

2020 מרץ 08
מספרנו: 39815B/30.59

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

תל אביב - יפו

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 507-0544247

תא/מק/4858 – "מעוז אביב – מתחם צפון מזרח"

חלקות וחלקי חלקות בגוש 6625

1. רקע כללי

התבקשנו ע"י יוזמי התכנית שבנדון (קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ), לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 507-0544247 - תא/מק/4858 – "מעוז אביב – מתחם צפון מזרח" (להלן "התכנית המוצעת")¹, המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וזאת לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

התכנית המוצעת חלה על שטח של כ- 12.6 ד', הכולל את חלקות 853 ו- 854 בשלמות בגוש 6625, הממוקם בין הרחובות מבצע קדש, בני אפרים, וקדש ברנע, בשכונת "מעוז אביב" בצפון-מזרח העיר תל אביב.

עפ"י התכנית המוצעת, על המתחם מתוכנן פרויקט להתחדשות עירונית, הכולל פינוי של 3 בנייני מגורים בני 4 קומות, המכילים 96 יח"ד, והקמת בנין מגורים בן עד 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגלריה ו- 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, סה"כ 265 יח"ד. כמו כן, כיום כולל המתחם קרקע ריקה ביעוד לבנייני ציבור, כאשר במסגרת התכנית המוצעת מתוכנן שטח למבנים ומוסדות ציבור, המועתק למיקום אחר במתחם.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להקצאה הינו מועד עריכת חוות דעת זו.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.6.2019, ע"י מתן יעקב – שמאי מקרקעין ממשרדנו.

¹ נוסח עדכני – מועד הפקה 11.12.2019; מונה תדפיס הוראות – 37.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B.) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

לילך נוה

כלכלנית (B.A.), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A.)

עידו צברי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

רן בכר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A.)

רועי כהן

כלכלן (B.A.)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A.)

נופר שמש

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A.)

4. פרטי המקרקעין הכלולים בתכנית האיחוד והחלוקה החדשה

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	ייעוד החלקה (*)	שטח החלקה המדוד במ"ר הכלול באיחוד וחלוקה
6625	853	11,363	מגורים א'-1	11,363
	854	1,255	מבנה ציבור	1,255
סה"כ				12,618

(*) ייעודי החלקות במצב הקיים עפ"י תכנית תא/803.

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

ועדת תכנון: ועדת תכנון מקומית – תל אביב

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה

הסביבה הינה שכונת "מעוז אביב", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.

מתחם הפרויקט ממוקם בחלק הצפון מזרחי של השכונה, בין הרחובות בני אפרים, מבצע

קדש וקדש ברנע, ממערב לשכונת "הדר יוסף" ומדרום לשכונת "תל ברוך".

הסביבה מאופיינת ב"בנייני שיכון" ותיקים הבנויים בבניה טורית ("רכבת"), לצד מגורים

בבניה צמודת קרקע המרוכזים בעיקרם בשכונת "תל ברוך". בסביבה מבני ציבור (בית

ספר, מרכז קהילתי וכיוצ"ב).

רח' בני אפרים הינו רחוב ראשי, דו סטרי, בעל 3 נתיבי תנועה לכל כיוון. רח' מבצע קדש

הינו רחוב דו סטרי אשר תחילתו במזרח בסמוך לרח' פנחס רוזן וסופו במערב במפגשו עם

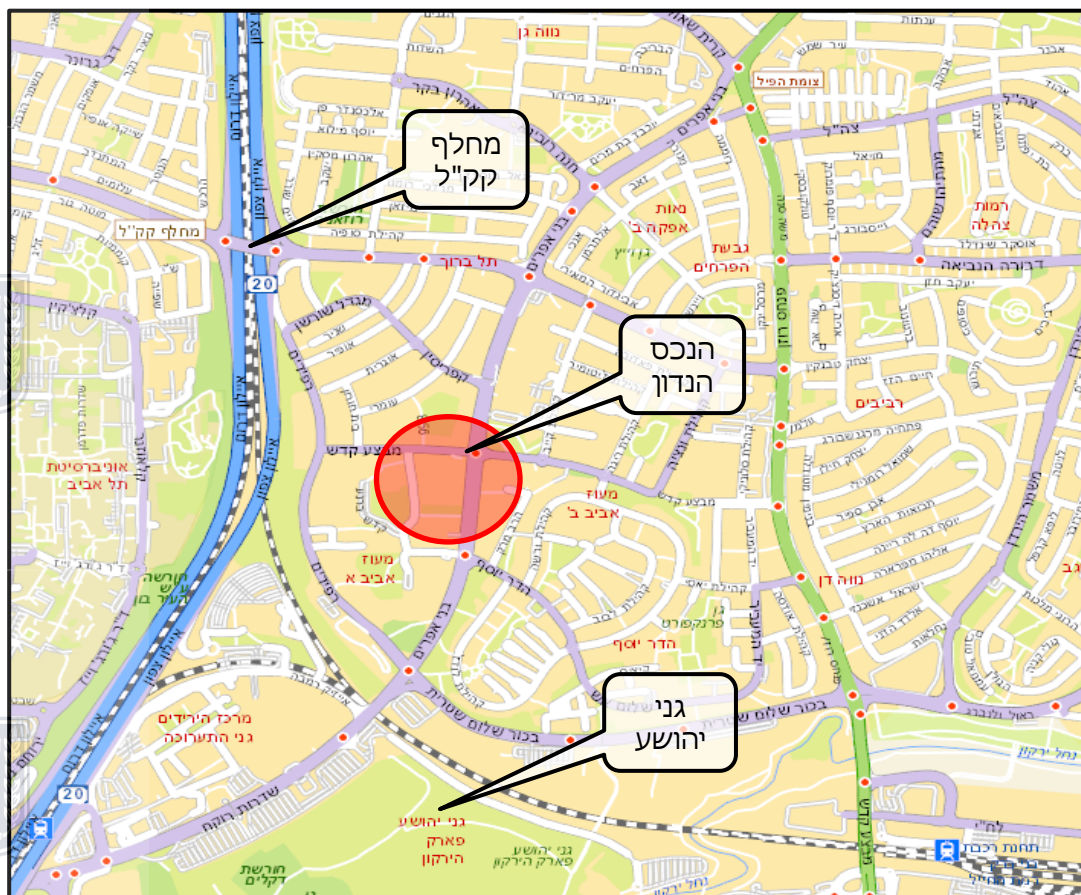
רח' רפידים. רח' קדש ברנע הינו רחוב ללא מוצא בשימוש דיירי הרחוב.

למתחם נגישות לצירי תנועה מרכזיים כגון נתיבי איילון, צומת הפיל וצומת קק"ל.

בסביבה תשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום המתחם

(הסימון להמחשה בלבד)



5.2 תיאור מקרקעי המתחם

התכנית המוצעת כוללת בתחומה 2 חלקות, מתוכן חלקה אחת מבונה ביעוד "מגורים א'1" עליה ניצבים 3 בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות ללא קומת עמודים, כאשר בכל מבנה 32 יח"ד², ובסה"כ כולל המתחם 96 יח"ד. יתרת השטח מיועדת לצרכי ציבור וכוללת חלקה ריקה ביעוד "שטח לבנייני ציבור".

המבנים הקיימים במתחם הינם מבני שיכון ותיקים, אשר נבנו במהלך שנות ה-60 של המאה הקודמת, ובנויים בבניה קונבנציונלית, הכוללת שלד בטון וקירות בלוקים. גגות המבנים שטוחים ויצוקים בטון. מצבם התחזוקתי של הבניינים תואם לגילם. בבניינים אין מעליות.

הבניינים ניצבים במקביל זה לזה, באופן שבין הבניינים קיימים שטחים מגוננים. בחלקת המגורים אין פתרונות חניה.

² לכל מבנה 4 כניסות, כאשר בכל קומה 8 יח"ד, ובסה"כ 32 יח"ד במבנה.

