

רוזנברג

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 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: 8 דצמבר, 2022
מספרנו: 1'ב' 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,
תוכנית מתאר תא/3700 והתוכניות המפורטות הנגזרות מהן -
גוש: 6896 חלקה: 204
חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים
תקציר תיקון שומה מיום 8.12.2022

להלן תקציר שומה מס' 27381/2022 ת' מיום 8.12.2022 בעניין שבנדון, בהתאם למכתב הסבר
מס' 27395/2022 מיום 8.12.2022:

1. שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות 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	1,647.81
תא/3700	171.16
סה"כ	2,636.97

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 :

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

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) **ומקדם הזמינות** (יח"ד במתחם אשכול זמינות לבניה, באשר יח"ד במתחם תא/3700 ובמתחם התכנית המפורטת השניה של תא/4444 אינן זמינות לבנייה).

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 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 שבתוכנית תא/3700 יקבל יותר מיחידת דיור אחת בהתאם ליחסיות שנקבעה בטבלה.

לשם התדגמה, עפ"י חלופה א' 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) - 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

שואל רוזנברג, שמאי מקרקעין

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: 8 דצמבר, 2022

מספרנו: 27381/2022 ת'

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 מסי 26337/2021 ד 2 מיום 11.1.2022 ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 7.11.2022, בתיק ה"פ 64975-09-16, הגוש הגדול ואח'י נ' מדינת ישראל ואח'י, 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.

חוות דעת זו מהווה תיקון לחוות דעת מסי 27381/2022 מיום 23.11.2022, בהתאם למכתב הסבר מסי 27395/2022 מיום 7.12.2022.

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:

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

2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

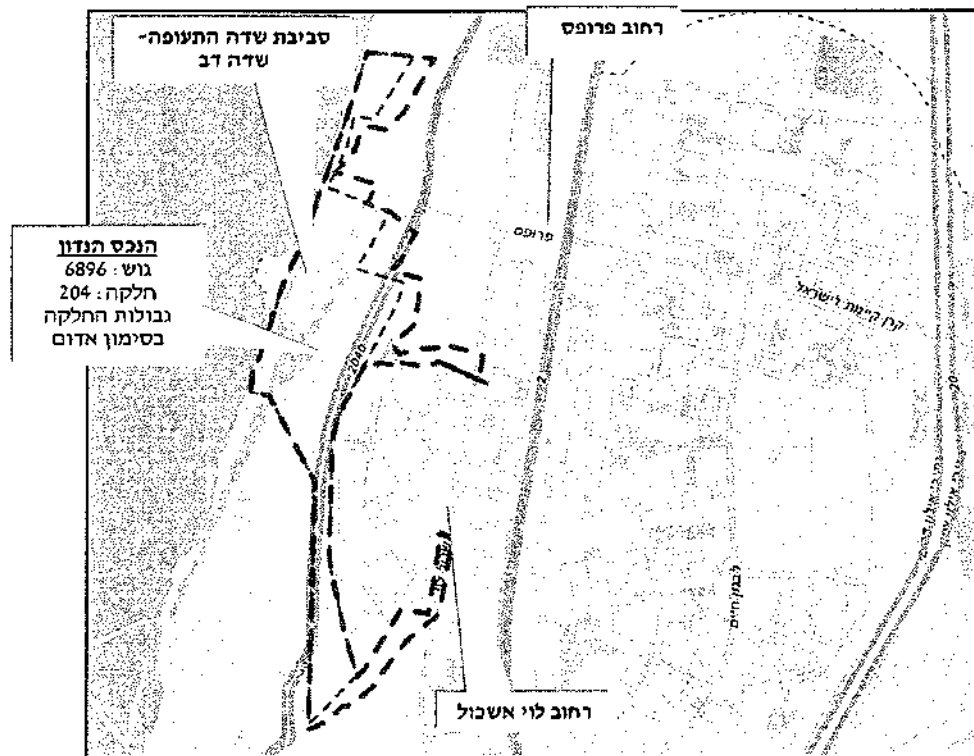
3. תאור הסביבה והחלקה

3.1 תאור הסביבה

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

המתחם גובל בשכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה למגורים – שכונת נופי-ים, רמת אביב החדשה ותוכנית ל'.¹

להלן תרשים סביבת הנכס:¹



¹ 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 הצפוני של החלקה, בשטח של 67,650 מ"ר² מהווה שטח לא מפותח עליו חלה תכנית תא/3700.

יתרת שטח החלקה - 436,331 מ"ר², 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.

² על פי טבלת ההקצאות של תוכנית תא/3700.

³ 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"י- 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"י - שטחים מעבר לירקון אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסם בי.פ. מס' 278 מיום 19.3.53 ואשר תקרא להלן "תכנית הראשית" על שינויה.

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

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

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

4.2.4. באזור פיתוח שפת הים נקבעו אזורי משנה:

אזור משנה א':

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

אזור משנה ב':

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

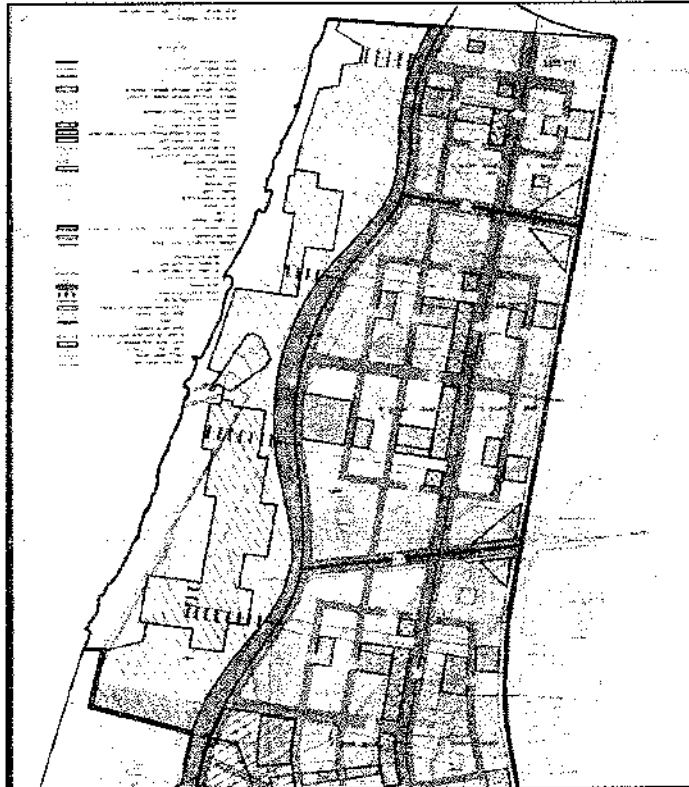
צפיפות הדיור לכל שטח רובעי המגורים בשטח התכנית לא תעלה על 6 יחיד לדונם ברוטו.

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 יחיד ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות.

4.3.3. שינוי לתכנית הראשית "ל"

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

4.4. תכנית מתאר מס' ע-1 מרתפים

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

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

4.4.3. התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף, פרט לבתים צמודי קרקע, בתכסית 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 ליחיד וכן הצמדת חלק מקומת המרתף העליונה לדירות בקומת הקרקע (עד לקונטור הדירות).

4.5. תכנית מתאר מס' ג'1 – גגות

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

4.5.2. מטרת התכנית

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

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

4.5.3. הוראות התכנית

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

ב. הגדלת תכסית 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 בנית 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 בנית 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, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן "נספח העקרונות").

מטרות המסמך

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

- ג. בשלב ראשון נקבעו עקרונות שומה ולוחות הקצאת זכויות אקוויוולנטיות ליחיד "רגילות" (120 מ"ר 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 אקווי למתחמי התכנית, **נקבע כי מתוך 67,650 מ"ר מחלקה 204 הנדונה, נכללו בטבלת ההקצאות המקצה זכויות, רק 32,539 מ"ר. שטח של- 35,111 מ"ר לא נכלל בטבלה ולא הוקצו בגינה זכויות וזאת עקב ייעודו בתכנית 1111 בשטח שפת ים.**
- ז. לחטיבת הקרקע הנ"ל בשטח של- 32,539 מ"ר, הוקצו 324.82 יחיד אקווי בתכנית.
- ח. **הערה:** בעקבות הסדר פשרה בין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6869) לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, שקיבל תוקף של פסי"ד בבית המשפט השלום בת"א-יפו, ביום 19.07.2016, **הוסכם על תוספת של- 17.5 יחיד אקווי שיוקצו לחלקה 204 במתחם 4 בתכנית 3700, מעבר לזכויות שהוקצו במקור לחלקה בטבלת ההקצאות בתכנית.**
- מכאן, שסה"כ יחיד אקווי המוקצות לחלקה 204 במסגרת תכנית 3700 הינו- 342.32 יחיד אקווי (הקצאת יחיד לחלקה 204 תינתן במתחמים 2 ו-4).

4.6.7. הוראות כלליות של התכנית

הוראות כלליות לאזורי המגורים-

תכליות מותרות

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, ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים.
3. בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובמקרים מסוימים בקומת הגג, יותרו בנוסף לכך, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה וכיו"ב (להלן: "שטחי הרווחה"), שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
4. כמו כן, יותרו בקומת קרקע או במרתפים חדרים/מתקנים לפינוי אשפה מרכזי ולמחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים.
4. במרתפים יותרו בנוסף לאמור לעיל שימושים בהתאם לתוכנית מתאר מקומית י"ע-1".
5. לא תותרנה תחנות תדלוק מסוג שהוא.

4.6.8. זכויות בנייה

שטחים עיקריים - 120 מ"ר ליח"ד רגילה

60 מ"ר ליח"ד קטנה

60 מ"ר ליח"ד בר השגה

בנוסף לשטחים אלה יותרו בכל בנין מגורים שטחי רווחה בקומת הקרקע בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. 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 יח"ד.

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

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

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

4.6.9. הוראות נוספות

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

4.6.10. עפ"י סעיף 17.1 להוראות התכנית –"הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הוז (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 מתאוי השטח שבייעודי הקרקע השונים.
4. פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות ופריסת זכויות לתעסוקה.
5. הוספת שימוש מסחר במגרשים בייעוד למגורים.
6. העברת זכויות בנייה בשימושים למסחר ו/או לתעסוקה בין ייעודי הקרקע הכוללים מסחר ו/או תעסוקה.
7. הגדלת שטחי שירות למגורים מ-30% ל-40% מהשטח העיקרי.
8. קביעת כמות יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בהישג יד ופריסתן לפי תאי שטח.
9. קביעת הוראות לפיצול יחיד רגילות ליחידות דיור קטנות.
10. קביעת קווי בניין.
11. קביעת מספר קומות בהתאם למגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב.
12. קביעת מספר הקומות, ללא שינוי סך שטחי הבניה המותרים, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב.
13. קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות לרישום זיקות הנאה לציבור.
15. תוספת הוראות לעניין מתקני תשתית עירוניים במגרשים בייעוד ציבורי.
16. קביעת הנחיות למבני ציבור ולשטחי ציבור.
17. קביעת הוראות למתקני תשתית במגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים.
18. קביעת הוראות לציתוח כיכרות ציבוריות בשטחי מבני הציבור ופארק לינארי לאורך גבולה הצפוני של התכנית וכן שדרות ורחובות.
19. קביעת הוראות מנחות לתנועה וחניה ולהקמת הניונים ציבוריים תת קרקעיים.
20. קביעת הוראות מנחות לבניה ירוקה, ניהול נגר והנחת תשתיות התואמות אמות מידה של בנייה מקיימת.

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קופות	מספר יחיד	הכנסת (א) מוטא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי				מרחב לכוניסה הקובעת		מפל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	0	(2) 75	(1)		5000	12500	5414	100	תעסוקה	מגורים מסחר תעסוקה
									2722	6805		100	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	0	(2) 65	(1)		2520	6300	2863	101	תעסוקה	מגורים מסחר תעסוקה
									1440	3600		101	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	84	(6) 80	(5)		4032	10080	4869	102	מגורים	מגורים מסחר תעסוקה
									380	950		102	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 9	(7) 96	(6) 85	(5)		4032	10080	2869	103	מגורים	מגורים מסחר תעסוקה
									420	1050		103	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 9	(9) 50	(8) 65	(5)		2112	5280	1588	104	מגורים	מגורים מסחר תעסוקה
									198	495		104	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(12) 6	(11) 42	(10) 55	(5)		2016	5040	2566	200	מגורים	מגורים תעסוקה גנינות
									102	254		200	מסחר	מגורים תעסוקה גנינות
(4)	(4)	(4)	(4)	(12) 6	(13) 39	(10) 55	(5)		1872	4680	2683	201	מגורים	מגורים תעסוקה גנינות

יעד	שימוש	האלי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מפל הבנייה הקובעת		מחלת לבנייה הקובעת				שטח	עיקרי	צידו- יסני	צידו- יסני	שפאלי	אחורי
				עיקרי	שדות	עיקרי	שדות								
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	201		245	98										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	202	3099	5200	2160	(5)	(10) 55	(19) 47	(12) 6	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	202		244	98										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	203	3315	6960	2784	(5)	(15) 50	(16) 59	(12) 7	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	203		261	105										
מגורים (תעסוקה ותירות)	תעסוקה	203		190	76										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	204	1996	6600	2640	(5)	(6) 55	(17) 61	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	204		485	194										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	205	1922	6600	2640	(5)	(18) 60	(17) 61	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	205		485	194										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	206	1887	6600	2640	(5)	(18) 60	(17) 61	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	206		485	194										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	207	1731	6600	2640	(5)	(18) 65	(17) 61	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים (תעסוקה ותירות)	מסחר	207		477	191										
מגורים (תעסוקה ותירות)	מגורים	208	1446	6600	2400	(5)	(19) 70	(20) 59	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו נובד, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט הנמצא המוצע. גם בטבלה עצמה נזכרת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים מתכנית זו

הערה ביטחון הטובה:

- א. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה זו, יותרו בכל בניין מגורים שהתירווחה בקומת קרקע, בקומה שמועילה, במרחבים ובמקומים מסוימים בקומות הוג, בבנינות משולבות של כל היחידים בשטח של 5 מ"ר שטחים לעקרים לוגידי. לא ניתן יהיה להקדיש האו לצורך שטחים אלו הכוונות בניה לשבוע מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי הנוסדות המותרים בחוק, תותר תוספת זכויות לנרסות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד בשטח במעל 81 מ"ר (עיקרי) ועד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח הקטן מ- 80 (עיקרי). האשאר מותרת ברישום תערת אחרת כלשבת רישום בקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסת.
- ג. בנוסף לפרטים בטבלה זו תותר בניה לפי תכנית תאג"ל ובמקום למגבלות הגובה ויתור הוראות תכנית זו.
- ד. בית הסרת מגבלות גובה הבניה העומות מקילמו של עדה התעוקה דב, תותר תוספת קומות עד 15 קומות (כולל קומת קרקע) בצנרשי הנגורים השונים לאורך המארק הליטרי והמשך אבן גבולות. בשאר המרפשים תותר תוספת קומות בהתאם לצננות המתאר תאג"ל 5000. תוספת הקומות נחצרה זו תינה ללא שינוי ריקף תיסוח הכולל הפותר לבניה.
- ה. שטחי מלגרים כגון מתחת לירפסת, גלים ודרכים וכן שטחי מצללות לא יחשבו במסגרת שטחי הבניה בשטחים ציבוריים שטחים והוא מנער ידם.

הערות למגבלות הגובה והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עי"י תכנית תאג"ל.
- (2) הערך מתוחסל 96 מונא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 100%.
- (3) כולל קומת קרקע עם הסרת מגבלות הגובה תותר בניה עד 15 קומות כולל קרקע.
- (4) עי"י תשריט.
- (5) עי"י תכנית תאג"ל.
- (6) הערך מתוחסל 96 מונא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 75%.
- (7) 72 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (8) 24 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (9) 38 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (10) 12 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (11) 42 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.

- (12) כולל קומת קרקע.
- (13) 39 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (14) 43 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 4 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (15) היטך מתייחס ל-60 מתא שטח מקסימום, הניה: תכנית קומת קרקע עד 65%.
- (16) 57 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 2 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (17) 49 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 12 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (18) היטך מתייחס ל-60 מתא שטח מקסימום, הניה: תכנית קומת קרקע עד 80%.
- (19) היטך מתייחס ל-60 מתא שטח מקסימום, הניה: תכנית קומת קרקע עד 90%.
- (20) 41 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 18 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (21) 37 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 16 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (22) היטך מתייחס ל-60 מתא שטח מקסימום, הניה: תכנית קומת קרקע עד 85%.
- (23) 33 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר. 13 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (24) 36 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 14 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (25) 33 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 13 יחיד במטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (26) 31 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (27) 40 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (28) 33 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (29) 32 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (30) 36 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (31) 43 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (32) 47 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (33) בנין מרובי - 7 קומות כולל קומת קרקע.
- בנין מרובי - 8 קומות כולל קומת קרקע.
- עפ"י מספר בנין.
- (34) 75 יחיד במטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (35) 164 יחיד לומר בהיטך של 60 מ"ר.
- (36) עפ"י תכנית תאג'.

4.7.5. לוח הקצאה ואיזון:

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%	353.04	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
סה"כ שווי יח"ד אקווי לבעלי הזכויות:					379.61

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, תדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בואת, שירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
4. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכיו. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
5. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1.

הוראות בינוי

1. בנוסף לקומות הסותרות, כמפורט בטבלה 5, תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1 בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משי"ת 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 המכנים הפונות לפארק הלינארי תהיה חובת הקמת מעבר מקורה או קולונדה כמפורט בסעיף 6.2 הכוללים קירוי בקו בניין 0 ושימושי מסחר לכל אורך המגרש.

4.7.6.2. מגורים, תעסוקה ותיירות:

שימושים

1. בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, יותרו שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים בנוסף יותרו שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים.
2. בנוסף, יותרו מגורים לאוכלוסייה המבוגרת (דור מוגן, בתי אבות וכיוב'ם). שימושים של מלונאות ראו שילוב של מלונאות עם מגורים.
3. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש, מסחר ומשרדים.
4. בחזיתות המגרשים המסומנות כחזית מסחרית חובה למקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות, שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים ושירותים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים ולא יותרו מגורים בשטחים אלו.
5. בקומת הקרקע, בקומת 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 וכי'. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
7. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

הוראות בינוי

1. בנוסף לקומות המותרות כמפורט בטבלה 5 תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1 ככפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משי"ת דב הוז.
2. לא יותרו דירות גן בחזית ולא תותר פתיחת דלתות מהדירות לתצר הקדמית של הבניין.
3. במגרשים הגובלים בפארק הלינארי קו הבניין הקדמי המחייב הוא הקו לאורך הפארק.
4. בחזיתות המבנים הפונות לפארק הלינארי תהיה חובת הקמת מעבר מקורה או קולונדה כמפורט בסעיף 6.2 ס"ק 4 הכללים קירו 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 מה"ע כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, כמסומן בתשריט במגרשים ובמבנים עם הנחיות מיוחדות בהם נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי.

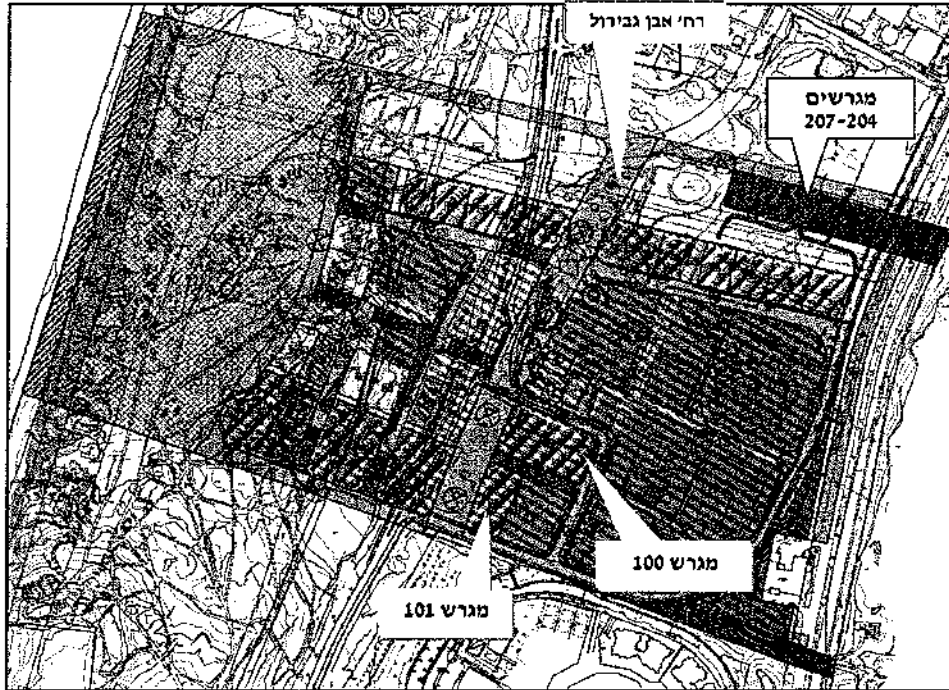
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ב' להוראות התכנית-

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

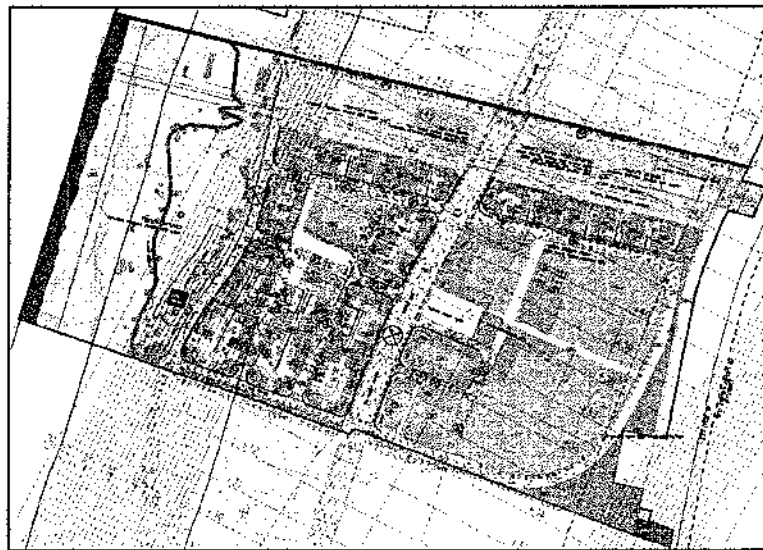
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ג' להוראות התכנית-

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

4.7.6.4. להלן תשריט התכנית :



4.7.6.5. להלן תשריט נספח הבינוי :



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

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

4.8.2. מטרת התכנית:

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

4.8.3. עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700 ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט החלפת שטח דרך לשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרש למלונאות ומגרשי מגורים.
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים בתכנית.
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בהישג יד.
5. קביעת קווי הבניין ומספר הקומות.
6. קביעת מספר קומות בשדרות הרוחב וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.
7. העברת זכויות בנייה של מסחר לייעוד מגורים לצורך קביעת הוראת בינוי לחזית מסחרית.
8. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים.
10. תוספת יחיד בהקלה, תוספת שטחי בניה למגורים בהקלה והגדלת שטחי שירות למגורים ל-40%.
11. תוספת שטחי בנייה עבור קירווי 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:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	קר בניה (מטר)		
				מגל הכניסה הקובעת	מגל הכניסה הקובעת		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
מגל מגרש כללי	עיקרי	שירות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים	מגורים ומסודות ציבור	808	19467	56001	18480	30	3	6	3
מגורים	מגורים ומסודות ציבור	809	1004	2008	703	6	0	4	6.5
מגורים	מגורים ומסודות ציבור	813	1626	3252	1138	6	4	0	4
מגורים	מגורים ומסודות ציבור	814	2588	7764	2562	6	0	3	0
מגורים	תעסוקה	900	2950	12000	4800	12	0	3	0
מגורים	תעסוקה	900	2950	270	108	1	0	3	0
מגורים	תעסוקה	901	2507	10500	4200	13	0	0	0
מגורים	מסחר	901	2507	300	120	1	0	0	0
מגורים	תעסוקה	902	2064	9500	3600	13	0	0	0
מגורים	מסחר	902	2064	270	108	1	0	0	0
מגורים	תעסוקה	903	1805	9500 (27)	3800 (27)	14	0	0	0
מגורים	מסחר	903	240	96	36	1	0	0	0
מגורים	תעסוקה	904	1148	4000 (30)	1600 (30)	9	0	0	0
מגורים	מסחר	904	1148	207	81	1	0	0	0
מגורים	תעסוקה	905	2607	12385	4954	15	3	3	3
מגורים	מסחר	905	2607	180	72	15	3	3	3
מגורים	תעסוקה	907	3028	12000	4800	15	3	3	3
מגורים	מסחר	907	3028	600	240	15	3	3	3
מגורים	מגורים	703	7128	22973	9189	14	0	0	0
מגורים	מגורים	619	500 (34)		81	1	0	0	0
מגורים	מגורים	621	10218	1500 (35)	360 (36)	2 (37)	0	0	0
מגורים	מגורים	600	490	4.9					
מגורים	מגורים	602	409	4.1					
מגורים	מגורים	603	810	8.1					
מגורים	מגורים	604	615	6.2					
מגורים	מגורים	605	613	6.1					
מגורים	מגורים	606	621	6.2					
מגורים	מגורים	607	376	3.8					
מגורים	מגורים	608	663	6.6					
מגורים	מגורים	609	1275	128					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורשת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורשים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

הצעה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים הממורשים לעיל ביעוד מגורים, ייעוד מגורים ותעסוקה ותעסוקה ויישוד דיוור מיוחד, יתונו כלל תא שטח שטחי רווחה בקובנת הקרקע בנעלות משותפת של כלל היעדים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים לחייד. לא ניתן יהיה להמיר תא לצורך שטחים אלה לכוונת בניה לשימוש מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי המגורים המותרים בתוכנית, תותר תוספת זכויות למגורים בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד נוסף מעל 80 מ"ר (עיקרי) ועד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח הקטן מ-80 מ"ר (עיקרי). האישור מתנהג כרשום ועודת אזהרה בלשכת רישום סקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסות והגזנוטרואות.
- ג. בשימוש מגורים מעל ממלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחי השירות כשיעור של עד 40% מהשטחים העיקריים ליחיד (כולל שטחי חוזה וכל כולל המרפסות הרצומות). שטחי השירות תלויים לשימוש מסחר ותעסוקה יהיו עד 40% מהשטחים העיקריים, שטחי השירות תלויים לשימוש המלונאות ולשימוש מגורים לאוכלוסייה הגוברת יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים, ושטחי השירות במבנים ומסודות ציבור יהיו בהתאם להוראות התכנית תא/א.
- ד. ככל תאי השטח הכוללים שימוש של מסחר, ניתן למקם את שטחי התעסוקה בכל אחת מהקומות בהתאם להוראות פרק 4 ופרק 6 ולכן לא תישם מספר בניפות מספר הקומות בטבלה לעיל.
- ה. השטחים מותרת לממלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע/1.
- ו. בנוסף למפורט בטבלה זו חותר בניה לפי תכנית תא/א/1 וככמות לנוכחות הנוכח המבנות מקיטנו של שדה דב וליהוד הוראות תכנית א.
- ז. מכיוון שלרוב תאי השטח הממורשים בטבלה לעיל יש שתי חזיתות מותרות לרחוב, קו הבניין הקדמי הוגדר בטבלה לפי החזית שבה הכניסה הנוצצית לתא השטח, הכיסונית בנסלח הביטי באמצעות סימון כפסל.
- ח. הכניסה לבניין. שאר קווי הבניין יעוצו בשטח אחרון מגורים בטבלה ביחס לחזית זו.
- ט. עתוך סך יחידות הייור הרגילות בטבלה לעיל, עתוך לפעל 504 יחיד רגילות ל-1008 יחיד יחידות קטנות, לא יעניו בהיקף השטחים המוקצים לכל תא שטח ולא יותר מ-50% מסך יחידות הייור ככלל תא השטח.
- י. ככל תאי השטח ייעודו שטח ציבורי מותר, שטחי הבניה הרשומים בטבלה לעיל מטבאים את סך זכויות הבניה עיקרי ושירות, מעל ומתחת לקרקע.

הערות לסבלת זכילות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בחלק מתא השטח קו הבניין קטן מ-3 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (2) קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרחי' דרך הים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (3) בחלק מתא השטח קו הבניין 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (4) בחלק מתא השטח קו הבניין 4 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (5) בחלק מתא השטח קו הבניין 0 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטרים בחזית הפונה לרחי' דרך הים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (6) מתוכן 10 קטנות.
- (7) בחלק מתא השטח קו הבניין 3 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (8) מתוכן 2 קטנות.
- (9) מתוכן 6 קטנות.
- (10) דיור בהישג יד.
- (11) מתוכן 5 קטנות.
- (12) מתוכן 8 קטנות.
- (13) מתוכן 14 קטנות.
- (14) מתוכן 16 קטנות.
- (15) מהן 12 קטנות.
- (16) מתוכן 1 קטנה.
- (17) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים בחזית הפונה לשדירת הרוחב, כמוצג בנספח הבינוי.
- (18) קומת הקרקע בנסיגה 3.5 מטר בחזית הפונה לרחי' דרך הים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (19) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 6 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (20) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (21) מתוכן 4 קטנות.
- (22) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטרים בחזית הפונה לרחי' אבן גבירול, כמוצג בנספח הבינוי.
- (23) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 8 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (24) דיור בהישג יד בבעלות עירונית.
- (25) בחזית הפונה לרוחב אבן גבירול.
- (26) בחלק מתא השטח קו הבניין 25.2 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (27) בחלק מתא השטח קו הבניין 19 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (28) בחלק מתא השטח קו הבניין משתנה, כמוצג בנספח הבינוי.
- (29) לא כולל שטח לתחנת תדלק ועירייה מנתחנת לכניסה הקובעת.
- (30) לא כולל תחנת שאיבה מתחת לכניסה הקובעת.
- (31) בחלק מתא השטח קו הבניין 7 מטרים, כמוצג בנספח הבינוי.
- (32) בחלק מתא השטח קו הבניין הוא 3 מטרים או 54.60 מטרים, בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- (33) קומת הקרקע בנסיגה 4 מטר בחזית הפונה לרחי' ובנסיגה של 3.5 מטר בחזית הפונה לרחי' דרך הים, 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, כמוצג בנספח הבינוי..
- (38) בתוחם קווי הבניין הנסומים 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 הנ"ל 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 הנכנס.

4.8.6. להלן עיקרי ייעודי קרקע ושימושים:

מלונאות (אחסון מלונאי)-

שימושים
1. תא שטח 702 (מגרש מלון קולוני-מנדרין) אינו כלול בתחום איחוד וחלוקה של תכנית זו והוראות התכנית אינן חלות עליו.
2. בתא שטח 703 יותרו בתי מלון, מיתקנים ושירותים הנלווים אליהם, לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש.
3. המלון ושימושיו השונים יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות.
4. בחזיתות המסומנות כחזית מסחרית חובה לנבאם 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 היס לטיילת דרך תא שטח 703, בהתאם לשטח המסומן בתשריט.

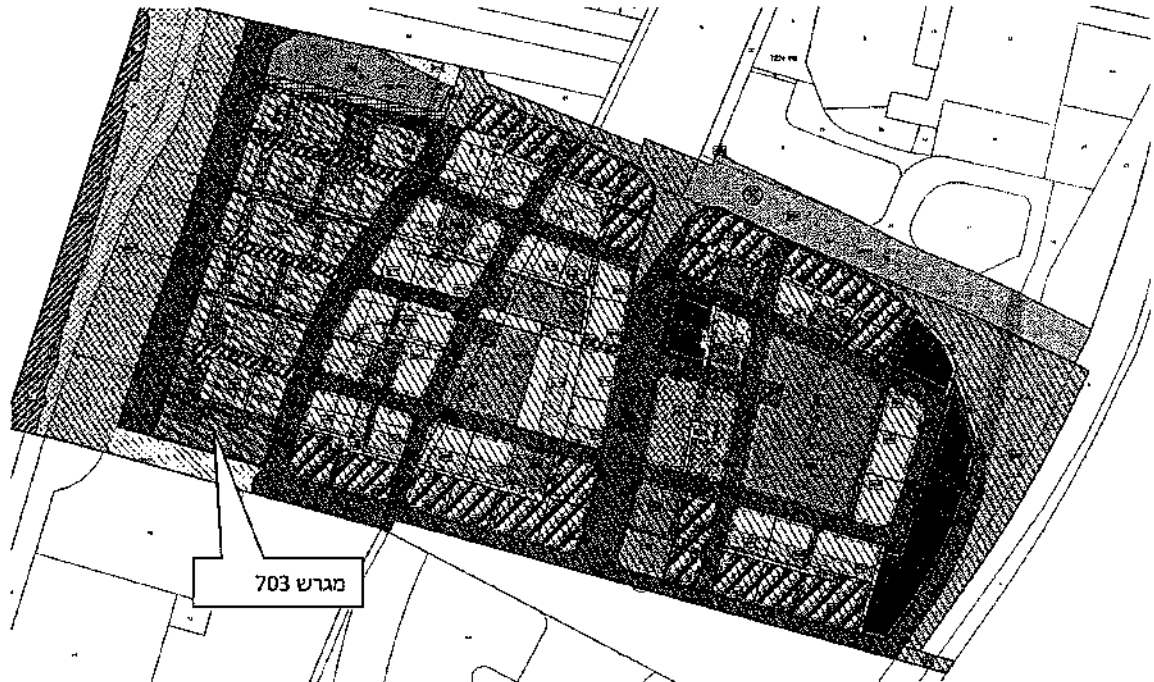
8. המלון יכלול מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף למלונאות.

הוראות

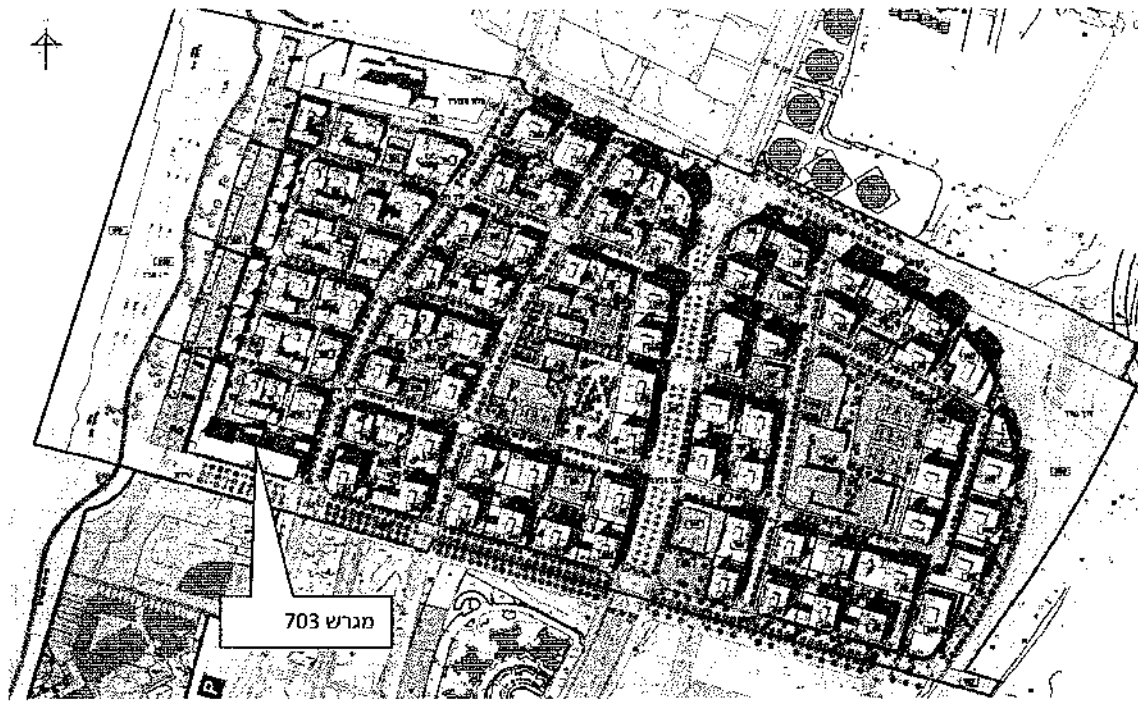
הוראות בנייה

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

4.8.7. להלן תשריט התכנית:



4.8.8. להלן תשריט נספח הבינוי:



4.9. הערות לתכניות המפורטות של תכנית תא/3700

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. בנקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שמוצרו לאור סימני שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום לתכניות 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 שלפמט, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום 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 בי.פ. 9029 מיום 9.8.2020.

4.10.2. להלן עיקרי דברי הסבר לתכנית:

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

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

על מנת לייצר רובע עירוני חי ואיכותי, הבניה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מוצעת יצירת מבנים הכוללים שטחים פתוחים ציבוריים במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים 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 תכנית מפורטת 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 מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת.
4. האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו.
5. טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה.
6. במסגרת 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)					
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומסודות ציבור	מ"ר - מגורים מסחר	300,460	169,595	74,305	544,360
	יה"ד - מסחר	3,000	1,520	888	5,408
	מ"ר - מגורים הישג יז	43,830	21,340	9	65,179
	יה"ד - מגורים הישג יז	487	232	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומסודות ציבור	525	1,050	525	2,100
	סה"כ מ"ר למגורים	377,280	199,835	74,305	642,420
סה"כ שטח יעוד	392,710	199,140	80,565	672,415	
מגורים תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור	מ"ר - מגורים מסחר	126,845	489,565	259,310	875,720
	יה"ד - מסחר	1,187	4,315	2,591	8,073
	מ"ר - מגורים הישג יז	18,280	87,230	40,410	125,920
	יה"ד - מגורים הישג יז	181	747	446	1,377
	מ"ר - דירור פתוח	-	21,800	21,800	43,600
	יה"ד - דירור פתוח	-	360 (מימין)	800 (מימין)	1,160
	מלונאות	7,400	10,940	4,940	33,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,995	14,030	43,445
	תעסוקה	10,845	37,625	20,095	77,565
	מבנים ומסודות ציבור	525	1,225	1,225	2,975
	סה"כ מ"ר למגורים	143,135	579,095	368,720	1,032,950
	סה"כ שטח יעוד	167,325	661,790	410,610	1,239,725
	מלונאות מלונאי	מלונאות	-	20,000	78,000
חדרים		-	400	1,200	1,600
סה"כ מ"ר		-	26,000	78,000	104,000
תעסוקה	מסחר	10,832	8,662	-	19,494
	תעסוקה	62,538	59,882	-	122,198
	סה"כ מ"ר	73,368	68,324	-	141,692
מסחר, תעסוקה ותירות	מלונאות	22,000	10,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	8,118	-	20,376
	תעסוקה	72,884	47,288	-	119,932
סה"כ מ"ר	108,922	70,106	-	179,028	
עירוני מעורב	מלונאות	-	25,000	-	25,000
	חדרים	-	500	-	500
	מסחר	-	14,280	-	14,280
	תעסוקה	-	3,000	-	3,000
	סה"כ מ"ר	-	42,280	-	42,280

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו)					
סה"כ	סה"כ מגורים	סה"כ יה"ד	מ"ר מלונאות	חדרים	מסחר
1,725,370	435,025	769,930	520,415	16,000	4,028
200,000	82,940	87,660	29,400	3,700	1,320
126,000	20,365	60,220	45,415	322,695	29,095
5,075	1,750	2,275	1,050	-	-
2,379,140	569,175	1,067,640	742,325	-	-

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 הנייל, תעשה ההקצאה לבעלי הזכויות במתחם בכל אחת מהתכניות המפורטות שייגזרו מתכנית המתאר במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שיערך לכ"א מהתכניות המפורטות.
- להלן פירוט השווי היחסי במצב הקיים של חלקה 204 בגוש 6896 עפ"י הטבלה המצורפת למסמך:

טופס 1
נתמנה 15
תכנית מס' 6896/204

עלילת הקצאה ואיזון לתכנית מתאר תמ"א/4444

1.2.2020
הטבלה מסמלת את שווי החלקות המסומנות

סדר	שטח	שטח כולל	שטח חקלאי	שטח אחר	שטח מים	שטח אחר	שטח אחר	שטח אחר	שטח אחר	שטח אחר	שווי יחסי		שווי יחסי		שווי יחסי		שטח כולל	שטח חקלאי	שטח אחר	שטח מים	שטח אחר	שטח אחר						
											מס' זכויות	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות							מס' זכויות	שטח זכויות				
1	86,000	86,000	0	0	0	0	0	0	0	0	8.510320%	516.048	8.510320%	516.048	8.510320%	516.048	86,000	0	0	0	0	0	0	0				
2	55,348	55,348	0	0	0	0	0	0	0	0	6.845718%	415.11	6.845718%	415.11	6.845718%	415.11	55,348	0	0	0	0	0	0	0	0			
3	172,684	172,684	0	0	0	0	0	0	0	0	14.238947%	863.42	14.238947%	863.42	14.238947%	863.42	172,684	0	0	0	0	0	0	0	0			
4	3,049	3,049	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%	0	3,049	0	0	0	0	0	0	0	0			
5	30,038	30,038	0	0	0	0	0	0	0	0	0.297220%	18.0228	0.297220%	18.0228	0.297220%	18.0228	30,038	0	0	0	0	0	0	0	0			
6	19,280	19,280	0	0	0	0	0	0	0	0	0.794882%	48.2	0.794882%	48.2	0.794882%	48.2	19,280	0	0	0	0	0	0	0	0			
7	44,700	44,700	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	44,700	0	0	0	0	0	0	0	0			
											סה"כ	1,860.80	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791	סה"כ	6,063.791

הערה:

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

- להלן סיכום השווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ביחס לשווי המצב הקיים הנכנס לתכנית⁴:

גו"ח	שטח כלול בתכנית במ"ר	יעוד	שווי במנוחי יח"ד אקווי'	שווי יחסי באחוזים
6896/204	86,008	מגורים	516.048	8.510320%
6896/204	55,348	משנה א'	415.11	6.845718%
6896/204	172,684	משנה ב'	863.42	14.238947%
6896/204	3,049	משנה ג'	0	0.0000%
6896/204	30,038	משנה ג'	18.0228	0.297220%
6896/204	19,280	מגרש מיוחד	48.2	0.794882%
6896/204	44,700	-	-	-
סה"כ			1,860.80	30.687%
סה"כ יח"ד אקווי' בתכנית			6,063.791	

⁴ על פי הטבלה לעיל (בניכוי 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתכנית 1111/א' 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 המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תמא/4444). התכנית המתארית מצויכה את התשתיות התכנוניות להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

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

התכנית ממשיכה את סגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שולי רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות ותוף היים.

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

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

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

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

התכנית סמוכה לקו הרכבת הקלה העתידי לעבור ברחוב אבן גבירול (הקו הירוק). בהסתמך על כך, התכנית מבוססת על תחבורה ציבורית מבחינת מאפייני הרחובות ותקני החניה ומפנייה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי. יניצוב הרחובות הינו בדגש על תנועת הולכי הרגל, רוכבי אופניים ונציים המאפשרים הצללתם של הרחובות ועיצובם.

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

4.11.3 מטרת התכנית

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

4.11.4 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח"ד 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 חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל, ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטווים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.
11. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
12. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, שימור מי נגר ושימוש במים אפורים.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.
14. סימון מבנים לפינוי והריסה.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

4.11.5. איחוד וחלוקה

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

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

הקצאת מגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204 גוש 6896					
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש	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 מצב מוצע (למגרשים שהוקצו לחלקה שבנדון):

מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גנין / מקום	תא שטח	שימוש	יעד	
		שטח יסודי	מתחת למניסה הקובעת		מעל המניסה הקובעת						
			שטח	עיקרי	שטח						עיקרי
2240	160	25330	9910	3980	13940	5614	102	מגורים	מגורים ומסחר		
2870	205	38110	12060	9120	16930	5614	102	מגורים	מגורים ומסחר		
		1025	425	180	420	5614	102	מסחר	מסחר		
1848	132	20912	7762	3290	9860	5203	103	מגורים	מגורים ומסחר		
2870	205	38114	12060	9120	16934	5203	103	מגורים	מגורים ומסחר		
		1025	425	180	420	5203	103	מסחר	מסחר		
3948	282	44652	16582	7020	21050	9186	106	מגורים	מגורים ומסחר		
5206	229	42559	13469	10180	18910	9186	106	מגורים	מגורים ומסחר		
		3055	1255	540	1720	9186	106	מסחר	מסחר		
		775	225	165	385	9186	106	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
2520	180	28505	10585	4480	13440	6258	108	מגורים	מגורים ומסחר		
3206	229	42559	13469	10180	18910	6258	108	מגורים	מגורים ומסחר		
		4245	1745	750	1750	6258	108	מסחר	מסחר		
	9	22970	3570	5820	13580	5639	303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
		12385	5085	2190	5110	5639	303	מסחר	מסחר ותעסוקה		

הערה בימת הטבלה:

הערה (1) - כשימושי מגורים בלבד: כמיועד וישות שימוש במרחב טוון קוסמי תותר תוספת שטח עיקרי של 12.5 מ"ר לכל יחיד.

הערה (2) - כשימושי מגורים בלבד: תוגדר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטח: רוחות משייטים עבור הייזים, שטחים אלה לא יועמדו לתיחת היתר.

הערה (3) - כשימושי מגורים בלבד: תותר העברת יז 10% סטנדרט הבניה בין טיפסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר חנוכה יחידות דוה בין טיפסי הבניה. לא תותר חנוכה זכויות טרנספוז בין טיפסי הבניה.

הערה (4) - כשיעוד מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותירות, מנגים ומסודות ציבור וכיוצא שטחים ציבוריים מתחום: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור כל פרט לייצור אנרגיה.

הערה (5) - כייז דרכים מאושות וכיוצא דרכים מוצעת: תותר תוספת שטחים באישור הועדה המקומית עבור תיוזים תה קרקעיים.

הערה (6) - כמגורים 404-410 כייזר מנגים ומסודות ציבור: זכויות למסחר ולשימושים ניליונים לכו הוראות בניה 4.5.1.

הערה (7) - חנוכה הנקבעת רשות לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) תיעל למפנס כלשה קובעת אל תחתית למפנס כלשה קובעת.

הערה (8) - כייזר מסחר בסוף השנה תהאפשר תוספת זכויות עבור תחתית השנה בהיקף של עד 50 מ"ר כמנוף לסדרי הנדימויות הקבועים בסעיף.

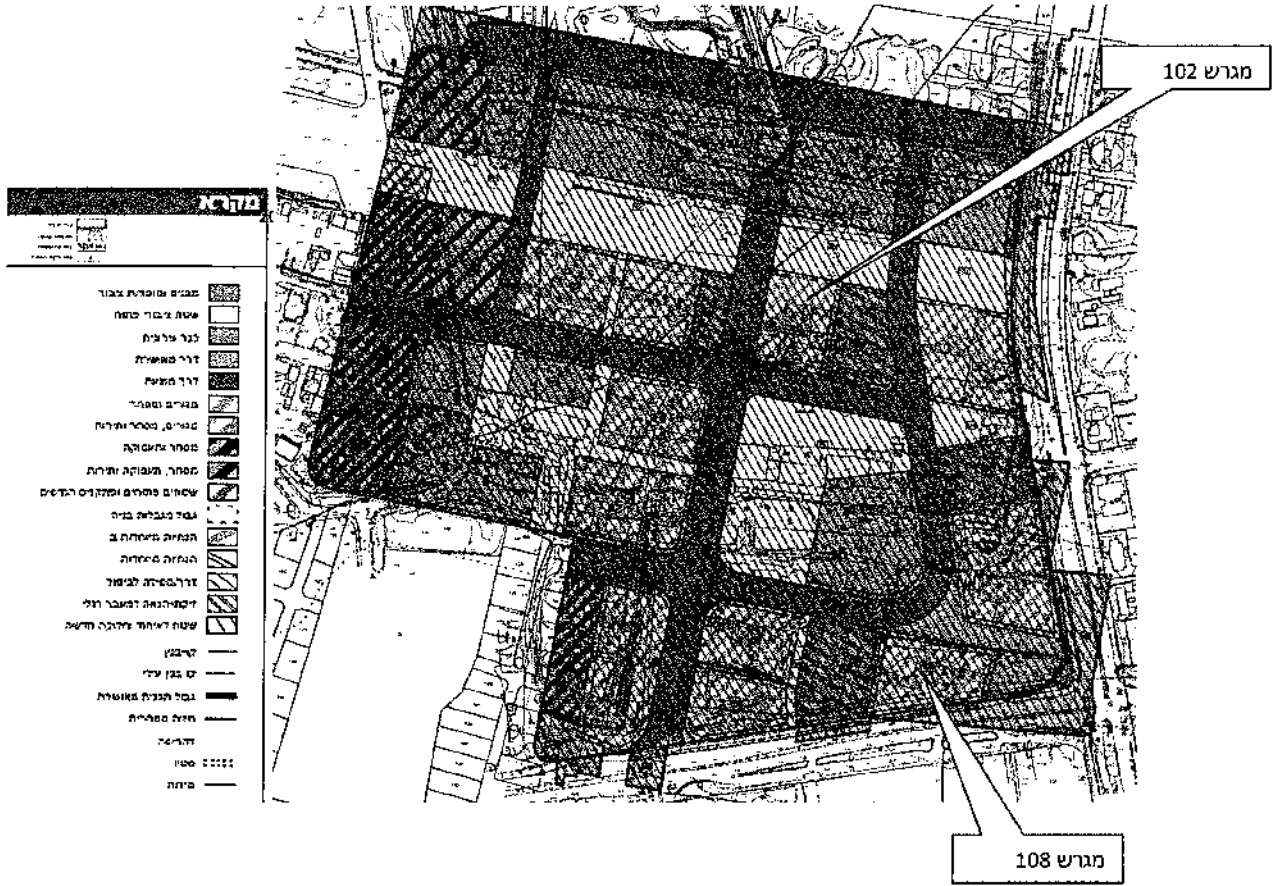
הערה (9) - תותר חנוכה המכנים כ-1.5 מ' בגנייה מרקמית כ-5 מ' בגנייה מנדלית מעבר לאזור כטבלה עבור הקמת מתקנים לאנרגיה נחודשת ונגנת תאים מסוג וולטאים.

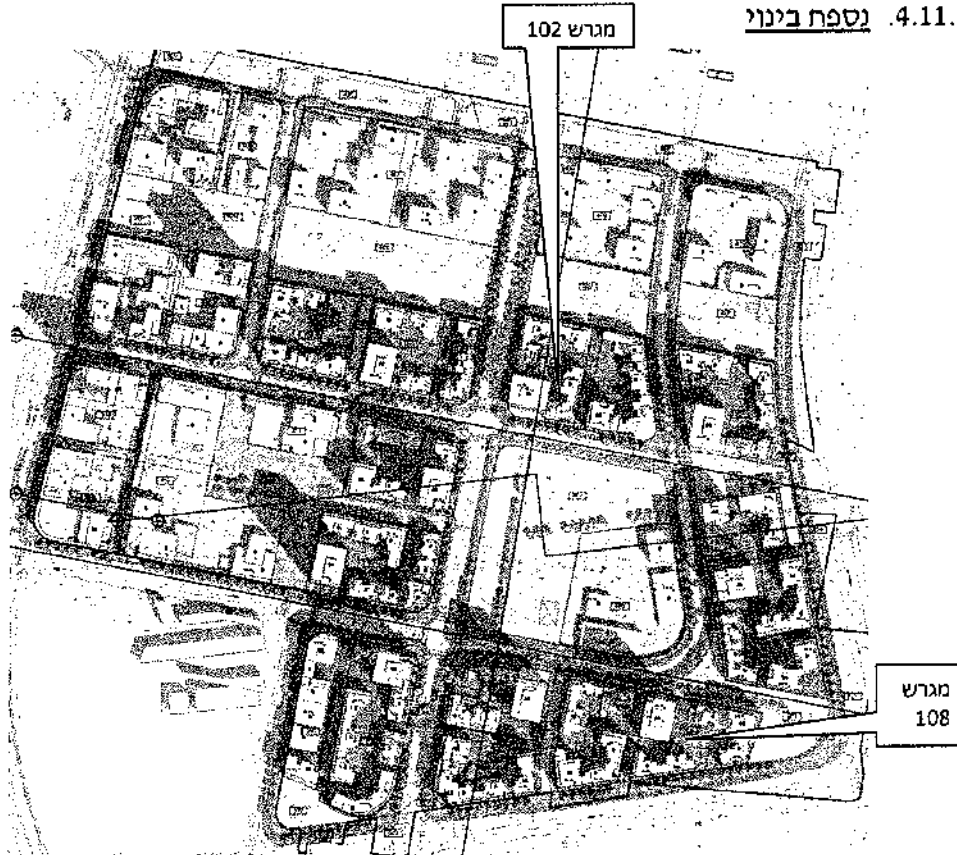
הערה (10) - בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.
- (2) תותר הקמת שני מגדלונים במגרש. כל מגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד 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 בייעוד מגורים בלבד, בבניינים עצמאיים וככל הניתן שלא במושע עם המדינה ו/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 לרכו את מלוא זכויותיהם בתכנית מפורטת אחת.

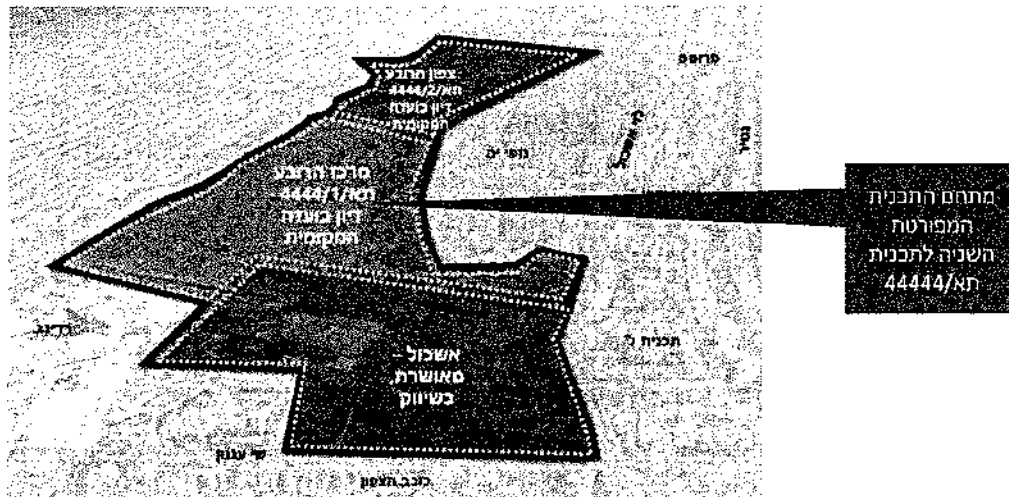
לפיכך, עודף הזכויות לבעלים יוחזר לרמ"י בהתאם ל"נוסחת ההצרה" הקבועה במסמך מיום 10.11.2019, שפורסם באתר רמ"י.

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

4.12. 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 הפקדתה.

4.12.2. תחום התכנית כחלק מתכנית מתאר תא/4444:



3.12.4. 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 מחוף הים לשכונות הקיימות והמתוכננות ממזרח
 2. עירוב שימושים שיאפשר מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ופתוחים שיאפשרו רובע עירוני תיוני ונעים.
 3. הכל, תוך יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית.
 4. יצירת מגוון דירות מתוך 7,128 יח"ד המוצעות וזאת עבור מגוון אוכלוסיות.

בינוי :

הבינוי מבוסס על בלוקים עירוניים היוצרים את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים בתחום התכנון. הבלוק מורכב משני טיפויי 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 מרכזים :

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 בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.

הפארק הכלקוליטי (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 תולכי רגל ורוכבי אופניים. שדרות 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. רוחב הרחובות מאפשר רוחב 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, בהיררכיה 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, רחובו 45 מ', מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות תדרך 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 מתע"ן עבור הסתעפות מזרחה עבור הקו הירוק של הרק"ל. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות.

רחוב הים - באזור הצפוני הרחוב ממשיך את דרך הים המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי תנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה 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 כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים : נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ועד לאזורור המרחב הפתוח.

4.12.4. מטרת התכנית:

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

4.12.5. 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 ב"י עירוני ו-300 דיור מיוחד עירוני.

3. קביעת כ-1,724 מיח"ד הסחירות כחידות דיור מכליל.

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

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 מיזערי ומירבי.

11. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטויים (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 היתר בניה.

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

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

21. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

22. הקצאת זכויות ללא הסכמת בעלים.

4.12.6. 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.

4.12.7. 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 צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין.

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

תא שטח	שטח המגרש (מ"ר)	יעד	למי יוקצה המגרש	שוי יחסי יומא של המגרש
2301	8,284	מגורים ומסחר	מדינה/מנהלים + עזרה + פרטיים לא מאוגדים שזכויות זכויות + פרטיים לא מאוגדים + ע"ד מימוביץ'	6.55%
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/דיוו מיוחד	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.86%
2201	3,776	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.55%
2202	4,605	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%
2206	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	סה"כ קבוצת טיסונה/ע"ד קוקאי/פנטאל	2.23%
2212	2,863	מגורים מסחר ותעסוקה	סה"כ הירקון	1.22%
2213	2,403	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.03%
2214	3,710	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.78%
2226	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 (אכסן מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.26%
2222	2,440	מלונאות (אכסן מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.18%
2223	1,753	מלונאות (אכסן מלונאי)	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.19%
2401	7,322	תעסוקה	עזרה	2.09%
2402	4,340	תעסוקה	עזרה	0.92%
2451	3,128	מסחר תעסוקה ותיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.83%
2452	3,174	מסחר תעסוקה ותיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	1.33%
2453	2,604	מסחר תעסוקה ותיירות	מדינה/ מדינה חלקה 204	0.83%
2501	9,623	ערוצי מסחר	מדינה/ מדינה חלקה 204	4.08%
סה"כ	141,320			100.00%

4.12.8. להלן טבלת זכויות והוראות הבניה למגרשים הרלוונטיים :

מספר תעודת הקניין (מ"ר)	מספר קומות		גובה הבנייה מעל הביטוח הקניין (מטר)	צפיפות יחיד לדגם	סכמי יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל כג'ש מחולק	מיון / מקום	אזור שטח	שימוש	יעד
	מספר קומות לפנימה	מספר קומות אחרימה				מגל הבנייה התובעת		מגל הבנייה התובעת						
						שטח	עיקר	שטח	עיקר					
5152	5	45	161	56.8	368	2208	0	1176	30695	8284	מגדלי	2101	מגורים	מגורים ובמסחר
1456	5	9	33.5	56.8	184	624	0	2600	8675	8284	מקסי	2101	מגורים	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	8284		2101	מסחר	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	30000	0	0	0	8284		2101	תעבורה	מגורים ובמסחר
4872	5	45	161	60	348	2088	0	11136	29081	7067	מגדלי	2102	מגורים	מגורים ובמסחר
1064	5	9	33.5	60	76	456	0	1900	6351	7067	מקסי	2102	מגורים	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	7067		2102	מסחר	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	18500	0	0	0	7067		2102	תעבורה	מגורים ובמסחר
4872	5	45	161	60	348	2088	0	11136	29081	6958	מגדלי	2103	מגורים	מגורים ובמסחר
1064	5	9	33.5	60	76	456	0	1900	6351	6958	מקסי	2103	מגורים	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	0	0	108	1714	6958		2103	מסחר	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	18500	0	0	0	6958		2103	תעבורה	מגורים ובמסחר
3612	5	45	161	80.2	258	1548	0	8256	21560	3776	מגדלי	2201	מגורים	מגורים ובמסחר
630	5	9	33.5	80.2	45	270	0	1125	3761	3776	מקסי	2201	מגורים	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	0	0	72	1141	3776		2201	מסחר	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	0	0	280	1585	3776		2201	תעבורה	מגורים ובמסחר
0	5	45	161	0	0	14000	0	0	0	3776		2201	תעבורה	מגורים ובמסחר

יחיד	שמיים	תא שנת	בנין / בקום	גודל מגיש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	שטח מבנה מעל המבנים הקבועים (מטר)	מספר קומות		מ"ר לטבת העיקרי	מ"ר לטבת העיקרי
					מעל המבנים הקבועים		מתחת למבנים הקבועים					מ"ר לטבת העיקרי	מ"ר לטבת העיקרי		
					שטח	עיקרי	שטח	עיקרי							
מגורים	מגורים	2202	מקום	4005	2325	0	558	93	23.2	33.5	9	5	1302	0	
מגורים	מגורים	2202		4005	74	1182	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2202		4005	290	1645	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	הגיון	2202		4005	0	0	5000	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	מגורים	2203	מגדלי	3678	1800	7521	0	540	90	73.5	20	5	1260	0	
מגורים	מגורים	2203	מקום	3678	1050	3510	0	252	42	33.5	9	5	588	0	
מגורים	מגורים	2203		3678	69	1092	0	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2203		3678	268	1516	0	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	הגיון	2203		3678	0	0	7000	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	מגורים	2204	מקום	3816	2525	8440	0	606	101	33.5	9	5	1414	0	
מגורים	מגורים	2204		3816	71	1127	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2204		3816	276	1566	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	הגיון	2204		3816	0	0	6000	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	מגורים	2206	מגדלי	8499	7040	18385	0	1320	220	73.5	20	5	3080	0	
מגורים	מגורים	2206	מקום	8499	2650	8858	0	636	106	33.5	9	5	1484	0	
מגורים	מגורים	2206		8499	157	2485	0	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2206		8499	616	3491	0	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	הגיון	2206		8499	0	0	28000	0	0	73.5	20	5	0	0	
מגורים	מגורים	2207	מגדלי	5862	11456	29917	0	2148	358	69.9	45	5	5012	0	

יחיד	שמיים	תא שנת	בנין / בקום	גודל מגיש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	שטח מבנה מעל המבנים הקבועים (מטר)	מספר קומות		מ"ר לטבת העיקרי	מ"ר לטבת העיקרי
					מעל המבנים הקבועים		מתחת למבנים הקבועים					מ"ר לטבת העיקרי	מ"ר לטבת העיקרי		
					שטח	עיקרי	שטח	עיקרי							
מגורים	מגורים	2207	מקום	5862	1300	4346	0	312	52	69.9	9	5	728	0	
מגורים	מגורים	2207		5862	109	1721	0	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2207		5862	425	2409	0	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	הגיון	2207		5862	58	1143	0	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	הגיון	2207		5862	0	0	23000	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	מגורים	2208	מגדלי	6153	11456	29917	0	2148	358	61.1	45	5	5012	0	
מגורים	מגורים	2208	מקום	6153	1975	6602	0	474	79	33.5	9	5	1106	0	
מגורים	מגורים	2208		6153	136	2093	0	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2208		6153	518	2935	0	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	הגיון	2208		6153	0	0	22500	0	0	161	45	5	0	0	
מגורים	מגורים	2210	מקום	2990	2100	7020	0	504	84	33.5	9	5	1376	0	
מגורים	מגורים	2210		2990	57	887	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2210		2990	115	1327	0	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	הגיון	2210		2990	0	0	9500	0	0	33.5	9	5	0	0	
מגורים	מגורים	2211	מגדלי	2507	3936	10336	0	738	123	49	30	5	1722	0	
מגורים	מגורים	2211		2507	48	748	0	0	0	109	30	5	0	0	
מגורים	תעסוקה	2211		2507	97	1113	0	0	0	109	30	5	0	0	
מגורים	הגיון	2211		2507	0	0	10000	0	0	109	30	5	0	0	

מיקום	שטח / נקודות	תא שטח	שימוש	גודל שטח (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לזונם	גובה מבנה - מעל המיטת הקומה (מטר)	מספר קומות		מיקום למטת העיקרי (מ"ר)
					מעל המיטת הקומה		מתחת למיטת הקומה						מיתון	מיתון	
					עיקרי	שוליים	עיקרי	שוליים							
מגורים	מגורים	2212	מגורים	2863	402	0	1675	5616	67	25.5	33.5	9	5	938	
מגורים	מגורים	2212	מגורים	2863	0	0	55	852	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2212	מגורים	2863	0	0	110	1272	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2212	מגורים	2863	10000	0	0	0	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2213	מגורים	2403	354	0	1475	4930	59	24.5	33.5	9	5	826	
מגורים	מגורים	2213	מגורים	2403	0	0	48	718	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2213	מגורים	2403	0	0	94	1068	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2213	מגורים	2403	9000	0	0	0	0	0	109	30	5	0	
מגורים	מגורים	2214	מגורים	3710	1548	0	8256	21560	258	84.6	161	45	5	3612	
מגורים	מגורים	2214	מגורים	3710	336	0	1400	4680	56	34.6	33.5	9	5	784	
מגורים	מגורים	2214	מגורים	3710	0	0	71	1097	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2214	מגורים	3710	0	0	143	1649	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2214	מגורים	3710	14500	0	0	0	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2226	מגורים	7124	1548	0	8256	21560	258	84.6	161	45	5	3612	
מגורים	מגורים	2226	מגורים	7124	534	0	2225	7438	89	34.6	33.5	9	5	1246	
מגורים	מגורים	2226	מגורים	7124	0	0	140	2087	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2226	מגורים	7124	0	0	275	3167	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2226	מגורים	7124	17500	0	0	0	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2227	מגורים	4436	1548	0	8256	21560	258	76.6	161	45	5	3612	

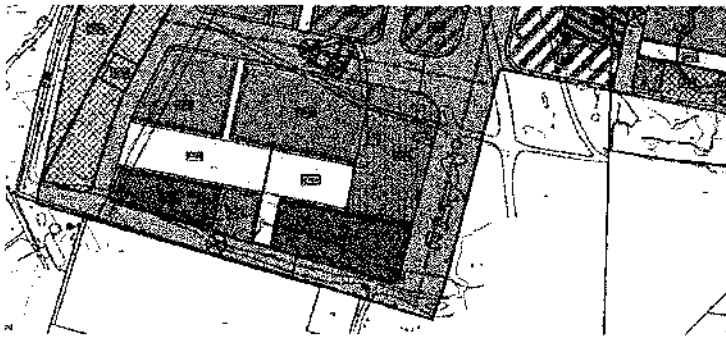
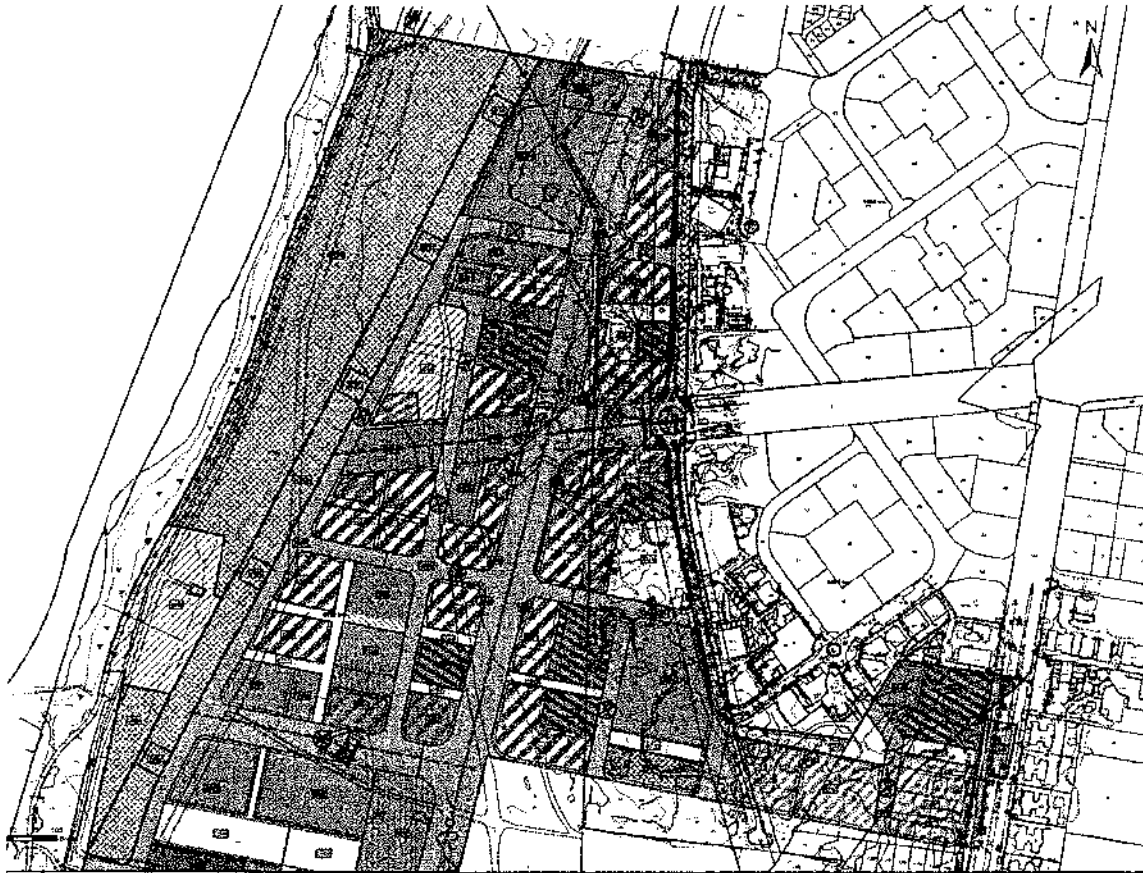
מיקום	שטח / נקודות	תא שטח	שימוש	גודל שטח (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לזונם	גובה מבנה - מעל המיטת הקומה (מטר)	מספר קומות		מיקום למטת העיקרי (מ"ר)
					מעל המיטת הקומה		מתחת למיטת הקומה						מיתון	מיתון	
					עיקרי	שוליים	עיקרי	שוליים							
מגורים	מגורים	2227	מגורים	4436	492	0	2050	6853	82	76.6	33.5	9	5	1148	
מגורים	מגורים	2227	מגורים	4436	0	0	82	1307	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2227	מגורים	4436	0	0	171	1072	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2227	מגורים	4436	15000	0	0	0	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	2148	0	11456	29917	358	65.1	161	45	5	5012	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	144	0	600	2006	24	65.1	33.5	9	5	336	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	0	0	112	1721	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	0	0	227	2606	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	0	0	42	1032	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2255	מגורים	5863	19500	0	0	0	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2266	מגורים	4173	1548	0	8256	21560	258	76.4	161	45	5	3612	
מגורים	מגורים	2266	מגורים	4173	294	0	1225	4095	49	76.4	33.5	9	5	686	
מגורים	מגורים	2266	מגורים	4173	0	0	74	1185	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2266	מגורים	4173	0	0	155	1785	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2266	מגורים	4173	14000	0	0	0	0	0	161	45	5	0	
מגורים	מגורים	2270	מגורים	4924	1548	0	8256	21560	258	71	161	45	5	3612	
מגורים	מגורים	2270	מגורים	4924	552	0	2300	7688	92	71	33.5	9	5	1288	
מגורים	מגורים	2270	מגורים	4924	0	0	91	1449	0	0	161	45	5	0	

יחיד	שיושבו	תאריך שנת	בנין / מקום	גודל מרצב (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				כיסוי יחיד	צפיפות יחיד לזכרון	טובה הבניה מעל המינסת הקבועת (מטר)	מספר יחידות		מספר יחידות במקור לשנת העריכה (מ"ר)
					מעל המינסת הקבועת		מתחת למינסת הקבועת					מחלקת	מחלקת	
					עיקרי	שניות	עיקרי	שניות						
מטרים	העבודה	2270		4924	2199	190	0	0	0	0	0	5	0	
מטרים	הניון	2270		4924	0	0	0	0	16000	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2104	מטרי	4459	29249	11200	0	0	2100	89.3	350	5	4900	
מטרים	מטרים	2104		4459	1162	62	0	0	0	0	0	5	0	
מטרים	הניון	2104		4459	0	0	0	0	15000	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2221		3986	25000	1000	0	0	0	0	400	5	2800	
מטרים	הניון	2221		3986	0	0	0	0	5000	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2222		3440	3800	300	0	0	0	0	100	5	700	
מטרים	הניון	2222		3440	0	0	0	0	1500	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2223		1753	3800	300	0	0	0	0	100	5	700	
מטרים	הניון	2223		1753	0	0	0	0	1500	0	0	5	0	
מטרים	העבודה	2401		7322	39100	6900	0	0	0	0	0	5	2800	
מטרים	מטרים	2401		7322	3222	310	0	1000	0	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2401		7322	1800	200	0	0	0	0	0	5	0	
מטרים	הניון	2401		7322	0	0	0	0	14000	0	0	5	0	
מטרים	העבודה	2402		4340	11474	2025	0	0	0	0	0	5	300	
מטרים	מטרים	2402		4340	2902	300	0	1000	0	0	0	5	0	
מטרים	הניון	2402		4340	0	0	0	0	6000	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2451		3128	2022	200	0	1000	0	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2451		3128	3800	300	0	0	0	0	100	5	700	

יחיד	שיושבו	תאריך שנת	בנין / מקום	גודל מרצב (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				כיסוי יחיד	צפיפות יחיד לזכרון	טובה הבניה מעל המינסת הקבועת (מטר)	מספר יחידות		מספר יחידות במקור לשנת העריכה (מ"ר)
					מעל המינסת הקבועת		מתחת למינסת הקבועת					מחלקת	מחלקת	
					עיקרי	שניות	עיקרי	שניות						
מטרים	העבודה	2451		3128	6120	1080	0	0	0	0	0	5	600	
מטרים	הניון	2451		3128	0	0	0	5000	0	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2452		3174	1022	120	1000	0	0	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2452		3174	13000	2000	0	0	0	0	300	5	2100	
מטרים	העבודה	2452		3174	11900	2100	0	0	0	0	0	5	2000	
מטרים	הניון	2452		3174	0	0	0	7500	0	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2453		2004	722	60	0	0	0	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2453		2004	13000	2000	0	0	0	0	100	5	2100	
מטרים	העבודה	2453		2004	2975	325	0	0	0	0	0	5	300	
מטרים	הניון	2453		2004	0	0	0	5200	0	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2501		9623	11286	500	2500	500	0	0	0	5	0	
מטרים	תיירות	2501		9623	17360	1500	0	500	0	480	0	5	2800	
מטרים	העבודה	2501		9623	21939	3872	0	0	0	0	0	5	1500	
מטרים	הניון	2501		9623	0	0	0	25000	0	0	0	5	0	
מטרים	מטרים	2273		3016	16800	4200	0	0	1800	300	99.4	5	4200	

- **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.

4.12.9. לחלו תשריט התכנית:



הערות לתשריט:

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

4.12.10. סטטוס התכנית:

- משיחה שנערכה במהלך חודש נובמבר 2022 עם הגב' 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 בשיבתה 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 לתכניות 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 לרחיק מירבי של 4 למגרש.

4.13.4 עדכון תכנית המתאר- תא/5500:

מליאת הוועדה המקומית, בשיבתה מסי 0002-22 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 מפינויו של שדה תעופה דב ובטלות מגבלות הבנייה לגובה.

לחץ טבלה המציגה את תוספת הבנייה המוצעת⁵:

⁵ לא מורסם תקנון תכנית תא/5500. הטבלה הנ"ל עפ"י פרוטוקול הישיבה ומצגות שהכינו מתכני 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 פינוי 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 שבנדון 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 אקו' (יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 120 מ"ר עיקרי).

התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מכוח תכנית זו נגזרו 5 תכניות מפורטות (מתממים 1-5), כאשר לחלקה הנדונה 204 הוקצו זכויות במתממים 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' 0013-21 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 ס' 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, הי"פ 64975-09-16, סעיף 5.1 להסכם חל גם על הזכויות מתכנית תא/3700), קרי:

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

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

עסקינן ביח"ד אקווי', שלא ניתן לגביהן להוציא היתרי בניה (אינן זמינות), יח"ד 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 הודאי 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".

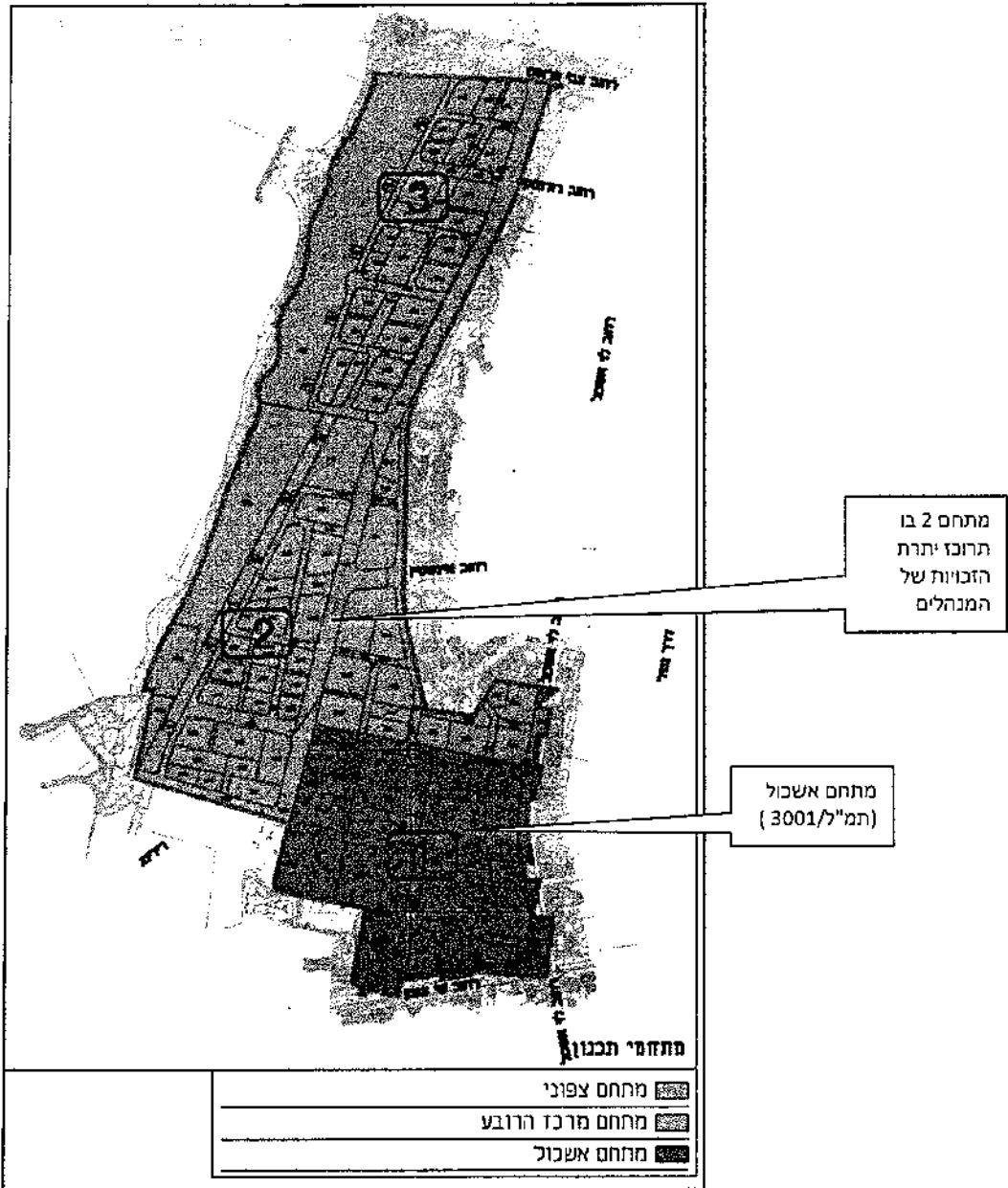
4.14.2. זכויות החלקה עפ"י תכנית תא/4444 :

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

התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

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

להלן שלושת מתחמי התכנון שנקבעו לתכנית :



תכנית מפורטת מאושרת תמל/3001 (מתחם אשכול)

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

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

להלן ריכוז זכויות הבניה במגרשים 102 ו-108:

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

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- 2,170 מ"ר + 79 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 לקיזוז בתכנית המפורטת השניה:

הקצאת מגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204 גוש 6896						
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש	שוי החלק היחסי	השווי היחסי	חלק יחסי ראוי (30.687% * 50%)
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 לקזז יתרה של כ- 1.59% מול המדינה, כהקצאת יתר במסגרת התכנית המפורטת השניה.

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

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

במסמך ההצרה נקבעה המנגנון להצרה 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 האקווי בכל אחד מ- 3 המתחמים:	
לצורך אומדן זה הוכחו בחשבון מקדמי שווי שמאיים לשימושים השונים, כגון:	
▪	שווי המגורים והמסחר במתחם 2 גבוה ב- 7.5% משוויים במתחם 1.
▪	שווי המגורים והמסחר במתחם 3 גבוה ב- 10% משוויים במתחם 1.
▪	שווי המלונאות במתחם 2 גבוה ב- 20% משווי במתחם 1.
▪	שווי המלונאות במתחם 3 גבוה ב- 25% משווי במתחם 1.
▪	לשווי הזכויות במתחמים 2,3 ניתנה המחיתה של 10% לעומת שווי הזכויות במתחם 1 (וזאת בניין הערכת גורמי התכנון שמתחמים 2,3 יאושרו ויפותחו כשנתיים לאחר מתחם 1.
▪	הוכחו בחשבון מקדמי שווי נוספים כמפורט בתחשיב המצ"ב.

