

5000967331-3

**מאושרת**



ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ  
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

- ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. RE Appraiser, Lic Surveyor
- JACOB COHEN (MSc) - Engr. RE Appraiser
- EREZ COHEN - LL.B. RE Appraiser - Geographer
- DR. GAD NATIAN - LL.B. - RE Appraiser
- ZAHY TENE - LL.B. - RE Appraiser
- ODED LEVY - RE Appraiser MBA
- EYAL KLODOVSKY - RE Appraiser
- DROR KASTRO - RE Appraiser - P.Engineer
- RAFI LEVI - RE Appraiser - BA Business Administration
- ORI ZLOTOGORA - RE Appraiser Urban Planner
- OSHRAT ZINGER KOSTO - RE Appraiser

- זאב כהן - מהנדס אזרחי, מדד מסמך ושטחי מקרקעין
- יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושטחי מקרקעין
- ארי כהן - משפטן גאוגרף ושטחי מקרקעין
- ד"ר גד נתן - משפטן שטחי מקרקעין
- צחי טנא - משפטן שטחי מקרקעין
- עודד לוי - שטחי מקרקעין מסמך במנהל עסקים
- איל קלודובסקי - שטחי מקרקעין
- דדור קסטרו - הנדסאי בניין ושטחי מקרקעין
- רפי לוי - BA מנהל עסקים ושטחי מקרקעין
- אורי זלזוטגורה - שטחי מקרקעין ומתכנן ערים
- אשרת זינגר קוסטו - שטחית מקרקעין

גרסה מס' .....

תאריך: 23.6.2014

DATE: 04/03/2014 תאריך:

REF: 22086.1 סימנו:

**טבלת הקצאה ואיזון**  
**תכנית מתאר תא/2615/ב/1**  
**מתחם רחוב יצחק אלחנן מזרח - תל אביב יפו**

**רקע כללי**

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון המצ"ב, נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מתאר מס' תא/2615/ב/1 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
- 1.2 כל שטח התכנית מסומן ומיועד לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 15 חלקות, ששטחן הכולל כ- 7.392 דונם, היוצרות יחד 3 מגרשים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה כולל בניין לשימור, בתוספת דרכים כמפורט בתכנית.

1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה. רוב החלקות בנויות (מגורים ומסחר), כולל מבנה הרשום כבית משותף.

2. טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה בהתאם למכתב הוועדה המחוזית מיום 3/3/14, המצ"ב.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשל"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' תא/2615/ב/1  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.10.2013 לאשר את התכנית  
 גילה יורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

ביקור במקרקעין ערך ביום 13/1/2014 ע"י צחי טנא - שטחי מקרקעין  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו

שם התכנית	תא/2615/ב/1 - יצחק אלחנן מזרח
המלצה למתן חוקף ולאחר דיון בהתנגדויות	
האריך	פרוסקול
החלטה	
"	"
"	"
"	"
אשרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
האריך	7.10.13
ישובה מס'	1142

יורד הועדה  
 תאריך

דודון ספיר, עו"ד  
 פ"מ וסגן ראש העירייה

אחילי ארואל  
 קונול אגודת ע"מ העיר  
 ממונה על אגודת העיר  
 ענייניו ותל-אביב יפו

4.1 המקרקעין שבנדון ידועים כמתחם "יצחק אלחנן מזרח" בתל אביב. מרביתם בנויים, חלקם

בשותפות מושעא וחלקה אחת מהווה בית משותף.

4.2 וועדה מקומית: תל אביב, וועדה מחוזית: תל אביב.

