

5/

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 11 ינואר, 2022  
מספרנו: 26337/2021 ז

לכבוד

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

**הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכנית מתאר תא/4444, תכנית מתאר תא/3700 והתכניות המפורטות הנגזרות מהן - גוש: 6896 חלקה: 204 חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים**

בהתאם להחלטת בית משפט השלום בהרצליה מיום 20.8.2021, בעניין הי"פ 64975-09-16, הגוש הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח', נתבקשתי על ידי המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896), חלקה 204 בגוש 6896 (להלן "חלקה 204"), לקבוע את השווי היחסי של זכויות חלקה 204 בתחומי תמ"ל 3001 (מתחם אשכול) והתכנית המפורטת השניה בתא/4444 וכן במתחמים 2 ו-4 בתכנית מתאר תא/3700.

להלן חוות דעתי.

#### 1. מטרת חוות הדעת

אומדן השווי היחסי של זכויות חלקה 204 בתחומי תמ"ל 3001 (מתחם אשכול) והתכנית המפורטת השניה בתא/4444 וכן במתחמים 2 ו-4 בתכנית מתאר תא/3700. בהחלטת בית המשפט התבקשתי להתייחס למקדמים הנדרשים, ובכללם:

- א. גודל היחידות השונה בין יחידות הדיור האקויוולנטיות בתכנית 3700 ובתכנית 4444.
- ב. זמינות יחידות הדיור בתכניות הנ"ל.
- ג. השפעת המיקום ככל שיש כזה.
- ד. שווי הזכויות במתחם אשכול ביחס לשווי הזכויות במתחמים האחרים.

#### 2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

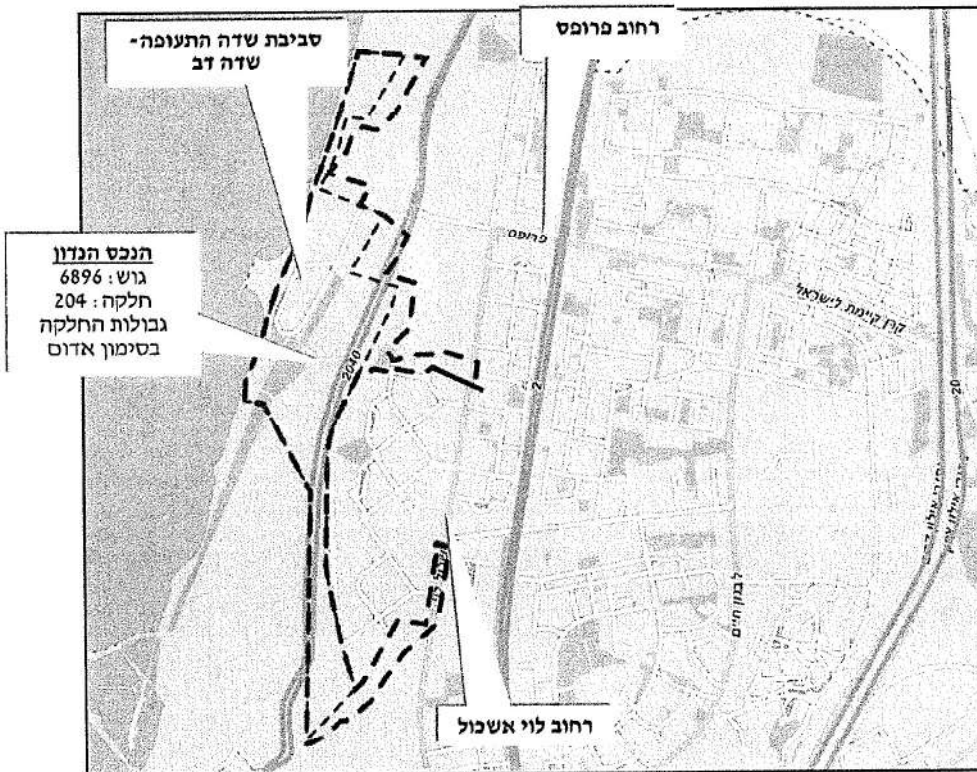
### 3. תאור הסביבה והחלקה

#### 3.1. תאור הסביבה

אזור בצפון מערבה של העיר תל אביב, בסמוך לרצועת חוף הים, הכולל שטח, ששימש בעבר את מסלולי ומתקני שדה התעופה דב (שפונה לאחרונה), מתחם החניה של חוף תל ברוך ושטחים לא מפותחים. המתחם מצוי ממערב לרחוב לוי אשכול ומצפון לרחוב שי עגנון וגובל ממערב בחוף הים ומצפון בגבול תכנית מאושרת תא/3700.

המתחם גובל בשכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה למגורים – שכונת נופי-ים, רמת אביב החדשה ותוכנית ל'.

#### להלן תרשים סביבת הנכס<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב-יפו.

**3.2. תיאור החלקה**

חלקה 204 בגוש 6896 מהווה חלקה בשטח רשום של 503,981 מ"ר בעלת צורה לא רגולרית.

חלקה הצפונית של החלקה, בשטח של 67,650 מ"ר<sup>2</sup> מהווה שטח לא מפותח עליו חלה תכנית תא/3700.

יתרת שטח החלקה - 436,331 מ"ר<sup>2</sup>, נכללת בשטח תכנית תא/4444.

החלקה כוללת שטח מגרש חניה סלול המשמש את חוף הרחצה תל ברוך, שטח המשמש את חברת החשמל ושטח ריק ולא מבונה, ששימש בעבר את מסלולי ומתקני שדה התעופה דב.

<sup>2</sup> על פי טבלת ההקצאות של תוכנית תא/3700.

<sup>3</sup> שטח החלקה הרשום בניכוי שטח החלקה הכלול בתכנית תא/3700, כמפורט: 67.65 דונם (שטח החלקה הכלול בתכנית תא/3700) - 503.981 דונם (שטח החלקה הרשום) = 436.331 דונם.

#### 4. מצב תכנוני

##### 4.1. תכנית מס' 628

4.1.1. דבר אישורה של תכנית 628 פורסם בי.פ. 1061 מיום 02.01.1961.

##### 4.1.2. מטרת התכנית:

לתכנן מחדש את השטחים מערבה לדרך חיפה ע"י קביעה יחידות שכנות ד', ה' ולתקן בהתאם לכך את תכנית המתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.

##### 4.1.3. תיקון התכנית הראשית:

א. תכנון רשת דרכים חדשה כמסומן בתשריט.

ב. אתור אזורי תכנון כגון: אזורי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניינים ציבוריים, מגרשים מיוחדים, מגרשים מיוחדים לשירותים, מרכזים מסחריים ויחידות מסחריות וכמסומן בתשריט.

ג. תיקון הגבול הצפוני כמסומן בתשריט.

4.1.4. במסגרת התכנית מוגדר מגרש מס' 24 כ"מגרש מיוחד" - שטח חברת החשמל לישראל.

##### 4.2. תכנית מס' תא/1111

4.2.1. דבר אישורה של תכנית תא/1111 פורסם בי.פ. 1515 מיום 27.03.1969.

##### 4.2.2. מטרת התכנית:

לתכנן מחדש את השטחים מערבה לדרך חיפה ולשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסם בי.פ. מס' 278 מיום 19.3.53 ואשר תקרא להלן "תכנית הראשית" על שינויה.

##### 4.2.3. התכנית קובעת אזורי מגורים ואזורי פיתוח שפת הים, כמפורט:

- קביעת אזורי מגורים וחלוקתם לרובעים בצד המזרחי של המשכו המתוכנן של רח' אבן גבירול (רח' 2040).

- קביעת אזורי פיתוח שפת הים בקטע שממערב לרח' אבן גבירול עד לים.

##### 4.2.4. באזור פיתוח שפת הים נקבעו אזורי משנה:

##### אזור משנה א':

בשטח זה יתוכננו ותותר בניית בנייני ומתקני מסחר, בידור, מלונות והארחה. התכליות המותרות בו יהיו דומות לתכליות אזור מסחרי בתכנית הראשית.

##### אזור משנה ב':

בשטח זה יתוכננו ותותר בניית בנייני ומתקני קייט, נופש, מלונאות והארחה. כן תותר באזור הזה בניית בנייני מגורים מיוחדים כגון דירות סוף שבוע.

##### אזור משנה ג':

השטח הזה מיועד כשטח ציבורי פתוח, שטח הים וישמש כחוף רחצה וקייט. בשטח הזה ולכל אורכו תשמר רצועת חוף ברוחב שלא פחות מ- 50 מ' (להוציא את המקומות בהם מצוק הגבעות קרוב יותר) המיועדת למתרחצים ונופשים בלבד, וכל



מבנה קבע או ארעי לא יותר בה. התכליות המותרות (פרט לרצועת החוף) – קיוסקים, מתקני רחצה, קייט ונופש, מלתחות ובתי שימוש ציבוריים.

רצועת חוף הים ברוחב של 50 מ' (להוציא את המקומות בהם מצוק הגבעות קרוב יותר) תירשם על שם המדינה ותוכר לעיריית תל אביב בדמי חכירה מינימליים כשטח ציבורי פתוח.

4.2.5 צפיפות המגורים לכל רובעי המגורים:

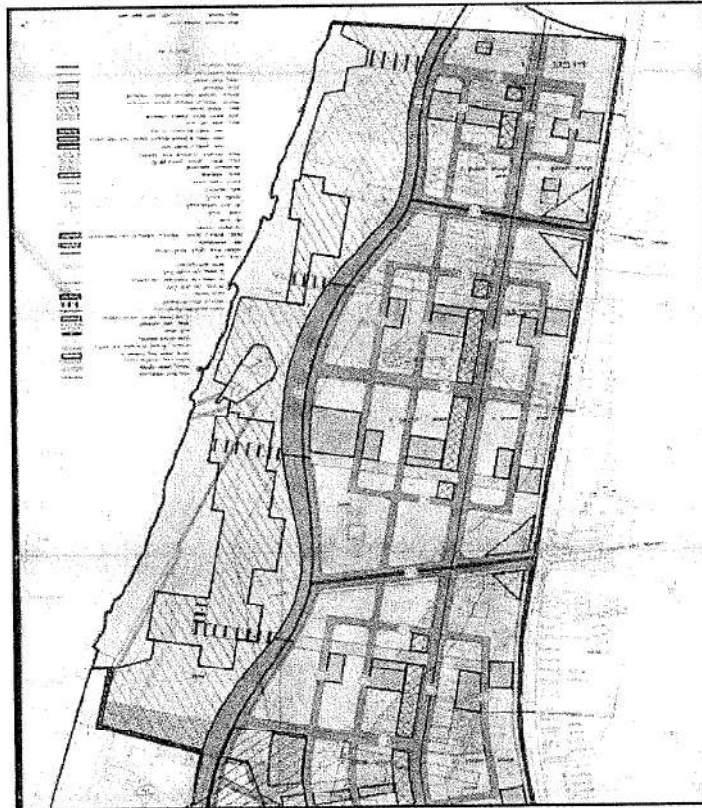
צפיפות הדיור לכל שטח רובעי המגורים בשטח התכנית לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

שטחי הבניה המסחריים יחושבו כמפורט- 70 מ"ר בניה של שטח מסחרי כשווים ליחידת דיור אחת.

4.2.6 תכנון לא סופי:

לתכנית צורף תשריט המהווה הנחיות תכנון בלבד. התכנית קובעת כי התכנון המפורט יקבע בתוכניות מפורטות.

4.2.7 להלן תשריט התכנית:



**4.3. תכנית מס' ל'1**

4.3.1. דבר אישורה של תכנית ל'1 פורסם בי.פ. 3565 מיום 12.06.1988.

**4.3.2. מטרת התכנית**

תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר "ל" ולקבוע יחיד ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות.

**4.3.3. שינוי לתכנית הראשית "ל"**

קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר, לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין. שטח הרצפות בבניין יכלול שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

**4.4. תכנית מתאר מס' ע-1 מרתפים**

4.4.1. דבר אישורה של תכנית ע'1 פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

4.4.2. תכנית מתאר החלה על כל מרחב תכנון תל אביב ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

4.4.3. התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף, פרט לבתים צמודי קרקע, בתכנית של עד 80% משטח המגרש. תותר הקמת קומות המרתף עד גבולות מגרש בתנאים.

4.4.4. בנוסף, תותר, בתנאים, הקמת 4 קומות מרתף נוספות לתניה ושטחי שירות כלליים.

4.4.5. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

4.4.6. התכליות המותרות - שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים.

4.4.7. התכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים במרתף בשטח מרבי של 12 מ"ר ליחיד וכן הצמדת חלק מקומת המרתף העליונה לדירות בקומת הקרקע (עד לקונטור הדירות).

**4.5. תכנית מתאר מס' ג'1 – גגות**

4.5.1. דבר אישורה של תכנית ג'1 פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

**4.5.2. מטרת התכנית**

א. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים.

ב. לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994.

**4.5.3. הוראות התכנית**

א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.

ב. הגדלת תכנית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו,

כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

- ג. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
- ד. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בניה לעליות גג.
- ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.
- ו. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
- ז. תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים התנאים הבאים:
- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
  - חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו.
  - חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
  - גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.
  - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תוכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.
- ח. בבנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר כאשר שטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו- הקטן מבניהם.
- ט. בבנייה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בניית חדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הגג.
- י. בבנייה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על דירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר וסך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.
- יא. בשכונות עבר הירקון- רבעים 1 ו-2- בכל תוכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג על פי תכנית זו.
- שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתוכנית הראשית ולא יקנה אישור לתוספת יחיד על הגג.

#### 4.6 תכנית מתאר 3700 - "צפון מערב העיר"

4.6.1 דבר אישורה של תכנית המתאר מס' 3700 פורסם בי.פ. 6967 מיום 15.1.2015 .

4.6.2 שטח התוכנית : כ- 1,900 דונם.

#### 4.6.3 מטרת תכנית

תכנון רובע עירוני חדש בצפון- מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירה סביבה ידידותית ואיכותית.

#### 4.6.4 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בניה למגורים בהיקף שבין 11,480 יח"ד לבין 12,980 יח"ד, עפ"י החלוקה הבאה:

1. 8,320 יח"ד רגילות בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר ליח"ד.
  2. 1,000 יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר ליח"ד.
  3. מתן אפשרות לחלוקה של עד 1,500 יח"ד רגילות לקבלת עד 3,000 יח"ד קטנות נוספות.
  4. דיור בהישג יד בהיקף של 2,160 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר ליח"ד.
  5. אפשרות של המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר ו/או תעסוקה.
- ב. קביעת זכויות בניה למלונאות בהיקף של 60,000 מ"ר שטח עיקרי להקמת 1,500 חדרי מלון לפחות, וקביעת הוראות להקצאת מגרשים למלונאות ונופש בשיעור של- 30% מתוך המגרשים שבייעוד מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש.
- ג. קביעת זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של- 147,416 מ"ר ולמסחר בהיקף של- 67,738 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. הקצאת כ- 200 דונם להקמת בנייני ציבור, וקביעת הוראות ברמה מפורטת ל- 2 מגרשים של מבני ציבור ראשיים המהווים את קריית החינוך, והקצאת שטח לספורט עבור מתקני ספורט בהיקף של עד 3,000 מושבים.
- ה. חלוקת השטח לחמישה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבניה וקביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש באופן נפרד ובלתי תלוי ביניהן.

#### 4.6.5 שטח חלקה 204 הכלול בתכנית 3700 - 67.65 דונם.

#### 4.6.6 מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה:

לתוכנית מצורף נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בניה בתוכנית, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן "נספח העקרונות").

#### מטרות המסמך

- א. קביעת נוהל ועקרונות הסדרת זכויות הבניה בתוכנית המתאר בשני שלבים.
- ב. תכנית 3700 מחולקת לחמישה מתחמי תכנון 3700/1 - 3700/5 שיקודמו לאחר אישורה של תכנית המתאר כתוכניות מפורטות עצמאיות ובלתי תלויות.

- ג. בשלב ראשון נקבעו עקרונות שומה ולוחות הקצאת זכויות אקוויוולנטיות ליחיד "רגילות" (120 מ"ר עיקר), מתייחסות לחלקות ולתמורות שיתקבלו ב- 5 מתחמי תכנון.
- ד. שלב שני של הקצאת הזכויות לבעלים, על פי היעודים הפרטניים ובהתאם לחלוקה למגרשי הבניה בכל אחד ממתחמי התכנון ייעשה במועד הכנתן של התוכניות המפורטות.
- ה. קביעת מאפיינים של תכנית מפורטת בנושא ניווד חלק מזכויות הבניה במתחם 3700/1 למתחמים אחרים בהתאם לכללים מנחים.
- ו. קביעת נוהל ועקרונות הסדרת זכויות בניה באזורים שונים של בניה קיימת- עפ"י מסמך עקרונות השומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה שהוכן ע"י השמאי שמואל פן, כחלק מתכנית ת.א/3700, הכולל טבלת הקצאות עפ"י יחיד אקווי למתחמי התכנית, נקבע כי מתוך 67,650 מ"ר מחלקה 204 הנדונה, נכללו בטבלת ההקצאות המקצה זכויות, רק 32,539 מ"ר. שטח של- 35,111 מ"ר לא נכלל בטבלה ולא הוקצו בגינו זכויות וזאת עקב ייעודו בתכנית 1111 בשטח שפת ים.
- ז. לחטיבת הקרקע הנ"ל בשטח של- 32,539 מ"ר, הוקצו 324.82 יחיד אקווי בתכנית.
- ח. הערה: בעקבות הסדר פשרה בין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6869) לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, שקיבל תוקף של פס"ד בבית המשפט השלום בת"א-יפו, ביום 19.0.7.2016, הוסכם על תוספת של- 17.5 יחיד אקווי שיוקצו לחלקה 204 במתחם 4 בתכנית 3700, מעבר לזכויות שהוקצו במקור לחלקה בטבלת ההקצאות בתכנית.
- מכאן, שסה"כ יחיד אקווי המוקצות לחלקה 204 במסגרת תכנית 3700 הינו- 342.32 יחיד אקווי (הקצאת יחיד לחלקה 204 תינתן במתחמים 2 ו-4).

#### 4.6.7. הוראות כלליות של התכנית

##### הוראות כלליות לאזורי המגורים-

##### תכליות מותרות

- מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת קרקע.
- בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, בחזית לרחובות הראשיים, יותרו בנוסף שימושים של מסחר, משרדים למקצועות חופשיים, ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים.
- בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובמקרים מסוימים בקומת הגג, יותרו בנוסף לכך, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה וכיו"ב (להלן: "שטחי הרווחה"), שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
- כמו כן, יותרו בקומת קרקע או במרתפים חדרים/מתקנים לפינוי אשפה מרכזי ולמחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים.
- במרתפים יותרו בנוסף לאמור לעיל שימושים בהתאם לתוכנית מתאר מקומית "ע-1".
- לא תותרנה תחנות תדלוק מסוג שהוא.

#### 4.6.8. זכויות בנייה

שטחים עיקריים - 120 מ"ר ליחיד רגילה

60 מ"ר ליחיד קטנה

60 מ"ר ליחיד בר השגה

בנוסף לשטחים אלה יותרו בכל בנין מגורים שטחי רווחה בקומת הקרקע בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של מ"ר שטח עיקרי ליחיד. לא ניתן יהיה להמיר ואו לצרף שטחים אלה לזכויות הבנייה לשימוש מגורים.

בנוסף לכך, בתוכניות המפורטות ניתן יהיה להתיר מרפסות בשטח של 10-15 מ"ר שטח עיקרי לכל יחיד.

שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין -30% מהשטחים העיקריים ליחיד הכוללים שטחי רווחה משותפים.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין- עפ"י הוראות תוכנית "ע-1" מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

מעבר לשטחים המותרים לבניה המפורטים מעלה יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר "ג-1" גגות תל - אביב יפו.

#### 4.6.9. הוראות נוספות

התוכנית קובעת בין השאר הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה (שדה דב), הגבלות לשימושי קרקע באזורים החשופים לרעש מטוסים והוראות בדבר "בניה ירוקה".

**4.7. תכנית מופקדת - תא/מק/3700/2 (507-0469593)**

4.7.1. דבר הפקדתה של תכנית תא/מק/3700/2 (507-0469593) פורסם בי.פ. 7722 מיום 07.03.2018.

4.7.2. מטרת התכנית:

קביעת פריסת ייעודי ושימושי קרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי והפיתוח מכוח התכנית הראשית תא/3700.

4.7.3. עיקרי הוראות התכנית:



1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700.
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים בהתאם לתא/3700.
3. קביעת שטחי הבניה בחלוקה לפי השימושים, בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים.
4. פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות ופריסת זכויות לתעסוקה.
5. הוספת שימוש מסחר במגרשים בייעוד למגורים.
6. העברת זכויות בניה בשימושים למסחר ו/או לתעסוקה בין ייעודי הקרקע הכוללים מסחר ו/או תעסוקה.
7. הגדלת שטחי שירות למגורים מ-30% ל-40% מהשטח העיקרי.
8. קביעת כמות יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בהישג יד ופריסתן לפי תאי שטח.
9. קביעת הוראות לפיצול יחיד רגילות ליחידות דיור קטנות.
10. קביעת קווי בניין.
11. קביעת מספר קומות בהתאם למגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב.
12. קביעת מספר הקומות, ללא שינוי סך שטחי הבניה המותרים, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב.
13. קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות לרישום זיקות הנאה לציבור.
15. תוספת הוראות לעניין מתקני תשתית עירוניים במגרשים בייעוד ציבורי.
16. קביעת הנחיות למבני ציבור ולשטחי ציבור.
17. קביעת הוראות למתקני תשתית במגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים.
18. קביעת הוראות לפיתוח כיכרות ציבוריות בשטחי מבני הציבור ופארק לינארי לאורך גבולה הצפוני של התכנית וכן שדרות ורחובות.
19. קביעת הוראות מנחות לתנועה וחניה ולהקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.
20. קביעת הוראות מנחות לבניה ירוקה, ניהול נגר והנחת תשתיות התואמות אמות מידה של בניה מקיימת.

## 4.7.4. להלו החלקים הרלבנטיים מטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע :

יעוד	שימוש	תאי שטח	נחל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מפל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת				צד-י ימני	צד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים מסחר תעסוקה	תעסוקה	100	5414	5000	12500	(1)	0	(2) 75	(3) 7	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר תעסוקה	מסחר	100		2722	6805								
מגורים מסחר תעסוקה	תעסוקה	101	2863	2520	6300	(1)	0	(2) 65	(3) 7	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר תעסוקה	מסחר	101		1440	3600								
מגורים מסחר תעסוקה	מגורים	102	4869	4032	10080	(5)	84	(6) 60	(3) 6	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר תעסוקה	מסחר	102		380	950								
מגורים מסחר תעסוקה	מגורים	103	2869	4032	10080	(5)	(7) 96	(6) 65	(3) 9	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר תעסוקה	מסחר	103		420	1050								
מגורים מסחר תעסוקה	מגורים	104	1586	2112	5280	(5)	(9) 50	(8) 65	(3) 9	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר תעסוקה	מסחר	104		198	495								
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים	200	2566	2016	5040	(5)	(11) 42	(10) 55	(12) 6	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים תעסוקה ותיירות	מסחר	200		102	254								
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים	201	2683	1872	4680	(5)	(13) 39	(10) 55	(12) 6	(4)	(4)	(4)	(4)



יעד	שימוש	תאריך שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (סמל ותא שטח)	מספר יחיד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מלל הבנייה הקובעת		מרחות לבנייה הקובעת					צידד- ימני	צידד- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	201		245	98									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	202	3099	5400	2160		(5)	(14) 47			6 (12)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	202		244	98									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	203	3315	6960	2784		(5)	(16) 59			7 (12)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	203		261	105									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	תעסוקה	203		190	76									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	204	1996	6600	2640		(5)	(17) 61			10 (3)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	204		485	194									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	205	1922	6600	2640		(5)	(17) 61			10 (3)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	205		485	194									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	206	1887	6600	2640		(5)	(17) 61			10 (3)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	206		485	194									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	207	1731	6600	2640		(5)	(17) 61			10 (3)	(4)	(4)	(4)
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מסחר	207		477	191									
מגורים ותעסוקה ותחבורה	מגורים	208	1446	6000	2400		(5)	(19) 70			10 (3)	(4)	(4)	(4)

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 ברשת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו, יותרו בכל בניין מגורים שטחי דווחה בקומת הקרקע, בקומה שמעליה, במרתפים ובנקודים מסוימים בקומת הגג, במעלות מיוחדות של כל הדוורים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים לחי"ד. לא יותן זהה להגדרה מאו לצדף שטחים אלו לזכויות בניה לשימוש מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי הגוזזות האחרות הנותרים בחוק, תותר תוספת זכויות לנורמות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד בשטח במלל 81 מ"ר (עיקר) ועד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח הקטן מ- 80 מ"ר (עיקר). האישור מותנה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעון שלא יותן יהיה לסוגר את המרפסת.
- ג. בנוסף למפורט בטבלה זו תותר בניה לפי תכנית תמ"א 1/4 ובכפוף למגבלות הגובה וליתר הוראות תכנית זו.
- ד. בעת הסרת מגבלות גובה הבניה הטבעיות מקיימו של שדה התעופה דב, תותר תוספת קומות עד 15 קומות וכולל קומת קרקע במגושי המגורים השונים לאורך הפארק הליטאי והמשך אבן גבירול. שאר המגושים תותר תוספת קומות בהתאם לתכנית המתאר ו-5000. תוספת הקומות בהערה זו יהיה ללא שינוי חקף השטח הכולל הנתון לבניה.
- ה. שטחי מעברים כגון מרחות לרמפות, גשרים ודרכים וכן שטחי סלילת לא יחשבו במסגרת שטחי הבניה בשטחים ציבוריים פתוחים והיו מעב"קום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית תמ"א/1.
- (2) הערך מותאם לא מנתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 100%.
- (3) מילל קומות קרקע. עם הסרת הגבלות הגובה תותר בניה עד 15 קומות כולל קרקע.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עפ"י תכנית תמ"א/1.
- (6) הערך מותאם לא מנתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 75%.
- (7) יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (8) יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (9) הערך מותאם לא מנתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 70%.
- (10) יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (11) יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (12) יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (13) הערך מותאם לא מנתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 60%.
- (14) יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.

- (12) כולל קומת קרקע.  
 (13) 39 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (14) 43 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 4 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (15) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 65%.  
 (16) 57 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 2 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (17) 49 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 12 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (18) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 80%.  
 (19) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 90%.  
 (20) 41 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 18 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (21) 37 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 16 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (22) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 85%.  
 (23) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר. 13 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (24) 36 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 14 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (25) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 13 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (26) 31 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (27) 40 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (28) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (29) 32 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (30) 36 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (31) 43 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (32) 47 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (33) בניין מורחב - 7 קומות כולל קומת קרקע.  
 בניין מערבי - 8 קומות כולל קומת קרקע.  
 עי"י נסמך בניו.  
 (34) 75 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.  
 (35) 164 יחיד כדובר בהישג יד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.  
 (36) עי"י תכנית תאצי.

#### 4.7.5. לוח הקצאה ואיזון:

##### מצב נכנס-

על פי טבלת ההקצאות מספר יחיד האקווי המוכרות לחלקה 204 הינו 337.58 יחיד אקווי המהוות שווי יחסי מכלל המתחם בשיעור של- 18.09%, מסך של- 1,866.2 יחיד אקווי.

##### ההקצאות-

להלן פירוט מגרשי התמורה שהוקצו לזכויות הרשומות ע"ש מדינת ישראל בחלקה 204:

שוי יחיד אקווי לבעלי הזכויות	יעוד המגרש	שווי יחיד אקווי למגרש	חלק במגרש ב-%	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש
15.9	מגורים, מסחר ותעסוקה	153.04	10.39%	5,414	100
50.91	מגורים, מסחר ותעסוקה	72.24	70.47%	2,863	101
75.23	מגורים, תעסוקה ותיירות	75.23	בשלמות	1,996	204
79.19	מגורים, תעסוקה ותיירות	79.19	בשלמות	1,922	205
79.19	מגורים, תעסוקה ותיירות	79.19	בשלמות	1,887	206
79.19	מגורים, תעסוקה ותיירות	79.19	בשלמות	1,731	207
379.61					סה"כ שווי יחיד אקווי לבעלי הזכויות:

**הערה:** על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יח"ד אקווי הנ"ל משקף 18.09% מסך הזכויות במצב היוצא במתחם. על פי נספח נתוני תאי שטח במצב חדש בשומת עורכי הטבלה, במתחם סה"כ 1,866.18 יח"ד אקווי בסיסיות (לפני התאמה למקדמי איזון פנימיים). 18.09% מ- 1,866.18 יח"ד אקווי מהווים כ- 337.58 יח"ד אקווי בסיסיות, משקל זהה לשווי במצב הנכס.

#### 4.7.6. להלן עיקרי ייעודי הקרקע והשימושים:

##### 4.7.6.1. מגורים, מסחר ותעסוקה-

שימושים
1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, מסחר ומשרדים. בשימושי מסחר יותרו בנוסף גם משרדים למקצועות חופשיים, שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות מעונות יום וגני ילדים פרטיים בכל הקומות.
2. בחזיתות המגרשים המסומנות כחזית מסחרית חובה למקם בקומת הקרקע, בחזית הפונה לרחובות, שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים ושירותים בעלי אופי ציבורי ולא יותרו מגורים בשטחים אלה.
3. בקומת הקרקע, קומה שמעליה, קומות המרתף ובמקרים מסוימים בקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בזה, שירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
4. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכו'. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
5. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

##### הוראות בינוי

1. בנוסף לקומות המותרות, כמפורט בטבלה 5, תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1 בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משי"ת דב הו.
2. במגרשים 100 ו-101 תותר תכסית מבנים עד 100% משטח המגרש בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. בקומות שמעלהן תכסית המבנה לא תעלה על 65% משטח המגרש.
3. לא יותרו דירות גן בחזית ולא תותר פתיחת דלתות מהדירות לחצר הקדמית של הבניין.
4. בחזיתות המבנים הפונות לפארק הלינארי תהיה חובת הקמת מעבר מקורה או קולונדה כמפורט בסעיף 6.2 הכללים קירוי בקו בניין 0 ושימושי מסחר לכל אורך המגרש.

**4.7.6.2. מגורים, תעסוקה ותיירות:****שימושים**

1. בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, יותרו שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים בנוסף יותרו שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים.
2. בנוסף, יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דור מוגן, בתי אבות וכיו"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים.
3. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש, מסחר ומשרדים.
4. בחזיתות המגרשים המסומנות כחזית מסחרית חובה למקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות, שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים ושירותים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים ולא יותרו מגורים בשטחים אלו.
5. בקומת הקרקע, בקומה שמעליה בקומות המרתף ובמקרים מסוימים בקומת הגג, יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בזה, שירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
6. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכ"ו. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
7. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

**הוראות בינוי**

1. בנוסף לקומות המותרות כמפורט בטבלה 5 תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1 בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משי"ת דב הוז.
2. לא יותרו דירות גן בחזית ולא תותר פתיחת דלתות מהדירות לחצר הקדמית של הבניין.
3. במגרשים הגובלים בפארק הלינארי קו הבניין הקדמי המחייב הוא הקו לאורך הפארק.
4. בחזיתות המבנים הפונות לפארק הלינארי תהיה חובת הקמת מעבר מקורה או קולונדה כמפורט בסעיף 6.2 ס"ק 4 הכוללים קירוי בקו בניין 0 ושימושי מסחר לכל אורך המגרש.

**4.7.6.3. הוראות הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה, בין השאר:**

להלן עיקרי תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה:

בהתאם לסעיף 6.17 (1) א' להוראות התכנית-

"אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, כמסומן בתשריט במגרשים ובמבננים עם הנחיות מיוחדות בהם נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי.

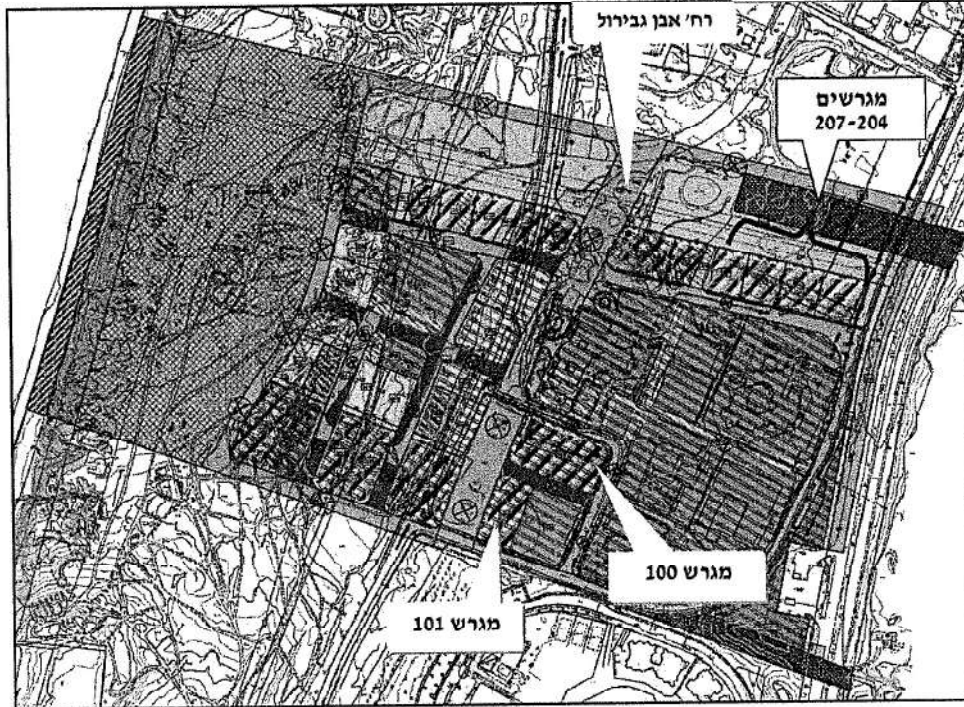
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ב' להוראות התכנית-

"אישורה של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ובכפוף לעמידה בהוראות הנספח האקוסטי".

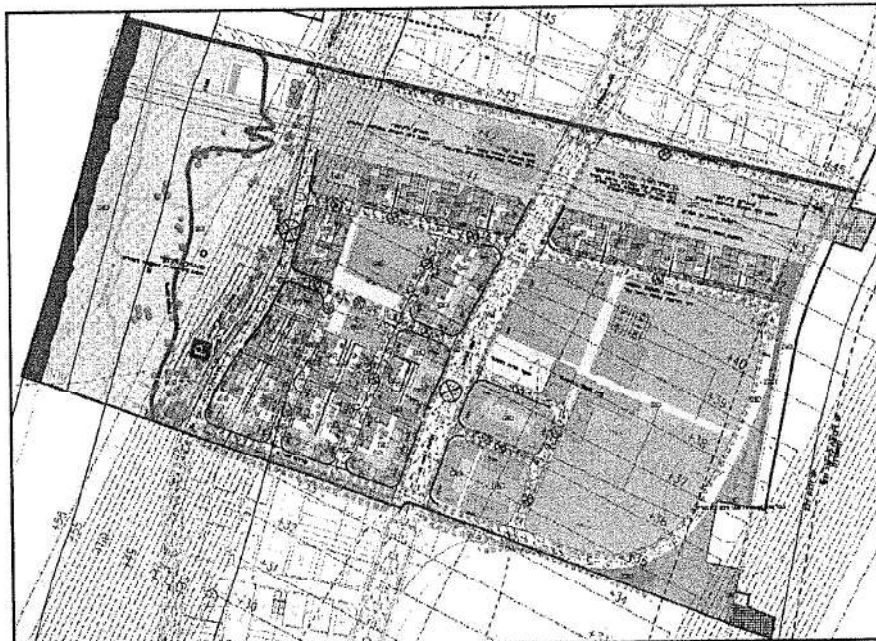
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ג' להוראות התכנית-

"לאורך רח' אבן גבירול תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הינו דו"ח אקוסטי מפורט לאישור הרשות לאיכות הסביבה בת"א, אשר יפרט את רכיבי המיגון הדירתי ואת יעילותם".

4.7.6.4. להלן תשריט התכנית:



4.7.6.5. להלן תשריט נספח הבינוי:



#### 4.8. תכנית מופקדת - תכנית תא/מק/3700/4 (507-0509646)

4.8.1. דבר הפקדתה של תכנית תא/מק/3700/4 (507-0509646) פורסם בי.פ. 7722 מיום 07.03.2018.

#### 4.8.2. מטרת התכנית:

תכנית מפורטת לשכונת מגורים במתחם 4 במסגרת תכנית מתאר תא/3700. התכנית קובעת את פריסת ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה בהתאם להנחיות התכנית הראשית, וקובעת הוראות בינוי כלליות בהתאם למטרות התכנית הראשית.

#### 4.8.3. עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700 ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט החלפת שטח דרך לשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרש למלונאות ומגרשי מגורים.
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים בתכנית.
4. קביעת יח"ד רגילות, יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד.
5. קביעת קווי הבניין ומספר הקומות.
6. קביעת מספר קומות בשדרות הרוחב וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.
7. העברת זכויות בנייה של מסחר לייעוד מגורים לצורך קביעת הוראת בינוי לחזית מסחרית.
8. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים.
10. תוספת יח"ד בחקלה, תוספת שטחי בניה למגורים בהקלה והגדלת שטחי שירות למגורים ל-40%.
11. תוספת שטחי בנייה עבור קירוי והצללה למלונאות.
12. שינוי ייעוד מדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית.
13. תוספת שימוש וכן תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ובשטחים המיועדים לשצ"פ או לפארק/גן ציבורי.
14. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב.
15. קביעת הוראות בדבר הקמת תחנת תדלוק.



4.8.4. להלן טבלת זכויות והוראות בניה בקטע הרלבנטי- מצב מוצע :

קדמי	קל בניה (מטר)			מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה [מ"ר]		גודל מגרש כללי	תארי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שירות	עיקרי				
(28) 3	(28) 6	(28) 3	3	10	18480	56001	18667	808	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	6.5	4	0	6	703	2008	1004	809	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	4	0	4	6	1138	3252	1626	813	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	0	3	0	6	2562	7764	2588	814	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(17) 0	0	3	0	12	4800	12000	2950	900	תעסוקה	תעסוקה	
(17) 0	0	3	0	1	108	270	2950	900	מסחר	תעסוקה	
(23) 3	0	0	0	13	4200	10500	2507	901	תעסוקה	תעסוקה	
(23) 3	0	0	0	1	120	300	2507	901	מסחר	תעסוקה	
0	0	0	0	13	3800	9500	2064	902	תעסוקה	תעסוקה	
0	0	0	0	1	108	270	2064	902	מסחר	תעסוקה	
0	0	0	0	14	(29) 3800	(29) 9500	1805	903	תעסוקה	תעסוקה	
0	0	0	0	1	96	240	1805	903	מסחר	תעסוקה	
0	0	0	0	9	(30) 1600	(30) 4000	1148	904	תעסוקה	תעסוקה	
0	0	0	0	1	81	207	1148	904	מסחר	תעסוקה	
(22) 0	3	3	3	15	4954	12385	2607	905	תעסוקה	תעסוקה	
(22) 0	3	3	3	15	72	180	2607	905	מסחר	תעסוקה	
(17) 0	(7) 23	3	(31) 17	15	4800	12000	3028	907	תעסוקה	תעסוקה	
(17) 0	(7) 23	3	(31) 17	15	240	600	3028	907	מסחר	תעסוקה	
(33) 0	(32) 8	0	0	14	9189	22973	7128	703	מלונאות	מלונאות	
						(34) 500		619	תוף רחצה	תוף רחצה	
(38)	(38)	(38)	(38)	(37) 2	(36) 0	(35) 1500	10218	421	מסחר	סייכל	
						4.9	490	600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						4.1	409	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						8.1	810	603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						6.2	615	604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						6.1	613	605	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						6.2	621	606	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						3.8	376	607	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						4.6	663	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						128	1275	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו נובד, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה נובדת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל בייחוד מגורים, ייעוד מגורים ותעסוקה ותעסוקה ויישוד דיוור מיוחד, יותרו ככל תא שטח שטחי רווחה בקומת הקרקע כבעלות משותפת של כלל היחידים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים לחי"ד. לא ניתן יהיה להמיר רצף שטחים אלה לזכויות בניה לשימוש מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי גורוטרואות המותרים בחוק, תותר תוספת זכויות למרפסות כשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד בשטח מעל 80 מ"ר (עיקרי) ועד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח הקטן מ-80 מ"ר (עיקרי).
- ג. בשימוש מגורים נועל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי השירות בשטח של עד 40% מהשטחים העיקריים לחי"ד (כולל שטחי רווחה ולא כולל המרפסות הרצופות). שטחי השירות הנלווים לשימושי מסחר ותעסוקה יהיו עד 40% מהשטחים העיקריים, שטחי השירות הנלווים לשימושי המלונאות ולשימוש מגורים לאוכלוסייה הבורגן יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים, ושטחי השירות במבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם להוראות התכנית ותנאי.
- ד. בכל תאי השטח הנכללים שימוש של מסחר, ניתן למקס את שטחי המסחר רק בקומת הקרקע ולכן נרשם '1' במעמדות 'מסחר הקומות' בטבלה לעיל. בכל תאי השטח הנכללים שימוש של תעסוקה, ניתן למקס את שטחי התעסוקה בכל אחת מהמקומות בהתאם להוראות פרק 4 ופרק 6 ולכן לא נרשם מספר במעמדות 'מסחר הקומות' בטבלה לעיל.
- ה. השטחים נחתמו למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע"פ.
- ו. בנוסף למפורט בטבלה זו ותורו בניה לפי תכנית ת/א/1 ובכפוף למגבלות הגובה הנביעות מוקימו של שדה דב וליתר הוראות תכנית זו.
- ז. מכיוון שלרוב נאיי השטח והמספרים בטבלה לעיל יש שתי חזיתות המונות לרחוב, קו הבניין הקדמי הונדו בטבלה לפי החזית שבה הכניסה המוצעת לתא השטח, המסומנת במספר חביני באמצעות סימון מפלס.
- ח. הכניסה לבנין, שאר קווי הבנין ונומני/שמאל/אחורון/ מודדים בטבלה כיום לחזית זו.
- ט. מחדד קו יחידות הדיוור הרגילות בטבלה לעיל, ניתן למצל 504 יחיד רגילות ל-1008 יחיד דירות קטנות, ללא שינוי בהיקף השטחים המוקצים לכל תא שטח ולא יותר מ-50% מסך יחידות הדיוור בכל תא השטח.
- י. בכל תאי השטח ביישוד שטח ציבורי פתוח, שטחי הבניה הרשומים בטבלה לעיל מבטאים את סך זכויות הבניה עיקרי ושירות, מעל ומתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מצע:
--

- (1) בחלק מתא השטח קו הבניין קטן מ-3 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (2) קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרח' דרך היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (3) בחלק מתא השטח קו הבניין 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (4) בחלק מתא השטח קו הבניין 4 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (5) בחלק מתא השטח קו הבניין 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרח' דרך היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (6) מתוכן 10 קטנות.
- (7) בחלק מתא השטח קו הבניין 3 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (8) מתוכן 7 קטנות.
- (9) מתוכן 6 קטנות.
- (10) דיור בהישג יד.
- (11) מתוכן 5 קטנות.
- (12) מתוכן 8 קטנות.
- (13) מתוכן 14 קטנות.
- (14) מתוכן 16 קטנות.
- (15) מהן 12 קטנות.
- (16) מתוכן 1 קטנה.
- (17) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים בחזית הפונה לשדירת הרוחב, כמוצג בנספח הבינוי.
- (18) קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטר בחזית הפונה לרח' דרך היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (19) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 6 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (20) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (21) מתוכן 4 קטנות.
- (22) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים בחזית הפונה לרח' אבן גבירול, כמוצג בנספח הבינוי.
- (23) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (24) דיור בהישג יד בבעלות עירונית.
- (25) בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.
- (26) בחלק מתא השטח קו הבניין 25.2 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (27) בחלק מתא השטח קו הבניין 19 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (28) בחלק מתא השטח קו הבניין משתנה, כמוצג בנספח הבינוי.
- (29) לא כולל שטח לתחנת נדל"ק זעירה מתחת לכניסה הקובעת.
- (30) לא כולל תחנת שאיבה מתחת לכניסה הקובעת.
- (31) בחלק מתא השטח קו הבניין 7 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (32) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 3 מטרים או 54.60 מטרים, בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- (33) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטר בחזית הפונה לשדירות הרוחב ובנסיגה של 3.5 מטר בחזית הפונה לרח' דרך היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (34) שטחי הבנייה כולל שטחי שירות בשני מוקדים כמסומן בתשריט.
- (35) כולל שטחי שירות.
- (36) כוללים בסך השטחים העיקריים.
- (37) לא יעלה על 5 מטרים מעל מפלס הטיילת, כמתואר בנספח הבינוי.
- (38) בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי.



4.8.5. לוח הקצאה ואיזון:**מצב נכנס-**

על פי טבלת ההקצאות מספר יח"ד האקווי המוכרות לחלקה 204 הינו 17.56 יח"ד אקווי המהוות שווי יחסי מכלל המתחם בשיעור של- 0.38%, מסך של- 4,605.4 יח"ד אקווי.

**ההקצאות-**

להלן פירוט נתוני ההקצאה במגרש התמורה שהוקצה לזכויות הרשומות ע"ש מדינת ישראל בחלקה 204:

שוי יח"ד אקווי לבעלי הזכויות	יעוד המגרש	שוי יח"ד אקווי למגרש	חלק במגרש ב-%	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש
18.21	מלונאות (אחסון מלונאי)	170.15	10.70%	7,128	703

**הערה:** על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יח"ד אקווי הנ"ל משקף 0.381% מסך הזכויות במצב היוצא במתחם. על פי נספח נתוני תאי שטח במצב חדש בשומת עורכי הטבלה, במותחם סה"כ 4605 יח"ד אקווי בסיסיות (לפני התאמה למקדמי איזון פנימיים). 0.381% מ- 4,605 יח"ד אקווי מהווים כ- 17.55 יח"ד אקווי בסיסיות, משקל זהה לשווי במצב הנכס.

4.8.6. להלן עיקרי ייעודי קרקע ושימושים:**מלונאות (אחסון מלונאי)-**

- שימושים**
1. תא שטח 702 (מגרש מלון קולוני-מנדרין) אינו כלול בתחום איחוד וחלוקה של תכנית זו והוראות התכנית אינן חלות עליו.
  2. בתא שטח 703 יותרו בתי מלון, מיתקנים ושירותים הנלווים אליהם, לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש.
  3. המלון ושימושי השונים יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות.
  4. בחזיתות המסומנות כחזית מסחרית חובה למקם בקומת הקרקע שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי.
  5. באגף הצמוד לטיילת, גובה הבינוי לא יעלה על 25 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. חריגה מגובה זה או ממספר הקומות המקסימלי הרשום בתא השטח בנספח הבינוי תהווה

סטייה ניכרת מתכנית.

6. מועדוני בילוי (כגון דיסקוטקים) יותרו לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

7. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב דרך הים לטיילת דרך תא שטח 703, בהתאם לשטח המסומן בתשריט.

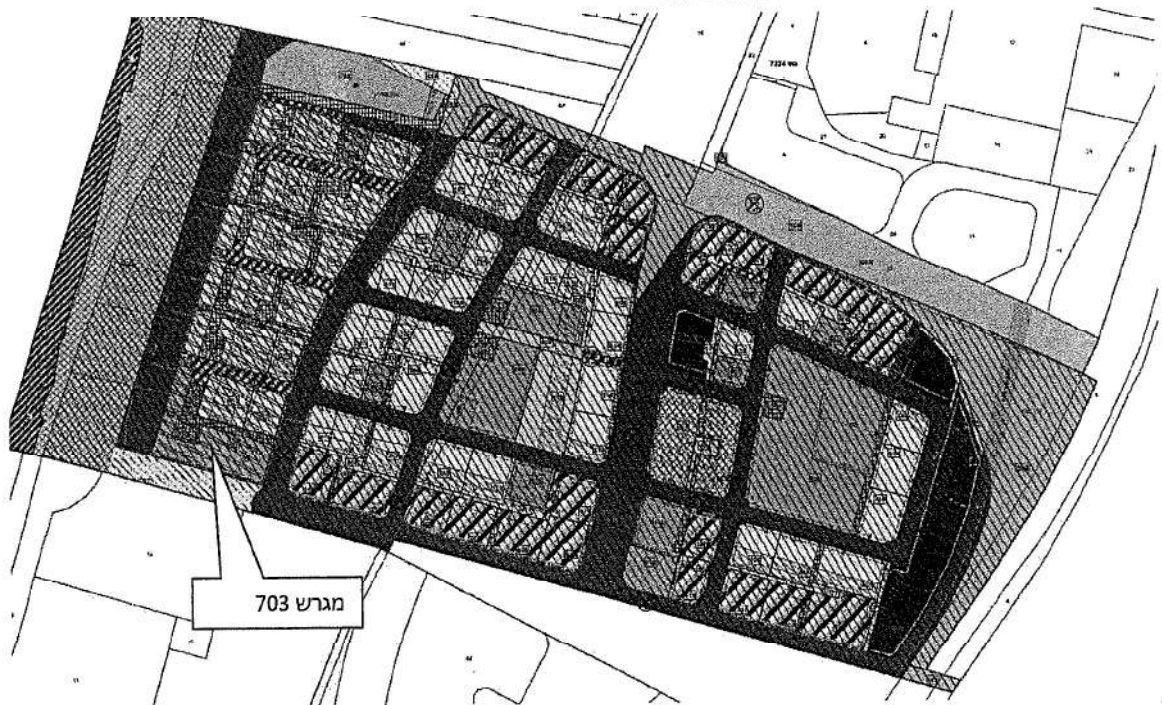
8. המלון יכולול מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף למלונאות.

#### הוראות

#### הוראות בניוי

1. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
2. יתאפשר קירוי והצללה של שירותים נלווים, כגון בריכות שחייה, בנוסף לשטח המפורט בטבלה שבפרק 5.
3. זיקת ההנאה תהיה רציפה ללא הפרעות כגון הפרשי מפלסים או גידור. באגף הבנוי הצמוד לטיילת, תהיה זיקת הנאה זו במעבר מקורה ברוחב 8 (שמונה) מטרים ובגובה שלא יפחת מ-4.5 מטרים מעל מפלס הרחוב, כמפורט בנספח הבינוי.

#### 4.8.7. להלן תשריט התכנית:



#### 4.8.8. להלן תשריט נספח הבינוי:



#### 4.9. הערות לתכניות המפורטות של תכנית תא/3700

לאחר אישורה של תכנית המתאר תא/3700 הופקדו חמש תכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית (ביניהן תכניות תא/מק/3700/2 ותא/מק/3700/4 במסגרתן הוקצו זכויות לחלקה 204 שבנדון), הכוללות תכנון מפורט וטבלאות איחוד וחלוקה מחדש.

לתכניות אלו הוגשו עשרות התנגדויות, ברובן על רקע טענות שמאיות. בעקבות ריבוי ההתנגדויות החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו למנות את השמאית לבנה אשד כחוקרת שתדון בהתנגדויות הרבות. החוקרת קיבלה חלק מההתנגדויות וקבעה כי יש לשנות את טבלאות האיזון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו בישיבתה מס' 21-0013 מיום 30.5.2021 החליטה לקבל את המלצות החוקרת וקבעה, כמפורט:

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכנית תא/3700/1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסיימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

22. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

23. הפרוטוקול יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

24. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

25. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700-5 ו-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפניו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

**בימים אלו החל שמאי הוועדה המקומית לתו"ב בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה מתוקנות לתכניות המפורטות השונות.**

#### 4.10. תכנית רובע שדה דב- תא/4444 (507-0403931)

4.10.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9029 מיום 9.8.2020.

4.10.2. להלן עיקרי דברי הסבר לתכנית:

שטח שדה דב הינו אחד משטחי הקרקע האחרונים לאורך חוף הים הסגורים למעבר, תכנית זו מציעה לפנותם ולפתח במקומם רובע עירוני תוך יצירת מתווה תכנוני ייחודי, המשלב בין היתר עקרונות פיתוח ברי קיימא וטכנולוגיות עירוניות חדשניות. רובע המגורים המעורב מתוכנן עבור כ- 16,000 יח"ד וכ- 25,000 מועסקים. מימוש חזון חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית יאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוף הים לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח.

תכנית זו כוללת כ- 1,300 דונם והינה תכנית מתארית, עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. התכנית מגדירה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. חלקה של התכנית, הכולל את תשתיות העל הציבוריות ואת מערך השטחים הפתוחים המרכזיים, כולל הוראות של תכנית מפורטת. לפיכך ניתן להקים מכוחה של תכנית זו את תשתיות העל הציבוריות בתחומה, ובכלל זה דרכים ראשיות וכן את השטחים הפתוחים המרכזיים שבין הים והרובע. כל זאת לטובת הציבור.

על מנת לייצר רובע עירוני חי ואיכותי, הבניה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מוצעת יצירת מבנים הכוללים שטחים פתוחים ציבוריים במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הציירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה ובגדלים משתנים.

התכנית מקצה מסך כלל יחידות הדיור- 2,400 יח"ד לדיור בהישג יד.

התכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה-הקו הירוק.

4.10.3. תיאור מיקום התכנית:

התכנית ממוקמת מערבית לשד' לוי אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשד' שי עגנון ולתחנות הכח רידינג. גבולה הצפוני של התכנית משיק לתכנית 3700. תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי.

4.10.4. מטרת התכנית:

תכנון רובע עירוני חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

התכנית הינה ברובה מתארית, המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי עקרונות הקבועים בה.

שטח התכנית מחולק לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה באחרות.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב,

הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

#### 4.10.5. עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.
- קביעת זכויות בנייה למגורים וקביעת מספר יח"ד בתכנית. בהישג יד כמשמעותן בסעיף 188 לחוק התו"ב (להלן: דיור בהישג יד כמטרה ציבורית).
- קביעת זכויות בניה: למלונאות, לתעסוקה, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים בייעודים "מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ו-"מגורים, מסחר ומוסדות ציבור".
- חלוקת השטח לשלושה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהם. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת נפרדת. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות כי להבטיח התאמה להוראות תכנית זאת.
- יעוד שטח התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, עפ"י עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתכנית זו.
- קביעת הוראות בניה מפורטת לפיתוח פארק חופי רחב וטיילת, תוך שילוב מוקדי פיתוח בעורף החוף, חניון ציבורי תת-קרקעי משולב עם מסוף אוטובוסים. הכל, תוך שמירה על הסביבה החופית, על ערכי טבע ונוף העירוניות.
- קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, לאורך דרך היס, ולאורך השדרות היורדות אל היס.

#### 4.10.6. תנאים למתן היתרי בניה- בין השאר:

תנאי להיתר בניה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו, יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.

#### 4.10.7. איחוד וחלוקה:

1. התכנית הינה תכנית מתארית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות הקבועים בתכנית.
2. חלק מהדרכים והשטחים הפתוחים בתכנית זאת מפורטים וניתן להוציא להם היתרים מכוח תכנית זאת.
3. התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת.
4. האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו.
5. טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה.
6. במסגרת התכניות המפורטות יוקצה מתוך סך השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח בהיקף של 2 דונם קרקע על שם מדינת ישראל.



## 4.10.8. להלן נספח 1 להוראות התכנית "טבלת שטחי בניה":

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר בחט"י)					
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים סחיר	333,450	169,595	74,305	577,350
	יה"ד - סחיר	3,009	1,530	688	5,227
	מ"ר - מגורים הישג יז	43,830	21,240	0	65,070
	יה"ד - מגורים הישג יז	487	236	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
	סה"כ מ"ר למגורים	377,280	190,835	74,305	642,420
	<b>סה"כ שטח יעוד</b>	<b>392,710</b>	<b>199,140</b>	<b>80,565</b>	<b>672,415</b>
	מ"ר - מגורים שכיר	128,845	450,865	298,310	917,920
	יה"ד - שכיר	1,187	4,315	2,591	8,073
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים הישג יז	16,290	67,230	40,410	123,930
	יה"ד - מגורים הישג יז	181	747	449	1,377
	מ"ר - דור מחדש	-	21,000	21,000	42,000
	יה"ד - דור מחדש	-	300 (ציבור)	300 (סחיר)	600
	מלונאות	7,400	19,940	4,940	32,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,005	14,830	43,255
	תעסוקה	10,845	37,825	29,095	77,765
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975
	סה"כ מ"ר למגורים	143,135	579,095	360,720	1,082,950
<b>סה"כ שטח יעוד</b>	<b>167,325</b>	<b>661,790</b>	<b>410,610</b>	<b>1,239,725</b>	
אכסון מלונאי	מלונאות	-	26,000	78,000	104,000
	חדרים	-	400	1,200	1,600
תעסוקה	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>-</b>	<b>26,000</b>	<b>78,000</b>	<b>104,000</b>
	מסחר	10,832	8,002	-	19,494
	תעסוקה	82,538	59,882	-	122,198
מסחר, תעסוקה ותיירות	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>73,368</b>	<b>68,324</b>	<b>-</b>	<b>141,692</b>
	מלונאות	22,000	16,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	8,118	-	20,376
	תעסוקה	72,884	47,288	-	119,832
עירוני מעורב	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>108,922</b>	<b>70,106</b>	<b>-</b>	<b>179,028</b>
	מלונאות	-	25,000	-	25,000
	חדרים	-	500	-	500
	מסחר	-	14,280	-	14,280
	תעסוקה	-	3,000	-	3,000
<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>-</b>	<b>42,280</b>	<b>-</b>	<b>42,280</b>	

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו)				
סה"כ	סה"כ מגורים	סה"כ מ"ר	סה"כ מסחר	סה"כ תעסוקה
1,725,370	435,025	769,930	520,415	15,000
200,000	82,940	87,660	29,400	3,700
126,000	20,365	60,220	45,415	322,695
5,075	1,750	2,275	1,050	42,280
<b>2,379,140</b>	<b>569,175</b>	<b>1,067,640</b>	<b>742,325</b>	<b>42,280</b>

מ"ר ברוטו = שטח ניקרי מעל קומת הכניסה + שטח שירות מעל קומת הכניסה

**4.10.9. נספח טבלאות איזון והקצאה :**

- לתכנית מצורף נספח טבלאות איזון והקצאה מחייב, הקובע את השווי היחסי של החלקות הנכנסות לתכנית. עפ"י השווי היחסי הנייל, תעשה ההקצאה לבעלי הזכויות במתחם בכל אחת מהתכניות המפורטות שייגזרו מתכנית המתאר במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שיערך לכ"א מהתכניות המפורטות.
- להלן פירוט השווי היחסי במצב הקיים של חלקה 204 בגוש 6896 עפ"י הטבלה המצורפת למסמך :

סרגס 2 (תקנה 5)  
לתכנית נושא 507-0403931

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מתאר ת/א 4444

תאריך: 11/04/2020  
מסמך: 11/04/2020  
מסמך: 11/04/2020

3/2020

סוג יחיד	מס' חלקה	שם החלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	מטרי הפיקודין		שם החלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	
										שטח חלקה	שטח חלקה										
8.5103196%	8.51032%	8.5103196%	8.510320%	8.5103196%	8.510320%	8.5103196%	8.510320%	8.5103196%	8.510320%	8.5103196%	8.510320%	מגורים	86,008	503,781	1.000000	1	1	מגורים	86,008	503,781	1.000000
6.8457178%	6.84572%	6.8457178%	6.845720%	6.8457178%	6.845720%	6.8457178%	6.845720%	6.8457178%	6.845720%	6.8457178%	6.845720%	משנה א'	55,348	503,781	1.000000	1	1	משנה א'	55,348	503,781	1.000000
14.2389475%	14.23895%	14.2389475%	14.238947%	14.2389475%	14.238947%	14.2389475%	14.238947%	14.2389475%	14.238947%	14.2389475%	14.238947%	משנה ב'	172,684	503,781	1.000000	1	1	משנה ב'	172,684	503,781	1.000000
0.000000%	0.00000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%	משנה ג'	3,049	503,781	1.000000	1	1	משנה ג'	3,049	503,781	1.000000
0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	0.2972200%	משנה ג'	30,038	503,781	1.000000	1	1	משנה ג'	30,038	503,781	1.000000
0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	0.7948822%	מגרש מיוחד	19,280	503,781	1.000000	1	1	מגרש מיוחד	19,280	503,781	1.000000
													44,700		1.000000	1	1		44,700		1.000000

**הערה:**

במסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות, שהיווה בסיס לטבלאות האיזון וההקצאה (מסמך ממרץ 2020, שנערך ע"י שמאי המקרקעין יובל דנוס ואסתי כהן) צוינה הערה בהתייחס לשטח חלק החלקה הכלול בחלוקה החדשה בייעוד למגורים (86.008 דונם): "בהתאם להנחיות הוועדה המקומית הופחתו 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתכנית 1111/א' 1-ב/מ/9".

- להלן סיכום השווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ביחס לשווי המצב הקיים הנכנס לתכנית<sup>4</sup>:

שטח כלול בתכנית במ"ר	שטח כלול	יעוד	שווי במונחי יח"ד אקווי	שווי יחסי באחוזים	גו"ח
86,008	516.048	מגורים	516.048	8.510320%	6896/204
55,348	415.11	משנה א'	415.11	6.845718%	6896/204
172,684	863.42	משנה ב'	863.42	14.238947%	6896/204
3,049	0	משנה ג'	0	0.000000%	6896/204
30,038	18.0228	משנה ג'	18.0228	0.2972200%	6896/204
19,280	48.2	מגרש מיוחד	48.2	0.7948822%	6896/204
44,700	-	-	-	-	6896/204
<b>סה"כ</b>	<b>1,860.80</b>			<b>30.687%</b>	
<b>סה"כ יח"ד אקווי בתכנית</b>	<b>6,063.791</b>				

<sup>4</sup> על פי הטבלה לעיל (בניכוי 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתכנית 1111/א' 1-ב/מ/9).



• הערה:

יש לציין כי הוגשה ע"י המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול עתירה מנהלית בהתייחס לגריעת 44.7 דונם מזכויות חלקה 204, אשר לא הוקצו בגינם זכויות בטבלת האיזון וההקצאה.

עפ"י העתירה, יש להוסיף את 44.7 דונם בייעוד למגורים כחלק מזכויות חלקה 204 בטבלת האיזון וההקצאה.

העתירה נדחתה ע"י בית המשפט.

#### 4.11.4. תמל/3001 (תכנית מפורטת למתחם מס'1- מתחם אשכול-במתחם שדה דב)

4.11.1. התכנית פורסמה מתן תוקף בי.פ. מס' 9620 מיום 20.5.2021.

4.11.2. דברי הסבר לתכנית:

תכנית שכונה אשכול בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תמא/4444). התכנית והמוטואריון מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יחיד בניה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54 יחיד/ד' מגורים נטו.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב ופוליטיקה קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לטובתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בלב השכונה ממוקם גן מרכזי הקרוי "החדר העירוני". רחובותיה הראשיים של השכונה מקשרים בין הגן לבין רצועת הפעילות העירונית הראשית של הרובע הוא רחוב אבן גבירול הגובל בשכונה ממערב. ברחובות הראשיים המקיפים את הגן המרכזי וברחובות המקשרים לרחוב אבן גבירול, כוללות החזיתות קולונדה המרחיבה את מרחב הולכי הרגל. "החדר העירוני" מקושר לשכונות הקיימות והמתוכננות במערכת שבילים רחובות ושטחי ציבור פתוחים נגישים לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

בחלקה המערבי כוללת השכונה בינוי סביב גן שכונתי נוסף, המנוצב כגן פנימי שקט, המוקף חזית מגורים ומבני ציבור.

גבולה הצפוני של השכונה מהווה רחוב המתבר בין רחוב לוי אשכול לרחוב אבן גבירול, לאורכו מתוכננת רצועת מבני ציבור וכן פארק רחבי המובילים מערבה. המערך העשיר והמגוון של שטחים פתוחים בשכונה, גינות ליד סף הבית וכיכרות עירוניות, משולב במערך ניהול מי נגר בשכונה. מערך הרחובות, יחד עם השדרה, הגנים, השבילים שבין מגרשי המגורים וכן מעברים בתוך המבנים עצמם, משלים רשת מלאה של מעברים והליכתיות ורכיבה לכל אחד מאזורי השכונה, ולמרחקי הבינוי שסביבה.

הבינוי בשכונה מבוסס על בלוקים עירוניים המכילים שלושה טיפוסים מבנים: בניה מרקמית המפנה לרחוב חזית פעילה, בשילוב בניה של מבנים בגובה 16 קומות ובניה מגודלת בגובה של עד 41 קומות. הבינוי כולל מגוון יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים וכן מאות יחידות דיור בהישג יד, מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים החיוניים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

התכנית סמוכה לקו הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב אבן גבירול (הקו הירוק). בהסתמך על כך, התכנית מבוססת על תחבורה ציבורית מרכזית מאפייני הרחובות ותקני החניה ומפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי. עיצוב הרחובות הינו בדגש על תנועת הולכי הרגל, רוכבי אופניים ועצים המאפשרים הצלתם של הרחובות ועיצובם.

בהמשך לאמור בתכנית המתאר לרובע זה תמא/4444, קיים דגש מרכזי בתוכנון השכונה על פיתוח בר קיימא: השכונה המוצעת מבוססת על התאמה להצללות הצפויות ולמטוטר הרוחות, וכוללת פתרונות תשתית מתקדמים כגון מערכת אשפה פניאומטית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת, מערך אנרגיה המבוסס על גז טבעי, בנייה לפי תקן בנייה ירוקה ועוד. בהקשר זה נחשב לתכנון השכונה לתכנון חדשני ובר קיימא כחלק ממכלול רובעי שלם.

4.11.3. מטרת התכנית

תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תמא/4444, יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר תל אביב יפו ותייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

4.11.4. עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יחיד, מתוכן 4,176 יחיד סחירות ו-668 יחיד דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יחיד קטנות, 25% יחיד בינוניות ו-50% יחיד גדולות.
3. קביעת זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-45 אלף מ"ר מסחר, וכן זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-146 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-30 אלף מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, מגורים ומסחר ו-מגורים מסחר ותיירות.

5. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, ובכלל זה רצף של חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל, ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.
11. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
12. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, שימור מי נגר ושימוש במים אפורים.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.
14. סימון מבנים לפינוי והריסה.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

#### 4.11.5. איחוד וחלוקה

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
- לתכנית מצורפת כנספח מחייב חוברת נספחים לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה, שנערכה ע"י יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין (להלן "החוברת").

להלן ההקצאה לחלקה 204, עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון:

הקצאת מגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204 גוש 6896					
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש	שווי החלק היחסי	השווי היחסי
מנהלי הגוש הגדול- חלקה 204	108	מגורים ומסחר	100%	599,641,680 ₪	8.987%
	102	מגורים ומסחר	100%	530,256,622 ₪	7.947%
<b>סה"כ למנהלי הגוש הגדול</b>					
מדינת ישראל (חלקה 204)	106	מגורים ומסחר	100%	738,039,099 ₪	11.061%
	303	מסחר ותעסוקה	100%	145,865,396 ₪	2.186%
	103	מגורים ומסחר	8.3047%	33,833,437 ₪	0.507%
	<b>סה"כ למדינת ישראל</b>				
<b>סה"כ לחלקה 204</b>					
					<b>30.687%</b>

**סיכום ההקצאה:**

ההקצאה לחלקה 204 נעשתה על בסיס חלק יחסי במצב הנכנס, כפי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית תא/4444, קרי 30.687%.

לחלקה הוקצו בשלמות מגרשים 102,106,108,303 וחלקים במושע במגרש 103 (8.3047%), כאשר למנהלי הגוש הגדול הוקצו מגרשים 102 ו-108 ולמדינת ישראל מגרשים 106,303 ו-103 וזאת, כפי שיפורט בסעיף 4.11.9 להלן.

**4.11.6. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע (למגרשים שהוקצו לחלקה שבנדון):**

מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תנאי שטח	שימוש	יעוד		
		מחלת לניגוה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
		שטח שטחי בניה	שטח עיקרי	שטח שטח עיקרי	שטח עיקרי							
2240	4	9	160	25330	9410	3980	11940	5614	בנייה מרקמית	102	מגורים	מגורים ומסחר
2870	4	35	205	38110	12060	9120	16930	5614	בנייה מגדלית	102	מגורים	מגורים ומסחר
				1025	425	180	420	5614		102	מסחר	מגורים ומסחר
1848	4	9 (1)	132	20912	7762	3290	9860	5203	בנייה מרקמית	103	מגורים	מגורים ומסחר
2870	4	35	205	38114	12060	9120	16934	5203	בנייה מגדלית	103	מגורים	מגורים ומסחר
				1025	425	180	420	5203		103	מסחר	מגורים ומסחר
3948	4	9 (2)	282	44652	16582	7020	21050	9186	בנייה מרקמית	105	מגורים	מגורים ומסחר
3206	4	39	229	42559	13469	10180	18910	9186	בנייה מגדלית	106	מגורים	מגורים ומסחר
				5055	1255	540	1260	9186		106	מסחר	מגורים ומסחר
				775	225	165	385	9186		106	מבנים ומסחר	מגורים ומסחר
2520	5	9 (1)	180	28505	10585	4480	13440	6258	בנייה מרקמית	108	מגורים	מגורים ומסחר
3206	5	39	229	42559	13469	10180	18910	6258	בנייה מגדלית	108	מגורים	מגורים ומסחר
				4245	1745	750	1750	6258		108	מסחר	מגורים ומסחר
		9		22970	3570	5820	13580	5639		303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				12365	5065	2190	5110	5639		303	מסחר	מסחר ותעסוקה

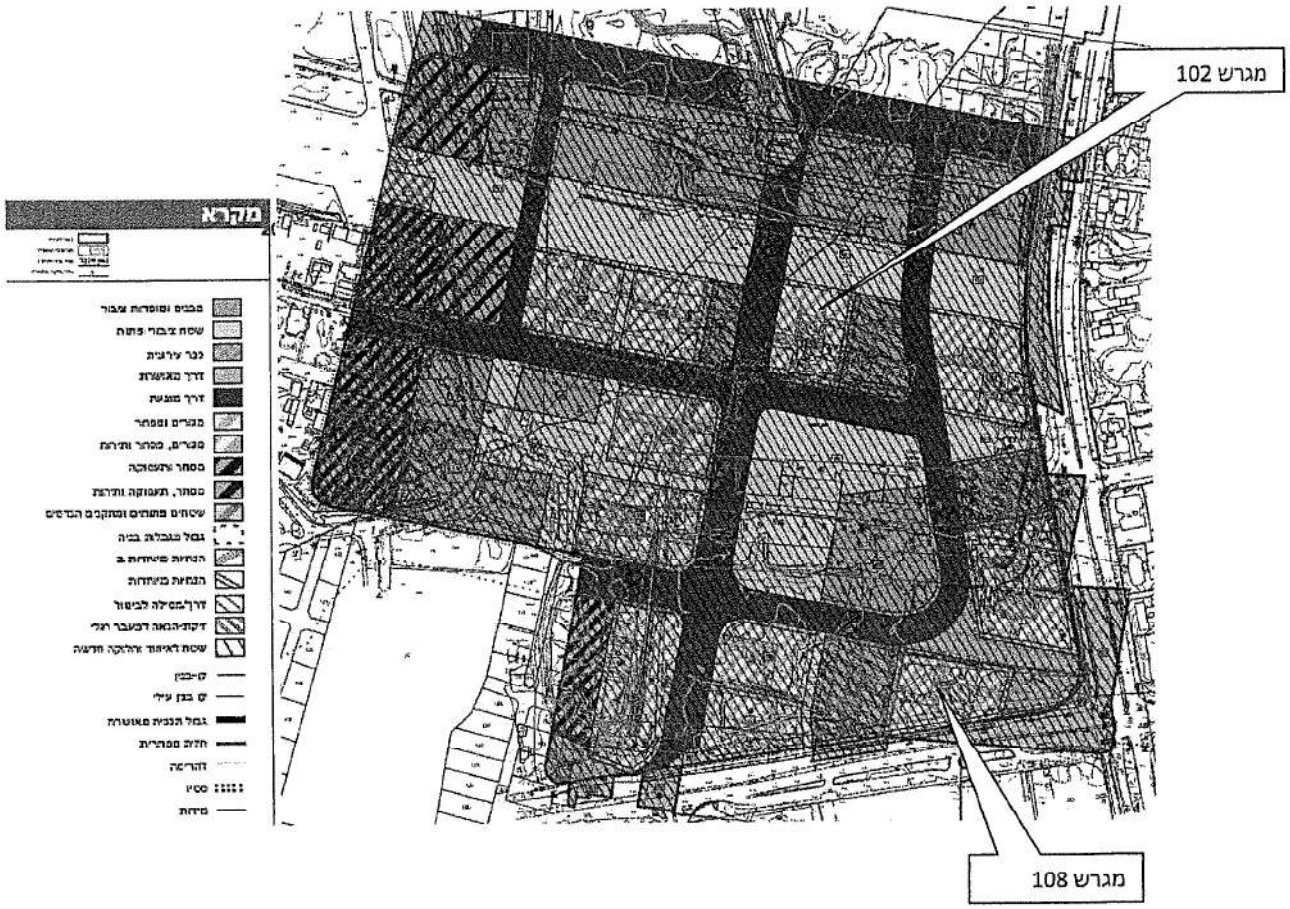
**הערה ברמת הסבלה:**

- (1) הערה - בשימושי מגורים בלבד: במידה ויישם שימוש במרחב מוגן קובנתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12.5 מ"ר לכל יחיד.
- (2) הערה - בשימושי מגורים בלבד: תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטחי רווחה משותפים עבור תדירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות היור.
- (3) הערה - בשימושי מגורים בלבד: תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפסי הבניה השונים בנגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה בנגרש. לא תותר העברת יחידות דור בין טיפסי הבינו. לא תותר העברת זכויות למרפחות בין טיפסי הבינו.
- (4) הערה - ביעדי מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומסחרות ציבור וביעוד שטחים ציבוריים מתוחים: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי יחיד) עבור כל מרכז ליצור אנרגיה.
- (5) הערה - ביעוד דרכים טאוורת וביעוד דרכים מוצעות: תותר תוספת שטחים באישור המעדה הנקמית עבור חניונים תת קרקיים.
- (6) הטרד - במגרשים 404-410 ביישר מבנים ומסחרות ציבור, זכויות למסחר ולשימושי נילויים לפי הוראות במ"ק 4.5.1.
- (7) הערה - היועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- (8) הערה - בייחודים שמורו בסעיף חסל תמאפר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר כמפך לסדרי הדיפיות הקבועים בסעיף.
- (9) הערה - תותר הבנת המבנים ב-1.5 מ' בבנייה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית מעבר לאמור בטבלה עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת דוגמת תאים מסו-וולטאים.
- (10) הטרד - בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זגניים לטיפול במים.

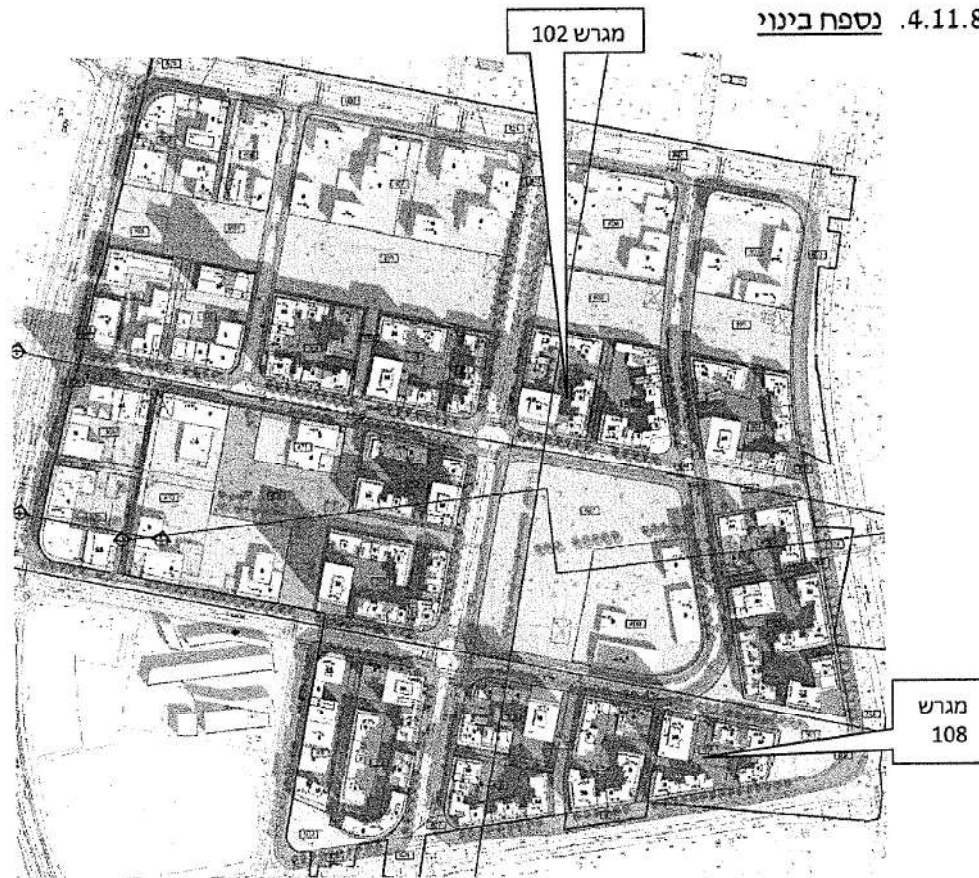
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יחיד לכל היותר..
- (2) תותר הקמת שני מגדלונים במגרש. כל מגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יחיד לכל היותר..

4.11.7 תשריט מצב מוצע



## 4.11.8. נספח בינוי



## 4.11.9. חלוקת מגרשים וזכויות עם המדינה

בהתאם לסעיף 5.2.3 להסכם פשרה בין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן "המנהלים") לבין המדינה, הסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום 18.3.2020 (תיק 60824-11-17):

"הצדדים קובעים כי מלוא זכויות הבנייה המגיעות לבעלים... הזכויות להן זכאית החלקה בגין חלק החלקה שבתחומי תכנית תא/4444 ירוכזו בתחומי מתחם 1 (תמ"ל/3001) ומתחם 2 (המתחם שמצפון מערב למתחם א'...). שבתכנית תא/4444, וזאת באופן שכל הזכויות שיוקצו לבעלים אגב חלוקה בין הבעלים לבין המדינה, יהיו ליחידות בייעוד מגורים בלבד, בבניינים עצמאיים וככל הניתן שלא במושע עם המדינה /או עם בעלים אחרים."

מכאן, שהקצאת המגרשים המיועדים לחלקה 204 בתכנית המפורטת הראשונה לתכנית תא/4444, קרי תכנית תמל/3001, תעשה באופן שזכויותיו של כל צד תהיה במגרשים נפרדים.

כן סוכם בין המנהלים למדינה כי המגרשים שיוקצו לחלק החלקה שבניהול המנהלים יהיו מגרשי מגורים (יוער כי כחלק מהתפיסה התכנונית בדבר עירוב שימושים, משולבים בקומת הקרקע של מבני המגורים, במגרשים המיועדים למגורים, שטחי מסחר).

בהתאם לכך סוכם בין המדינה/רשות מקרקעי ישראל (להלן "המדינה") לבין המנהלים כי לחלק חלקה 204 שבגוש 6896 שבניהול המנהלים, יוקצו מלוא הזכויות במגרשים 102 ו-108 בתכנית תמל/3001.

לאור הסכמת הצדדים כי מלוא הזכויות במגרשים 102 ו-108 יוקצו לבעלים וכי בגין זכויות שמקבל חלק זה של החלקה ביתר בתחומי התכנית המפורטת הראשונה תערך התחשבנות בין המנהלים למדינה עובר להקצאת יתרת הזכויות להן זכאית חלקה 204 בתכנית המתאר תא/4444, הקצאה שתיערך בתחומי התכנית המפורטת הנוספת השניה, במסגרתה תקבל חלקה 204 את השלמת זכויותיה.

ההתחשבנות ביחס לזכויות העודפות, ותיערך בהתאם למקדמים שנקבעו בהצעה שפרסמה רמ"י לבעלים פרטיים אחרים שבתחומי תכנית המתאר, הזכאים לעד 6 יח"ד בתכנית המתאר כולה, להם ניתנה האפשרות לרכז את מלוא זכויותיהם בתכנית מפורטת אחת.

לפיכך, עודף הזכויות לבעלים יוחזר לרמ"י בהתאם ל"נוסחת ההצרה" הקבועה במסמך מיום 10.11.2019, שפורסם באתר רמ"י.

עפ"י הסיכום עם המדינה/רמ"י, בעקבות החלוקה שבנדון נוצרה יתרה לקיזוז לחלק המנהלים בשיעור של כ- 1.59%, מסך הזכויות בתכנית תמל/3001, יתרה שתקוזז כאמור מזכויות המנהלים בתכנית המפורטת הנוספת השניה.



#### 4.12. סיכום המצב התכנוני בהתייחס לחלקה 204 בגוש 6896

זכויות חלקה 204 שבנדון כלולות בתכניות מתאר תא/3700 ותא/4444, על פי הפרוט:

##### 4.12.1. זכויות החלקה עפ"י תכנית תא/3700:

התכנית קבעה זכויות לחלקה 204 של- **342.32 יח"ד אקו'** (יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 120 מ"ר עיקרי).

##### **התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.**

מכוח תכנית זו נגזרו 5 תכניות מפורטות (מתחמים 1-5), כאשר לחלקה הנדונה 204 הוקצו זכויות במתחמים 2 ו-4.

תכניות מפורטות אלו, הכוללות הקצאה למגרשי בניה במסגרת הליך של איחוד וחלוקה, הופקדו.

לתכניות אלו הוגשו עשרות התנגדויות, ברובן על רקע טענות שמאיות. בעקבות ריבוי ההתנגדויות החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו למנות את השמאית לבנה אשד כחוקרת שתדון בהתנגדויות הרבות.

החוקרת קיבלה חלק מההתנגדויות וקבעה כי יש לשנות את טבלאות האיזון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו בישיבתה מס' 21-0013 מיום 30.5.2021 החליטה לקבל את המלצות החוקרת וקבעה, בין השאר, כי על שמאי התכנית לתקן את הטבלאות.

**בנוסף, קבעה הוועדה כי יש להכין תכנית חדשה להעצמת זכויות הבנייה במתחם 1, כאשר זכויות הבנייה יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי, כפי שנקבע בתא/3700.** בימים אלו החל שמאי הוועדה המקומית לתו"ב בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה מתוקנות לתכניות המפורטות השונות.

##### לסיכום זכויות הבניה מכח תכנית תא/3700:

**זכויות בניה להקמת 171.16 יח"ד** (עפ"י סי' 5.1 להסכם 2008 בין המדינה למנהלים (ראה סעיף 5.4 לחוות הדעת) המדינה אמורה לקבל מחצית מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעין. עפ"י פסיקת בית המשפט השלום בהרצליה, ה"פ 64975-09-16, סעיף 5.1 להסכם חל גם על הזכויות מתכנית תא/3700), קרי:

$$342.32 \times 50\% = 171.16 \text{ יח"ד.}$$

**יח"ד אלה הינן בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד.**

**עסקינן ביח"ד אקווי', שלא ניתן לגביהן להוציא היתרי בניה (אינן זמינות), יח"ד דחויים עד לאישור טבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות של התכניות המפורטות שנגזרות מתכנית תא/3700.**

**צפי לאישור התכניות המפורטות- 10-5 שנים ובממוצע- כ- 7.5 שנים.**

##### הערות:

**א. זכויות אלה לא כוללות את תוספת הזכויות הצפויה במתחם 1, שתחולק בעתיד בין כל בעלי הזכויות בתכנית תא/3700. לגבי תוספת זו אין נתונים באשר להיקף הזכויות ומועד צפוי לאישור התכנית החדשה.**

**ב. בשל היקף הזכויות הקטן יחסית של הבעלים הפרטיים בחלקה 204 בתחום תכנית תא/3700, סביר שהקצאת הזכויות בחלק ממגרשי ההקצאה תעשה בשותפות עם בעלים נוספים (בדומה להקצאות שנעשו בתכניות המפורטות המופקדות במתחמים 2 ו-4), דהיינו בעלות "במושע".**



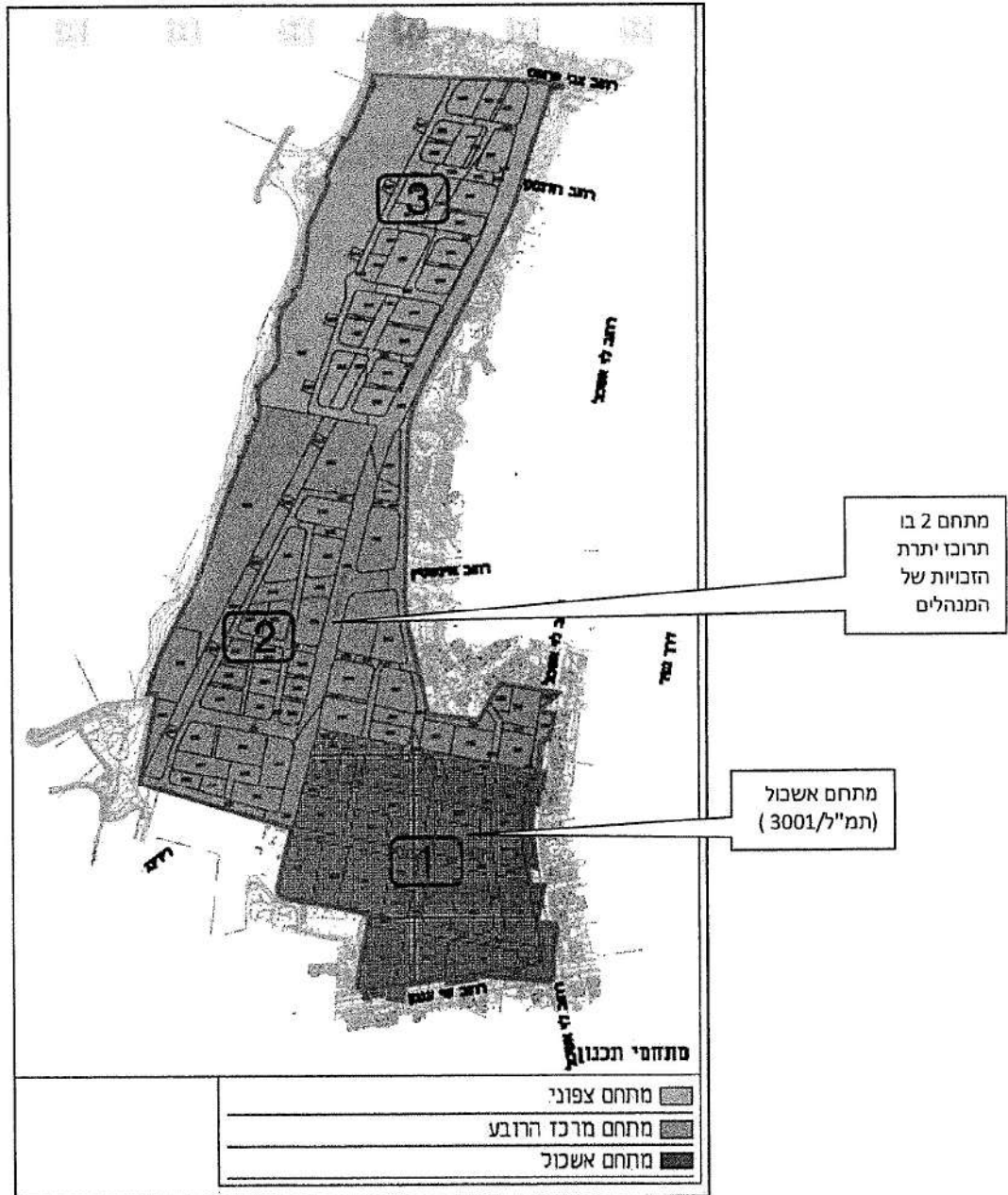
4.12.2. זכויות החלקה עפ"י תכנית תא/4444 :

התכנית הקצתה לחלקה 204 - 30.687% מהזכויות בתכנית זו, זכויות כוללות לכלל התכנית של כ- 16,000 יח"ד ובנוסף שטחי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכו'.

**התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.**

התכנית קובעת הוראות להכנת 3 תכניות מפורטות במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, על פיהן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה.

להלן שלושת מתחמי התכנון שנקבעו לתכנית :



### תכנית מפורטת תמל/3001 (מתחם אשכול)

תכנית מפורטת תמל/3001, שדה דב-מתחם "אשכול", מהווה את התכנית המפורטת הראשונה, הנגזרת מתכנית תא/4444. התכנית חלה על שטח של כ- 337 דונם, בחלק הדרומי של שדה התעופה "שדה דב". התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה וטבלאות הקצאה ואיזון.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית ועפ"י ההסכם בין המדינה למנהלים הוקצו לחלק החלקה שבניהול המנהלים מגרשים 102 ו-108.

להלן ריכוז זכויות הבניה במגרשים 102 ו-108:

זכויות בנייה ובינוי במגרשים 102 ו-108										
מס' מגרש	יעוד	מס' יח"ד בניה מרקמית	שטח עיקרי בניה מרקמית במ"ר	מס' יח"ד בניה מגדלית	שטח עיקרי בניה מגדלית במ"ר	מס' בניינים	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	מסחר מס' יח"ד אקווי (במנוחי יח"ד)
108	מגורים ומסחר	180	13,440	229	18,910	6	409	32,350	79	1,750
102	מגורים ומסחר	160	11,940	205	16,930	6	365	28,870	79	420
818	סה"כ						774	61,220	79	2,170

#### לסיכום זכויות הבניה מכח תכנית תא/4444:

#### • זכויות בתכנית תמל/3001 (מתחם אשכול):

- למנהלים זכויות להקמת 774 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 79 מ"ר + 2,170 מ"ר שטחי מסחר במגרשים 102 ו-108 במתחם אשכול.
- זכויות אלה שוות ערך ל- 818 יח"ד אקווילנטיות (כפי שנקבע ע"י השמאי עורך טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית).
- זכויות אלה הינן זמינות לבניה.

#### • יתרת זכויות למנהלים:

- יתרת הזכויות למנהלים יוקצו בתכנית המפורטת הנוספת, השניה, על פי הפרוט:
- תחשיב זכויות עודפות למנהלים בתכנית תמל/3001 לקיזוז בתכנית המפורטת השניה:

הקצאת מגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204 גוש 6896						
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש	שווי החלק היחסי	השווי היחסי	זכויות עודפות להתחשבות במתחם 2
מנהלי הגוש הגדול חלקה 204	108	מגורים ומסחר	100%	599,641,680 ₪	8.987%	15.3435%
	102	מגורים ומסחר	100%	530,256,622 ₪	7.947%	
	סה"כ למנהלי הגוש הגדול			16.934%		
מדינת ישראל (חלקה 204)	106	מגורים ומסחר	100%	738,039,099 ₪	11.061%	-1.59%
	303	מסחר ותעסוקה	100%	145,865,396 ₪	2.186%	
	103	מגורים ומסחר	8.3047%	33,833,437 ₪	0.507%	
	סה"כ למדינת ישראל			13.754%		
סה"כ לחלקה 204			30.687%		30.687%	0.000%

מכאן, שעל המנהלים לקזז יתרה של 1.59% מול המדינה, כהקצאת יתר במסגרת התכנית המפורטת השניה.

ההתחשבות ביחס לזכויות העודפות, תיערך בהתאם למקדמים שנקבעו בהצעה שפרסמה רמ"י לבעלים פרטיים אחרים שבתחומי תכנית המתאר, הזכאים לעד

6 יח"ד בתכנית המתאר כולה, להם ניתנה האפשרות לרכז את מלוא זכויותיהם בתכנית מפורטת אחת.

לפיכך, עודף הזכויות לבעלים יוחזר לרמ"י בהתאם ל"נוסחת ההצרחה" הקבועה במסמך מיום 10.11.2019, שפורסם באתר רמ"י (להלן "מסמך ההצרחה").

במסמך ההצרחה נקבעה המנגנון להצרכת זכויות בין מתחמי התכנון השונים, בכפוף למקדמי השווי השונים בין המתחמים וכן בכפוף להנחת העבודה כי מתחמים 2 ו-3 יאושרו ויפתחו כשנתיים לאחר מתחם 1.

מסמך ההצרחה מבוסס על הערכים שנקבעו ע"י השמאי עורך טבלת ההקצאה והאיזון וכן על ההנחה כי קיימים הבדלים בערכי השווי בין המתחמים בשל מיקומם, כמפורט (עמ' 2 למסמך ההצרחה):

<b>הבהרה לענין אומדן מספר היח"ד האקו' בכל אחד מ- 3 המתחמים:</b>	
לצורך אומדן זה הובאו בחשבון מקדמי שווי שמאיים לשימושים השונים, כגון:	
▪	שווי המגורים והמסחר במתחם 2 גבוה ב- 7.5% משוויים במתחם 1.
▪	שווי המגורים והמסחר במתחם 3 גבוה ב- 10% משוויים במתחם 1.
▪	שווי המלונאות במתחם 2 גבוה ב- 20% משווי במתחם 1.
▪	שווי המלונאות במתחם 3 גבוה ב- 25% משווי במתחם 1.
▪	לשווי הזכויות במתחמים 2,3 ניתנה הפחתה של 10% לעומת שווי הזכויות במתחם 1 וזאת בגין הערכת גורמי התכנון שמתחמים 2,3 יאושרו ויפתחו כשנתיים לאחר מתחם 1.
▪	הובאו בחשבון מקדמי שווי נוספים כמפורט בתחשיב המצי"ב.

עורך המסמך מציין הסתייגות למסמך, בהקשר לשינויים צפויים במהלך הזמן (עמ' 3 למסמך ההצרחה):

<b>כללי</b>	
▪	מטרת התחשיב של מספר היח"ד האקו' הינה להציג הערכה בהקשר להצעת ה"הצרחה" בין בעלים פרטיים ובין רמ"י.
▪	מספר היח"ד האקו' המצוין בטבלה איננו מספר סופי ואיננו מספר מחייב. לעת הכנת טבלת האיזון לכל מתחם יקבע מספר היח"ד האקו' והמוחלט בהתאם לנסיבות שיהיו ידועות בעת הכנת הטבלה ובהתאם למאפייניו הספציפיים של כל מתחם.
▪	ככל שיחולו שינויים בהנחות היסוד הנ"ל ישתנו התחשיבים ומספר היח"ד האקו' בהתאם.

### סיכום יתרת הזכויות מתוקף תכנית תא/4444:

א. למנהלים יתרת זכויות בתכנית תא/4444<sup>5</sup>, זכויות שירוכזו בתכנית המפורטת הנוספת השניה (מתחם 2).<sup>6</sup> מיתרת הזכויות הנ"ל יקוזזו הזכויות שהוקצו ביתר למנהלים, בהתאם לנוסחת ההצרכה במסמך ההצרכה.<sup>7</sup>

ב. מיתרת הזכויות יקוזזו כמו כן זכויות חב' החשמל, זאת בהתאם להסכם עם חב' החשמל<sup>8</sup>.

ג. יתרת הזכויות תינתן ביח"ד אקווי, בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 80 מ"ר, שלא ניתן להוציא לגביהן לעת הזו היתרי בנייה (אינן זמינות), אלה יח"ד דחויים שתהפוכנה לזמינות רק עת שתאושר טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית המפורטת הנוספת השניה שנגזרת מתכנית תא/4444.

הערה: על פי המידע שבידי המנהלים, קיימת סבירות גבוהה כי התכנית המפורטת למתחם 2 תערך, בדומה למתחם 1 (מתחם אשכול), במסגרת החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד 2014 (תכנית ותמ"ל) ואולם אין וודאות כי כך יהיה ויתכן שבסופו של יום התכנית המפורטת למתחם 2 תקודם בהליך רגיל, עפ"י חוק התכנון והבנייה.

יש להדגיש כי תכנית בנין עיר, המקודמת כתכנית ותמ"לית, הליכי אישורה קצרים באופן משמעותי ביחס למשך הזמן הצפוי לאישור תכנית בהליך תכנוני רגיל, עפ"י חוק התכנון והבנייה.

לפיכך, בהקשר ליתרת הזכויות בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444, חוות הדעת תערך בשתי חלופות:

א. התכנית תאושר בהליך של תכנית ותמ"לית - צפי לאישור התכנית, המפורטת במתחם 2, בהנחה כי התכנית תקודם ותאושר בהליך של תכנית ותמ"לית, הינו כ- 2.5 שנים<sup>9</sup>.

ב. התכנית תאושר בהליך רגיל, כתכנית בסמכות הועדה המקומית לתו"ב - צפי לאישור התכנית, המפורטת במתחם 2, בהנחה כי התכנית תקודם ותאושר בהליך של תכנית בסמכות הועדה המקומית, הינו כ- 4 שנים<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> יתרת הזכויות- סה"כ הזכויות בתכנית תא/4444 במונחי יח"ד אקווי, בניכוי זכויות הבניה שהוקצו כבר במתחם אשכול, במונחי יח"ד אקווי.

<sup>6</sup> פרוט יתרת הזכויות בסעיפים 8 ו-9 לחוות הדעת.

<sup>7</sup> פרוט חישוב הזכויות לקיזוז בסעיפים 8 ו-9 לחוות הדעת.

<sup>8</sup> ראה פרוט בסעיפים 5.6 ו-9 לחוות הדעת.

<sup>9</sup> בדיון שנערך בבית המשפט במהלך חודש ספטמבר, ציינו נציגי רמ"י כי התכנית המפורטת למתחם 2 אמורה לעבור למוסדות התכנון בעוד 6-9 חודשים, כאשר מיום זה הצפי לאישור למתן תוקף הינו כשנתיים נוספות.

<sup>10</sup> בדיון שנערך בבית המשפט במהלך חודש ספטמבר, ציינו נציגי רמ"י כי התכנית המפורטת למתחם 2 אמורה לעבור למוסדות התכנון בעוד 6-9 חודשים, כאשר מיום זה הצפי לאישור למתן תוקף הינו כ- 3.5 שנים נוספות.

## 5. המצב המשפטי/קנייני

### 5.1. נסח רישום

להלן פרטי נסח רישום המקרקעין, על פי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22.7.2021 :

גוש	:	6896
חלקה	:	204
מחוז	:	תל אביב
רשות מקומית	:	עיריית תל אביב- יפו
שטח החלקה במ"ר	:	503,981 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל - בשלמות

על זכויות הבעלות רשומות הערות, כמפורט:

- הערה מיום 4.1.2010, תיקונים שונים בהערה, בתנאי שטר מקורי 14225/1978/0000, מהות פעולה מקורית - הערה.

הערות: בתנאי שטר מקורי 14225/1980 קיים צו ביהמ"ש השלום בתל אביב יפו מיום 21.9.08 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08, בדבר שכרם של המנהלים שיעמוד על 4.75% מהקרע.

- הערה מיום 30/12/2013 - תיקונים שונים בהערה, בתנאי שטר מקורי 2156/1981/0002, מהות פ. מקורית- הערה.

הערות:

קיים הסכם מיום 1.10.80 בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בת"א יפו תיק אזרחי 28397/72 עפ"י סעיף 4 לצו.

קיימת תוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.08, בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 ועניינה פינוי שדה דב.

בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם, קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17.7.13 בבימ"ש השלום בת.א. 28397/72 תל"א 130248-93 ועניינו השתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב.

קיים הסדר לקיום התוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושר ביום 18.3.2020 בבימ"ש השלום בהרצליה בת.א. 60824-11-17.

החלקים המופיעים בפלט הזכויות שבמחשב המנהלים משקפים את זכויות הבעלים לאחר שהועברו למדינה 50% בהתאם לסעיף 5.1 לתוספת להסכם שאושרה ביום 10.2.2008.

- הערה מיום 14.6.2000 - הערה על אתר עתיקות, י.פ. מס' 4857 מיום 23.2.2000.

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.8.2007 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.

הערות: חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מחודש ינואר 1997 תיק אזרחי 28397/72 מיום 7.12.2009.

- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב-יפו.  
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7269 מיום 22.5.16 עמוד 6580 בשטח 32,538 מ"ר.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.  
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7707 מיום 19.2.2018 עמוד 5299-5309.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת עיריית תל אביב-יפו.  
הערות: תכנית מפורטת מס' תמל/3001 מיום 28.7.19.

## 5.2. חוזה חברת החשמל<sup>11</sup>:

- 5.2.1. **חוזה מכר מיום 13.08.1967 בין מדינת ישראל ע"י ממ"י לבין חברת חשמל, ועיקריו כדלקמן:**  
מכירה של חלקים בחלקה 1 בגוש 6896 (23,338 מ"ר).  
המכירה מבוססת על בקשת הרוכש משנת 1956 למכור לו את הנכס למטרת הקמה והתקנת מכלי דלק ומתקני חשמל.
- 5.2.2. **בתאריך 10.09.1987 נחתם הסכם חלוקה בין המנהלים מטעם הגוש הגדול לבין חברת חשמל ועיקריו כדלקמן:**  
מטרת ההסכם להבהיר כי השטח המגודר ושטח שאינו מגודר הסמוך לו שייך לחברת חשמל וכן אפשרות להעברת צינורות מחוץ לשטח זה.  
השטח הכולל, אשר הוסכם שיירשם ע"ש חברת חשמל, הינו 23,338 מ"ר.  
חברת חשמל לא תהיה זכאית לכל טובת הנאה ביתרת שטח חלקה 1 אלא רק בשטח ששייך לה.  
יחד עם זאת, על פי ההסכם, רשאית החברה לנקוט צעדים לשינוי ייעוד חטיבת הקרקע.

## 5.3. גוש 6896 חלקה 204 (לשעבר חלקה מס' 1-הגוש הגדול):

- הסכם מיום 01.10.1980, בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול, ועיקריו כדלקמן:  
חלקה מס' 1 ששטחה 1,067.892 דונם.  
החלק המזרחי כ- 610 דונם.  
החלק המערבי כ- 458 דונם.
- לגבי החלק המזרחי יזמו המנהלים תכניות פיתוח וישתדלו כי תכניות הפיתוח יאפשרו בניה בפועל של 6 יח"ד לדונם ברוטו וסה"כ 3,660 יח"ד.
- לגבי הצד המערבי- ראה הסכם מתקן משנת 2007.

<sup>11</sup> בנסח רישום של חלקה 204 - הסכם מינואר 1997 ת.א. 28397/72 מיום 07.12.2009.

**5.4. ההסכם המתקן מיום 18.09.2007 (אושר ע"י בית המשפט ביום 10.2.2008):**

ההסכם נחתם בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896).

ההסכם הוא בגין חלקה 204 בגוש 6896 בעניין פינוי שדה דב ותכנון השטח.

• סעיף 4 להסכם קובע-

"המדינה תעשה כמיטב יכולתה ובכפוף לכל דין להתחיל בפעולות התכנון להכנת תב"ע של שטח החלקה ושטח שדה דב... הצדדים ישתפו פעולה ביניהם למקסום הזכויות לבניה בשטח החלקה ובשטח שדה דב".

• סעיף 5.1 קובע-

"מוסכם בזה כי, זכויות הבניה בחלקה או שינבעו מהחלקה כתוצאה מתכנית איחוד וחלוקה לגבי השטח המלא של החלקה, למעט קרקעות המדינה כהגדרתן להלן, תחולקנה בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם 50% לכל צד".

**5.5. הסכם שאושר ע"י בית המשפט ביום 18.3.2020:**

ההסכם נחתם בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896).

בהתאם לסעיף 3.3 להסכם שבין המנהלים למדינה, העבירו המנהלים בחודש מאי 2020 50% מזכויות הבעלים בחלקה 204 ע"ש המדינה.

**5.6. התייחסות לשווי זכויות חברת החשמל בחלקה 204:**

להלן מכתבים של המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) בהקשר לזכויות חב' החשמל בחלקה 204:



## המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

Rachel Zaccai, LL.B  
Moshe Lipka, LL.M  
Eliahu Minkowicz, LL.B  
Galit Rozovsky, LL.B M.B.A  
Dr. Michael A. Schaeftler,  
S.J.D.M.P.A

רחוב צייטלין 1 (פינת רח' אבן גבירול  
66), תל - אביב מיקוד 64956  
טלפון : 6092753, 6092754 - 03  
פקסימיליה : 03-6910333

רחל זכאי, עו"ד  
משה ליפקה, עו"ד  
אליהו מינקוביץ, עו"ד  
גלית רוזובסקי, עו"ד  
ד"ר מיכאל שפטלר, עו"ד

יו"ב טבת התשפ"ב  
21 בדצמבר 2021

לכבוד  
מר שאול רוזנברג  
שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

שלום רב,

הנדון: אומדן שווי זכויות חברת חשמל בחלקה 204 שבגוש 6896  
סימוכין: מכתבו מיום 24.10.21

1. במכתבו שבסימוכין, ובהמשך לבדיקה נוספת של נתוני הזכויות בחלקה 204 שבגוש 6896 (להלן: "החלקה") במסגרת ההיערכות לחלוקת זכויות במתחם אשכול ובחינת טיוטת השומה שהוכנה על ידכם, מצאנו כי זכויות חברת חשמל בחלקה כנראה שאינן כפי שמופיע בטבלת ההקצאה והאיוון שבתוכנית תא/4444 והינן מצריכות תיקון ודיוק.
  2. כמצוין שם, הרי ששטח מגרש חברת החשמל, המוגדר כ"מגרש מיוחד", כפי שמופיע בטבלת האיוון וההקצאה הינו 19,280 מ"ר, וכי למגרש זה ניתנו זכויות לפי מקדם של 2.5 יח"ד לדונם ברוטו במצב הנכנס. הוספנו וציינו כי בהתאם לחוזה חלוקה שנחתם ביום 10.9.1987 בין המנהלים הקודמים לבין חברת החשמל, חוזה שקיבל את אישור בית המשפט ביום 19.11.1987, שטח המגרש שיוחד לחברת החשמל בהסכם החלוקה הינו 23,338 מ"ר.
- על יסוד זה הנחינו אתכם כי הזכויות להן זכאית חברת חשמל בחלקה אמורות להתייחס לשטח של 23,338 מ"ר ולא לשטח של 19,280 מ"ר המופיע בתכנית, וכי כפועל יוצא זכאית חברת חשמל לזכויות נוספות עבור השטח הנוסף שהינו 4,058 מ"ר (להלן: "השטח הנוסף"). הוספנו וציינו כי בהינתן שבטבלת ההקצאה והאיוון נקבע כי המקדם שקבעה התכנית לדונם במגרש מיוחד הינו 2.5, הרי שיש לזכות את חברת החשמל (את מדינת ישראל שבאה בנעליה מכח הסכם הסדרת הנכסים שנחתם ביניהן) בזכויות נוספות בהתאמה שהן 10.145 י"ד אקו' במצב הנכנס, (להלן: "התיקון"). שומתכם מיום 10.11.2021 אכן משקפת את התיקון שהתבקש בזכויות חברת חשמל.

- מכתבו אליכם מיום 24.10.21 רצ"ב מסומן "א".

שווי זכויות חברת חשמל בחלקה 204 - מכתב מתקן - 19.12.21

-2-

3. לאתר ששקלנו את הנושא בשנית, ובהינתן שהשטח הנוסף אינו בתחומי המגרש המיוחד כהגדרתו בתב"ע 628, אנו סבורים כי יש לחשב את זכויות חברת חשמל בשטח הנוסף במצב הנכנס בהתאם לייעוד שנקבע לו בתכנית תא/1111, (בהיותו חורג מתחומי המגרש המיוחד). אשר על כן פנינו ביום 29.11.2021 לדטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ (להלן: "דטהמפ"), על מנת שתבדוק בתחומי איזה ייעוד מהייעודים שתכנית תא/1111 מצוי השטח הנוסף.

- מכתבנו לדטהמפ מיום 29.11.21 רצ"ב מסומן "ב".

4. מתשובת דטהמפ, כפי שמופיעה ע"ג תשריט מיום 7.12.2021 שנערך על ידם והמשקף את מיקום השטח הנוסף על רקע תכנית תא/111 עולה כלהלן:

4.1 3,053 מ"ר מהשטח הנוסף הינם בתכנית תא/1111 בייעוד אזור משנה ב'.

4.2 1,005 מ"ר מהשטח הנוסף הינם בתכנית תא/1111 בייעוד אזור משנה ג'.

- תשריט דטהמפ מיום 7.12.2021 רצ"ב מסומן "ג".

5. אשר על כן נבקשכם לחשב מחדש את זכויות חברת חשמל בשטח הנוסף, באופן שיתאם למקדמים שנקבעו לו בתכנית תא/4444 (מקדם 5 לאזור משנה ב' ומקדם 0.6 לאזור משנה ג') ולתקן את שומתכם מיום 10.11.2021 בהתאם.

6. כמצוין במכתבנו שבסימוכין, בסעיף 8 שם, הרי שבהינתן שחלוקת זכויות החלקה במתחם אשכול בין המדינה למנהלים בוצעה זה מכבר, כאשר במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות שאינם המדינה מלוא הזכויות במגרשים 102 ו-108 שבמתחם, בהינתן ההסכמה אליה הגיעו המנהלים והמדינה לפיה "יחזור" עודף שנוצר כתוצאה מכך במונחם אשכול לטובת בעלי הזכויות שאינם המדינה בעת שתחולקנה הזכויות במתחם 2 בו יקבלו בעלי הזכויות בחלקה את הזכויות הנוספות להן הינם זכאים, ובשל הרצון להימנע מלפתוח את ההסכמות ואת חלוקת הזכויות (כאשר המדינה אף התלה בשיווק זכויותיה הנובעות מחלקה) במתחם אשכול, הרי שתוספת הזכויות המגיעות למדינה בגין חברת חשמל תוקצנה לה בתכנית מתחם 2.

בכבוד רב

המנהלים מטעם בית המשפט  
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

## המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

Rachel Zaccai, LL.B

Moshe Lipka, LL.M

Eliahu Minkowicz, LL.B

Galit Rozovsky, LL.B M.B.A

Dr. Michael A. Schaeftler,

S.J.D M.P.A

רחוב צייטלין 1 (פינת רח' אבן גבירול

166, תל - אביב מיקוד 64956

טלפון: 03 - 6092754, 6092753

פקסימיליה: 03-6910333

רחל זכאי, עו"ד

משה ליפקה, עו"ד

אליהו מינקוביץ, עו"ד

גלית רוזובסקי, עו"ד

ד"ר מיכאל שפטלר, עו"ד

יחי חשוון התשפ"ב  
24 באוקטובר 2021

לכבוד  
מר שאול רוזנברג  
שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

שלום רב,

### הנדון: אומדן שווי זכויות חברת חשמל בחלקה 204 שבגוש 6896

במסגרת בדיקה נוספת של נתוני הזכויות בחלקה 204 שבגוש 6896 (להלן: "החלקה"), בדיקה שנעשתה במסגרת ההיערכות לחלוקת זכויות במתחם אשכול ובחינת טיוטת השומה שבהכנה, מצאנו כי זכויות חברת חשמל בחלקה כנראה שאינן כפי שמופיע בטבלת ההקצאה והאיזון שבתוכנית תא/4444 והינן מצריכות תיקון ודיוק, כלהלן:

1. שטח מגרש חברת החשמל, המוגדר כ"מגרש מיוחד" בתחומי החלקה, כפי שמופיע בטבלת האיזון וההקצאה הינו 19,280 מ"ר. כמצויין בטבלה, למגרש זה ניתנו זכויות לפי 2.5 יח"ד לדונם ברוטו במצב הנכנס. העמוד הרלוונטי בטבלת ההקצאה והאיזון (להלן: "הטבלה") רצ"ב מסומן "א".
2. שטח המגרש המופיע בטבלה נסמן על גודלו של מגרש 24 כפי שמופיע בתכנית 628 משנת 1963, מגרש זה הינו המגרש בו מצויים מיכלי הדלק של חברת החשמל.
3. ביום 10.9.1987 נחתם בין המנהלים הקודמים לבין חברת החשמל הסכם חלוקה, המייחד לחברת חשמל את המגרש שבשימושה ואמור להירשם על שמה כשזה יתאפשר (להלן: "הסכם החלוקה"), באותו מועד וכחלק מהסכם החלוקה נחתם בין הצדדים הסכם חכירה ביחס למגרש זה (נספח ג' להסכם החלוקה). הסכם החלוקה אושר ע"י בית המשפט ביום 19.11.1987.
4. שטח המגרש שיוחד לחברת החשמל בהסכם החלוקה הינו 23,338 מ"ר. לא ידוע לנו מהו שעמד ביסוד הגדלת השטח, ואולם עיון בהוראות ההסכם (ואף בתשריט שצורף אליו) אינו מותיר כנראה ספק בדבר הגדלת שטח המגרש ביחס לגודלו בתכנית 628.
5. בהינתן ששטח המגרש כפי שהוסכם בין חברת החשמל למנהלים ואושר ע"י בית המשפט הינו 23,338 מ"ר הרי שהזכויות להן זכאית חברת חשמל בחלקה אמורות להתייחס לשטח זה ולא לשטח של

זכויות חברת חשמל בחלקה 204 שבגוש 6896

-2-

- 19,280 מ"ר המופיע בתכנית. כפועל יוצא זכאית חברת חשמל לזכויות נוספות עבור 4,058 מ"ר לאלה שקיבלה עפ"י הטבלה.
6. בהינתן שבטבלה נקבע כי הזכויות לדונס במגרש מיוחד הינן 2.5 יח"ד אקו' לדונס, הרי שיש לזכותה (את מדינת ישראל שבאה בנעליה מכח הסכם הסדרת הנכסים כאמור) בזכויות נוספות בהתאמה ב- 10.145 י"ד אקו' במצב הנכנס.
7. בהתאם להסכם הסדרת נכסי חברת החשמל אשר נחתם בין חברת חשמל למדינה ביום 3.1.2018 הועברו זכויות חברת החשמל בחלקה למדינה. משמעות האמור הינו כי המדינה הינה הזכאית לזכויות הנוספות הנובעות מהגדלת שטח המגרש המיוחד בהסכם החלוקה.
8. בהינתן שחלוקת זכויות החלקה במתחם אשכול בין המדינה למנהלים בוצעה זה מכבר, כאשר במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות שאינם המדינה מלוא הזכויות במגרשים 102 ו-108 שבמתחם, בהינתן ההסכמה אליה הגיעו המנהלים והמדינה לפיה "יוחזר" עודף שנוצר כתוצאה מכך במתחם אשכול לטובת בעלי הזכויות שאינם המדינה בעת שתחולקנה הזכויות במתחם 2 בו יקבלו בעלי הזכויות בחלקה את הזכויות הנוספות להן הינם זכאים, ובשל הרצון להימנע מלפתוח את ההסכמות ואת חלוקת הזכויות (כאשר המדינה אף החלה בשיווק זכויותיה הנובעות מהחלקה) במתחם אשכול, הרי שתוספת הזכויות המגיעות למדינה בגין חברת חשמל תוקצנה לה בתכנית מתחם 2.
9. להבאת האמור לידי ביטוי ראוי בשומתכם נודה.

בכבוד רב



המנהלים מטעם בית המשפט  
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

.6

**התייחסות למקדמי השווי למתחמים השונים**

בהתייחס לדגשים שהוצגו ע"י בית המשפט ביחס למקדמי השווי השונים במתחמי התכנון השונים (סעיף 1 דלעיל) להלן התייחסותי בקצרה:

**6.1. גודל יחידות הדיור:**

- **מתחם תכנית תא/3700 – 120 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.**
  - **מתחם תכנית תמ"ל/3001 – 79 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.**
  - **מתחם התכנית המפורטת למתחם 2 בתחום תכנית תא/4444 – כ- 80 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.**
- כמצוין בסעיף 4.12.1 דלעיל, שטח עיקרי ממוצע של יח"ד במתחם תכנית תא/3700 הינו 120 מ"ר ליח"ד, בעוד, כפי שמצוין בסעיף 4.12.2 דלעיל, שטח עיקרי ממוצע של יח"ד בתכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול) הינו 79 מ"ר ליח"ד.
- לפיכך, היות ויח"ד אקווי' במתחם תכנית אשכול מהווה את יחידת הבסיס להשוואה בחוות דעת זו, יש לקבוע מקדם שטח ליח"ד האקווי' ביחס ליח"ד האקווי' במתחם תכנית אשכול.

לעניין זה הבאתי בחשבון שווי שולי הולך ופוחת של שטח יח"ד בתכנית תא/3700 ביחס לשווי של שטח יח"ד בתכנית אשכול. שווי זה כומת על ידי כמקדם כולל בשיעור של 0.93 ביחס לשטח יח"ד בתכנית תא/3700.

להלן הנוסחה למקדם ההתאמה לשטח של יח"ד במתחם תכנית תא/3700 לעומת יח"ד במתחם תכנית אשכול:

<b>מקדם התאמת שטח יח"ד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית תא/3700 ביחס לשטח יח"ד אקווי' ממוצעת במתחם אשכול</b>	
120	שטח עיקרי במ"ר של יח"ד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית תא/3700
79	שטח עיקרי במ"ר של יח"ד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית אשכול
1.519	מקדם שטח (120/79)
0.93	מקדם שוליות לשטח יח"ד אקווי' בתכנית תא/3700 ביחס לשטח יח"ד אקווי' במתחם אשכול
1.413	<b>סה"כ מקדם שטח יח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/3700 ביחס ליח"ד אקווי' במתחם אשכול</b>

**6.2. זמינות הזכויות :**

- **מתחם תכנית תא/3700 – זכויות לא זמינות.** צפי לאישור תכניות מפורטות- כ- 7.5 שנים.
- **מתחם תכנית תמ"ל/3001 – זכויות זמינות לבנייה.**
- **מתחם התכנית המפורטת למתחם 2 בתחום תכנית תא/4444 – זכויות לא זמינות.** צפי לאישור תכנית מפורטת למתחם 2, בהתייחס לשתי חלופות (ראה סעיף 4.12.2 דלעיל):  
בהנחה שהתכנית תאושר במסלול של תכנית ותמ"לית- כ- 2.5 שנים.  
בהנחה שהתכנית תאושר במסלול של תכנית בסמכות ועדה מקומית- כ- 4 שנים.

**6.3. השפעת המיקום :**

- מתחם תכנית תא/3700 דומה במאפייניו למתחם תכנית תא/4444.
- באשר למתחמים 1 (מתחם אשכול) ו-2 במתחם תכנית תא/4444 : מתחם 2 הינו במיקום משופר ביחס למתחם 1 – מתחם 2 מצוי מערבית למתחם 1 קרוב יותר לים, מה גם שמתחם 1 גובל בחלקו בצירי תנועה ראשיים ורועשים כרחובות שי עגנון ולוי אשכול.
- לעניין זה אימצתי את מסקנות השמאי עורך "מסמך ההצרכה" לעניין מקדם השווי לשטחי המגורים בין מתחמי תכנון 1 ו-2 :

מקדם שווי מגורים	מתחם
1	1
1.075	2

**6.4. שווי הזכויות :**

- פרוט שווי הזכויות היחסי במונחי יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים יוצג בסעיף 11 לחוות הדעת.

## 7. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

בבואי לבחון את השווי היחסי של זכויות חלקה 204 ("מתחם הגוש הגדול") במתחמי התכנון השונים, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים, כמפורט:

7.1. מיקומו של הנכס שבנדון במרקם הכללי של העיר תל אביב, בשוליים הצפון מערביים של העיר.

7.2. המתחם שבנדון, שטחו, מיקומו ביחס לסביבה והיותו קרקע ריקה ולא מבונה, המהווה חלק ממתחם לא מפותח.

7.3. הוראות תכניות בנין העיר העיקריות החלות על החלקה שבנדון (בהתייחס לפרוט בסעיף 4 דלעיל) –

- תכנית מתאר תא/3700 והתכניות המפורטות הנגזרות ממנה.
- תכנית מתאר תא/4444 והתכנית המפורטת המאושרת הראשונה שנגזרה ממנה – תכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול).
- 7.4. הובא בחשבון כי זכויות החלקה שבנדון מרוכזות באופן הבא (פרוט בסעיף 4.12 דלעיל):

- זכויות בנייה זמינות בתחום תכנית מפורטת תמ"ל/3001 .
- יתרת זכויות בנייה בתחום התכנית המפורטת למתחם 2 בתכנית מתאר תא/4444 (זכויות בנייה לא זמינות).
- זכויות בנייה לא זמינות במתחם תכנית מתאר תא/3700 .

7.5. הובא בחשבון היחס בין זכויות חלקה 204 שבניחול המנהלים במונחי יח"ד האקווי במתחמי התכנון השונים, ללא קביעה של שווי אבסולוטי, כאשר יח"ד האקווי במתחם אשכול מהווה את יחידת הבסיס להשוואה.

7.6. באומדן השווי היחסי של זכויות החלקה במתחמי התכנון השונים (במונחי יח"ד אקווי) הובאו בחשבון מקדמי שווי, בהתייחס לגודל יח"ד, זמינות הבנייה, מיקום מתחמי התכנון והיטל השבחה צפוי.

7.7. בהתייחס לנושא זמינות הבנייה במתחם התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444, חוות הדעת נערכה בשתי חלופות:

א. חלופה א' – בהתייחס להנחה שהתכנית תאושר במסלול ותמ"לי (דחיה צפויה עד לאישור - 2.5 שנים).

ב. חלופה ב' – בהתייחס להנחה שהתכנית תאושר במסלול של תכנית בסמכות ועדה מקומית (דחיה צפויה עד לאישור - 4 שנים).

7.8. בהתייחס לזכויות החלקה במתחם תכנון תכנית תא/3700, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי הוודאות באשר להקצאת הזכויות במגרשי ההקצאה (סיכוי סביר כי הזכויות בחלק מן המגרשים יוקצו בשותפות עם בעלים אחרים, דהיינו זכויות בעלות "במושע"), מקדם הפחתה בשיעור של 0.97.



**7.9.** הובא בחשבון שכ"ט המנהלים בשיעור של 4.75% + מע"מ (סה"כ כולל מע"מ - 5.5575%) משווי הזכויות בקרקע.<sup>12</sup>

**7.10.** הובא בחשבון המצב המשפטי/קנייני של החלקה שבנדון, בשים לב להסכמים בין המנהלים למדינה, כמפורט בסעיף 5 לחוות הדעת.

**7.11.** הובא בחשבון ההסכם מול חברת החשמל, והנחיות המנהלים, על פיהן יש לקזז את שווי זכויות חב' החשמל משווי זכויות המנהלים, זכויות שיקוזזו מזכויות המנהלים בתכנית המפורטת השניה לתכנית תא/4444 (ראה סעיף 5.6 דלעיל).

**7.12.** בסיכום חוות הדעת יצוין שווי יחסי של קרקע ליח"ד אקוויי בכל מתחם תכנון, כאשר קרקע ליח"ד במתחם אשכול מהווה את נקודת הייחוס (מקדס 1).

**7.13.** המועד הקובע לשומה - מועד עריכת חוות הדעת.

**7.14.** הערה בנוגע לזכויות במתחם תכנון תא/3700 : קיימת אי ודאות באשר לזכויות הנוספות שינתנו בעתיד כתוספת למתחם 1 ויחולקו בין כל הבעלים בתחום התכנית.

מברור עם גורמי התכנון בעיריית תל אביב עולה, כי נכון להיום אין כל נתון באשר לזכויות הבנייה הנוספות שיוספו למתחם 1 ויחולקו בתחום תכנית תא/3700. מכאן, שלא ידוע היקף הזכויות ומתי תאושר התכנית החדשה.

**לפיכך, מכיוון שלא ניתן לכמת את היקף הזכויות לרכיב זה נכון להיום, באופן מהימן, לא התייחסתי בשומתי לרכיב זכויות זה.**

<sup>12</sup> אם בהחלטה שיפוטית יקבע שהמע"מ בגין שכ"ט המנהלים שולם או שאינו חל, בתחשיב מס' יח"ד אקוויי לא יופחת רכיב המע"מ בשכ"ט המנהלים, כך שהסכום שיופחת כשכ"ט המנהלים יעמוד על 4.75%, שהוא שיעורו ללא מע"מ.

8. יח"ד אקווילנטיות במתחמי תכנון 1-3 בתכנית תא/4444

8.1. להלן תחשיב מס' יח"ד אקוויל' במתחם תכנית תא/13444:

יעוד	מספר יח"ד	שטח במ"ר ברוטו	שטחי שירות / יחס שטחי שרות עיליים ביחס לשטח עיקרי	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי אקוויל	מס' יח"ד אקוויל' במונחי יח"ד מגורים
מגורים סחיר (לא כולל מגורים בהישג יד)	13,300	1,494,370	לפי 80 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת	-	-	-
דויר מיוחד סחיר	300	21,000	-	-	-	-
סה"כ מגורים סחיר	13,600	1,515,370	לפי 80 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת	1,088,000	1,088,000	13,600
מלונאות	3700	200,000	לפי העמסה של 50% על השטח העיקרי	133,333	52,000	650.00
מסחר	-	126,000	לפי העמסה של 40% על השטח העיקרי	90,000	110,700	1383.75
תעסוקה	-	322,695	לפי העמסה של 40% על השטח העיקרי	230,496	69,149	864.36
<b>סה"כ זכויות במתחם התכנית, במונחי יח"ד למגורים</b>				<b>16,498.11</b>		

**הערה:**

התחשיב מבוסס על שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך של- 17,600 ₪ למ"ר, כפי שנקבע ע"י השמאי עורך טבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית תמ"ל/3001 (להלן "שמאי תכנית אשכול"), כאשר על בסיס שווי זה ושווי הייעודים השונים למסחר, תעסוקה ומלונאות שנקבעו ע"י שמאי תכנית תמ"ל/3001, שטחי התעסוקה, המסחר והמלונאות "תורגמו" למונחי יח"ד אקוויל' (על פי היחס בין שווי שטחי המגורים לשווי שאר הייעודים).

תוצאות מכרז רמ"י שנועד לאחרונה במתחם תכנית אשכול, הצביעו על שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים גבוה יותר ביחס לשווי שנקבע ע"י שמאי תכנית אשכול.

על מנת לשמור על אחידות עם התחשיב שהועבר לידי בית המשפט במהלך החודש 3/2021 ושהתבסס על ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי תכנית אשכול, לא הובאו בחשבון בחוות דעתי זו ערכי הקרקע למגורים עפ"י תוצאות מכרז רמ"י.

8.2. תחשיב המרת יח"ד שהוקצו ביתר במתחם תכנית אשכול למתחם התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444

כמצוין בסעיף 4.12.2 דלעיל, בהתאם לסיכום בין המנהלים למדינה, הוקצו לבעלים שבניהול המנהלים זכויות ביתר ביחס למדינה ולכן זכויות עודפות אלה יש לקזז מיתרת הזכויות של המנהלים בתכנית תא/4444, זכויות שיוקצו במתחם התכנית המפורטת השניה. להלן פרוט היחס של המרת יח"ד ממתחם אשכול למתחם התכנית המפורטת השניה:

<sup>13</sup> בהתאם לתחשיב שנועד במהלך חודש 3/2021 והועבר לבית המשפט. התחשיב מתייחס לערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי עורך טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול).

יחס המרת יח"ד ממתחם תכנית אשכול למתחם התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444					
מתחם תכנון	שטח עיקרי מוצע ליח"ד במ"ר	מקדם שטח יח"ד	מקדם שווי אקווי'	מקדם דחיה	מקדם משוקלל
אשכול (מתחם 1)	78.4	1.0	1.0	1.0	1
התכנית המפורטת למתחם 2	80.4	1.026	1.075	0.844	0.930

יחס ההמרה של יח"ד ממתחם 1 למתחם 2 (1/0.93)	1.075
--	-------

**9. יתרת זכויות חלק המנהלים במתחם תכנית 2 של תכנית תא/4444**

להלן תחשיב של יתרת זכויות הבנייה לחלק המנהלים במתחם תכנית מפורטת 2 של תכנית תא/4444 :

התחשבנות מול המדינה בהקשר לחלוקת הזכויות בתכנית תמל/3001 :

מס' יח"ד אקווי' לחלקה 204 גוש 6896 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית תמל/3001					
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש מס' יח"ד אקווי' למגרש	מס' יח"ד אקווי' לחלקים המוקצים במגרש	
מנהלי הגוש הגדול- חלקה 204	108	מגורים ומסחר	100%	434	434
	102	מגורים ומסחר	100%	384	384
	סה"כ למנהלי הגוש הגדול		סה"כ למנהלים	818	
מדינת ישראל (חלקה 204)	106	מגורים ומסחר	100%	535	535
	303	מסחר ותעסוקה	100%	106	106
	103	מגורים ומסחר	8.3047%	295	24.50
	סה"כ למדינת ישראל		סה"כ למדינת ישראל	665.50	
סה"כ לחלקה 204		סה"כ לחלקה 204	1,483.50		

קיצוז זכויות המנהלים במתחם 2 במונחי יח"ד אקווי'	
4,834.00	מס' יח"ד אקווי' בתחום תכנית תמ"ל/3001 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית
76.9	הקצאת יתר למנהלים לקיצוז במונחי יח"ד אקווי' (1.59% מסה"כ יח"ד אקווי' בתמ"ל/3001, ראה סעיף 4.12.2 דלעיל)
1.075	מקדם להמרת יח"ד אקווי' ממתחם 1 למתחם 2 (סעיף 8.2 לחור"ד)
82.63	מס' יח"ד לקיצוז מחלק המנהלים בתכנית מתחם 2

#### התחשבות מול המדינה בהקשר לקיצוז זכויות חברת החשמל (ראה סעיף 5.6 דלעיל):

כמצוין בסעיף 5.6 דלעיל, בהתאם להסכם חלוקה משנת 1987 יוחד לחב' החשמל שטח של 23,338 מ"ר. הזכויות להן זכאית חב' החשמל בחלקה אמורות להתייחס לשטח זה.

בנספח טבלאות איזון והקצאה לתכנית תא/4444 (בו נקבע החלק היחסי הנכנס של החלקות הנכנסות לתכנית) נקבעו השטחים בייעודים השונים בהתאם להוראות תכנית תא/1111 (שהיותה הבסיס לתכנית תא/4444).

מכאן, שיש להביא בחשבון בנוגע לזכויות חב' החשמל שטח של- 23,338 מ"ר, בהתייחס למכתב המנהלים מיום 21.12.2021, כהוראות לשמאי בעניין זה.

לפיכך, מצ"ב תחשיב של החלק היחסי של חב' החשמל משווי זכויות חלקה 204 במצב הנכנס לתכנית ת/4444, המתבסס על שטח חב' החשמל של- 23,338 מ"ר, בהתאם להסכם החלוקה.

**הערות לתחשיב:** על מנת לכמת באופן ראוי את זכויות חב' החשמל בחלקה 204 הובא בחשבון כי סך הזכויות של חלקה 204 במצב הנכנס של תכנית תא/4444 עפ"י טבלאות האיזון וההקצאה המאושרות לתכנית תא/4444 הינו 1,860.8 יח"ד אקווי', כך שלא ניתן לסטות ממספר זה. לפיכך בתחשיב נעשה חישוב של השטח והזכויות המיוחסות לחב' החשמל (בייעוד למגרש מיוחד, אזור משנה ב' ואזור משנה ג' בטבלה).

שטח חב' החשמל בהתאם לתשריט תכנית תא/1111 (שהיותה הבסיס לתכנית תא/4444), בהתאם למדידה של חב' דטהמפ, הינו כמפורט:

19,280 מ"ר בייעוד למגרש מיוחד

3,053 מ"ר בייעוד לאזור משנה ב'

1,005 מ"ר בייעוד לאזור משנה ג'.

להלן התחשיב:

תחשיב זכויות חב' החשמל בחלקה 204 בתכנית תא/4444 בהתייחס לשטח של - 23.338 דונם (בהתאם להסכם עם חב' החשמל)					
גו"ח	שטח כלול בתכנית במ"ר	בעלים	יעוד	שווי במונחי יח"ד אקווי'	חלק יחסי בשווי חלקה 204
6896/204	86,008	מנהלים	מגורים	516.048	0.277325762
	55,348		משנה א'	415.11	0.223081374
	169,631		משנה ב'	848.155	0.455801072
	3,049		משנה ג'	0	0
	29,033		משנה ג'	17.4198	0.009361453
	19,280	חב' החשמל	מגרש מיוחד	48.2	0.025902826
	3,053	חב' החשמל	משנה ב'	15.265	0.008203457
	1,005	חב' החשמל	משנה ג'	0.603	0.000324054
	44,700	מדינת ישראל	-	0	0
<b>סה"כ</b>				<b>1,860.80</b>	<b>1</b>

סיכום זכויות חב' החשמל	
0.03443	חלק יחסי של זכויות חב' החשמל מזכויות חלקה 204 במתחם תכנית תא/4444 עפ"י התחשיב

**לסיכום - מיתרת זכויות המנהלים בתכנית תא/4444 יש לקזז 3.443% מהזכויות של חלקה 204 בתכנית, זכויות המיוחסות לחברת החשמל.**

יתרת זכויות חלק המנהלים בתכנית תא/4444 (זכויות שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה)	
16,498	מס' יח"ד אקווי' בתחום תכנית תא/4444 ( מס' יח"ד עפ"י הטבלה בסעיף 8.1 לחו"ד)
15.3435%	חלק ראוי למנהלים בתכנית - מחצית מ- 30.687% לחלקה 204
2,531.39	מס' יח"ד אקווי' ראוי למנהלים בתכנית
2,444.23	בקיזוז החלק המיוחס לזכויות חב' החשמל (3.443% מזכויות חלקה 204 בתכנית)
818.0	מס' יח"ד אקווי' למנהלים בתחום תכנית תמ"ל/3001 (עפ"י טבלת חתקצאת והאיזון)
1,626.2	יתרת יח"ד אקווי' למנהלים בתכנית תא/4444 שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה
82.63	יח"ד לקיזוז (הקצאת יתר מול רמ"י)
<b>1,543.61</b>	<b>סה"כ יתרת יח"ד אקווי' למנהלים במתחם התכנית המפורטת השניה לתא/4444</b>

זכויות חברת החשמל – כאמור לעיל, זכויות חב' החשמל בחלקה 204 הינן 3.443% מזכויות החלקה בתכנית תא/4444, דהיינו:

$$2,531.39 \text{ יח"ד אקווי } X 3.443\% = 87.16 \text{ יח"ד.}$$

לעניין חוות הדעת, הנחתי שזכויות אלה יוקצו לחב' החשמל במתחם התכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444.

10. ריכוז יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים :

ריכוז מס' יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים	
מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'
אשכול	818.0
יתרת זכויות בתכנית תא/4444	1,543.61
תא/3700	171.16
<b>סה"כ</b>	<b>2,532.77</b>

הערות:

**א. ממספר יח"ד האקווי' המצוין לעיל יש להפחית את שכ"ט המנהלים, שהינו בשיעור של 4.75%+ מע"מ.<sup>14</sup>**

**ב. הערה בנוגע לזכויות במתחם תכנון תא/3700 :** קיימת אי ודאות באשר לזכויות הנוספות שינתנו בעתיד כתוספת למתחם 1 ויחולקו בין כל הבעלים בתחום התכנית.

מברור עם גורמי התכנון בעיריית תל אביב עולה, כי נכון להיום אין כל נתון באשר לזכויות הבנייה הנוספות שיוספו למתחם 1 ויחולקו בתחום תכנית תא/3700. מכאן, שלא ידוע היקף הזכויות ומתי תאושר התכנית החדשה.

**לפיכך, מכיוון שלא ניתן לכמת את שווי הזכויות לרכיב זה נכון להיום, באופן מהימן, לא התייחסתי בשומתי לרכיב זכויות זה.**

<sup>14</sup> אם בהחלטה שיפוטית יקבע שהמע"מ בגין שכ"ט המנהלים שולם או שאינו חל, בתחשיב מס' יח"ד אקווי' לא יופחת רכיב המע"מ בשכ"ט המנהלים, כך שהסכום שיופחת כשכ"ט המנהלים יעמוד על 4.75%, שהוא שיעורו ללא מע"מ.



## 11. שווי יחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים

להלן טבלה מרכזת של השווי היחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים:

### 11.1. חלופה א' – התכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444 תאושר בהליך של תכנית ותמ"לית דחיה צפויה עד לאישור התכנית- 2.5 שנים.

חלופה א' - שווי יחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים בהתייחס לאישור תכנית מתחם 2 בהליך של תכנית ותמ"לית								
מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם הפחתה בגון היטל השבחה צמי	מקדם אי ודאות באשר לחקצאת מרשימים	מקדם משוקלל	מקדם הקצאה למתחם
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1.00	1.0000
יגור וכוניות בתכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444	80.4	1.018	1.075	0.8444	0.875	1	0.808	1.237
תא/3700	120	1.913	1	0.6	0.875	0.97	0.720	1.390

### 11.2. חלופה ב' - התכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444 תאושר בהליך של תכנית בסמכות ועדה מקומית, דחיה צפויה עד לאישור התכנית- 4 שנים.

חלופה ב' - שווי יחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים בהתייחס לאישור תכנית מתחם 2 בהליך של ועדה מקומית								
מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם הפחתה בגון היטל השבחה צמי	מקדם אי ודאות באשר לחקצאת מרשימים	מקדם משוקלל	מקדם הקצאה למתחם
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1.00	1.0000
יגור וכוניות בתכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444	80.4	1.018	1.075	0.7629	0.875	1	0.730	1.369
תא/3700	120	1.913	1	0.6	0.875	0.97	0.720	1.390

### הערות לטבלה:

- מטרת חוות הדעת הינה יצירת מנגנון להקצאה של יח"ד של הבעלים הפרטיים במתחמי התכנון השונים.  
לפיכך, בתחשיב נקבע מקדם המרה להקצאת יח"ד בכל מתחם.  
מקדם ההמרה נקבע על בסיס העובדה כי הערך האקוויולנטי של יח"ד במתחם 2 של תכנית תא/4444 ובמתחמים שבתכנית תא/3700 הינו נמוך ביחס לערך האקוויולנטי של יח"ד במתחם תכנית אשכול, זאת בעיקר בשל הדחיה בזמינות.
- משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ל- 1 יח"ד בחלקה 204 שבניהול המנהלים ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם 2 של תכנית תא/4444 או במתחמים שבתכנית תא/3700 יקבל יותר מיחידת דיור אחת בהתאם ליחסיות שנקבעה בטבלה.
- לשם ההדגמה, עפ"י חלופה א' יקבל מי שזכאי ליחידת דיור אקווי' אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כדלקמן:  
א. במתחם 2 של תכנית תא/4444 – 1.237 יח"ד אקווי' = 1/0.808  
ב. במתחמים של תכנית תא/3700 – 1.39 יח"ד אקווי' = 1/0.72
- שטח יח"ד אקווי' במתחם התכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444 הינו עפ"י מסמך ההצרחה.

- לעניין מקדם שטח למתחם תכנית ת/3700, ראה סעיף 6.1 דלעיל.
- מקדם ההפחתה בגין היטל השבחה צפוי מתייחס להיטל ההשבחה הצפוי בעת אישור התכנית המפורטת השניה לתכנית תא/4444 ואישור התכניות המפורטות של תכנית תא/3700.
- לעניין מקדם המיקום ראה סעיף 6.3 לחוות הדעת.
- לעניין מקדם אי וודאות באשר להקצאת מגרשים ראה סעיף 7.7 לחוות הדעת.

## 12. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין