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

כללי	
▪	מטרת התחשיב של מספר היח"ד האקווי הינה להציג הערכה בהקשר להצעת ת"הצרה" בין בעלים פרטיים ובין רמ"י.
•	מספר היח"ד האקווי המצוין בטבלה איננו מספר סופי ואיננו מספר מחייב. לעת הכנת טבלת האיזון לכל מתחם יקבע מספר היח"ד האקווי והמחולט בהתאם לנסיבות שיהיו ידועות בעת הכנת הטבלה ובהתאם למאפייני הספציפיים של כל מתחם.
•	ככל שיחולו שינויים בהנחות היסוד הנ"ל ישתנו התחשיבים ומספר היח"ד האקווי בהתאם.

בהתאם למסמך ההצרה, היחס במעבר יח"ד ממתחם 1 למתחם 2 בתכנית 4444 הינו 1:1 במונחי יח"ד אקווי.

סיכום יתרת הזכויות מתוקף תכנית תא/4444:

- א. לחלק החלקה שבניהול המנהלים יתרת זכויות בתכנית תא/4444⁶, זכויות שירוכזו בתכנית המפורטת הנוספת השגיה (מתחם 2).⁷ מיתרת הזכויות הנ"ל יקוזזו הזכויות שהוקצו להם ביתר, וזאת בהתאם לנוסחת ההצרחה במסמך ההצרחה.⁸
- ב. מיתרת הזכויות יקוזזו כמו כן זכויות חב' החשמל, זאת בהתאם להסכם עם חב' החשמל.⁹
- ג. יתרת הזכויות תינתן ביח"ד אקווי', בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 80 מ"ד, 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.¹⁰

⁶ יתרת הזכויות - סה"כ הזכויות בתכנית תא/4444 במונחי יח"ד אקווי', בניכוי זכויות הבניה שהוקצו כבר במתחם אשכול, במונחי יח"ד אקווי'.

⁷ פרוט יתרת הזכויות בסעיפים 8 ו-9 לחוות הדעת.

⁸ פרוט חישוב הזכויות לקיזוז בסעיפים 8 ו-9 לחוות הדעת.

⁹ ראה פרוט בסעיפים 5.6 ו-9 לחוות הדעת.

¹⁰ ראה התייחסות לסטטוס תכנית תא/1/4444 בסעיף 4.12.10 דלעיל, כאשר עפ"י מידע ממתכנת צוות צפון במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב, התכנית צפויה להתפרסם להפקדה להתנגדויות במתצית 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% מהקרקע.

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

הערות:

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

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

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

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

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

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

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

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

- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב-יפו.
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7269 מיום 22.5.16 עמוד 6580 בשטח 32,538 מ"ר.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7707 מיום 19.2.2018 עמוד 5309-5299.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת עיריית תל אביב-יפו.
- הערות: תכנית מפורטת מס' 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. חוזה חברת החשמל¹¹:

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

¹¹ 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 דין להתחיל בפעולות התכנון להכנת תב"ע של שטח החלקה ושטח שדה דב... הצדדים ישתפו פעולה ביניהם למקסום הזכויות לבניה בשטח החלקה ובשטח שדה דב".

• סעיף 5.1 קובע-

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

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

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

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

5.6. התייחסות לשווי זכויות חברת החשמל בחלקה 204 :

להלן 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 בהרצליה	ה"פ 64975-09-19 בפני כבוד השופט יעקב שקד בקשה מס' 454
בעניין:	חלקה 204 בגוש 6896 ("חלקה")
לבעניין:	המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
לבעניין:	זכויות חברת החשמל בחלקה
המבקשים:	המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח מרחי צייטלין 1, תל אביב 64956 טל': 03-6092753 ; פקס: 03-6910333
המשיבות:	מדינת ישראל עיי פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי) מדריך מנחם בגין 154 (בית קרוץ) תל אביב טל': 073-3736222 ; פקס: 02-6468005
בקשה למתן הוראות בנושא זכויות חברת החשמל בחלקה (בקשה 454)	
*** נתגם דיגיטלית ***	

בהמשך לחלטות בית משפט נכבד זה מיום 17.8.2022 ומיום 22.9.2022 ובתמשך לתגובות המדינה לבקשה 454 ובכלל זה תגובתה מיום 22.9.2022 לבקשה לעיון חוזר (להלן: "תגובת המשיבות") מתכבדים המנהלים לפרט להלן עמדתם. לאור ובתמשך למפורט להלן מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור בסעיף 4 ו-6 לבקשה זו.

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

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

ומסייפה המשיבה בסעיף 7 לתגובתה:

7. ככל שמבקשים הסמלים להנציח לחברת החשמל את הזכויות לפי התייבה לה לפי מסק דין - זכויות בשטח 23.338 דונם, הרי שמדובר בתקופה נקיפה של התכנית טון חם מבקשים לשנות את הזכויות הנגזרות מהשטח הקבוע בטבלת האיזון.

2. זכויות "המגרש המיוחד", הוא מגרש חברת החשמל, בשטח 19.28 דונם (להלן: "המגרש המיוחד") במצב היוצא, כמי שנקבע בטבלת האיזון של תכנית תא/4444 הינו 0.7948823% (0.795%) מסך הזכויות בתכנית תא/4444. חלקה 204 בתכנית תא/4444 הינו 30.687% מסך הזכויות בתכנית תא/4444.

עמי 27 בטבלת החקצאות והאיזון של תכנית תא/4444 בו מופיעות זכויות חלקה 204 בתכנית תא/4444 (מס"ד 167 שס) רצ"ב לשם תרחות. - השורה השישית מלמעלה במסד 167 שס מתייחסת למגרש המיוחד מסומן "1" לבקשה.

3. בחינת שמשי יחידות הדזור האקוויוולנטיות בתכנית תא/4444 הינו 16,498 יח"ד, הרי שזכויות הבעלים בחלקה 204 (שאינם המדינה) בתכנית תא/4444, לאחר הפחתת 50% שהועברו למדינה, הינו 15.343% שחייג זכויות ל 2,531.29 יח"ד אקוויוולנטיות.

4. בחינת שמלוא זכויות חברת החשמל בתכנית תא/4444 (0.795%) הינו ל- 131.159 יח"ד אקוויוולנטיות ובהעדר הוראת תמרינה במפורש ואו במשתמע את חברת החשמל משאר הבעלים שיפישו מחצית מזכויותיהם לטובת המדינה, הרי שיש להפחית מחצית מזכויות

חברת החשמל לטובת העברתן למדינת וחינת זכאית ל- 65,579 יח"ד מתוך 2,531.39 יחידות הדיוור האקוויולנטיות לתן זכאית מחצית חלקה 204.

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

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

5. יודגש כי בסופו של תהליך, בשל העובדה שזכויות חברת החשמל בחלקה הועברו למדינת, הרי שתקבל המדינה את מלוא הזכויות לתן זכאי המגרש המיוחד בטבלת האיזון.

החשיבות היחידה, והמחוקתית, של הישוב ראוי של זכויות חברת החשמל הינו לצורך הישוב כמות יחידות הדיוור שיש לגרוע מהבעלים בחלקה שאינם המדינה וחברת החשמל בעת חלוקת הזכויות בחלקה.

6. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחורות למנהלים כי בהתאם לחוראות שבטבלת האיזון ובהיתוך המחנת מחצית הזכויות בחלקה לטובת המדינה, יש להפחית מסך זכויות הבעלים העומדות לחלוקה ע"י המנהלים בתקן זה את זכויות חברת החשמל ל 65.58 יח"ד. יודגש כי מזכויות אלה של חברת החשמל יש לנכות את שכר טרחת המנהלים וכי המדינה הביעת התנגדותה לכך.

7. לאור המפורט לעיל הרי שמעבר לסוגיית זכות המנהלים לשכר הטרחה בגין זכויות חברת החשמל מתיתר הצורך להידרש לסוגיות נוספות שהועלו בתגובת המדינה ובחלטת בית המשפט.

המנהלים מטעם בית המשפט
לניחול שסח הגוש הגדול (6896)

לסיכום – יש להפחית ממסי יח"ד העומדות לחלוקה לבעלים, שאינם המדינה, 65.58 יח"ד לטובת חברת החשמל¹².

¹² 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 יתרת יח"ד.

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 ליחיד.**
- **מתחם תכנית תמ"ל/3001 – 79 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליחיד.**
- **מתחם התכנית המפורטת למתחם 2 בתחום תכנית תא/4444 – כ- 83.57 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליחיד.**

כמצוין בסעיף 4.12.1 דלעיל, שטח עיקרי ממוצע של יחיד במתחם תכנית תא/3700 הינו 120 מ"ר ליחיד, בעוד, כפי שמצוין בסעיף 4.12.2 דלעיל, שטח עיקרי ממוצע של יחיד בתכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול) הינו 79 מ"ר ליחיד.

לפיכך, היות ויחיד אקווי' במתחם תכנית אשכול מהווה את יחידת הבסיס להשוואה בחוות דעת זו, יש לקבוע מקדם שטח ליחיד האקווי' ביחס ליחיד האקווי' במתחם תכנית אשכול.

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

להלן הנוסחה למקדם ההתאמה לשטח של יחיד במתחם תכנית תא/3700 לעומת יחיד במתחם תכנית אשכול:

מקדם התאמת שטח יחיד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית תא/3700 ביחס לשטח יחיד אקווי' ממוצעת במתחם אשכול	
120	שטח עיקרי במ"ר של יחיד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית תא/3700
79	שטח עיקרי במ"ר של יחיד אקווי' ממוצעת במתחם תכנית אשכול
1.519	מקדם שטח (120/79)
0.93	מקדם שוליות לשטח יחיד אקווי' בתכנית תא/3700 ביחס לשטח יחיד אקווי' במתחם אשכול
1.413	סה"כ מקדם שטח יחיד אקווי' במתחם תכנית תא/3700 ביחס ליחיד 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 4.12.10 דלעיל)- כ- 2 שנים.

תערות :

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 בטיוטת 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/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 מס' 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 השבתה צפוי** – למתחם אשכול תכנית מאושרת לבנייה. מכאן, שמי שרוכש זכויות במתחם זה יודע כי הוא מקבל קרקע מושבתה, כאשר מי שמכר לו שילם את היטל השבתה.

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 ההשבחה הינו דחוי עד לאישור התכנית המפורטת, כך שיש צורך להביא בחשבון הפחתה למקדם היטל ההשבחה 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 פנית המנהלים 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 יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים יוצג בסעיף 11 לחוות הדעת.

7. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

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

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

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

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

- תכנית מתאר תא/3700 והתכניות המפורטות הנגזרות ממנה.

- תכנית מתאר תא/4444, 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 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 להסכמים 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 שיקוזזו בתכנית המפורטת השניה לתכנית תא/4444 (ראה סעיף 5.6 דלעיל).
- 7.11.** בסיכום חוות הדעת יצוין שווי יחסי של קרקע ליח"ד אקווי' בכל מתחם תכנון, כאשר קרקע ליח"ד במתחם אשכול מהווה את נקודת הייחוס (מקדם 1).
- 7.12.** המועד הקובע לשומה - מועד עריכת חוות הדעת.

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

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

יחיד	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 (לא כולל מגורים בהישג יד)	13,300	1,494,370	לפי 80 מ"ר עיקרי ליחיד ממוצעת	-	-	-
דיור מיוחד סחיר	300	21,000	-	-	-	-
סחיכ 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
סה"כ זכויות במתחם התכנית, במונחי יח"ד למגורים						
16,498.11						

הערה:

התחשיב מבוסס על שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך של- 17,600 ₪ למ"ר, כפי שנקבע ע"י השמאי עורך טבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית תמ"ל/3001 (להלן "שמאי תכנית אשכול"), כאשר על בסיס שווי זה ושווי הייעודים השונים למסחר, תעסוקה ומלונאות שנקבעו ע"י שמאי תכנית תמ"ל/3001, שטחי התעסוקה, המסחר והמלונאות "יתורגמו" 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 אקווי' ממתחם 1 למתחם 2, עפ"י "מסמך ההצרכה" הינו – 1:1

¹³ 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 תמ"ל/3001					
בעלים	מס' מגרש	יעוד	חלקים במגרש	מס' יח"ד אקווי' למגרש	מס' יח"ד אקווי' לחלקים המוקצים במגרש
מנהלי הגוש הגדול- חלקה 204	108	מגורים ומסחר	100%	434	434
	102	מגורים ומסחר	100%	384	384
סה"כ למנהלי הגוש הגדול		סה"כ למנהלים		818	818
מדינת ישראל (חלקה 204)	106	מגורים ומסחר	100%	535	535
	303	מסחר ותעסוקה	100%	106	106
	103	מגורים ומסחר	8.3047%	24.50	295
	סה"כ למדינת ישראל		סה"כ למדינת ישראל		665.50
סה"כ לחלקה 204		סה"כ לחלקה 204		1,483.50	1,483.50

קיצוז זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים במתחם 2 במונחי יח"ד אקווי'	
4,834.00	מס' יח"ד אקווי' בתחום תכנית תמ"ל/3001 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית
(א) 818.00	מס' יח"ד אקווי' מוקצה לחלק החלקה שבניהול המנהלים בתכנית תמ"ל/3001
(ב) 741.70	מס' יח"ד אקווי' ראוי לחלק החלקה שבניהול המנהלים בתכנית תמ"ל/3001 - 4,834 * 15.3435% יח"ד אקווי'
76.3	הקצאת יתר למנהלים לקיצוז במונחי יח"ד אקווי' (כ) - 1.59% מסה"כ יח"ד אקווי' בתמ"ל/3001, ראה סעיף 4.11.9 דלעיל) - ב-א
76.30	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' יחיד אקווי בתחום תכנית תא/4444 (מס' יחיד עפ"י הטבלה בסעיף 8.1 לחו"ד)
15.3435%	חלק ראוי למנהלים בתכנית - מחצית מ- 30.687% לחלקה 204
2,531.39	מס' יחיד אקווי ראוי למנהלים בתכנית
2,465.81	בקיצו החלק המיוחס לזכויות חב' החשמל - 65.58 יח"ד
741.7	מס' יחיד אקווי ראוי למנהלים בתחום תכנית תמ"ל/3001 (עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון) - 15.3435% * 4,834 יח"ד אקווי
1,724.1	יתרת יחיד אקווי למנהלים בתכנית תא/4444 שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה
76.30	יח"ד לקיצו (הקצאת יתר מול רמ"י) - 741.7 יח"ד אקווי - 818 יח"ד אקווי
1,647.81	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"ד¹⁴ אקווי בתכנית תא/4444.

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

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

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

ריכוז מס' יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים	
מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'
אשכול	818.0
יתרת זכויות בתכנית תא/4444	1,647.81
תא/3700	171.16
סה"כ	2,636.97

הערה:

ממספר יח"ד האקווי' המצוין לעיל יש להפחית את שב"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 ודאות באשר להקצאת מגרשים	מקדם פוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה	מקדם מטוקלל
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1	1.00
יתרת 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 ההצדחה.
- לעניין מקדם שטח למתחם תכנית תא/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 ההפחתה בגין היטל השבחה צפוי מתייחס להיטל החשבחה 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




תאריך : 8 דצמבר, 2022
 מספרנו : 27395/2022

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
 תיקון מס' יח"ד אקווי' במתחם 2 לתכנית תא/4444

בהמשך לשומתי מס' 27381/2022 מיום 23.11.2022 (להלן : "שומת העדכון") ולשומתי
 המקורית מס' 26337/2021 ד' מיום 11.1.2022 (להלן : "השומה המקורית"), מצאתי כי
 חלה בהן טעות במס' יח"ד האקווי' בחלק חלקה 204 שבניהול המנהלים וזאת עקב שתי
 סיבות, כמפורט :

1. טעות בתחשיב שגרמה להפחתה כפולה של מס' יח"ד לקיזוז עקב הקצאת יתר
 במתחם תכנית אשכול :

• בטבלה האחרונה בסעיף 9 לשומתי המקורית (עמ' 55) ובטבלה האחרונה בסעיף 9
 לשומת העדכון (עמ' 65) מצוין תחשיב יתרת זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים
 בתכנית תא/4444 (זכויות שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השנייה).

• להלן הטבלה, כפי שמצוינת בשומת העדכון :

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

- השורה המודגשת הראשונה- מסי יח"ד אקווי למנהלים בתחום תכנית תמל/3001- 818 יח"ד, כוללת כבר את יח"ד העודפות, שניתנו לחלק החלקה שבניהול המנהלים על חשבון זכויות המדינה ונדרשות לקיזוז.

השורה המודגשת השנייה- בה מצוין מספר יח"ד לקיזוז במתחם תכנית 2 לתכנית 4444 – 82.63 יח"ד, מהווה בפועל הפחתה כפולה של מסי יח"ד לקיזוז מחלק החלקה שבניהול המנהלים.

- החישוב הנכון הינו שבשורה המודגשת הראשונה צ"ל תחשיב של מסי יח"ד אקווי **הראוי** לחלק החלקה שבניהול המנהלים, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות החלקה :
חלק ראוי לחלק החלקה שבניהול המנהלים- $4,834 \times 15.3435\% = 741.7$ יח"ד אשכול = כ- 741.7 יח"ד

- מכאן, שיש לתקן בהתאם את הטבלה המצוינת לעיל בהתאם :

יתרת זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים בתכנית תא/4444 (זכויות שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה)	
16,498	מסי יח"ד אקווי בתחום תכנית תא/4444 (מסי 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	מסי יח"ד אקווי ראוי למנהלים בתכנית
2,465.81	בקיזוז החלק המיוחס לזכויות חבי החשמל - 65.58 יח"ד
741.7	מסי יח"ד אקווי ראוי למנהלים בתחום תכנית תמ"ל/3001 (עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון)
1,724.1	יתרת יח"ד אקווי למנהלים בתכנית תא/4444 שירוכזו במתחם התכנית המפורטת השניה
82.63	יח"ד לקיזוז (הקצאת יתר מול רמ"י)
1,641.48	סה"כ יתרת יח"ד אקווי למנהלים במתחם התכנית המפורטת השניה לתא/4444

תיקון הטעות כמפורט לעיל, משמעו, כי מספר יח"ד לחלק החלקה שבניהול המנהלים במתחם 2 לתכנית 4444 גבוה מהמספר שצוין בשומתי המקורית ובשומת העדכון.

2. תיקון המקדם שנקבע להתחשבות מול המדינה עקב זכויות עודפות שהוקצו לחלק החלקה שבניהול המנהלים במתחם אשכול:

בשומתי המקורית ובשומת העדכון התייחסתי להסכמות שבין המדינה לבעלים כי ההתחשבות ביחס לזכויות העודפות, תיערך בהתאם למקדמים שנקבעו בהצעה שפרסמה רמ"י לבעלים פרטיים אחרים שבתחומי תכנית המתאר, הזכאים לעד 6 יח"ד בתכנית המתאר כולה, להם ניתנה האפשרות לרכז את מלוא זכויותיהם בתכנית מפורטת אחת.

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

עפ"י הסיכום עם המדינה/רמ"י, בעקבות החלוקה שבנדון נוצרה יתרה לקיזוז. יתרה זו הינה, בחישוב להיום עפ"י טבלת ההקצאה המאושרת של תכנית אשכול, כ- 1.59% מסך הזכויות בתכנית תמל/3001, יתרה שתקוזז כאמור מזכויות המנהלים בתכנית המפורטת הנוספת השנייה.

בשומתי המקורית פירשתי את נוסחת ההצרחה כפי שראיתי כנכון למועד הכנת השומה, בהתייחס להסתייגויות שצוינו בסעיף 4 למסמך ההצרחה, כי: "ככל שיחולו שינויים בהנחות היסוד הנ"ל ישתנו התחשיבים ומס' יח"ד האקווי בהתאם".

לאחרונה, בעקבות מגעים שנהלו בין המנהלים למדינה בדבר הצרחת שטחים בין מתחם אשכול למתחם התכנית המפורטת השנייה לתכנית 4444 התברר כי המדינה דבקה במסמך ההצרחה כלשונו וללא סטיות.

עפ"י מסמך ההצרחה היחס במעבר יח"ד ממתחם 1 למתחם 2 בתכנית 4444 הינו 1:1 במונחי יח"ד אקווי, מכאן שאין מקום להפעלת מקדם להמרת יח"ד אקווי ממתחם 1 למתחם 2.

לפיכך ובהמשך למצוין בסעיף 1 דלעיל, יש לתקן את הטבלה בסעיף 9 לשומת העדכון, כמפורט:

יתרת זכויות חלק החלקה שבניהול המנהלים בתכנית תא/4444 (זכויות שירכוזו במתחם התכנית המפורטת השניה)	
16,498	מס' יח"ד אקווי בתחום תכנית תא/4444 (מס' יח"ד עפ"י הטבלה בסעיף 8.1 לתו"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 חבי החשמל - 65.58 יח"ד
741.7	מס' יח"ד אקווי ראוי למנהלים בתחום תכנית תמל/3001 (עפ"י טבלת ההקצאה והאיון) - 15.3435% * 4,834 יח"ד אקווי
1,724.1	יתרת יח"ד אקווי למנהלים בתכנית תא/4444 שירכוזו במתחם התכנית המפורטת השניה
76.30	יח"ד לקיזוז (הקצאת יתר מול רמ"י) - 741.7 יח"ד אקווי - 818 יח"ד אקווי
1,647.81	סה"כ יתרת יח"ד אקווי למנהלים במתחם התכנית המפורטת השניה לתא/4444

3. סיכום :

- כפועל יוצא מהתיקון הני"ל, יגדל מס' יח"ד אקווי בתכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444 בחלק החלקה שבניהול המנהלים מ- 1,565.18 יח"ד בשומת העדכון ל- 1,647.81 יח"ד אקווי.
- אין שינוי במספר יח"ד אקווי בשאר מתחמי התכנון.
- אין שינוי של מקדמי השווי היחסי של יח"ד אקווי במתחמי התכנון השונים.
- להלן טבלה מתוקנת של ריכוז מס' 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	1,647.81
תא/3700	171.16
סה"כ	2,636.97

- שומת העדכון, תחשיב העזר הנילווח לה ותקציר שומת העדכון, תוקנו בהתאם ומצורפים בזה.

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאל 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 גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

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

תאריך: 8 דצמבר, 2022
 מספרנו: 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 יחיד אקווי בין הבעלים הפרטיים בחלקה 204,
 אשר תחת ניהול המנהלים, בהתייחס להקצאה בכל אחד ואחד ממתחמי התכנון.
 תחשיב זה נלווה לשומה מס' 27381/2022 ת' מיום 8.12.2022, בהתאם למכתב הסבר מס'
 27395/2022 מיום 8.12.2022

מקדם הקצאה למתחם	סה"כ נקודות פנימיות לקבוצה	מקדם שווי	מס' יחיד אקווי	מתחם תכנון
1.000	818.0	1.000	818.0	אשכול
1.073	1,535.92	0.9321	1,647.81	יתרת זכויות בתוכנית תא/4444
1.120	152.81	0.8928	171.16	תא/3700
	2,506.7		2,636.97	סה"כ

2,506.74	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 חבי החשמל בדונם	240.32
שם בעל הקרקע	ישראל ישראלי
שטח חלק הבעלים בדונם	1.00
חלק יחסי פנימי בקבוצה	0.4161%
סך נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון	2506.7
נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	10.431

נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	מתחם תכנון	מקדם הקצאה למתחם	יח' אקווי לדונם לבחירה בפועל בכל מתחם	בניכוי הפרשה כשכ"ט למנהלים (4.75%)
10.431	אשכול	1.000	10.431	9.935
	תא/4444/2	1.073	11.191	10.659
	תא/3700	1.120	11.683	11.128

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 95974110/213578400000 חלקים בחלקה.
לפלוני זכות של - 95974110/213578400000 X 503.981 ד' = 0.2264701296 ד' בחלקה

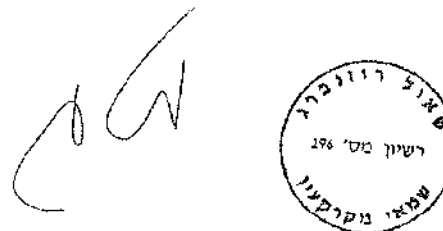
✓ להלן הקצאת יח"ד לפלוני בכל אחד ממתחמי התכנון:

מתחם תכנון	יח"ד אקווי לדונם לבחירה בפועל במתחם בניכוי הפרשה כשכ"ט למנהלים	שטח מיוחס לפלוני בחלקה 204 בדונם	מספר יח"ד אקווי במתחם
אשכול	9.935	0.2264701296	2.250
תא/4444/2	10.659	0.2264701296	2.414
תא/3700	11.128	0.2264701296	2.520

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאל 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 גוריון 2, רמת-גן 52573
 מגדל בטר 1, קומה 7

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

תאריך: 08 דצמבר, 2022
 מספרנו: 27392/2022

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
 חישוב יח"ד אקווילנטיות לחלוקה בין מתחמי התכנון השונים

בהמשך לשומתי מסי 27381/2022 תי מיום 8.12.2022, להלן חישוב יח"ד אקווילנטיות לחלוקה בין מתחמי התכנון השונים:

חישוב הזכויות העומדות לחלוקה בכל אחד מהמתחמים				
נתוני בסיס				
				סה"כ יחידות אקווילנטיות לחלוקה ב-3 המתחמים (כולל 65.58 יח"ד אקווילנטיות חבי החשמל)
			2,702.55	
חישוב זכויות לחלוקה בכל אחד מהמתחמים				
סה"כ	זכויות לחלוקה במתחם תא/3700	זכויות לחלוקה במתחם 2 בתכנית 4444	זכויות לחלוקה במתחם אשכול	
	171.16	1,713.39	818	מספר היחידות האקווילנטיות העומדות לחלוקה במתחם (כולל זכויות חבי החשמל)
	-	65.58	-	בניכוי זכויות חבי החשמל
(א)	2,636.97	1,647.81	818	סה"כ לבעלים בניכוי זכויות חבי החשמל
(ב)	128.37	81.39	38.86	שכ"ט המנהלים 4.75% (ראה הערות להלן) **
	163.03	1,566.42	779.15	סה"כ הזכויות העומדות לחלוקה לבעלים בכל אחד מהמתחמים ביחידות אקווילנטיות (ב-א)

הערות:

*שכ"ט המנהלים חושב מכלל הזכויות במתחם, כולל זכויות חבי החשמל
 **במתחם בו תקבל מדינת ישראל 75.15 יח"ד אקווילנטיות בניין זכויותיה המקוריות, לא יופחת שכ"ט המנהלים בניין זכויות אלה

ובאנו על החתום,

ידון שילר, שמאי מקרקעין

שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין

