

1

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

E-MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 23 נובמבר, 2022  
מספרנו : 27381/2022 ב'

לכבוד:  
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול  
שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכנית מתאר תא/4444,  
תוכנית מתאר תא/3700 והתוכניות המפורטות הנגזרות מהן -  
גוש: 6896 חלקה: 204  
חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים  
תקציר שומה מיום 23.11.2022

להלן תקציר שומה מס' 27381/200 מיום 23.11.2022 בעניין שבנדון:

- שווי יחסי של יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים
  - מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי במתחם תכנית אשכול (תכנית תמ"ל/3001) - 1
  - מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי ביתרת הזכויות בתוכנית תא/4444 (בתוכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444- תכנית תא/1-4444) - 0.9321
  - מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי במתחם תכנית תא/3700 - 0.8928

2. ריכוז יח"ד אקווי במתחמי התכנון השונים:

ריכוז מס' יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים	
מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי
אשכול	818.0
יתרת זכויות בתכנית תא/4444	1,565.18
תא/3700	171.16
סה"כ	2,554.34

### 3. שווי יחסי של יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים - טבלה מרכזת

להלן טבלאות מרכזות של השווי היחסי של יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים:

מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם המרחק בגין היטל השבחה צפוי	מקדם אי תדאות באשר להקצאת מגרשים	מקדם פוטנציאל להגדלת זכויות תכנון	מקדם משוקלל
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1	1.00
יתרת זכויות בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 (1/4444)	83.6	1.058	1.125	0.89	0.88	1	1	0.9321
זנ/3700	120	1.413	1	0.644	0.92	0.97	1.1	0.8928

### 4. הערות לטבלה

#### 4.1 מקדמי התאמה

השווי היחסי של יח"ד אקווילנטיות בכל מתחם הינו תוצאה של הפעלת מקדמי התאמה שונים ביחס לשווי יחסי אקווילנטיות במתחם אשכול, שמהווה את נקודת היחוס (מקדם 1).

יש להדגיש כי מקדמי ההתאמה העיקריים הינם **מקדם השטח** (יח"ד ממוצעת במתחם תא/3700 הינה בשטח עיקרי של 120 מ"ר לעומת יח"ד ממוצעת במתחם אשכול ובמתחם התכנית המפורטת השניה של תא/4444 שבהם יח"ד ממוצעת הינה בשטח עיקרי של כ-80 מ"ר) ו**מקדם הזמינות** (יח"ד במתחם אשכול זמינות לבניה, באשר יח"ד במתחם תא/3700 ובמתחם התכנית המפורטת השניה של תא/4444 אינן זמינות לבניה).

4.2 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 האקווילנטי של יח"ד במתחם 2 של תכנית תא/4444 ובמתחמים שבתוכנית תא/3700 הינו נמוך ביחס לערך האקווילנטי של יח"ד במתחם 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 שבתוכנית תא/3700 יקבל יותר מיחידת דיור אחת בהתאם ליחסיות שנקבעה בטבלה.

לשם ההדגמה, עפ"י חלופה אי יקבל מי שזכאי ליחידת דיור אקווילנטיות אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כדלקמן:

א. במתחם 2 של תכנית תא/4444 (תכנית תא/4444) - 1.073 יח"ד אקווילנטיות =  $1/0.9321$

ב. במתחמים של תכנית תא/3700 - 1.12 יח"ד אקווילנטיות =  $1/0.8928$

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאל רוזנברג, שמאי מקרקעין

2

**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 23 נובמבר, 2022  
מספרנו: 27381/2022

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**

בהמשך לחוות דעתי מס' 26337/2021 ד' מיום 11.1.2022 ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 7.11.2022, בתיק הי"פ 64975-09-16, הגוש הגדול ואח' ני מדינת ישראל ואח', נתבקשתי על ידי המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "המנהלים"), המנהלים את חלקה 204 בגוש 6896 (להלן "חלקה 204"), לבחון מחדש את השווי היחסי של זכויות חלקה 204 בתחומי תמ"ל 3001 (מתחם אשכול), בתכנית המפורטת השניה שבתחומי תכנית תא/4444 (תכנית תא/1/4444) וכן במתחמים 2 ו-4 שבתחומי תכנית 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 (תא/1/4444) וכן במתחמים 2 ו-4 בתכנית מתאר תא/3700. בהחלטת בית המשפט מיום 8.8.2021 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.

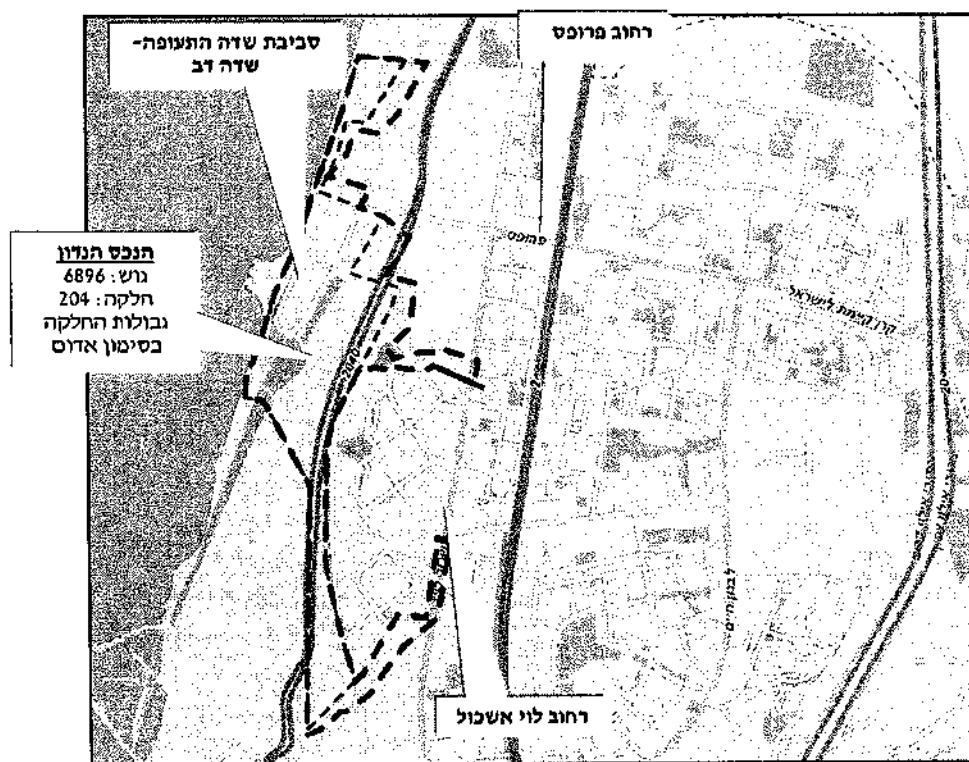
### 3. תאור הסביבה והחלקה

#### 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 לאחרינה), 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 ת/א/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 תהודעה 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 והארחות. התכליות המותרות בו יהיו דומות לתכליות אזור מסחרי בתכנית הראשית.

##### אזור משנה ב':

בשטח זה יתוכננו ותותר בניית בנייני ומתקני קייט, נופש, מלונאות והארחות. 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:

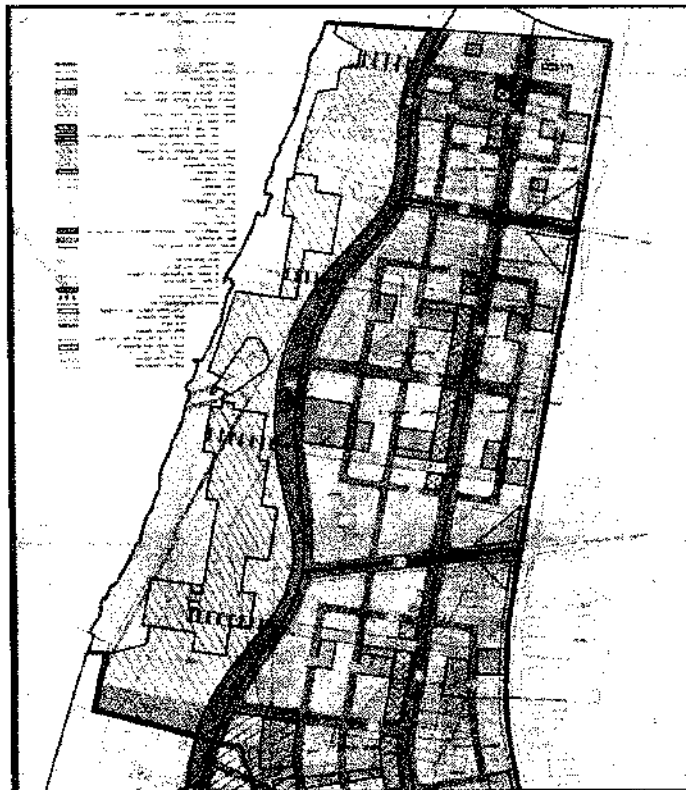
צפיפות הדיור לכל שטח רובעי המגורים בשטח התכנית לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

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. להלו 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 יח"ד ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות.

**4.3.3. שינוי לתכנית הראשית "ל"**

קביעת גודל דירה במוצע 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 ושימוש 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 לחניה 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 ליח"ד 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 בנייה 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 בנייה 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, המחווה 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 עיקרי), 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 תא/3700, הכולל טבלת הקצאות עפ"י יחיד אקוי 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 בגינה זכויות וזאת עקב ייעודו בתכנית 1111 בשטח שפת ים.
- ז. לחטיבת הקרקע הנ"ל בשטח של- 32,539 מ"ר, הוקצו 324.82 יח"ד 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 יח"ד אקוי שיוקצו לחלקה 204 במתחם 4 בתכנית 3700, מעבר לזכויות שהוקצו במקור לחלקה בטבלת ההקצאות בתכנית.
- מכאן, שסה"כ יח"ד אקוי המוקצות לחלקה 204 במסגרת תכנית 3700 הינו- 342.32 יח"ד אקוי (הקצאת יח"ד לחלקה 204 תינתן במתחמים 2 ו-4).

#### 4.6.7. הוראות כלליות של התכנית

##### הוראות כלליות לאזורי המגורים-

##### תכליות מותרות

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

**4.6.10. עפ"י סעיף 17.1 להוראות התכנית –"הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הו (שדה דב)" - סעיף קטן ב': "אם תהיה תוספת של זכויות בנייה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק יחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית. כמו כן, תותר האפשרות לתכנון דו- שלבי של מתחם זה במסגרת התכנון המפורט."**

**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 שבאזור הייעודי הקרקע השונים.
4. פריסת זכויות למסחר ומיקום הזיתות 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 ביעוד 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 ותת קרקעיים.
20. קביעת הוראות מנחות לבניה ירוקה, ניהול נגר וחנחות תשתיות התואמות אמות מידה של בנייה מקיימת.

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

קודם	קד ביון (מספר)			מספר קומות	מספר יחיד	הכנסות (מיליון ש"ח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	הסל שטח	שימוש	יעוד	
	קד ביון	אזורי	צידוד- שטח				צידוד- ימני	מרחב לבנייה הקובצת		מרחב הכניסה הקובצת					
								שדות	עיקרי	שדות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	0	(2) 75	(1)		5000	12500	5414	100	תעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה	
									2722	4805		100	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	0	(2) 65	(1)		2520	4900	2863	101	תעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה	
									1440	3600		101	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	84	(6) 60	(5)		4032	10080	4869	102	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה	
									380	950		102	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(7) 96	(6) 65	(5)		4032	10080	2869	103	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה	
									420	1050		103	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 9	(9) 50	(8) 65	(5)		2112	5280	1588	104	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה	
									198	495		104	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(12) 6	(11) 42	(10) 55	(5)		2016	5040	2566	200	מגורים	מגורים ותעסוקה ותחבורה	
									102	254		200	מסחר	מגורים ותעסוקה ותחבורה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(12) 6	(13) 39	(10) 55	(5)		1872	4680	2683	201	מגורים	מגורים ותעסוקה ותחבורה	

יעד	שימוש	המל שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	קו מנין (מסר)			
				גודל הבנייה הקבועה		מנחת לבנייה הקבועה				קדמי	אחורי	צדדי	צדדי-זמני
				עיקרי	שדות	עיקרי	שדות						
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	201		245	98								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	202	3099	5400	2160		(5)	00:55	04:47	02:06	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	202		244	98								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	203	3315	6960	2784		(5)	15:50	16:59	12:07	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	203		261	105								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	תעסוקה	203		190	76								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	204	1996	6600	2640		(5)	09:55	17:01	03:10	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	204		485	194								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	205	1922	6600	2640		(5)	18:00	17:01	03:10	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	205		485	194								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	206	1887	6600	2640		(5)	18:00	17:01	03:10	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	206		485	194								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	207	1731	6600	2640		(5)	18:05	17:01	03:10	(4)	(4)	(4)
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מסחר	207		477	191								
מגורים (תעסוקה ותחילת)	מגורים	208	1446	6900	2400		(5)	19:00	18:59	03:10	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו נובע, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשרים המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

**הערות בשרטוט הטבלה:**

- א. במקרה למתחם המצויינים בטבלה זו, יחידו בכל בניין מגורים שטח יחידה מקומת הקרקע, בקומה שמועילה, במרחקים ובמקומים מסוימים בקומת הגג, בניגוד למשפחת של כל היחידים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים לחידו. לא ניתן יהיה קומת מאו לערף שטחים אלו לזכות בניה למתחם מגורים.
- ב. בבניין שלטון המודוסיות המפורטים בחוק, תותר תוספת זכות למרחפת בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל חידו בשטח בניין של 81 מ"ר (עיקרה תוד 10 מ"ר לכל חידו בשטח הקטן מ- 80 מ"ר עיקרה). האיטור מונעת ברישום הערה אחרת בלשטח רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לעמוד את המרחפת.
- ג. בניסף למפורט בטבלה זו תותר בניה לפי תכנית הא/מ/1 ובכפוף למגבלות הנדסה ולחוק הוראות תכנית זו.
- ד. בעת הסרת מגבלת גובה הבניה והזכויות מקלטו של שדה התעופה דב, תותר תוספת קומות עד 15 קומות למכלל קומות קרקע בנגרש המגורים השונים לאורך השטח הליטארי והמשך אגן ובמרחל.
- ה. שאר המגורים תותר תוספת קומות בהתאם לזכויות המסחר הא/מ/1. תוספת הקומות בתערה זו תהיה ללא שינוי היקף היסוד הכולל המוגבר לתכנית.
- ו. שיטת מעברים סוף מתחת לרשתות, תרשים ודרכים וכן שטחי מגילות לא יחשבו במסגרת שטחי תכנית בשטחים טובוויים פתוחים ותונו קועבר להם.

