת חלק מהקיים ובניה חדשה וכן תוספת בניה כמבנה שלא נחרס.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.



מצב מוצע קני"מ 1:250



מצב מאושר קני"מ 1:250

הבינוי יהיה באחת משלוש החלופות :

- א. תוספת למבנים הקיימים.
- ב. בנייה חדשה במתחם.
- ג. שילוב של הריסת חלק מהקיים ובנייה חדשה במקומו וכן תוספת בנייה בחלקי המבנה שלא יהרסו.

יוקם פרויקט משולב של מלונאות עירונית עם שימושים בעלי אופי ציבורי למרכז לתרבות ולאומנות ומסחר בעל אופי אומנותי.

להלן עיקרי הוראות הבינוי :

- תכליות ושימושים : לכית מלון כולל שימושים נלווים, מסחר כללי ומסחר הקשור לאמנות (גלריות, חנויות עיצוב, אמנות שימושית, מוסיקה, חומרי גלם לאמנים וכד') (מזכרות, בתי-קפה ואוכל ולשימוש האומנותי השונות) מחול, מוסיקה, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד.
- קומות מעל פני הקרקע : קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה וקולונדה ו-5 קומות וקומת נג חלקית.
- קומות מתת הקרקע : עד 4 קומות מרתף.
- גובה הבניין : 23 מ' מעל פני הקרקע לבנין חדש.
- קביעת זכויות בניה : בהתאם לטבלה הנ"ל.

מס' חשבון	שם הבעלים	שטח (מ"ר)	מס' חשבון	שם הבעלים	שטח (מ"ר)	מס' חשבון	שם הבעלים	שטח (מ"ר)	עשוי בניה סטנדרטית				מס' חשבון	שם הבעלים	שטח (מ"ר)
									מבנה		מבנה				
									מבנה	מבנה	מבנה	מבנה			
1-0	1	1	1-0	1	23.00	1	1	1	2,297	325	5,120 (1047.1)	5,000 (1017.1)	1,000	1	1,000

נוסף לשטחים הרשומים לעיל תותר תוספת של 255 מ"ר לשימוש מרפאות בלבד. שטח כולל ע"פ נתח תכנון, ללא הפרדה בין עיקרי לשירות (מאחר ועדין אין פרוגרמה לבנין, מקודמת תביע נפחים שחלול את כל שטחי הבניה).

בקומת הקרקע עד 70% מתכנית קומה טיפוסיית למטע קולונדה כקומת הטיפוסיית עשוי קווי הבנין. בקומת הגג עד 65% מתכנית קומה טיפוסיית. בקומת מרתף 85% משטח המגרש.

גובה הקומות בהתאם לשימושים בקומות אלה.

קוי הבנין המוצגים חונים לבניה חדשה. קו בנין לכיכר הבימה בקומת הקרקע ע"פ תכנית עיצוב שתאשר בתנאי למתן היתר בנין, בתנאי שלא יקטן מ 4 מ' בחלק הצפון מזרחי של קומת הקרקע תהיה נסיגה בקו אלכסוני שיפתח את ציר המבט משרדות בן ציון לשרדות רוטשילד. קו בנין 0 בשאר הקומות.

פרק ו' - הערכת השווי

1. להערכת השווי הובאו בחשבון ייעודי הקרקע וזכויות הבניה בהתאם למצב התכנוני החל עליהם.
2. הובא בחשבון שטח החלקות נטו.
3. הובא בחשבון מיקומן של החלקות.
4. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שמאיים מקובלים.
5. הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים.

פרק ז' - עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

1. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
2. התחשבתי בזכויות במקרקעין, כמפורט לעיל. הובא בחשבון כי זכויות הבעלות בחלקה 153 הוקנו לחברת בית קריתי בכיכר הבימה, אולם טרם הושלם הרישום. לאור העובדה כי קיים ייפוי כוח בלתי חוזר לביצוע ההעברה ואף ניתן אישור של שלטונות מס שבח לרישום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, דהיינו העסקה דווחה לשלטונות מס שבח כדין, הבאתי



בחשבון כי השלמת הרישום הנה, בעיקר, טכנית. משכך, הובא בחשבון כי הזכויות בחלקה 153 הינן בבעלות בית קריתי נכיכר הבימה.

3. ההקצאה מאוונת, אין תשלומי איזון.

פרק ח' - הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או בנזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

21.9.2010

תאריך

407

מספר רישיון

נרש

טובי

שמאי מקרקעין וכלכלן



רצ"ב: טבלאות הקצאה ואיזון לחכנית

מרחב תכנון מקומי "תל אביב, יפו" טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/3784

מס'י החלקות הקיימות										
מס'י	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח כלול בחלוקה החדשה	שם בעלים רשום	שם חובר רשום	מס'י זתות/ מס'י תאגיד	החלק במקרקעין	יעוד החלקה	סה"כ שווי יחסי לחלקה הנוכללת בחלוקה החדשה
1	7085	152	444	434	קרן מרדכי קרייתי	-	אגודה עותומנית מת"א 7154/99	1 / 1	מגורים מיוחד	40.56%
2	7085	153	636	636	חברת קרייתי בכיכר הבימה בע"מ (י)	-		1 / 1	מגורים מיוחד	59.44%
										סה"כ
										1,070

מס'י המגורים המוקצים										
מס'י מגורש	שם בעלים רשום	שם חובר רשום	שטח המגורש במ"ר	חלק במגורש	שטח יחסי במגורש במ"ר	יעוד	שטח יחסי ללא מוסדות	שווי החלק במגורש	מסלם	מקבל
1	קרן מרדכי קרייתי	-	434.00	40.56%	434.00	מסור, תירות ומבנים	2,028.04	40.56%	-	-
1	חברת קרייתי בכיכר הבימה בע"מ (י)	-	636.00	59.44%	636.00	מוסדות ציבור	2,971.96	59.44%	-	-
										סה"כ
										1,070.00
										5,000.00
										100.00%

(*) זכויות הבעלות הוקנו לחברת בית קרייתי בכיכר הבימה בע"מ, אולם טרם הושלם הרישום. לאור העובדה כי קיים יימין כוח בלתי חוזר לביצוע ההעברה ואף ניתן אישור של שלטונות מס שבה לרישום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, דהיינו העסקה דווחה לשלטונות מס שבה כדין, הכאתי בחשבון כי השלמת הרישום הנה, בעיקר, טכנית. משכך, חובא בחשבון כי הזכויות בחלקה 153 הונן בבעלות בית קרייתי בכיכר הבימה בע"מ.

21.9.2010

תאריך

407

מספר רישיון

גרש

טובי

שמאי מקרקעין וכלכלן

טובי גרש



שם שמאי המקרקעין