



טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

בס"ד

**מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה
לתכנית 507-0484584**



הנדון: פרויקט התחדשות עירונית
בתכנית תא/3885 "מתחם דפנה"

תל אביב

מתחם 505



מועד המסמך: אוגוסט 2017





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תאריך : ח' אלול תשע"ז, 30.8.2017
תיק מס': מתחם 505 – מסמך מלווה

הנדון: מסמך מלווה לטבלת איזון

תכנית מס' 507-0484584

מתחם 505 בפרויקט "מתחם דפנה", תל אביב



מסמך זה מהווה נספח לטבלת איזון והקצאה, שנערכה לפי עקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.

טבלת האיזון מתייחסת ל**מתחם מס' 505 המהווה חלק מתכנית תא/3885**, למתחם זה הוכנה תכנית מס' **507-0484584**, כפי שיפורט להלן.

1. **המועד הקובע לטבלת האיזון:** מועד עדכון טבלת האיזון ועריכת מסמך זה.



2. **הביקור במתחם:** במתחם התכנית נערכו מס' ביקורים, ע"י הח"מ.

3. **פרטי תכנית תא/3885:**



פרטים	כלל שטח התכנית
גוש	6110
חלקות בשלמות	62, 59, 239-219, 243, 249, 392, 387, 393, 395
חלקי חלקות	16, 31, 55, 65, 67, 71, 77, 82, 87, 89, 92, 95, 98, 101, 216, 247, 248
שטח התכנית/המתחם	78.95 דונם

בעלות בקרקע : פרטיים, ועירית תל אביב.

מיקום : רח' ארלוזורוב 200-190

דרך נמיר 1-21

רחוב דפנה 40-12

תל אביב





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת הוחף 18/5 נתניה 42490

4. תיאור כללי לתכנית תא/3885 וסביבתה:

תכנית תא/3885 משתרעת על חטיבת קרקע בשטח של כ- 78.95 דונם, בפינה הדרום מערבית של צומת ארלוזורוב ודרך נמיר, במרכז תל אביב, במתחם מגורים ותיק, שגבולותיו:

בצפון: רחוב ארלוזורוב.

במזרח: דרך נמיר.

במערב: רחוב דפנה.



בתחום התכנית הכולל קיימים 21 בנייני מגורים משותפים ותיקים בעלי כמה כניסות, ובני 3-4 קומות. המבנים בנויים על חלקות מקוריות ששטחן כ- 2 דונם כ"א, וכוללים דירות מגורים ישנות בגדלים שונים.

הסביבה, הינה אזור מגורים המאופיין בבניה ותיקה של דירות מגורים בבנייני רכבת, לצד בניה צמודת קרקע, ובסמיכות לצומת הרחובות ארלוזורוב ודרך נמיר, אזור המנקז תנועה רבה במשך כל שעות היממה, ותחנת הרכבת. בתחום התכנית פיתוח עירוני מלא.



תכנית תא/3885 הינה תכנית במתכונת של "פינוי ובינוי" לחיזוק מערך המגורים והגדלת מס' היחידות באזור. במתחם קיימות 471 יחידות דיור ב- 21 בנייני מגורים טוריים (רכבת), שנבנו בשנות החמישים.

הבינוי המוצע שיחליף את הבניה הקיימת, כולל, 6 מתחמי מגורים בבניה לגובה ובבניה נמוכה המלווה את הרחוב (בניה מרקמית), הכוללת גם חזית מסחרית לאורך דרך נמיר ורחוב ארלוזורוב, ומאפשרת דופן עירונית פעילה לאורך תירי התנועה הראשיים.

חמש המתחמים (502-506) משתרעים בין רחוב דפנה ודרך נמיר, ומתחם 501 פונה לרחוב ארלוזורוב. הבניה במגדלים בני 25-30 קומות ומבנה מרקמי של 6-8 קומות, סביב חצר מרכזית. התכנית מציעה סה"כ 1,434 יח"ד, מתוכן 200 יח"ד להשכרה, ושטחים מסחריים. מתוך כלל הדירות:

* לפחות 20% בכל מתחם יהיו דירות בשטח עד 63 מ"ר (75 מ"ר כולל ממ"ד).

* לפחות 200 יח"ד תהיינה דירות להשכרה (שטחן 77 מ"ר כולל ממ"ד).





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

5. מתחם 505 – תכנית 507-0484584:

תכנית מס' **507-0484584** חלה על מתחם 505 שנוצר בתכנית תא/3885.

פרטים	שטח מתחם 505
גוש	6110
חלקות בשלמות	236, 235, 234 חלק מחלקה 393
מיקום	רחוב דפנה 18, 20, 22, תל אביב
שטח התכנית/המתחם	6.727 דונם

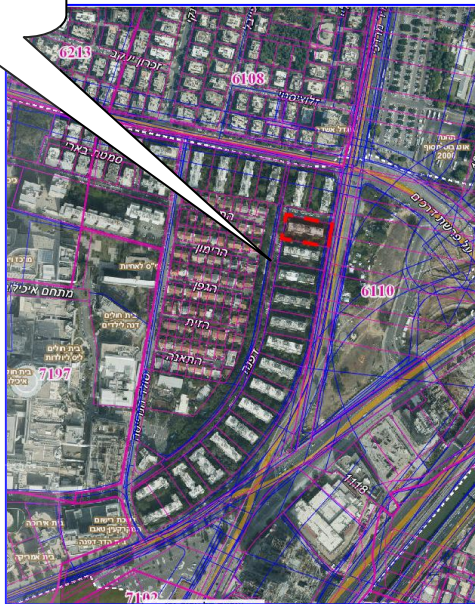


המתחם ממוקם בחלק הדרומי של תכנית תא/3885, עם חזית מזרחית לדרך נמיר וחזית מערבית לרח' דפנה, ועל שטח חלקות במקור (234-236).

במתחם מתוכננת הקמת מגדל מגורים בבניה של 6 קומות ו-28 קומות, שיכלול 232 יח"ד, וכך 300 מ"ר שטחי ציבור, ושטחי מסחר (250 מ"ר), בהיקפו של המגרש שצ"פ ושפ"פ.



מתחם התכנית המוצעת על רקע מפת סביבה



מתחם 505 בתכנית





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

ר"ח חבצלות החוף 18/5 נתניה 42490

6. **פרטי רישום זכויות למתחם 505:**

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 10.5.16, עבור החלקות הנכללות במתחמים השונים, הבניינים הקיימים רשומים בתים משותפים.

חלקה	שטח רשום לחלקה	מס' דירות בבית המשותף ¹
234	2,212 מ"ר	22
235	2,212 מ"ר	22
236	2,212 מ"ר	32

פירוט בעלי הזכויות ביחידות השונות, בהתאם לטבלת האיזון המצ"ב.

7. **מצב תכנוני מאושר - תכנית תא/3885:**

הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בי.פ. 7075 מיום 13.7.2015.

הוראות הבניה למתחם מס' 505:

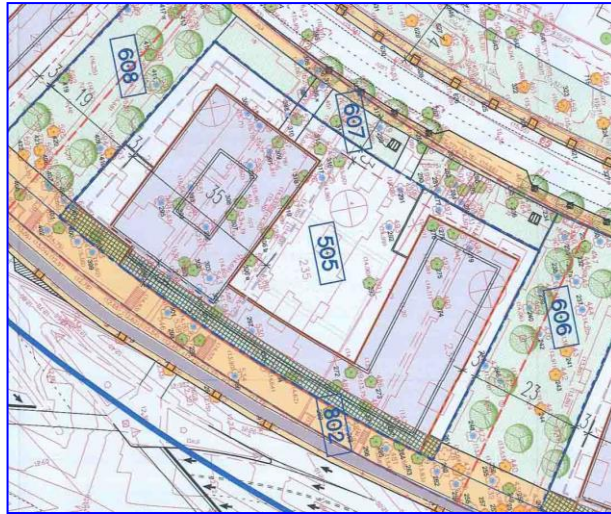
יעוד המגרש	מגורים ד'
שטח המגרש	4,000 מ"ר
אופי הבניה	בניה מרקמית 6 קומות, ומגדל 25 קומות. חזית מסחרית לאורך רחוב נמיר.
מס' יחידות דיור כולל	232
שטח עיקרי למגורים ומסחר	24,423 מ"ר כולל 2,784 מ"ר מרפסות.
שטח שירות עילי	8,548 מ"ר
תכסית	50%
שטח מסחרי	בין 250 מ"ר ל- 600 מ"ר מתוך סך השטח העיקרי (יקבע סופית בבינוי).
שטח לשימוש ציבורי	300 מ"ר מתוך סך השטח העיקרי + 105 מ"ר שירות.
דירות קטנות	חלק של 20% מסך הדירות, שטח הדירות יהיה 63 מ"ר עיקרי (75 מ"ר כולל ממ"ד).
דירות להשכרה	32 יח"ד במתחם, שטח עיקרי לדירה 65 מ"ר (77 מ"ר כולל ממ"ד).





