

פז כלכלה והנדסה

15 בפברואר 2015
מספרנו: G612934

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב

, א.ג.ג.

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/מק/3840**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תוכנית תא/מק/3840, שהינן חלקות 68,69,73,74,75 בגוש 6962 המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש.

הוועדה המקומית בישיבתה מיום 13 בפברואר 2013, לאחר דיון ברתנגדויות, החליטה לתת תוקף לתוכנית, כמו כן ועדת הערר החליטה ביום 24 בדצמבר 2014 על מחיקת הערר בכפוף לתיקון התשריט באופן התואם לתשריט שהוצג בפני הוועדה.

התוכנית חלה על מתחם קרקע ששטחו הכולל 2,314 מ"ר המורכב משטרך של 5 חלקות בשלמות.

התוכנית מאחדת את שטחן של חמש החלקות למגרש תכנוני אחד המסווג למגורים ומלונאות.

חלקה אחת מחמש חלקות התוכנית בבעלות פרטית, 4 חלקות בעלות קק"ל עם זכויות חכירה שונות.

בנוסף, התוכנית כוללת הנחיות בדבר ניווד זכויות בניה בהיקף כולל של 532 מ"ר ממבנה לשימור עם מגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 1 גוש 6918 חלקה 83 למתחם המגרש המאוחד בשער ציון, כל זאת בהתאם ובכפוף הוראות תכנית השימור 2650ב, כתמריץ למבנים לשימור עם מגבלות שימור מחמירות.

היקף הזכויות הנדרשות לניוד נקבע עפ"י שמאות מוסכמת ומיועד לשימושי מלונאות בלבד.

זכויות הבניה שהותרו לניוד, צמודות לתת חלקה 83/23 בגוש 6918.

תת חלקה 23 רשומה בבעלות סר בנימין בע"מ, בהתאם לתקנון הבית המשותף, כל יתרת זכויות הבניה במבנה ובכלל זאת תקפות ועתידיות צמודות לתת חלקה 23. במסגרת מסכת הסכמי מכר שונים, נרכשו בין היתר, זכויות הבניה המבוקשות לניוד למתחם התוכנית, בטאמנות ע"י יצחק חגיגי עבורו ועבור חגיגי יהודה עידו ואו לחברות מטעמם וזאת בחלקים שווים ביניהם.

בהתאם למכתב עו"ד חן בוחניק מיום 27/01/2015, אשר עפ"י שטר חכירה שמספרו 16299/2008/0001 מיום 13/04/2008 וכתב טאמנות מיום 11/1/2007 משמש כטאמן עבור כלל בעלי זכויות השכירות בתת חלקה 23 חלקה 83 בגוש 6918, כל זכויות הבניה המבוקשות לניוד למתחם התוכנית שייכות לחגיגי יהודה עידו הזכאי להירשם כבעליהן. זכויות אלה מבוקשות לניוד לזכויות הרשומות של חגיגי יהודה עידו בחלקה 69 גוש 6962.

לצורך שמירה על חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחמש חלקות התוכנית, נקבע למרכיב הזכויות המנויידות לחגיגי מקדם שווי "אפס".

אופן ניווד הזכויות יקבע במסגרת הסכם בין בעלי הזכויות בתוכנית, באופן שזכויות אלה ינוצלו ע"י חגיגי יהודה עידו בלעדית, לזכות ולחובה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 08/02/2015.

3. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכסים נערך ע"י השמאית המקרקעין דניאלה פז ארז.

4. פרטי המקרקעין

גוש 6962					
חלקות	68	69	73	74	75
כתובת	כ"ג יורדי הסירה 6	כ"ג יורדי הסירה 4	שער ציון 3	שער ציון 5	שער ציון 7
יישוב	תל אביב	תל אביב	תל אביב	תל אביב	תל אביב
ועדת תכנון	מקומית - תל אביב	מקומית - תל אביב	מקומית - תל אביב	מקומית - תל אביב	מקומית - תל אביב
שטח רשום במ"ר	478	454	462	458	462
שטח נטו במ"ר	462	448	455	451	453
בעלות	קק"ל	חגי יהודה עידו	קק"ל	קק"ל	קק"ל
		ארדיטי ליאור			
		חייבלום עופר			
חכירה	טייב חיים	בצר בע"מ	טייב חיים	טייב חיים	חגי יצחק
	צדיק יצחק			צדיק יצחק	

5. תיאור המקרקעין

5.1 סביבת הנכס

חלקות 68,69,73,74,75 בגוש 6962 מהוות חלק ממתחם נרחב התחום בין הרחובות שער ציון מזרזר וכ"ג יורדי הסירה מצפון, בצפון מערב העיר ת"א, בצמוד ומזרח למתחם נמל ת"א הישן. רחוב שער ציון הינו רחוב פנימי ושקט התחום בין הרחובות הירקון ממזרח ונמל ת"א ממערב, המשכו לכיוון מערב הינו מתחם הנמל.

רחוב כ"ג יורדי הסירה הינו רחוב מרכזי וסואן, בקטע הסמוך מיידיית לכניסה לנמל, תחום בין הרחובות דיזינגוף ממזרח ונמל ת"א ממערב, המשכו לכיוון מערב הינו מתחם הנמל.

אזור הנמל מהווה מתחם בילוי, נופש ומסחר הכולל מוקדי בילוי ופנאי רבים, במהלך השנים האחרונות עבר האזור פיתוח מסיבי במסגרתו שונו פני הנמל וכיום כולל עשרות מבנים מחודשים ומשופצים הכוללים שטחי מסחר ובילוי, כוללת טיילת רחבה ומוקדי אטרקציה שונים לאורכה.

הכניסה למתחם הנמל הינה מחלקו המערבי של רחוב כ"ג יורדי הסירה, בצמידות לחלקות המתחם ברחוב יורדי הסירה.

האזור מאופיין בשימושים מעורבים למגורים ומסחר, עיקר הפעילות המסחרית מתמקדת בחלקו הצפוני של המתחם, ברחוב יורדי הסירה, אזור המגורים מהווה בעיקר את חלקו הדרומי של המתחם, דהיינו מזרזר לרחוב יורדי הסירה.

הבניה באזור מעורבת, ברובה כוללת מבני מגורים וותיקים, בחלקם צמודי קרקע, המיועדים להריסה ובמיעוטה מבני מגורים חדשים הכוללים 5-7 קומות ובתי מלון.

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכ"ו.

5.2 תיאור החלקות

חמש החלקות בשטח רשום כולל של 2,314 מ"ר.

חלקות 68, 69 חזיתיות לרחוב יורדי הסירה ומסווגות באזור מסחרי, חלקות 73,74,75 חזיתיות לרחוב שער ציון ומסווגות באזור מגורים.

חלקות 69,74,75 בלתי מבונות, משמשות יחד כמגרש חניה מוסדר. הכניסה למתחם החניה הינה מרחוב שער ציון, בחזית ניצב ביתן שומר.

בשטח חלקות 68 ו-73 ניצבים מבנים ותיקים חד קומתיים.

6.1 תכניות בניין עיר

על החלקות חלות מספר הכנית בניין עיר מפורטות מאושרות רלוונטיות כדלקמן:

שם / מספר תב"ע	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
58		04/01/1940	יעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים מותרים.
623	967	18/10/1962	ייעוד הקרקע והוראה בינוי
887	1341	23/02/1967	הוראות בדבר הקמת בנינים בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מגרשים מעל 350 מ"ר עד 120% בניה.
מ	2829	24/06/1982	שינוי אחוזי בניה – תוספת קומה, מרפסות וסגירתן, מרווחים.
ג	4208	21/04/1994	הוראות בדבר הקמת חדרי יציאה לגג
ע	5167	15/01/2004	הורות בדבר הקמת מ"תפים.

להלן טבלה מסכמת של הזכויות המוקנות לכל אחת החלקות:

תנאים	מגורים א' (חלקות 73-75)	מסחרי 1 (חלקות 68-69)
מספר קומות	4 + קומת עמודים	מספר קומות 5 ללא קומת עמודים מפולשת ¹
שטחי בניה עיקרי בקומות	168% משטח המגרש	198.5% משטח המגרש
חדרי יציאה לגג	חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לחדר	חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לחדר
שטח מרתף	100% משטח המגרש	שטח מרתף 80% משטח המגרש

¹ בחתום להוראות פרוטוקול 219 ניתן לחלק את שטחי קומת הביניים בין הקומות, בכפוף להליך של הקלה.

	(בכפוף למגבלות)	
מחסנים	12 מ"ר ליחיד	12 מ"ר ליחיד
קווי בנין	קדמי 3 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'	קדמי 4 מ' לרחוב כ"ג יורדי הסירה, אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'

6.2 תמ"א 13 ותוכנית מתאר 4/13

החלקות נכללות בתחום תוכנית מתאר ארצית מאושרת תמ"א 13 שעניינה קביעת ייעודי קרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם בין היתר לתיירות ונופש.

בהתאם להוראות התמ"א, החלקות נכללות באזור תיירות ונופש לגביו נקבעו תכליות כדלקמן: מלונות בדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה.

בסעיף 5 (ב) לתקנון התמ"א נקבעו הנחיות לגבי קביעת גבולות, שינוייהם ומתן פטור - "בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לרבות בשינויים אלה, מותר לשנות את גבולות היעודים שנקבעו בתכנית זו ובלבד שהמועצה הארצית לתכנון ולבניה או הועדה שמינתה לכך חיוותה את דעתה שהשינויים או הפטורים המוצעים אינם משפיעים על התכנית כולה השפעה מהותית, מתייחסים לשטחים קטנים יחסית ונחוצים לצורך התאמת התכנית לנתונים מקומיים ואישרה את השינויים או הפטורים".

בנוסף, בסעיף 12 לתקנון נקבעו הגבלות מיוחדות שעניינן הכנת תסקירי סביבה וסקרים שונים כדרישת הוועדה.

בנוסף, נכללות החלקות בתחום תמ"א 4/13 - שינוי במחוז ת"א, אשר אושרה להפקדה ביום 26 באוקטובר 2006.

התוכנית כוללת את החלקות באזור למגורים משולב מלונאות ונופש, בתחום מתחם תכנון 24 - עורף נמל תל אביב לגביו נקבעו חמש התניות שעיקרן:

1. הנחיות תכנון - ניתן, באישור הוועדה המחוזית, לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש כמעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
2. צירים ירוקים - במסגרת התכנון הכולל, יש לשים דגש מיוחד על הבטחת מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב הנדרש בתוכנית זו ולא שחות מ- 6 מ' לא כולל כבישים ומדרכות, אשר יצור קשר אפקטיבי ויזואלי בין עורף החוף מרחוב הירקון, לבין השטח הפתוח בתחום נמל תל-אביב, וזאת בנוסף למעבר בדרום המתחם מרחוב הירקון אל חוף הים (חוף "מציצים").

3. מלונאות - יש להבטיח במסגרת תכנית כוללת למתחם שטח אשר ייועד לתיירות ולמלונאות בהיקף של 30% משטח הקרקע במתחם. שטח בנוי במפלס הרחוב ניתן ליעד למסחר תיירותי.

4. חניר – במתחם יינתנו פתרונות חניה לשרות החוף הציבורי הסמוך.

5. תכנית בינוי ועיצוב – התכנית תציג פריסה של נפחי הבינוי העתידי וכללי עיצוב ובינוי לחזית הגובלת בנמל תל אביב, תוך התחשבות והתאמה לנפחי הבינוי המתוכננים במתחם וסביבתו, במטרה למנוע חריגה מקנה המידה של נפחי וגבהי הבינוי המתוכננים באזור.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון – תא/מק/3840 – עיקרי התוכנית

מדברי ההסבר - מטרת התכנית הקמת מבנה לשימוש מעורב של מגורים ומלונאות באופן שיביא להחייאת המתחם וישמש זרז לפיתוח אזור הנמל. כל זאת באמצעות איחוד המגרשים למגרש אחד וקביעת הוראות הבינוי והתאמת הבינוי המוצע לתכניות הנוספות באזור.

בנוסף לכך, המבנה ברח' נחלת בנימין 1 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650. אחת ממטרות התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנה זה, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל במתחם שער ציון.

מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

מטרת התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק במתחם שער ציון.
- ב. אישור תוספת 11% זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה עבור כל המגרשים ועוד 5% זכויות שניתן לאשר בהקלה עבור מעלית למגרשים שהיו במקור ביעוד מסחרי.
- ג. קביעת הנחיות בינוי והוראות בניה למבנה החדש במגרש המאוחד לשימושי מגורים מסחר ומלונאות.
- ד. העברת זכויות לא מנוצלות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת-בנימין 1 פינת רחוב אלנבי 62 למגרש המאוחד במתחם שער ציון ולגרום לשימורו בפועל. סך הזכויות שיתווספו למגרש המאוחד יהיו 1220 מ"ר ביעוד מלונאות.
- ה. הרחבת דרך ברח' שער ציון.

עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד המגרשים במתחם שער ציון למגרש אחד.
- ב. אישור תוספת 11% זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה עבור כל המגרשים ועוד 5% זכויות שניתן לאשר בהקלה עבור מעלית למגרשים שהיו במקור ביעוד מסחרי.
- ג. קביעת הוראות בניה ועיצוב למבנה המתוכנן במתחם שער ציון שיכלול שבע קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע ומרתפים לחניה ושירות.
- ד. העברת זכויות לא מנוצלות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת-בנימין 1 פינת רחוב אלנבי 62 למגרש המאוחד במתחם שער ציון. סך הזכויות שיתווספו למגרש המאוחד יהיו 1220 מ"ר ביעוד מלונאות. והגדרת תמהיל זכויות הבניה במגרש המאוחד על 180% למגורים ו-70% למלונאות.
- ה. הבטחת חובת שימור הבניין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור 2650, כתנאי למימוש זכויות הבניה המנוידות.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מצפון ומדרום למתחם בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 13 וכן בחלקו המערבי של המתחם ליצירת כיכר ציבורית.
- ז. הרחבת דרך ברח' שער ציון.
- ח. שינוי בהתאם של התכניות הראשיות כמפורט בטבלה 1.6 בהוראות התכנית.

נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.314 (מתחם שער ציף)
	0.912 (נחלת בנימין 1)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח חלקות אחרי הפקעה לצורך חישוב זכויות -			+ 1220			
חלקה 68 - 462 מ"ר, חלקה 69 - 448 מ"ר			(זכויות מועברות מבנין לשימור - ביעוד מלונאות)	חלקות 68,69 לפי <u>1806 = 198.5%</u> מ"ר		
סה"כ 910 מ"ר.		+5604	+ 249.5			
חלקה 73 - 455 מ"ר,		(מגורים-40:5)	(11% חלקות כמותיות)	חלקות 73,74,75 לפי <u>2283 = 168%</u> מ"ר	מ"ר	מגורים ותיירות
חלקה 74 - 451 מ"ר,		מלונאות ומסחר 1569-	+ 45.5			(שער ציף)
חלקה 75 - 453 מ"ר,			(5% חלקה למעלות למגרשים ביעוד מסחר)	סה"כ *4089		
סה"כ 1359 מ"ר						
השטחים המועברים למגרש הינם ביעוד מלונאות.						
					מסי יחיד	
	זכויות וחוראות הבניה במגרש אינם משתנות ביחס לתכנית הראשית למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנ'צלות .				מ"ר	מסחר (נחלת בנימין 1)
					מסי יחיד	

*בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.

ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ותיירות (מתחם שער ציון)	
שימושים	
א.	מעל הקרקע-מגורים, מלונאות ושימושים נלווים כולל מסחר ובית-כנסת. לפי התכניות הראשיות.
ב.	מתחת לקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1
הוראות	
א.	זכויות בניה- 1. עפ"י התכניות המאושרות בצרוף הקלות והשטחים המועברים מנחלת בנימין 1 ובסה"כ מעל הקרקע תותר בניה של עד 5604 מ"ר עיקרי מתוכם עד 4035 מ"ר למגורים ועד 1569 מ"ר עיקרי למלונאות ומסחר. שטחי שירות על קרקעיים יעמדו על 2250 מ"ר מתוכם 1620 מ"ר שטחי שירות למגורים, ועוד 630 מ"ר שטחי שירות למלונאות ומסחר. מתחת לקרקע תותר בניה של 5400 מ"ר שטחי שירות. בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר. 2. אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה ביחס לתכניות הראשיות מעבר להקלות הכמותיות. בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכניות הראשיות יגברו הוראות התכניות הראשיות. 3. זכויות הבניה שיועברו למגרש המאוחד יהיו משויכות לבעל הזכויות שהינו גם בעל זכויות בחלקה מקורית 69 בגוש 6962.
ב.	קוי בניה- 1. כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי-קו בנין קדמי צפוני דרומי 6 מ' קו בנין צידי מזרחי 5 מ'. קו בנין לכיוון מערב 3 מ' בקומת הקרקע וקו בנין 1 מ' בקומות העליונות. 2. תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו הבנין. למעט מעבר לקו הבנין הצידי המערבי שמעבר לו לא תותר כל הבלטה של מרפסות.
ג.	גובה ומספר קומות- 1. כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי-שבע קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע וקומות מרתף. 2. גובה כולל של עד 33 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 3. מפלס הכניסה הקובעת יכול להקבע בגובה של עד 60 ס"מ מפני היחוב הגובלים בכפוף לכך שהחזית המסחרית תהיה במפלס הכיכרות והרחובות הגובלים. 4. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריות במסגרת זכויות הבניה המותרות. 5. כל האמור לעיל בתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה בגין קיומו של שדה דוב.
ד.	צפיפות-עד 31 יח"ד ועד 45 חדרי מלון.
ה.	מרתפים-מתחת לקרקע יחולו הוראות תכנית ע1.
ו.	זיקות הנאה לציבור- תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי. בנוסף תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בחלק המערבי של המתחם שיפותח ככיכר ציבורית.
ז.	כיכר ציבורית - 1. החלק המערבי של התכנית יפותח ככיכר ציבורית בהתאם לנספח הבינוי, 2. מתחת לקרקע יותרו מרתפי חניה ושימושים נלווים.

פז כלכלה והנדסה

3.	החזית המערבית של המבנה הפונה לכיכר תפוח כחזית פעילה הכוללת שימושי מסחר ובתי אוכל או שימושים מלוטאיים ציבוריים.
ח.	<p><u>בניה על הגג</u>-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה של דירות גג בתכנית שלא תעלה על 65%. 2. הקומה השביעית תהיה בנסיגה מחזיתות קדמיות לפחות 2.5 מ'. 3. תותר בניה של מצללות מבטון. 4. תותר הקמה של מתקנים טכניים על הגג. 5. כל האמור לעיל בתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה בגין קיומו של שדה דוב.
ט.	<p><u>מרפסות</u> -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בהתאם לתקנות התוה"ב ומאחר ותכנית זו הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שאין בה כדי להוסיף זכויות בניה- יחולו בשטח התכנית הוראות המעבר המוגדרות בתקנות התוה"ב באופן שניתן יהיה להקים מרפסות מקורות פתוחות. תותר בניה של מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה או לחדר מלון ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר הדירות וחדרי המלון, 2. מרפסות אלה יכולות להיות תחומות משלושה צדדים. 3. שטח עבור מרפסות אלו יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5 בתכנית זו. 4. תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות רמקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
י.	<u>איחוד וחלוקה</u> - יבוצע איחוד וחלוקה וירשם בלשכת רישום המקרקעין.
יא.	<p><u>תנועה וחניה</u>- הסדרי התנועה יהיו כמפורט בנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.</p> <p>ההסדרים כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת הרחובות יורדי הסירה ושער ציון (הנמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת). 2. בחלק העורפי של המגרש תקבע דרך שירות פרטית למעבר לרכב בזיקת הנאה הדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה. 3. קביעת כניסות ויציאות למרתפי לחניה מרח' שער ציון ויורדי הסירה. 4. מקומות החניה יוסדרו בתת הקרקע או בכל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ל"בות פתרון חניה למסחר בחניון ציבורי. 5. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 6. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה שיאושרו ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א לא יחשבו כשינוי לתכנית זו.
יב.	<u>בריכות שחיה</u> -תותרנה בריכות שחיה למגורים בקומות הגג ובמסגרת המלון. ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.
יג.	<u>חזית מסחרית</u> - בהתאם למסומן בתשריט תותר חזית מסחר בקומת הקרקע.
יד.	<u>צירים ירוקים</u> - בתחום הצירים הירוקים ישמר עומק 1.5 מ' למילוי גני עבור נטיעת עצים.

	שם ייעוד: מסחר (נחלת בנימין 1)
	שימושים
	מסחר ומגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.
	הוראות

<p>1. זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש היגן עפ"י הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנוצלות.</p> <p>2. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי דרומי- ציון	צידוי- מערבי	צידוי- מזרחי	קדמי צפוני- כג יורדי סירה	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (6)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת
											עיקרי שרות	שטחי בניה				
6	בתאם למסומן בתשריט	5	6	3	קרקע +7 פ.ג.ג תלקית	33	50%	(5) 14.2	עד 31 יח"ד	608%	13254	(3) 5400	2177	01	מגורים ותיירות (שער ציון)	
	למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0						עד 45 חדרי מלון							
לייר													92	02	דרך מוצעת	
לייר													22	03	דרך מאושרת	
לייר													23	04	דרך מאושרת	
זכויות והוראות הבניה במגרש אינם משתנות ביחס לתכנית הראשית למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנוצלות													912	83	מסחר (נחלת בנימין 1)	

הערות לטבלה-

- שטח השירות העל קרקעי חושב כ- 40% מהשטח העיקרי ובכל מקרה שטח השרות יהיה מתוקף תכניות והחלטות תקפות.
- שטח השירות התת קרקעי חושב כ-80% משטח המגרש המקורי x 3 קומת מרתף.
- שטח למרפסות מקורות פתוחות יהיה בנוסף לשטח זה בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ט.
- לא כולל עד 45 חדרי מלון.
- אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה ביחס לתכניות הראשיות מעבר להקלות הכמותיות. בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכניות הראשיות יגברו הוראות התכניות הראשיות.
- בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.

הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה במגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה בנחלת בנימין 1.
- ב. התחייבות היזם לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.
- ג. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר העברת הזכויות למגרש בשער ציון.
- ד. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר הכטחת השימוש המלונאי בחלקים המיועדים למלון.
- ה. היתר הבניה יכלול תכנון חזית פעילה בקומת הקרקע הפונה למערב לכיוון הכיכר העתידית בנוסף על האפשרות לחזית מסחרית לכיוון צפון ודרום.
- ו. התאמת המלון לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתר.
- ז. הכניסות לשטח המגורים והמלונאות יהיו נפרדות.
- ח. התחייבות לאי סגירת המרפסות המקורות הפתוחות.
- ט. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב.

איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י לוח ההקצאות שלא בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ללא תמורה ו/או ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה ושיעבוד.

תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה שימור בפועל של המבנה בנחלת בנימין 1 או לחלופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור על סכום שיקבע בהתאם לכתב ההתחייבות.
- ב. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה התחייבות לרישום זיקות ההנאה בפועל.

תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני,

פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור מהייע.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה לחיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי מהייע.

הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקימית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 12)69 לחוק

הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז (שדה דב)

- א. על תחום ההכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב) לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש ומיז-גור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אלא לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

הגבלות בניה בגין תמ"א 4 / 2 לנתבי"ג

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4 / 2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי לחקמת מנופים ועגורניכ בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ביצוע התוכנית

שלבי ביצוע

לי"ר

מימוש התוכנית

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראת מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. עקרונות ושיקולים

- 8.1 התוכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים.
- 8.2 בהתאם למפורט במצב התכנוני, התוכנית קובעת למגרש המאוחד היקף זכויות בניה עיקריות של 5,604 מ"ר כאשר חלוקת הזכויות העיקריות המפורטת הינה 4,035 מ"ר מגורים ו- 1,569 מ"ר מלונאות ומסחר. בנוסף קובעת 230 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג.
- היקף הזכויות העיקריות מקורן 4,089 מ"ר מתוקף תוכניות מאושרות + 249.5 מ"ר עיקרי בגין הקלות כמותיות בשיעור של 11% לכל מגרשי התוכנית + 45.5 מ"ר עיקרי בגין הקלה כמותית למעלית למגרשים המסחריים בלבד + 1,220 מ"ר שמקורן בניוד זכויות ממבנה לשימור מחמיר ברחוב נחלת בנימין 1 למתחם התוכנית, כל זאת בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב.
- בהתאם למפורט ברקע הכללי, הזכויות הניידות אינן מהוות חלק ממרכיב הזכויות של הבעלים הרשומים ואו החוכרים בחמש החלקות המאחדות² ולפיכך, לצור- שמירה על חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחמש החלקות, נקבע למרכיב הזכויות המנויידות מקדם שווי "אפס", כאשר אופן ניוד הזכויות יקבע במסגרת הסכם בין בעלי הזכויות בתוכנית, באופן שזכויות אלה ינוצלו ע"י חגיג יהרה עידו בלעדית, לזכות ולחובה.
- 8.3 במצב קודם נבחן שווי כל אחת מהחלקות ביחס לשטחה נטו, בהתאם לנתוני השטחים הנקובים בתוכנית.
- 8.4 במצב קידם, נקבע שוויה היחסי של כל אחת מהחלקות הנכנסות ביחס למיקומה ויעודה, בחלוקה למקדמים כדלקמן:
- מקדם מיקום ביחס לסמיכות לנמל (חזית מערבית) - בטווח שבין 94% - 100%
- מקדם חזית לרחוב יורדי הסירה - 98%
- מקדם חזית לרחוב שער ציון - 100%
- מקדם שילוב שטח מסחרי בחזית ליורדי הסירה - 103%
- 8.5 במצב יוצא כל הזכויות מרוכזות במגרש תכנוני אחד. בהתאם לזאת הוקצה לכל אחד מבעלי הזכויות בתכנית שטח במגרש החדש התואם לחלקו היחסי במצב הנכנס.
- 8.6 נתוני השטחים הינם עפ"י מפת מדידה, בה מצוין בין היתר כי שטח החלקות חושב עפ"י מדידה אנליטית, שטח החלקות נטו (לאחר הפקעה מתוכניות מאושרות) נעשה עפ"י חידוש גבולות גראפי ושטח המגרשים המוצעים חושב עפ"י מדידה אנליטית, כאשר גבולות ושטחים סופיים עלולים להשתנות עפ"י מדידה לצורכי רישום ולא יהיה בכך שינוי לתכנית.
- 8.7 בכפוף לאמור לעיל, התוכנית נבדקה ונמצאה מאוזנת כך שאין תשלומי איזון.

² בכפוף למפורט לעיל ברקע הכללי באשר לזכותו של עידו חגיג להירשם כבעליהן.

9. הצהרות

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

הטבלה נערכה עפ"י העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה, שנקבעו בחוק התכנון והבניה – פרק ג' סימן ז' ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.

הטבלה נערכה עפ"י העקרונות הקבועים בתקן מספר 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

15/02/2015

תאריך

1028

מספר רישיון



חתימת השמאי

דניאלה פז ארז

שם שמאי המקרקעין

פז כלכלה והנדסה

נספח א' - חלקות הקיימות													
סידורי	כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים הרשום	החלק בנקט	שם החוכר הרשום	מספר זהות או תאגיד	החלק בזכות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה			
1	כ"ג יורדי הסירה 6, ת"א	6962	68	478	קרן קיימת לישראל	בשלמות	טייב חיים	56527583	85/100	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב י.ע. חגיגי בע"מ על כל החוכרים			
									15/100		56211105	צדיק יצחק	
2													
3													
4	כ"ג יורדי הסירה 4, ת"א	6962	69	454	חגיגי יתודה עידו	1/3		32004301		רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל הבעלים. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב י.ע. חגיגי בע"מ על הבעלות של ארדיטי ליאור והייבלום עופר			
											23054331	1/3	ארדיטי ליאור
											27774454	1/3	הייבלום עופר
5													
6													
7					קרן קיימת לישראל	בשלמות				הערת אזהרה לטובת מרכז חושן דרדר יחיו כח בלתי חוזר בגין משכנתא, על כל החוכרים. הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א-יפו, על כל החוכרים. הערה על סעיפים 5 ו-7 בשטח של 20 מ"ר			
8	שער ציון 3, ת"א	6962	73	462	קרן קיימת לישראל	בשלמות	בצר בע"מ		בשלמות				
9	שער ציון 5, ת"א	6962	74	458	קרן קיימת לישראל	בשלמות	טייב חיים	56527583	85/100	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים. הערה על סעיפים 5 ו-7 בשטח של 19 מ"ר. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב י.ע. חגיגי בע"מ על כל החוכרים			
									56211105		צדיק יצחק		
15/100													
10													
11													
12	שער ציון 7, ת"א	6962	75	462	קרן קיימת לישראל	בשלמות	חגיגי יצחק	24464372		רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים. הערה על סעיפים 5 ו-7 בשטח של 17 מ"ר			
בשלמות													
13													
14	נחלת בנימין 1, ת"א	6918	83/23	912	סר בנימין בע"מ	בשלמות	בוחניק חן	24464372	בשלמות	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ. רשומה הערה לטובת פרל אפרים בגין זיקת חנאה			

פז כלכלה והנדסה

נספח א' - מגרש מוקצה												
סידורי	גוש	מספר מגרש לפי תכנית	שטח מגרש מוקצה	שם הבעלים הרשום/זכאי להירשם כבעלים	חלקים בבעלות לצורכי רישום	שם החוכר הרשום	חלקים בחכירה לצורכי רישום	מספר זהות או תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה			
1	6962	1	2,177	קרן קיימת לישראל	21.764%				רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב י.ע. חגיגי בע"מ על כל החוכרים			
2							טייב חיים	18.500%		56527583		
3							צדיק יצחק	3.265%		56211105		
4							חגיגי יהודה עידו	7.499%		32004301		
5							ארדיטי ליאור	7.499%		23054331		
6							הייבלום עופר	7.499%		27774454		
7							קרן קיימת לישראל	19.297%				הערת אזהרה לטובת מרכז משען בדבר יפוי כח בלתי חוזר בגין משכנתא, על כל החוכרים. הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א-יפו, על כל החוכרים. הערה על סעיפים 5 ו-7 בשטח של 20 מ"ר
8							קרן קיימת לישראל	18.375%				רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל החוכרים. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב י.ע. חגיגי בע"מ
9										טייב חיים	15.619%	56527583
10										צדיק יצחק	2.756%	56211105
11										קרן קיימת לישראל	18.066%	
12										חגיגי יצחק	18.066%	24464372
13										קרן קיימת לישראל	18.066%	
14										סר בנימין בע"מ	0.000%	24464372

15/02/2015

תאריך

1028

מספר רישיון

חתימת השמאי



דניאלה פז ארז

שם שמאי המקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית	גא/עק	2840	ש"צ 311
הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהחנגדויות)			
תאריך	13.2.2017	פרוטוקול	2.2017 החלטה 7
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	ישיבה מס'		

מנהל הוועדה העיר
 א.ג.א. ק/ק ת.ר.ד.
 מ"מ 23/1 מ"מ
 יו"ר הועדה מ"מ מ"מ