

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0159293

צפון מערב קרית שלום 2494 / א1

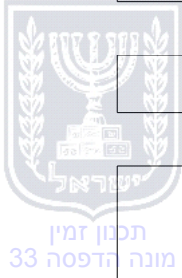
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
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

תכנית מספר 2494/1 "צפון מערב קרית שלום" קובעת כי תנאי למתן היתר בניה בתחומה הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה, (ועריכת תשריט איחוד וחלוקה). מטרת תכנית זו היא איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית 2494/1. איחוד וחלוקה שיאפשר מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

צפון מערב קרית שלום 2494 / א1

שם התכנית

507-0159293

מספר התכנית

151.692 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 6

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	178078
קואורדינאטה Y	664500

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב קרית שלום בצפון דרך קיבוץ גלויות, במזרח שכונת קרית שלום, בדרום שצ"פ ומרכז גורן גולדשטיין, במערב שצ"פ, ביה"ס לטבע והכנסיה הרוסית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	לבון פנחס		

שכונה קרית שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6969	מוסדר	חלק	81-120, 126-133	32
6970	מוסדר	חלק	47-71, 74-81, 87, 93, 110, 113	96, 109
6984	מוסדר	חלק	1-7, 12, 22	8-11, 15, 75, 85
7063	מוסדר	חלק	41-47, 64-65	40, 48
7065	מוסדר	חלק		46, 48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
03/11/2011	346	6314	על תכנית זו תחול התכנית הראשית 1/2494 על שינוייה לכל עניין למעט השינויים שצויינו בתכנית זו.	כפיפות	תא/ 1/2494
03/11/2011	346	6314	תכנית זו מהווה פירוט לתכנית 1/2494 לעניין איחוד וחלוקה ולעניין שינויים בחלוקת שטחי בניה לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה.	פירוט	תא/ 1/2494
07/10/2013	511	6669	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3922.	כפיפות	תא/ 3922



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות	16/08/2017	שמואל פן	15/08/2017	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	עקרונות שומה	16/08/2017	שמואל פן	15/08/2017	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20/11/2013	אילה רונאל	12/06/2013	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217162	03-5217462	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217087	03-5218244	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217087	03-5218244	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806	03-7280597	ronela@netvision.net.il
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603		תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	21	03-6871782	03-6876333	
שמאות מקרקעין	שמאי	שמואל פן	55		תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097111	03-6097222	info@spenn.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 ללא הסכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית 2494/1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 1.

ב. שינויים בחלוקת שטחי הבנייה לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 6), מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה

בתכנית ותוך שמירה על סה"כ יחידות הדזור:

- בתא שטח 3 הוקצו 43 יח"ד במקום 44 יח"ד

- בתא שטח 4 הוקצו 33 יח"ד במקום 32 יח"ד

- בתא שטח 7 הוקצו 141 יח"ד במקום 138 יח"ד

- בתא שטח 8 הוקצו 72 יח"ד במקום 74 יח"ד

- בתא שטח 10 הוקצו 73 יח"ד במקום 74 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		151.692	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מ"ר	מ"ר	מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,700	6,700
מגורים (יח"ד)	יח"ד	650	650
מגורים (מ"ר)	מ"ר	65,000	65,000
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,400	1,400

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	11A
דרך מאושרת	29A, 29B, 30A, 30B, 31A, 31B, 31C, 32, 33A, 33B, 34A, 34B, 35, 36, 28
מבנים ומוסדות ציבור	1B, 13A, 13B
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12
מגורים ב'	3, 2
מגורים ג'	1A, 4A, 4B, 5, 6
מגורים ד'	9A, 9B, 10A, 10B, 8, 7
ספורט ונופש	27A, 27B
פארק / גן ציבורי	38A, 38B
שטח ציבורי פתוח	4C, 15, 16, 17A, 17B, 17C, 18A, 18B, 18C, 20, 22, 23, 24A, 24B, 26, 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	38A
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	34A, 36, 28
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	1A
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	24A, 16, 15
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	29A
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	13A
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	27B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	17A, 18A, 20, 26
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	38A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	18A, 18B, 18C
חזית מסחרית	מגורים ג'	4A, 4B
חזית מסחרית	מגורים ד'	7
חניה	שטח ציבורי פתוח	4C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	33A, 33B, 34A
מבנה להריסה	מגורים ב'	3, 2
מבנה להריסה	מגורים ג'	4A, 4B, 5
מבנה להריסה	מגורים ד'	10A, 10B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	17A, 17B, 18A, 18B, 22, 24A
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	13A, 13B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	4A, 4B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	9A, 9B, 10A, 10B
מגרש המחולק לתאי שטח	ספורט ונופש	27A, 27B
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	30A, 30B
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	38A, 38B
ציר	דרך מאושרת	30A, 34A
ציר	פארק / גן ציבורי	38A
ציר	שטח ציבורי פתוח	18A, 18B, 24A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	11A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	29A, 29B, 30A, 30B, 31A, 28, 31B, 31C, 32, 33A, 33B, 34A, 34B, 35, 36
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1B, 13A, 13B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1A, 4A, 4B, 5, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	9A, 9B, 10A, 10B, 8, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	27A, 27B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	38A, 38B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4C, 15, 16, 17A, 17B, 17C, 18A, 18B, 18C, 20, 22, 23, 24A, 24B, 26, 37
שטח להשלמה	דיור מיוחד	11A
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	1B