**הערות לעלבת ואיגון חוזרות בניה - מצב מתחם:**

- (1) עפ"י תכנית הא/מ/1.
- (2) הערך מתחם לא מנתן שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 100%.
- (3) כולל קומת קרקע. עם הסרת מגבלות הנדסה תותר בנייה עד 15 קומות כולל קרקע.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עפ"י תכנית הא/מ/1.
- (6) הערך מתחם לא מנתן שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 75%.
- (7) 72 חידו בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (8) 24 חידו בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (9) הערך מתחם לא מנתן שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 70%.
- (10) 38 חידו בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (11) 12 חידו בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (12) הערך מתחם לא מנתן שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 60%.
- (13) 42 חידו 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% מונח שטח מקסימום, הנהיה: 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% מונח שטח מקסימום, הנהיה: תכנית קומת קרקע עד 80%.
- (19) הערך מתייחס ל% מונח שטח מקסימום, הנהיה: 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% מונח שטח מקסימום, הנהיה: 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 מדרג - 7 קומות כולל קומת קרקע.
- בניין מדרג - 8 קומות כולל קומת קרקע.
- עניין בטוח בנתיב.
- (34) 75 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (35) 164 יחיד לדוד במונח זה בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (36) עניין תכנית הא"מ.

**4.7.5. לוח הקצאה ואיוון:**

**מצב נכנס-**

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

**ההקצאות-**

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

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



**הערה:** על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יחיד 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 יחיד אקווי בסיסיות (לפני התאמה למקדמי איזון פנימיים). 18.09% מ- 1,866.18 יחיד אקווי מהווים כ- 337.58 יחיד 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 שחייה 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 שטאים וכיו"ב. 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/ע/1 בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משיית דב הוז.
2. במגרשים 100 ו-101 תותר תכסית מבנים עד 100% משטח המגרש בקומת הקרקע ובקומת 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 קירווי 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 (דיור 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 למקסם 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 וכיו"ב. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
7. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לזירות 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/ע/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 תקו 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.

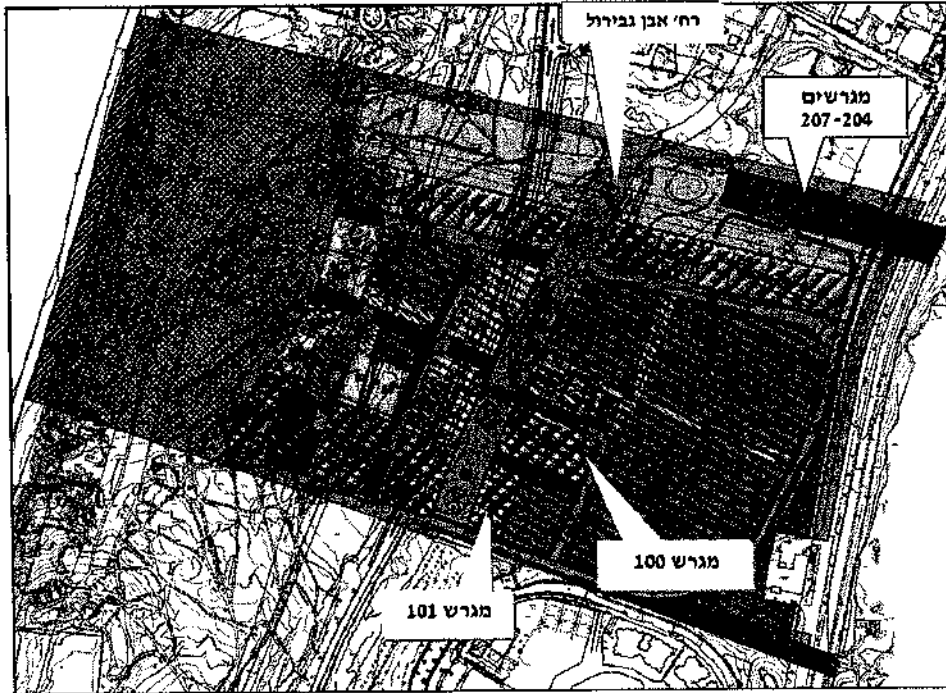
#### 4.7.6.3. הוראות הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה, בין השאר:

- להלן עיקרי תנאים להגשת בקשות להיתרי בנייה:
- בהתאם לסעיף 6.17 (1) א' להוראות התכנית-
- "אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח ע"י מהי"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".

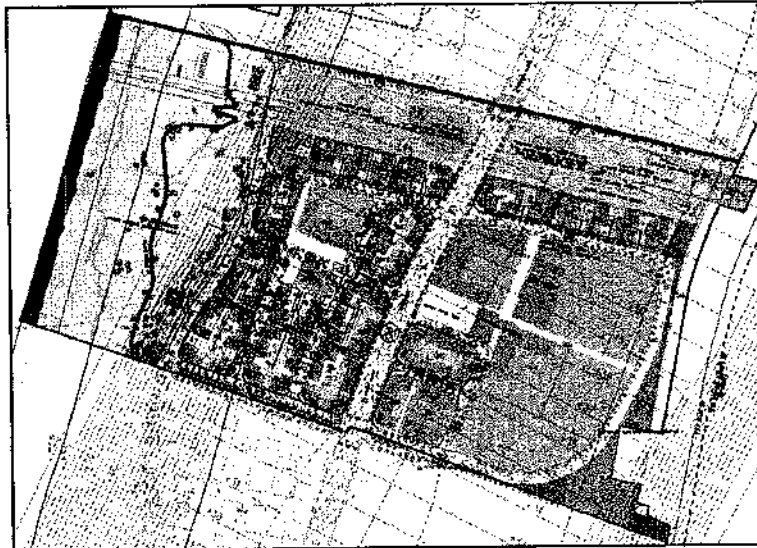
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ג' להוראות התכנית-

"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. לחלו תשריט התכנית:



4.7.6.5. לחלו 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 יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בהישג יד.
5. קביעת קווי הבניין ומספר הקומות.
6. קביעת מספר קומות בשרות הרחב 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 יחיד 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 לשצי"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 :

קידום	קבוצת קבוצת			מספר קומות	מספר הי"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	אזורי	צווי- שטחלי	צווי- ימני			שטחי בניה					
						שטח עיקרי	שטח שוליים				
(28) 3	(28) 6	(28) 3	3	10	19480	56001	18667	808	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות ציבור	
3	6.5	4	0	6	703	2008	1004	809	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות ציבור	
3	4	0	4	6	1138	3252	1626	813	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות ציבור	
3	0	3	0	6	2562	7764	2588	814	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות 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) 1800	(29) 9500	1805	903	תעסוקה	תעסוקה	
0	0	0	0	1	96	240	1805	903	מסחר	תעסוקה	
0	0	0	0	5	(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	7328	703	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות ציבור	
						(34) 500		619	תחן רחוב	תחן רחוב	
(38)	(38)	(38)	(38)	(37) 2	(36) 0	(35) 1500	10218	621	מסחר	מסחר	
						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	
						6.6	663	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
						128	1275	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התבנית ובין בתשריט המוצע.

בם שבילה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי תבנית המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתבנית זו

**החידה פרטת המבטלה:**

- בנוסף לשטחים המפורטים לעיל בתיקון מתוכם, ייחד מגורים ותעסוקה ותיירות ויעוד יחיד מיוחד, ויתרו בכל תא שטח שטחי רחוב בקומת הקרקע בבניית משותפת של כלל היחידים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים לתיירות. לא ניתן יהיה להקמיר דואו לצורך שטחים אלה לזכויות בניה לשימוש מגורים.
- בנוסף לשטחי רחובות המסחרים בתחום, תותר נוספת זכויות למגורים בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד בשטח מעל 80 מ"ר ועיקר יעד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח חסון מ-80 מ"ר (עיקרין). האיזור מתנה ברישום תורת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסות והגזוזטראות.
- בשימוש מגורים מעל גובה הבנייה הקובעת לבניין יתחן שטחי התיירות בשימור של עד 40% מהשטחים העיקריים לחידן כולל שטחי רחוב ולא כולל המרפסות והגזוזטראות. שטחי התיירות והגזוזטראות לשימוש מסחר ותעסוקה יהיו עד 40% מהשטחים העיקריים, שטחי התיירות הנלווים לשימושי המלונאות ולשימוש מגורים לאוכלוסייה הבוגרת יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים, ושטחי התיירות במבנים ומסדות ציבור יהיו בתחום להוראות ותנעית תאצי.
- בכל תא השטח הכוללים שימוש של מסחר, ניתן למקם את שטחי המסחר רק בקומת הקרקע ולכן נרשם יו. נאמדות ימספר הקומות בטבלה לעיל.
- בכל תא השטח הכוללים שימוש של תעסוקה, ניתן למקם את שטחי התעסוקה בכל אחת מהקומות בתחום להוראות פרק 4 ופרק 6 ולכן לא נרשם מספר קומות ימספר הקומות בטבלה לעיל.
- השטחים מתחת למפלס הבנייה הקובעת יהיו כחונאם לזכויות ע/ע.
- בנוסף למספר בטבלה זו תותר מיה לפי תכנית תאצי/1 ובכפוף לגבולות הגובה הנובעת מקיומו של שדה זב ליתור הוראות תכנית זו.
- מכיוון שלרוב דאי השטח המפורטים בטבלה לעיל יש שתי זכויות הפונות לרוב, קד הבניין הקדמי הגדור בטבלה לפי החוות שבה הבנייה המוצעת לתא השטח, המסומנת בטבלה הכינוי באמצעות סימון מפלס
- הבנייה לבניין. שאר קווי הבניין (ומת/שטח/אזור) מוגדרים בטבלה כחוס לחוות זו.
- מועד טרן יחידות היורר הרבילה בטבלה לעיל, ניתן לפצל 50% יחיד רחוב ל-1008 יחיד דרות קטנות, לאא שינוי בהיקף השטחים המוקצים לכל תא שטח ולא ייתרו מ-50% מסך יחידות היורר בכל תא השטח.
- ת. בכל תאי השטח ביישד שטח ציבורי פתוח, שטחי תבנית הראשיים בטבלה לעיל מוגזאים את טרן זכויות הבניה עיקרי ושירות, מפל ומפתח לקרקע.

הערות לטבלת בחינת והוראות בניה – מצב מוצג:
--

- (1) בחלק מתא השטח קו הבניין קטן מ-3 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (2) קומת הקרקע בנטיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרחי זרף 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 בנטיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרחי זרף 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) דיוור בהישג יד.
- (11) מתוכן 5 קטנות.
- (12) מתוכן 8 קטנות.
- (13) מתוכן 14 קטנות.
- (14) מתוכן 16 קטנות.
- (15) מתוך 12 קטנות.
- (16) מתוכן 1 קטנה.
- (17) קומת הקרקע בנטיגה 4 מטרים בחזית הפונה לשדירת הרחוב, כמוצג בנספח הבינוי.
- (18) קומת הקרקע בנטיגה 3.5 מטר בחזית הפונה לרחי זרף היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (19) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 6 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (20) קומת הקרקע בנטיגה 4 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (21) מתוכן 4 קטנות.
- (22) קומת הקרקע בנטיגה 4 מטרים בחזית הפונה לרחי אבן גבירול, כמוצג בנספח הבינוי.
- (23) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (24) דיוור בהישג יד בבניית 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 משונה, כמוצג בנספח הבינוי.
- (29) לא כולל שטח לתחנת הדלק ועידה 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 בנטיגה 4 מטר בחזית הפונה לשדירות הרחוב ובנטיגה של 3.5 מטר בחזית הפונה לרחי זרף היס, כמוצג בנספח הבינוי.
- (34) שטחי הבנייה כולל שטחי שירות בשני מוקדים כמסומן בתשריט.
- (35) כולל שטחי שירות.
- (36) כלולים בסך השטחים העיקריים.
- (37) לא יעלה על 5 מטרים מעל מפלס הטיילת, כמתואר בנספח הבינוי.
- (38) בתוכם 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:

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

**הערה:** על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יח"ד אקווי הנייל משקף 0.381% מסך הזכויות במצב היוצא במתחם. על פי נספח נתוני תאי שטח במצב חדש בשומת עורכי הטבלה, במתחם 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 התכנית זו והוראות התכנית אינן חלות עליו.
  2. בתא שטח 703 יותרו בני 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 חים לטיילת דרך תא שטח 703, בהתאם לשטח המסומן בתשריט.

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

#### הוראות

#### הוראות בינוי

1. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

2. יתאפשר קירוי וחצילה של שירותים נלווים, כגון בריכות שחייה,

בנוסף לשטח המפורט בטבלה שבפרק 5.

3. זיקת החנאה 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

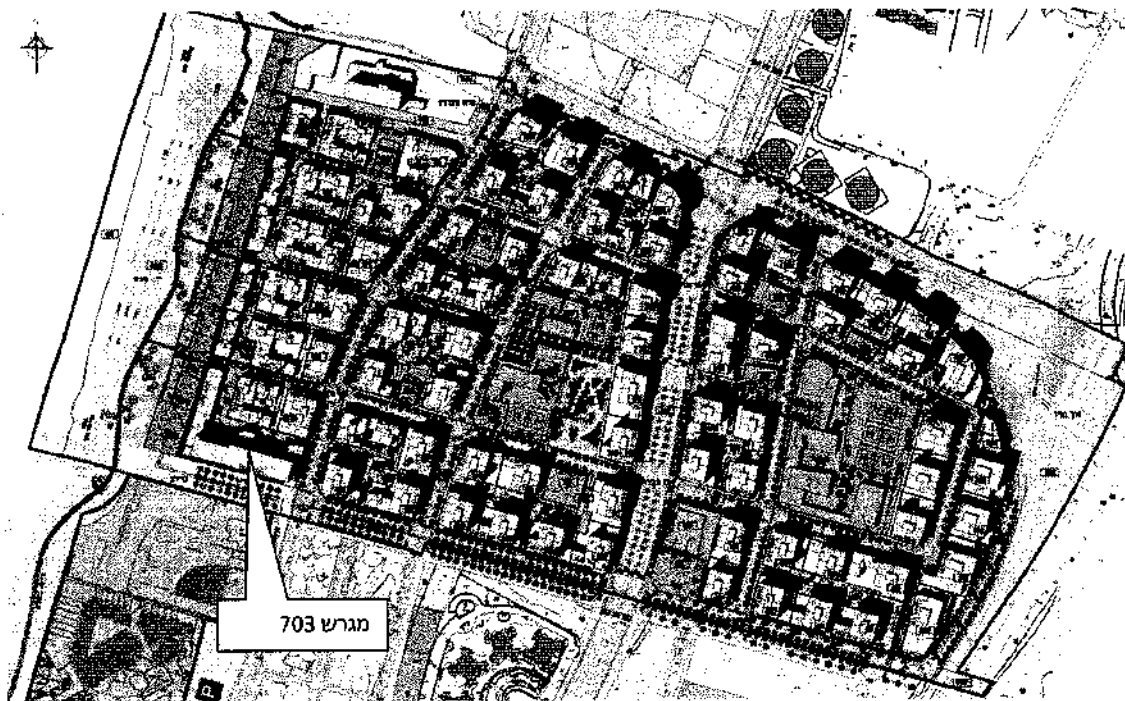
מ- 4.5 מטרים מעל מפלט הרחוב, כמפורט בנספח הבינוי.

#### 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 הועדה המקומית (ביניהן תכניות תא/מק/3700/2 ותא/מק/3700/4 במסגרתן הוקצו זכויות לחלקה 204 שבנדון), הכוללות תכנון מפורט וטבלאות איתוד 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 האיוון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו בישיבתה מס' 0013-21 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 מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיוון 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. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדונה של תכנית, כולל שילום 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 טיעונו במשא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

25. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית החדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1. בהתאם לאפשרויות שמצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכנית תא/3700-5-2 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 שלפניה, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות במתחם תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

**בימים אלו שוקד שמאי הוועדה המקומית לתו"ב על עריכת טבלאות איחוד וחלוקה מתוקנות לתכניות המפורטות השונות, זאת בעקבות החלטת הועדה המקומית לעניין ההתנגדויות.**

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

4.10.1. התכנית פורסמה למתן תוקף ב.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 מבניים 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. רוחב 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 לשדי לוי אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשדי 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 העירוניים.
- קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, לאורך דרך הים, ולאורך השדרות היורדות אל הים.

#### 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 מתלקת 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 התכנית המפורטת 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 ברוטו)					
יגוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומסדות ציבור	מ"ר - מגורים מסחר	333,458	169,595	74,385	577,360
	יח"ד - מסחר	3,006	1,530	888	5,227
	מ"ר - מבנים היסטוריים	43,830	21,240	0	65,070
	יח"ד - מבנים היסטוריים	487	238	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,595
	מבנים ומסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
	סה"כ מ"ר למגורים	377,280	190,835	74,385	642,420
	<b>סה"כ שטח יגוד</b>	<b>392,710</b>	<b>199,140</b>	<b>80,565</b>	<b>672,415</b>
	מ"ר - מגורים מסחר	125,845	490,865	299,310	817,020
	יח"ד - מסחר	1,187	4,315	2,581	8,073
מ"ר - מבנים היסטוריים	16,290	87,230	49,410	123,930	
יח"ד - מבנים היסטוריים	181	747	449	1,377	
מ"ר - דרום מזרח	-	21,090	21,090	42,800	
יח"ד - דרום מזרח	-	300 (מזרח)	300 (מזרח)	600	
מלמאות	7,400	19,940	4,940	32,280	
חדרים	180	420	120	720	
מסחר	5,420	23,905	14,830	43,955	
תעסוקה	10,845	37,625	20,065	77,585	
מבנים ומסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975	
סה"כ מ"ר למגורים	143,135	573,035	360,720	1,082,950	
<b>סה"כ שטח יגוד</b>	<b>167,325</b>	<b>661,790</b>	<b>410,610</b>	<b>1,239,725</b>	
אכסון מלואי	מלמאות	-	28,000	78,000	104,000
	חדרים	-	400	1,200	1,600
	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>-</b>	<b>26,000</b>	<b>78,000</b>	<b>104,000</b>
תעסוקה	מסחר	10,832	8,862	-	19,494
	תעסוקה	62,538	59,862	-	122,198
	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>73,368</b>	<b>68,324</b>	<b>-</b>	<b>141,692</b>
מסחר, תעסוקה ותיירות	מלמאות	22,800	18,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	6,118	-	20,378
	תעסוקה	72,864	47,288	-	119,932
	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>108,922</b>	<b>70,106</b>	<b>-</b>	<b>179,028</b>
עירוני מערב	מלמאות	-	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	מגורים	מסחר	תעסוקה	מבנים ומסדות ציבור
1,725,370	435,825	789,930	520,415	520,415
16,000	4,028	7,128	4,844	4,844
200,000	82,940	87,660	29,400	29,400
3,700	1,320	1,700	680	680
128,000	20,365	60,220	45,415	45,415
322,685	29,095	147,555	146,045	146,045
5,075	1,750	2,275	1,050	1,050
<b>2,379,140</b>	<b>569,175</b>	<b>1,067,640</b>	<b>742,325</b>	<b>742,325</b>

מ"ר ברוטו = שטח עיקרי 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 הני"ל, 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 :

טופס 2  
(תקנה 5)  
507-3493931 נתיב  
טבלת הקצאה לאיזון לתכנית מתאר תמ"4/444  
1. תכלית המסמך והאופן שבו יתבצע  
תאריך: 11/11/2020

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה		שטח זכויות		שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	
							שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות									
8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%	8.510320%
6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%	6.845718%
14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%	14.238947%
0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%	0.0000%
0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%	0.297220%
0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%	0.794882%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>	<b>30.687%</b>
<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>		<b>6,063.791</b>	

**הערה:**

במסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות, שהיווה בסיס לטבלאות האיזון וההקצאה (מסמך ממרץ 2020, שנערך ע"י שמאי המקרקעין יובל דנוס (אסתי 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'1-1/במ/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 זכויות	שטח חלקה	שטח זכויות	שטח חלקה
86,008	86,008	86,008	86,008	86,008
55,348	55,348	55,348	55,348	55,348
172,684	172,684	172,684	172,684	172,684
3,049	3,049	3,049	3,049	3,049
30,038	30,038	30,038	30,038	30,038
19,280	19,280	19,280	19,280	19,280
44,700	44,700	44,700	44,700	44,700
<b>סה"כ</b>	<b>306,707</b>	<b>306,707</b>	<b>306,707</b>	<b>306,707</b>
<b>סה"כ יח"ד אקווי בתכנית</b>	<b>1,860.80</b>	<b>1,860.80</b>	<b>1,860.80</b>	<b>1,860.80</b>
<b>6,063.791</b>	<b>6,063.791</b>	<b>6,063.791</b>	<b>6,063.791</b>	<b>6,063.791</b>

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

#### 4.11.1 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 שכונת אשכול בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המואר המקומית לשדה דב (תמ/4444). התכנית המתוארת מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יחידי בנייה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54 יחידות/מגורים נטו.

התכנית מפשיכה את מלמיה של תכנית המואר להגברת האילנות העירוניות בצפון העיר תל אביב ופוליצרת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לבינתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, הוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חנינות 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 הנגבל בשכונה ממערב. ברחובות הראשיים המקיפים את הגן המרכזי וברחובות המקשרים לרחוב אבן גבירול, כוללות החזיתות קולנוע המרחיבה את מרחב הולכי הרגל. "החדר העירוני" מקושר לשכונות הקיימות והסתוכנות במערכת שבילים רחובות ושטחי ציבור פתוחים נגישים לזמנת הולכי רגל ורכבי אופניים.

בחלקה המערבי כוללת השכונה בנייני סביב גן שטחני טיפ, המנוצב כגן פלימי שקט, המקיף חזית מגורים ומבני ציבור.

גבולה הצפוני של השכונה מהווה רחוב המתבר בין רחוב לוי אשכול לרחוב אבן גבירול, לאורכו מונחנת רצועת מבני ציבור וכן פארק ורחבי המובילים מערבה. המערך העשיר והמנוון של שטחים פתוחים בשכונה, גונות ליד שף הבילוי וזכויות עירוניות, משולב במערך גיהול מי גור 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, ולמקמי הביטי שביבה.

תבנויו בשכונה מבוסס על בלוקים עירוניים והמבילים שלושה טיפסי מבנים: ציפה מרקמית המפנה לרחוב חזית פעילה, בשילוב כנייה של מבנים בגובה 16 קומות ובנייה מודלית בגובה של ענ 41 קומות. הבינו כולל מגוון יחידות דיר, במגוון גדלים וצורות מגורים וכן מאות יחידות דיר בהישג יד, מונך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים לציירת עירונית חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

התכנית סומכה לקו הרכבת הקלה העתיד לעבור ברובע אבן גבירול (הקו הירוק). בהשתמש על כך, הונחית מבניסות על תחבורה ציבורית מבחינת מאפייני הרחובות ותכני החניה ומפחיתה את תלות תושביה ומבקרה ברכב הפרטי. עיצוב הרחובות הינו בדגש על תנועת הולכי הרגל, רוכבי אופניים ועצים המאפשרים הצללתם של הרחובות מליצובם.

בהמשך לאזור בתכנית המתאר לרובע זה תמ/4444, קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיסות בר קיימא: השכיפה המונעת מבוססת על התאמה להצללת הצפיות ולמסטר הרחובות, וכוללת פתרונות תשתית מתקדמים כגון מערכת אשפה פניאומטית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת, מערך אנרגיה מבוסס יגל גז טבעי, בנייה לפי תקן בנייה ידקה ועוד. בהקשר זה נחשב תכנון השכונה לתכנון חדשני ובר קיימא כולק ממכלול רובעי שלם.

#### 4.11.3. מטרת התכנית

תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תמ/4444, יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר תל אביב ופוליצר 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 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד 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 תזיתות 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 תחיה 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 צירניאבסקי, 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	שוי 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%
	סה"כ למנהלי הגוש הגדול				16.934%
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%
	סה"כ למדינת ישראל				13.754%
סה"כ לחלקה 204				30.687%	

**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 מוצע (למגרשים שהוקצו לחלקה שבנדון):**

מספר ת.ד.	שטח שטח בניה (מ"ר)	נדרש מגרש (מ"ר)	בניין / פקוס	תאריך שטח	שימוש	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)			מספר קומות	מספר קומות מוסדות
							מחלקת לבנייה הקובעת		מספר יחיד		
							שטח בניה	שטח ייעודי			
2240	25330	9410	3980	11940	5614	160	9	4	מגורים	מגורים	
2870	28110	12060	9120	16930	5614	205	35	4	מגורים	מגורים	
	1025	425	180	420	5614				מסחר	מסחר	
1848	20912	7762	3290	9860	5203	132	9	4	מגורים	מגורים	
2870	38114	12060	9120	16934	5203	205	35	4	מגורים	מגורים	
	1025	425	180	420	5203				מסחר	מסחר	
3948	44251	16582	7010	21050	9186	282	9	4	מגורים	מגורים	
3206	41559	13469	10180	18910	9186	229	39	4	מגורים	מגורים	
	3055	1255	540	1260	9186				מסחר	מסחר	
	775	225	185	185	9186				מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	
2520	28505	10585	4460	13440	6258	160	9	5	מגורים	מגורים	
3206	42559	13469	10180	18910	6258	229	39	5	מגורים	מגורים	
	4245	1745	750	1750	6258				מסחר	מסחר	
	22970	3570	5820	13580	5639		9	3	תעסוקה	תעסוקה	
	12365	5065	2190	5110	5639				מסחר	מסחר	

**הצהרה ביטוח חובות:**

הצהרה (1) - בשיעור מגורים כלבי, מבניה וינישה לשימוש בעירובי מוקד קופתי תותר תוספת שטח ייעודי של 12.5 מ"ר לכל יחיד.

הצהרה (2) - בשיעור מגורים בלבד, תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטחי רחצה משותפים עבור גילויים. שטחים אלה לא יוגברו ליחידות היחיד.

הצהרה (3) - בשיעור מגורים בלבד, תותר תעבורת ע"י 10% מוביילת הבניה בין טיפשי הבניה השונים בנגרש ללא שיווי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפשי הכנייה.

הצהרה (4) - בייעודי מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ושירות, מבנים ומסדות ציבור וייעודי שטחים ציבוריים מיוחדים: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח ייעודי ושירות יחיד) עבור כל מרכז לייצור ארנית.

הצהרה (5) - בייעודי מבנים ומסדות דרכים ומבנות: תותר תוספת שטחים באישור הרעה המקומית עבור רחובות תת קרקעיים.

הצהרה (6) - במגרשים 404-410 בייעוד מבנים ומסדות ציבור: זכויות למסחר ולשימושים נלווים לפי ההוראות במסך 4.5.1.

הצהרה (7) - הוראות המקומיות שאינן לאשר העברת זכויות מניה ושטחי ייעודי ושטחי שירות) מעל למכלול בנייה קובעת אל מתחת למכלול בנייה קובעת.

הצהרה (8) - בייעודים שסורסי בטניף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השאבה בחיקוף של עד 50 מ"ר בכניף לטורף העיניים והקבועים בשטח.