4.3 **טבלה 1- פרטי זיהוי ושימושים של המקרקעין הכלולים בתכנית**

גוש	חלקה	הבעלים (*)	שטח רשום במ"ר	כתובת	השימוש בנכס	שטח ק"ק מסחרית	שטח קומות	סה"כ שטח בנוי
6920	59	אצלן	691	יצחק אלחנן 27/חשחר 6	קומה מסחרית + 2 קומות מגורים - 3 קומות	165	520	685
	60	ברוך, השקעות אביטל	678	חשחר 4	"אופנת ברוך" 3 קומות מגי (+ משרדים), מרתף חלקי + דירת גג	234	693	927
	61	מני	650	חשחר 2/גרוזנברג	מגרש חניה בתשלום סלול אספלט	אין	אין	אין
	62	דונגי, סטרווד, חב	684	גרוזנברג 2/יצחק אלחנן 25	מבנה מסחרי חד קומתי + מגרש חניה סלול אספלט	200	אין	200
	63	עתי"א	758	דרך				
	67	עתי"א	752	דרך				
6922	44	עתי"א	448	דרך				
7228	36	סגל	370	מוחליבר 2/ יצחק אלחנן 19	מבנה 3 קומות, מגורים	אין	540	540
	37	כארמוס טכנו	329	יצחק אלחנן 21	קומה מסחרית + 2 קומות מגורים - 3 קומות	120	390	510
	38	גליקסמן	548	יצחק אלחנן 23/גרוזנברג 1	מבנה מסחרי חד-קומתי	200	אין	200
	39	כארמוס טכנו	281	גרוזנברג 3	מבנה דו-קומתי מסחר ומגורים. קיר משותף לחלקה 40	95	95	190
	40	חשבי	288	גרוזנברג 3א	מבנה דו-קומתי מסחר ומלאכה. קיר משותף לחלקה 39	95	95	190
	41	כארמוס טכנו	616	מוחליבר 4-6	מגורים: אגף/מבנה 3 קומות + אגף/מבנה חד קומתי בקיר משותף.	אין	355	355
	65	עתי"א	270	דרך				
7420	107	עתי"א	29	דרך				
סה"כ						1,109	2,688	3,797

(\*) הערה - מוט בעלויות מלא, ר' בטבלת הקצאה ואיזון.

4.4 **טבלה 2- הבית המשותף (גוש 6920 חלקה 60)**

הנכס רשום כבית משותף ובו 14 תת חלקות. מרבית הבעלים הינם בני משפחה אחת, משפחת

ברוך, כמפורט להלן:

חלקת משנה	שטח במ"ר	קומה	בעלות	חלקת בנלות	חלק ברכוש המשותף	תצורה
1	8	חצר	שטאי ברוך	1/2	130/675	חצר בשטח 252.65 מ"ר
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
2	19.76	מרתף	שטאי ברוך	1/2	10/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
3	19.29	מרתף	שטאי ברוך	1/2	10/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
4	81.31	מרתף	שטאי ברוך	1/2	41/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
5	79.67	ראשונה	ששוקין סנדרה	1/2	40/675	אין
			ששוקין רמאל	1/12		
6	154.46	ראשונה	חשקת אביטל מיים	1/1	77/675	אין
7	79.67	שניה	שטאי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
8	68.73	שניה	שטאי ברוך	1/2	34/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
9	81.72	שניה	שטאי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
10	79.67	שלישית	שטאי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
11	72.6	שלישית	שטאי ברוך	1/2	36/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
12	90.49	שלישית	שטאי ברוך	1/2	45/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		
13	17.48	רביעית ונג	שטאי ברוך	1/2	132/675	נג בשטח 246.71 מ"ר
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זחם	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בכר עדינה	1/12		

5.1 מתחם "יצחק אלחנן מזרח" ממוקם בין שכונת "נווה צדק" לשכונת "כרם ישראל", מצפון מערב ובקירבת מגדל שלום בתל אביב. שטח המתחם כ- 7.392 דונם, המיועדים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו.

5.2 תיאור תמציתי של שטחי הבנייה והשימושים הקיימים

בשטח המתחם קיימים מבנים וותיקים שניבנו לפני שנים רבות, רובם לפני קום המדינה, בסטנדרט בנייה פשוט, מצבם הפיזי בינוני עד תקין. המבנים משמשים למסחר בקומת הקרקע ולמגורים/משרדים בקומות.

חלקה 59 בגוש 6920 - רחוב יצחק אלחנן 27 פינת השחר 6



השטח הרשום - 691 מ"ר.

החלקה פינתית, עליה בנוי מבנה המיועד לשימור, הכולל 2 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומרתף חלקי, עם תקרות גבוהות. בחזית רחוב השחר מסעדת "קימל", בחזית רחוב יצחק אלחנן - שטח מסחרי

(אירועים). שטח קומת המסחר כ- 165 מ"ר, שטח קומות המגורים: כ- 260 מ"ר כל אחת,

סה"כ השטח הבנוי כ- 685 מ"ר.

המצב הפיזי תקין.

חלקה 60 בגוש 6920 - רחוב השחר 4

השטח הרשום - 678 מ"ר.



על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות + קומת גג, מעל קומת

מרתף חלקית. סה"כ השטח הבנוי: כ- 927 מ"ר. קומת

הקרקע בחזית לרחוב השחר, משמשת למסחר ובה

ממוקמת חנות "אופנת ברוך", במצב פיזי תקין

ובעורפה מחסן. חזית המבנה שופצה וחופתה אבן.

קיימות 2 כניסות עורפיות לאגפי המגורים - כניסה דרומית וכניסה צפונית. הקומות משמשות

ברובן מגורים ומיעוטן משרדים. על גג המבנה בנויה דירת גג כוללת מרפסת גג צמודה (לא נמצא

חיתר בניה לדירה זו). עורף המבנה במצב פיזי בינוני, חלק זה נמוך ממפלס החזית ובו בנויה

קומת קרקע עם כניסה נפרדת, המשמשת למגורים. בסמוך מבנה קטן המשמש כמחסן. הנכס

רשום כבית משותף ובו 14 ת חלקות.

חלקה 61 בגוש 6920 - השחר 2 פינת גרוזנברג

השטח הרשום - 650 מ"ר.

חלקה פינתית, המשמשת כמגרש חניה בתשלום. השטח סלול אספלט.

חלקה 62 בגוש 6920 - רחוב גרוזנברג 2 פינת יצחק אלחנן 25

השטח הרשום - 684 מ"ר.

על המגרש בנוי מבנה חד קומתי ישן המשמש למסחר בשטח כ- 200 מ"ר. במבנה 5 חנויות, ארבע משמשות לטקסטיל/אופנה ואחת משמשת כחנות דפוס/מודעות. מצב פיזי בינוני עד תקין. קירות בלוקים סיליקט. גג המבנה שטוח, עליו היו בנויות בעבר שתי קומות נוספות, שנהרסו. שטחי החלקה שאינם מבונה בצד צפון ומזרח, משמשים כמגרש חניה.

חלקה 36 בגוש 7228 - רחוב מוהליבר 2 פינת יצחק אלחנן 19

השטח הרשום - 370 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן בן 3 קומות, כל קומה בשטח של כ- 180 מ"ר ובסה"כ כ- 540 מ"ר. הבניין כולל 7 יחיד מהן 5 יחיד בנות 3 חדרים כ"א ו- 2 יחיד בנות 1 חדר כ"א. גג הבניין שטוח, הקירות טיח חוץ מוחלק, נראים סדקים וקילופים. המצב הפיזי בינוני. המרפסות הפינתיות הפתוחות במצב פיזי בינוני, עם סדקים.

חלקה 37 בגוש 7228 - יצחק אלחנן 21

השטח הרשום - 329 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן בן שלוש קומות. סה"כ השטח הבנוי בבנין: כ- 510 מ"ר. קומת הקרקע כוללת חזית מסחרית בשטח כ- 120 מ"ר, המשמשת לחנות "המותגים" וחנות נוספת. בבנין 6 יחיד הממוקמות אחת בקומת הקרקע בצד מערב, שתיים בקומה ב' ושלוש בקומה ג'. הבניין במצב פיזי תקין, חזית הבניין מחופה אבן נסורה. על גג המבנה חדר כביסה ואנטנה.

חלקה 38 בגוש 7228 - יצחק אלחנן 23 פינת גרוזנברג 1

השטח הרשום - 548 מ"ר.

על המגרש בנוי מבנה חד קומתי מסחרי, משופץ, בשטח כ- 200 מ"ר. המבנה משמש כמשרדים של בית העסק של גליקסמן טקסטיל. הגג שטוח, תקרה צפה, תאורה, בקירות חוץ טיח מותז, הבניין במצב פיזי תקין. שטח המגרש שאינו מבונה בצד מערב ובחזית הבניין בפינת גרוזנברג, משמשים לחניה וסלולים אספלט.

חלקה 39 בגוש 7228- גרוזנברג 3

השטח הרשום - 281 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן דו קומתי ומרתף חלקי. סה"כ השטח הבנוי כ- 190 מ"ר (כ- 95 מ"ר בכל קומה). הגג רעפים, בעורף טיח מוחלק עם קילופים, בקומה א' גוזזטרא פתוחה. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבית ברחוב גרוזנברג 3א, (חלקה 40). המצב הפיזי של המבנה בינוני. קומת הקרקע משמשת כאולם תצוגה של בית מלאכה לגזירת בדים, תקרה גבוהה. הקומה שמעל משמשת למגורים. בבניין קיימת כניסה חזיתית וכניסה עורפית ע"י גרם מדרגות. חיצוני בחלקו ומתחתיו קומת המרתף.

חלקה 40 בגוש 7228- גרוזנברג 3א

השטח הרשום - 288 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן דו קומתי ומרתף חלקי. סה"כ השטח הבנוי כ- 190 מ"ר (כ- 95 מ"ר בכל קומה). הגג רעפים, בחזית טיח חוץ מותז, בעורף טיח מוחלק, בקומה א' גוזזטרא פתוחה. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבית ברחוב גרוזנברג 3 (חלקה 39). המצב הפיזי של המבנה תקין עד בינוני. קומת הקרקע משמשת כחנות "SUCCESS". במצב פיזי טוב, כולל עבודות גמר פנים נאות. הקומה שמעל משמשת כמתפרה-אולם המחולק לשני אגפים, במצב פיזי בינוני עד תקין. בבניין קיימת כניסה חזיתית וכניסה עורפית ע"י גרם מדרגות חיצוני בחלקו ומתחתיו קומת המרתף.

חלקה 41 בגוש 7228- מוהליבר 4-6

שטח רשום - 616 מ"ר.

בחזית החלקה הפונה לרחוב מוהליבר בנוי בנין ובו שני אגפים, סה"כ השטח הבנוי כ- 355 מ"ר. בניין אגף צפוני-כולל 3 קומות מגורים, 6 יח"ד, במצב פיזי תקין. גג המבנה שטוח, קירות טיח חוץ מותז, בחזית מרפסות, מקורות ופתוחות. שטח קומה כ- 95 מ"ר, סה"כ כ- 285 מ"ר ברוטו המבנה משופץ ומצבו הפיזי תקין. בניין אגף דרומי- מהווה מבנה חד קומתי הכולל שתי יח"ד בשטח כ- 70 מ"ר. עורף החלקה משמש שטח חניה סלול אספלט.

עיקרי הוראות תכניות תקפות, החלות על המקרקעין שבנדון:

6.1 תכנית מפורטת ת"א/1200

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2123 מיום 3/7/1975.

התכנית היא התכנית האחרונה התקפה הרלוונטית.

המתחם הנדון מיועד לשטח לתכנון בעתיד.

סעיף 14 - "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת;

אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לחתור בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה

המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד"

6.2 תכנית מס' 44

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20/11/1942.

יעוד התלקות: אזור דירות 2

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר, פרט למקומות בהם קיימת רפרצלציה מאושרת.

אחוזי בניה מותרים לקומה: 40%. סה"כ זכויות הבניה:  $3 \times 40\% = 120\%$ .

גובה הבניינים: 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

מס' יחיד: 3 יחיד לקומה, פרט לבנייני דירות שיכילו דירות מרובות המחושבות לפי 9 יחיד לכל

500 מ"ר קרקע.

מותרת הקמת מבני שירות בשטח 15 מ"ר לכל חצר.

השימושים המותרים כוללים בין השאר, מגורים, משרדים, עסקים ומלאכות הנוכרים, בהשימת

השימושים האזורית.

6.3 תכנית מתאר מקומית "מ"

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2829 מיום 24/6/82.

מטרת התכנית: קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות וסגירת

מרפסות בבנייני מגורים. התכנית קובעת למגרשים ביעוד דירות 2 בתכנית 44, ברחובות שרוחבם

9 מ' ויותר זכויות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר - מקדם צפיפות 50 מ"ר, כמפורט בסעיף 15. אחוזי בניה בקומה

כולל מרפסות - 45%. מספר קומות מירבני: 5+ קומת עמודים ובסה"כ 180% בניה.

מגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר - מקדם צפיפות - 55 מ"ר, כמפורט בסעיף 15. אחוזי בניה

בקומה כולל מרפסות - 40%. אחוזי בניה כוללים: 146%, מס' קומות מירבני: 4+ עמודים. במקרה

של בניה בקיר משותף (עפ"י הוראות סעיפים 10-9), הניצול המותר: 45% לקומה, סה"כ: 165%  
בניה, מס' קומות: +4 עמודים.

תמ"א/2/4 6.4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25/5/1997.

התכנית קובעת הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

תמ"א/38 6.5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

כל המבנים נבנו לפני שנת 1980 וחלות עליהם הוראות תכנית תמ"א/38.

תכנית מתאר 2650 ב"ש שימור מבנים ואתרים בת"א 6.6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 4/9/2008.

התכנית קובעת בין השאר, הוראות בעניין מבנים לשימור, מיקומם וסיווגם. הוראות לתיעוד מבנים לשימור, הוראות לשימור מבנים ע"י מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן. הוראות לעבודה במבנה לשימור, הטענות היתר בנייה או אישור שיפוץ לפי תכנית זו ותנאים לביצוע קביעת תמריצים לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור. הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבנייה של מבנים לשימור, הגבלת הקלות לגובה והקלות לאיחוד חלקות.

התכנית חלה על חלקה 59 בגוש 6920 (השחר 6 פ' יצחק אלחנן 27). סגנון הבניה - אקלקטי. אין דרישות מחמירות.

תמריצים לשיקום מבנים לשימור - נקבעו נספח ז ובהם: הגדלת קווי בניין לחזית הצד ולאחור עפ"י "קונטור" המבנה חקיים או עד 3 מ' מקו המגרש לפי הקטן מביניהם. הגדלת תכנית המבנה עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70%. חישוב שטחי עור שהותרו בהיתר המקורי כשטח עיקרי נוסף, בניית מרפסות בקומות העליונות, בניית חדרים על הגג עד 40 מ"ר ליחיד בקומה העליונה או עד תכנית של 50% משטח הגג לפי הקטן מביניהם. תותר המרת בנייה מותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח, בכפוף לקווי בניין, יותרו מרכיבים דקורטיביים כגון פרגולות, בניות, גגונים וכיו"ב. תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה למבנה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים. הוועדה המקומית רשאית להרחיב רשימת שימושים מותרים במבנה לשימור. במבנים בהם מותרת תוספת שטח בנייה לפי נספח זה, יותרו יחיד נוספות.

העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור לפי נספח ה' יחולו על המגרש המקבל, בין השאר, התוראות שלהלן: תוספת שטח בנייה עיקרי שלא תעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו לפי



תכניות תקפות, תוספת שטחי שירות, בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף או כפי שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל- לפי הגבוה מביניהם. תוספת של עד 2 קומות ובנייה על הגג. פטור מתקן חנייה כפוף להחלטת הוועדה המקומית. יינתנו תמריצים לשטחי הבנייה המועברים מהמבנה לשימור למגרש המקבל בגין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור, בהתאם לס' 2.1 לנספח.

**7: תכנית מתאר מקומית 1/ב/2615- נשוא טבלת התקצאה והאיזון- תכנון מוצע**

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 6584 מיום 30/4/13.

התכנית מהווה שינוי לתכנית 1200 המאושרת והיא כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

**ס' 2.1- מטרת התכנית**

קביעת הוראות:

1. איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש לשלושה מגרשים.
2. זכויות בנייה, קווי בניין, שימושים והוראות בינוי.
3. קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.
4. קביעת "זיקת הנאה לציבור" למעבר ושימוש ציבורי הולכי רגל ורכבי אופנים.
5. קביעת הוראות למבנה לשימור.

**ס' 2.2- עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע: מ"אזור לתכנון עתידי" ל"אזור מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"דרך" מ"דרך" ל"אזור מגורים, מסחר ותעסוקה".
- ב. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- ג. קביעת תכליות הכוללות קומות תחתונות מסחריות, שטחי בנייה מותרים והוראות בנייה.
- ד. הרחבת רח' יצחק אלחנן בקטע שבין רח' מוהליבר ורח' גרוזנברג לרחוב דו מסלולי ודו נתיבי בכל מסלול, לפתרון תנועת אל"מ המע"ר ושינוי הסדרי התנועה כך שיכללו שבילי אופניים ושדרת עצים.

**ה. זכויות הבניה**

שטחים עיקריים: לא יותר מ- 21,600 מ"ר למשרדים, מגורים ומסחר בתאי שטח 1 ו- 2. שטח משרדים ומסחר לא יפחת מ- 10,000 מ"ר ומתוכם לא פחות מ- 1,200 מ"ר שטח למסחר, בנוסף, יותרו 1,160 מ"ר למרפסות מקורות- פתוחות בלבד. הדופן המלווה את הרחוב תהיה בעיקרה מסחרית בשלושת מגרשי הבנייה. קביעת ייחודיות למבנה לשימור.

## שטחי שירות

מעל פני הקרקע: היקף שטחי השירות במגרשים 1 ו-2 לא יעלה על 45% בקומות המגורים והתעסוקה. כנו כן שטחי שירות בקולונדות, כפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, קומה טכנית אחת במגדל בשטח של קומה טיפוסית ומתקנים טכניים על הגג.

מתחת לפני הקרקע: עד 26,000 מ"ר.

## גובה מבנים

במגרש 1- עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

במגרש 2- עד 33 קומות+ קומה טכנית+ מתקנים טכניים על הגג, מעל קומות הקרקע

## המסחריות

במגרש 3- תוספת קומה חלקית מעל המבנה הקיים לשימור וחוראות מיוחדות נוספות. תותר

בנייה של עד 7 קומות מרתף:

ת. קביעת "זיקת הנאה" למעבר לשימוש הציבורי בשטח הפרוייקט.

ט. קביעת קולונדה לאורך רח' יצחק אלחנן וקביעת "זיקת הנאה" בה.

י. שינוי תכנית מסי 1200 המאושרת.

## ס' 3- ייעוץ קרקע

מגרשים 1, 2 - מגורים מסחר ותעסוקה (כולל זיקת הנאה למעבר רגלי).

מגרש 3 - מגורים מסחר ותעסוקה, מבנה לשימור- תכנית שימור 22650ב! (כולל

זיקת הנאה למעבר רגלי).

מגרשים 20-22, 30-33 - דרכים.

## ס' 4.1.1- שימושים

א. במגרשים 1, 2: מגורים מסחר ותעסוקה. במגרש 3: בניין לשימור, מגורים מסחר ותעסוקה.

ב. במרתפים: חניה, אחסנה לדיירי הבניין, מקלט ושירותים טכניים. בקומת המרתף העליונה יותר

גם שימוש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר בקומת הקרקע ושטח

כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. יותר שירותים לרווחת

הדיירים, כגון: בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכו'. מרתפים מתחת לדרך ציבורית יחלו מקומת

מרתף 2 ומטה.

בקומת כניסה בעלת דופן מסחרית המלווה את הרחוב בשלושת מגרשי התכנית: מג' 1- קומת

מסחר אחת עם לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים

לעסקים. מג' 2- קומות קרקע- קומות א' ב' (עליונה ותחתונה) ובהם לובי כניסה והשימושים

הנלווים לו, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. מג' 3 : 2 קומות מסחר- מרתף וקומת

כניסה.

בקומות העליונות : משרדים ומגורים; שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: בריאות, ספורט,

בריכת שחייה וכד'. קומת ביניים טכנית ובקומת הגג מתקנים טכניים.

**ס' 4.1.2- הוראות**

בסעיף זה נקבעו זכויות הבנייה בכל אחד מהמגרשים (ר' בטבלת זכויות הבנייה בס' 5 להלן), קווי בניין

(ס"ק ב'), גובה המבנים (ס"ק ג') וכן:

תכסית (ס"ק ד')- קומת קרקע ללא קולונדה: 35% במג' 1 ובמג' 2, קומת מסד כולל קולונדה: 55% במג'

2, קומת מגדל/מבנה טיפוסית: 45% במג' 1 ו- 31% במג' 2.

צפיפות (ס"ק ה')- שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ- 96 מ"ר. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-

50 מ"ר. תוספת לכמות הדירות הנ"ל תחשב סטייה ניכרת.

**ס' 5- טבלת זכויות והוראות בנייה**

מס' קומות	מס' קומות	צפיפות יח"ד דונם נטו	שטחי בניה במ"ר				שטח מגרש במ"ר	יעד	מס' מגרש	
			שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
					שירות	עיקרי				שירות
7	1+8	28	61,600	26,000	****	2,700	5,184	2,081	1	מגורים מסחר ותעסוקה
7	1+2+33				****	11,300	16,416	2,081	2	מגורים מסחר ותעסוקה
****	קיים+1		****	****	****	****	קיים+ תוספת קומה חלקית	646	3	מגורים מסחר ותעסוקה
			61,600	26,000	****	14,000	21,600	4,808		סה"כ

**הערות**

1. השטח העיקרי במגרש 1, כולל בנוסף: 280 מ"ר מרפסות פתוחות- מקורות.
2. השטח העיקרי במגרש 2, כולל בנוסף: 10% מהמ"ר העיקרי למגורים.
3. במגרש 3 קיים בניין לשימור. בנוסף, תותר תוספת קומה חלקית עליונה חדשה בתכסית של כ- 60% משטח הקומה שמתחתיה, תוספת שטחים בחזית אחורית, בקומות מעל הקרקע ובמפלס חיבור למרתף חניה. שטחי בנייה למבנה לשימור עפ"י תב"ע בתוקף טרם אישור תב"ע זו.
4. מס' קומות במגרש 2: שתי קומות קרקע מסחריות+ 33 קומות+ קומה טכנית+ מתקנים טכניים על הגג.
5. 21,600 מ"ר שטח עיקרי ממוצע מתחת למגרשים 1+2.

## הוראות נוספות

1. במסגרת השטחים המותרים, תותר העברת שטחים עיקריים למסחר מקומת הקרקע לקומת המרתף העליון ובתנאי שלא ייפגעו שטחי השירות הנדרשים.
2. במסגרת השטחים המותרים, תותר העברת שטחים עיקריים למגורים, למסחר ולמשרדים בין המגרשים ובתנאי שסך השטח העיקרי למשרדים ולמסחר, לא יקטן מ- 10,000 מ"ר, מהם לפחות 1,200 מ"ר למסחר.
3. קומות חנייה יהלו מקומת מרתף 2 ומטה. יותרו עד 6 מרתפים לחנייה ושטחי שירות אחרים מתחת לקומות מרתף ראשונה, בשטח שלא יעלה על 5,180 מ"ר במגרש 1 ו- 20,820 מ"ר במגרשים 2 ו- 3. ניתן יהיה לנייד טיס אלה בין כל מגרשי התכנית.

### ס' 6.4 - חלוקת רישום

התכנית כוללת הוראות לחלוקה מחדש לגבי השטח המסומן לכך, לפי פרק ג' סימן ו' לחוק התו"ב, שלא בהסכמת הבעלים. הערה תרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 12:5 לחוק ובהתאם לוח ההקצאות וטבלת האיזון. ביצוע ההפקעה בפועל עם השלמת הפרוייקט.

### ס' 6.5 - מבנה להריסת

כל המבנים בתחום התכנית למעט המבנה לשימור, ייהרסו. הריסת המבנים בכל מגרש תובטח וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.

### ס' 6.6 - רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים הציבוריים מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו לשימוש וחזקה ללא תמורה. בעת הרישום הפרצלציה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש וחזקה.
- ב. ההפקעה תובטח כתנאי למתן היתר הבניה.
- ג. שינוי לא מהותי בשטחים אלה כתוצאה ממדידות באתר לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.

### חזכויות במקרקעין

8. הוצגו לעיוננו העתקי רישום מפנקס הזכויות ומפנקס הבתים המשותפים, שהוצאו ע"י לשכת רישום המקרקעין בת"א-יפו, ביום 13/10/2009 וביום 15/11/2009 ומהם עולים פרטי הזכויות בכל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית, כמפורט בטבלת הקצאה והאיזון.

בטבלת ההקצאות הבאנו בחשבון, בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

- 9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו על בסיס תקנות חלוקה חדשה ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- 9.2 הובא בחשבון מיקום הנכסים באזור רחוב יצחק אלחנן בתל אביב.
- 9.3 לעניין שווי במצב הנכנס, הובא בחשבון בין השאר:
  - המצב התכנוני ואפשרויות הניצול של הנכסים על פי תכניות תקפות, שטחי הקרקע, המיקום, יעודי הקרקע, זכויות הבנייה היחסיות ותרומת הבינוי ושימוש הקיימים.
  - בבית המשותף הובא בחשבון שווי יחסי של כל יחידה ותרומת הבינוי לשווי היחסי.
  - הובא בחשבון כי בחלקה 59, קיים מבנה לשימור לפי הוראות תכנית 2650/ב.
- 9.4 לעניין השווי היחסי בתכנון המוצע, הובאו בחשבון הוראות התכנית המוצעת 2615/ב1.
- 9.5 הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה לתאריך הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 9.6 הנכסים הוערכו כריקים פנויים וחופשיים מכל חוב, שעבוד, משכנתא ואו זכויות צד ג' ובעלות מלאה. במידה וקיים שעבוד או זיירות מוגנת, הפינוי והפיצוי יהיה ע"ח הבעלים הרשום.
- 9.7 טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה בהתאם למכתב הוועדה המחוזית מיום 3/3/14, המצ"ב.
- 9.8 רשימת הבעלים וחלקם היחסי מפורטים בטבלת ההקצאות.
- 9.9 לא ניתנה הקצאה זכויות לדרכים מאחר ושטח הדרכים במצב החדש, גבוה מהשטח במצב הנכנס.
- 9.10 היטל השבחה- אם וככל שחל- יחושב וייגבה בנפרד, כחוק.

**10. ערכי שווי בתחום התכנית**

- 10.1 מצב נכנס
  - מפאת מורכבות הערכת השווי במצב הנכנס ותרומת כל זכות לתכנית, הופאו בחשבון השיקולים הבאים:
    - 10.1.1 שווי הבנוי הוערך בממוצע לפי 14,000 ₪/מ"ר עד 17,000 ₪/מ"ר למגורים, לפי 16,500 ₪/מ"ר עד 17,000 ₪/מ"ר מסחר בקומת הקרקע ו- 11,000 ₪/מ"ר בקומות. ניתן שווי דחוי ליתרת זכויות הבנייה שלא נוצלו, בהתחשב בהוראות תכנית 1200 (מקדם 0.25 עד 0.85) ובהיקף יתרת הזכויות ואפשרויות ניצולן על בנייה קיימת.
    - 10.1.2 שווי קרקע ל- 1 מ"ר מבונה, בהנחה כי הקרקע ריקה, הוערך לפי 8,000 ₪/מ"ר בממוצע, בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות.

10.1.3 הובא בחשבון כי המבנה לשימור (חלקה 59), קיים במצב הנכנס ויוקצה לבעליו במצב היוצא ולפיכך, מתייחסת הטבלה ליתרת זכויות הבנייה הניתנות לניצול כפוף להוראות השימור (תכנית 2650/ב).

10.1.4 כידוע, הפקעה מסתיימת בתפיסה מאחר והשטח בחלקה 61 טרם נתפס והשטח מופיע בשלמות בתכנית 1200 לתכנון בעתיד, השטח נלקח במלואו.

10.1.5 עקב השונות בין החלקות, הן בהיקף השטחים הבנויים בכל חלקה, הן בשטחי הקרקע והן באפשרויות הניצול והוראות שימור, טבלת השווי מהווה ממוצע מתואם, על בסיס ס' 10.1.1 ו- 10.1.2 לעיל.

10.1.6 מקדמי התאמה נוספים: חלקה 36 - תוספת כ- 6.5% בגין ניצול מלוא זכויות הבנייה הקיימות, חלקה 38 - תוספת כ- 1% בגין שימוש נוסף לחנייה בחצר, חלקות 37, 39, 41 - הפחתה כ- 2.5% בגין 3 חלקות, מהן שתיים קטנות מחצי דונם ומגבלת קו בניין.

## 10.2 מצב יוצא

10.2.1 במגרשים החדשים הובאו בחשבון ערכי שווי קרקע ל- 1 מ"ר מבונה כלהלן:

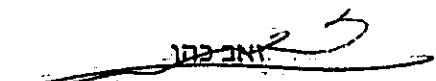
מגרש 1	שווי 1 מ"ר
עיקרי מגורים	₪ 8,500
מרפסות מקורות	₪ 7,500
עיקרי מסחר	₪ 5,000
מגרש 2	שווי 1 מ"ר
עיקרי מגורים	₪ 11,500
מרפסות מקורות	₪ 10,500
עיקרי מסחר	₪ 6,450
עיקרי משרד	₪ 3,450

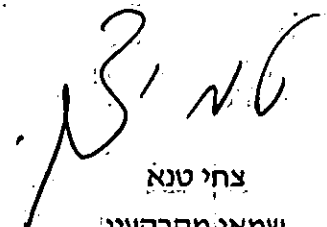
שטח שירות תת קרקעי	₪ 1,150
--------------------	---------

10.2.2 ההקצאה לחלקות 37, 39, 41 הרשומות בבעלות אחת, ניתנה במגרש מס' 1.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה, או במזמין העבודה: הדו"ח הוכן על-בסיס הווראות 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.

לראיה באנו על החתום,

  
מאז כהן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

  
צחי טנא  
שמאי מקרקעין

לוט

טבלת הקצאה ואיזון, כולל שמות הבעלים וחלקם היחסי.  
מכתב הוועדה המחוזית מיום 3/3/14.  
נסחי רישום הועברו לוועדה המחוזית.





**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב**  
**לשכת התכנון המחוזית**

א' באדר ב' התשע"ד  
3 במרץ 2014  
תת 2014-830

**משתתפים:**

גבי טלי דותן - סגנית מתכנתת מחוז ת"א  
שמאי ברי צ'רניאבסקי - יועץ שמאי לוועדה המחוזית ת"א  
זאב כחן - שמאי  
צחי טנא - שמאי התכנית

**רשם:**

אדרי' עיזאלדין דאהר, בודק תכניות

**סיכום ישיבה בנושא: יישום החלטת ועדת משנה ב לתכנית תא/2615/ב/1 יצחק אלחנן ב 1**  
סימוכין: החלטת ועדה משנה ב מיום 7.10.2013

**סוכם:**

בטקסט של טבלת ההקצאה והאיזון יאמר כי תכנית 1200 היא התכנית האחרונה התקפה  
הרלבנטית כך שישתנה הסדר של התכניות בטקסט.  
לא ייערכו שינויים בטבלת ההקצאה והאיזון עצמה.

**העתק:**

גב' אורלי אראל - סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר, מינהל הנדסה - עת"א יפו  
רבקה פרחי - צוות תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עת"א  
נחמיה דוידזי