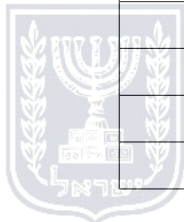
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	149.24	0.10
דרך מאושרת	28,019.62	18.49
מבנים ומוסדות ציבור	3,184.99	2.10
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,264.57	0.83
מגורים ב'	6,197.16	4.09
מגורים ג'	8,475.4	5.59

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.73	7,169.11	מגורים די
6.53	9,889.63	ספורט ונופש
35.81	54,272.77	פארק / גן ציבורי
21.73	32,927.05	שטח ציבורי פתוח
100	151,549.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

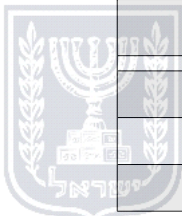
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1
4.3.2	הוראות
4.4	דיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	השימושים הקבועים בתכנית 2494/1
4.4.2	הוראות
א	הסדרת שטח/ מקרקעין סימון מהתשריט: שטח השלמה מגרש השלמה 11A עבור ירשם בנאמנות ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא זכויות בניה עד להעברתו לבעלי חלקות 72 ו-73 בגוש 6970
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1.
4.5.2	הוראות
	מגרש 1B מהווה חלק מהמגרש הראשי בתכנית תא/ 3922 ויחולו בו הוראות תכנית תא/ 3922.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.6.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1 ויחולו הוראות תכנית תא/ 3922.
4.7.2	הוראות
4.8	ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

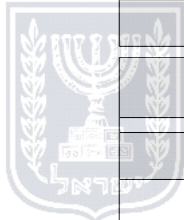


תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

ספורט ונופש	4.8
שימושים	4.8.1
ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1	
הוראות	4.8.2
פארק / גן ציבורי	4.9
שימושים	4.9.1
ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1	
הוראות	4.9.2
דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית 2494/1 ויחולו הוראות תכנית תא/ 3922.	
הוראות	4.10.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
				(2)				(1) 1767	13A, 13B		מבנים ומוסדות ציבור
				(2)				1422	1B		מבנים ומוסדות ציבור
				(2)				1255	12		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				(2)				(1) 9890	27A, 27B		ספורט ונופש
								148	11A		דיר מיוחד
(2)	(3) 6	68	294	11055	2720		1496	6839	3761	1A	מגורים ג'
(2)	(3) 6	82	324	13312	3280		1804	8228	4112	2	מגורים ב'
(2)	(3) 6	43	338	7065	1780		968	4317	2090	3	מגורים ב'
(2)	(3) 9	33	609	5837	1280		868	(4) 3689	(1) 958	4A, 4B	מגורים ג' ומסחר
(2)	(3) 6	32	276	5164	1280		704	3180	1871	5	מגורים ג'
(2)	(3) 6	32	273	5154	1280		704	3170	1890	6	מגורים ג'
(2)	(3) 19	141	793	23957	5520		3386	(5) 15051	3018	7	מגורים ד' ומסחר
(2)	(3) 19	72	849	11797	2960		1628	7209	1390	8	מגורים ד'
(2)	(3) 19	74	849	11996	2960		1628	7408	(1) 1388	9A, 9B	מגורים ד'
(2)	(3) 19	73	855	11897	2960		1628	7309	(1) 1391	10A, 10B	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- מגרש השלמה 11A ירשם בנאמנות ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא זכויות בניה עד להעברתו לבעלי חלקות 72 ו-73 בגוש 6970.
- גובה וקווי הבנין יהיו עפ"י התכנית הראשית.
- גודל ממוצע ליח"ד במגרש, יקבע לפי סך שטח עיקרי חלקי מספר יח"ד בכל מגרש, בהתאם לטבלאת איזון השמאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגרש בניה אחד.

(2) עפ"י התכנית הראשית.

(3) עפ"י התכנית הראשית.

(4) 400 מ"ר מיועדים לקומת המסחר בקרקע.

3289 מ"ר מיועדים למגורים..

(5) 1000 מ"ר מיועדים לקומת מסחר בקרקע.

14051 מ"ר מיועדים למגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

האחוד וחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם לפרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

יחול סעיף 6.7 בתכנית 2494/1

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

יחול סעיף 6.12 בתכנית 2494/1

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יחולו שלבי ביצוע על פי הוראות תכנית 2494/1	

7.2 מימוש התכנית

על פי הוראות תכנית 2494/1



SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים
ניהול מקרקעין, הנדסה

- 1 -

**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.



רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL: 03-6097222 פקס:
e-mail: spenn@netvision.net.il

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

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

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

e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'

שמאות מקרקעין, בנין ערים
 ניהול מקרקעין, הנדסה

- 4 -

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

רחי 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

רחמי מורייל 10, תל-אביב 62481

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

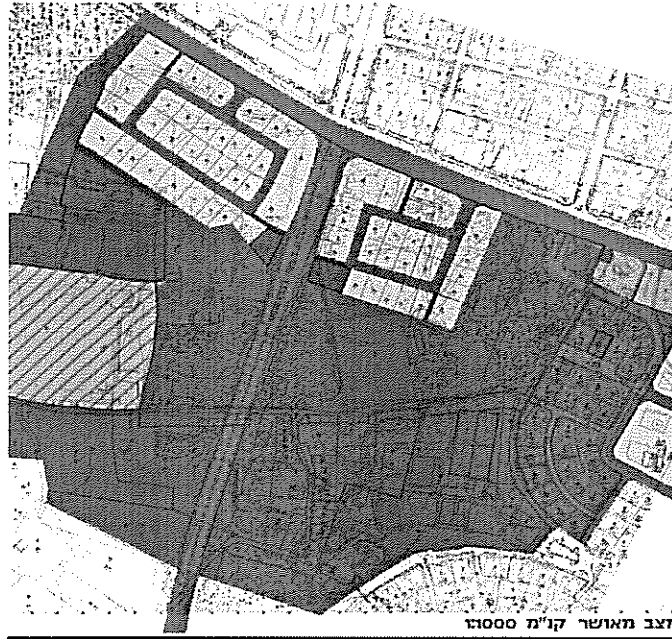
שינוי יעודי הקרקע הקיימים : מגורים, אזור לבנייני צבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך קיימת ודרך מוצעת ליעודים הבאים : מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטחים לבנייני ציבור, פארק, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים.

קביעת יעודי קרקע וזכויות בנייה כמפורט להלן :

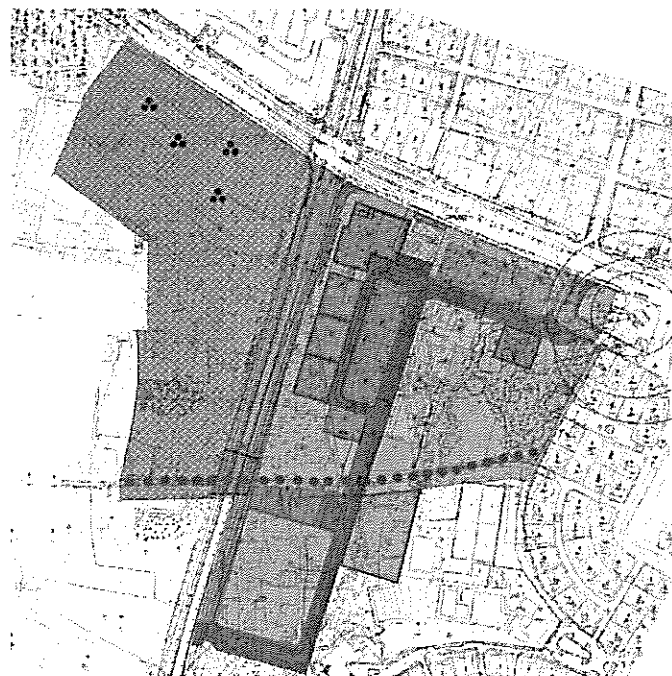
- א. קביעת שטח למגורים ד' בתכליות מגורים, שטחי מסחר בהיקף של 37,000 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים, שהם 360 יח"ד וקביעת חזיתות מסחרית.
- ב. קביעת שטח למגורים ג' בתכליות מגורים בהיקף של 16,800 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים, שהם 164 יח"ד.
- ג. קביעת שטח למגורים ב' בתכליות מגורים, בהיקף של 12,600 מ"ר 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'י מהרז"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:
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, 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 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 ואתרים 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 תניה לדיירים ומחסנים לדיירים. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ויהוו יחידת רישום אחת עם הדירות וואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL: 03-6097222 פקס:

e-mail: spenn@netvision.net.il

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 מגוננים 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 מגוננים 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

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

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