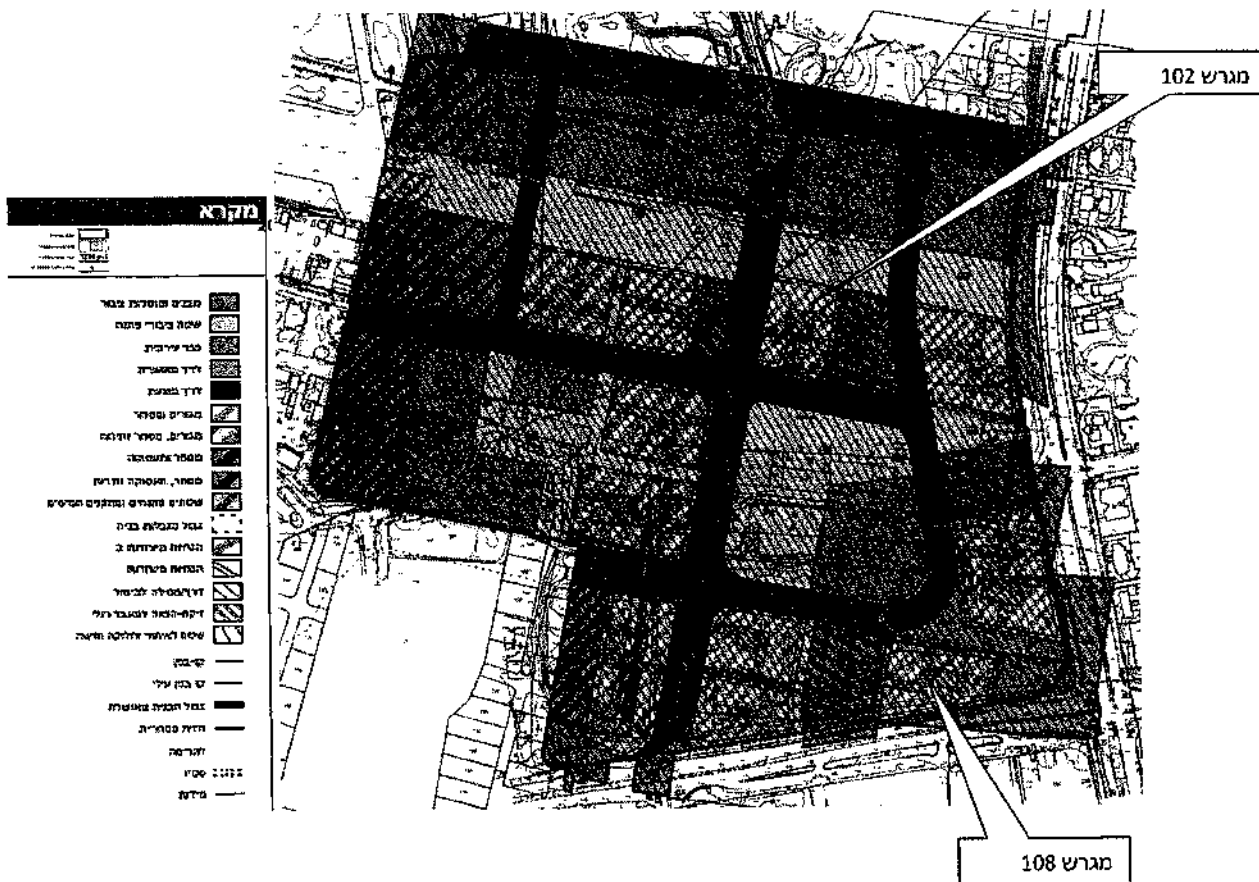
הצהרה (9) - תותר הבנת המבנים ב-1.5 מ' בבנייה מרקמית ו-5 מ' בבנייה נדרלית מוכר לאזור בנגולה שטר הקמת מתקנים לארציה מתחדשת דוגמת חאים כסוי-ללאים.

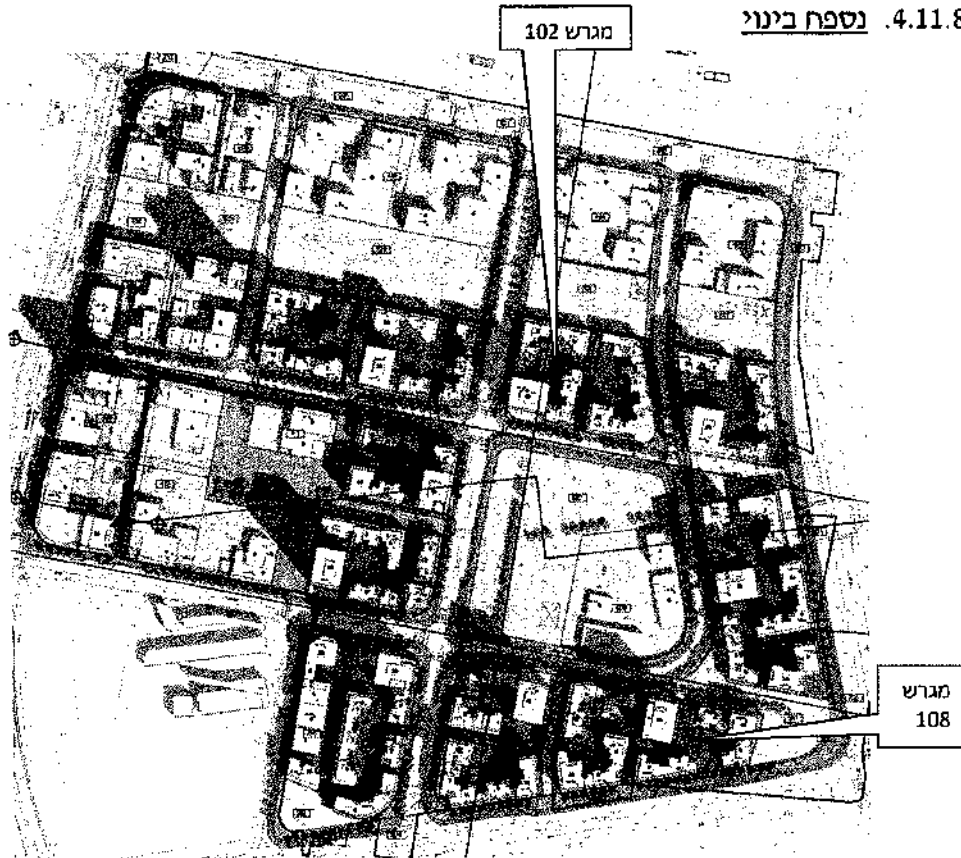
הצהרה (10) - בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מצע:**

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

4.11.7 תשריט מצב מוצע



4.11.8 . נספח בינוי4.11.9 . 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 ביעוד 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 התחשבות 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.

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 לרכוש 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.

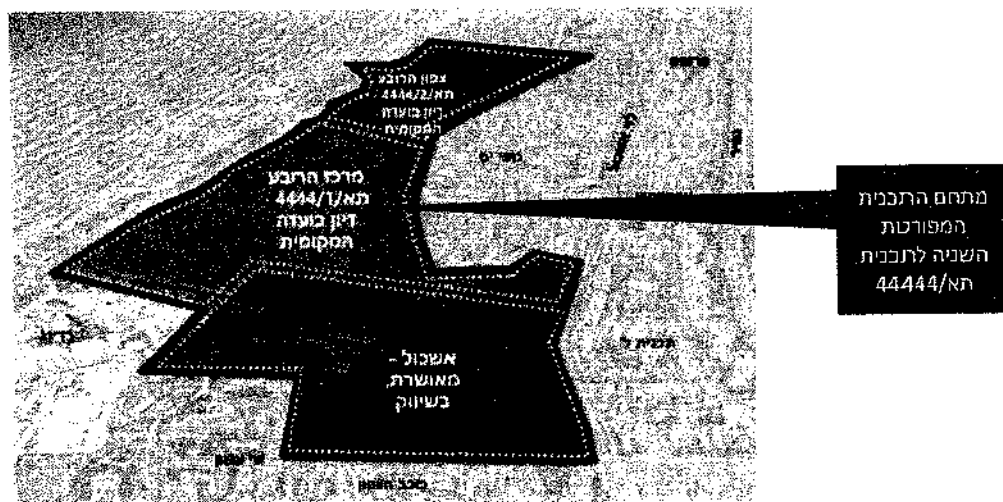
עפ"י הסיכום עם המדינה/רמ"י, בעקבות החלוקה שבנדון נוצרה יתרה לקיוזו לחלק המנהלים בשיעור של כ- 1.59%, מסך הזכויות בתכנית תמל/3001, יתרה שתקוּזו כאמור מזכויות המנהלים בתכנית המפורטת הנוספת השניה.

#### **4.12. תכנית מס' 507-0915108, רובע דב-מרכז הרובע-תא/4444 (התכנית המפורטת למתחם מס' 2 במתחם שדה דב)**

4.12.1 ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, בישיבתה מס' 0019-222 מיום 15.6.2022 דנה בתכנית וציינה רשימת דרישות ודברים הטעונים השלמה לשם קבלת החלטה על הפקדונה.

4.12.2

4.12.3 תחום התכנית כחלק מתכנית מתאר תא/4444:



4.12.4 דברי הסבר לתכנית:

רקע:

- "מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלושת מרחבי התכנון אשר נקבעו בתכנית המתאר לשדה דב מס' 4444 (מס' מקוון 0403931-507). שלושת מרחבי התכנון, מפרטים את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:
1. חיבור המרקם הקיים והמתוכנן כך שיווצר רצף עירוני חי ונגיש מחוץ חיס לשכונות הקיימות והמתוכננות ממזרח
  2. עירוב שימושים שיאפשר מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ופתוחים שיאפשרו רובע עירוני חיוני ונעים.
  3. הכל, תוך יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית.
  4. יצירת מגוון דירות מתוך 7,128 יחיד המוצעות וזאת עבור מגוון אוכלוסיות.

בינוי:

הבינוי מבוסס על בלוקים עירוניים היוצרים את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים בתחום התכנון. הבלוק מורכב משני טיפוזי מבנים: בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה של 5-9 קומות, בנייה מגדלית בגובה של בין 45-18 קומות.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים:

מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים: פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה. "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי. הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבתו והינו מוקד שכונתי חשוב. הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליתית) מחבר בין שדי אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות. שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים. חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רחוב הרחובות מאפשר רחוב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בחיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. רחוב אבן גבירול המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית מדרום וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, רוחבו 45 מ', מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". ברחוב מתוכנן עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות. רחוב איינשטיין ציר מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לרובע עד הים. מזרחית לצומת אבן גבירול ואיינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתעין עבור הסתעפות מזרחה עבור הקו הירוק של הרק"ל. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנת הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. רחוב הים - באזור הצפוני הרחוב ממשיך את דרך חיס המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנת המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.

קיימות, תשתיות

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובא לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות התכנית קובעת יעדים כמוותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורזור המרחב הפתוח.

#### 5.12.4. מטרת התכנית:

תכנון מפורט של לב רובע שדה דב אשר נחתם בתכנית תא/444 כמתחם מספר 2.

#### 4.12.6. עיקרי הוראות התכנית:

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מיוחד, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד דב"י עירוני ו-300 דיור מיוחד עירוני.

3. קביעת כ-1,724 יח"ד הסחירות כיחידות דיור מכליל.

4. קביעת זכויות בנייה סחירות במ"ר ברוטו בהיקף של 65,068 למסחר, 147,555 תעסוקה, 87,660 למלונאות ומגורים 769,930.

5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.

6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

7. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות במגרשים.

8. קביעת קווי בניין.

9. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

10. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מיוערי ומירבי.

11. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.

12. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.

13. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

14. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.

15. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת ומחזור אשפה באופן פניאומטי.

16. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.

17. סימון מבנים לפינוי והריסה.

19. קביעת תנאים להגשת חיתר בניה.

20. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של

אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת גפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

21. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

22. הקצאת זכויות ללא הסכמת בעלים.

#### 4.12.7. איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט וטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

4.12.8 תכנית איחוד וחלוקה- עקרונות שומה והקצאה מסתמנת לפי קבוצות :

לתכנית מצורף נספח עקרונות שומה והקצאה מסתמנת לפי קבוצות לתכנית איחוד וחלוקה (טיוטה מיום 6.6.2022 לעת דיון להפקדה), שנערך ע"י יוני צירניאבסקי, שמאי מקרקעין.

להלן סיכום טיוטת ההקצאה המוצעת, כפי שמצוין בסעיף 13.3 לנספח :

חלק שטח	שטח המגרש (מ"ר)	קוד	לפי יחידת המגורים	שטח אחוזי זכויות לפי המגרש
2101	8,284	מגורים ומסחר	מדינה/מגורים + עירייה + פרטים לא מאוגדים מאוגדים שריבם זכויות + פרטים לא מאוגדים + ע"ד מקובץ	6.53%
2102	7,067	מגורים ומסחר	מדינה/ מדינה חלקה 204	6.11%
2103	6,958	מגורים ומסחר	מדינה/ מדינה חלקה 204	6.11%
2104	4,459	מגורים/דיוור מעוד	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.86%
2201	3,776	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.55%
2202	4,005	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.74%
2203	3,678	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	2.06%
2204	3,816	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.81%
2205	8,499	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.00%
2207	5,862	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.92%
2208	6,153	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	6.71%
2210	2,990	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.43%
2211	2,507	מגורים מסחר ותעסוקה	סח"כ קבוצת טיסונה/ע"ד קוקיא/פנאל	2.23%
2212	2,863	מגורים מסחר ותעסוקה	סח"כ הירקון	1.22%
2213	2,403	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.03%
2214	5,710	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.78%
2216	7,124	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.31%
2227	4,436	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.19%
2255	5,863	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.57%
2266	4,173	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.73%
2270	4,924	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	5.35%
2221	3,986	מלונאות (אכסון מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.26%
2222	2,440	מלונאות (אכסון מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.18%
2223	1,753	מלונאות (אכסון מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.19%
2401	7,322	תעסוקה	עירייה	2.09%
2402	4,340	תעסוקה	עירייה	0.92%
2451	3,128	מסחר תעסוקה וזיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.83%
2452	3,174	מסחר תעסוקה וזיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.38%
2453	2,004	מסחר תעסוקה וזיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.83%
2501	9,623	עירוני מגורים	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.08%
סה"כ	141,320			100.00%



4.12.9. להלן טבלת זכויות והוראות הבניה למגרשים הרלוונטיים:

שם המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח הבנייה (מ"ר)	גובה המבנה (מטר)	מספר הקומות	מספר יחידות דיור	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מחולק	מסלול / מקום	תאריך שטח	שימוש	יחיד	
						שטח למגורים		שטח לתשתית							
						מגורים	תשתית	מגורים	תשתית						
מגרש 1	5152	5	45	161	56.8	368	2208	0	1176	30695	8284	מגורים	מגורים	2101	מגורים
מגרש 2	1456	5	9	33.5	56.8	104	624	0	2600	8675	8284	מגורים	מגורים	2101	מגורים
מגרש 3	0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	8284	מגורים	מגורים	2101	מגורים
מגרש 4	0	5	45	161	0	0	20000	0	0	0	8284	מגורים	מגורים	2101	מגורים
מגרש 5	4872	5	45	161	60	348	2088	0	11136	29081	7067	מגורים	מגורים	2102	מגורים
מגרש 6	1064	5	9	33.5	60	76	456	0	1900	6351	7067	מגורים	מגורים	2102	מגורים
מגרש 7	0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	7067	מגורים	מגורים	2102	מגורים
מגרש 8	0	5	45	161	0	0	18500	0	0	0	7067	מגורים	מגורים	2102	מגורים
מגרש 9	4872	5	45	161	60	348	2088	0	11136	29081	6958	מגורים	מגורים	2103	מגורים
מגרש 10	1064	5	9	33.5	60	76	456	0	1900	6351	6958	מגורים	מגורים	2103	מגורים
מגרש 11	0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	6958	מגורים	מגורים	2103	מגורים
מגרש 12	0	5	45	161	0	0	18500	0	0	0	6958	מגורים	מגורים	2103	מגורים
מגרש 13	3612	5	45	161	80.2	258	1548	0	8256	21560	3776	מגורים	מגורים	2201	מגורים
מגרש 14	630	5	9	33.5	80.2	45	270	0	1125	3761	3776	מגורים	מגורים	2201	מגורים
מגרש 15	0	5	45	161	0	0	0	0	72	1141	3776	מגורים	מגורים	2201	מגורים
מגרש 16	0	5	45	161	0	0	0	0	280	1585	3776	מגורים	מגורים	2201	מגורים
מגרש 17	0	5	45	161	0	0	14000	0	0	0	3776	מגורים	מגורים	2201	מגורים

מחוזות-העירייה	מספר קומות		גובה מבנה פעול הבנייה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מנייה (מ"ר)	מניין / מקום	תא שטח	שימוש	יחיד
	מספר קומות	מספר קומות				פעול לבנייה והקצבת		גודל מנייה מוחלט						
						שטח	עיקרי		שטח					
1302	5	9	33.5	23.2	93	558	0	2325	7772	4005	מרקמי	2202	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	74	1132	4005		2202	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	290	1645	4005		2202	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	5000	0	0	0	4005		2202	מגורים	מגורים ותעסוקה
1260	5	20	73.5	35.7	90	540	0	2880	7521	3678	מגדלי	2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
588	5	9	33.5	35.7	42	252	0	1050	3510	3678	מרקמי	2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	0	0	69	1092	3678		2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	0	0	268	1516	3678		2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	7000	0	0	0	3678		2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
1414	5	9	33.5	26.5	101	606	0	2525	8440	3816	מרקמי	2204	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	71	1127	3816		2204	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	276	1566	3816		2204	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	6000	0	0	0	3816		2204	מגורים	מגורים ותעסוקה
3080	5	20	73.5	38.3	220	1320	0	7040	18385	8499	מגדלי	2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
1484	5	9	33.5	38.3	106	636	0	2650	8858	8499	מרקמי	2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	0	0	157	2485	8499		2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	0	0	616	3491	8499		2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	20	73.5	0	0	28000	0	0	0	8499		2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
5012	5	45	161	69.9	358	2148	0	11456	29917	5862	מגדלי	2207	מגורים	מגורים ותעסוקה

מחוזות-העירייה	מספר קומות		גובה מבנה פעול הבנייה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מנייה (מ"ר)	מניין / מקום	תא שטח	שימוש	יחיד
	מספר קומות	מספר קומות				פעול לבנייה והקצבת		גודל מנייה מוחלט						
						שטח	עיקרי		שטח					
728	5	9	33.5	69.9	52	312	0	1300	4346	5862	מרקמי	2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	109	1721	5862		2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	425	2409	5862		2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	58	1143	5862		2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	23000	0	0	0	5862		2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
5012	5	45	161	61.1	358	2148	0	11456	29917	6153	מגדלי	2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
1106	5	9	33.5	61.1	79	474	0	1975	6602	6153	מרקמי	2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	136	2093	6153		2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	518	2935	6153		2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	22500	0	0	0	6153		2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
1976	5	9	33.5	28.11	84	504	0	2100	7020	2990	מרקמי	2210	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	37	887	2990		2210	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	0	0	115	1327	2990		2210	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	9	33.5	0	0	9500	0	0	0	2990		2210	מגורים	מגורים ותעסוקה
1722	5	30	109	49	123	738	0	3936	10336	2507	מגדלי	2211	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	48	748	2507		2211	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	97	1113	2507		2211	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	10000	0	0	0	2507		2211	מגורים	מגורים ותעסוקה

מס' תחנה	שם תחנה	סוג תחנה	מס' תחנה	שם תחנה	מס' תחנה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל ממוצע מוחלט	מס' / בוקס	תא שנתה	שימוש	ייעוד
						מסלול בניה		מסלול תחנות						
						מסלול	מסלול	מסלול	מסלול					
938	5	9	33.5	25.5	67	402	0	1675	5616	2863	מקסי	2212	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	55	852	2863		2212	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	110	1273	2863		2212	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	10000	0	0	0	2863		2212	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
826	5	9	33.5	24.5	59	354	0	1475	4920	2403	מקסי	2213	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	48	718	2403		2213	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	0	0	94	1068	2403		2213	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	30	109	0	0	9000	0	0	0	2403		2213	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3612	5	45	161	84.6	258	1548	0	8256	21560	3710	מגדלי	2214	מגורים	מגורים ותעסוקה
284	5	9	33.5	84.6	56	336	0	1400	4680	3710	מקסי	2214	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	71	1097	3710		2214	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	143	1649	3710		2214	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	14500	0	0	0	3710		2214	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3612	5	45	161	48.7	258	1548	0	8256	21560	7124	מגדלי	2226	מגורים	מגורים ותעסוקה
1246	5	9	33.5	84.6	89	534	0	2225	7438	7124	מקסי	2226	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	140	2087	7124		2226	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	275	3167	7124		2226	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	17500	0	0	0	7124		2226	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3612	5	45	161	76.6	258	1548	0	8256	21560	4436	מגדלי	2227	מגורים	מגורים ותעסוקה

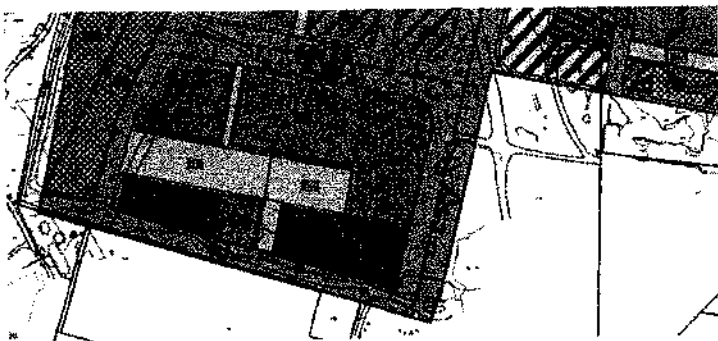
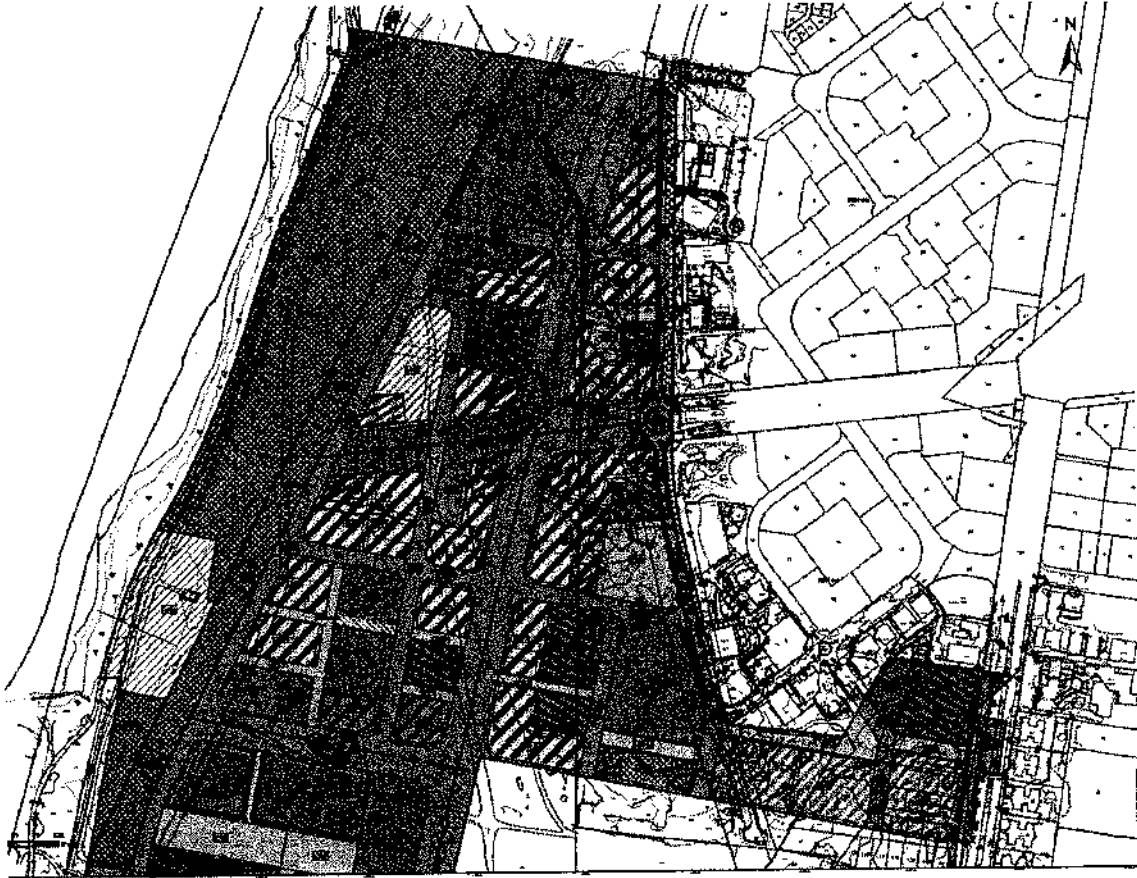
מס' תחנה	שם תחנה	סוג תחנה	מס' תחנה	שם תחנה	מס' תחנה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל ממוצע מוחלט	מס' / בוקס	תא שנתה	שימוש	ייעוד
						מסלול בניה		מסלול תחנות						
						מסלול	מסלול	מסלול	מסלול					
1748	5	9	33.5	76.6	82	492	0	2050	6853	4436	מקסי	2227	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	82	1307	4436		2227	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	171	1972	4436		2227	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	15000	0	0	0	4436		2227	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3012	5	45	161	65.1	138	2148	0	11456	29917	5863	מגדלי	2255	מגורים	מגורים ותעסוקה
336	5	9	33.5	65.1	24	144	0	600	2006	5863	מקסי	2255	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	112	1721	5863		2255	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	227	2606	5863		2255	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	42	1032	5863		2255	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	19500	0	0	0	5863		2255	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3612	5	45	161	76.4	258	1548	0	8256	21560	4173	מגדלי	2266	מגורים	מגורים ותעסוקה
686	5	9	33.5	76.4	49	294	0	1235	4095	4173	מקסי	2266	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	74	1185	4173		2266	מסחר	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	155	1785	4173		2266	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	14000	0	0	0	4173		2266	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3612	5	45	161	71	258	1548	0	8256	21560	4924	מגדלי	2270	מגורים	מגורים ותעסוקה
1288	5	9	33.5	71	92	552	0	2300	7688	4924	מקסי	2270	מגורים	מגורים ותעסוקה
0	5	45	161	0	0	0	0	91	1449	4924		2270	מסחר	מגורים ותעסוקה

יחיד	שטח	מס' מקומ	גודל מניין (מ"ר)	שטחי בית (מ"ר)				מס' יחיד	צפיפות יח"ד לרזום	שטח הבנייה (מטר)	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה
				מפל הבנייה הקבועה		מפל הבנייה הזמנית														
				שטח	עיקרי	שטח	עיקרי													
מגורים	תעביקה	2270	4924	2189	190	0	0	0	0	0	45	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2270	4924	0	0	0	0	16000	0	0	45	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	מגורים	2104	4459	29249	11200	0	2190	350	80.3	73.5	20	5	4900	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	מגורים	2104	4459	1162	62	0	0	0	0	73.5	20	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2104	4459	0	0	0	15000	0	0	73.5	20	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2221	3986	25000	1000	0	0	400	0	91	25	5	2800	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2221	3986	0	0	0	0	5000	0	91	25	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2222	2440	1800	300	0	0	100	0	33	9	5	700	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2222	2440	0	0	0	0	1500	0	33	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2223	1753	3800	300	0	0	100	0	33	9	5	200	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2223	1753	0	0	0	0	1500	0	33	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2401	7322	39100	6900	0	0	0	0	122	30	5	2800	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2401	7322	3222	310	1000	0	0	0	122	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2401	7322	1800	200	0	0	0	0	122	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2401	7322	0	0	14000	0	0	0	122	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2402	4340	11474	2025	0	0	0	0	34	8	5	300	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2402	4340	2902	300	1000	0	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2402	4340	0	0	6000	0	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2451	3128	2022	200	1000	0	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2451	3128	3800	300	0	0	100	0	34	8	5	700	0	0	0	0	0	0	0

יחיד	שטח	מס' מקומ	גודל מניין (מ"ר)	שטחי בית (מ"ר)				מס' יחיד	צפיפות יח"ד לרזום	שטח הבנייה (מטר)	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה	מס' קומה
				מפל הבנייה הקבועה		מפל הבנייה הזמנית														
				שטח	עיקרי	שטח	עיקרי													
מגורים	תעין	2451	3128	6120	1080	0	0	0	0	34	8	5	400	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2451	3128	0	0	0	5000	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2452	3174	1022	120	1000	0	0	0	78	19	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2452	3174	13000	2800	0	0	300	0	78	19	5	2100	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2452	3174	11900	2100	0	0	0	0	78	19	5	3000	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2452	3174	0	0	0	7500	0	0	78	19	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2453	2004	722	60	0	0	0	0	78	19	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2453	2004	13000	2000	0	0	300	0	78	19	5	2400	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2453	2004	2975	525	0	0	0	0	78	19	5	300	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2453	2004	0	0	0	5200	0	0	78	19	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2501	9623	11286	300	2500	0	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2501	9623	17360	1500	0	0	400	0	109	30	5	2800	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2501	9623	21939	3872	0	0	0	0	34	8	5	1500	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2501	9623	0	0	25000	0	0	0	34	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
מגורים	תעין	2273	3016	14800	4200	0	1800	300	99.4	91	25	5	4200	0	0	0	0	0	0	0

- הערה: התכנית כוללת 5,845 יח"ד עם זכויות בניה כוללות של- 488,454 מ"ר לשטח עיקרי, כ- 83.57 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת.

4.12.10 .להלן תשריט התכנית:



תערוות לתשריט :

- א. המגרשים המסווגים למגורים ומסחר (מגרשים מסי 2103-2101) ממוקמים בקצה המזרחי של התכנית, הרחק מהים.
- ב. המגרשים בסיווג למגורים, מסחר ותעסוקה, מפורזים במתחם התכנית, כאשר רק מגרשים מסי 2202 ו-2204 מצויים בקו ראשון לים.

4.12.11. סטטוס התכנית :

- משיחה שנערכה במהלך חודש נובמבר 2022 עם הגבי רבקה פרחי, מנהלת צוות צפון בעיריית תל אביב, עולה כי :
- בהמשך להחלטת הוועדה הוכנו טבלאות איזון לתכנית, המצויות בבדיקה אצל הגורמים המוסמכים בעירייה.
  - הכוונה שיתקיים דיון בטבלאות ובשאר הנושאים הפתוחים עד סוף דצמבר 2022, במגמה שבישיבת הוועדה המקומית, שתתקיים במהלך דצמבר 2022, תתקבל החלטה על הפקדתה בתנאים שיקבעו, תנאים שאמורים להתקיים עפ"י החוק תוך 4 חודשים, להערכתה צפי זה ריאלי.
  - להערכתה באמצע שנת 2023 תפורסם התכנית להפקדה והגשת התנגדויות.

#### 4.13. פוטנציאל תכנוני לחלק החלקה המצוי במתחם תכנית תא/3700

##### 4.13.1. תוספת זכויות במתחם תכנית תא/3700:

כמצוין בסעיף 4.6.10 דלעיל, עפ"י הוראות תכנית תא/3700, במידה ותהיה תוספת של זכויות בנייה במתחם תכנית תא/3700, כל בעלי הזכויות בתחומי תכנית תא/3700 יזכו לחלק היחסי של תוספת זו.

##### 4.13.2. המלצות החוקרת בהתנגדויות לתכנית המפורטות לתכנית תא/3700:

כמצוין בסעיף 4.9 דלעיל, המלצות החוקרת, שאומצו ע"י ועדת המשנה לתו"ב בישיבתה מיום 30.5.2021, כללו הנחיה לוועדה המקומית להכנתה של תכנית מפורטת להגדלת הזכויות במתחם תכנית תא/3700, זכויות שיחולקו באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות במתחם תכנית תא/3700.

##### 4.13.3. תכנית המתאר תא/5000:

תכנית המתאר תא/5000, שפורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016, הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לתל אביב-יפו.

התכנית הינה תכנית כוללנית, שמייצרת מסגרת תכנונית לתכנון שניתן יהיה לאשר בעתיד. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות עתידיות, כאשר לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של התכנית.

התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות ואינה קובעת את יעודה הקונקרטי של הקרקע או את היקפן המדויק של של זכויות הבנייה שיוקנו לה.

מטרת התכנית היא להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך ולייצר מסגרת תכנונית, המגדירה את מרחב הפעולה התכנוני המוקנה לוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות בסמכותה.

התכנית כוללת את אזור צפון מערב העיר (תכנית 3700) באזור תכנון 101ג', כחלק מרובע 1, ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית, בו ניתן לבנות בהתאם לר"ח"ק מירבי של 4 למגרש.

##### 4.13.4. עדכון תכנית המתאר- תא/5500:

מליאת הוועדה המקומית, בישיבתה מסי' 22-0002 מיום 13.7.2022, דנה בעדכון תכנית תא/5000 והחליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית לתו"ב את תכנית תא/5500- עדכון תכנית המתאר, לדיון בהפקדתה.

עפ"י פרוטוקול הישיבה, באזור צפון מערב, בחלק של התכנית המפורטת 1/3700, מתוכנן שינוי ייעוד המתחם מאזור בנייה עירונית למגורים לאזור עירוב שימושים, תוך העצמה של זכויות הבנייה, המתאפשרת מפנינו של שדה תעופה דב ובטלות מגבלות הבנייה לגובה.

להלן טבלה המציגה את תוספת הבנייה המוצעת<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> לא פורסם תקנון תכנית תא/5500. הטבלה הנ"ל עפ"י פרוטוקול הישיבה ומצגות שהכינו מתכנני התכנית.

תכנית	תא/5000	תא/5500
שימושים	בניה עירונית	אזור מעורב שימושים
רח"ק מירבי	4	למגורים-8
		לתעסוקה-12
שימושים	מגורים, משרדים, מסחר בקרקע	מגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה
מס' קומות	15	45
הערות	-	עירוב שימושים עם תמהיל-50% לתעסוקה ו-50% למגורים

#### לסיכום הפוטנציאל התכנוני בחלק החלקה בתחום תכנית תא/3700 :

4.13.5

עם פינויו של שדה תעופה דב, התבטל הצורך בהגבלות בנייה לגובה ומכאן, ובהתאם להוראות תכנית תא/3700 והנחיות החוקרת בהתנגדויות לתכניות המפורטות לתכנית, במידה וניתן יהיה לתגבר את זכויות הבנייה, זכויות אלו יוספו למתחם התכנית המפורטת הראשונה של תכנית תא/3700 ויחולקו באופן יחסי לכל בעלי הזכויות במתחם תכנית תא/3700.

עפ"י עדכון תכנית המתאר תא/5500 (שהוחלט להפקידה להתנגדויות) יתוגברו זכויות הבנייה במתחם תכנית תא/3700.1.

יש להדגיש כי בעת הזו לא ניתן לכמת באופן מדויק את היקף הגדלת זכויות הבנייה, אך ניתן לומר בוודאות כי אכן קיים פוטנציאל ממשי להגדלת זכויות הבנייה במתחם תכנית תא/3700.1, זכויות, שכאמור, יחולקו באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות במתחם תכנית תא/3700.



**4.14. סיכום המצב התכנוני בהתייחס לחלקה 204 בגוש 6896**  
זכויות חלקה 204 שבגדון כלולות בתכניות מתאר תא/3700 ותא/4444, על פי הפרוט:

**4.14.1. זכויות החלקה בתחומי תכנית תא/3700 :**

התכנית קבעה זכויות לחלקה 204 של- 342.32 יח"ד אק"ד (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 שוקד שמאי הוועדה המקומית לתו"ב על עריכת 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:**

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

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

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

**צפי לאישור התכניות המפורטות נכון להיום - כ- 6.5 שנים.**

**הערות:**

**א. זכויות הבנייה הנ"ל אינן כוללות את תוספת הזכויות הצפויה במתחם 1, שתחולק בעתיד בין כל בעלי הזכויות בתכנית תא/3700 (ראה סעיף 4.13 דלעיל). לגבי תוספת זו אין נתונים באשר להיקף הזכויות ומועד צפוי לאישור התכנית החדשה, ברם ניתן להצביע על קיומו הוודאי של פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה).**

**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".

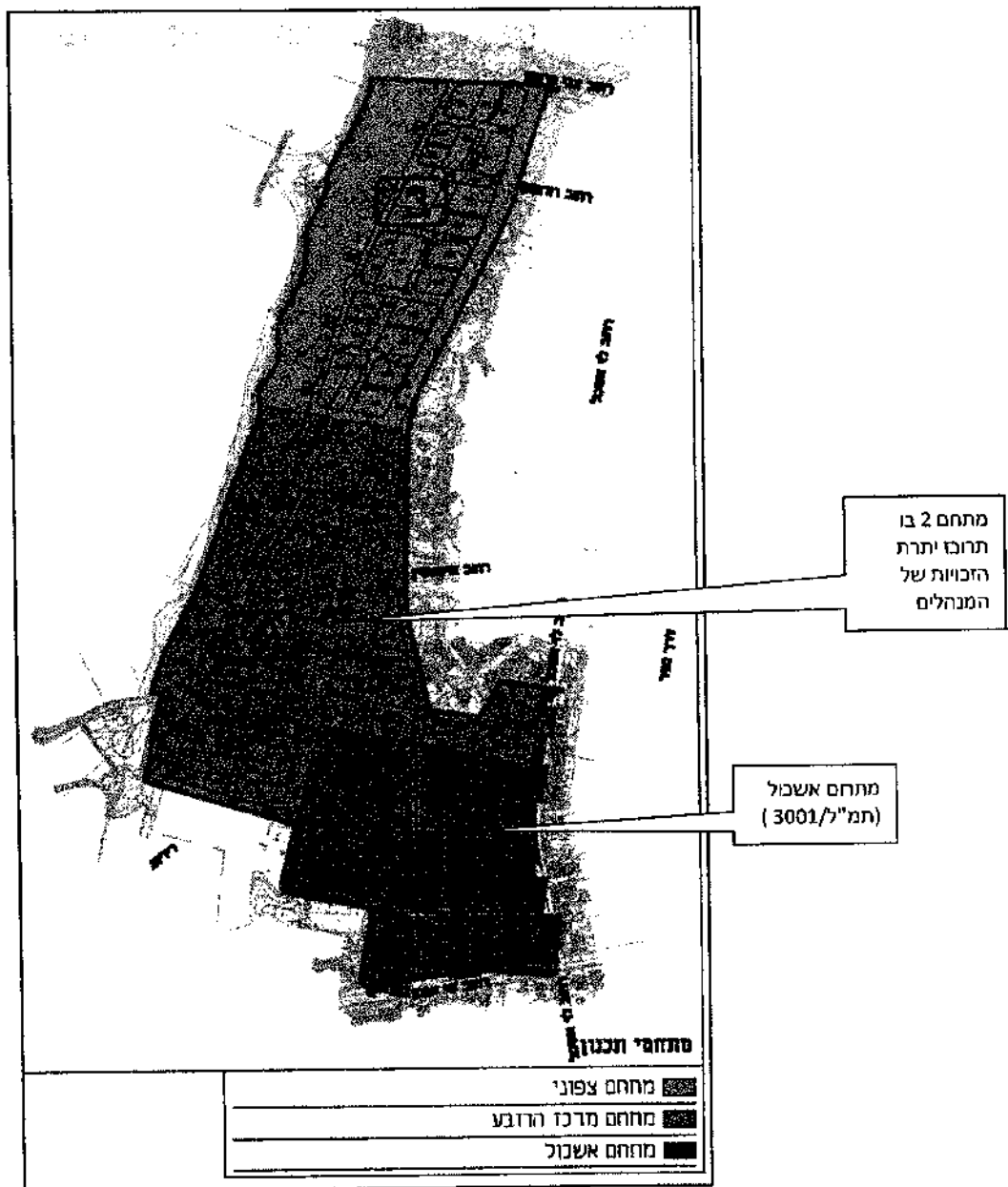
4.14.2. זכויות החלקה עפ"י תכנית תא/4444 :

התכנית הקצתה לחלקה 204 - 30.687% מהזכויות בתכנית זו, זכויות כוללות לכלל התכנית של כ- 16,000 יחיד 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 מאושרת תמל/3001 (מתחם אשכול)

תכנית מפורטת תמ"ל/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	יעד	מס' יחיד בניה מרקמית במ"ר	שטח עיקרי בניה מרקמית במ"ר	מס' יחיד בניה מגדלית במ"ר	שטח עיקרי בניה מגדלית במ"ר	מס' בניינים	סה"כ יחיד עיקרי למגורים במ"ר	סה"כ שטח עיקרי ממוצע ליחיד במ"ר	שטח עיקרי מסחר	מס' יחיד אקווי (במונחי יחיד)
108	מגורים ומסחר	180	13,440	229	18,910	6	32,350	79	1,730	434
102	מגורים ומסחר	160	11,940	205	16,930	6	28,870	79	420	384
	סה"כ						61,220	79	2,170	818

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

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

לחלק החלקה שבניהול המנהלים 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 לחלק החלקה שבניהול המנהלים יוקצו בתכנית המפורטת הנוספת, השניה, על פי הפרוט:

תחשיב זכויות עודפות למנהלים בתכנית תמל/3001 לקיוז בתכנית המפורטת השניה:

הקצאת מגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204 גוש 6896						
בעלים	מס' מגרש	יעד	חלקים במגרש	שווי החלק היחסי	חשווי 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%	15.3435%
	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 לקוז 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 לרכו 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 (להלן "מסמך ההצרה").

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

מסמך ההצרה 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 ההצרה):

**הבהרה לענין אומדן מספר היח"ד האקו' בכל אחד מ- 3 המתחמים:**

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% משוויי במתחם 1.
- שווי המלונאות במתחם 3 גבוה ב- 25% משוויי 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 ויפותחו כשנתיים לאחר מתחם 1.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי נוספים כמפורט בתחשיב המצ"ב.

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

**בללי**

- מטרת התחשיב של מספר היח"ד האקו' הינה להציג הערכה בהקשר להצעת "הצרה" בין בעלים פרטיים ובין רמ"י.
- מספר היח"ד האקו' המצוין בטבלה איננו מספר סופי ואינו 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. לחלק החלקה שבניהול המנהלים יתרת זכויות בתכנית תא/4444<sup>6</sup>, זכויות שירוכזו בתכנית המפורטת הנוספת השניה (מתחם 2).<sup>7</sup> מיתרת הזכויות הנ"ל יקוזזו הזכויות שהוקצו להם ביתר, וזאת בהתאם לנוסחת ההצרחה במסמך ההצרחה.<sup>8</sup>
- ב. מיתרת הזכויות יקוזזו כמו כן זכויות חב' החשמל, זאת בהתאם להסכם עם חב' החשמל.<sup>9</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.
- ד. בימים אלו מקודמת תכנית תא/1/4444, המהווה את התכנית המפורטת למתחם 2 בתכנית תא/4444, תכנית בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב. התכנית נדונה בוועדה ביום 15.6.2022 ואמורה להידון להפקדה במהלך חודש דצמבר 2022.
- עפ"י טיוטה של מסמך עקרונות השומה לטבלאות ההקצאה והאיזון (הקצאה מסתמנת לפי קבוצות), לחלק החלקה שבניהול המנהלים הוקצו מגרשים ביחד עם המדינה בכל חלקי התכנית, חלקם רחוקים מהים, חלקם קרובים לים ושני מגרשים בקו ראשון לים.
- כאמור, התכנית תאושר בהליך רגיל, כתכנית בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב - צפי לאישור התכנית המפורטת במתחם 2, נכון להיום, הינו כ- 2 שנים.<sup>10</sup>

<sup>6</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>7</sup> פרוט יתרת הזכויות בסעיפים 8 ו-9 לחוות הדעת.