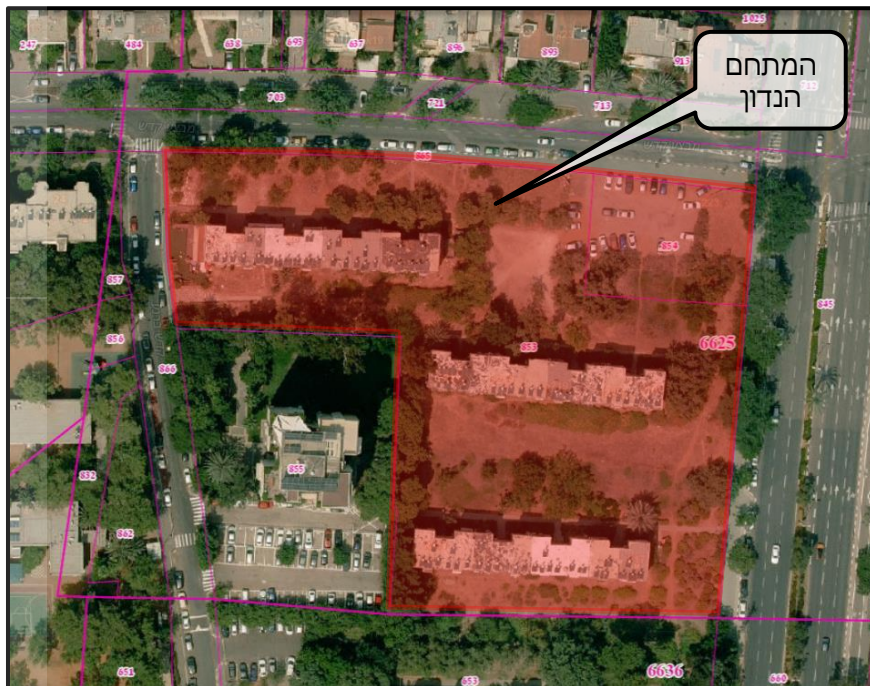
-4-

כלל יח"ד בעלות מאפייני בינוי אחיד, והינן בשטח רשום של כ- 49 מ"ר כ"א. כפי שנצפה בעת הסיור במקום, לא בוצעו הרחבות של המבנים המקוריים וכן לא נוצלו זכויות לבנייה על גגות המבנים.

במסגרת התכנון המוצע, כל בנייני המגורים מיועדים להריסה, במסגרת פרויקט "פינוי בינוי".

תצ"א עם סימון המתחם (מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב)

(הסימון להמחשה בלבד)



6. מצב תכנוני

6.1 מצב נכנס

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלבנטיות החלות על המתחם הנדון:

תכנית מתאר מקומית מס' 803, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1077, מיום 19.3.1964. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 16.3 ד' ומטרתה לשנות את ייעוד השטחים הכלולים בה. בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, ההוראות הבאות ביחס לחלק המגורים במתחם הנדון:

- ייעוד: אזור מגורים א'1
- שטח המגרש: 11,460 מ"ר
- מס' יח"ד: 96 יח"ד ב- 3 בניינים טוריים זהים
- גובה הבניינים: 4 קומות מעל קומת עמודים

-5-

בתכנית סומן שטח של כ- 1,200 מ"ר כשטח בייעוד "אזור לבניינים ציבוריים". בהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות ביחס לאזור לבניינים ציבוריים:

- תכליות מותרות: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לבניין ערים ובהסכמת הוועדה המחוזית
- אחוזי בניה מקסימליים: 30% לקומה
- מספר קומות: 1
- קווי בניין: כמסומן בתשריט

תכנית מפורטת מס' **2308**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3643 מיום 30.3.1989, מאפשרת שיפור תנאי הדיור בשכונת מעוז אביב, ע"י הוספת שטחי בניה למבנים.

תוספת הבניה תעשה בהתאם לטיפוסים השונים. טיפוס בניין בחלקה הנדונה הינו טיפוס ב', להלן פירוט תוספות הבניה:

יחידות דיור		שטח דירה במ"ר (ברטו)			סה"כ	
טיפוס	קומה	מס' קומות	מס' יח"ד	קיים	תוספת	סה"כ
ב'	ב'1	3	48	63.4	22.3	85.7
	ב'2		100	63.4	26.3	89.7

תנאים להוצאת היתר בניה:

- היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף, תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה בקומה העליונה.
- ההיתרים יוצאו רק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים באותו הבניין.

תכנית מפורטת מס' **2308א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4015 מיום 11.6.1992, מתירה תוספות בניה באגף שלם בהסכמת דיירי האגף בלבד, וללא הסכמת דיירי כל הבניין.

תכנית מתאר מקומית **ג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, קובעת הוראות לבניה על גגות המבנים. במסגרת הוראות התכנית הותרו בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית מפורטת מס' **2827**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5308 מיום 27.6.2004, מאפשרת שיפור תנאי דיור בשכונת מעוז אביב. להלן עיקרי הוראותיה:

- תותר תוספת בניה של 13.5 מ"ר לשטחים עיקריים לכל יח"ד, ושטחי שירות לפיר מעלית בשטח של עד 4 מ"ר לפיר.
- קביעת קו מקסימלי להרחבת הבניינים לכיוון דרום.



• קביעת הנחיות בינוי.

• תותר הקמת מרפסות מקורות ו/או סגירתן בהתאם לנספח הבינוי.

• תכנית מתאר מקומית ע1 לא תחול בשטח התוכנית.

תכנית מתאר מקומית מס' **ג1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007, מעדכנת את הוראות תכנית ג' במטרה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג. בין היתר נקבע בתכנית כי תותר הגדלת חדר היציאה משטח של 23 מ"ר לשטח של 40 מ"ר. כן קובעת התכנית הוראות לגבי חדרי יציאה לגג/דירות גג בבניה חדשה.



תכנית **תא/5000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, הינה תכנית האב החדשה לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, כלולות החלקות שבנדון באזור תכנון מס' 203א' (מעוז אביב) ובאזור תכנון ר-22 (בני אפרים), ומסווגות בייעוד "**אזור מגורים בבניה נמוכה**". בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקות מסווגות כ"**מתחם להתחדשות עירונית**".



בנספח עיצוב עירוני מסומן המתחם שבנדון כאזור בו מותרת בניה של **עד 4 קומות** וכ- "**מרקם בנוי לשימור**".

בנספח העיצוב העירוני, מסומן חלק משטח המתחם המצוי בפינת הרחובות מבצע קדש ובני אפרים, כ "**מרקם בניה נקודתית חריגה לסביבתה**".

6.2 מצב יוצא

התכנית המוצעת מס' **507-0544247** - תא/מק/4858 - "מעוז אביב - מתחם צפון מזרח". התכנית מממשת את המדיניות שנקבעה לאזור מתוקף תכנית מתאר תא/5000, אשר סימנה את מעוז אביב כמתחם 203א - מתחם להתחדשות עירונית.



תכנית זו מציעה התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" תוך שמירה על מאפייני הבינוי המרקמי בשכונה - בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין הבניינים.

מטרת התכנית - מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושה מבנים קיימים בני 4 קומות בהם 96 יח"ד ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד הכולל: בנין גבוה למגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, ומרתפי חניה.



בנוסף, התכנית מגדירה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בגודל 2,452 מ"ר, תוך כדי העתקתו ממגרש הנמצא בסמוך לצומת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, למגרש הנמצא בסמוך



-7-

לצומת הרחובות מבצע קדש וקדש ברנע, ובכך משפרת את מיקומו ומגדילה אותו לכדי מגרש רגולרי המאפשר מגוון שימושים ציבוריים.

תכנית זו מציעה התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" תוך שמירה על מאפייני הבינוי המרקמי בשכונה - בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים, וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין הבניינים.

התכנית והבינוי המוצע מממשים את המדיניות שנקבעה לאזור מתוקף תכנית המתאר תא/5000, אשר סימנה את מעוז אביב כמתחם 203א - מתחם להתחדשות עירונית.



עיקרי הוראות התכנית

1. הריסה ובנייה: 265 יח"ד ב- 4 מבנים: בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, ו- 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מעל מרתפי חניה ובנוסף הגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

3. הרחבת דרך.

4. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור.

5. שינוי קווי בניין.

6. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי אדריכלי.

7. תוספת קומות.

8. שינוי הוראות בדבר קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

6.3 פירוט עיקרי הוראות התכנית לגבי יעוד מגורים ג':

• שימושים

א. בקומות המרתף:

1. יותרו שימושים נלווים עבור המגורים והמסחר: חניה, מקלטים, מחסנים, חדרי שירות, חדרי טכניים וכד'.

2. בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים.

3. ביחידות מגורים שבקומת הקרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.



-8-

4. כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו.

5. יותרו חדרי שירות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים, מחסן תחזוקה וכד'), שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

6. יותרו מחסנים דירתיים.

7. יותרו חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים וכד', בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

ב. בקומת הקרקע:

1. יותרו שימושים למגורים, שטחים עיקריים משותפים לשימוש הדיירים (חדר מועדון דיירים, חדר לוועד בית וכד') ושטחי שירות לשימוש המגורים (לובאים, מקלטים, מחסנים, חדרי טכניים, חדר אופניים, חדר עגלות וכד').

2. יותר מסחר, ושטחי שירות לשימוש המסחר. יותר יציע למסחר בעד 40% מהשטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970. יציע זה אינו נספר במניין הקומות.

3. תותר הקמת חדרי אשפה.

4. קירוי חוץ: תותר הקמת סככות, פרגולות, קירוי עבור המסחר.

5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע, או סיפוח של קטעים מהחצר המשותפת לרשות היחיד ע"י תיחומם, למעט שטחי חצרות אנגליות ומשטח מרוצף כמפורט בסעיף 6 להלן.

6. יתאפשר משטח מרוצף ביציאה מדירת הקרקע לחצר, אשר יהיה במפלס החצר וללא ממעקה, ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד ברוטו.

7. לא תתאפשרנה מדרגות מהחצר לחצרות האנגליות.

ג. בקומות העליונות:

1. יותרו שימושים למגורים ושטחי שירות לשימוש המגורים, וכן יותר שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, כל עוד לא יהווה מטרה.

2. יותר שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים וכד' וחדרי שירות משותפים לדיירי הבניין (מקלטים, חדרי שירותים, מחסן תחזוקה וכד'). כל אלה בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

-9-

3. יותרו מגורים שיתופיים בקומות רציפות. השטחים המשותפים יחושבו כשטחים עיקריים או כשטחי שירות בהתאם לשימוש שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר.

ד. מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין:

לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש ע"פ כל דין.

• הוראות בינוי/פיתוח

א. תא שטח 1 למגורים כולל 4 מבנים כמצוין בנספח הבינוי: בניין גבוה D, ו-3 מבנים בבניה מרקמית A,B,C.

ב. העמדה עקרונית של המבנים תעשה בהתאם לנספח הבינוי.

ג. מס' קומות וגובה קומות:

בניין גבוה D: ק. קרקע גבוהה הכוללת יציע עבור המסחר + 9 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ 11 קומות. שלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C: ק.קרקע + 7 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ 9 קומות.

ד. גובה קומת הקרקע בבניין הגבוה D עד 6.5 מ' ברוטו.

ה. תכסית קומת גג חלקית:

בבניין הגבוה D - תכסית קומת הגג- עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין למעט חזית אחת, בה תבוצע נסיגה שלא תפחת מ 2.5 מטר. כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בשלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C - תכסית קומת הגג- עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין למעט חזית אחת בה תבוצע נסיגה שלא תפחת מ 2.5 מטר. כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ז. לובי הכניסה יהיה במפלס פיתוח הקרקע, בהתאם לשיפועים הנדרשים בפיתוח. תותר הגבהה של הדירות בקומת הקרקע ב-עד 50 ס"מ ממפלס הכניסה הקובעת, בתנאי שהגישור על הפרשי המפלסים בין הדירות למפלס הכניסה הקובעת יבוצע בתחום הבינוי.



• מרתפים

- א. קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ', בגבולות המגרש.
- ב. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- ג. יבוצעו הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.
- ד. במידה ויבוצעו חצרות אנגליות לטובת מרתפים לדירות בקומת הקרקע, רוחבן לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו ממישור חזית הבניין. קירוי החצר האנגלית בסבכת דריכה. תותר הצמדת החצרות האנגליות לדירות בקומת הקרקע.

• זיקת הנאה

- א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע, כמסומן בתשריט.
- ב. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ 2,300 מ"ר. רוחבה של זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.
- ד. בתחום זיקת ההנאה יותר ריהוט גן כגון: ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, וכד'. בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.



- ה. לעת תכנון מפורט, יתאפשר שינוי בתוואי זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה וברוחבה המינימלי. שינוי המיקום של זיקת ההנאה לא יהווה סטיה מהוראות התכנית.
- ו. תותר הצבת שולחנות וכסאות למסחר בתחום זיקת ההנאה.
- ז. יותרו קירויי חוץ לטובת המסחר בתחום זיקת ההנאה.

• מסחר

- א. תבוצע חזית מסחרית בלפחות 80% מהמסומן בתשריט.
- ב. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קולונדות.

הוראות נוספות:

חניה:

מקומות החניה ביחס 1:1 לכל יח"ד. חניה למסחר לפי התקן התקף.

איחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או



-11-

חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
 העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס
 בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.

מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת
 בניין.

זיקת הנאה:

יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל על פי
 המסומן בתשריט. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי יותר שינוי
 בתצורת שטח זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שבתשריט ובלבד
 שסך שטח זיקת ההנאה לא יקטן, ובלבד שרוחבה לא יפחת מ-
 3 מ'. שינוי תוואי זיקת ההנאה לא יהווה סטייה מהוראות
 התכנית.

ריכוז זכויות והוראות הבניה:

יחיד	שימוש	תא שטח	בניין/מיקום	גודל מגרש (במ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא שטח)	מס' יח"ד	גובה (מ')	מספר קומות		קווי בנין (מ')			אחורי
					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכ' הקובעת	ס"ה שטחי בניה	מתחת לכ' הקובעת				קדמי	צידי ימיני	צידי שמאלי			
																עיקרי	
מגורים ג'	מגורים	1	A,B,C,D	9,756	20,468	8,400	14,439 ⁽¹⁾	43,307 ⁽¹⁾	45	265	⁽²⁾	11 ⁽³⁾	3 ⁽¹⁾	3 ⁽⁴⁾	5 ⁽⁵⁾	5 ⁽⁵⁾	5 ⁽⁵⁾
מגורים ג'	מסחר	1	D		300	100	195	595			⁽⁷⁾	⁽⁷⁾		3 ⁽⁴⁾	5 ⁽⁵⁾	5 ⁽⁵⁾	5 ⁽⁵⁾
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			2,452	4,094 ⁽⁸⁾	1,716.4 ⁽⁸⁾	3310.2 ⁽⁹⁾	9,930.6 ⁽⁸⁾	60 ⁽¹⁰⁾		⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾	⁽¹¹⁾

הערות ברמת הטבלה:

- קווי בנין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש, בתנאי תכנית של עד 85%.
- ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על הממ"ק.
- בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר סה"כ שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים. קווי בנין לקירוי החוץ יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.
- תתאפשר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לצורך שטחים משותפים למגורים השיתופיים.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-78 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תותר תוספת קומת מרתף ללא תוספת שטח לצורך שיפור התכנון, באישור הועדה המקומית.
- גובה לבניין D הגבוה: 45.0 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה לשלושת המבנים A,B,C בבניה מרקמית: 32.0 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- לבניין הגבוה D: ק.קרקע + עד 9 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ עד 11 קומות. לשלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C: ק.קרקע + עד 7 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ עד 9 קומות.

-12-

(4) מערבי.

(5) קו בניין למרפסות לא יפחת מ 3 מ' מגבול מגרש.

(6) שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין).

(7) קומת קרקע כוללת מסחר נכללת במניין הקומות המותר.

(8) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 270%. בנוסף יותרו 2452 מ"ר למצללות.

(9) מתוקף תא/5000.

(10) הערה: תכסית הבניה העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

(11) בהתאם לתא/מק/צ.

-13-

קטע מתשריט התכנית:



7. רישוי הבניה

עיון בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסה של עיריית תל אביב, העלה בין היתר, המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' **350** ותכנית ההיתר הנלווית לה, מיום 31.7.1966 לבניין ברח' בני אפרים 15, ל"בית קיים בן 4 קומות ו- 2 מקלטים בקומה התחתונה, המכיל: בקומות א', ב', ג', ד - 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה".
- היתר בניה מס' **349** ותכנית ההיתר הנלווית לה, מיום 31.7.1966 לבניין ברח' בני אפרים 14, ל"בית קיים בן 4 קומות ו- 2 מקלטים בקומה התחתונה, המכיל: בקומות א', ב', ג', ד - 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה".
- היתר בניה מס' **344** ותכנית ההיתר הנלווית לה, מיום 29.7.1966 לבניין ברח' בני אפרים 13, להקמת "בית בן 4 קומות ומקלטים במרתף".

8. המצב המשפטי

- גו"ח 6625/853 - עפ"י פלט מידע עדכני מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב, עולה כי חלקה 853 כוללת 97 תתי חלקה, מהם 96 תתי חלקה (הרשומים כתתי חלקה 1-96) מתייחסים לדירות מגורים, ותת חלקה נוספת המהווה את הרכוש המשותף.

תתי החלקה רשומות בבעלות גורמים פרטיים וכן בבעלות מדינת ישראל. בחלקות בהן רשומת הבעלות ע"ש מדינת ישראל, רשומים חוכרים.

פירוט הרישום - ר' בטבלת ההקצאות.

רשומות הערות/משכנתאות לגבי חלק מתתי החלקה - ר' טבלת שיעבודים/הערות המהווה נספחת למסמך זה.

- גו"ח 6625/854 (בשלמות) - חלקה זו רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל. על החלקה רשומה חכירה (בשלמות) לטובת עיריית תל אביב מיום 15.6.1969 לתקופה של 99 שנים (תאריך סיום 31.3.2064). לא רשמים שיעבודים/הערות בחלקות אלה.

פירוט הרישום - ר' בטבלת ההקצאות.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פירוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון:

א. מיקום היחידות שבנדון בשכונת מעוז אביב, בצפון מזרח העיר, ומאפייני הסביבה.

ב. מאפייני החלקות והמגרשים בתחום התכנית המוצעת.

ג. הבינוי הקיים במתחם.

ד. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי תכנית מס' 507-0544247 - "בני אפרים-מבצע

קדש צפון מזרח מעוז אביב", והוא נערך בהתאם להוראות התכנית, אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, לגבי כל השטח הכלול בתחום התכנית.

ה. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקת קרקע שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.

ו. שטחים לצרכי ציבור - בהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית, מגרשים שיעודים לצרכי ציבור (אינם סחירים) לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ("מתחת לקו") ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ז. מצב נכנס

• שטח החלקות הינו בהתאם לרשום בספרי המקרקעין. יוער, כי לגבי החלקות הכלולות בתכנית בחלק משטחן, נערכה מדידה פרטנית.

• על בסיס הרישום בספרי המקרקעין והבינוי הקיים, חלקה 853 כוללות 96 יח"ד מטיפוס אחיד בשטח (רשום) של 48.9 מ"ר, כל אחת.

• הובא בחשבון כי המבנים הוקמו בהיתר. כפי שנצפה בסיור במקום, לא בוצעו תוספות בניה לדירות במתחם, מעבר לבינוי שהותר במקור.

• בהתאם לרישום בספרי המקרקעין, קיים תקנון מצוי. לא רשומות הצמדות כלשהן ליח"ד הדיור ואין שיוך של יתרת זכויות הבניה בחלקה ליחידה זו או אחרת. יוער, כי החלק היחסי ברכוש המשותף של כל אחת מיחידות הדיור הינו זהה (1/96).

• חלק יחסי במצב הנכנס - החלק היחסי חושב על בסיס השטח הרשום של כל אחד מתתי החלקה בגו"ח 6625/853, וזאת ביחס לסך השטח הרשום הכולל הסחיר של כל תתי החלקה.

על בסיס הנ"ל נלקח בחשבון כי החלק היחסי של כל אחת מיחידות הדיור הקיימות במתחם, הינו זהה.

• חלקה 6625/854 אשר בבעלות קק"ל, הינה ביעוד לצרכי ציבור (שטח לבניינים ציבוריים) ולפיכך נכללה במצב הנכנס "מתחת לקו".

ח. מצב יוצא

- שטח המגרשים במצב היוצא הינו בהתאם להראות התכנית המוצעת ולמפת מדידה.
- לכלל בעלי הזכויות בחלקה 853 (חלקת המגורים), הוקצו זכויות חלקיות במגרש תמורה מס' 1 ביעוד מגורים ג', בהתאם לחלקם היחסי במצב הנכנס.
- מגרשים 2,3 שייעודם לצרכי ציבור, נרשמו מתחת לקו. מגרש 3 שייעודו לדרך יירשם ע"ש העירייה.

ט. שעבודים/הערות וכיוצ"ב הרשומים לגבי בעלי הזכויות בחלקות הכלולות במצב הנכנס, נרשמים לגבי החלקים המוקצים במצב היוצא. למסמכי ההקצאה מצורפת טבלת פירוט שעבודים/הערות.

י. טבלת ההקצאות מאוזנת, ולפיכך אין צורך בביצוע תשלומי איזון.

10. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות ובמזמין העבודה.

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



8.3.2020
תאריך

232
מס' רישון

חתימת השמאי

יוסי ברק
שם שמאי המקרקעין



8.3.2020
תאריך

1694
מס' רישון

חתימת השמאי

ארנון גולדברג
שם שמאי מקרקעין