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

ר"ח חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490



8. **תכנית מוצעת 507-0484576:**

זכויות והוראות תכנית תא/3885 תחולנה על תכנית זו.

9. **עקרונות לביצוע טבלת האיזון:**

א. **תקן 15:**

הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15, ובשינויים הנדרשים על פי איפיוני התכנון וההקצאות. בהתאם לסע' 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

ב. **כללי:**

תכנית תא/3885 מהווה תכנית לפינוי ובינוי בהיקף נרחב, ומחולקת ל-6 מתחמים. גבול המתחמים נקבע על בסיס גבולות החלקות המקוריות. כל מתחם מהווה מתחם עצמאי לאיחוד וחלוקה, ובתחומו יוקצו הדירות לבעלי הדירות הכלולות במתחם.

ג. **המצב הקיים:**

החלקות במתחם ביעוד מגורים, ובהן קיימים בנייני מגורים הכוללים דירות. עקרון זה משמר את הוראות סע' 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, להקצות את מגרש התמורה כמה שיותר קרוב לחלקת המקור. הבניינים הקיימים רשומים בתים משותפים.





טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

ר"ח חבצלת הוחף 18/5 נתניה 42490

ד. החלק היחסי בזכויות:

המצב הקיים יקבע על פי זכויותיהם הרשומות של כל דייר במתחם, על בסיס **החלק היחסי ברכוש המשותף של כל חלקת משנה.**

ה. המצב התכנוני החדש:



המתחם החדש כולל מכלול זכויות בניה למגורים ומסחר, וכן למגורים להשכרה. כל בעלי הזכויות במתחם מקבלים את זכויותיהם כחלק יחסי במכלול הזכויות החדשות במתחם, בשיתוף. לפיכך, אין משמעות לקביעת שווי הזכויות בכל מתחם, אלא רק לקביעת החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות.

ו. החלק היחסי המוקצה:



בכל מתחם יוקצו הזכויות לבעלי הדירות הקיימות בתחום המתחם. הזכויות מוקצות לבעלים באופן יחסי על פי רישום הבית המשותף. בטבלת האיזון אין להביא בחשבון רכיבים נוספים כגון: קומה, מיקום (מזרח/מערב), וכד'. רכיבים הללו יבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר, ובמילא הרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל.

ז. תרומת המחברים:



בתכנית תא/3885 נוצרו תאי שטח החופפים לחלקות המקור ולבניינים הקיימים. המתחם מהווה תא שטח סחיר אחד, בו ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנה תחתם בניין חדש. אין להביא בחשבון את המחברים, היות והבניינים מיועדים להריסה לנוכח זכויות הבניה המוגברות, אין להם תרומת שווי ביחס לתכנון המאושר לפי תכנית תא/3885. כאמור, הקצאת הזכויות במגרש החדש נקבעה על מסיס חלק יחסי בזכויות הרשומות.

ח. הקצאת מבנה ציבורי לעיריית תל אביב – יפו:

על פי הוראות התכנית, יוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי בתוך הבניין, בהיקף של 300 מ"ר מתוך סך השטח העיקרי + 105 מ"ר שטח שירות.

ט. היטל השבחה:



טבלת האיזון בהליך האיחוד והחלוקה למתחם אינה מהווה בסיס לחישוב היטל השבחה.



טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

ר"ח חבצלת הוחף 18/5 נתניה 42490

10. המסמכים המצורפים למסמך זה:

טבלת האיזון וההקצאה לתכנית.



בזאת באתי על החתום,



דליה אביב- אביזמיל
שמאית מקרקעין