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

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

<sup>10</sup> ראה התייחסות לסטטוס תכנית תא/1/4444 בסעיף 4.12.11 דלעיל, כאשר עפ"י מידע ממתכנת צוות צפון במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב, התכנית צפויה להתפרסם להפקדה להתנגדויות במחצית שנת 2023.

**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 בחוצאות 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. מסי 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 ת.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מתודש 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 מסי 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 מסי 7707 מיום 19.2.2018 עמוד 5309-5299 .
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת עיריית תל אביב-יפו.  
הערות : תכנית מפורטת מסי תמל/3001 מיום 28.7.19 .

#### • הערה לגבי רישום הזכויות בנסח:

- רישום זכויות הפרטיים במשרדי המנהלים, לאחר תיקונו מיום 5.5.2020, מביא בחשבון את קיוזו מחצית מהזכויות בחלקה לטובת המדינה. הרישום אינו מביא בחשבון את קיוזו חלקי חבי החשמל.
- מכאן, שרישום הזכויות העדכני בחלקה 204 משקף את זכויות הבעלים הפרטיים אשר תחת ניהול המנהלים בשיעור של 50% בלבד משטח החלקה וזכויות המדינה ב- 50% הנותרים.

#### 5.2. חזת 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 בדלקמן:  
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 בדלקמן:  
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.

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

**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.

**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 זין 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 החלטת בית משפט השלום בהרצליה (ה"פ 64975-09-19 בעניין זכויות חברת החשמל בחלקה 6896/204 :

תאריך: יא בתשרי, תשפ"ג  
6 באוקטובר, 2022  
בית משפט השלום  
הרצליה

ה"פ 64975-09-19  
בפני כבוד השופט יעקב שקד  
בקשה מס' 454

חלקה 204 בגוש 6896 ("החלקה")  
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)  
זכויות חברת החשמל בחלקה

בעניין:  
בעניין:  
בעניין:

	<p>המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) מרדכי צייטליץ 1, תל אביב 64956 טל: 03-6092753 ; פקס: 03-6910333</p>
<p>בהיותן האמור בסעיף 7, הרי שנתתי את הצורך לדון ולהכריע בבקשה לעיון חוזר שהוגשה מטעם המנהלים. אשר לסעיף 6, רשאים בעלי הזכויות להגיש בקשה למתן תודאות בנושא זכויות חברת החשמל בחלקה (בקשה 454)</p>	<p>מדינת ישראל ע"י פרקליטות מרדכי תל אביב (אזור) מדד מנחם בגין 154 (בית קרדון תל אביב) טל: 073-3736222 ; פקס: 02-6468005</p>

בהמשך להחלטות בית משפט נכבד זה מיום 17.8.2022 ומיום 22.9.2022 ובהמשך לתגובות המדינה לבקשה 454 ובכלל זה תגובתה מיום 22.9.2022 לבקשה לעיון חוזר (להלן: "תגובות המשיבה") מהכבדים המנהלים לפרט להלן עמדתם. לאור ובחמשד למפורט להלן מבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור בסעיף 4-6 לבקשה זו.

1. בסעיף 5 לתגובתה טוענת המשיבה כי שטח חברת החשמל נקבע בטבלת האיזון והועמד על 19.28 דונם ולא על 23.338 דונם וכי מן השטח נגזרות הזכויות. ובלשון:
 

"...ושטח חברת החשמל (בהתאם לפי הזכויות הנגזרות המגיעות לה משטח זה), נקבע בטבלת האיזון והועמד על 19.28 דונם (ולא 23.338 דונם). ומן השטח נגזרות הזכויות".

ומוסיפה המשיבה בסעיף 7 לתגובתה:

7. כל שמבקשים המנהלים לעניין חברת החשמל את הזכויות מן התחום זה להיטען דין - ובית מסה 23.338 דונם, הרי שמדובר בתחום קנינה של החברות שכן הם מבקשים לשתף את הזכויות הנגזרות מחשפת חקבת בטבלת האיזון.

2. זכויות ייהגרוש המיוחד, הוא מגרש חברת החשמל, בשטח 19.28 דונם (להלן: "המגרש המיוחד") במצב היווצר, כפי שנקבע בטבלת האיזון של תכנית תא/4444 הינו 0.7948823% (0.795%) מסך הזכויות בתכנית תא/4444. זכויותיה של כל חלקה 204 בתכנית תא/4444 היתן 30.687% מסך הזכויות בתכנית תא/4444. עמי' 27 בטבלת החקצאה והאיזון של תכנית תא/4444 בו מופיעות זכויות חלקת 204 בתכנית תא/4444 (מס' 167 שם) רצייב לשם הנוחות. - השורה השישית מלמעלה במסד 167 שם מתייחסת למגרש המיוחד "1" לבקשה.
3. בהיתן שמי יחדיות חדיר האקויוולנטיות בתכנית תא/4444 הינו 16,498 יחיד, הרי שזכויות הבעלים בחלקת 204 (שאינם המדינה) בתכנית תא/4444, לאחר הפרצות 50% שהועברו למדינה, הינו 15.343% שהיו זכויות ל 2,531.29 יחיד אקויוולנטיות.
4. בהיתן שלמלא זכויות חברת החשמל בתכנית תא/4444 (0.795%) היתן ל- 131.159 יחיד אקויוולנטיות ובתעד הוראה המאריכה במפורש והו בששתמע את חברת החשמל משאר הבעלים שימקשו מתחית מזכויותיהם לטובת המדינה, הרי שיש להסתית מוצחית מזכויות

חברת החשמל לטובת העברתן למדינת וחינה זכאית ל- 65.579 יח"ד מתוך 2,531.39 יחידות חדיור האקוויולנטיות לתן זכאית מחצית חלקת 204.

משמעות האמור הינו כי מסך 2,531.39 יח"ד העומדות לחלוקה לבעלים שאינם המדינה (כולל שבי"ט המנהלים) יש לגרוע לטובת חברת החשמל 65.58 יח"ד.

לאחר גריעה זכויות חברת החשמל כאמור עומדות לחלוקה לבעלים שאינם המדינה וחברת החשמל 2,465.81 יח"ד (כולל שבי"ט המנהלים).

5. יודגש כי בסופו של תהליך, בשל העברתן שזכויות חברת החשמל בחלקה הועברו למדינה, תרי שתקבל המדינה את מלוא הזכויות לתן זכאי המגרש המיוחד בטבלת האיוון.

חתימות היחידה, והמהותית, של חישוב ראוי של זכויות חברת החשמל הינו לצורך חישוב כמות יחידות חדיור שיש לגרוע מחבעלים בחלקה שאינם המדינה וחברת החשמל בעת חלוקת הזכויות בחלקה.

6. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למנהלים כי בתאם לחזרה שבתכלת האיוון ובהינתן המחלת מחצית הזכויות בחלקה לטובת המדינה, יש לזמנית מסך זכויות הבעלים העומדות לחלוקה ע"י המנהלים בתיק זה את זכויות חברת החשמל ל 65.58 יחידות. יודגש כי מזכויות אלה של חברת החשמל יש לנכות את שכר טרחת המנהלים וכי המדינה הביעה התנגדותה לכך.

7. לאור המפורט לעיל הרי שמעבר לסוגיית זכות המנהלים לשכר טרחה בגן זכויות חברת החשמל מתעורר הצורך להידרש לסוגיות נוספות שהועלו בנגובת המדינה ובהחלטת בית המשפט,

המנהלים מטעם בית המשפט  
לניהול שטח תגוש הגדול (6896)

**לסיכום – יש להפחית ממסי יח"ד העומדות לחלוקה לבעלים, שאינם המדינה, 65.58 יח"ד לטובת חברת החשמל<sup>12</sup>.**

<sup>12</sup> יש להדגיש כי לגבי הבעלים, שאינם המדינה, יופחתו 65.58 יח"ד בשל זכויות חב' החשמל- לעמדת המנהלים יש לגרוע ממכסתי יח"ד זו את שכר טרחתם ולהקצות לחברת החשמל את יחרת יח"ד.

## 6. התייחסות למקדמי השווי למתחמים השונים

בהתייחס לדגשים, שהוצגו ע"י בית המשפט בהחלטתו המקורית, 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- 83.57 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:

מקדם התאמת שטח יח"ד אקווי ממוצעת במתחם תכנית תא/3700 ביחס לשטח יח"ד אקווי ממוצעת במתחם אשכול	
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	סה"כ מקדם שטח יח"ד אקווי במתחם תכנית תא/3700 ביחס ליח"ד אקווי במתחם אשכול

**6.2. זמינות הזכויות :**

- **מתחם תכנית תא/3700** – זכויות לא זמינות. צפי לאישור תכניות מפורטות- כ- 6.5 שנים.
- **מתחם תכנית תמ"ל/3001** – זכויות זמינות לבנייה.
- **מתחם התכנית המפורטת למתחם 2 בתחום תכנית תא/4444** (תכנית תא/1/444)- זכויות לא זמינות. צפי לאישור תכנית מפורטת למתחם 2 (ראה סעיף 4.12.11 דלעיל)- כ- 2 שנים.

**הערות :**

א. **שיעור ההיוון**: בשומתי המקורית, לצורך כימות מקדם הדחיה הבאתי בחשבון שיעור היוון גבוה יחסית (7%), שגילם את רמת אי הוודאות הגבוהה לגבי מועד אישור התכנית הנ"ל.

מכיוון, שנכון להיום, רמת הסיכון ואי הוודאות, באשר למועד אישורה של תכנית תא/1/4444 קטנה, נכון לדעתי לשנות את שיעור ההיוון בנוגע למועד אישורה של תכנית זו ל- 6% במקום 7%, כפי שנקבע בשומתי המקורית.

**ב. הרכב הבעלויות במתחם תכנית תא/1/4444 :**

מעיון בטיטת עקרונות השומה והקצאה מסתמנת לפי קבוצות לתכנית, עולה כי למעלה מ-90% מבעלי הזכויות בתכנית הינם שלושה גופים גדולים, להם יש עניין רב בקידום התכנית- המדינה, העירייה ובעלי הזכויות בחלקה 204.

לפיכך, קיים סיכוי לא מבוטל, כי לא יוגשו התנגדויות רבות לתכנית ושהיא תאושר באופן מהיר יותר מהצפי בשומתי המקורית.

**ג. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח :**

הן תכנית אשכול והן תכנית תא/1/4444 קובעות כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, את אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

לתכנית העיצוב חשיבות רבה, מכיוון שהיא כוללת את מרבית הסוגיות/בעיות העומדות בפני אישורו של היתר, כאשר במהלך אישור תכנית העיצוב ניתנות בעצם התשובות והפתרונות למרבית הבעיות שעשויות לצוץ לפני הוצאת היתר הבנייה. מכאן, שאישורה של תכנית העיצוב "פותח את הדלת" בפני אישורו של היתר הבנייה, כשלב הכרחי ומקדם לזמינות הזכויות במתחם בדרך של מימוש הזכויות בהיתר.

ברם, נכון להיום, עקב המחלוקות המשפטיות/תכנוניות באשר לחלוקת הזכויות בין המנהלים למדינה ובין הבעלים הפרטיים עצמם, טרם קודמה תכנית העיצוב במתחם תכנית אשכול, בעוד שלגבי תכנית תא/1/4444, סביר שאישורה יקרום עור וגידים לאחר הסדרת המחלוקות הללו, כך שתכנית העיצוב האדריכלי הנדרשת מכוחה, תעשה בסמוך לאישורה.

מכאן, שבפועל משך הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה בין תכנית מתחם אשכול ותכנית תא/1/4444 מצטמצם, ומהווה סיבה נוספת להפחתת מקדם הדחיה בין התכניות.

**6.3. השפעת המיקום:**

לגבי מתחם תכנית תא/3700, עפ"י הנתונים הידועים כיום, עיקר ההקצאה לבעלי הזכויות בחלקה 204 הינה בתכנית תא/2/3700, במגרשים שאינם קרובים לים, כך שמבחינת מיקום, מתחם תכנית תא/3700 דומה במאפייניו למתחם תכנית אשכול.

באשר למתחמים 1 (מתחם אשכול) ו-2 במתחם תכנית תא/4444 : מתחם 2 בכללותו 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.

עפ"י תשריט תכנית תא/1/4444 (תכנית מתחם 2 בתא/4444) ועפ"י טיוטת נספח עקרונות השומה והקצאה מסתמנת לפי קבוצות של התכנית, רוב המגרשים המוקצים לחלקה 204, מגרשים בסיווג למגורים, מסחר ותעסוקה, מפוזרים במתחם התכנית, כאשר מגרשים מסי' 2202 ו-2204 מצויים בקו ראשון לים.

לפיכך, בכללותו, המיקום הצפוי של מגרשי ההקצאה של הבעלים, שאינם המדינה, במתחם התכנית משקף מיקום עדיף על פני מיקום מגרשי ההקצאה במתחם תכנית אשכול, מיקום לו אני מיחס עדיפות שבין 15%-10% ובממוצע- עדיפות של 12.5% ביחס למיקום מגרשי ההקצאה במתחם אשכול ולעניין השומה- מקדם מיקום של- 1.125 לטובת מתחם התכנית המפורטת השניה.

הערה: בחו"ד דעתי המקורית אימצתי את מסקנות השמאי עורך "מסמך ההצרכה" לעניין מקדם השווי לשטחי המגורים בין מתחמי תכנון 1 ו-2, שהינו 1.075.

לאור פרסום נתוני תכנית תא/1/4444, לדעתי מקדם זה אינו משקף באופן ראוי את ההבדלי המיקום בין מתחמי תכנון 1 ו-2 לתכנית תא/4444 ויש לשנותו כמפורט לעיל.

**6.4. מקדמים נוספים:**

בשומתי התייחסתי למקדמי התאמה נוספים, שאינם כלולים בהגדרות סעיף 1 לשומה:

• **מקדם פוטנציאל תכנוני**- כמצוין בסעיף 4.13 דלעיל, לחלק החלקה המצוי במתחם תכנית תא/3700 קיים פוטנציאל לגידול בזכויות הבניה ברמת ודאות גבוהה.

לעניין השומה אמדתי פוטנציאל זה במקדם 1.1 לגבי מתחם תכנית תא/3700 ביחס לשאר מתחמי התכנון.

• **מקדם היטל השבחה צפוי** – למתחם אשכול תכנית מאושרת לבנייה. מכאן, שמי שרוכש זכויות במתחם זה יודע כי הוא מקבל קרקע מושבחת, כאשר מי שמכר לו שילם את היטל השבחה.

