

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: 9 ספטמבר, 2024

מספרנו: 29279/2024 א'

לכבוד

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכנית מס'

תמ"ל 3001, תכנית מס' תא/מק/1/4444 ותכנית מס'

תא/מק/2/3700 -

גוש: 6896 חלקה: 204

חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים

בהמשך לחוות דעתי מס' 27381/2022 ת' מיום 8.12.2022 ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 1.7.2024, בתיק ה"פ 16-09-64975, הגוש הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח', נתבקשתי על ידי המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "המנהלים"), המנהלים את חלקה 204 בגוש 6896 (להלן "חלקה 204"), לבחון מחדש ולעדכן את השווי היחסי של זכויות חלקה 204 בתחומי תמ"ל 3001 (מתחם אשכול), בתכנית המפורטת השנייה שבתחומי תכנית תא/4444 (תכנית תא/מק/1/4444) וכן במתחם התכנית המפורטת למתחם השני לתכנית תא/3700 - תכנית תא/מק/2/3700.

להלן חוות דעתי.

1. מטרת חוות הדעת

אומדן השווי היחסי של זכויות חלקה 204 בתחומי תמ"ל 3001 (מתחם אשכול) והתכנית המפורטת השנייה בתא/4444 (תא/1/4444) וכן במתחמים 2 ו-4 בתכנית מתאר תא/3700. בהחלטת בית המשפט מיום 8.8.2021 הנתבקשתי להתייחס למקדמים הנדרשים, ובכללם:

א. גודל היחידות השונה בין יחידות הדיור האקוילנטיות בתכנית 3700

ובתכנית 4444.

ב. זמינות יחידות הדיור בתכניות הנ"ל.

ג. השפעת המיקום ככל שיש כזה.

ד. שווי הזכויות במתחם אשכול ביחס לשווי הזכויות במתחמים

האחרים.

2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.



3. תאור הסביבה והחלקה

3.1. תאור הסביבה

אזור בצפון מערב של העיר תל אביב, בסמוך לרצועת חוף הים, הכולל שטח, ששימש בעבר את מסלולי ומתקני שדה התעופה דב, 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 הנכס¹:



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 הצפונית 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.

בימים אלו נעשות בחלקה עבודות פיתוח של תשתיות, כחלק מפיתוח התכניות המפורטות של תכנית תא/4444-תכנית רובע שדה דב.

² על פי טבלת החקצאות 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.

4.1. תכנית מס' 628

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

4.1.2. מטרת התכנית:

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

4.1.3. תיקון התכנית הראשית:

א. תכנון רשת דרכים חדשה כמסומן בתשריט.

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

ג. תיקון הגבול הצפוני כמסומן בתשריט.

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

4.2. תכנית מס' תא/1111

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

4.2.2. מטרת התכנית:

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

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

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

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

4.2.4. באזור פיתוח שפת הים נקבעו אזורי משנה:**אזור משנה א':**

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

אזור משנה ב':

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

אזור משנה ג':

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

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

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

4.2.5. צפיפות המגורים לכל רובעי המגורים:

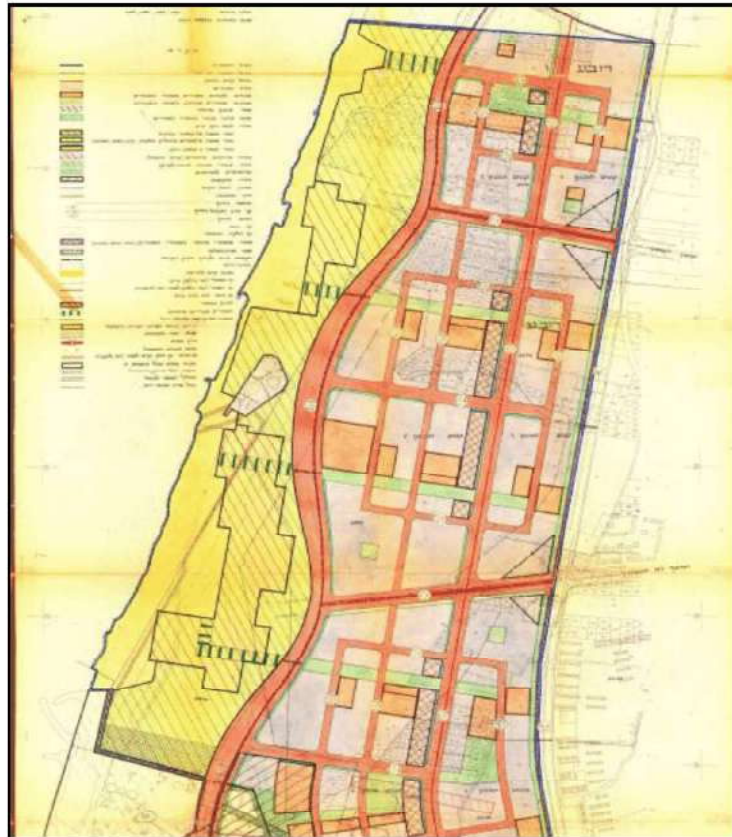
צפיפות הדיור לכל שטח רובעי המגורים בשטח התכנית לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

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

4.2.6. תכנון לא סופי:

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

4.2.7. לחלו תשריט התכנית:



4.3. תכנית מס ל'1

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

4.3.2. מטרת התכנית

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

4.3.3. שינוי לתכנית הראשית "ל"

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

4.4. תכנית מתאר מס' ע-1 מרתפים

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

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

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

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

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

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

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

4.5. תכנית מתאר מס' ג'1 – גגות

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

4.5.2. מטרת התכנית

א. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג'1 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'1, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994.

4.5.3. הוראות התכנית

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

ב. הגדלת תכנית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.



- ג. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
- ד. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בניה לעליות גג.
- ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.
- ו. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
- ז. תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים התנאים הבאים:
- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
 - חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו.
 - חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
 - גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.
 - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תוכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.
- ח. בבנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר כאשר שטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו- הקטן מבניהם.
- ט. בבנייה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר 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. דיוור 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 פס"ד בבית המשפט השלום בת"א-יפו, ביום 19.0.7.2016, הוסכם על תוספת של- 17.5 יחיד אקווי שיוקצו לחלקה 204 במתחם 4 בתכנית 3700, מעבר לזכויות שהוקצו במקור לחלקה בטבלת ההקצאות בתכנית.
- מכאן, שסה"כ יחיד אקווי המוקצות לחלקה 204 במסגרת תכנית 3700 הינו- 342.32 יחיד אקווי (הקצאת יחיד לחלקה 204 תינתן במתחמים 2 ו-4).

4.6.7. הוראות כלליות של התכנית

הוראות כלליות לאזורי המגורים-

תכליות מותרות

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

4.6.8. זכויות בנייה

שטחים עיקריים - 120 מ"ר ליחיד רגילה

60 מ"ר ליחיד קטנה

60 מ"ר ליחיד בר השגה

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

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

שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין -30% מהשטחים העיקריים ליחיד 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 מתאר תא/5000

- 4.7.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016.
- 4.7.2 התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת, תכנית מתאר החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך. התכנית קובעת מתווה תכנוני, כך שלא ניתן לקבל מכוחה היתרי בניה, אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
- 4.7.3 עפ"י תשריט ייעודי הקרקע לתכנית, חלקה הצפוני של החלקה מסווג לאזור מגורים בבניה עירונית.
- 4.7.4 להלן נספח אזורי ותחמי תכנון בקטע הרלוונטי:

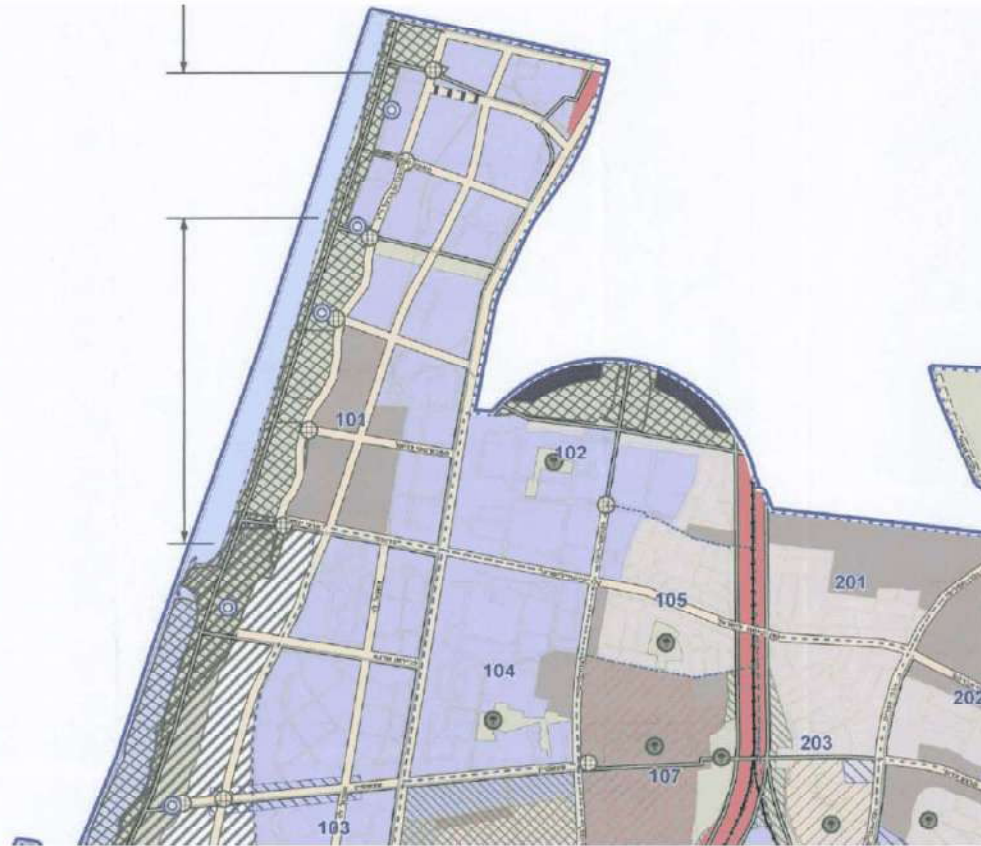


עפ"י התשריט החלקה הנדונה מצויה במתחם תכנון 101, כאשר חלקה הצפוני מצוי במתחם תכנון 101-ג- צפון מערב העיר-תכנית 3700 בסיווג של מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות.

- 4.7.5 כאמור, החלקה שבנדון כללה בתחום אזור תכנון 101, כאשר חלקה הצפוני של החלקה כלול באזור תכנון 101 ג- צפון מערב העיר-תכנית 3700 :

אזור תכנון	המתחם עליו תלות הת'רואית	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומת מורבי	מספר מדינית	הערות והוראות נוספות
						ומדרום לרחוב פרופס, בנוסף על הצירים הירוקים המופיעים בתשריט אזורי הייעוד. מיקומם ושטחי הפיתוח של מוקדי הפיתוח החופיים המסומנים בסימבולים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. בכפוף לאישור הוולטרף.
						4 תכניות בתחום המתחם ידרשו את אישור הוולטרף.
	101ג' צפון-מערב העיר (תכנית 1/3700)	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	+	1. יחולו הוראות מתחם חופי לעיל, כמוצין בסעיף 5.3.1. 2. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו, התכנית תכלול את התוראות שלהלן: בתחום המארק החופי ותור הקמת מוסד ציבורי שיועך לשימושי תרבות בלבד. שטח המגרש למוסד הציבורי לא יעלה על המישה דונם, היקף הבניה למוסד הציבורי יהיה עד לרחיק של 1.5 ונובהג לא יעלה על 20 מ'. 3. בכל מקרה של שתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/ 3700 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700 בנושא טבע עירוני יגברו על הוראות סעיף 4.5.2 בנושא זה בהוראות תכנית הסתאר. 4. הוראות תכנית 3700 בנושא טבע עירוני יגברו על הוראות סעיף 4.5.2 בנושא זה בהוראות תכנית הסתאר. 5. ככל שלא יאשר שינוי לתמ"א התואם את תוואי קו הגו, עד שתאושר תכנית זו, יחולו התוואי וההוראות לפי תמ"א 37/המאושרת.

4.7.6. להלן תשריט נספח העיצוב העירוני בקטע הרלוונטי:



עפ"י התשריט, מרבית החלק הצפוני של מתחם תכנון 101 (101ג) מסווג כאזור לבניה עד 25 קומות, כאשר חלק מהמתחם (בתחום תכנית מפורטת 1/3700) מסווג כבניה עד 8 קומות.



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

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

4.8.2. רקע כללי:

ביום 15.1.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית תא/3700, החלה על חטיבת קרקע באזור הצפון מערבי של תל אביב, הקובעת תכנון של רובע עירוני חדש.

תכנית תא/3700 הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לתכנון מפורט עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700-1/3700-5), על פיהן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

התכניות המפורטות כוללות טבלאות הקצאה ואיזון.

ביום 7.3.2018 הופקדו התכניות המפורטות, יחד עם טבלאות ההקצאה והאיזון, להתנגדויות.

לתכניות המפורטות ולטבלאות הוגשו עשרות רבות של התנגדויות ולצורך הדיון מונתה החוקרת השמאית לבנה אשד, אשר שמעה את ההתנגדויות ואת המענה של עורכי התכניות והגישה לוועדה המקומית דו"ח מפורט עם המלצות בנוגע אליהן. ביום 30.5.2021 דנה הוועדה המקומית בהמלצות החוקרת (פרוטוקול מס' 21-0013) ואימצה את רובן. הוועדה הורתה לשמאי שליווה את התכניות לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת שאושרו ע"י הוועדה.

הוועדה קבעה כי לאתר השלמת הטבלאות המתוקנות יש לפרסם אותן לפי סעיף 106 (ב') לחוק, באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מהשינויים לטעון את טענותיו בעניין.

בהתאם לכך, טבלאות האיזון המתוקנות ובנוסף טבלה 5 (טבלת זכויות הבנייה) עבור כל אחת מהתכניות פורסמו לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב.

וועדת המשנה לתו"ב תל אביב-יפו טרם דנה בהתנגדויות.

הוועדה, בישיבתה מספר 24-0016 מיום 28.8.2024, החליטה על ביטול פרסום 106 (ב), תיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש לפי סעיף 106(ב), עפ"י המפורט:

6. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

ג. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצות החוקרת ולהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.

- המצב התכנוני שלפיו יוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית המופקדת לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית המופקדת ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

ד. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגנות (תא/ג) גם למגרשים ביעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.



- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכנית המפורטת או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

7. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכנית המופקדות.

8. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פרסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשימות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שראוה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

4.8.3. מטרת התכנית:

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

4.8.4. עיקרי חוראות התכנית:

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



4.8.5. להלן הקטעים הרלוונטיים מטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע, בהתאם לתכנית המופקדת:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (סדרה)	מספר יחיד	מספר קומות	קו בגין (מספר)			
				מגל הבנייה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צדו- ימני	צדו- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ומעסקה	מסחר	100	3414	12500	5000	(1)	0	(2) 75	(3) 7	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	100		6805	2722									
מגורים ומעסקה	מסחר	101	2863	6300	2520	(1)	0	(2) 65	(3) 7	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	101		3600	1440									
מגורים ומעסקה	מסחר	102	4869	10080	4032	(5)	84	(6) 80	(3) 8	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	102		950	380									
מגורים ומעסקה	מסחר	103	2869	10080	4032	(5)	77 96	(6) 65	(3) 9	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	103		1050	420									
מגורים ומעסקה	מסחר	104	1588	5280	2112	(5)	(8) 50	(6) 65	(3) 9	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	104		495	198									
מגורים ומעסקה	מסחר	200	2566	5030	2016	(5)	(11) 42	(10) 55	(12) 8	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומעסקה	מסחר	200		254	102									
מגורים ומעסקה	מסחר	201	2683	4680	1872	(5)	(13) 39	(10) 55	(12) 8	(4)	(4)	(4)	(4)	



יעוד	שימוש	תא שטח	נחל מגיש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר חז"ד	מספר חז"ד קומת	קו בנין (מ"ר)							
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגה	צדו- ימני	צדו- שמאלי	אחריו	קדמו			
				ערקרי	שרות	ערקרי	שרות										
מגורים	מסחר	201		295	78												
מגורים	מגורים	202	3099	5400	2160												
מגורים	מסחר	202		294	98												
מגורים	מגורים	203	3315	6960	2784												
מגורים	מסחר	203		281	105												
מגורים	מסחר	203		190	76												
מגורים	מגורים	204	1996	6600	2640												
מגורים	מסחר	204		485	194												
מגורים	מגורים	205	1922	6600	2640												
מגורים	מסחר	205		485	194												
מגורים	מגורים	206	1887	6600	2640												
מגורים	מסחר	206		485	194												
מגורים	מגורים	207	1731	6600	2640												
מגורים	מסחר	207		472	191												
מגורים	מגורים	208	1446	6000	2400												

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

גם בטבלה עצמה נגברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מכללים את כל שטחי הבניה המריביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו, יותרו בכ"י בניין מגורים שטחי ירווחה בקומת הקרקע, בקומה שמוחה, במרפסות ובמקרים מסוימים בקומת הגג, בבעלות משותפת של כל החזירים כשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליחיד. לא ניתן יהיה להמיר 1/40 לערך שטחים אלו ליחידות בניה לשימוש מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי הרווחה המותרים בחוק, תותר תוספת זכוכית למרפסת כשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד כשטח במעל 81 מ"ר (עיקר) חז"ד 10 מ"ר לכל יחיד כשטח הקטן מ- 80 (עיקר), האישי מותנה ברישום הערת אזהרה במסגרת רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסת.
- ג. בנוסף למטרט בטבלה זו תותר בניה לפי תכנית תא/ג1 ובכפוף להגבלות הנוגעות ליתר הוראות תכנית זו.
- ד. בעת הסרת המבניות וזינו הבניה והקובעות מקיטנו של שדה התעופה דב, תותר תוספת קומת עד 15 קומות (כולל קומת קרקע) במגוון המגורים השונים לאורך נאפא"ק (המסוף והמספר אכן נבדל במסאי המגורים תותר תוספת קומת ברוחבם לתכנית המתאר תא/5000, תוספת הקומות בהפרד זו והפרד ילא שינוי חוקי השטח הכולל המתיר לבניה.
- ה. שטחי מגורים כגון מרתם למפת, נשרים ודרכים וכן שטחי מלילות לא יחשבו במסגרת שטחי הבניה כשטחים צובריים מתוכם יהיו מעבר להם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מתוע:

- (1) עמ"י תכנית תא/ע1.
- (2) הערך מתוחם 96 מ"ת שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 100%
- (3) כולל קומת קרקע. עם הסרת הגבלות הנוגעות תותר בניה עד 15 קומות כולל קרקע.
- (4) עמ"י תשריט.
- (5) עמ"י תכנית תא/ג1.
- (6) הערך מתוחם 96 מ"ת שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 75%
- (7) 72 חז"ד כשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (8) 24 חז"ד כשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (8) הערך מתוחם 96 מ"ת שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 70%
- (9) 38 חז"ד כשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (10) 12 חז"ד כשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (10) הערך מתוחם 96 מ"ת שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 60%
- (11) 42 חז"ד כשטח עיקרי של 120 מ"ר.

- (12) כולל קומת קרקע.
- (13) 39 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (14) 43 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 4 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (15) הערך מתיחס ל-9% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 65%.
- (16) 57 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 2 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (17) 49 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 12 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (18) הערך מתיחס ל-9% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 80%.
- (19) הערך מתיחס ל-9% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 90%.
- (20) 41 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 18 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (21) 37 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 16 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (22) הערך מתיחס ל-9% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית קומת קרקע עד 85%.
- (23) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר. 13 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (24) 36 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 14 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (25) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- 13 יחיד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (26) 31 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (27) 40 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (28) 33 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (29) 32 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (30) 36 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (31) 43 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (32) 47 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (33) בניין מזרחי - 7 קומות כולל קומת קרקע.
- בניין מערבי - 8 קומות כולל קומת קרקע.
- עמ"י נספח בניו.
- (34) 75 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר.
- (35) 164 יחיד לדוגר בהמשך רד בשטח עיקרי של 60 מ"ר.
- (36) עמ"י תכנית תא/צ/.

4.8.6. 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 (מספר יח"ד אקווי בכל מתחם 2, בהתאם לנספח עקרונות השומה המקורי, שנערך לתכנית המופקדת).

ההקצאות-

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

תא שטח	חלק במגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי מסחר במ"ר	שטח עיקרי תעסוקה במ"ר	מס' יח"ד גולמי לאחר מקדמי איזון מנימיים	מס' יח"ד אקווי גולמי
100	10.39%	מגורים מסחר ותעסוקה	0.00	707	1,299	15.90	16.02
101	70.47%	מגורים מסחר ותעסוקה	0.00	2,537	4,440	50.91	56.55
204	100%	מגורים	61	485	0	75.23	70.44
205	100%	מגורים	61	485	0	79.19	70.44
206	100%	מגורים	61	485	0	79.19	70.44
207	100%	מגורים	61	477	0	79.19	70.44
סה"כ			244	5,176	5,738	379.61	354.33

הערות:

- א. על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יח"ד אקווי הנ"ל משקף 18.09% מסך הזכויות במצב היוצא במתחם.
- ב. כאמור בסעיף 4.8.2 דלעיל, עפ"י החלטת הוועדה המקומית מיום 28.8.2024 טבלאות ההקצאה והאיזון הנ"ל אינן רלוונטיות. המגרשים בהם תקבל החלקה זכויות יקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון החדשות שיוכנו.

4.8.7. לחלו עיקרי ייעודי הקרקע והשימושים:4.8.7.1. 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 שבעליה, קומות המרתף ובמקרים מסוימים בקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר 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 וכו'. כל אלה ירשמו כרכוש משותף.
5. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

הוראות בנין

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

4.8.7.2. 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 (דיוור מוגן, בתי אבות וכיו"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים.
3. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש, מסחר ומשרדים.
4. בחזיתות המגרשים המסומנות כחזית מסחרית חובה למקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות, שימושי מסחר, בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים ושירותים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים ולא יותרו מגורים בשטחים אלו.
5. בקומת הקרקע, בקומה שמעליה בקומות המרתף ובמקרים מסוימים בקומת הגג, יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בזה, שירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
6. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכו'. 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.

4.8.7.3. 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 ובמבננים עם הנחיות מיוחדות בהם נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי.

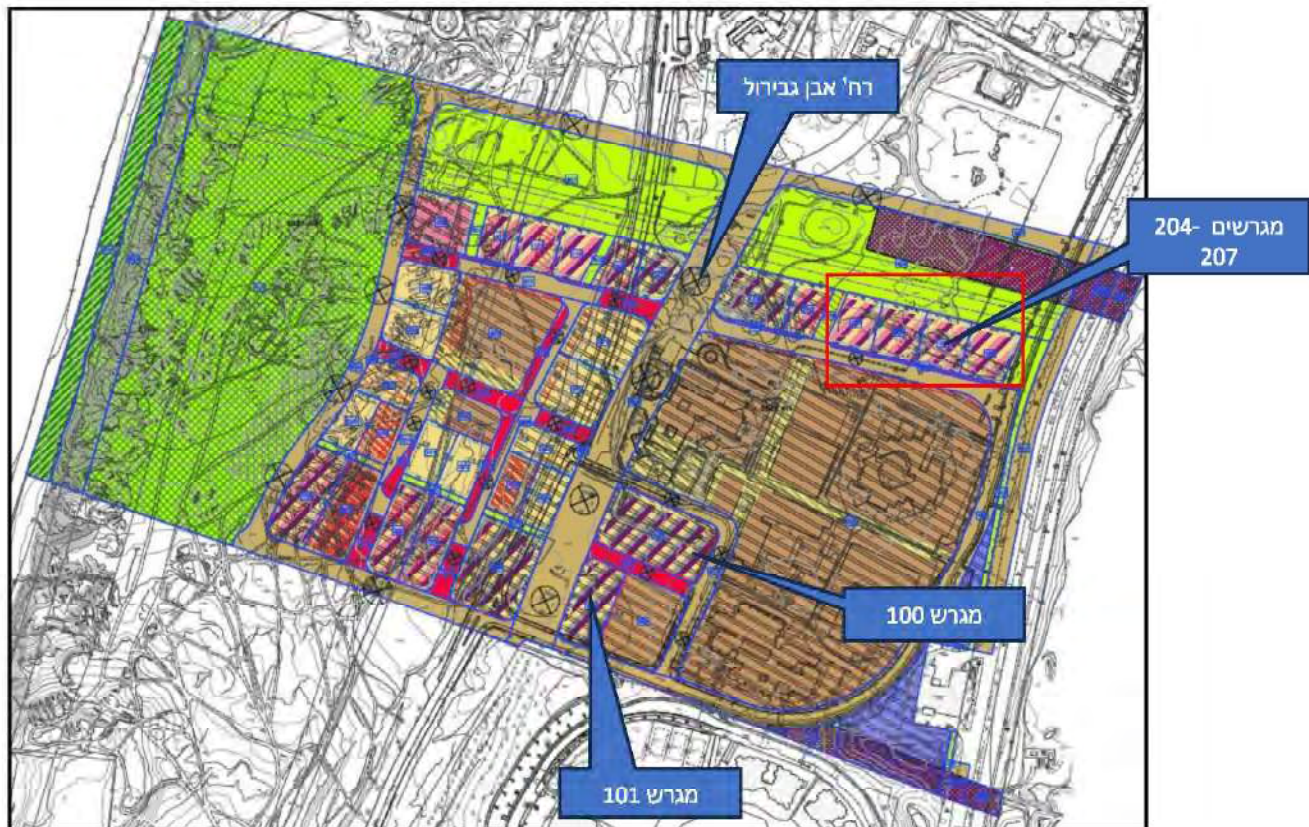
בהתאם לסעיף 6.17 (1) ב' להוראות התכנית-

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

בהתאם לסעיף 6.17 (1) ג' להוראות התכנית-

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

4.8.7.4. להלן תשריט התכנית:



4.8.7.5. להלן תשריט נספח הבינוי:



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

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

4.9.2 רקע כללי: מפורט בסעיף 4.8.2 דלעיל.

4.9.3 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.

4.9.4 עיקרי הוראות התכנית:

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



4.9.5. להלווה הקטע הרלוונטי מטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע עפ"י התכנית המופקדת:

יעוד	שימוש	תאריך שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יחיד	מספר קומות	קל בניה (מסר)			
				מזל מגרש בללו	עיקרי			שדות	מעל הקניסה הקובעת	צידוי- ימני	צידוי- שמאלי
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות	808	18667	56001	18480	10	5	3 (28)	6 (28)	3 (28)	
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות	809	1004	2008	703	6	0	4	6.5	3	
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות	813	1624	3252	1138	6	4	0	4	3	
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות	814	2588	7764	2562	6	0	3	0	3	
תעסוקה	תעסוקה	900	2950	12000	4800	12	0	3	0	0 (17)	
תעסוקה	מסחר	900	2950	270	108	1	0	3	0	0 (17)	
תעסוקה	תעסוקה	901	2507	10500	4200	13	0	0	0	3 (23)	
תעסוקה	מסחר	901	2507	300	120	1	0	0	0	3 (23)	
תעסוקה	תעסוקה	902	2064	9500	3800	13	0	0	0	0	
תעסוקה	מסחר	902	2064	270	108	1	0	0	0	0	
תעסוקה	תעסוקה	903	1805	2919500	2913800	14	0	0	0	0	
תעסוקה	מסחר	903	1805	240	96	1	0	0	0	0	
תעסוקה	תעסוקה	904	1148	4000 (30)	1600 (30)	9	0	0	0	0	
תעסוקה	מסחר	904	1148	207	81	1	0	0	0	0	
תעסוקה	תעסוקה	905	2607	12385	4954	15	3	3	3	0 (22)	
תעסוקה	מסחר	905	2607	180	72	15	3	3	3	0 (22)	
תעסוקה	תעסוקה	907	3028	12000	4800	15	17 (31)	3	23 (7)	0 (17)	
תעסוקה	מסחר	907	3028	600	240	15	17 (31)	3	23 (7)	0 (17)	
אקטיוו מלונא	אקטיוו מלונא	703	7128	22973	9189	14	0	0	8 (32)	0 (33)	
יחיד רחוב	יחיד רחוב	619	500 (34)								
סיוע	מסחר	621	10218	1500 (35)	360 (36)	2 (37)	38 (38)	38 (38)	38 (38)	38 (38)	
שטח ציבורי	שטח ציבורי	600	490	4.2							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	602	409	4.1							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	603	810	8.1							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	604	615	6.2							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	605	613	6.1							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	606	621	6.2							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	607	376	3.8							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	608	663	6.6							
שטח ציבורי	שטח ציבורי	609	1275	128							

האמור בטבלה זו נובד, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.

גם בטבלה עצמה נוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים המפורטים מולל ביישוד מגורים, יישוד מגורים ותעסוקה ותחבורה ויישוד דיור מיוחד, יותרו בכל תא שטח שטחי רוחה בוקות הקרקע בכללותן משותפת של כלל הייזורים בשטח של 3 נוי"ר שטחים עיקריים לחיד. לא ניתן יהיה להמיר אלא לצורך שטחים אלה לזכויות בניה לשימוש מגורים.
- ב. בנוסף לשטחי גזוזסראות המתירים בחוק, יותרו תוספת זכויות למרפסות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל יחיד בשטח מעל 80 מ"ר ועוד 10 מ"ר לכל יחיד בשטח הקטן מ-80 מ"ר (עיקרי).
- האישור יותנה ברשום הוראת אחרת בלשכת רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסות והגזוזסראות.
- ג. בשימוש מגורים מול טבלת הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחי השירות בשיעור של עד 40% מהשטחים העיקריים לחיד (כולל שטחי רוחה) ולא כולל המרפסות הרצופות. שטחי השירות תלויים לשימושי מסחר ותעסוקה יהיו עד 40% מהשטחים העיקריים, שטחי השירות תלויים לשימושי המלונאות ושימוש מגורים לאוכלוסייה הבוגרת יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים, ושטחי השירות במבנים ומסודות ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית תא"צ.
- ד. בכל תא השטח הכוללים שימוש של מסחר, ניתן לזקק את שטחי המסחר רק בקובצות הקרקע ולכן נרשם '1' ביומודת 'מסחר הקומות' בטבלה לזיל.
- ככל תא השטח הכוללים שימוש של תעסוקה, ניתן לזקק את שטחי התעסוקה בכל אחת מהקובצות בהתאם להוראות פרק 4 ומרק 6 ולכן לא נרשם מספר בעמודת 'מספר הקומות' בטבלה לזיל.
- ה. השטחים מתחת למפלס הכניסה המובנות יהיו בהתאם לתכנית 1/1.
- ה. בנוסף למפורט בטבלה זו יותרו בניה לפי תכנית תא"צ/1 ובכפוף למגבלות הנובעות מתיקון של שדה דב וליותר הוראות תכנית זו.
- ו. מכיוון שלרוב תאי השטח המפורטים בטבלה לעיל יש שתי חזיתות המנות לרחוב, קו הבניין הקדמי הוגדר בטבלה לפי החזית שבה הכניסה המוצעת לתא השטח, המסומנת בנספח הבינוי באמצעות סימון מפלס.
- הכניסה לבניין, שאר קווי הבניין ינמינשמאלהאחרון מודרים בטבלה ביחס לחזית זו.
- ז. מתוך סך יחידות הדיור הרגילות בטבלה לעיל, ניתן לצלל 504 יחיד רגילות ל-1008 יחיד דורות קטנות, ללא שינוי בהיקף השטחים המוקצים לכל תא שטח ולא יותר מ-50% מסך יחידות הדיור בכל תא השטח.
- ח. בכל תאי השטח ביישוד שטח ציבורי מתוח, שטחי הבניה הרשומים בטבלה לעיל בטבטאים את סך זכויות הבניה עיקרי ושירות, מול ומתחת לקרקע.

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



4.9.6. לוח הקצאה ואיזון:

מצב נכנס-

על פי הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 15.6.2016, בין המנהלים לבין ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב והוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו (פרוט בסעיף 7.5 בהמשך חוות הדעת) לעת הגשת תכנית מפורטת מכוחה של תא/3700 למתחם 4 ימליץ מהנדס העיר בפני הוועדה המקומית לתו"ב לעשות שימוש בסמכותה לפי תיקון 101 לחוק התו"ב, להוסיף במתחם 4 זכויות בנייה בשווי של 17.5 יחידות אקווילנטיות, זכויות אלה נוספות מעבר לזכויות שנקבעו בתא/3700.

בהתאם לכך השמאי עורך טבלת ההקצאות והאיזון כלל את חלקה 204 בטבלת ההקצאות והאיזון למתחם 4. עפ"י טבלת ההקצאות מספר יח"ד האקווי המוכרות לחלקה 204 במצב הנכנס הינו 17.56 יח"ד אקווי המהוות שווי יחסי מכלל המתחם בשיעור של -0.38%.

ההקצאות-

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

תא שטח	חלק במגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי מלונאות במ"ר	שטח עיקרי תעסוקה במ"ר	מס' יח"ד גולמי לאחר מקדמי איזון פנימיים	מס' יח"ד אקווי גולמי לאחר מקדמי איזון פנימיים
703	10.70%	מלונאות	0.00	2,458	0	18.21	12.29
		סה"כ	0	2,458	0	18.21	12.29

הערות:

- על פי הטבלה ושומת עורכי הטבלה, שווי יח"ד אקווי הנ"ל משקף 0.38% מסך הזכויות במצב היוצא במתחם.
- כאמור בסעיף 4.8.2 דלעיל, עפ"י החלטת הוועדה המקומית מיום 28.8.2024 טבלאות ההקצאה והאיזון הנ"ל אינן רלוונטיות. המגרשים בהם תקבל החלקה זכויות יקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון החדשות שיוכנו.

4.9.7. 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 למקם בקומת הקרקע שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי.
5. באגף הצמוד לטיילת, גובה הבינוי לא יעלה על 25 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. חריגה מגובה זה או ממספר הקומות המקסימלי הרשום בתא השטח בנספח הבינוי תהווה

סטייה ניכרת מתכנית.

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

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

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

הוראות

הוראות בינוי

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

4.9.8. הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה, בין השאר:

להלן עיקרי תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה:

בהתאם לסעיף 6.16 (1) להוראות התכנית-

"אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח ע"י מהי"ע כמפורט בסעיף 6.3 לעיל (עיצוב אדריכלי)" בתאי השטח המפורטים בפרק 4.

בהתאם לסעיף 6.16 (2) להוראות התכנית-

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

בהתאם לסעיף 6.16 (3) להוראות התכנית-

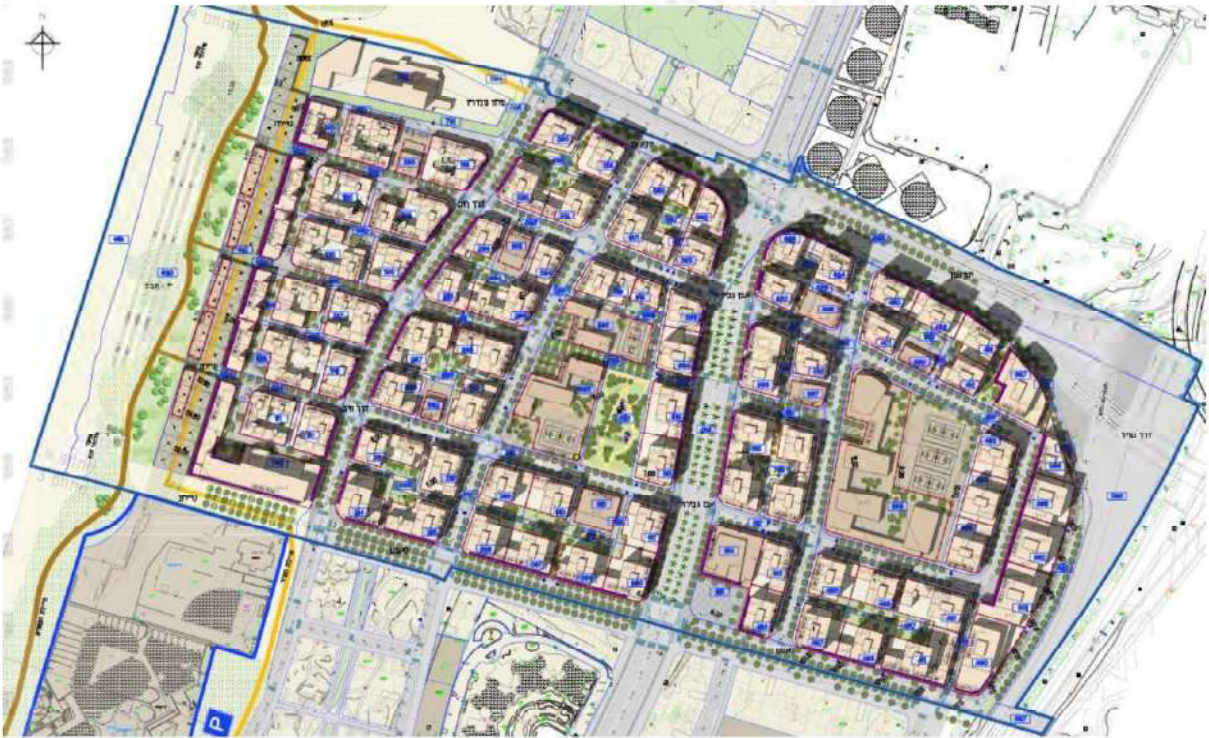
"לאורך רח' אבן גבירול תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הינו דו"ח אקוסטי מפורט לאישור הרשות לאיכות הסביבה בת"א, אשר יפרט את רכיבי המיגון הדירתי ואת יעילותם".



4.9.9. להלו תשריט התכנית:



4.9.10. להלו תשריט נספח הבינוי של התכנית:



4.10. 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 מס' 0013-21 מיום 30.5.2021 החליטה לקבל את המלצות החוקרת וקבעה, כמפורט:

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

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

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות 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 שראה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

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

שמאי הועדה ערך טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם להנחיות אלו, טבלאות שפורסמו לפי סעיף 106(ב) ואף לחן הוגשו התנגדויות רבות. וועדת המשנה לתו"ב טרם דנה בהתנגדויות אלה. הוועדה, בישיבתה מספר 0016-24 מיום 28.8.2024, החליטה על ביטול פרסום 106(ב), תיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש לפי סעיף 106(ב) (ראה סעיף 4.8.2 דלעיל).

4.11. חלוקה מוסכמת של הזכויות במתחם תכנית תא/3700 בין המדינה המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "המנהלים"):

- 4.11.1. עפ"י החלטת בית המשפט בתיק ה"פ 16-09-64975 הגוש הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח' מיום 7.2.2024, קבע בית המשפט כי זכויות הבעלים הפרטיים בחלקה 204, בניכוי הזכויות ההיסטוריות של המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל הינן- 47.0256% (שיעור זה כולל גם את שכר טרחת המנהלים מרשות הפיתוח וקק"ל בשיעור של 0.0631%).
- 4.11.2. על פי החלטת בית המשפט מיום 1.7.2024, הוחלט כי זכויות הבעלים הפרטיים במתחם תכנית תא/3700 ירוכזו במתחם 2, דהיינו זכויות הפרטיים בתכנית המפורטת של מתחם 4 ינוידו לתכנית המפורטת למתחם 2, כך שכל זכויות הפרטיים ירוכזו במתחם 2.
- 4.11.3. ביום 9.8.2024 הוגשה ע"י המדינה הודעה בהסכמה לעניין חלוקת המגרשים בתא/3700 בין המדינה לבעלים הפרטיים, על בסיס טבלת הזכויות המעודכנת, כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106ב' מיום 3.3.2023.
- 4.11.4. לאור החלטת ועדת המשנה לתו"ב מיום 28.8.2024, חלוקת המגרשים-המוסכמת- שבהודעה לבית המשפט מיום 9.8.2024, אינה רלוונטית יותר ואולם ההסכמה בדבר ריכוז זכויות הבעלים הפרטיים במתחם 2 בעינה נותרה. כמצוין בהודעה, ככל שהחלוקה תשתנה, תעשה התאמה בהליך מוסכם בין שמאי המדינה ושמאי בעלי הזכויות.

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

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

4.12.2. לחלן 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. רחוב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכז של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה-הקו הירוק.

4.12.3. תיאור מיקום התכנית:

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

4.12.4. 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.

4.12.5. עיקרי הוראות התכנית:

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

4.12.6. תנאים למתן היתרי בניה- בין השאר:

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

4.12.7. 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 בכלולותו.
5. טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה.
6. במסגרת התכניות המפורטות יוקצה מתוך סך השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח בהיקף של 2 דונם קרקע על שם מדינת ישראל.



4.12.8. 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 ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים סחיר	333,480	169,595	74,385	577,360
	יח"ד - סחיר	3,009	1,530	688	5,227
	מ"ר - מגורים הישג יד	43,630	21,240	9	65,070
	יח"ד - מגורים הישג יד	487	238	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
סה"כ מ"ר למגורים	377,280	190,835	74,385	642,420	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	סה"כ שטח יעוד	392,710	199,140	80,565	672,415
	מ"ר - מגורים שכר	126,845	436,865	299,319	863,029
	יח"ד - שכר	1,167	4,315	2,591	8,073
	מ"ר - מגורים הישג יד	16,280	67,230	48,410	123,900
	יח"ד - מגורים הישג יד	181	747	440	1,377
	מ"ר - דיור מיוחד	-	21,000	21,000	42,000
	יח"ד - דיור מיוחד	-	300 (ניבור)	300 (מחיר)	600
	מלונאות	7,400	19,940	4,940	32,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,005	14,830	43,655
	תעסוקה	10,845	37,625	29,095	77,565
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975
	סה"כ מ"ר למגורים	143,135	579,095	360,720	1,082,950
	סה"כ שטח יעוד	167,325	661,790	410,610	1,239,725
אכסון מלונאי	מלונאות	-	26,000	78,000	104,000
	חדרים	-	400	1,200	1,600
תעסוקה	סה"כ מ"ר	-	26,000	78,000	104,000
	מסחר	10,832	8,662	-	19,494
	תעסוקה	62,536	59,662	-	122,198
מסחר, תעסוקה ותיירות	סה"כ מ"ר	73,368	68,324	-	141,692
	מלונאות	22,000	18,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	6,118	-	20,376
	תעסוקה	72,664	47,288	-	119,932
עירוני מעורב	סה"כ מ"ר	108,922	70,106	-	179,028
	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	520,415	769,930	435,025	1,725,370
סה"כ מ"ר	סה"כ יח"ד	4,844	7,128	4,028	16,000
מ"ר מלונאות	מ"ר מלונאות	29,400	87,660	82,940	200,000
חדרים	חדרים	680	1,700	1,320	3,700
מסחר	מסחר	45,415	60,120	20,365	126,000
תעסוקה	תעסוקה	146,045	147,555	29,095	322,695
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1,050	2,275	1,750	5,075
סה"כ	סה"כ	742,325	1,067,640	569,175	2,379,140

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

4.12.9. נספח טבלאות איזון והקצאה :

- לתכנית מצורף נספח טבלאות איזון והקצאה מחייב, הקובע את השווי היחסי של החלקות הנכנסות לתכנית. עפ"י השווי היחסי הנ"ל, תעשה ההקצאה לבעלי הזכויות במתחם בכל אחת מהתכניות המפורטות שייגזרו מתכנית המתאר במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שיערך לכ"א מהתכניות המפורטות.

• 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 עפ"י הטבלה המצורפת למסמך:

שווי יחסי באחזים	שווי במונחי יח"ד אקווי'	יעוד	שטח כלול בתכנית במ"ר	גו"ח
8.510320%	516.048	מגורים	86,008	6896/204
6.845718%	415.11	משנה א'	55,348	6896/204
14.238947%	863.42	משנה ב'	172,684	6896/204
0.000%	0	משנה ג'	3,049	6896/204
0.297220%	18.0228	משנה ג'	30,038	6896/204
0.794882%	48.2	מגרש מיוחד	19,280	6896/204
-	-	-	44,700	6896/204
30.687%	1,860.80	סה"כ		
6,063.791		סה"כ יח"ד אקווי' בתכנית		

• 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 על פי הטבלה לעיל (בניכוי 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתכנית 1111/א' 1-במ/9).

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

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

4.13.2 דברי הסבר לתכנית:

תכנית שכונת אשכול בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

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

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

בלב השכונה ממוקם גן מרכזי הקרוי "החדר העירוני". רחובותיה הראשיים של השכונה מקשרים בין הגן לבין רצועת הפעילות העירונית הראשית של הרובע הוא רחוב אבן גבירול הנובל בשכונה ממערב. ברחובות הראשיים המקיפים את הגן המרכזי וברחובות המקשרים לרחוב אבן גבירול, כוללות החזיתות קולונדה המרחיבה את מרחב הולכי הרגל. "החדר העירוני" מקושר לשכונות הקיימות והמתוכננות במערכת שבילים רחובות ושטחי ציבור פתוחים נגישים לתנועת הולכי רגל ורוכבי 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 רחבי המובילים מערבה. המערך העשיר והמגוון של שטחים פתוחים בשכונה, נישות ליד סף הבית וכיכרות עירוניות, משולב במערך ניהול מי נגר בשכונה. מערך הרחובות, יחד עם השדרה, הגנים, השבילים שבין מגרשי המגורים וכן מעברים בתוך המבנים עצמם, משלים רשת מלאה של מעברים והליכתיות ורכיבה לכל אחד מאזורי השכונה, ולמקמי הבינוי שסביבה.

הבינוי בשכונה מבוסס על בלוקים עירוניים המכילים שלושה טיפוסי מבנים: בניה מרקמית המפנה לרחוב חזית פעילה, כשילוב בניה של מבנים בגובה 16 קומות ובניה מינדלית 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 הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

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

בהמשך לאמור בתכנית המתאר לרובע זה תא/4444, קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא. השכונה המוצעת מבוססת על התאמה להצללות הצפופות ולמשטר הרחובות, 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.

4.13.3 מטרת התכנית

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

4.13.4 עיקרי הוראות התכנית

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

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

4.13.5 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 (לחלן "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	השוי 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					
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				
סה"כ לחלקה 204					
					13.754%
					30.687%

סיכום החקצאה:

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, כפי שיפורט בסעיף 4.13.9 להלן.

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

מס' קומות	מספר קומות	מספר יחידים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מקום / בניין / מקום	תאגיד שטח	שימוש	יעוד
			שטחי בניה		שטחי קרקע						
			סה"כ שטחי בניה	שטחי קרקע	שטחי קרקע	שטחי קרקע					
2240	4	9	160	25330	9910	3980	11940	5614	בנייה מרקמית	102	מגורים ומסחר
2870	4	35	205	38110	12060	9120	16930	5614	בנייה מגדלית	102	מגורים ומסחר
				1025	425	180	420	5614		102	מסחר ומסחר
1848	4	11	132	20912	7762	3290	9860	5203	בנייה מרקמית	103	מגורים ומסחר
2870	4	35	205	38114	12060	9120	16934	5203	בנייה מגדלית	103	מגורים ומסחר
				1025	425	180	420	5203		103	מסחר ומסחר
3948	4	15	282	44652	16582	7050	21050	9186	בנייה מרקמית	100	מגורים ומסחר
3206	4	39	229	42559	13469	10180	18910	9186	בנייה מגדלית	100	מגורים ומסחר
				3055	1255	540	1260	9186		100	מסחר ומסחר
				775	325	165	385	9186		100	מגורים ומסחר
2520	5	11	180	28505	10585	4480	13440	6258	בנייה מרקמית	108	מגורים ומסחר
3206	5	39	229	42559	13469	10180	18910	6258	בנייה מגדלית	100	מגורים ומסחר
				4245	1745	750	1750	6258		108	מסחר ומסחר
	3	0		22970	3570	4820	13580	5639		303	תעסוקה ומסחר
				12365	5065	2190	5110	5639		303	מסחר ומסחר

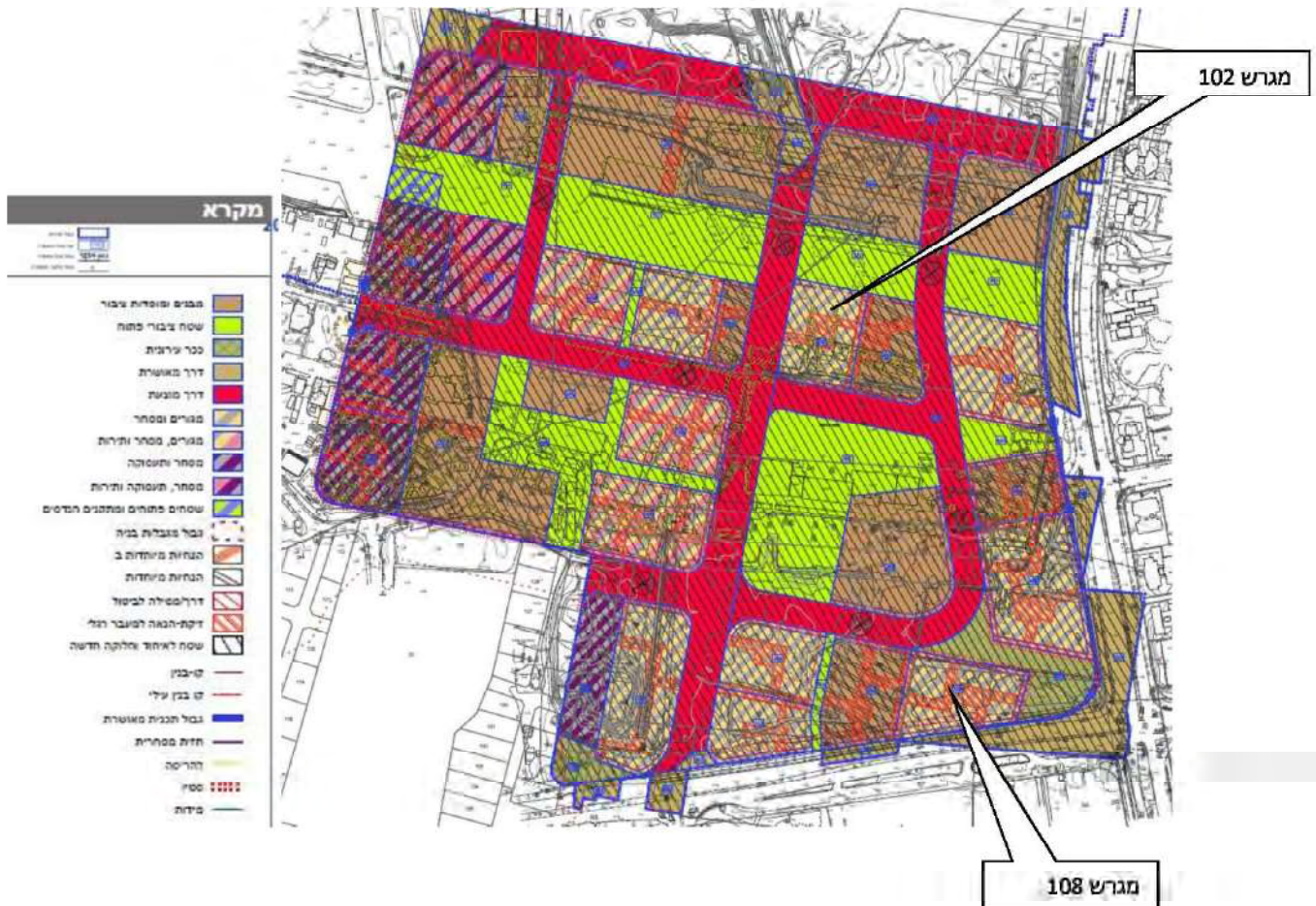
הערה ברמת הטבלה:

- (1) - בנייה מגורים בלבד - במידה וייושג שינוש במרחב טונג קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12.5 מ"ר לכל יחיד.
- (2) - בנייה מגורים בלבד - תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטחי רוחה משותפים עבור הייירים - שטחים אלה לא ייצמדו ליחידות הדיור.
- (3) - בנייה מגורים בלבד - תותר העברת עד 10% מוכויות הבניה בין טיפסי הבניה השונים במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפסי הבינוי. לא תותר העברת זכויות למרכסות בין טיפסי הבינוי.
- (4) - בנייה מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותירות, מבנים ומסדות ציבור ובייגוד שטחים ציבוריים מתחום - תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור ארגוניה.
- (5) - בייגוד דרכים מאגורות ובייגוד דרכים נוצעות - תותר תוספת שטחים באישור הגירה המקומית עבור חניונים תת-קרקעיים.
- (6) - במגרשים 404-410 בייגוד מבנים ומסדות ציבור, זכויות למסחר ולשימושים נילווים לפי תהוראות במפרק 4.5.1.
- (7) - הוועדה המקומית רשאת לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- (8) - ביישודים שמרטו כסעף חשמל ותאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי הנדימיות הקבועים בסעיף.
- (9) - תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבנייה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית מעבר לאמור בטבלה עבור יבוקר הקמת מותקנים לארגוניה מתחדשת דוגמת תאים מוטו-וולטאים.
- (10) - בכל תחום חובלתי יוקפו 1,500 מ"ר עבור הקמת מותקנים ומגיים לטיכיל 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.

4.13.7. תשריט מצב מוצע



4.13.8. נספח בינוי



4.13.9. חלוקת מגרשים וזכויות עם המדינה

בחתאם 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 לחן זכאית החלקה בגין חלק החלקה שבתחומי תכנית תא/4444 ירוכזו בתחומי מתחם 1 (תמ"ל/3001) ומתחם 2 (המתחם שמצפון מערב למתחם א'...) שבתכנית תא/4444, וזאת באופן שכל הזכויות שיוקצו לבעלים אגב חלוקה בין הבעלים לבין המדינה, יהיו ליחידות ביעוד מגורים בלבד, בבניינים עצמאיים וככל הניתן שלא במושע עם המדינה 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 לרכוש את מלוא זכויותיהם בתכנית מפורטת אחת.

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

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

4.14. תכנית מס' 507-0915108, רובע דב-מרכז הרובע-תא/4444/1 (התכנית המפורטת למתחם מס' 2 במתחם שדה דב)

4.14.1. תכנית בהפקדה. דבר הפקדתה של התכנית פורסם בי.פ. מס' 12142 מיום 3.3.2024.

ועדת המשנה לתו"ב תל אביב-יפו, בישיבתה מס' 245-0015 מיום 14.8.2024, דנה בהתנגדויות לתכנית והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, לתקן את התכנית בהתאם (תיקונים טכניים בעיקרם) ולתת תוקף לתכנית.

4.14.2. תחום התכנית כחלק מתכנית מתאר תא/4444:



4.14.3. דברי הסבר לתכנית:

רקע: תכנית "מרכז הרובע" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). שלושת התכניות, מפרטות את התכנון במטרה להביא למימוש מספר 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 חיוני ונעים.
3. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית.
4. יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

בינוי: הבינוי מבוסס על בלוקים עירוניים היוצרים את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים בתחום התכנון. הבלוק מורכב משני טיפוסים מבניים: בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה 5-9 קומות, בנייה מגדלית בגובה של עד 45 קומות. הבינוי כולל 7,128 יח"ד, במגוון גדלים וצורות מגורים וכן יחידות דיור בהישג יד, מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

דיור: בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/4444 נקבעו בתכנית הוראות לדיור מכליל, ובכלל זה יח"ד מוגן לקשיש (350 פרטי+300 ציבורי) ודירות קטנות. בנוסף, נקבעו בתכנית 983 יח"ד בהישג יד (דב"י עירוני) בשטחי ציבור בבעלות עירונית. כמו כן, בהסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין העירייה לגבי תכניות תא/14444 ו-תא/2/4444 נקבע כי:

1. ביום 13.6.2022 אישרה הועדה לתכנון ופיתוח שיווק של 1,675 יח"ד להשכרה במסגרת התכניות, מהן 50% (837 יח"ד) במחיר מופחת, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "יחידות הדיור במחיר מופחת").
 2. ביחס ליחידות הדיור במחיר מופחת יחולו הוראות התוספת השישית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, או הוראות כל דין שיבואו במקומן לעניין זה.
- רמ"י הודיעה כי היחידות הנ"ל ישווקו על ידה בחלוקה יחסית בין שתי התכניות.

שטחים פתוחים: מערך הכולל פארק חופי אשר מהווה חלק מרצף חוף הים, ולאורכו נמתחת טיילת. "מרחב השוטטות" 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. כיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור לשימושים כלל עירוניים ורובעיים 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 הכלקוליתי (בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליתית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות. שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - בחלקם המערבי של רח' איינשטיין ושל שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים. חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תנועה: התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתחבורה ציבורית, בשבילי אופניים ויעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא. מערך רחוב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

רח' אבן גבירול- המשך הרחוב הקיים הממשיך צפונה לתחום תכנית 3700. מהווה את עמוד השדרה של הרובע. הדרך כוללת קו רכבת קלה "הקו הירוק". ברחוב מתוכנן עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה וכן כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות. רח' איינשטיין- מקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח עד הים. הרחוב כולל הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, ותרבות.

רח' הים- ממשיך את דרך הים המתוכננת בתכנית 3700. לאורכו יהיו שימושים מסחריים ובתי מלון וישמש גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי וחוף הים. בחלקו הדרומי משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת.

תכנון בר קיימא: התכנית מיישמת עקרונות לתכנון בר קיימא שמהווים בסיס מחייב לתכנון המבנים והמרחב הציבורי בתחומה: הסתמכות על אנרגיה מתחדשת, ניהול מושכל של מי הנגר והותרת חלק מהמגרשים כקרקע פנויה מבניה, תקני בניה ירוקה, מערכת אשפה פניאומטית, מערך לוגיסטי המבוסס על מרכז לוגיסטי מקומי (Last mile) בתי גידול גדולים לעצי הרחוב ועוד.

4.14.4. מטרת התכנית :

תכנון מפורט של שדה דב- מרכז הרובע בהתאם לתכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית")

4.14.5. עיקרי הוראות התכנית :

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד דב"י עירוני ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. 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.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה חירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



4.14.6. 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.

4.14.7. טבלת ההקצאה והאיזון- הקצאה למדינת ישראל (חלקה 204) :

לתכנית מצורף, כנספח מחייב, טבלת הקצאה ואיזון מיום 25.4.2023 ועדכון בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 7.12.2023 (תיק ה"פ 64975-09-16), שנערכה ע"י יוני צירניאבסקי, שמאי מקרקעין.

עבור זכויות יחסיות בשיעור של 30.687% במצב הנכנס הוקצו למדינת ישראל (חלקה 204) מגרשי תמורה במצב היוצא, כמפורט :

מצב יסוד										
מס' תמורה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש במלואו (מ)	החלק המגרש - מכנה	החלק המגרש - מונה	החלק במגרש (באחוזים במסוגל)	קוד / שימושים	שטח החלק במגרש - מחושב לפי חוקס הסח"ר לא כולל מבנה ציבור (מ"מ)	מס' תמורה (מ"ר)	השטח היסודי	מס' תמורה היסודי
2101	8,284	923,372,080	100,000,000,000,000,000	5,078,070,234,189,040	5.0781%	מגורים יסודיים	45,890,483			0.240%
2270	4,024	900,825,036			100.0000%	מגורים ותעסוקה	900,825,036			5.301%
2226	7,124	905,353,496			100.0000%	מגורים ותעסוקה	905,353,496			5.278%
2201	3,776	852,043,718			100.0000%	מגורים ותעסוקה	852,043,718			4.519%
3264	3,818	336,742,600			100.0000%	היזמים ותעסוקה	336,742,600			1.780%
2210	2,000	266,858,045			100.0000%	מגורים ותעסוקה	266,858,045			1.415%
2213	2,403	192,234,350			100.0000%	מגורים ותעסוקה	192,234,350			1.010%
2214	3,710	893,265,190			100.0000%	מגורים ותעסוקה	893,265,190			4.739%
2286	4,173	883,005,210			100.0000%	מגורים ותעסוקה	883,005,210			4.820%
2202	4,004	321,865,062			100.0000%	מגורים ותעסוקה	321,865,062			1.708%
							5,787,482,055			

4.14.8. חלוקה מוסכמת בין המדינה למנהלים :

המדינה והמנהלים הגיעו להסכמה בדבר חלוקת הזכויות בין המדינה (כולל הזכויות ההיסטוריות של המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל וכולל זכויות חברת החשמל) לפרטיים, בהתייחס לעובדה שכל הזכויות המגיעות לפרטיים במתחם התכנית המפורטת השלישית לתכנית תא/4444 (תכנית תא/2/4444) ירוכזו כולן במתחם תכנית תא/1/4444.

הזכויות שהוקצו לפרטיים כוללות גם את רכיב שכ"ט המנהלים (שכ"ט המנהלים מחלק הפרטיים, קק"ל, רשות הפיתוח וחברת החשמל).

בית המשפט (תיק ה"פ 64975-09-16) בהחלטתו מיום 7.12.2023 נתן תוקף של החלטה שיפוטית לחלוקה זו.

הלחן החלוקה המוסכמת, כפי שהוצגה בפני ביהמ"ש :

הקצאת המגרשים לחלקה 6896/204 במתחם התכנית המפורטת השנייה לתכנית תא/4444

לאור הסכמה שהושגה בין רמ"י והמנהלים, על פיה למנהלים מגיע שווי יחסי של - 20.064% במתחם 2, להלן פרוט החסכמות לחלוקה בין רמ"י למנהלים:

בהתאם לתכנון המוצע בשלב זה, שבו התכנית טרם הופקדה וידוע כי עד לאישור התכנית ייתכנו שינויים תכנוניים ושינויים בטבלת האיזון העלולים להשפיע על ההקצאות לחלקה 204, ומכאן יכולים להשפיע גם על החלוקה בין רמ"י והמנהלים, המתווה המוצע בשלב זה, הינו כדלקמן:

מגרש מוקצה	החלק במגרש	מספר יח"ד אבסולוטי מוקצה (ללא שימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות), במעוגל	שווי יחסי יוצא של המגרש	שווי יחסי לבעלים
2101	5.08%	22	4.90%	0.25%
2201	100.00%	303	4.52%	4.52%
2226	100.00%	347	5.28%	5.28%
2270	100.00%	350	5.30%	5.30%
2204	100.00%	101	1.78%	1.78%
2210	100.00%	84	1.41%	1.41%
2213	100.00%	59	1.02%	1.02%
2214	100.00%	314	4.74%	4.74%
2266	100.00%	307	4.69%	4.69%
2202	100.00%	93	1.71%	1.71%
		1,980		30.69%

המגרשים הצבועים בכחול יוקצו למנהלים

המגרשים הצבועים בירוק בהיר יוקצו למדינה

המגרש הצבוע בירוק כהה יוקצה למספר בעלים ביניהם לבעלי חלקה 204 (מגרש "המושיע")

עפ"י הסכמה בין המנהלים ובין רמ"י, המנהלים יקבלו בשלמות את מגרשים 2201,2204,2210,2213,2214,2266,2202 וכן חלק של 4.1852% ממגרש 2101.

המדינה תקבל בשלמות את מגרשים 2226,2270 וכן 0.8928% ממגרש 2101.

הערות:

1. במגרשים המוקצים למנהלים לא כלולות זכויות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל וחבי החשמל.

2. זכויות המדינה ההיסטוריות, קק"ל, ר"פ וחבי החשמל כלולות במגרשים שהוקצו למדינת ישראל.

4.14.9. להלן טבלת זכויות והוראות הבניה למגרשים הרלוונטיים:

מספר קומות	מספר הח'ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תגו שטח	שימוש	יעד
		שטחית לכניסה הקובעת		שטחית לזכויות						
		מרחב לזכויות	מרחב הכניסה	שטח	עיקרי					
5	45	332	1992	0	12616	26056	8284	מגדלי	2101	מגורים ומסחר
5	9	104	624	0	2808	8165	8284	מרקמי	2101	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	8284		2101	מגורים ומסחר
5	0	0	30000	0	0	0	8284		2101	מגורים ומסחר
5	45	348	2088	0	13224	27322	7067	מגדלי	2102	מגורים ומסחר
5	9	76	456	0	2052	5967	7067	מרקמי	2102	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	7067		2102	מגורים ומסחר
5	0	0	28000	0	0	0	7067		2102	מגורים ומסחר
5	45	348	2088	0	13224	27322	6958	מגדלי	2103	מגורים ומסחר
5	9	76	456	0	2052	5967	6958	מרקמי	2103	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	6958		2103	מגורים ומסחר
5	0	0	27500	0	0	0	6958		2103	מגורים ומסחר
5	45	258	1548	0	9804	20256	3776	מגדלי	2101	מגורים ומסחר
5	9	45	270	0	1215	3533	3776	מרקמי	2101	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	71	1102	3776		2101	מסחר ומגורים
5	45	0	0	0	380	1385	3776		2101	מגורים ומסחר
5	0	0	15000	0	0	0	3776		2101	מגורים ומסחר
5	9	93	558	0	2511	7301	4004	מרקמי	2102	מגורים ומסחר
5	9	0	0	0	74	1142	4004		2102	מגורים ומסחר
5	9	0	0	0	390	1645	4004		2102	מגורים ומסחר
5	0	0	16000	0	0	0	4004		2102	מגורים ומסחר
5	20	90	540	0	3420	7066	3678	מגדלי	2103	מגורים ומסחר
5	9	42	252	0	1134	2397	3678	מרקמי	2103	מגורים ומסחר
5	20	0	0	0	70	1055	3678		2103	מגורים ומסחר
5	20	0	0	0	268	1516	3678		2103	מגורים ומסחר
5	0	0	14500	0	0	0	3678		2103	מגורים ומסחר
5	9	101	606	0	2727	7929	3815	מרקמי	2104	מגורים ומסחר



מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש (מ"ר)	מיקום / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
		מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת							
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	0	0	0	71	1087	5815		2204	גמור	מגורים (תעסוקה)	
5	9	0	0	276	1566	3815		2204	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	15000	0	0	0		2204	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	20	220	1320	0	8360	17272	מדלי	2206	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	106	636	0	2882	8322	מרקמו	2206	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	20	0	0	0	152	2401		2206	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	20	0	0	0	616	3491		2206	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	20000	0	0	0		2206	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	45	358	2148	0	13604	28106	מדלי	2207	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	52	312	0	1404	4082	מרקמו	2207	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	0	109	1663		2207	גמור	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	0	425	2409		2207	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	0	0	1201		2207	מבנים ומסדות ציבור	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	23000	0	0	0		2207	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	45	358	2148	0	13604	28106	מדלי	2208	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	79	474	0	2133	6202	מרקמו	2208	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	0	136	2022		2208	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	0	518	2935		2208	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	22500	0	0	0		2208	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	9	84	504	0	2268	6595	מרקמו	2210	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	0	0	0	57	857		2210	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	9	0	0	0	217	1225		2210	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	11950	0	0	0		2210	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	30	159	954	0	6042	12470	מדלי	2211	מגורים	מגורים (תעסוקה)	

מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש (מ"ר)	מיקום / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
		מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת							
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	0	0	0	48	723	2506		2211	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	30	0	0	180	1030	2506		2211	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	8800	0	0	0		2211	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	9	67	402	0	1809	5283	מרקמו	2212	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	30	0	0	55	823	2862		2212	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	30	0	0	207	1175	2862		2212	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	11000	0	0	0		2212	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	9	59	354	0	1593	4632	מרקמו	2213	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	30	0	0	48	694	2403		2213	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	30	0	0	172	990	2403		2213	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	9000	0	0	0		2213	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מדלי	2214	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	56	336	0	1512	4397	מרקמו	2214	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	71	1060	3710		2214	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	367	1525	3710		2214	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	14800	0	0	0		2214	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מדלי	2226	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	89	534	0	2403	6987	מרקמו	2226	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	140	2016	7124		2226	מסחר	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	517	2925	7124		2226	תעסוקה	מגורים (תעסוקה)	
5	0	0	28000	0	0	0		2226	חינוך	מגורים (תעסוקה)	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מדלי	2227	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	9	82	492	0	2214	6438	מרקמו	2227	מגורים	מגורים (תעסוקה)	
5	45	0	0	82	1763	4436		2227	מסחר	מגורים (תעסוקה)	

ד"ר	שימוש	ת"ד שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)				מספר קומות
				גודל מגרש מוחלט	שטח הבנייה הקבועה		מתחת לבנייה הקבועה		מספר חז"ד	
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2227		4436	1820	323	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2227		4436	0	0	0	17000	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2255	מגדלי	5862	28106	13604	0	2148	358	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2255	מיקומי	5862	1884	648	0	144	24	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2255		5862	1663	112	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2255		5862	2410	423	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מבנים ומסדות ציבור	2255		5862	1074	0	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	2255		5862	0	0	0	23000	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2266	מגדלי	4173	20255	9804	0	1548	258	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2266	מיקומי	4173	3867	1323	0	294	49	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2266		4173	1145	74	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2266		4173	1650	290	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2266		4173	0	0	0	16000	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2270	מגדלי	4924	20255	9804	0	1548	258	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2270	מיקומי	4924	2223	2484	0	552	92	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2270		4924	1400	91	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2270		4924	2020	360	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2270		4924	0	0	0	19000	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2104	מגדלי	4459	27478	13300	0	2100	350	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2104		4459	1123	62	0	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2104		4459	0	0	0	15000	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2221		3986	18980	7020	0	0	400	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2221		3986	0	0	0	15000	0	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2222		2440	3485	615	0	0	100	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2222		2440	0	0	0	9000	0	5

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל ווא שטח בנפרד גם אם הולך טווח וואי שטח

מיתרי טבלה 5:

- הצורה (1) - בשמושי מגורים בכבד - בכל מבנה בו יתוכנן מרחב מגן קומות (מגנין) במקום מרחב מגן דורתי (מגנין) תותר הסרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל חז"ד, 4-1 מ"ר שירות עבור כל חז"ד וקבוצ עבור הקמת המגנין.
- הצורה (2) - בשמושי מגורים בכבד - תותר תוספת 2 מ"ר לכל חז"ד עבור שטחי חניה משותפים עבור הדוילים - שטחים אלה לא יקצמד לחידות הגור. מקום השטחים וכל להיות מעל או מתחת למפלס החנייה.
- הצורה (3) - בשמושי מגורים בכבד - תותר הוצאת עד 10% מכוניות הבניה בין אימושי הבניה השונים במגרש לא שטחי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר הוצאת חידות דורר בין טיפוסו הבינוי - לא תותר הוצאת זכויות למרפסת בין טיפוסו הבינוי.
- הצורה (4) - ביוניברסל שטחי מגורים - תותר נוד של עד 30% מהשטח העיקרי המועד להסחר ו-30% מהשטח העיקרי המועד לתעסוקה כפי שמוצגים בטבלה לעיל - אל מתחת למפלס הבניה מבני השטח את יעודם.
- הצורה (5) - בכל היינוודים תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירותי חידות) בתוך הקרקע עבור מתקנים הנדסיים כגון: מחול נזר, אצירת אשפה.
- הצורה (6) - ביוניברסל דורר מיוחד, תעסוקה, מוסדות, מבנים ומסדות ציבור, וכיכר עירונית - תותר תוספת של עד 2000 מ"ר (שטח עיקרי ושירותי חידות) עבור כל מרכז ליוצר אגרוזה.
- הצורה (7) - בכל היינוודים תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע עבור תחנות השמאה בהיקף של עד 200 מ"ר בתחום היסוף 10.10.
- הצורה (8) - העניט בבניה הגדולות בחיתי חראשונה יום, תותר הקמת מבנה טכני על הגג גודל מספר חוקיות המפרט בטבלה, לטובת קור עוררות, שירותי, חדר משותף, מיתוך חוקי ומסחר עוררות, וכן מציול בהישאם לזמנות הונכנו והבניה גובה של 3.5 מ' לצורך חזקתם טכניים סילאריים בהונכנה העינה וכשש אופיות.
- הצורה (9) - מספר הקומות בטבלה כולל את קומת הקרקע. בנוסף למספר הקומות זה, תתאפשר קומת טכנית ליוניברסל.
- הצורה (10) - רובה המצוי המירבי לימנים על כל מרכיבהם הוא 180 מטרים מול פני השטח ו-195 מטרים מול פני הים.
- הצורה (11) - שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר רחבה דו-מלגיות יתנוספו לשטחים בתכנית.
- הצורה (12) - בתאי שטח 2207-2255, בכך אחד מתאי השטח ויהיו לשטחים העבוריים הבנויים השמושי הענך הצרות בשטח של 350 מ"ר לשטח כיתות.
- הצורה (13) - בתאי שטח 2207 ו-2255 תותר הקצאת שטחים עבור תמוז, חדרי מכונית, חומטים וכי"ב דרושים להפליטה, תשתיות, אימושים ציבוריים (לפי כגון חדרי שטחים, מתוז ומרנסמורטות שימושהם בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח העיבורי הבני לברוטו), שטחים אלה יהיו בנוסף לשטח העיבורי העל הקרקעי ובנוסף לשטחי החניה ובמסדות השטחים המותרים בתת הקרקע.
- הצורה (14) - בכל עומם הונכנתו יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.
- הצורה (15) - בתאי שטח 2410 תותר גנישה כללית בין שמושי תעסוקה לליוניברסל בשטח של עד 1,000 מ"ר. תותר הסרת זכויות שטחי שירות תחיק השטחים עיקריים עבור מרכז יוצר אגרוזה ואחסון בהיקף של עד 3,000 מ"ר.
- הצורה (16) - תותר תוספת קומות מרתף ביוניברסל הקרקע השונים, לא תוספת זכויות בנה, ככל שנדרש למצו זכויות.
- הצורה (17) - שטחי השירות המצוינים מתחת הבניה הקבועה, המיועדים לחנינים, ישמשו עבור כל שימושי השירות המותרים מתחת הבניה הקבועה, למעט נחשטים למגורים, שטחי השירות שצוינו ש"חלה הבניה חוקיות ביניים הכוללים מגורים לסוגיהם, ישמשו למחסים דירתיים.
- הצורה (18) - ביוניברסל - מגורים ומסחר - מגורים ותעסוקה, דורר מיוחד, מוסדות, תעסוקה, מסחר תעסוקה וחידות, ויוניברסל שטחים שבהם הותרו שימושים עיקריים בשתי קומות הערתה הילונות. סך כל השטח המצויין בטבלה כשטח שירות מתחת לבניה הקבועה, ישמש הן למטרות שירות והן לשימושים העיקריים הבני, ולא יתווסף עיני שטח.
- הצורה (19) - תותר תוספת 14 מ"ר עיקרי לכל חז"ד לצורך מרפסת בכבד.
- הצורה (20) - תותר תוספת 7 מ"ר עיקרי לכל חידות אכסון מילטאי לצורך מרפסת בכבד.

הערה (21) - בכל היעודים, תותר המרה משטח עיקרי לשטח שרת.

הערה (22) - בשימושי מגורים בלבד, חלק מוזחיות המגורים יקבעו בדירות להשכרה.

הערה (23) - בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמשים למגורים, ניתן להעביר שטחי שירות למתקנים הנדסיים מעל הכניסה הקובעת בהתאם לטעיף 4.8.2 (סי"ק 5א).

הערה (24) - בתא שטח נטו 2501 יותר שילוב של שטחי תעסוקה בקומות המגדל המילטאי עד היקף של 10,000 מ"ר ברוטו.

הערה (25) - תוכניות המופיעות בטבלה 5 לתא שטח נטו 2000 מתייחסות לבניה חדשה בלבד והן מתווספות לשטחי מגדל הפיקוח הקיים בתא שטח זה.

הערה (26) - בנייתו הפעולה בגמאי שטח 270F-270B הוזכרות כגולות את השימושים הנ"ב ונמא/שירותים כלליים לטובת הציבור.

- **הערה: התכנית כוללת 5,845 יח"ד עם זכויות בניה כוללות של- 458,886 מ"ר שטח עיקרי למגורים, כ- 78.509 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת.**

4.14.10. להלן תשריט התכנית:



להלן תשריט הבינוי האיתור של המגרשים, שהוקצו לפרטיים:



4.14.11. סטטוס התכנית:

- הוצג בפני סיכום פגישה מיום 18.6.2024, בין מנהלי הגוש הגדול לבין אודי כרמלי, מהנדס העיר, רבקה פרחי, מנהלת מחלקת תכנון צפון, הילה ירושלמי, מתכנתת, מחלקת תכנון צפון ואלון גולדמן, מתכנן, מחלקת תכנון צפון. בישיבה ביקשו המנהלים להתחיל לעבוד על תכניות העיצוב טרם מתן תוקף לתכניות המפורטות. להלן סיכום הישיבה:

סיכום מה"ע:

1. תקופת ההתנגדויות עבור התכנית המפורטת של שדה דב, תכנית מרכז וצפון הרובע, הסתיימה לאחרונה ונמצאות בעבודה של הצוות המקצועי להכנתן לדיון בוועדה וברמת עדיפות גבוהה. ההכנה והדיון יהיו על שתי התכניות יחד. צפי לדיון בוועדה- בחודשים הקרובים, תוך עבודה מקצועית ברמה גבוהה הן במישור התכנוני והן במישור המשפטי.
2. מניסיוננו, לא נכון להתחיל תכניות עיצוב לפני אישור תבי"ע, שהעבר מלמד שאין תחליף לעבודה מסודרת ושקופה לאחר מתן תוקף לתכנית. לכן, לא נאפשר תחילת עבודה על תכניות עיצוב אדריכלי טרם מתן תוקף לתכניות.

- ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, בישיבתה מסי' 245-0015 מיום 14.8.2024 דנה בהתנגדויות לתכנית והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, לתקן את התכנית בהתאם (תיקונים טכניים בעיקרם) ולתת תוקף לתכנית.

בין שאר התיקונים הנדרשים:

בנספח טבלאות איזון והקצאה: להוסיף הערות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.

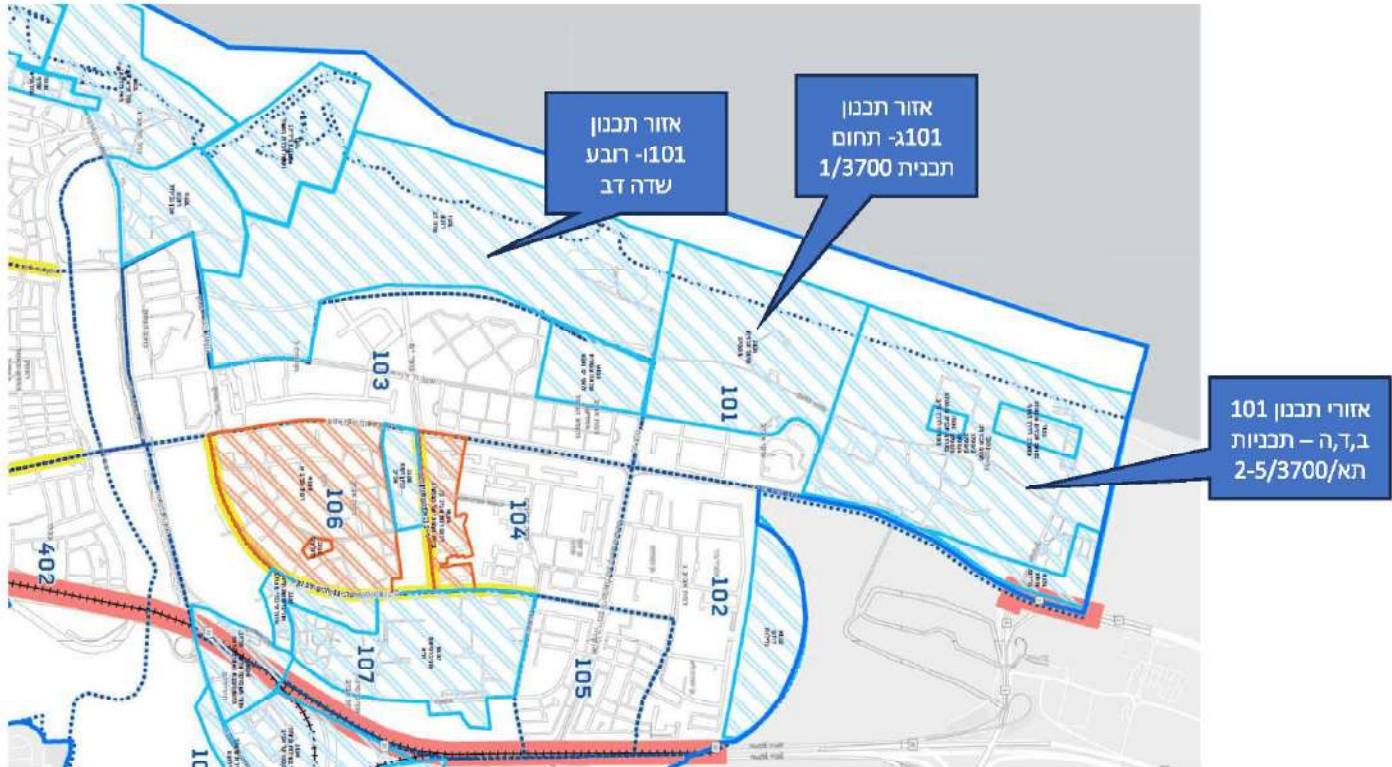
4.15. תכנית מתאר תא/5500 (תכנית בהכנה):

4.15.1. התכנית עברה בדיקת קיום תנאי סף ביום 1.8.2023.

4.15.2. התכנית מהווה מחווח עדכון לתכנית מתאר תא/5000, תכנית מתאר כוללת, תכנית מתאר החלה על כל שטח המוניציפלי של העיר ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך. התכנית קובעת מתווה תכנוני, כך שלא ניתן לקבל מכוחה היתרי בניה, אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

4.15.3. עפ"י תשריט ייעודי הקרקע לתכנית, חלקה הצפוני של החלקה מסווג לאזור מעורב.

4.15.4. להלן נספח אזורי ומתחמי תכנון בקטע הרלוונטי:



עפ"י התשריט החלקה הנדונה מצויה במתחם תכנון 101, כאשר חלקה הצפוני מצוי במתחמי תכנון 101-ב-ה - צפון מערב העיר-מתחם תכנית 3700 בסיווג של מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות.

4.15.5. כאמור, החלקה הנדונה מצויה במתחם תכנון 101, כאשר חלקה הצפוני מצוי במתחמי תכנון 101-ב-ה, צפון מערב העיר-תכניות מפורטות 1-5/3700:

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (א)	מס' קומות מירבי (ב)	הערות והוראות נוספות
רובע 1					
צפון מערב העיר ושדה דב					
101 א' גומת גלילות	אזורי תכנון	15 לתעסוקה 11 למגורים	45	ראו הערה	שימושים מותרים: מגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה. תמהיל השימושים יקבע בתכנון מפורט תותר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לתעסוקה מעורב עד 80 קומות.
101 ב' תחום תכניות: 3700/2 3700/3 3700/4 3700/5	אזורי תכנון	8 לתעסוקה 6 למגורים	40 לתעסוקה 25 למגורים	ראו הערה	בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מחסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. גובה מקסימלי לאורך רחוב אבן זבירי ושרדות הרחוב עד 25 קומות ו-20 קומות בתוך המרחב גובה מקסימלי לתעסוקה עד 40 קומות. תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. תותר חזית פנילה גם ברחובות משניים.
101 ג' תחום תכנית: 3700/1	אזורי תכנון	8 למגורים 12 לתעסוקה	45		תמהיל השימושים יהיה כ-50% מגורים ו-50% לתעסוקה. תינתן העדפה לבנייה מרקמית למגורים. תותר תכנית גבוהה מ-60%.
101 ד' בתחום תכנית: 3700/4	אזורי תכנון	2.5-4	25 למלונאות 5 למגורים		בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מחסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. שימושי מגורים משולבים בשימושי נופש ומלונאות.

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (א)	מס' קומות מירבי (ב)	הערות והוראות נוספות
ממערב לדרך החוף					בינוי למלונאות עד 25 קומות באופן נקודתי - מקסימום 2 בניינים.
101 ה' בתחום תכנית: 3700/3 ממזרח לדרך הים	אזורי תכנון		2.5-4	9	בתחום זה תחול תכנית המתאר תא/3700 על שינוייה, כולל שינויים הנובעים מחסרת הגבלות הבניה שנבעו משדה דב שהתפנה. יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות 3700/2-3700/5: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות, יגברו הוראות התכניות המפורטות לעת כניסתן לתוקף. אזור מעורב למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה.
101 ו' רובע שדה דב	אזורי תכנון				בתחום זה תחול תכנית תא/4444 והתכניות המפורטות.
101 ז' מעגנת רדינג ושטח חברת החשמל	אזורי תכנון				בתחום זה תחול תכנית מפורטת תא/4564 (מעגנת רדינג) לכשתאושר. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלחלן התאמה להוראות הרלוונטיות בתמ"א 10 על שינוייה. תותר הרחבת מעגנת רדינג בהתאם לתמ"א 1 ובכפוף לבחינה סביבתית ולאישור חולחיוף. במעגנה יותרו שימושי מספנה ותשתיות נלוות, ספורט, פנאי ונופש. הבטחת שטח פתוח לשימוש הציבור ברצועה שרוחבה לא יפחת מ-80 מ' בחזית המתחם הפונה לכיוון הים, בנוסף על שטח המעגן, בשטח רצועה זו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.6 (א) ובתנאי שיישמר מעבר פתוח ורציף לציבור. הבטחת פתיחת השטח הפתוח הנ"ל לציבור, כתנאי לשימוש כל בינוי ופיתוח נוספים בתכנית. תותר הקמת מוקד פיתוח חופי בשטח של עד 1,500 מ"ר. שימור והגנה על אתרים היסטוריים. תחנת הכוח ההיסטורית כמבנה פתוח לציבור, שימור מבנה המגדלור, מצבת הזיכרון והגנה על האתר הארכיאולוגי תל-בידאדי (מצודה חופית בפתח הירקון). עיתן בתכנית מפורטת, להרחיב את שטח המעגנת הימי ואת השטח היבשתי לטובת הקמת בייס ימי ובכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה הימית והיבשתית בהתאם.

4.15.6. לחלץ תשריט נספח העיצוב העירוני בקטע הרלוונטי:



עפ"י התשריט, מתחמי תכנון 101/ב-ד בתחום התכניות המפורטות 2-5/3700, מסווגים לבניה עד 30 קומות, כאשר מתחם תכנון 101-ג בתחום תכנית 1/3700 מסווג כבניה עד 45 קומות.

4.16. סיכום זכויות בנייה במתחם תכנית 3700

- כמצוין בסעיף 4.6.6 דלעיל, עפ"י נספח עקרונות השומה של תכנית תא/3700 לחלקה 204 הוכרו זכויות, כמפורט:
 במתחם 2 לתכנית (תכנית מפורטת תא/מק/3700/2) – 324.82 יח"ד אקווי
 במתחם 4 לתכנית (תכנית מפורטת תא/מק/3700/4) – 17.5 יח"ד אקווי
 סה"כ – 342.32 יח"ד אקווי
- הערה: יח"ד האקווי הנ"ל הינן יח"ד אקווי גולמיות, המשקפות "תירגום" של שימושי המסחר, תעסוקה, מלונאות וכו' למונחי יחידת דיור ממוצעת בשטח של 120 מ"ר עיקרי.
 יחידות אקווי הנ"ל הינן ממוצעות לכל מתחם תכנית המתאר 3700, ללא התייחסות למיקום ספציפי במתחם, בינוי וכדו'.
- בהתאם לטבלת ההקצאות ואיזון של התכניות המופקדות תא/מק/3700/2 ו- תא/מק/3700/4, הוקצו לחלקה 204 מגרשים המשקפים שווי של:
 תכנית תא/מק/3700/2 – 379.61 יח"ד אקווי (לאחר מקדמי איזון פנימיים).
 תכנית תא/מק/3700/4 – 18.21 יח"ד אקווי (לאחר מקדמי איזון פנימיים).
 סה"כ – 397.82 יח"ד אקווי (לאחר מקדמי איזון פנימיים).
- הערה: יח"ד האקווי הנ"ל הינן יח"ד אקווי המשקפות, מעבר ליח"ד הגולמיות, גם את הפרמטרים המדויקים של מיקומי המגרשים השונים – מיקום במתחם (מיקום ביחס לשצ"פ, שב"צ וכדו'), בנוי, הקצאות במושע וכדו'.
- ההקצאה המצוינת לעיל (397.82 יח"ד אקווי), משקפת בקירוב את השווי האקוויוולנטי של זכויות חלקה 204 גם בטבלאות הקצאה ואיזון חדשות שיוכנו בעתיד, זכויות שירוכזו כולן במתחם תכנית תא/3700/2 (בהתאם להסכמה בין המדינה למנהלים).
- כאמור, בסעיף 4.10 דלעיל, וועדת המשנה לתו"ב בישיבתה מספר 24-0016 מיום 28.8.2024 החליטה על ביטול פרסום 106 (ב), תיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש לפי סעיף 106(ב).
 לפיכך, נכון להיום, לא ידועה ההקצאה של המגרשים לבעלי הזכויות בחלקה 204, למעט מיקומם במסגרת תכניות מפורטות תא/מק/3700/2 (עיקר זכויות החלקה) ו- תא/מק/3700/4.
 בהתייחס להחלטת הוועדה מיום 28.8.2024, להסכמה בין המנהלים למדינה בדבר חלוקת המגרשים בתכנית תא/3700 בין המדינה לבעלים הפרטיים כבר אין יותר משמעות, למעט, כאמור, ההסכמה כי זכויות הפרטיים בתכנית המפורטת של מתחם 4 ינוידו לתכנית המפורטת למתחם 2, כך שכל זכויות הפרטיים ירוכזו במתחם 2.
 למען הסר ספק, ככל וסה"כ הזכויות של חלקה 204 בתכנית תא/3700 יגדל, בין בשל הגדלת הזכויות במתחם 1 ובין בשל השלכות אישורה של תכנית תא/5500, בכל תוספת זכויות לחלקה 204, יהיו הפרטיים, שזכויותיהם יקובעו במתחם תכנית תא/3700 בעקבות הגרלת המתחמים, זכאים ל- 47.0256% מתוספת הזכויות.
- עפ"י החלטת בית המשפט בתיק ה"פ 64975-09-16 הגוש הגדול ואחי נ' מדינת ישראל ואחי, קבע בית המשפט כי זכויות הבעלים הפרטיים בחלקה 204, בניכוי הזכויות ההיסטוריות של המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל הינן- 47.0256%

(שיעור זה כולל גם את שכר טרחת המנהלים, לרבות שכרם מזכויות רשות הפיתוח וקק"ל).

מכאן, שזכויות הבעלים הפרטיים בחלקה 204 הינן כמפורט:
 $187.08 \text{ יח"ד אקווי}^5 = 47.0256\% \times 397.82 \text{ יח"ד אקווי}$

- עסקינן ביח"ד אקווי, שלא ניתן לגביהן להוציא היתרי בנייה (אינן זמינות), יח"ד דחויית עד לאישור טבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות של תכניות תא/מק/3700/2 ו- תא/מק/3700/4 ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני⁶.
- צפי לאישור התכניות המפורטות תא/מק/3700/2 ו- תא/מק/3700/4 ואישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני, נכון להיום - כ- 6 שנים.

⁵ מספר יח"ד אקווי זה כולל את שכ"ט המנהלים, לרבות שכרם מקק"ל ורשות הפיתוח.

⁶ במאמר מוסגר ניתן לציין כי בהתאם להסכמות בין המדינה למנהלים, זכויות הבעלים הפרטיים בחלקה 204 ירוכזו במתחם תכנית מפורסת תא/מק/3700/2, תוך נידוד זכויות החלקה במתחם תכנית 4/3700 למתחם תכנית 2/3700.

4.17. פוטנציאל תכנוני לחלק החלקה המצוי במתחם תכנית תא/3700

4.17.1. 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.

4.17.2. המלצות החוקרת בהתנגדויות לתכנית המפורטות לתכנית תא/3700:

כמצוין בסעיף 4.10 דלעיל, המלצות החוקרת, שאומצו ע"י ועדת המשנה לתו"ב בישיבתה מיום 30.5.2021, כללו הנחיה לוועדה המקומית להכנתה של תכנית מפורטת להגדלת הזכויות במתחם תכנית תא/3700, זכויות שיחולקו באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות במתחם תכנית תא/3700.

4.17.3. 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 היקף 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.

בנספח העיצוב העירוני של התכנית צויין מתחם תכנית תא/3700 כאזור לבנייה עד 8 קומות (בשל מגבלות הגובה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב).

4.17.4. עדכון תכנית המתאר- תא/5500:

התכנית, המהווה עדכון של תכנית המתאר תא/5000, הועברה לוועדה המחוזית לתו"ב ועברה בדיקת קיום תנאי סף.

התכנית קובעת הגדלה של זכויות הבנייה במתחם תכנית תא/3700, בדגש על מתחם תכנית תא/3700 בו נקבע רח"ק מרבי של 8 למגורים ו-12 לתעסוקה ובניה לגובה של עד 45 קומות (זאת, בין היתר, בשל פינויו של שדה התעופה דב).

4.17.5. מידע מאדריכלית מחוז תל אביב ברמ"י:

עפ"י מידע מהגב' גילי טסלר, אדריכלית מחוז תל אביב ברמ"י, סביר כי זכויות הבנייה שניתנו בסופו של יום במתחם תכנית תא/3700 יהיו בסדר גודל של הזכויות שניתנו במתחם תכניות 1/4444 ו-2/4444, התכניות המפורטות למתחמים 2 ו-3 בתכנית תא/4444, על בסיס צפיפות של כ- 50 יח"ד לדונם נטו.

4.17.6. לסיכום הפוטנציאל התכנוני בחלק החלקה בתחום תכנית תא/3700 :

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

בהקשר זה יש לציין, כי גם עפ"י עדכון תכנית המתאר תא/5500 שבהכנה, יתוגברו הזכויות במתחם תכנית תא/1/3700.

לפיכך, ניתן להגיע למסקנה, ברמת וודאות גבוהה, כי זכויות הבנייה במתחם תכנית תא/1/3700 יתוגברו במסגרת תכנית מפורטת חדשה. לעניין חוות הדעת התבססתי, בהתאם למידע שנמסר לי, על זכויות הבנייה למגורים לפי צפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו וזכויות בניה לתעסוקה ומלונאות, בדומה לזכויות שניתנו במתחמי התכנון האחרים של תכנית תא/3700 (מתחמים 5-2).

זכויות, אלה יחולקו באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות במתחם תכנית תא/3700.

לעניין חוות הדעת ערכנו מודל לבחינת שווי פוטנציאל תוספת הזכויות ביחס לשווי הזכויות לפרטיים במתחם תכנית תא/3700.

הנחות הבסיס למודל הינן הגדלת צפיפות הבניה למגורים לכ- 50 יח"ד לדונם נטו והגדלת זכויות הבניה לתעסוקה ומלונאות עד לקיבולת הבנייה הממוצעת בתכניות 5-2 במתחם תכנית תא/3700.

לגבי מסחר- הנחנו גידול בזכויות בנייה הנובע מהגדלת מספר הקומות ולא מהגדלת התכסית. לפיכך, לא הובא בחשבון גידול בזכויות למסחר.

כמו כן הובאו בחשבון חלקה היחסי של חלקה 204 בתכניות תא/2,4/3700 והחלק היחסי של מתחמים 2 ו-4 ביחס לכל חמשת מתחמי תכנית 3700 (בהתאם ליח"ד אקווי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה והאיזון של התכניות המופקדות), החלק היחסי של הפרטיים מסך הזכויות של חלקה 204 (47.0256%), הדחיה הצפויה לאישור תכנית מפורטת חדשה למתחם 1 והיטל ההשבחה הצפוי.

חישובי הביאומי לכלל דעה כי שווי הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה המיוחס לחלק הפרטיים בחלקה 204 מהווה כ- 11% ביחס לזכויות הפרטיים בחלקה 204 בתכנית 3700.

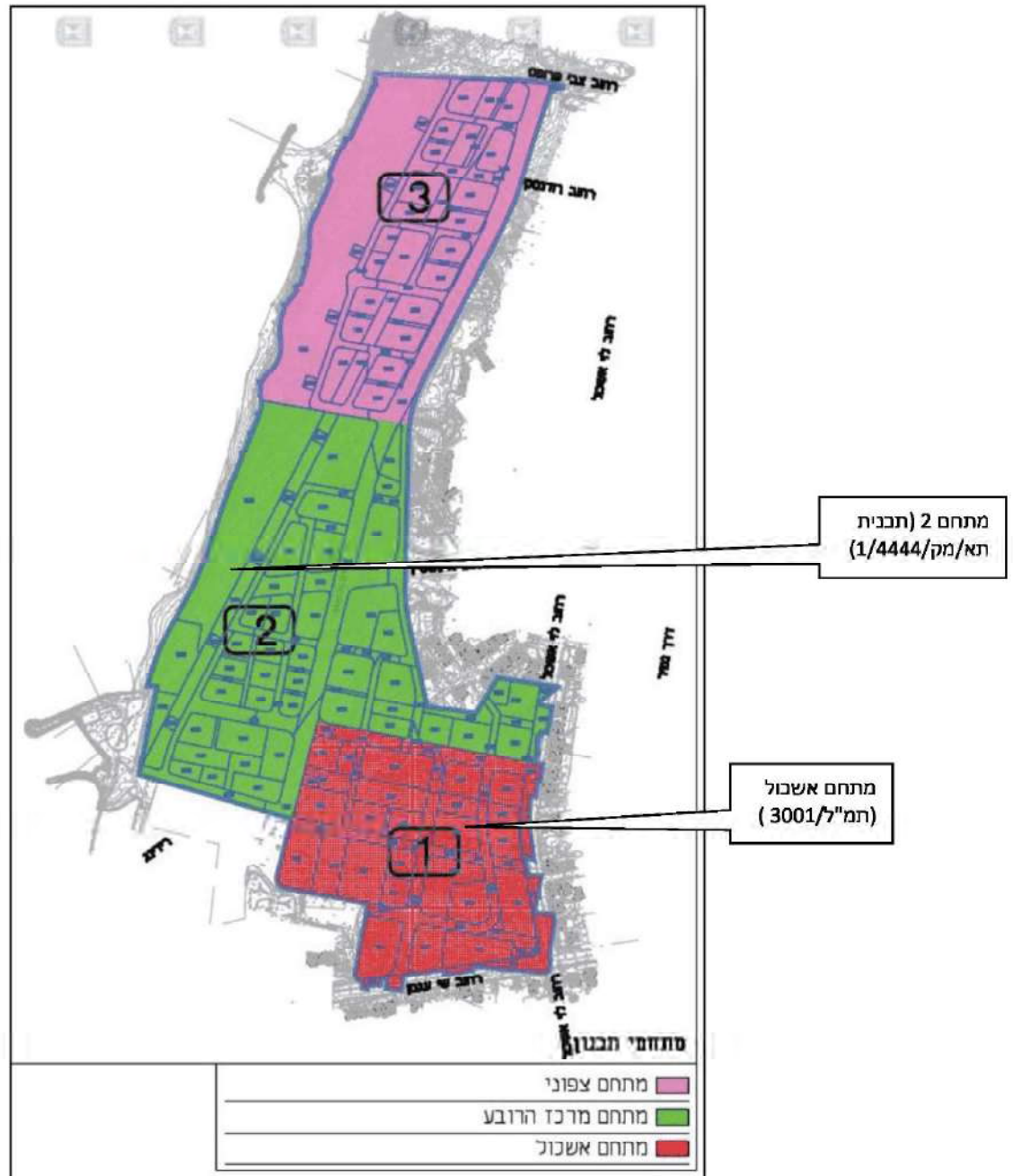
4.18. סיכום זכויות הבנייה לחלק הפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/4444

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 פיחן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה.

זכויות הבנייה לחלק הפרטיים בחלקה 204 מרוכזות במתחמים 1 ו-2 לתכנית. להלן שלושת מתחמי התכנון שנקבעו לתכנית:



4.18.1 תכנית מפורטת מאושרת תמל/3001 (מתחם אשכול):

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

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

לחלן ריכוז זכויות הבניה במגרשים 102 ו-108:

זכויות בנייה וביטוי במגרשים 102 ו-108											
מס' יחיד מס' יחיד (במסגרת)	מס' יחיד מס' יחיד	שטח עיקרי ממוצע ליח"י במ"ר	סה"כ שטח עיקרי למגורים במ"ר	סה"כ יח"י	מס' בניינים	שטח עיקרי בניה מגולית במ"ר	מס' יחיד בניה מגולית	שטח עיקרי בניה מרקמית במ"ר	מס' יחיד בניה מרקמית	יעד	מס' מגרש
434	1,750	79	32,350	409	6	18,910	229	13,440	180	מגורים ומסחר	108
384	420	79	28,870	365	6	16,730	205	11,940	160	מגורים ומסחר	102
818	2,170	79	61,220	774				סה"כ			

סיכום זכויות הבניה מכח תמל/3001 (מתחם אשכול):

הזכויות המיוחסות לחלק הפרטיים בחלקה 204 בתכנית - זכויות להקמת 774 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 79 מ"ר + 2,170 מ"ר שטחי מסחר במגרשים 102 ו-108 במתחם אשכול.

זכויות אלה שוות ערך ל- 818 יח"ד אקוויולנטיות (כפי שנקבע ע"י השמאי עורך טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית).

זכויות אלה הינן זמינות לבניה (בכפוף לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית).

הערה: כפי שנמסר לי, תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים 102 ו-108 עברה את פרום מהנדס העיר. השלב הבא הינו אישור ועדה, כאשר טרם נקבע מועד לקיום ישיבת הוועדה.

צפי לאישור תכנית העיצוב - כ- שנה.

4.18.2. תכנית מתחם 2 (תא/מק/1/4444):

עפ"י חלוקה מוסכמת בין המדינה למנהלים, שקיבלה תוקף של החלטה שיפוטית (סעיף 4.14.8 דלעיל), יתרת זכויות הפרטיים בחלקה 204 ביחס לתכנית תא/4444 (לאחר הקצאת מגרשים לפרטיים בתכנית מתחם אשכול) ירוכזו במתחם תכנית תא/מק/2/3700, בהתאם להקצאת המגרשים המפורטת בסעיף 4.14.8 דלעיל.
להלן טבלה המציגה את הקצאת המגרשים הנ"ל במונחי יח"ד אקווי:

מגרש מוקצה	החלק במגרש	מספר יח"ד אבטלוסי מוקצה ללא שימוש משותף, תעסוקה ופנאי/מנוחה במטבח	שווי יחסי ויחז של המגרש	שווי יחסי לבעלים	שווי מוקצה לבעלים	שווי מוקצה למנהלים/מגרשים	חלק במגרש	מס' יח"ד אקווי
2101	5.08%	22	4.89601609568113%	0.24862308523421%	46,889,483 ₪	36,644,948 ₪	4.1852%	15.15
2102	100.00%	303	4.51780923348407%	4.51780923348407%	852,043,718 ₪	852,043,718 ₪	100%	332.93
2225	100.00%	347	5.27768366806219%	5.27768366806219%	995,353,494 ₪	0	0	0
2270	100.00%	350	5.30139320667770%	5.30139320667770%	999,825,036 ₪	0	0	0
2204	100.00%	101	1.78021448024926%	1.78021448024926%	335,742,500 ₪	335,742,500 ₪	100%	131.58
2210	100.00%	84	1.41496699392681%	1.41496699392681%	266,858,045 ₪	266,858,045 ₪	100%	104.59
2213	100.00%	59	1.01928821522861%	1.01928821522861%	192,234,350 ₪	192,234,350 ₪	100%	75.34
2214	100.00%	314	4.73637857536166%	4.73637857536166%	893,265,166 ₪	893,265,166 ₪	100%	350.09
2761	100.00%	307	4.68515839109683%	4.68515839109683%	883,605,210 ₪	883,605,210 ₪	100%	346.50
2202	100.00%	93	1.70557133239529%	1.70557133239529%	321,665,052 ₪	321,665,052 ₪	100%	126.07
		1,980		30.68708718171460%	5,787,482,055 ₪	3,784,059,009 ₪		1,483.05

הערות:

א. ההקצאה משקפת את זכויות הפרטיים בחלקה 204 בניכוי הזכויות ההיסטוריות של המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח ובניכוי זכויות חברת החשמל. ההקצאה כוללת את רכיב שכ"ט המנהלים (שכ"ט המנהלים מחלק הפרטיים, קק"ל, רשות הפיתוח וחברת החשמל).

ב. הקצאה זו משקפת זכויות ל- 1,483.05 יח"ד אקווי.

ג. יח"ד אלה הינן בשטח עיקרי ממוצע של כ- 78.5 מ"ר ליח"ד.

ד. עסקינן ביח"ד אקווי, שלא ניתן לגביהן להוציא היתרי בנייה (אינן זמינות), יח"ד דחיות עד לאישור תכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון ותכנית עיצוב ארכיטקטוני.

ה. צפי לאישור התכנית המפורטת תא/מק/1/4444 ואישור תכנית לעיצוב אדריכלי, ביחס למועד אישור תכנית מתחם אשכול ואישור תכנית לעיצוב אדריכלי למתחם אשכול, נכון להיום - כ- שנתיים.

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 18.7.2024:

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

על זכויות הבעלות רשומות הערות, כמפורט:

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

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

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

הערות:

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

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

בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם, קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17.7.13 בבימ"ש השלום בת.א. 28397/72 תל"א 130248-93 וענייניו 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. מסי 4857 מיום 23.2.2000.

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

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



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

• הערה לגבי רישום הזכויות בנסח:

- רישום זכויות הפרטיים במשרדי המנהלים, לאחר תיקונו מיום 5.5.2020, מביא בחשבון את קיזוז מחצית מהזכויות בחלקה לטובת המדינה. הרישום אינו מביא בחשבון את קיזוז 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. חזה חברת החשמל⁷:

- 5.2.1. חזה 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.

⁷ 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 יחיד לדונם ברוטו וסה"כ 3,660 יחיד.
 - לגבי הצד המערבי- ראה הסכם מתקן משנת 2007.

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

- ההסכם נחתם בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896).
- ההסכם הוא בגין חלקה 204 בגוש 6896 בעניין פינוי שדה דב ותכנון השטח.
- סעיף 4 להסכם קובע-

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

• סעיף 5.1 קובע-

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

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

- ההסכם נחתם בין מדינת ישראל לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896).
- בחתום לסעיף 3.3 להסכם שבין המנהלים למדינה, העבירו המנהלים בחודש מאי 2020 50% מזכויות הבעלים בחלקה 204 ע"ש המדינה.

5.6. החלטות שיפוטיות

במסגרת הדיונים בתיק ח"פ 64975-09-16 קבע בית המשפט מספר החלטות שיפוטיות המגדירות את הזכויות בחלקה 204. על סמך החלטות אלו הגיעו המנהלים ונציגי המדינה לסיכומים בדבר חלוקת הזכויות ביניהם במתחמי התכנון השונים. להלן תמצית של ההחלטות הנ"ל:

• **שכ"ט המנהלים – שכ"ט המנהלים הינו כמפורט:**

✓ **זכויות הפרטיים - 4.913%** (בעקרון שכ"ט המנהלים הינו 4.75%, ברם, מכיוון שכבר הופרשו בעבר 3.25% מהזכויות עבור שכ"ט המנהלים הקודמים, הרי שנותרו רק 96.75% מזכויות הבעלים, כך ש- 4.913% מ- 96.75% שווי ערך ל- 4.75% מ-100%).

✓ **זכויות המדינה - על חלק המדינה המנהלים לא זכאים לשכ"ט.**

✓ **זכויות קק"ל – 4.913%**

✓ **זכויות רשות הפיתוח (50%) – 2.4565%**

✓ **זכויות חברת החשמל – 1.5%**

להלן חישוב של שכ"ט המנהלים במתחמי התכנון השונים:

מתחם אשכול:

תכנית אשכול	
818.00	חלק הפרטיים במתחם כולל שכ"ט המנהלים במונחי יח"ד אקוי
38.8550	שכ"ט המנהלים במונחי יח"ד אקוי (4.75%)

מתחם תכנית תא/מק/1/4444:**שכ"ט המנהלים מחבי החשמל, קק"ל ור"פ:**

0.795%	חלק חב' חשמל בתכנית באחוזים
7,391.48	מס' יח"ד אקוי' בתכנית 1/4444
4,046.82	מס' יח"ד אקוי' בתכנית 2/4444
4,834.00	מס' יח"ד אקוי' בתכנית אשכול
16,272.30	סה"כ יח"ד במתחם 4444
129.36	חלק חב' החשמל בתכנית 4444 ביח"ד אקוי'
16,142.94	מס' יח"ד אקוי' בתכנית 4444 בניכוי יח"ד לחב' החשמל
64.68	חלק חב' החשמל ביח"ד אקוי' מחלק הפרטיים (50%)
0.97	שכ"ט מנהלים ביח"ד (1.5%)

0.949%	חלק קק"ל בחלקה 204
47.01	חלק קק"ל ביח"ד אקוי' בחלקה 204 בכל מתחם 4444 בניכוי יח"ד מיוחסות לחב' החשמל
2.31	שכ"ט מנהלים ביח"ד אקוי' (4.913%)

0.6635%	חלק ר"פ בחלקה 204
32.87	חלק ר"פ ביח"ד אקוי' בכל מתחם 4444 בניכוי יח"ד מיוחסות לחב' החשמל
0.81	שכ"ט מנהלים ביח"ד אקוי' (2.4565%)

סה"כ שכ"ט המנהלים בגין זכויות קק"ל, ר"פ וחב' החשמל במתחם תכנית תא/מק/1/4444, במונחי יח"ד אקוי':

$$0.97 + 2.31 + 0.81 = 4.09$$



סה"כ שכ"ט המנהלים, בגין זכויות הפרטיים ובגין זכויות קק"ל, ר"פ וחב' החשמל במתחם תכנית תא/מק/1/4444, במונחי יח"ד אקוי':

	1,483.05	סה"כ יח"ד אקוי' לפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/1/4444 כולל שכ"ט המנהלים מזכויות הפרטיים, חב' החשמל, קק"ל ור"פ
(א)	4.09	סה"כ שכ"ט מנהלים בגין זכויות חב' החשמל, קק"ל ור"פ במונחי יח"ד אקוי'
	1,478.9603	זכויות הפרטיים במונחי יח"ד אקוי' בחלקה 204 במתחם תכנית תא/1/4444 בניכוי שכ"ט המנהלים מזכויות חב' החשמל, קק"ל ור"פ
(ב)	70.25	שכ"ט המנהלים במונחי יח"ד אקוי' (4.75%)
	74.34	סה"כ שכ"ט המנהלים במתחם (א+ב) במונחי יח"ד אקוי'

מתחם תכנית תא/מק/2/3700:

שכ"ט המנהלים מקק"ל ור"פ:

תכנית 2/3700	
187.08	חלק הפרטיים במתחם כולל שכ"ט המנהלים מהפרטיים, קק"ל ור"פ במונחי יח"ד אקוי'
397.82	מסי יח"ד אקוי' לכלל חלקה 204 בתכנית
0.949%	חלק קק"ל בזכויות
0.1855	שכ"ט מנהלים מקק"ל במונחי יח"ד אקוי' (4.913%)
0.6635%	חלק ר"פ בזכויות
0.0651	שכ"ט מנהלים מר"פ במונחי יח"ד אקוי' (2.4655%)
(א) 0.2506	סה"כ שכ"ט מנהלים בגין זכויות קק"ל ור"פ במונחי יח"ד אקוי'
186.8294	חלק הפרטיים ללא שכ"ט המנהלים מזכויות קק"ל ור"פ במונחי יח"ד (ב-א)
(ב) 8.8744	שכ"ט המנהלים בגין זכויות הפרטיים במונחי יח"ד אקוי' (4.75%)
9.1250	סה"כ שכ"ט המנהלים במתחם (א+ב) במונחי יח"ד אקוי'

- **זכויות קק"ל ורשות הפיתוח** - זכויות קק"ל ור"פ הוחרגו מזכויות הפרטיים ולא ישתתפו בהגרלת הזכויות.
 - **זכויות הפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/3700** - זכויות הפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/3700 הינו 47.0256%. שיעור זה הינו לאחר ניכוי זכויות המדינה והזכויות ההיסטוריות של המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח. שיעור זה כולל את רכיב שכ"ט המנהלים מהפרטיים, קק"ל ור"פ.
 - **זכויות הפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/מק/1/4444** - זכויות הפרטיים בחלקה 204 במתחם תכנית תא/מק/1/4444 הינן 20.064%. שיעור זה הינו לאחר ניכוי זכויות המדינה, זכויות חברת החשמל והזכויות ההיסטוריות של המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח. שיעור זה כולל את רכיב שכ"ט המנהלים מהפרטיים, קק"ל, ר"פ ובי' החשמל.
- זכויות אלו הינן לאחר התחשבנות עם המדינה בנוגע להקצאת יתר לפרטיים במתחם תכנית אשכול וניוד מלוא זכויות הפרטיים ממתחם תכנית תא/מק/2/4444 למתחם תכנית תא/מק/1/4444.
- **מימון תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים 102,108 במתחם אשכול** - קופת הניהול נושאת בעלות הכנת תכנית העיצוב האדריכלי במתחם אשכול (שכ"ט אדריכל, מנהל הפרויקט, יועצים ואגרות). השמאים יתבקשו לקבוע למגרשים במתחם אשכול מקדם הפחתה, אשר ישקף את העובדה כי קופת הניהול ממנת את הכנת תכנית העיצוב האדריכלי למתחם זה.
- הוצג בפנינו מסמך ריכוז עלויות מיום 29.7.2024 של חברת אפרתי מדפיס, ניהול פרויקטים, לעניין ריכוז עלויות עבור הכנת תכנית העיצוב למגרשים 102, 108, כחלק מתכנית תמל/3001. המסמך כולל פירוט שכ"ט של כלל המתכננים והיועצים, שגויסו לליווי הפרויקט (תשלומים שאושרו עד שלב זה ותשלומים עתידיים עד לאישור התכנית).
- עפ"י המסמך, סה"כ תשלומים שאושרו כולל הצמדה ותשלום עתידי במדד צמוד להיום הינו- 2,432,670 ₪ לא כולל מע"מ (2,846,224 ₪ כולל מע"מ).

6. התייחסות למקדמי השווי למתחמים השונים

בהתייחס לדגשים, שהוצגו ע"י בית המשפט בהחלטתו המקורית, ביחס למקדמי השווי השונים במתחמי התכנון השונים (סעיף 1 דלעיל), לחלן התייחסותנו בקצרה:

6.1. שטח יחידות הדיור:

- **מתחם תכנית תא/מק/2/3700 (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בכלל התכנית) – 112.7**
מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (זהו השטח הממוצע של יחידת דיור במתחם תכנית תא/מק/2/3700 בה ירוכוזו זכויות הבעלים הפרטיים בחלקה 204 וזאת להבדיל משטח של 120 מ"ר עיקרי ליח"ד, שנקבע בתכנית המתארית תא/מק/3700).
- **מתחם תכנית תמ"ל/3001 – 79.1 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.**
- **מתחם תכנית תא/מק/1/4444 – כ- 78.5 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.**
היות ויח"ד אקווי במתחם תכנית אשכול מהווה את יחידת הבסיס להשוואה בחוות דעת זו, יש לקבוע מקדם שטח ליח"ד האקווי במתחם תכנית 2/3700 ו-1/4444.
לעניין זה הבאנו בחשבון שווי שולי הולך ופוחת של שטח יח"ד בתכנית תא/מק/2/3700 ביחס לשווי של שטח יח"ד בתכנית אשכול ובתכנית 1/4444. שווי זה כומת על ידנו כמקדם כולל בשיעור של 0.95 ביחס לשטח יח"ד בתכנית תא/מק/2/3700.
לחלן הנוסחה למקדם ההתאמה לשטח של יח"ד במתחם תכנית תא/מק/2/3700 לעומת יח"ד במתחם תכנית אשכול ומתחם תכנית תא/מק/1/4444:

מקדם התאמת שטח יח"ד אקווי ממוצעת במתחם תכנית תא/מק/2/3700 ביחס לשטח יח"ד אקווי ממוצעת במתחם אשכול ובמתחם תכנית 1/4444	
112.70	שטח עיקרי במ"ר של יח"ד אקווי ממוצעת במתחם תכנית תא/מק/2/3700
79.10	שטח עיקרי במ"ר של יח"ד אקווי ממוצעת במתחם תכנית אשכול
1.425	מקדם שטח (112.7/79.1)
0.95	מקדם שוליות לשטח יח"ד אקווי בתכנית תא/מק/2/3700 ביחס לשטח יח"ד אקווי במתחם אשכול ובמתחם תכנית 1/4444
1.354	סה"כ מקדם שטח יח"ד אקווי במתחם תכנית תא/מק/2/3700 ביחס ליח"ד אקווי במתחם אשכול

6.2. זמינות הזכויות :

- **מתחם תכנית תא/2/3700** – זכויות לא זמינות. צפי לאישור התכנית ודחיה ביחס לזמינות תכנית תמ"ל/3001 - כ- 6 שנים (סעיף 4.16 דלעיל) - מקדם דחיה בשיעור של- 0.705
 - **מתחם תכנית תמ"ל/3001** – זכויות זמינות לבנייה (סעיף 4.18.1 דלעיל) – מקדם דחיה בשיעור של- 1.
 - **מתחם תכנית תא/מק/1/4444** זכויות לא זמינות. צפי לאישור התכנית ודחיה ביחס לזמינות תכנית תמ"ל/3001 - כ- שנתיים (סעיף 4.18.2 דלעיל) - מקדם דחיה בשיעור של- 0.89.
- הערה :** שיעור היוון של 6%.

6.3. השפעת המיקום :

- עפ"י החלוקה המוסכמת בין המנהלים למדינה, הוקצו לפרטיים בחלקה 204 בתכנית 1/4444, מגרשים הסמוכים לקו החוף, במיקום משופר ביחס למגרשי ההקצאה בתכנית אשכול.
- לפיכך, המיקום של מגרשי ההקצאה של הפרטיים במתחם תכנית 1/4444 משקף מיקום עדיף על פני מיקום מגרשי ההקצאה במתחם תכנית אשכול, מיקום לו אנו מייחסים עדיפות בשיעור שבין 10%-15% ובממוצע בשיעור של כ-12.5% ביחס למיקום מגרשי ההקצאה במתחם אשכול.
- באשר לתכנית תא/מק/2/3700, כאמור, נכון להיום אין הקצאה של המגרשים, כך שלא ניתן לדעת את מיקומם של מגרשי ההקצאה של הבעלים הפרטיים בחלקה 204.
- לפיכך, בהתייחס לתכנית תא/מק/2/3700, התייחסנו למקדם מיקום – 1.

6.4. מקדמים נוספים :

- בשומתנו התייחסנו למקדמי התאמה נוספים, שאינם כלולים בהגדרות סעיף 1 לשומה:
- **מקדם פוטנציאל תכנוני**- כמצוין בסעיף 4.17 דלעיל, לחלק החלקה המצוי במתחם תכנית תא/3700 קיים פוטנציאל לגידול בזכויות הבניה ברמת ודאות גבוהה.
 - חישובינו הביאונו לכלל דעה כי ניתן לאמוד פוטנציאל זה במקדם 1.11 לגבי מתחם תכנית תא/3700 ביחס לשאר מתחמי התכנון.
 - **מקדם היטל השבחה צפוי** – למתחם אשכול תכנית מאושרת לבנייה. מכאן, שמי שרוכש זכויות במתחם זה יודע כי הוא מקבל קרקע מושבחת, כאשר מי שמכר לו שילם את היטל השבחה.
- לעומת זאת, תכניות תא/מק/2/3700 ו- תא/מק/1/4444 עדיין לא אושרו.



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 שתביא לזמינות את הזכויות בקרקע.

עפ"י שומות מכריעות לגבי אישור תכנית תא/3001 (מתחם אשכול), הגעתי לכלל דיעה כי היטל ההשבחה בגין אישורן של תכניות 2/3700 ו-1/4444 יהא בשיעור של כ- 6.75% משווי יחיד זמינה בעת אישורן, כאשר יש להביא בחשבון את מקדם הדחיה לכל מתחם (החבות בתשלום היטל ההשבחה הינה לעת אישור התכנית המשביחה, כך שהיטל ההשבחה דחוי עד למועד אישור התכנית):

- מקדם היטל השבחה למתחם תכנית תא/מק/2/3700-0.9524
 - מקדם היטל השבחה למתחם תכנית תא/מק/1/4444-0.9399
 - **מקדם אי ודאות** – בחינת עסקאות מכר של זכויות במתחם תכנית תא/3700 הביאונו לכלל דעה כי קיימת בשוק אי ודאות באשר לאפשרות להקצאה בקבוצת בעלות מוסכמת אל מול הקצאה במושע, שמובילה לפירוק שיתוף וזאת בנוסף לאי הודאות באשר למועד אישור התכניות המפורטות לתכנית וזכויות הבנייה הסופיות שיוקצו במתחמי התכנית.
- לפיכך, הבאנו בחשבון מקדם אי ודאות, באשר לזכויות שיוקצו בסופו של יום במתחם תכנית תא/מק/2/3700, מקדם בשיעור בגבולות של 0.85.
- **מקדם מימון תכנית עיצוב אדריכלי** – בתכנית מתחם אשכול קופת הניהול נושאת במימון תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים 102 ו-108, בעלות כוללת של – 2,846,224 ₪ כולל מע"מ (סעיף 5.6 דלעיל). הוצאה זו מהווה יתרון למתחם מבחינת הפרטיים, באשר עלות תכנית העיצוב כבר מומנה עבורם.
- מקדם תוספת השווי מוערך על ידנו בתוספת שווי של כ- 0.16% למתחם אשכול לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשאר המתחמים בשיעור של -0.9984.



7. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו לבחון את השווי היחסי של זכויות חלקה 204 ("מתחם הגוש הגדול") במתחמי התכנון השונים, הבאנו 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 ולענייננו תכנית מפורטת תא/מק/2/3700, שעל פי הסכמה עם המדינה, בה רוכזו כל זכויות הפרטיים בחלקה 204.

- תכנית מתאר תא/4444, התכנית המפורטת המאושרת הראשונה שנגזרה ממנה – תכנית תמ"ל/3001 (מתחם אשכול) ותכנית תא/1/4444 (התכנית המפורטת למתחם 2) שעל פי הסכמה עם המדינה, בה רוכזו יתרת זכויות הפרטיים בחלקה 204, ונכון למועד זה ניתנה החלטה בהתנגדויות לה והיא עומדת בפני פרסום לאישור (כפוף לתיקונים טכניים).

7.4. הובאו בחשבון הסכמות בין המנהלים למדינה, הסכמות שקיבלו תוקף של החלטות שיפוטיות, על פיהן נקבעה החלוקה בין זכויות המדינה (כולל הזכויות ההיסטוריות של המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח) לזכויות הפרטיים בחלקה.

על בסיס הסכמות אלה, נקבעה הקצאה של זכויות הפרטיים במגרשים שונים בתכניות השונות. זכויות אלה כוללות את רכיב שכר טרחת המנהלים, לרבות בגין זכויות רשות הפיתוח, קק"ל וחברת החשמל.

7.5. הובא בחשבון כי זכויות הפרטיים בחלקה שבנדון מרוכזות באופן הבא (פרוט בסעיפים 4.16 ו-4.18 דלעיל):

- זכויות בנייה זמינות בתחום תכנית מפורטת תמ"ל/3001.

- זכויות בנייה בתחום תכנית תא/מק/1/4444 (התכנית המפורטת למתחם 2 בתכנית מתאר תא/4444- זכויות בנייה מתוקף תכנית, שעומדת לפני אישור, לאחר החלטות בהתנגדויות.

- זכויות בנייה בתחום תכנית תא/מק/2/3700 (התכנית המפורטת למתחם 2 בתכנית תא/3700) - זכויות לא זמינות.

7.6. הובא בחשבון היחס בין זכויות הפרטיים בחלקה 204 (הזכויות 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.

7.7. 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 (סעיף 6 דלעיל).

7.8. הובא בחשבון שכ"ט המנהלים.

7.9. הובא בחשבון המצב המשפטי/קנייני של החלקה שבנדון, בשים לב להסכמים בין המנהלים למדינה, כמפורט בסעיף 5 וסעיפים 4.11 ו- 4.14.8 דלעיל.

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

7.11. לעניין הזכויות במתחם תכנית תא/מק/3700/2 הובא בחשבון שווי פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה, בהתאם למפורט בסעיף 4.17 דלעיל.

7.12. הערה: תכנית 2/3700 טרם אושרה וכך גם טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לה. ככל שהזכויות, כפי שתקבענה בתכנית המפורטת שתאושר למתחם זה תחייבנה, לדעת המדינה ו/או לדעת בעלי הזכויות האחרים בחלקה, ביצוע איזון ו/או התאמה, תעשה ההתאמה בהליך מוסכם בין שמאי הצדדים וככל שלא תושג הסכמה בין השמאים, ע"י בית המשפט.

7.13. המועד הקובע לשומה - מועד עריכת חוות הדעת.

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

לאור האמור לעיל, להלן ריכוז מסי יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים (יח"ד אקווי', המשקפות את זכויות הפרטיים (הזכויות שבניהול המנהלים) בחלקה 204 (ללא החלק ההיסטורי של המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח וכולל רכיב שכ"ט המנהלים) :

מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'
מתחם אשכול (תמל/3001)	818.0
מתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)	1,483.05
מתחם תכנית מפורטת תא/מק/2/3700 (ריכוז זכויות תכנית תא/3700)	187.08
סה"כ	2,488.13

9. ריכוז יח"ד אקווי' לחלוקה במתחמי התכנון השונים, בניכוי שכ"ט המנהלים :

מתחם תכנון	מסי יח"ד אקווי'	מסי יח"ד אקווי' במכילי חב' החשמל, קק"ל ורי"ם	מסי יח"ד אקווי' המגיע לחליפי המנהלים הקודמים (3.25%)	מסי יח"ד אקווי' בניכוי שכ"ט המנהלים מרמיית חב' החשמל, קק"ל ורי"ם ובניכוי מסי יח"ד אקווי' המגיע לחליפי המנהלים הקודמים (3.25%)	מסי יח"ד אקווי' של המעלים שאינם חליפי המנהלים הקודמים בניכוי 4.913%	מסי יח"ד אקווי' לחלוקה של המעלים שאינם חליפי המנהלים הקודמים בניכוי 4.913% בצורת מסי יח"ד אקווי' המגיע לחליפי המנהלים הקודמים	מקדם שווי	שח"ב מקדמת פרישות לקצוצה	מקדם הקצאת לנתחם
אשכול	818.00	818.00	26.59	791.42	752.53	779.12	1.00	779.12	1.000
נתמ/מט/1/4444	1,478.96	1,478.96	48.07	1,430.89	1,360.37	1,408.66	0.9324	1,313.99	1.0728
תא/מט/2/3700	186.83	186.83	6.07	180.76	171.88	177.95	0.8564	152.40	1.1677
סה"כ	2,483.79	2,483.79	80.72	2,403.07	2,285.00	2,366.73		2,244.95	

10. 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 צמוד	מקדם אי ודאות	מקדם מוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה	מקדם מימון תכנית עיצוב	מקדם משוקלל
מתחם אשכול (תמל/3001)	79.1	1.0	1.0	1	1	1	1	1	1.0000
מתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)	78.5	0.992	1.125	0.89	0.9399	1	1	0.9984	0.9324
מתחם תכנית תא/מק/2/3700	112.7	1.354	1.000	0.705	0.9524	0.85	1.11	0.9984	0.8564

11. 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

שאל רוזנברג, שמאי מקרקעין










SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

שואל רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

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

תאריך: 9 ספטמבר, 2024
מספרנו: 29279/2024 תעזרא

לכבוד:

המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתוכנית מס' תמ"ל/3001, תכנית מס' תא/מק/1/4444 ותכנית מס' תא/מק/2/3700
גוש: 6896 חלקה: 204, חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב
תחשיב עזר

בהתאם לבקשתכם, מצ"ב תחשיב להקצאת יח"ד אקווי בין הבעלים הפרטיים בחלקה 204, אשר תחת ניהול המנהלים, בהתייחס להקצאה בכל אחד ואחד ממתחמי התכנון. תחשיב זה נלווה לשומה מס' 29279/2024 א' מיום 9.9.2024:

חלוקת יח"ד אקווי במתחמי התכנון השונים, בניכוי שבי"ט המנהלים:

מס' יח"ד אקווי	מס' יח"ד אקווי בביכוי חב' החשמל, קק"ל ור"ם	מס' יח"ד אקווי חמנוני (3.25%)	מס' יח"ד אקווי בנימו חב' החשמל, קק"ל ור"ם ובנימו מס' יח"ד אקווי חמנוני לחילופי המנהלים (3.25%)	מס' יח"ד אקווי שאינם חליפי המנהלים חקודמים בנימו 4.913%	מס' יח"ד אקווי לחלוקה של הבעלים שאינם חליפי המנהלים חקודמים בנימו 4.913%	מס' יח"ד אקווי שווי	מס' יח"ד אקווי מניחית לקבוצה	מס' יח"ד אקווי למתחם
818.00	818.00	26.59	791.42	752.53	779.12	1.00	779.12	1.000
1,483.05	1,478.96	48.07	1,430.89	1,360.59	1,408.66	0.9324	1,313.44	1.0725
187.06	184.83	6.07	180.76	171.88	177.95	0.8564	152.40	1.1877
2,488.13	2,483.79	80.72	2,403.07	2,285.00	2,365.73		2,244.95	

2,244.95	סך נקודות פנימיות לחלק המנהלים בחלקה 204 בכל מתחמי התכנון
----------	---

שטח חלקה 204 בנימו שטח חב' החשמל, קק"ל ור"ם	
503.981	שטח חלקה 204 בדונם
10.571	שטח מיוחס לחב' החשמל בדונם (2.0975%)
14.364	שטח מיוחס למדינה בדונם (2.85%)
9.567	שטח מיוחס לקק"ל בדונם (1.898%)
6.690	שטח מיוחס לר"ם בדונם (1.327%)
462.790	חלק הפרטיים והמדינה
231.395	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	
מחוז	חלק יחסי פנימי בקבוצה
שטח הפרטיים בחלקה 204 בניכוי שטח חבי החשמל, המדינה, קק"ל ור"פ בדונם	231.39
שם בעל הקרקע	ישראל ישראלי
שטח חלק הבעלים בדונם	1.00
חלק יחסי פנימי בקבוצה	0.4322%
סך נקודות פנימיות בכל מתחמי התכנון	2,244.95
נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	9.702

נקודות פנימיות לבעל הקרקע (לדונם)	מתחם תכנון	מקדם הקצאה למתחם	יח' אקווי לדונם לבחירה בפועל בכל מתחם
9.702	אשכול	1.000	9.702
	1/4444	1.0725	10.405
	תא/3700/2	1.1677	11.329



✓ **דוגמא מספרית:**

לפלוני יש 95974110/213578400000 חלקים בחלקה 204.
 לפלוני זכות של- 95974110/213578400000 x 503.981 די"ל – 0.2264701296 ד' בחלקה

✓ להלו הקצאת יח"ד לפלוני בכל אחד ממתחמי התכנון²:

מספר יח"ד מתחם מתחם תכנון	שטח מיוחס לפלוני בחלקה 204 בדונם	יח"ד אקווי' לדונם לבחירה בפועל במתחם בניכוי הפרשה כשכ"ט למנהלים	אשכול
2.197	0.2264701296	9.702	תא/4444/1
2.356	0.2264701296	10.405	תא/3700/2
2.566	0.2264701296	11.329	

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאל רוזנברג, שמאי מקרקעין







¹ שטח חלקה 204

² הדוגמא המספרית מתייחסת לבעלים שאינם חליפי המנהלים הקודמים.

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: 9 ספטמבר, 2024
מספרנו: 29279/2024 תקצירא

לכבוד:

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול
שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכניות תמ"ל/3001,
תא/מק/1/4444 ו- תא/מק/2/3700 -
גוש: 6896 חלקה: 204
חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים
תקציר שומה מיום 9.9.2024

לחלן תקציר שומה מס' 29279/2024 מיום 9.9.2024 בעניין שבנדון:

1. שווי יחסי של יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים

- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית אשכול (תכנית תמ"ל/3001) – 1
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/מק/1/4444 (התוכנית המפורטת השנייה של תכנית תא/4444) – 0.9324
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקווי' במתחם תכנית תא/מק/2/3700 (התכנית המפורטת למתחם 2 של תכנית תא/3700) – 0.8564

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

מס' יח"ד אקווי'	מתחם תכנון
818.0	מתחם אשכול (תמל/3001)
1,483.05	מתחם תכנית מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)
187.08	מתחם תכנית מפורטת תא/מק/2/3700 (ריכוז זכויות תכנית תא/3700)
2,488.13	סה"כ

3. ריכוז ריכוז יח"ד אקווי' לחלוקה במתחמי התכנון השונים, בניכוי שכ"ט המנהלים¹:

מנתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'	מס' יח"ד אקווי' שכיט המנהלים מוכיחות חב החשטל, קק"ל ור"ם	מס' יח"ד אקווי' המגויז לזלימי המנהלים (3.25%)	מס' יח"ד אקווי' במיכז שכיט המנהלים מוכיחות חב החשטל, קק"ל ור"ם והמגויז לזלימי המנהלים (3.25%)	מס' יח"ד אקווי' של הבעלים שאינם חלימי המנהלים (קודמים במס' 4,9134)	מס' יח"ד אקווי' לחלוקה על הבעלים שאינם חלימי המנהלים הקודמים בניכוי 4,9134	מקדם שוויון	מקדם נקודות ממוינות לקבוצה	מקדם הקצאה לשותחם
אשכול	818.00	818.00	26.59	791.42	752.53	779.12	1.00	779.12	1.000
תא/מק/1/4444	1,483.05	1,478.96	49.07	1,490.89	1,360.59	1,408.66	0.9324	1,313.44	1.0725
תא/מק/2/3700	187.08	186.83	6.07	180.76	171.88	177.95	0.8564	152.40	1.1877
ש"י"ב	2,488.13	2,483.79	80.72	2,401.07	2,285.00	2,348.73		2,244.95	

4. שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים - טבלה מרכזת

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

מנתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיסום	מקדם זמינות	מקדם הפחתה בגין היטל חשבחה צפוי	מקדם אי ודאות	מקדם מוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה	מקדם מימון תכנית עיצוב	מקדם משוקלל
מתחם אשכול (תמל/3001)	79.1	1.0	1.0	1	1	1	1	1	1.0000
מזרחם תכנון מפורטת תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)	78.5	0.992	1.125	0.89	0.9399	1	1	0.9984	0.9324
מתחם תכנית תא/מק/2/3700	112.7	1.354	1.000	0.705	0.9524	0.85	1.11	0.9984	0.8564

5. הערות לטבלה

5.1 מקדמי התאמה

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

מטרת חוות הדעת הינה יצירת מנגנון להקצאה של יח"ד של הבעלים הפרטיים במתחמי התכנון השונים.

לפיכך, בתחשיב נקבע מקדם המרה להקצאת יח"ד בכל מתחם.

מקדם ההמרה נקבע על בסיס העובדה כי הערך האקוויולנטי של יח"ד במתחם תכנית תא/מק/1/4444 ובמתחם תכנית תא/מק/2/3700 הינו נמוך ביחס לערך האקוויולנטי של יח"ד במתחם תכנית אשכול, זאת בעיקר בשל הדחיה בזמינות.

משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ל-1 יח"ד בחלקה 204 שבניהול המנהלים ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם תכנית תא/מק/1/4444 או במתחם תכנית תא/מק/2/3700 יקבל יותר מיחידת דיור אחת בהתאם ליחסיות שנקבעה בטבלה.

לשם ההדגמה, יקבל מי שזכאי ליחידת דיור אקווי' אחת במתחם אשכול ובוחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כדלקמן:

- א. במתחם תכנית תא/מק/1/4444 1.0725 יח"ד אקווי' = 1/0.9324
- ב. במתחם של תכנית תא/מק/2/3700-1.1677 יח"ד אקווי' = 1/0.8564

ובאנו על החתום,

ירון שילר, שמאי מקרקעין

שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין

