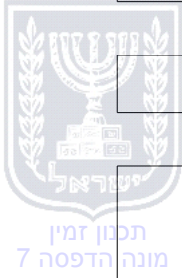


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0500488

תא/ 1/3929 מתחם וסרמן - פוריה - איחוד וחלוקה מחדש



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בהתאם לתכנית הראשית תא/3929 "מתחם וסרמן - פוריה".  
הוראות הבניה על פי התכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/ 1/3929 מתחם וסרמן - פוריה - איחוד וחלוקה מחדש



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0500488

שטח התכנית 1.2 6.316 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177720
קואורדינאטה Y	662563

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	וסרמן יעקב	5	
תל אביב-יפו	וסרמן יעקב	7	
תל אביב-יפו	פוריה	15	
תל אביב-יפו	פוריה	17	
תל אביב-יפו	פוריה	13	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק		172
7051	מוסדר	חלק	9-15	123-124

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ 3929	101 - 103, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 404, 405, A101, A102, A103, 407, 406

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2015	2122	7170	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3929. הוראות תכנית תא/ 3929 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 3929



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גבולי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד גבולי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16/08/2017	אברהם כץ	16/08/2017	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15/08/2017	עודד גבולי	15/08/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamikomit_bniya@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל, עת"א-יפו ופרטיים			עת"א-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד גבולי	34790	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		gvuli_o@mai l.tel- aviv.gov.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אברהם כץ	150		תל אביב- יפו	אבן גבירול	192	03-5441412		abraham@ak atz.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	

(1) כתובת : פארק גירון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכניתתא/3929 "מתחם וסרמן-פוריה"

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,317	20.85
דרך מוצעת	21	0.33
מגורים+מסחר+שב"צ	2,046	32.39
שטח פרטי פתוח	510	8.08
שטח ציבורי פתוח	2,422	38.35
<b>סה"כ</b>	<b>6,316</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,376.17	100
<b>סה"כ</b>	<b>6,376.17</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תא/3929
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית תא/3929



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איחוד וחלוקה**

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, שהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.

**6.2 רישום זיקת הנאה**

זיקות ההנאה במפלס הקרקע ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק כתנאי מונה הדפסה 7 להיתר איכלוס.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יפקעו ללא תמורה ו/או ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשחררים מכל חזקה ושיעבוד.

**6.4 הוצאות הכנת תוכנית**

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תכנית זו.

**6.5 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



**אברהם כץ****שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ****תל-אביב 3.4.2017****תיק מס' 16824/2****לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה****תל אביב יפו****א.ג.נ.,****הנדון: טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים – תכנית מס' תא/1/3929  
גוש 7051 חלקות 9 – 15 מתחם הרחובות הרבי במכרך – וסרמן – פוריה, יפו,****תל אביב יפו****1. רקע כללי**

תכנית מס' תא/3929 – "מתחם וסרמן – פוריה", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2109 מיום 22.12.2015 חלה על החלקות המפורטות דלהלן ועיקר מטרותיה:  
שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים/מלונאות, מסחר ושב"צ ואיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

תכנית תא/3929 אינה כוללת טבלת הקצאה ואיזון, אלא קובעת שתנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית כשטח לאיחוד וחלוקה בתשריט.

תכנית תא/1/3929 שטבלת הקצאה ואיזון זו הינה חלק ממנה, הינה מכוח תכנית תא/3929.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע הינו מועד מסמך זה.

**3. ביקור במקרקעין**

נערך ביקור במקרקעין ביום 18.4.2016 ע"י הח"מ.

**4. פרטי המקרקעין**

7051						גוש
15	14+13	12	11	10	9	חלקה
455	901	455	514	447	469	שטח רשום במ"ר
מתחם הרחובות הרבי במכרך – וסרמן – פוריה, יפו, תל אביב יפו						מיקום

**רח' אבן גבירול 192, תל-אביב 62032, טל. 03-5441412, פקס. 03-5441284**

# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ



### 5. תאור המקרקעין

5.1 המקרקעין הנדונים הינם מתחם הכולל את חלקות 9-15 בגוש 7051, מתחם שצורתו אינה רגולרית וגבולותיו:

בדרום – רח' פוריה

במזרח – רח' וסרמן

בצפון מערב – רח' הרבי בכרך (שאינו סלול וחלקו תפוש ע"י מבנים).

5.2 הסביבה הינה אזור ותיק של מלאכה, תעשייה ומוסכים, המשנה בשנים האחרונות את אופיו לבנייני מגורים.

אזור זה שוכן ביפו ומתחם בין הרחובות אילת – שד' ירושלים – דרך שלמה ואליפלט.

מצפון – מערב למתחם שוכנת "המושבה האמריקאית".

5.3 חלקות 9-12 מבונות בסככות חד קומתיות.

בחלקות 4 + 13 מבנים, כאשר המבנה בחזית רח' וסרמן הינו בן 2 קומות.

חלקה 15 פנויה בעיקרה.





# אברהם כץ



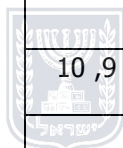
## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 6. מצב תכנוני

#### 6.1 תכנית מס' 2606 – מתחם שד' ירושלים

תכנית מס' 2606, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4587 מיום 6.11.1997 הינה התכנית שלגביה מתייחס המצב הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון.

תכנית זו קובעת את יעודי הקרקע לגבי החלקות הנדונות כדלקמן:



חלקה	שטח מגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור מ"ר	יעוד המגרש	הערות
9	281	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לפרצלציה עם חלקות 10, 12
10	362	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לפרצלציה עם חלקות 9, 12
11	454	תעשייה ומלאכה	
12	281	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לפרצלציה עם חלקות 9, 10
13+14	823	תעשייה ומלאכה	
15	353	תעשייה ומלאכה	

זכות הבניה בייעוד "תעשייה ומלאכה":

שטח עיקרי: מגרשים ששטחם לפחות 750 מ"ר - 200% משטח המגרש.

מגרשים ששטחם קטן מ - 750 מ"ר - 160% משטח המגרש.

שטחי שרות עיליים: 50% משטח המגרש

תכסית: 70% משטח המגרש.

גובה:

שטח לאיחוד וחלוקה מחדש: היתרי הבניה ינתנו על בהסכם כל הבעלים או לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה.





**אברהם כץ****שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ**

6.2 תכנית תא/3929 – מתחם וסרמן פוריה

תכנית תא/3929, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 7170 מיום 22.12.2015 הינה התכנית שלגביה מתייחס המצב היוצא בטבלת ההקצאה והאיזון. להלן עיקרי תקנות התכנית:

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים / מלונאות, מסחר ושבי"צ. איחוד וחלוקה של חלקות שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. שינוי הוראות תכניות מאושרות בדבר יעודים, קווי בנין, בינוי וגובה מבנים. הגדרת שטחים ירוקים (שפ"פ/שצ"פ) ושימור מבנים הסטוריים בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות 9,10,11,12,13,14,15 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
- 2.2.2 ביטול דרך מאושרת ושינוי יעוד לשצ"פ.
- 2.2.3 שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים / מלונאות, מסחר ושבי"צ.
- 2.2.4 שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לשצ"פ.
- 2.2.5 שינוי מזערי מיעוד של תעשייה ומלאכה לדרך.
- 2.2.6 שינוי יעוד ממדרחוב למגורים / מלונאות ומסחר.
- 2.2.7 שינוי יעוד ממדרחוב לשצ"פ.
- 2.2.8 קביעת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בשטחי מגורים מסחר ושפ"פ.
- 2.2.9 קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ.
- 2.2.10 קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.
- 2.2.11 קביעת מספר יחיד ע"פ שטח ממוצע עיקרי של 65 מ"ר ליחיד.
- 2.2.12 קביעת עקרונות בינוי:
- א. גובה המבנה ע"פ נספח הבינוי.
- ב. תכסית ממוצעת מרבית כוללת של 70% ממגרשי הבניה.
- ג. שלביות הבניה.



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ



4.1	שם ייעוד: מגורים / מלונאות, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים/מלונאות, מסחר ומבני ציבור	
4.1.2	הוראות	
א.	תכליות מותרות	<p>1. בקומת מרתף: חניה ושטחי שרות למגורים ומסחר ע"פ תכניות תקפות. יותרו שימושים לפי תכנית ע-1.</p> <p>2. בקומת קרקע:</p> <p>2.1 מגורים / מלונאות.</p> <p>2.2 מסחר: שימוש למסחר יותר בכפוף לאישור מה"ע במסגרת היתר הבניה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואינו מהווה מטריד.</p> <p>2.3 שטח ציבורי לשרותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה לקהילה) בזכויות בנייה כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' א ושטחי חוץ צמודים להם בתחום תא שטח 102 / 102א'.</p> <p>2.4 שטחי שרות, עבור השימושים לסוגיהם.</p> <p>3. קומות עליונות: מגורים / מלונאות, שרותים קהילתיים כנוצר בסעיף 2.3 לעיל, שטחי שרות עבור השימושים לסוגיהם.</p> <p>4. שימוש של מלונאות יותר בבניין שלם בלבד ובהתאם למדיניות העירייה לבתי מלון. לא יותר שילוב של מגורים ומלונאות בתא שטח אחד.</p>
ב.	קווי בנין	<p>1. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכדלקמן:</p> <p>2. לרח' וסרמן 0.5 מ', לרח' פוריה 1.0 מ'. קווי בנין צדדיים ולכוון השצ"פ בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>3. קווי בנין 0 בין תאי שטח 102, 103 המאפשרים חיבור מעל הרמפה.</p> <p>4. תותר הקמת גזוזטרות זיזיות שיבלטו מקו החזית עד 1.50 מ' לכל היותר ברח' וסרמן ורח' פוריה בתנאי שישאר מרווח פנוי למעבר בין המדרכה לתחתית הגזוזטרה שגובהו לפחות 4 מ'.</p>
ג.	גובה בנין ומספר קומות	<p>1. מספר הקומות המירבי המותר בכל מגרש הוא כמופיע בס"ק 4,5,6 כאן, כל תריגה מעל מספר זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה מירבי (ברוטו) לקומת מגורים – בהתאם למדיניות העירייה בזמן הוצאת ההיתר, גובה מירבי (ברוטו) לקומת מסחר ומבני ציבור עד 4.50 מ'. הגובה המירבי ימדד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה (ברוטו).</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לכל מגרש הוא כמסומן בתכנית הבינוי המנחה. תתאפשר סטייה של עד +/- 30 ס"מ לצורך תאום תכנוני.</p> <p>4. תא שטח 101 – עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומת גג חלקית (5) בנסיגה ע"פ נספח הבינוי + מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>5. תא שטח 102 – עד 5 קומות מלאות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומה 6 ו-7 בנסיגה ע"פ נספח בינוי + קומת גג (8) חלקית בפינת הרחובות וסרמן ופוריה, בנסיגה ע"פ נספח הבינוי + מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>6. תא שטח 103 – עד 4 קומות מלאות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומה 5 חלקית כולל נסיגות ע"פ נספח בינוי + קומת גג (6) חלקית כולל נסיגות ע"פ נספח בינוי + מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>7. מעל קומת הגג החלקית יותרו הקמת מתקנים טכניים בלבד. לא יותר שימוש אחר בקומת הגג העליונה.</p> <p>8. יותרו מעקות בנויים בגובה מירבי של 1.30 מ' מעל מפלסים המפורטים לעיל, למעט מעקות להסתרת מערכות באישור מה"ע.</p>

# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ



תכנית מס' תא/3929

### מלאושרות

מבא"ת 2009

<p>9. מס' הקומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 4 קומות ולפי הוראות תכנית ע-1.</p>		
<p>1. זכויות הבניה מעל לקרקע: שטחים עיקריים 275% משטח המגרש + 35% מהשטחים העיקריים לשטחי שרות (הכוללים ממ"ק/ממ"ד ולא כוללים מרפסות).                  2. לכל דירה יוסף שטח עיקרי של 12 מ"ר עבור גזוזטרה. זכויות אלו יותרו לצורך הקמת גזוזטרה בלבד, וניודן לכל צורך אחר יהווה סטייה ניכרת.                  3. זכויות הבניה כוללות 300 מ"ר למבנה ציבור וחצר בגודל 170 מ"ר, ועד 30 מ"ר מתוך סך שטחי השירות במגרש 102 (או במגרש הראשון עבורו יוגש היתר בנייה). בהתאם לטבלת זכויות בניה מס' 5.                  4. זכויות הבניה מתחת לקרקע: בהתאם לטבלה מספר 5.                  5. במקרה של סתירה בין השטחים המפורטים בסעיף זה להוראות טבלה 5, יקבעו הוראות טבלה 5.</p>	<p>זכויות בניה:</p>	<p>ד.</p>
<p>1. מס' יחידות הדיור המירבי למגרש ע"פ פירוט בטבלה מס' 5, וסה"כ עד 100 יח"ד.                  2. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהיה 65 מ"ר.                  3. שטח יח"ד מינימאלי עיקרי הינו 50 מ"ר.                  4. בסמכות מה"ע להתיר הקלה של עד 5 מ"ר לצורך חישוב השטח הממוצע של יחידות הדיור מסיבות תכנוניות. לא תותר הקלה מגודלן המזערי של הדירות (50 מ"ר עיקרי).</p>	<p>צפיפות ותמהיל דירות</p>	<p>ה.</p>
<p>1. עיצוב חזיתות המבנה כולל גודל ומיקום הגזוזטרה, חומרי הגמר, פיתוח השטח וגינון יקבעו במסגרת היתרי הבניה.                  2. נספח הבינוי קובע את הגובה המירבי, קווי הבנין המירביים והבלטת הגזוזטרה המירבית. חריגה מהוראות נספח הבינוי בנושאים אלו תהווה סטייה ניכרת.                  3. יתאפשרו בתי גידול לעצים בוגרים מעל למרתפים ע"פ נספח פיתוח.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב</p>	<p>ו.</p>
<p>1. לאורך הרחובות וסרמן ופוריה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל על מנת להבטיח רוחב מדרכה 3.0 מ' לרח' פוריה ו- 3.0 מ' לרח' וסרמן.</p>	<p>זיקת הנאה</p>	<p>ז.</p>
<p>1. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע-1.                  2. תכסית קומת מרתף טיפוסית בהתאם לדו"ח הדרולוג.                  3. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש, לטובת השהיית נגר עילי וחלחול, וכן שתילת עצים.                  4. מרתף החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית יקבעו זיקות הנאה שיאפשרו למבנים הסמוכים שיוקמו מעבר משותף במרתף החניה לצורך צמצום הכניסות למרתף במתחם.                  5. מעל למרתפים יש לאפשר בתי גידול לעצים בהתאם לתכנית הפיתוח. בית גידול לעץ יאפשר מצע גידול פנוי של 1X1X1 מ' לפחות.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>ח.</p>



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ



מב"ת 2009

תכנית מס' תא/3929

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה עוקריים כוללים (%)	מספר יחיד מירבי	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית מירבית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		מגורים ומסחר	שפי"פ
				שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני		
מגורים	1	101	494	3,918	2,032	-	489	275%	20	38	77%	4	גג+4	0	0.5/0	מגורים	שפי"פ
מגורים	2	102	866	9,779	5,072	-	1,220	275%	48	37	65%	4	גג+7	0	3.00	מגורים	שפי"פ
מגורים ומסחר	3	103	686	6,015	3,120	-	750	275%	32	42	70%	4	גג+5	0	1.00	מגורים ומסחר	שפי"פ
שפי"פ	-	301	2051	170	-	-	47	6.0%	-	-	-	-	1	-	שלימור קיים	שפי"פ	
				123	47												

**הערות:**

- קו בניה קדמי לרחובות וסרמן 0.5 מ', ולרח' פוריה 1.0 מ'.
- קו הבנין 0 (אפס) בקומת המרתף בגבולות לתאי השטח: 101,102,103,103.A,103.A.
- שטחי השירות מעל הקרקע כוללים שטחי ממ"ד / ממ"ק ולא כוללים שטחי מרפסות.
- גובה קומה בהתאם למדיניות העירייה בזמן הוצאת ההיתר.
- עד 30 מ"ר מתוך סך שטחי השירות במגרש 102 לאו במגרש עבור יונוק ההיתר הראשון) יוקצו עבור השטח הבנוי הציבורי (שפי"צ).
- שטחי מסחר - בהתאם לשטח שיכלל בחזית המסחרית בקומת הקרקע.
- ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות, בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 4.
- לשטח העיקרי למגורים יתווסף שטח למרפסות בהיקף של 12 מ"ר לרח' ד', בהתאם לסעיף 4.1.2 ד' 2.

עמוד 15 מתוך 25

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

01/05/2015

**אברהם כץ****שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ****6.1 הוראות לאיחוד וחלוקה**

6.1.1 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית בשטח המסומן כשטח לאיחוד וחלוקה בתשריט.

**6.2 מבנים להריסה ופינוי שטחים ציבוריים**

6.2.1 מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרקע.

6.2.2 פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי המגרשים יפנו את אותו חלק מהשטחים הציבוריים הנמצא בחזית מול מגרשיהם ובהתאם לנספח השלביות. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שלא ביצע את הפינוי בכוחות עצמו קודם הוצאת היתר הבניה על ידו.



**אברהם כץ****שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ****7. עקרונות, גורמים ושיקולים**

בבואי לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הנדונה, לקחתי בחשבון בין היתר גורמים ושיקולים אלו:

**7.1 מצב נכנס**

7.1.1 השווי במצב נכנס הינו ע"פ המצב התכנוני בתכנית 2606 (המפורטת לעייל).



ע"פ תכנית זו, החלקות (שטח "נטו" לאחר הפרשה לצרכי ציבור) הינן ביעוד "תעשייה ומלאכה", כאשר חלקות 9, 10, 12 הינן בתחום המיועד לרפרצלציה.

התחשיב הינו בשטח קרקע אקויוולנטי, כאשר כבסיס נלקח בחשבון שטח החלקות "נטו" ע"פ התכנית הנ"ל, שכן היעוד זהה לכל המגרשים ולכן אין צורך בהערכת השווי המוחלט.

7.1.2 השווי במצב נכנס חושב כקרקע ע"פ זכויות הבניה בתכנית 2606, שכן זהו השימוש המיטבי.



לגבי תרומת המבנים: המבנים מסומנים בתכ' 2606 להריסה והינם בשימוש חורג, כך שלא חושבה תרומתם לשווי.

**7.1.3 מקדמי שווי:**

בתחשיב ניתנו מקדמי שווי שונים בהתאם לפרמטרים של כל חלקה/מגרש, כדלקמן:

א. חלקות 13 + 14 - מקדם<sup>1</sup> 1.02 לאור פוטנציאל איחוד וקבלת זכויות של 200% במקום 160%.



ב. חלקות 9, 10, 12 - מקדם<sup>1</sup> 1.045 לאור פוטנציאל איחוד מחד ומאיך האיחוד לא מומש.

ג. מקדם מושע, כמפורט בפרק 8.



<sup>1</sup> בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהיתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת.



**אברהם כץ****שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ****7.2 מצב יוצא**

7.2.1 שווי הבסיסי במצב יוצא חושב כשטח אקווילנטי, ע"פ השטח העיקרי למגורים ולמסחר בתכנית 3929.

**7.2.2 מקדמי שווי:**

א. מגרש 102 - מקדם<sup>1</sup> 0.95 בגין גן ילדים.

ב. מקדם למס' קומות בבנין שעל כל מגרש - הבנין הגבוה ביותר - 1.07, בנין 5 קומות - מקדם<sup>1</sup> 1.03.

ג. מקדם מושעא - כמפורט בפרק 8.

**7.3 הקצאה**

7.3.1 ההקצאה נערכה בהתחשב בעקרון של "קרוב ככל האפשר", ע"פ החוק והתקנות.

7.3.2 מאחר והתכנון הינו ע"פ התכנית המאושרת 3929, מבלי אפשרות לשינוי, נוצרו בעלויות משותפות במגרשים.

7.3.3 בהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות הנ"ל, ההקצאה בגין זכויות ויטלי אברמוב ויורשי המנוח רפאל אברמוב בחלקות 9, 12 תרוכז במגרש 103. לכן, ההקצאה לחלקות אלו הינה במגרש 103.





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 8. ערכי שווי

להלן תחשיב ערכי השווי היחסי:

#### 8.1 מצב נכנס:

שווי יחסי	שטח אקוי (מ"ר)	מקדם חלקי חלקה	מקדמי התאמה (אקוי)					שטח קרקע נטו (מ"ר)	חלקה	
			סה"כ אקוי	מושע	מעל 750 מ"ר	איחוד וחלוקה	כניסה עורפית			פינתיות
11.24%	285.94	1/1	1.0176	0.9500	1.0000	1.0450	1.0000	1.0250	281	9
14.13%	359.38	1/1	0.9928	0.9500	1.0000	1.0450	1.0000	1.0000	362	10
18.29%	465.35	1/1	1.0250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0250	454	11
10.69%	271.99	1/1	0.9679	0.9500	1.0000	1.0450	0.9750	1.0000	281	12
31.35%	797.49	1/1	0.9690	0.9500	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	823	13+14
14.30%	363.88	1/1	1.0250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0250	355	15
100.00%	2,544.01	-	0	0	0	0	0	0	2,556	סה"כ

#### 8.2 מצב יוצא:

שווי יחסי	מקדם כללי	סה"כ שטח אקוי (מ"ר)	מקדם התאמה מיקום מסחר	מקדם התאמה מסחר	מקדמי התאמה (אקוי) למגורים					שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי מגורים	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מגרש	
					סה"כ אקוי	מושע	קיר משותף	מיקום	גן ילדים					מס' קומות
20.78%	0.9351	1,306.32	0.90	0.80	0.9600	1.0000	1.0000	0.9600	1.0000	1.0000	145	1252	1397	101
47.05%	0.9278	2,957.02	0.98	0.80	0.9369	0.9500	0.9800	0.9900	0.9500	1.0700	184	3003	3187	102
32.17%	0.9426	2,021.94	1.00	0.80	0.9589	0.9500	0.9800	1.0000	1.0000	1.0300	220	1925	2145	103
100.00%		6,285.28									549	6180	6729	סה"כ

### 9. הנני מצהיר בזה:

אני בעל ידע ונסיון רלוונטים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית ונסיוני.

אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.



ולראיה באתי על החתום

*א.כ.*



**אברהם כץ**  
מהנדס, שםאי מקרקעין







טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים לתכנית מס' תא' 1/3929

תשלומי איזון	תשלומי איזון	מבני זיגא				מבני נכס				נתוני המקרקעין				מס' סדר																		
		שטח מבני זיגא (מ"ר עקיף)	שטח מבני זיגא (מ"ר)	יחיד המדידה	היקפים במג"ר	שטח המבנה במג"ר	שם המבנה	המקשה במג"ר	מס' המבנה	שם המבנה	שטח המבנה במג"ר	היקף	שטח המבנה במג"ר		שם המבנה במג"ר																	
11.24%	706.59	2145	מגורים מסודר	3995	/	10000	775	103 103A	1	/	1	281	1	1	281	285.94	11.24%	103 103A	מגורים מסודר	3995	/	10000	775	103 103A	רשות הפתוח	469	7061	1				
3.89%	244.50	3187	מגורים מסודר שב"צ	756	/	10000	1262	102 102A	1	/	1	362	1	1	362	359.38	14.13%	102 102A	אלקרו פני	447	9912035	3912035	447	9912035	אלקרו פני	447	7061	2				
10.24%	643.38	2145	מגורים מסודר	3182	/	10000	775	103 103A	1	/	1	454	1	1	454	465.35	18.29%	103 103A	א.א.מ.נ.א. שירותי השמל לרכב במג"ר	514	512984659	512984659	514	512984659	רשות הפתוח	514	7061	3				
0.69%	43.10	3187	מגורים מסודר שב"צ	3552	/	10000	1262	102 102A	1	/	1	281	1	1	281	271.99	10.69%	102 102A	רשות הפתוח	455			455		רשות הפתוח	455	7061	4				
0.69%	43.10	3187	מגורים מסודר שב"צ	133	/	10000	1262	102 102A	7	/	320					17.45	0.69%	102 102A	גרינברג ירידה						גרינברג ירידה							
3.24%	203.64	1397	מגורים מסודר שב"צ	1559	/	10000	511	101 101A	45	/	320					112.15	4.41%	101 101A	רט אורלי						רט אורלי							
1.17%	73.54	3187	מגורים מסודר שב"צ	228	/	10000	1262	102 102A	45	/	320					112.15	4.41%	102 102A	רט משה						רט משה							
3.24%	203.64	1397	מגורים מסודר שב"צ	1559	/	10000	511	101 101A	45	/	320					112.15	4.41%	101 101A	רט משה						רט משה							
1.17%	73.54	3187	מגורים מסודר שב"צ	228	/	10000	1262	102 102A	45	/	320					112.15	4.41%	102 102A	רט משה						רט משה							
7.05%	443.31	3187	מגורים מסודר שב"צ	1370	/	10000	1262	102 102A	108	/	480					179.43	7.05%	102 102A	סיכבר ירידה						סיכבר ירידה							
6.30%	395.78	3187	מגורים מסודר שב"צ	1223	/	10000	1262	102 102A	20,088	/	100,000					160.20	6.30%	102 102A	שול ר.י. בעמ						שול ר.י. בעמ							
1.58%	99.08	3187	מגורים מסודר שב"צ	306	/	10000	1262	102 102A	16,092	/	320,000					40.10	1.58%	102 102A	מקומות גילית						מקומות גילית							
6.23%	391.75	3187	מגורים מסודר שב"צ	1211	/	10000	1262	102 102A	954,396	/	4,800,000					158.57	6.23%	102 102A	סוטרה במג						סוטרה במג							
7.15%	449.52	1397	מגורים מסודר	3441	/	10000	511	101 101A	1	/	2					181.94	7.15%	101 101A	רוז רות משה						רוז רות משה							
7.15%	449.52	1397	מגורים מסודר	3441	/	10000	511	101 101A	1	/	2					181.94	7.15%	101 101A	רוז אורלי						רוז אורלי							
			ש"פ	1	/	1	287	302										302	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו							
			ש"פ	1	/	1	110	303										303	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו							
			דרר טופעט	1	/	1	1	401										401	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו							
			דרר טופעט	1	/	1	21	402											402	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו						
			דרר קיימת	1	/	1	254	406											406	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו						
			דרר קיימת	1	/	1	20	407											407	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו						
			מגורים מסודר שב"צ	860	/	10000	1,262	102 102A											407 102 102A	עיריית תל-אביב יפו						עיריית תל-אביב יפו						
100.00%	6,285						3,241									2,544	100.00%										3,241	7061	5			

שם שמאי המקרקעין  
אברהם כץ

מספר רישיון  
150

תאריך  
3.4.2017

חתימת השמאי  
א.כ.