לעומת זאת, במתחמי תכנון 2 של תכנית תא/4444 ותכנית תא/3700 אין עדיין תכנית מפורטת מאושרת מכוחה ניתן להוציא התרי בנייה.

מכאן, שמי שרוכש זכויות במתחמי תכנון אלה מביא בחשבון כי הוא רוכש קרקע לא מושבחת במלואה, כאשר בעתיד יהא עליו לשלם היטל השבחה בגין התכנית המפורטת הצפויה שתביא לזמינות את הזכויות בקרקע.

בשומתי המקורית אמדתי את מקדם היטל השבחה למתחמי תכנון 2 בתא/4444 ומתחם תא/3700 בשיעור של 0.875 ביחס למתחם תכנית אשכול.

בחשיבה מחודשת, ראיתי צורך לתקן מקדם זה, בגין העובדה שהיטל השבחה הינו דחוי עד לאישור התכנית המפורטת, כך שיש צורך להביא בחשבון הפחתה למקדם היטל השבחה בשיעור הדחיה הראוי לכל מתחם תכנון.

#### 6.5. הערה כללית לגבי המקדמים בשומתי זו, ביחס למקדמים שנקבעו בשומתי המקורית:

##### העדפות בעלי הזכויות:

הובא לידיעתי כי בעקבות פניית המנחלים לבעלי הזכויות בחלקה לבחירת המתחם המועדף על ידם להקצאת זכויותיהם בו, התבררו העובדות כמפורט:

- ✓ לגבי מתחם תכנית אשכול, הביקוש של בעלי הזכויות היה קטן, כ- 22% בלבד.
  - ✓ לגבי מתחם 2 בתכנית תא/4444 קיים ביקוש ניכר, אך גם שם לא היה ביקוש לכל הזכויות המיועדות לבעלי הזכויות במתחם, אלא לכ- 2/3 מהזכויות בלבד.
  - ✓ לגבי מתחם תכנית תא/3700, קיים ביקוש גבוה בהרבה מסך הזכויות המיועדות לבעלי הזכויות במתחם (פי 3.7 מהזכויות, במתכונתן הנוכחית).
- "הבחירות" הנ"ל משקפות מעין שווי שוק, כאשר הבחירות מראות בעליל כי הבעלים מעדיפים לבחור את מתחם תכנית תא/3700, לאחריו את מתחם 2 בתכנית תא/4444 ורק לאחר מכן את מתחם תכנית אשכול.

אמנם, חלק מהבחירות נובעות משיקולים סובייקטיביים, אך אי אפשר להתעלם "מדרישת השוק", המשקפת עמדה שונה באשר למקדמי השווי, שנקבעו בשומתי המקורית, לכן, בחירות הבעלים, המהוות שווי שוק, יוצרות גם הן פתח לחשיבה מחודשת באשר למקדמי השווי, שנקבעו בשומתי המקורית.

#### 6.6. שווי הזכויות:

פרוט שווי הזכויות היחסי במונחי יחיד 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 ושיקולים, 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, התכנית המפורטת המאושרת הראשונה שנגזרה ממנה – תכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול) ותכנית תא/1/4444 (התכנית המפורטת למתחם 2), שאושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתו"ב.
- 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 .
- 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 שבניהול 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, היטל השבחה צפוי ופוטנציאל להגדלת זכויות בנייה.

7.7. 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.

7.8. הובא בחשבון שכ"ט המנהלים בשיעור של 4.75%. בהתאם להחלטת בית המשפט (כבי' השופט שקד) מיום 11.4.2022, בעלי הזכויות אינם מחויבים בתשלום מע"מ על שכר טרחת המנהלים. ערעורים על החלטה זו הוגשו לבית המשפט המחוזי (ע"א 63848-05-22 ורע"א 26751-06-22). ככל שיקבע בתיקים אלה כי על בעלי הזכויות בחלקה לשאת בתשלום מע"מ על שכר טרחת המנהלים, יופחתו מזכויות הבעלים 5.5575% (ולא 4.75% כפי שנעשה בשומה זו).

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

- 7.10.** הובא בחשבון ההסכם מול חברת החשמל, והנחיות המנהלים, על פיהן יש לקזז את שווי זכויות חב' החשמל משווי זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים, זכויות שיקווזו בתכנית המפורטת השניה לתכנית תא/4444 (ראה סעיף 5.6 דלעיל).
- 7.11.** בסיכום חוות הדעת יצוין שווי יחסי של קרקע ליחיד אקוויי בכל מתחם תכנון, כאשר קרקע ליחיד במתחם אשכול מהווה את נקודת הייחוס (מקדם 1).
- 7.12.** המועד הקובע לשומה - מועד עריכת חוות הדעת.



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

8.1. להלן תחשיב מס' יח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/134444:

יעד	מספר יח"ד	שטח במ"ר ברוטו	שטחי שירות / יחס שטחי שרות עיליים ביחס לשטח עיקרי	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי אקווי'	מס' יח"ד אקווי' במונחי יח"ד מגורים
מגורים סחיר נלא כולל מגורים בהישג (ד)	13,300	1,494,370	לפי 80 מ"ר עיקרי ליחיד ממוצעת	-	-	-
דיור מיוחד סחיר	300	21,000	-	-	-	-
סה"כ מגורים סחיר	13,600	1,515,370	לפי 80 מ"ר עיקרי ליחיד 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 נ"ל 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 אקווי' (על פי היחס בין שווי שטחי המגורים לשווי שאר הייעודים).

תוצאות מכרז רמ"י שנערך בשלהי שנת 2021 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 הקודמת ובחוות 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 חלק החלקה שבניהול המנהלים בתכנית תא/4444, זכויות שיוקצו במתחם התכנית המפורטת השניה. להלן פרוט היחס של המרת יח"ד ממתחם אשכול למתחם התכנית המפורטת השניה:

יחס ההמרה של יח"ד ממתחם 1 למתחם 2, כפי שנקבע בשומתי המקורית הינו – 1.075

<sup>13</sup> בהתאם לתחשיב שנערך 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).

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

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

התחשבות 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
<b>סה"כ למנהלי הגוש הגדול</b>					
	106	מגורים ומסחר	100%	535	535
מדינת ישראל (חלקה 204)	303	מסחר ותעסוקה	100%	106	106
	103	מגורים ומסחר	8.3047%	295	24.50
	<b>סה"כ למדינת ישראל</b>				665.50
<b>סה"כ לחלקה 204</b>					
				204 לחלקה	1,483.50

קיצוז זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים במתחם 2 במונחי יח"ד אקווי'	
4,834.00	מס' יח"ד אקווי' בתחום תכנית תמל/3001 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית
76.9	הקצאת יתר למנהלים לקיצוז במונחי יח"ד אקווי' (1.59% מסה"כ יח"ד אקווי' בתמל/3001, ראה סעיף 4.12.2 דלעיל)
1.075	מקדם להמרת יח"ד אקווי' ממתחם 1 למתחם 2 (סעיף 8.2 לחו"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 להחלטת בית המשפט מיום 10.6.2022, יש להפחית ממס' יח"ד העומדות לחלוקה לבעלים, שאינם המדינה, 65.58 יח"ד לטובת חברת החשמל.

יתרת זכויות חלק החלקה שבניהול 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
2,465.81	בקיזוז החלק המיוחס לזכויות חב' החשמל - 65.58 יח"ד
818.0	מס' יח"ד אקווי למנהלים בתחום תכנית תמ"ל/3001 (עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון)
1,647.8	יתרת יח"ד אקווי למנהלים בתכנית תא/4444 שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה
82.63	יח"ד לקיזוז (הקצאת יתר מול רמ"י)
1,565.18	סה"כ יתרת יח"ד אקווי למנהלים במתחם התכנית המפורטת השניה לתא/4444

**זכויות חברת החשמל** – כאמור בסעיף 5.6 לעיל, זכויות חב' החשמל בחלקה 204 הינן 65.58 יח"ד<sup>14</sup> אקווי בתכנית תא/4444.

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

<sup>14</sup> יש להדגיש כי לגבי הבעלים, שאינם המדינה, יופחתו 65.58 יח"ד בשל זכויות חב' החשמל, אך יתכן ולחברת החשמל יוקצו פחות זכויות, במידה ויחלט לנכות את שכ"ט המנהלים.

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

ריכוז מס' יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים	
מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'
אשכול	818.0
יתרת זכויות בתכנית תא/4444	1,565.18
תא/3700	171.16
סה"כ	2,554.34

הערה:

ממספר יח"ד האקווי' המצוין לעיל יש להפחית את שכ"ט המנהלים, שהינו בשיעור של 4.75% (לעניין המע"מ על שכר טרחת המנהלים והפחתתו, ראה סעיף 7.8 דלעיל).

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

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

מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי	מקדם אי וודאות באשר להקצאת מגרשים	מקדם פוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה	מקדם משוקלל
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1	1.00
יתר זכויות בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 (תא/1/4444)	83.6	1.058	1.125	0.89	0.88	1	1	0.9321
תא/3700	120	1.413	1	0.644	0.92	0.97	1.1	0.8928

#### 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 האקוויוולנטי של יח"ד במתחם 2 של תכנית תא/4444 ובמתחמים שבתכנית תא/3700 הינו נמוך ביחס לערך האקוויוולנטי 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, מי שזכאי ליחידת דיור אקווי' אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, יקבל זכויות כדלקמן:
- א. במתחם 2 של תכנית תא/4444 –  $1.073$  יח"ד אקווי' =  $1/0.9321$
- ב. במתחמים של תכנית תא/3700 –  $1.12$  יח"ד אקווי' =  $1/0.8928$
- שטח יח"ד אקווי' במתחם התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 הינו עפ"י מסמך ההצרכה.
  - לעניין מקדם שטח למתחם תכנית ת/3700, ראה סעיף 6.1 דלעיל.
  - לעניין מקדם זמינות למתחמי התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 ותכנית תא/3700, ראה סעיף 6.2 דלעיל.
  - מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי מתייחס להיטל השבחה הצפוי בעת אישור התכנית המפורטת השניה לתכנית תא/4444 ואישור התכניות המפורטות של תכנית תא/3700, ראה סעיף 6.4 דלעיל.
  - לעניין מקדם המיקום ראה סעיף 6.3 לחוות הדעת.
  - לעניין מקדם פוטנציאל תכנוני למתחם תכנית תא/3700, ראה סעיף 6.4 דלעיל.
  - 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.

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין




שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין




**SHAUL ROSENBERG**  
 REAL ESTATE APPRAISER  
 TOWN PLANNER  
 2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

## שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין  
 מתכנן עירוני  
 רח' בן נוריון 2, רמת-גן 52573  
 מגדל בטר 1, קומה 7

טל. 03-5752033  
 פקס. 03-5752041  
 E-MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

תאריך : 23 נובמבר, 2022  
 מספרו : 27381/2022 א'

לכבוד:  
 המנהלים מטעם בית המשפט  
 לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתוכנית מתאר תא/4444,  
 תוכנית מתאר תא/3700 והתוכניות המפורטות הנגזרות מהן -  
 גוש: 6896 חלקה: 204, חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב  
תחשיב עזר

בהתאם לבקשתכם, מצ"ב תחשיב להקצאת יח"ד אקווי בין הבעלים הפרטיים בחלקה 204,  
 אשר תחת ניהול המנהלים, בהתייחס להקצאה בכל אחד ואחד ממתחמי התכנון:

מקדם הקצאה למתחם	סה"כ נקודות פנימיות לקבוצה	מקדם שווי	מס' יח"ד אקווי	מתחם תכנון
1.000	818.0	1.000	818.0	- אשכול
1.073	1,458.90	0.9321	1,565.18	יתרת זכויות בתוכנית תא/4444
1.120	152.81	0.8928	171.16	תא/3700
	2,429.7		2,554.34	סה"כ

2,429.72	סך נקודות פנימיות לחלק המנהלים בחלקה 204 בכל מתחמי התכנון
----------	---

שטח חלקה 204 בניכוי שטח חב' החשמל	
503.981	שטח חלקה 204 בדונם
23.338	שטח מיוחס לחב' החשמל בדונם
480.643	שטח חלקה 204 בניכוי שטח חב' החשמל
240.322	חלק הפרטיים בחלקה 204 בדונם (50%)

**דוגמא להמחשה - הקצאת נקודות פנימית בכל מתחמי התכנון לבעלים של 1 דונם:**

דוגמא להמחשה - הקצאת נקודות פנימית בכל מתחמי התכנון לבעלים של 1 דונם	
מהות	חלק יחסי פנימי בקבוצה
שטח הפרטיים בחלקה 204 בניכוי שטח חב' התחשמל בדונם	240.32 (א')
שם בעל הקרקע	ישראל ישראלי
שטח חלק הבעלים בדונם	1.00 (ב')
חלק יחסי פנימי בקבוצה	0.4161% (ב') / (א') = (ג')
סך נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון	2429.7 (ד')
נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	10.110 (ג') X (ד')

נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	מתחם תכנון	מקדם הקצאה למתחם	יח' אקווי לדונם לבחירה במועד בכל מתחם	בנימו הפרשה כשכ"ט למנהלים (4.75%)
10.110	אשכול	1.000	10.110	9.630
	תא/2/4444	1.073	10.847	10.332
	תא/3700	1.120	11.324	10.786

**הערה:**

אם בהחלטה שיפוטית יקבע כי על בעלי הזכויות לשלם את המע"מ בגין שכ"ט המנהלים, הסכום שיופחת כשכ"ט המנהלים יעמוד על 5.5575% שהוא שיעורו כולל מע"מ.

**דוגמא מספרית:**

לפלוני יש 95974110/21 3578400000 חלקים בחלקה.  
לפלוני זכות של- 95974110/21357840000 X 480.643 ד" = 0.2159829091 ד' בחלקה

**לחלן הקצאת יח"ד לפלוני בכל אחד ממתחמי התכנון:**

מתחם תכנון	יח"ד אקווי לדונם לבחירה במועד במתחם בניכוי הפרשה כשכ"ט למנהלים	שטח מיוחס לפלוני בחלקה 204 בדונם	מספר יח"ד אקווי במתחם
אשכול	9.548	0.2159829091	2.062
תא/2/4444	10.244	0.2159829091	2.213
תא/3700	10.695	0.2159829091	2.310

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין