

**תוכנית מס' 1/2494  
"קרית שלום צפון-מערב"**

**מסמך עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון**

**אוגוסט 2017**

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL: פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il



14 באוגוסט, 2017  
מספרנו: 100114

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב-יפו

א.ג.נ.,



הנדון: תוכנית מספר 1/2494 "קרית שלום צפון מערב" -  
עקרונות השומה

### 1. רקע כללי

תכנית מספר 1/2494 "קרית שלום צפון מערב" (להלן "התכנית") משתרעת על פני שטח של כ-151.6 דונם.

התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 6969, 6970, 6984, 7063 ו-7065, דרומית לדרך קיבוץ גלויות.



על פי הוראות התכנית (סעיף 6.8) כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה והיא מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

בטבלת ההקצאות והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה. החלקות אינן בנויות.



### 2. המועד הקובע

מועד עריכת מסמך זה, דהיינו: 9.1.2013.

### 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

משנת 2004 ואילך נערך מספר רב של ביקורים ע"י שמואל פן, שמאי מקרקעין, ואורי שושני, שמאי מקרקעין.

### 4. פרטי המקרקעין

המקרקעין הנדונים ידועים כחלקה הצפון מערבי של שכונת קרית שלום.



המקרקעין מצויים בתחום הועדה המקומית "תל אביב" והועדה המתוזזת "תל אביב".

להלן פרטי זיהוי המקרקעין הכלולים בתכנית :

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף	ייעוד
6969	ח32	1,899	296	דרך
			1,603	מגורים
6969	ח81	1,500	1,360	מגורים
			140	דרך
6969	82	500	500	מגורים
6969	83	500	500	מגורים
6969	84	500	500	מגורים
6969	85	500	500	מגורים
6969	86	500	500	מגורים
6969	87	1,900	1,878	מגורים
6969			22	דרך
6969	88	500	500	מגורים
6969	89	500	500	מגורים
6969	90	500	500	מגורים
6969	91	500	500	מגורים
6969	92	680	680	מגורים
6969	93	500	500	מגורים
6969	94	550	550	מגורים
6969	95	989	989	מגורים
6969	96	500	500	מגורים
6969	97	520	520	מגורים
6969	98	500	500	מגורים
6969	99	600	600	מגורים
6969	100	500	500	מגורים
6969	101	500	500	מגורים
6969	102	500	500	מגורים
6969	103	500	500	מגורים
6969	104	1,000	1,000	מגורים
6969	105	600	600	מגורים
6969	106	735	735	מגורים
6969	107	892	892	מגורים
6969	108	845	845	מגורים
6969	109	1,200	1,200	מגורים

מגורים	749	749	110	6969
מגורים	1,050	1,050	111	6969
מגורים	900	900	112	6969
מגורים	950	950	113	6969
מגורים	599	599	114	6969
מגורים	535	535	115	6969
מגורים	535	535	116	6969
מגורים	500	500	117	6969
שב"צ	834	834	118	6969
שב"צ	234	234	119	6969
דרך	9,009	35,950	120n	6969
שצ"פ	26,941			
דרך	455	455	126	6969
דרך	3,783	3,783	127	6969
דרך	550	550	128	6969
שביל להולכי רגל	155	155	129	6969
שביל להולכי רגל	192	192	130	6969
שביל להולכי רגל	122	122	131	6969
דרך	2	2	132	6969
שביל להולכי רגל	646	646	133	6969
מגורים	1,951	1,951	47	6970
מגורים	521	521	48	6970
מגורים	970	970	49	6970
מגורים	501	501	50	6970
מגורים	774	922	51	6970
מגורים	501	501	52	6970
מגורים	501	501	53	6970
מגורים	500	500	54	6970
מגורים	500	500	55	6970
מגורים	501	501	56	6970
מגורים	501	501	57	6970
מגורים	580	580	58	6970
מגורים	599	599	59	6970
מגורים	648	648	60	6970
מגורים	574	574	61	6970
מגורים	869	869	62	6970
מגורים	1,400	1,400	63	6970
מגורים	501	501	64	6970
מגורים	500	500	65	6970

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : 03-6097222 פקס: 03-6097222 FAX:  
 e-mail: spenn@netvision.net.il





מגורים	501	501	66	6970
מגורים	500	500	67	6970
מגורים	500	500	68	6970
מגורים	500	500	69	6970
מגורים	500	500	70	6970
מגורים	500	500	71	6970
דרך	539	539	74	6970
שצ"פ	18,944	18,944	75	6970
שב"צ	788	788	76	6970
שביל להולכי רגל	113	113	77	6970
שביל להולכי רגל	129	129	78	6970
שביל להולכי רגל	168	168	79	6970
דרך	2,118	2,118	80	6970
דרך	1,524	1,524	81	6970
שצ"פ	1,660	1,660	87	6970
שצ"פ	26	26	93	6970
שצ"פ	9,198	9,536	96ח	6970
שצ"פ	131	2,084	109	6970
שצ"פ	970	970	110	6970
דרך	1,364	1,364	113	6970
שצ"פ	1,700	1,700	1	6984
דרך	35	361	2	6984
שצ"פ	326		2	6984
דרך	49	208	3	6984
שצ"פ	159		3	6984
דרך	91	151	4	6984
שצ"פ	60		4	6984
שצ"פ	70	70	5	6984
דרך	69	158	6	6984
שצ"פ	89		6	6984
דרך	90	177	7	6984
שצ"פ	87		7	6984
דרך	112	181	8	6984
שצ"פ	69		8	6984
דרך	119	179	9	6984
שצ"פ	60		9	6984
דרך	114	170	10	6984
שצ"פ	56		10	6984
דרך	628	1,158	11ח	6984

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL: 03-6097222 פקס: 03-6097222  
 e-mail: spenn@netvision.net.il

שצ"פ	530		11n	6984
שצ"פ	1,468	1,468	12	6984
דרך	1,026	15,540	15n	6984
שצ"פ	6,187		15n	6984
שצ"פ	229	229	22	6984
שצ"פ	573	1,649	75	6984
שצ"פ	284	29,386	85	6984
דרך	1,655	17,073	40n	7063
שצ"פ	5,255		40n	7063
שצ"פ	242	242	41	7063
שצ"פ	137	137	42	7063
שצ"פ	178	178	43	7063
שצ"פ	330	330	44	7063
שצ"פ	1,915	1,915	45	7063
שצ"פ	387	387	46	7063
שצ"פ	388	388	47	7063
דרך	19	7,521	48n	7063
שצ"פ	332		48n	7063
שצ"פ	69	69	64	7063
שצ"פ	79	79	65	7063
שצ"פ	1,082	42,927	46n	7065
שצ"פ	480	2,581	48n	7065

**151,544**

(\*) לפרוט בעלויות מלא, ראה טבלת ההקצאה והאיזון.



**5. תיאור המקרקעין**

המתחם מהווה חטיבת קרקע ריקה ופנויה הגובלת מצפון בדרך קיבוץ גלויות - קצה גבול המסחר הדרומי של אזור רחוב שוקן ודרך שלמה.

ממזרח לתכנית מצוי מתחם מגורים רווי מודרני הידוע כמבנן "המושבה האיטלקית".

מדרום לתכנית מצוי מתחם מגורים ישן הכולל אסופת מבנים לפינוי.

המתחם משתרע על פני שטח של 151.691 דונם, המיועדים לאיחוד וחלוקה במסגרת התכנית.

המתחם נחצה במרכזו ע"י דרך פנתס לבון, המהווה המשך דרומי לשד' הר ציון בואכה שכונת תל כביר.



חלקו המערבי של המתחם כולל שטחי חורש ושטחים פתוחים. חלקים מאזור זה מוכרזים כאתר ארכיאולוגי.

חלקו המזרחי של המתחם כולל שטחי חורש פנויים, אזור מגרש אימונים לכדורגל הידוע כ"גדנע יהודה" וכן מבנה מגורים בן 3 קומות הגובל בדרך קיבוץ גלויות ואינו נכלל בתחום הרפרצלציה.



**6. התכנון המאושר**

התכנון המאושר מבוסס על תכניות בנין העיר כדלהלן:

6.1 תכנית מתאר מקומית 222, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 526 מיום 7.3.1957, קובעת חלקים מהשטח כשצ"פ, כדרך וכשטחי מגורים.



6.2 תכנית מפורטת 561, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1456 מיום 7.6.1968, קובעת את האזור כשטח לאיחוד וחלוקה. התכנית, המהווה שינוי לתכנית מפורטת 222, משנה את איתור אזור המגורים, מתווה דרכים חדשות, מבטלת דרכים קיימות, קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנינים ציבוריים.

התכנית קובעת כי באזור המגורים גובה בנינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים פנויה לחניה. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% והצפיפות לא תעלה על 12 יחידות לדונם נטו.

במגרשים עם חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בניית חנויות בשיעור 50% משטח הקומה הרגילה, לחזית הגרש, בעוד חלקה האחורי של קומת הקרקע ישמש לחנייה.



השימושים המותרים באזור מגורים - בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.

באזור מגורים עם חזית מסחרית מותרת הקמת חנויות למכירת תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מעדנים, ממתקים ודברי מאכל אחרים, מסעדות, חנויות פרחים, תוצרת טבק, מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים, מכבסות אוטומטיות, דברי חשמל, סנדלריות, מסעדות ובתי קפה.

המגרשים לבנינים ציבוריים יירשמו ע"ש עיריית תל אביב.

יצוין כי למעט בנין אחד בסמוך לדרך ק. גלויות לא היתה בניה עפ"י תכנית מס' 561 בשטח.



6.3 תכנית מפורטת 2002, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2799 מיום 1.4.1982, מתווה תוואי דרך בהמשך שד' הר ציון בקטע שבין דרך קיבוץ גלויות/דרך בן צבי לדרך פנחס לבון.

6.4 תכנית מתאר מקומית ע-1, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 5167 מיום 18.3.2003, קובעת הוראות בדבר מרתפים בתחומי העיר.

6.5 תכנית מתאר מקומית ג, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4208 מיום 21.4.1994, קובעת הוראות בדבר ניצול גגות בתחומי העיר.





**7. תכנית מתאר ומפורטת מספר 1/2494 "קרית שלום צפון מערב" - תכנון מוצע**

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בתנאים שונים.

התכנית מהווה שינוי כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בכל שטח התכנית, בסמכות ועדה מקומית.

**מטרות התכנית (סעיף 2.1):**

מטרת התכנית ליצור תכנון משופר, תוך התאמתו לנתוני הסביבה הבנויה, הטבעית והאתר הארכאולוגי המוכרז, וזאת בדרך של איחוד וחלוקה מחדש של השטח, תוך ריכוז זכויות הבניה למגורים בחלקו המזרחי של המתחם ויצירת שצ"פ בחלקו המערבי.  
 בנוסף, יוצרת התכנית קשר וזיקה של מתחם המגורים המתוכנן אל ק.ש.לום הסמוכה תוך יצירת רצף במרקם הבנוי.  
 עוד קובעת התכנית את השטח מערבית לדרך לבון כשצ"פ.

**עיקרי הוראות התוכנית (סעיף 2.2):**

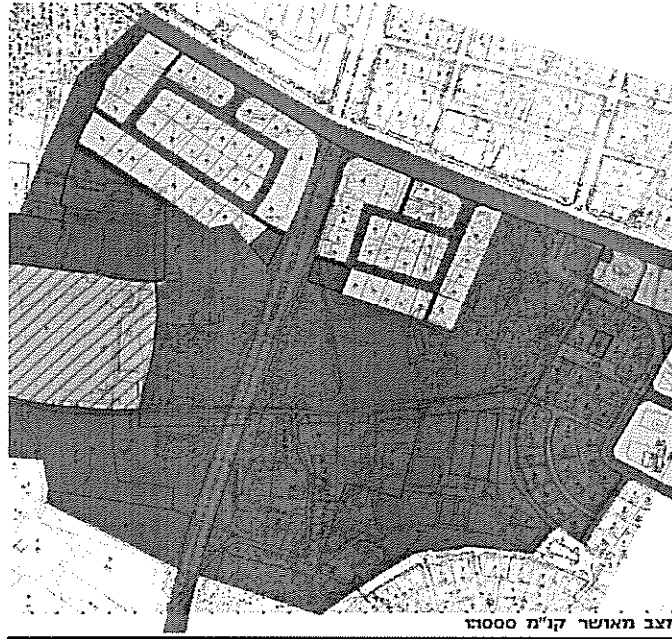
שינוי יעודי הקרקע הקיימים : מגורים, אזור לבנייני צבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך קיימת ודרך מוצעת ליעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטחים לבנייני ציבור, פארק, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים.

קביעת יעודי קרקע וזכויות בנייה כמפורט להלן:

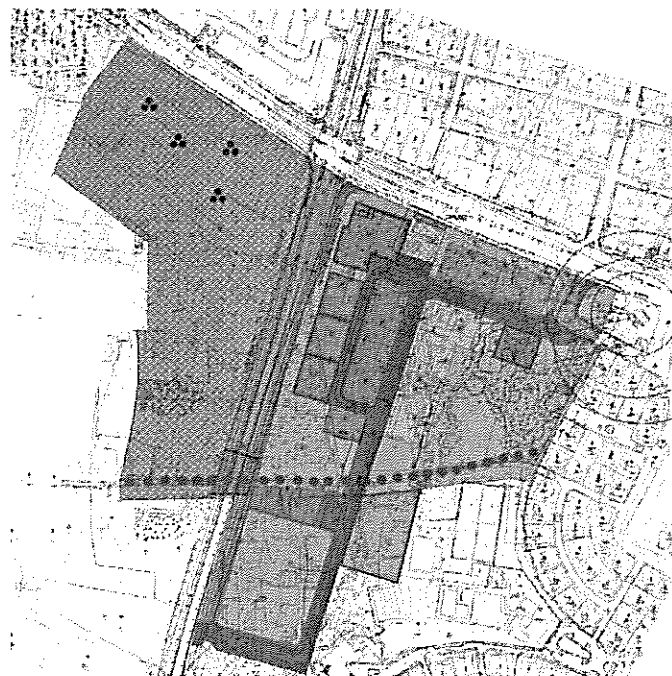
- א. קביעת שטח למגורים ד' בתכליות מגורים, שטחי מסחר בהיקף של 37,000 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים, שהם 360 יח"ד וקביעת חזיתות מסחרית.
- ב. קביעת שטח למגורים ג' בתכליות מגורים בהיקף של 16,800 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים, שהם 164 יח"ד.
- ג. קביעת שטח למגורים ב' בתכליות מגורים, בהיקף של 12,600 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים, שהם 126 יח"ד.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח בשטח של 29.97 ד'.
- ה. קביעת שטח לספורט ונופש בשטח של 14.28 ד'.
- ו. קביעת שטח לפארק בשטח של כ-54.24 ד'.
- ז. קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.76 ד'.
- ח. קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בשטח של 1.26 ד'.
- ט. קביעת דרכים, זיקות הנאה למעבר רגלי, שטחים לחניה וכד'.
- י. קביעת שימושים מותרים והוראות ביעודי הקרקע השונים.

קביעת תכליות ושימושים מותרים, זכויות והוראות בניה בכל אזורי היעוד. ביטול דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות שיתקשרו לדרכים קיימות בשכונת קרית שלום.

**מצב קודם מאושר:**



**מצב חדש:**



רח' מהרז'ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : 03-6097222 פקס: 03-6097222  
e-mail: spenn@netvision.net.il





**אזור מגורים ב'**

**מפלס הכניסה הקובעת:**

בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו מגורים.  
 במפלס הכניסה הקובעת יהיו מגורים עם גינה הצמודה לכל יח"ד.  
 במפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת מבואות, חדרי אשפה, חדרי טכניים ומחסנים, כל זאת בצד חזית שאינה פונה לרחוב ושהכניסה אליהם אינה מהווה מטרד לדיירים.



במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים נילוויים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד'.

**מעל מפלס הכניסה הקובעת:**

מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים.  
 שטח דירה בקומות אלה לא יפחת מ 70 מ"ר נטו לשטחים עיקריים. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה 100 מ"ר לשטחים עיקריים. תכנון המבנים יבטיח תמהיל דירות מגוון להנחת דעת מה"ע.

**מפלס הגג:**

במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תב"ע ג1.  
 במפלס הגג יותרו מתקנים טכניים והם עומדים בדרישות תב"ע ג1.

**מתחת למפלס הקרקע:**



**מרתפים:**

תותר הקמת עד 2 קומות מרתפים, מתחת לפני הקרקע, עד גבולות המגרש, זאת בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש, יותרו לפחות 20% מהשטח בתכסית פנויה המאפשרת חלחול, מי נגר עילי. בכפוף לתכליות המותרות בתכנית זו ועפ"י הוראות תכנית "ע-1" על שינוייה.  
 מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן כך באופן שיבטיח ניקוז מי נגר ובמידת הצורך בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע.  
 המרתפים יתוכננו וישמשו לחניה, יתאפשר מעבר רציף ממגרש למגרש בכל מפלסי החניה. במידה והחניונים יהיו מתוכננים כך שיהיה מעבר רציף ביניהם תירשם זיקת הנאה לציבור.



מתחת למפלס הקרקע יותרו חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ושטחים נוספים ואחרים כקבוע בחוק. כמו כן, תותר חניה לדיירים ומחסנים לדיירים. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ויהוו יחידת רישום אחת עם הדירות וואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.

**שטחי שירות:**

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית "ע 1 מרתפים" על שינוייה. לא יותרו שימושי מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

**גובה הבניה:**

גובה הבניה המירבי הינו 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל קומת חדרי גג.



מפלס הגג:

במפלס הגג יותרו דירות גג ו/או מתקנים טכניים. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה, אשר גובהו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.

גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 21 מ' ,לא כולל קומת חדרי גג, מפני הקרקע הסופית במדרכה הגובלת בזכות הדרך הסמוכה.  
אזור מגורים ג'

מפלס הכניסה הקובעת:

בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו מגורים. במפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות גן לכל יח"ד.

במפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת מבואות, חדרי אשפה, חדרים טכניים ומחסנים, כל זאת בצד חזית שאינה פונה לרחוב ושהכניסה אליהם אינה מהווה מטרד לדיירים.

במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים נילוויים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד'.

בניינים עם חזית מסחרית:

בקומת הכניסה מסחר קמעונאי + חדרי אשפה הכוללים דחסנים מופרדים למסחר מבואות, חדרי מדרגות, מעליות חדרי אשפה חדרים טכניים ומחסנים, כל זאת בצד חזית שאינה פונה לרחוב ושהכניסה אליהם אינה מהווה מטרד לדיירים.

במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים נילוויים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד'.

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים.

שטח דירה בקומות אלה לא יפחת מ 70 מ"ר נטו לשטחים עיקריים. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה 100 מ"ר לשטחים עיקריים. תכנון המבנים יבטיח תמהיל דירות מגוון להנחת דעת מה"ע.

מפלס הגג:

במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תב"ע ג'1.

במפלס הגג יותרו מתקנים טכניים והם עומדים בדרישות תב"ע ג'1.

מתחת למפלס הקרקע:

מרתפים:

תותר הקמת עד 2 קומות מרתפים, למעט תא שטח 04 בו תותר קומת חניה תת קרקעית נוספת, מתחת לפני הקרקע, הגובלת, בקווי עד גבולות המגרש, זאת בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש, יותרו לפחות 20% מהשטח בתכסית פנויה המאפשרת חלחול, מי נגר עילי. בכפוף לתכליות המותרות בתכנית זו ועפ"י הוראות תכנית "ע-1" על שינוייה.

מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן כך באופן שיבטיח ניקוז מי נגר ובמידת הצורך בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע.

המרתפים יתוכננו וישמשו לחניה, יתאפשר מעבר רציף ממגרש למגרש בכל מפלסי החניה. במידה והחניונים יהיו מתוכננים כך שיהיה מעבר רציף ביניהם תירשם זיקת הנאה לציבור.

מתחת למפלס הקרקע יותרו חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ושטחים נוספים ואחרים כקבוע בחוק. כמו כן, תותר חניה לדיירים ומחסנים לדיירים. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ויהוו יחידת רישום אחת עם הדירות וואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.

שטחי שירות:

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית "ע 1 מרתפים" על שינוייה. לא יותרו שימושי מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

גובה הבניה:

תא שטח 04: סה"כ 9 קומות ממפלס כניסה הקובעת לא כולל חדרי גג. גובה בניה מירבי 31.5 מ' מפני הקרקע הסופית במדרכה הגובלת בזכות הדרך הסמוכה, לא כולל קומת חדרי גג.

תא שטח 01,05,06: סה"כ 6 קומות ממפלס כניסה הקובעת לא כולל חדרי גג.

גובה בניה מירבי 21 מ' מפני הקרקע הסופית במדרכה הגובלת בזכות הדרך הסמוכה, לא כולל קומת חדרי גג.

גובה הבנייה, גובה קומת המסד וקומות המגורים יוגדרו בתכנית העיצוב האדריכלי בכפוף להנחיות להלן.

מפלס הגג:

במפלס הגג יותרו דירות גג ו/או מתקנים טכניים. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה, אשר גובהו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.

מגורים ד':

מפלס הכניסה הקובעת:

בקומת הכניסה מסחר חדרי אשפה הכוללים דחסנים מופרדים למסחר מבואות, חדרי מדרגות, מעליות חדרי אשפה חדרים טכניים ומחסנים, כל זאת בצד חזית שאינה פונה לרחוב ושהכניסה אליהם אינה מהווה מטרד לדיירים.

במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים נילוויים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד'.

בניינים עם חזית מסחרית:

בקומת הכניסה מסחר קמעונאי + חדרי אשפה הכוללים דחסנים מופרדים למסחר מבואות, חדרי מדרגות, מעליות חדרי אשפה חדרים טכניים ומחסנים, כל זאת בצד חזית שאינה פונה לרחוב ושהכניסה אליהם אינה מהווה מטרד לדיירים.

במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים נילוויים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד'.

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

יותרו דירות מגורים.

שטח דירה בקומות אלה לא יפחת מ 70 מ"ר נטו לשטחים עיקריים. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה 100 מ"ר לשטחים עיקריים. תכנון המבנים יבטיח תמהיל דירות מגוון להנחת דעת מה"ע.

מפלס הגג:

במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תב"ג 1'.

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

TEL: 03-6097111 פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il

במפלס הגג יותרו מתקנים טכניים והם עומדים בדרישות תב"ע "ג1". לא ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור על הגג נוספות על מה שקיים.

מתחת למפלס הקרקע:

מרתפים:

תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים, מתחת לפני הקרקע, הגובלת, עד גבולות המגרש, זאת בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש, יותרו לפחות 20% מהשטח בתכסית פנויה המאפשרת חלחול, מי נגר עילי.

בכפוף לתכליות המותרות בתכנית זו ועפ"י הוראות תכנית "ע-1" על שינוייה.

מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן כך באופן שיבטיח ניקוז מי נגר ובמידת הצורך בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע.

המרתפים יתוכננו כך שבמידת הצורך וישמשו לחניה, יתאפשר מעבר רציף ממגרש למגרש בכל מפלסי החניה. במידה והחניונים יהיו מתוכננים כך שיהיה מעבר רציף ביניהם תירשם זיקת הנאה לציבור.

מתחת למפלס הקרקע יותרו חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ושטחים נוספים ואתרים כקבוע בחוק. כמו כן, תותר חניה לדיירים ומחסנים לדיירים.

המחסנים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ויהיו יחידת רישום אחת עם הדירות ואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.

שטחי שירות:

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית "ע 1 מרתפים" על שינוייה. לא יותרו שימושי מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

גובה הבניה:

19 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לא כולל קומת חדרי הגג.

גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 64.2 מ' מפני הקרקע הסופית במדרכה הגובלת בזכות הדרך הסמוכה, לא כולל קומת חדרי הגג.

גובה הבנייה, גובה קומת המסד וקומות המגורים יוגדרו בתכנית העיצוב האדריכלי בכפוף להנחיות להלן.

מפלס הגג:

במפלס הגג יותרו דירות גג ו/או מתקנים טכניים. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה, אשר גובהו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.

חזית מסחרית

בתאי השטח הכפופים להוראות חזית מסחרית תבנה בקומת הקרקע חזית מסחרית.

בתא שטח 07 החזית המסחרית הינה מחייבת.

בתא שטח 04 שימוש בקומת הקרקע לצורכי מסחר אינו מחייב.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL: פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il



חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צירוף המרתף העליון לשטחי מסחר על פי תכנית ע-1.

השימושים המותרים בחזית המסחרית בתא שטח 07 יהיו: מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, מסעדות בתי קפה, מרפאות ספריות ושימושים דומים באישור מה"ע ובכפוף לחוות דעת הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב יפו.



לא תותר הצבת מתקני תשתית דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לבניין.

### שטח ציבורי פתוח

גינות ציבוריות בהם שטחים מגוונים לרווחת הציבור, שטחים מרוצפים, אזורים למשחקי ילדים, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

### שטח פרטי פתוח

גינה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

### מבנים ומוסדות ציבור



מרכז נוער, מרכז ספורט, מרכז מבוגרים, שימושים עירוניים נוספים המיועדים למתן שירות לקהילה הקרובה.

גובה הבנייה עד 5 קומות.

בנייה באישור אדריכל העיר, מהנדס העיר או מי מטעמו.

### מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

גן ילדים, מעון ילדים

גובה הבנייה: עד 3 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.

הוראות בנייה: באישור אדריכל העיר, מהנדס העיר או מי מטעמו



### ספורט ונופש

שטחים מגוונים לרווחת הציבור, גינות, שטחים מרוצפים, אזורים למשחקי ילדים, משחקי ספורט, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. מגרשי ומתקני ספורט.

### פארק

תא השטח מיועד לפארק עירוני.

תא שטח זה מתאפיין באיכויות ושריזים רבים של נוף היסטורי, כגון: שרידי נוף של פרדסים ובוסתנים הסמוכים ליפו, חורשות אלונים ותיקות, שרידים ארכיאולוגיים וכד'. חלק מהשטח מוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות. פיתוח השטח ייתן דגש לערכים האקולוגיים והתרבותיים במקום.



כל פיתוח במקום יכלול שימור השרידים הפיזיים תוך שיחזור אינטרפרטציה של אותם מרכיבים מבודדים תוך חיזוק ערכי המקום והנוף ה"טבעי".

הבנייה בתחום הפארק תהיה בהתאמה להנחיות תמ"מ 5 בייעוד פארק רובעי.

תותר בניה בשטח כולל של עד 200 מ"ר לשטחים מסחריים ובגובה שלא יעלה על 5 מ' מעל פני הקרקע.

בינוי מסחרי יעוצב ברוח תכני הפארק – באישור מה"ע או מי מטעמו.

### שטחים ציבוריים פתוחים

יירשמו ע"ש עיריית תל אביב.

מגרשים 501-505 יפותחו לשימוש הציבור ותותר בהם הצבת ריהוט גן, מתקני משחקים לילדים וכיו"ב.

### שטח לבניני ציבור

תותר הקמת מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור, מינהל חרום עירוני וציבורי וחניה ציבורית. הועדה המקומית רשאית להוסיף לרשימה זו תכליות בהתאם לסעיף 188 לתוקף התכנון והבניה.

גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות או 4 קומות בתנאי ששוכנעה הועדה שהדבר נחוץ.

זכויות בניה - עד 45% לקומה, סה"כ 135% (או 180% אם הותרה הקמת 4 קומות). שטחי שירות לא יעלו על 40% מהשטחים העיקריים. תותר הקמת מרתף בן 2 קומות בתכסית עד 80% משטח המגרש.

### הפקעה ורישום שטחים ציבוריים (סעיף 6.7)

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה חדשה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל גוף אדם או חפץ ומשוחזרים מכל שיעבוד כל שהוא.

העירייה תהייה רשאית להפקיע השטחים המיועדים לצרכי ציבור ללא תמורה, כשהם פנויים מכל חפץ / מבנה.

### איחוד וחלוקה חדשה (סעיף 6.8)

כתנאי להיתר בניה, תוכן תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת את כל שטח התכנית, באישורה של הועדה המקומית. תכנית האיחוד והחלוקה תכלול את כל שטח התכנית למעט "מגרש מיוחד" בתא שטח 11.

זכויות הבניה של תא שטח 11 לא נכללו בתכנית זו. זכויות תא שטח 11 הינן עפ"י תכנית בנין עיר 561. ניתן יהיה לכלול תא שטח 11 במסגרת האיחוד והחלוקה, לאחר אישור תכנית מפורטת כמופיע בתיק מפה לצרכי רישום לכל שטח התכנית לפני הוצאת היתר בניה.



ניתן יהיה לכלול במסגרת האיחוד והחלוקה את תא שטח 11 אך צירופו אינו מהווה תנאי להיתר בניה ו/או איכלוס.

תכנית איחוד וחלוקה תבוצע עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, ותירשם בלישכת רישום המקרקעין.

#### 8. המצב המשפטי:

מרבית השטח נמצא בבעלות פרטית, מקצת החלקות רשומות ע"ש מדינת ישראל.

מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון ("מתחת לקו") של מגרשי התמורה.

#### 9. גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכס ובמצב יוצא:

9.1 בעריכת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות הלכת איראני.

9.2 כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות כשהן בבעלות מלאה של בעליהן.

9.3 לפי הבנתי את הנחיות הועדה המחוזית המבוססות גם על התקנים של הועדה לתקינה שמאית, עיקרון ריכוז בעלויות במידת האפשר גובר על עיקרון קרבת מגרשי התמורה לבעלים, למיקום החלקות המקורי.

9.4 עפ"י פס"ד 1767/05 מיום 27/09/06 של ביהמ"ש בישיבתו בבית משפט לעניינים מינהליים, התמורה לחלקות שנרשמו על שם הנציב העליון תינתן למדינת ישראל.

9.5 השווי במצב תכנוני קודם ומצב תכנוני חדש מופיע בטבלאות עצמן.

9.6 תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור ובשטח ביעוד מסחרי. השווי היחסי של זכויות הבעלים בשני מצבי התכנון זהה, ולסיכום, אין תשלומי איזון.

9.7 הזכויות לחלקות במצב תכנוני קודם נקבעו על פי עקרונות תכנית 561 החלה על השטח ומהווה את התכנית הבסיסית לצורך חישובי זכויות בניה.

9.8 בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי. אי דיוק זה הינו שולי, זכויות הבניה במגרשי התמורה, לרבות שטחי המסחר והמשרדים, קבועות ואינן נגזרות משטח המגרש.

לאחר שתוכן מפה לצורכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.

התכנית תופקד על פי נתוני מפת מדידה עדכנית.  
 9.9 למקרקעין המיועדים לשצ"פ הנמצאים בבעלות המדינה ניתן מקדם שווי, שכן מקרקעין אלו נרכשו ע"י המדינה, לא הופקעו ולא הופרשו בדרך אחרת. מקרקעין הרשומים ע"ש עיריית ת"א הגיעו בתוקף רישום ע"ש הועדה המקומית ולפי החוק לא ניתן שווי למקרקעין מעין אלו.

### 10. ערכי שווי בתחום התכנית:

לאור אופיין האחיד של החלקות והתמורות המהירות בשוק הנדל"ן, הוחלט להחליף את נתוני השווי שבטבלה בנתוני "שווי יחסי" (אקווילנטי).

שינוי זה תואם את הוראות סעיף 9 לתקן 15.0, הקובע כי נתון "שווי יחסי" (אקווילנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה, אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים.

מקדם מגורים על ת.מסחרית	מקדם	שטח אקוי ל- 1 יח"ד	ייעוד
	1	120	מגורים
0.95	1.8	66.67	מסחר

מקדם	מהות המקדם
0.9	קרבה לדרך מהירה
0.97	קרבה לשבי"צ
1.07	קרבה לשצ"פ

מקדם	מקדמים מצב קיים:
0.9	קרבה לכביש
1.07	קרבה לשצ"פ
0.97	קרבה לשבי"צ
0.95	אתר עתיקות
0.15	שצ"פ

מקדם	מהות המקדם
1.08	2-3 קומות
1.04	4-6 קומות
1.02	7-11 קומות
1	12-19 קומות

**11. הצהרות:**

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



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



בכבוד רב,  
אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין



**נספחים:**

טבלת הקצאה ואיזון, כולל שמות הבעלים וחלקם היחסי.  
טבלת מקדמים והקצאות ב"מצב החדש".

**העתקים:**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב

