

**מאשרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנית מס' 507-0137190

אילת אליפלט תא 4236

מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0137190
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.4.18 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייהתכנון זמין
מונה הדפסה 91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0137190 תא/4236 אילת - אליפלט		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 31/01/2018	פרוטוקול 18-0002	החלטה 4
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 23/04/2018	ישיבה מס' 1284	
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיבר, עו"ד
אורלי אראל	עוזר נגיד, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך	תאריך	תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

המתחם הכלול בתכנית ממוקם בין הרחובות הרבי מבכרך-אליפלט-אילת ומהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 10 דונם.

שטח התכנון מצוי במרחב שבין השוליים המזרחיים של המושבה האמריקאית לבין קצהו הצפוני של דרך שלבים ומערב פלורנטין (ממזרח), מדרום לקו הרק"ל המאושר ותחנת אליפלט, ודרומית לרצועת המעי"ר המתוכננת מצפון לרח' אילת עפ"י תכנית המתאר. מרחב זה מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב. מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת ושמאופיין כיום בשימושי מלאכה, תעשייה ומסחר, לטובת שימושים מעורבים הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים וכן הקצאה של שטחים בנויים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור.

מיקומה המיוחד של התכנית במפגש הרחובות אליפלט - אילת ובסמיכות לתחנת הרק"ל (הקו האדום) מהווה נקודת ציון חשובה המשתלבת עם עקרונות התכנון של ציר שלבים-אליפלט כפי שאלה באים לידי ביטוי בהוראות תכנית המתאר, לרבות בנספח העיצוב העירוני, המאפיין מוקדים אלו כבניה חריגה מסביבתה לצורך העצמת הבינוי בצמתים.

התכנית רואה ברחובות אילת ואליפלט רחובות עירוניים אינטנסיביים ומגדירה מרחב עירוני פתוח להולכי רגל ושבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לאופניים, תוך שהיא יוצרת בינוי המגדיר את דופן הרחוב המאופיין בקומת קרקע מסחרית גבוהה ובניה לתעסוקה ומגורים בקומות עליונות.

בגבולה המערבי של התכנית נמצאת המושבה האמריקאית המוגדרת מרקם לשימור. התכנון המוצע מיחס חשיבות רבה לנקודת המפגש, וזאת ע"י יצירת שצ"פ אורכי המבוסס על תוואי החומה ההיסטורית של המושבה אשר יהווה מרחב פתוח להולכי רגל לרווחת התושבים. כמו כן במתחם קיים בית באר המיועד לשימור במסגרת התכנית ומשתלב במערך השטחים הפתוחים המתוכנן.

מדרום לרח' הרבי מבכרך מתוכנן מתחם ציבורי גדול (מגרש מכבי צריפין) העתיד להיות מוקד ציבורי/חינוכי חדש שישירת את תושבי שכונת פלורנטין, המושבה האמריקאית ותושבי שכונות המרחב הגובל.

התכנית המוצעת קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וכן קובעת זכויות בניה לצורך הקמת 200 יח"ד בתמהיל משתנה ושטחים לטובת מסחר ותעסוקה.

התכנית כוללת מבנה שלו מסד בבניה מרקמית מלווה רחוב עד 8 קומות בתמהיל שימושים משתנה ומעליו בנינו למגורים במבנה בן 24 קומות וקומת גג (כולל מסי הקומות בבניה מרקמית).

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אילת אליפלט תא 4236

507-0137190

מספר התכנית

10.159 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

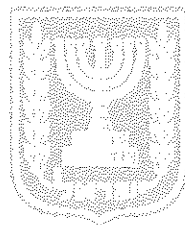
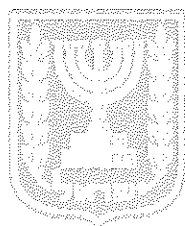
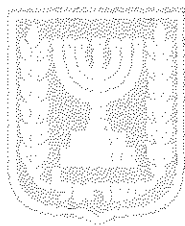
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

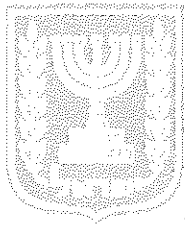
לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 177829

קואורדינטה Y 662756

1.5.2 תיאור מקום

דרום: רחוב הרבי מברך.

מזרח: רחוב אליפלט. ממזרח לרחוב פרויקט אליפלט 26, בו נבנה בנין בן כ- 14 קומות, מהן כ-12 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת משרדים.

צפון: רחוב אילת, מצפון לרחוב בניניים ותיקים בני 1-2 קומות, וצפונית להם שכונת נווה צדק, ומתחם התחנה.

מערב: המושבה האמריקאית- בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אילת	20	
תל אביב-יפו	אילת	22	
תל אביב-יפו	אילת	18	
תל אביב-יפו	אילת	16	
תל אביב-יפו	אליפלט	23	
תל אביב-יפו	אליפלט	25	
תל אביב-יפו	בר הופמן	7	
תל אביב-יפו	הרבי מברך	22	
תל אביב-יפו	הרבי מברך	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק	75-77, 80, 87, 89, 134-135, 145-146, 151, 155	115, 117-118, 148, 172

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

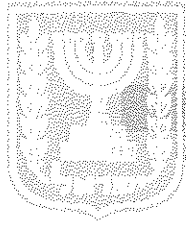
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



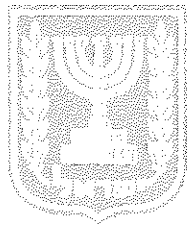
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

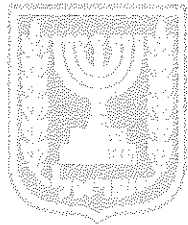
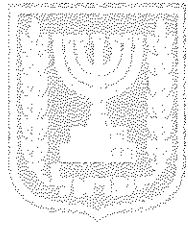
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 18 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 2498	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2498 ממשיכות לחול.	4832	1738	14/12/1999
תא/ 2797	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2797. הוראות תכנית תא/ 2797 תחולנה על תכנית זו.	5773	1792	05/02/2008
תא/ A	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ A	1389		01/02/1945
תא/ B	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ B	1252	162	25/02/1943
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1367	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1367 ממשיכות לחול.	2142		11/09/1975

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 397	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול.	1487		21/11/1968



21

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
info@acrogrp.com	09-9718901	03-5218218		אבן גבירול	תל אביב- יפו	ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א יפו		ועדה מקומית	ועדה מקומית	
	09-9718901	09-9718900	2	הרצליה	הרצליה	אקרו תל אביב (א.ר.ב. 2014)			פרטי	
	03-5601569	03-5601529	2	הר סיני (1)	תל אביב- יפו	שותפות מוגבלת בית אילת בע"מ			פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר סיני 2 תל אביב.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
info@acrogrp.com	09-9718901	09-9718900	2	המנופים	הרצליה	אקרו תל אביב (א.ר.ב. 2014)			פרטי
	03-5601569	03-5601529	2	הר סיני	תל אביב- יפו	שותפות מוגבלת בית אילת בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
levi_e@tel-aviv.gov.il	03-5601569	03-5601529	2	הר סיני (1)	תל אביב-יפו	בית אילת בע"מ				בעלים
	03-5218649	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב				בעלים
		03-5604040	7	ז'בוטינסקי	תל אביב-יפו	פ.ט.ל. בלגיה ישראל נדלן				בעלים
info@acrogrp.com	09-9718901	09-9718900	2	המנופים	הרצליה	אקרו תל אביב (2014)				אחר
						שותפות מוגבלת				

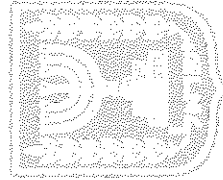
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פירוט בעלים אחרים מצורף בנספח טבלאות הקצאה ואיוון ללא הסכמת בעלים (1) כתובת: הר סיני 2 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
office@kikab-raz.co.il	03-6254421	03-6254422	20	לינקולן (1)	תל אביב-יפו	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים	36471	קיקה ברא"ז	עורך ראשי	אדריכל תואר
	03-5628033	03-5628022	67	(2)	תל אביב-יפו	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	0112984	מזור מזור	עורך ראשי	אדריכל
lang.doron@gmail.com		050-6906465		(3)	גבעת חיים אחד	דורון לגן ומתכנני ערים		דורון לגן	אגרונום	הנדסאי
	077-6262862	072-2510049	3	רטוש יונתן	תל אביב-יפו	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	112280	מאור מימר	יועץ	אדריכל שימור

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@temal and.com	03-5255508	03-6509430	40	(4)	תל אביב-	תמה אדריכלי נוף	110383	ליטל סמוק-פביאן	יועץ נופי	אדריכלית
office@viapo ria.com	03-5255508	03-5255508	5	שד' בן ציון	תל אביב-	דרך פוריה בע"מ	1252	איתי פנקס-אורד	יועץ סביבתי	יועץ
Fadi@matan-eng.co.il	03-5625918	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב-	מ.ת.ג. הנדסת תנועה	22426	אורן צמיר	יועץ תחבורה	מנהל
koni@krs-realestate.com	03-6952035	03-6952020	2	שילה (5)	תל אביב-	ותחבורה בע"מ	411	רפאל קונפורטי	שמאי	שמאי מקרקעין

- (1) כתובת: לינקולן 20 תל אביב יפו - מגדל רובינשטיין.
 (2) כתובת: יגאל אלון 67 בית טוויטה מגדל B תל אביב.
 (3) כתובת: גבעת חיים אהוד.
 (4) כתובת: לילבלום 40, תל אביב, 65133.
 (5) כתובת: רח' שילה 2.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

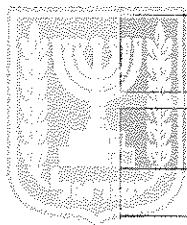
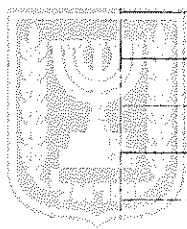
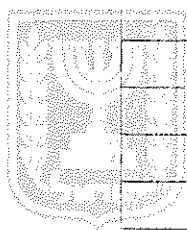
קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב-יפו על ידי פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי.
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת מס' יח"ד מרבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד.
4. קביעת גובה מרבי ומס' קומות עד 25 קומות.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית ע"י טבלת הקצאה ואיזון.
6. קביעת הוראות לשינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה, לשצ"פ, לכיכר עירונית עם חניון תת קרקעי לדרכים חדשות וקיימות ולביטול דרכים קיימות.
7. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור.
8. קביעת הוראות לזיקת מעבר הולכי רגל בתחום התכנית ולזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח שונים.
9. קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים.
10. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.
11. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים ושלביות למימוש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
704 - 701	דרך מאושרת
202	דרך מוצעת
401	ככר עירונית
601, 101	מגורים מסחר ותעסוקה
501	מסחר
801	שטח פרטי פתוח
304 - 301	שטח ציבורי פתוח



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	304
בלוק מבנה לשימור	מסחר	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	704
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 101
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	601
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	801
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	מסחר	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	303, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
להריסה	שטח פרטי פתוח	801
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	401
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	601
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	801
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,891.75	28.46
מבנים ומוסדות ציבור	668	6.58
מיוחד	837.81	8.25
מע"ר	4,748	46.73
שטח ציבורי פתוח	1,014	9.98
סה"כ	10,159.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח ציבורי פתוח

שימושים	4.1.1
---------	-------

א. השצ"פ יפותח כגן ציבורי לאורך התפר שבין המושבה האמריקאית למתחם המתוכנן.
 ב. גינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופנים, מדרגות, רמפות, מסלעות, שדרות ופארק שכוונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.
 ג. יותר ביצוע מערכות תשתית. מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.
 ד. יותר מעבר רכב תחזוקה וחירום.
 ה. פיתוח השצ"פ יעשה בשילוב הפיתוח בביכר הציבורית הצמודה (תא שטח 401) וכיחידה אחת, וכן ברצף תפקודי, עיצובי ומרחבי עם השטח בזיקת הנאה המקיף את המבנה לשימור (תא שטח 501).

הוראות	4.1.2
--------	-------

א בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.
2. בתאי שטח 302, 303 תקבע זיקת הנאה לרכב. החלטה על חיבור רחוב בר הופמן לרח' הרבי מבכרך בקטע זה תינתן במסגרת הסדרי התנועה שתקבע עיריית תל אביב, תוך מתן עדיפות להולכי רגל בתאי השטח הללו.
3. פיתוח השצ"פ בתא שטח 304 יכלול איתור, שחזור ושילוב שרידי החומה ההיסטורית של המושבה האמריקאית אשר תוואי משוער שלה מסומן בתא שטח 304 בסימון "אתר/מתחם לשימור". השיחזור ישולב בפיתוח השצ"פ. בהתאם לממצאים במהלך עבודות הבינוי והפיתוח, ואם יהיה צורך תעודכן תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפי ממצאים אלו.
4. השצ"פ בתא שטח 304 יפותח בזיקה ובהתאמה למבנה לשימור שבתא שטח 501.
5. תאי שטח 301-304 ותא שטח 401 יתוכננו ויפותחו במשולב ליצירת רציפות למשתמשי המרחב הציבורי.

4.2 דרך מוצעת

שימושים	4.2.1
---------	-------

דרכים, חניות, שבילי אופניים וכד', כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.

הוראות	4.2.2
--------	-------

תנועה א

- א. לא תותר כל בניה.
ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 6.1, ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.

4.3 מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים	4.3.1
---------	-------

- א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידה.
- ב. בתאי שטח 101, 601 יותרו בקומת קרקע ובקומה א', לרבות בקומות הגלריה, בקומות אלו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה, וכן ושטחי שירות נלווים על פי כל דין. בנוסף, יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים לחינוך, תרבות, דת, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, משרדים עירוניים, לרבות שימושים לגני ילדים, ושימושים בעלי אופי קהילתי וכדומה, בשטח של-300 מ"ר שטח עיקרי בכניסה נפרדת. בתחום השטח הבנוי לשימושים ציבוריים לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים בבניין.
- בצמוד לשטח זה ובזיקה ישירה אליו תוקצה חצר בשטח מינימאלי של 350 מ"ר.
- ג. בקומות שמעל קומת קרקע וקומה א' יותרו מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/ קומות נפרדים משימושי המגורים. שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי מגורים.
- ד. תמהיל שימושים: היקף שטחי המגורים בתחום התוכנית יעמוד על 75% מהשטחים העיקריים, ועוד שטח מרפסות. שטחי התעסוקה, המלונאות והמסחר יעמדו על 25% מהשטחים העיקריים. (אם ימומש מלון ניתן להוסיף שטחים עיקריים למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לחדר). בהתאם לתמהיל השימושים באזור מעורב וכמצוין בטבלה 5. שטחי המסחר והתעסוקה המצוינים לעיל יכללו קומת קרקע מסחרית בשטח של 450 מ"ר עיקרי לפחות בתא שטח 101, וקומת קרקע מסחרית בשטח של לפחות 800 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 601.
- ה. גגות - שימושים מותרים: בקומות גג הביניים של הבינוי המרקמי יותרו שטחים פתוחים מפותחים ומגוננים לרבות בריכת שחיה ומתקנים טכניים נלווים לה ולא יותרו בה שימושי מגורים.
- קומת גג עליון: יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.

4.3.2

הוראות

א

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.
- מבנה מרקמי בתא שטח 601: מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב.
- מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנית ג' 1' על תיקוניה.
- הוראות בינוי מבנה גבוה:
- בתא שטח 601 יבנה בניין מגורים בן 24 קומות וקומת גג חלקית (כולל מס' הקומות בבניה מרקמית).
- קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים, תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה. קומה זו תיכלל במניין הקומות המותרות.
- קומת גג עליון במגדל תכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים וגובהה לא יעלה על 5 מ'.
- מבנה מרקמי בתא שטח 101: מבנה בן 7 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 3 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב וקומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזית הרחוב. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה.
- הוראות הבניה לקומת הגג לרבות מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנית ג' 1' על תיקוניה.

מגורים מסחר ותעסוקה

גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.

- גובה קומה מסחרית בתאי שטח 101,601 לא יעלה על 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' ברוטו.

- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.

- גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.



ב

קווי בנין

קווי בנין

תא שטח 601 :

בקומת הקרקע :

צפון (רח' אילת) : 3

מזרח (רח' אליפלט) : 4

דרום : לתא שטח 101 - 0. לתא שטח 401 - 9. מקו הבניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו

מערבה - כמסומן בתשריט

מערב (תא שטח 301 - 0

בקומות שמעל קומת הקרקע :

צפון (רח' אילת) : 0 לא תותר הבלטת מרפסות

מזרח (רח' אליפלט) : 0 לא תותר הבלטת מרפסות

דרום : לתא שטח 101 - 0. לתא שטח 401 - 9. מקו הבניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו

מערבה - כמסומן בתשריט

מערב (תא שטח 301 - 0 לא תותר הבלטת מרפסות

הבניה בקיר משותף למבנה הקיים בחלקה 156 לא תיבנה בחפיפה לכל אורכה וגובהה.

תא שטח 101 :

בקומת הקרקע : צפון (תא שטח 601) - 0

מזרח (רח' אליפלט) - 4 לא תותר הבלטת מרפסות

מערב (בניין בקיר משותף) - ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

דרום (רח' הרבי מבכרד) - 0

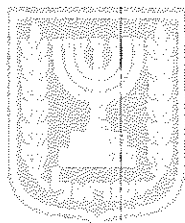
בקומות שמעל קומת הקרקע :

בקומת הקרקע : צפון (תא שטח 601) - 0

מזרח (רח' אליפלט) - 0 לא תותר הבלטת מרפסות

מערב (בניין בקיר משותף) - ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

דרום (רח' הרבי מבכרד) - 0 לא תותר הבלטת מרפסות.



ג

הוראות בינוי

גודל מינימאלי לדירה - 53 מ"ר עיקרי.

תמהיל יחידות הדיור בתכנית יתפלג ל : 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי 63 מ"ר), 60%

דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ 75 מ"ר) ו- 20% דירות גדולות (שטח עיקרי לא יעלה על

מגורים מסחר ותעסוקה**4.3**

140 מ"ר).

הוראות בינוי**ד****מרפסות:**

ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. הקצאת שטחים למרפסות - ראה טבלה בפרק 5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למעט תא שטח 601 בחלק המערבי של קו הבניין לכיוון דרום. החל ממרחק 20 מ' מסוף הקיר המשותף עם הבניין הגובל מדרום.

מרתפים**ה**

עד 6 קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית ע 1.

מספר מקומות החניה יקבע ע"פ תקן תקף לעת הוצאת ההיתר, לרבות החניות הנדרשות לשטח הציבורי הבנוי לפי התקן התקף לעת מתן ההיתר, אך לא יותר משישה מפלסי חניה ממפלס הכניסה לחניה.

החניונים יאווררו באמצעות אוורור מאולץ. שחרור עשן יעשה לקומות הגג של המבנים.

שימוש עיקרי בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע 1 ומותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

קווי בניין לקומות מרתף 0 בהתאם להוראות תכנית ע 1.

תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הפרטי שבתאי שטח 601, 101 לבין החניון הציבורי בתא שטח 401 על אף ששני החניונים חולקים כניסה משותפת.

זיקת הנאה**ו**

בשטח המסומן לזיקת הנאה תותר זיקת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן נגיש, רציף והמשכי, לשטחים הציבוריים הגובלים בתא שטח זה.

בשטח המסומן כזיקת מעבר להולכי רגל בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית תוקם כיכר פתוחה ששטחה לא יפחת מ 280 מ"ר. מידת המינימום (רוחב/אורך) של שטח זה תהיה 10 מ'.

לכיוון רחובות אילת ואליפלט תוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור וחזית מסחרית פעילה.

החניון משותף לתאי שטח 101, 401, 601, ותיירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלסי המרתף בין תאי שטח אלו.

דרך מאושרת**4.4****שימושים****4.4.1**

דרכים, חניות, שבילי אופניים וכד', כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

הוראות**4.4.2****תנועה****א**

א. לא תותר כל בניה.

ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

ג. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3.5 מ' לאורך רח' אילת.

מסחר**4.5**

4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
במבנה לשימור בתא שטח 501 יותרו שימושי מסחר כגון: בתי אוכל, בתי קפה, חנויות ואולמות תצוגה וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע. ניתן יהיה למקם פונקציות מסחריות גם בקומה השנייה של המבנה.	
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות	
א. זכויות הבניה במבנה לשימור בתא שטח 501 הן ללא שינוי מתב"ע בתוקף תא/2498 וכלולות בסך זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5. זכויות הבניה הללו מתחלקות כדלהלן: 580 מ"ר ב-2 קומות ו 130 מ"ר נוספים בעליית גג.	
ב. שימור: יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו, כולל הנחיות לשימור מבנה בית הבאר, השוקת וסביבתו ושחזור החומה ההיסטורית.	
ג. זיקת מעבר להולכי רגל: תותר זיקת מעבר במפלס הקרקע, באופן נגיש, נהיר והמשכי להולכי רגל דרך תא שטח בייעוד זה אל עבר תאי השטח הגובלים עימו. פיתוח השטח המיועד לזיקת מעבר במפלס הקרקע יבוצע באופן שישתלב בפיתוח השצ"פ, וכן בהמשך רצוף, בטוח וברור למדרכה שלאורך רח' אילת בשלב הכנת תיק התיעוד תיערך בדיקה תכנונית והנדסית לפתיחת קומת הקרקע של המבנה למתן אפשרות זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע הפונה לרח' אילת. רוחב זיקת המעבר יקבע עם תכנון השימור למבנה זה.	
ד. פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.	
ה. בתא שטח 501 בשטח שמחוץ למבנה לשימור תרשם זיקת הנאה לציבור. הפיתוח בשטח זה יהיה באחריות עיריית ת"א, כך שיתקיים רצף תיפקודי ועיצובי בינו לבין השצ"פ הצמוד (תא שטח 304).	
ו. חניה וגישה לרכב תפעול לתא שטח 501 תתאפשר במסגרת החניון הציבורי בתא שטח 401.	
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
שטחים פתוחים אשר ישמשו את צרכי השימוש הציבורי המבונה בתא שטח 601, דוגמת חצר וגינה לגן ילדים.	
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
תתאפשר סגירת שטח זה לציבור, כך שישמש רק את משתמשי השימוש הציבורי המבונה בתא שטח 601.	
4.7	כבר עירונית
4.7.1	שימושים
פיתוח כיכר עירונית הכוללת רמפת גישה לחניה תת קרקעית, בתת הקרקע יותר שימוש לחניון ציבורי תת-קרקעי בן עד 6 מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה. לא יותר בינוי על קרקעי בייעוד זה למעט מבנה לגישה ממפלס הקרקע למפלסי החניון, למילוט משטח החניון, וכל הדרוש לתפעולו, ושירותים ציבוריים (סניטריים). במבנה זה יותר בנוסף שימוש מסחרי מצומצם (קיוסק בשטח עיקרי של עד 12 מ"ר). סה"כ הבניה בתא שטח זה לא תעלה על 5% משטח המגרש. בייעוד זה יותר מעבר לרכב שירות וחירום גם במפלס הקרקע.	

4.7	ככר עירונית
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יקבעו כמוגדר בסעיף 6.1
ב	חניה מרתף עד 6 קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית ע 1. החניונים יאווררו באמצעות אוורור מאולץ. קווי בניין לקומות מרתף - 0. בחניון הציבורי יוקצו כ- 150 מקומות חניה לכלי רכב וכן חניות לאופנועים ולאופניים, ובנוסף יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התכנית, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. מספר קומות החניה יהיה לפי מספר מקומות החניה שידרשו כאמור, ולא יותר משישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניון. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הפרטי בתאי שטח 601, 101, לבין החניון הציבורי בתא שטח 401, על אף ששני החניונים חולקים כניסה משותפת. תקרת המרתף העליונה תתוכנן כך שיתאפשרו בתי גידול לעצים בהתאם להנחיות הפיתוח הסביבתי, עומק בית הגידול לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בית הגידול לכל עץ לא יפחת מ- 25 קו"ב; בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים. אוורור ושחרור עשן מהמרתפים יהיו בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי (ראה פרק 1.6) ובכל מקרה לא יתאפשר לשטחים הציבוריים הפתוחים.
ג	זיקת הנאה בתא שטח 401 במפלס הקרקע ישמר מעבר פנוי בדופן המזרחית (הצמודה לחלקה הגובלת ממזרח) ברוחב של 4 מטר להולכי רגל. המעבר יהיה רצוף ומותאם למפלסי המבנה בחלקה הגובלת כאמור. תותר זיקת הנאה לשימוש ברמפת החניה למעבר כלי רכב לתא שטח 601 ו-101. זיקת מעבר לרכבי חירום ותחזוקה במפלס הקרקע בייעוד זה. קווי בניין למבנה המסחר והגישה לחניון במפלסי העל קרקע: צפון (תא שטח 601) - 8 מ' מזרח (חלקה גובלת) - 13 דרום (הרבי מבכרך) - 0 מערב (תא שטח 301) - 0 במפלסי תת הקרקע: 0

5

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטחי מגרש (מ"ר)	מיקום בניין / מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	4	7	32	80	837	5159	(4) 1974		617	101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
0	0	0	0	4	1		80	368	4954	(8) 4878	(1) 53	1347	401	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
0	0	0	0	(9) 2	(9)		50	117	750	0	710	639	501	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(5) 0	(5)	(5) 0	4	24	90	80	837	5159	(4) 1974	(7) 2880		101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	4	24	90	80	1202	42945	(4) 11430	695	3572	601	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	20	180								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90								101	מגורים מסחר הקובעת הכלל	מגורים מסחר הקובעת הכלל
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	24	90										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות - עד 10% באישור מהנדס העיר.
- (2) מתוכם לא פחות מ-800 מ"ר מסחר בקומת הקרקע. ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות..
- (3) מצללות לשימושים הציבוריים בתא שטח 601 ו-801 - נוסף על הזכויות המצוינות בטבלה זו..
- (4) זכויות הבניה במרתפים כפופות לתכנית ע.1.
- (5) לפי תשריט.
- (6) לפי תשריט. תותר הבלטות מרפסות החל ממרחק של 20 מ' מערבית לקצה הקיר המשותף עם הבניין הסמוך.
- (7) שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות דיור וחזרי המלון, בהיקף של 12 מ"ר ליחיד/חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יחווה סטיה ניכרת..
- (8) עד 6 מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (9) ראה סעיף 4.5 לעיל.

ייעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יחיד מספר	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת (מטר)
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	801		גודל מגרש כללי 274	877 (4) 877	320	80			4	0	0	0	0	0	מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת (מטר)
				גודל מגרש עיקרי	שרות שירות	סה"כ שטחי בניה 877												
				מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת													



6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

1. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי טרם הגשת הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תפרט את השלבים ואופן המימוש של כל תא שטח בתכנית זו ואת סדר הוצאת היתרי הבניה בהתאם לשלבי המימוש שנקבעו בסעיף 7.1 ובהתאם למידת התלות של כל תא שטח בתא שטח אחר.
3. תכנית העיצוב תיקבע את הבינוי הסופי לתא שטח 601.
4. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע את השימושים המוצעים לשטחים הבנויים הציבוריים בתא שטח 601 ואופן שילובם בתכנון המוצע. לרבות, תיאום מלא של התכנון עם המחלקה הרלוונטית, כולל, במקרה של שימוש לגן ילדים, קביעת מיקום חצרות גני הילדים בהתאם למיקום השימושים הציבוריים בקומות באם ידרש.
5. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע הנחיות ביחס לקירוי חצרות סביב הבניין לרבות חצרות גני הילדים לשם הגנה מחפצים נופלים.
6. במסגרת הכנת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יערך תיאום תשתיות לכל שטח התכנית.
7. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע הוראות מחייבות לעניין:
 - א. העמדת המבנים פריסות ושימושים השונים לרבות שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב.
 - ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, הסדרי העלאה והורדת נוסעים, רכב חירום, רחבות כיבוי אש ונגישות אליהן, שירות לרכב תפעולי כגון חשמל, גז וכיבוי, מעברים תת קרקעיים בין החניונים, תשתיות. מתקנים הנדסיים (לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום), חדר טרנספורמציה, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס בעיר או מי מטעמו.
 - ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים. יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב.
 - ד. בחינת מפלס הקרקע והצורך בהגבהתו בתחום הכיכר העירונית ובתחום השצ"פ.
 - ה. סימון זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית ובכללן קביעת מעבר בקומת הקרקע של תא שטח 601, שיקשר בין הכיכר העירונית שבדרום מערב התכנית לבין הכיכר הציבורית בפינת הרחובות אילת אליפלט. תכנית העיצוב תקבע גם את שעות פעילותו של מעבר זה.
 - ו. פתרונות עקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.
 - ז. המלצות למיתון רוחות של יועץ הסביבה יבואו לידי ביטוי מפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.
 - ח. תיק תיעוד למבנה השימור בתא שטח 501 יוכן ויאושר טרם אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, בתכנית הפיתוח יקבעו הוראות לזיקת מעבר הציבור בתחום חלק המבנה לשימור לטובת הרחבת המדרכה הציבורית הפונה לרח' אילת.
 8. חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו במבנים תת"ק.
 9. באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות בתת"ק, בתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגני"ס להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בנייה כתוצאה משנאים.

אדריכלות**6.1**

10. לאורך רחוב אליפלט תינטע שדירת עצים כפולה ולאורך הרחובות הרבי מבכרך ואילת יינטעו שדירות עצים של שורה אחת בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני", במרחקים יוצרי צל רציף, ובתי גידול ע"פ המסמך האמור. נטיעות אלה ילוו את הרצועות להליכה ושבילי האופניים וימשכו ברצף ככל הניתן כדי לאפשר צל איכותי ורציף וכן הפחתת המפגעים הפיזיים הקיימים עבור הולכי רגל לאורך רחוב עירוני.

איכות הסביבה**6.2**

תנאי להיתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה:
א. רעש ואקוסטיקה: תומצא חוות דעת אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות ולמיגון דירתי אשר יעוגנו בהיתרי הבנייה.
ב. איכות אוויר: - אוורור החניונים:

1) פתחי הפליטה של החניונים יהיו מעל גגות המבנים. לא תאושר פליטת אוויר מזוהם באזור רמפת הכניסה והיציאה של החניון התת קרקעי. (זאת בגלל הסמיכות למבנה הציבורי ולחצר הצמודה לו).

2) אוורור ומנדוף: כל מבנה שיכלול שטח מסחריים יתוכנן עם פיר מרכזי מקומת המסחר. ארובות גנרטורים יתוכננו הרחק מחלונות, מהמבנה הציבורי והחצר הצמודה לו, מעוברים ושבים וכד'.

ג. בקשה להיתר בניה חייבת באישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב. קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה מותנית בהכנת סקר היסטורי ודיגום מוודא, הכנת תכנית לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע, ביצוע הבדיקות וניתוחן. אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א ותנאיו יעוגנו בהיתר הבנייה.

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת סקר גז קרקע. ככל שלא יבוצע הסקר או ככל שיבוצע וממצאיו יצביעו על הצורך במיגון, תהיה חובה למגן את קומות המרתף ואת קומות הקרקע מפני גזי קרקע, לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.

ה. תכניות איטום נגד חדירת גזי קרקע יאושרו ברשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. ו. חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יאושרו ע"י רשות המים.

ז. פסולת בניין תופנה לאתר מאושר ע"י הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א. הריסה מעל 2000 מ"ר תפונה לאתר גריסה ומחזור.

ח. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א.

י. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו במהלך העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שנקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכו'.

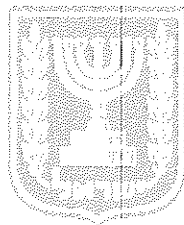
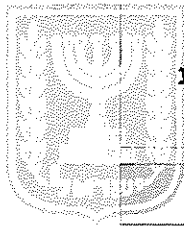
יא. באם יקבע מוסד חינוכי במסגרת השימוש הציבורי, חדרי טרנספורמציה יוקמו בהתאם להנחיות משרד החינוך.

יב. טיפול בעודפי עפר:

1) עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

2) פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף שלעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

3) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתיאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.



6.2

איכות הסביבה

4) אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.

5) שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.

6) משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

6.3

הריסות ופינויים

סימון בתשריט : מבנה להריסה 2

1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.

2. תנאי להוצאת היתר הריסה : מדידה ומיפוי של כל האלמנטים העשויים אסבסט בתוך ומחוץ למבנים, במידה וקיימים. הטיפול באסבסט ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. פינוי אסבסט : עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה ובהתאם להוראות הדין לרבות החוק למניעת מפגע אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

4. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע.

5. הטיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לתקנה 16 (ג)

לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

6. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

7. ניתן יהיה לנקוט פעולות הדרושות לשם תחזוקת המבנים ושיפוצן לרבות מתן שיקול דעת לשימושים חורגים לתקופה מוגבלת וזאת עד להריסת המבנים מכורח תכנית זו.

8. בשטח הפרויקט ממוקמת כיום תחנת טרנספורמציה של חברת חשמל, המזינה צרכנים בתוך ומחוץ לשטח גבולות הפרויקט. יש לבצע תיאום מול חברת חשמל לפירוק תחנה זו, והעתקתה למיקום אחר בתחום התוכנית. מוצע כי תחנת הטרפו שתוקם בשטח תת קרקעי בתחום

התוכנית תכלול שימושים של התחנה הקיימת וכן שימושים שיזינו את המבנים החדשים המוצעים בתוכנית. יש לבצע את תחנת הטרפו החדשה לפני ניתוק תחנת הטרפו הקיימת.

6.4

בניה ירוקה

1. כל המבנים החדשים בתחום התכנית יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה (תקן ישראלי 5281) ובהנחיות המפורטות בקובץ ההנחיות של עיריית ת"א.

לרבות : שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור טבעי וכד').

מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

2. שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים, עפ"י מדיניות הועדה, בתקן בניה ירוקה חובה שיעשה שימוש חוזר במי מזגנים עבור השקיית השטחים המגוננים, לצורך כך תבוצע הערכת מי עיבוי מזגנים

וכמויות נדרשות להשקיה בשלב תכנית העיצוב. האדריכלי והפיתוח הסביבתי.

6.5

חלוקה / או רישום

א. כל תחום התכנית כלול בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. ההקצאה תיעשה לחלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת, וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים

תיעשה בין הבעלים לבין עצמם.

ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים יבוצע בלשכת רישום המקרקעין על פי לוח

6.5

חלוקה ו/או רישום

ההקצאות המצורף למסמכי תכנית זו, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק, והרישום ייעשה לפי סעיף 125 לחוק.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו בהתאם להוראות החלוקה החדשה, על פי דין.

ד. לצורך רישום בית משותף, יירשמו מבנה הציבור/שטחי הציבור הבנויים בתחום תא שטח 601 ותא שטח 401, לרבות החניון הציבורי, על שם עיריית תל אביב בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר, הכל בהתאם לדין.

6.6

חניה

חניה ומרתפים: לתאי שטח 101, 401, 601 יהיה חניון משותף ותרשם זיקת הנאה למעבר בין תאי השטח הללו בתת הקרקע בכל מפלסי החניה. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601) במסגרת היתר הבניה למרתף יובטח חיבור בתת הקרקע בכל מפלסי המרתף בין תאי השטח 601 ו-101.

כניסה לחניון תהיה מרחוב הרבי מבכרך ברמפה המשותפת לחניון הציבורי ולחניון הפרטי שמצפון לו וממזרח לו בתחום הכיכר העירונית.

איוורור החניון יהיה איוורור מאולץ. פתחי האיוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים, ראה עוד בסעיף 6.2, הוראות לאיכות הסביבה.

לא תהיה רחבת פריקה וטעינה ופינוי אשפה בתחום החניה שבתא שטח 401. פריקה וטעינה, פינוי אשפה, גישה לרכב תפעולי, תחזוקת תשתיות וחירום וכד', יוסדרו בגבולות תא שטח 601 וישמשו גם את תאי שטח 101 ו-501.

קוי בניין למרתפים בכל תאי השטח - 0

תכנית בניה למרתפים עפ"י הוראות תכנית ע'1.

תקן החניה לכל כלי הרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מרבי, למעט לאופניים עבורם התקן יהיה מינימלי. המבנה לשימור פטור מתקן חניה.

6.7

שימור

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

א. למבנה בית באר וסביבתו יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו. תיק התיעוד יכלול המלצות לשימור מבנה בית הבאר וסביבתו והחומה ההיסטורית.

ב. לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם סטיות חלקיות מהוראות תכנית זו לגבי האזור האמור לעניין קווי בניה, גובה המבנה, תכנית וכיו"ב בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.

ג. במידה ובמהלך העבודות בתחום התכנית יתגלו חלקי מבנים או חלקי הבריכה ומערכת המים ו/או מידע ופרטים היסטוריים, יתואם שילובם בתכנית הפיתוח והעיצוב הכללית ויעודכן תיק התיעוד בהתאם.

ד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנה לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר במגבלות הוראות הבניה של האזור בו מצוי המבנה. ה. במסגרת תיק השימור יתוכנן מעבר קדמי (צפוני) בקומת הקמרונות דרך המבנה הקיים, זאת במטרה לאפשר רציפות המדרכה ומעבר הולכי רגל בגדה הדרומית של רחוב אילת. התכנון יתבסס על בחינה אדריכלית והנדסית לאישור מחלקת שימור.

פיתוח תשתית**6.8**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתחום התכנית, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע בתיאום עם הרשות המקומית.
- ג. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור, ובתנאי שלא על חשבון שטח מרתפים. מעבר תשתיות אלו יעשו תוך שמירה על בטי גידול לעצים בנפח של 25 קוב לעץ ובעומק שתילה שלא יפחת מ-1.50 מ'. בטי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.9**

1. הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א/4/נמל תעופה בן גוריון:
- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה בכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
2. הנחיות צה"ל:
- א. נדרש סימון מבנים בסימון לילה לפי תקן ישראלי 5139.
- ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר (150 מ' מעפ"ש) לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת; עגורן יסומן לפי תקן ישראלי 5139.
- ג. שבועיים לפני תחילת עבודות הבנייה תשלח הודעת הקמה בהתאם לפרטים הרשומים באישור צה"ל לתכנית מיום 9.5.2016.

תנאים למתן היתרי בניה**6.10**

- הוצאת היתרי בנייה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:
- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- ב. הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והצגת התחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
- ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור
- ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט
- ה. הבטחת רישום והקמת השטחים הציבוריים שבתא שטח 601, ברמת המעטפת בלבד.
- ו. הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי
- ז. - אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א על פינני קרקע מזהמת וביצוע דיגום מוודא, (לא כולל היתר הריסה).
- ח. אישור הבקשה להיתר על ידי רשות המים בהקשר לחקירת מי תהום אם תידרש ולשפילת מי תהום ויעד השפילה המאושר.
- ט. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ומדיניות העירייה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישור ע"י מהנדס העיר או מי

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

מטעמו.

י. הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה בית הבאר וסביבתו בתא שטח 501 כתנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

יא. עמידה בשלבי הביצוע והמטלות המפורטות בסעיף 7.1

יב. אישור רשות התעופה האזרחית.

יג. המרחק בין תחנת הדלק לבין השימושים הרגישים ימדד על פי הוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה, אולם המרחק ימדד ממיקומם המדויק של השימושים הרגישים (מגורים, מלונאות ומוסדות ציבור) ולא מקו המגרש, בהקלה של 10% מהמרחקים המינימליים.

יד. תיאום תכנון מפורט עם מנהל החינוך - (במקרה בו ייעוד השימוש הציבורי למוסד חינוכי) ו/או עם המחלקה הרלוונטית בעירייה.

טו. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

טז. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

יז. תנאי להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי:

- עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.

- לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות; כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.

- לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.

- שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכדו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.

- תקבע כניסה נפרדת לשימוש המלונאי.

- עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא בניה ירוקה, התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

- אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בתשריט.

ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים שבתחום התוכנית.

ג. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים.

ד. ביצוע שימור בית הבאר ופיתוח השטח הסובב אותו כחלק מפיתוח השטחים הפתוחים בתכנית.

ה. ביצוע לפי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשות המוסמכת.

6.12

הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1969.

6.13

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד ממגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.14

ניהול מי נגר

2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז בעירייה.
3. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

6.15

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו, וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.
2. תבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית.
3. על תאי השטח בהם מסומנים העצי הבוגרים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה, כתוצאה מחפירה או שינוי פני הקרקע, בעצים המסומנים לשימור, תוך הקפדת יתר ביחס לעצי שקמים, אלון התבור ואקליפטוס המקור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

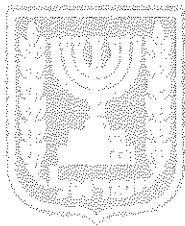
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טרם הגשת בקשה להיתר תאושר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית.	הגשת תיק תיעוד מפורט ליחידת השימור של עיריית ת"א-יפו, ובחינה הנדסית של המבנה לשימור בתא שטח 501. קביעת הוראות לפתיחת החזית הצפונית של המבנה לשימור למעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, התאמת המבנה לשימור לרבות הריסה נדרשת וחיזוק המבנה לשם הרחבת המדרכה ברח' אילת. ליצירת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל.
2	בקשה להיתר בניה לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401	מימוש וביצוע בפועל של שני תאי השטח בפעימה אחת.
3	היתר בניה למבנה בתא שטח 101. יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501.	יוגש תכנון עקרוני לתא שטח 101 להבטחת הנגישות ופיתרון החניה בתא שטח 101
4	מתן טופס 4 למבנים בתא שטח 601.	הגשת תכנון מפורט לשימור בית הקשתות והבאר ההיסטורית בתא שטח 501 לרבות בחינה ותכנון של פתיחת מעבר להולכי רגל בתחום המבנה הפונה לרח' אילת.
5	הוראות מעבר	מתן טופס 4 בתא שטח 401 (כיצר עירונית) ו- 301 (שצ"פ) ובתאי שטח 201, 704, 203 שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
6	הערה	לפי תוכנית זו, יותרו עד שנתיים מיום מתן תוקף לתוכנית, ושנתיים נוספות באישור הועדה המקומית, בתנאי שהשימוש לא מהווה מטרד. אין בסעיפים 2-5 לעיל קביעה לגבי סדר הוצאת היתרי הבנייה / טפסי 4 בין תאי שטח 601 ו-401 לבין תאי שטח 101 ו-501.
7.2	מימוש התכנית	תכנית מספר

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנה



15 מאי, 2018
מספרנו: 2440-600-037

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0137190
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.4.18 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים
לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190)
צומת הרחובות אילת ואליפלט בת"א

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הננו מגישים בזאת טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

התכנית המפורטת מאפשרת שתי חלופות של בינוי בתוך יצירת בניה מרקמית של מגורים ותעסוקה. כמו כן, יוצרת התכנית מגרשים לשצ"פ, שב"צ ומגרש למסחר בתחומו בנין לשימור.
מסמך זה מהווה טבלת הקצאה ואיזון לחלקות ולחלקי החלקות המוגדרות בתחום הקו הכחול של התכנית בהתאם למסמכי התכנית וכן בהתאם למדידה שנערכה ע"י איחוד מודדים בע"מ.

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון - התאריך המצוין ע"ג מסמך זה.

3. ביקור במקום

נערך בתאריכים שונים לרבות 10.05.17.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
שם התכנית 507-0137190 תא/4236 אילת - אליפלט
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך 31/01/2018 פרוטוקול 18-0002 החלטה 4
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 23/04/2018 ישיבה מס' 1284
מנהל האגף אורלי אראל
מהנדס העיר עידו גבולי, אדרי
דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה
תאריך 8/8/18

4. פרטי המקרקעין הנכללים בתחום התכנית:

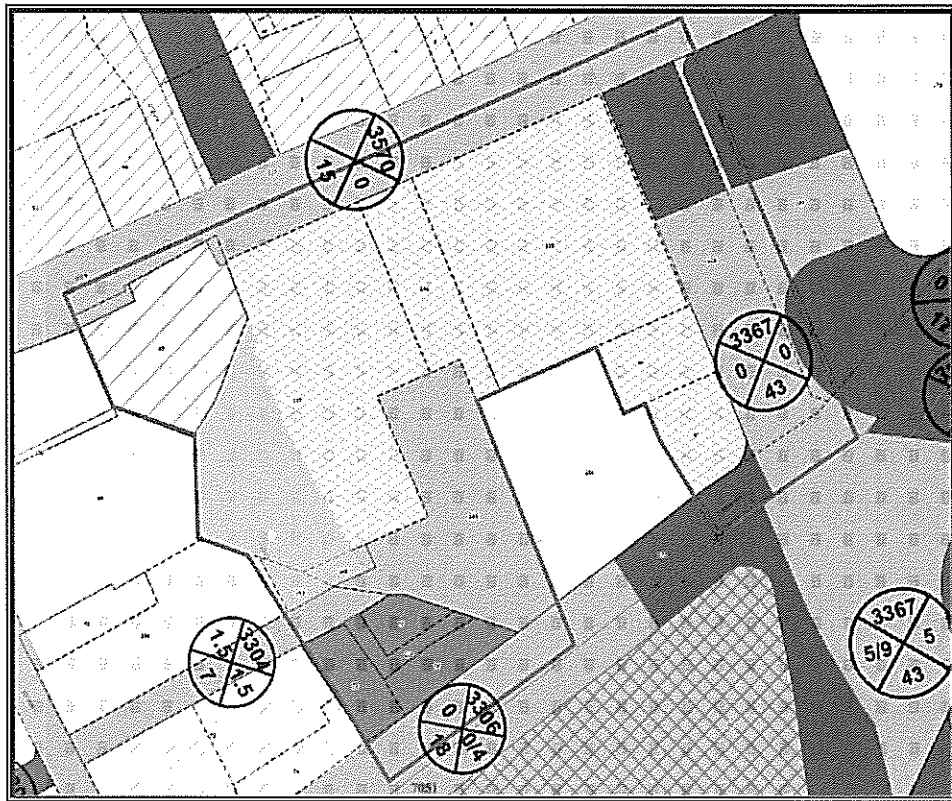
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח במ"ר כלול בחלוקה חדשה
7016	75	226	226
	76	216	216
	77	116	116
	80	867	867
	87	311	311
	89	314	314
	115	586	225
	117	6,940	812
	118	1,256	367
	134	23	23
	135	2,523	2523
	145	60	60
	146	494	494
	148	1,205	1,205
	151	71	71
	155	1,987	1,987
	172	7,137	343
		סה"כ	10,160

5. תאור המקרקעין הנכללים בתחום הקו הכחול של התכנית

מתחם הקרקע הנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת הינו בשטח של 10,160 מ"ר.

המתחם בלתי רגולרי, פונה בחזית צפונית לרח' אילת בחזית מזרחית לרחוב אליפלט ובחזית דרומית לרחוב הרבי מבכרך ולפרויקט מגורים "אמריקן קולוני".

בחזית לרחוב אילת שלושה מבנים: שני מבנים המשמשים למסחר, משרדים, מלאכה ושימושים נוספים, בני 4 קומות כל אחד וכן מבנה נוסף דו-קומתי המיועד לשימור ומשמש למסחר. יתר שטח התכנית מהווה קרקע ריקה בלתי מבונה.

להלן תשריט החלקות בתחום התכנית:

בסביבה פיתוח מלא ושימושים של מסחר, משרדים, מגורים ומלאכה.

מתחם הקרקע הכלול בתחום התכנית, גובל מצפון מזרח בשכונת "אמריקן-קולוני".

המבנים ותיקים ונבנו לפני עשרות שנים, אולם במצב תחזוקתי ופיזי משביע רצון, חלקים רבים מהם שופצו והותאמו לשימושים של הדרכה, משרדים ומלאכה עדינה, מתפקדים

כמבנים לאחסנה, מלאכה, משרדים, אולמות לפעילות חברתית ועוד. במבנים מעלית וגרמי מדרגות ומסדרונות המובילים לחדרים השונים וכן חצר פנימית המשמשת לפריקה, טעינה

וכו'.

להלן פירוט שטחי הבניה בתחום החלקות עפ"י תשריט מודד:

בהתאם לתשריט מדידה מיום 23.3.2014 (שנערך ע"י איחוד מודדים בע"מ), להלן פירוט שטחי הבניה הקיימים בבית אילת 20 ובית אילת 22.

רח' אילת 20 (חלקה 135)

סה"כ שטח בנוי כולל כ- 5,057 מ"ר עלפי הפרוט הבא:

תל אביב
רחוב אילת 20
חינוכי נטחים
קנה מידה : 1: 250

חינוכי נטחים

שטח במ"ר	תאור הנטח
1083.26	מרתף
69.95	גלריה
69.95	גלריה
1104.80	קומת קרקע
11.20	צריף
1183.17	קומה ראשונה
752.22	קומה שניה
752.22	קומה שלישית
30.55	קומה גג
5057.32	סכ"ה

רחוב אילת 22 (חלקות 155 ו-134):

סה"כ שטח כולל כ- 6,115 מ"ר עלפי הפרוט הבא:

תל אביב
רחוב אילת 22
חישובי נסמכים
קנה מידה : 250 : 1

חישוב נסמכים

תאור הנסמך	נמסח במ"ר
מרתף	963.53
פרוזדור	125.36
קומת קרקע	1214.33
צריף	98.05
קומה ראשונה	1358.73
קומה שנייה	1358.73
קומה שלישית	995.90
סכ"ה	6114.63

רחוב אילת 16 (עלפי תשריט מיום 4.12.2003 שנערך ע"י אבישי אילנה)

שטח ק"ק: 271 מ"ר

שטח קומה א': 252 מ"ר.

6. מצב תכנוני

6.1. מצב תכנוני קודם

המצב התכנוני הקודם איננו אחיד וקיימת שונות ביעוד הנכסים ב"מצב תכנוני נכנס".
כלל החלקות נכללות בתכנית תא/2498 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4832.
מיום 14.12.99.

להלן פירוט יעודים ושטחי הבניה של החלקות השונות במצב תכנוני נכנס:
מגרשי בניה:

חלקות	יעוד ומגרש	זכויות בניה ובינוי ושימושים
87 חלק ו-89	מגרש בניה: 17 בשטח: 625 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה: 220% שטח עיקרי מתוך שטח המגרש. 20% מהשטח העיקרי לשטחי שרות עיליים. בינוי – 5 קומות כולל ק. קרקע. שימושים מותרים – מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.
155, 134	מגרש בניה: 16 בשטח: 2,010 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה: 220% שטח עיקרי מתוך שטח המגרש. 20% מהשטח העיקרי לשטחי שרות עיליים. בינוי – 5 קומות כולל ק. קרקע. שימושים מותרים – מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.
146	מגרש בניה: 15 בשטח: 494 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה המרביות 1,100 מ"ר שטח עיקרי, שטחי השירות העיליים 20% מהשטחים העיליים. קווי בניין כמפורט בתשריט, מספר קומות – 5 (כולל ק. קרקע).
80 (חלק)	מגרש בניה: 12 שטח המגרש: 823 מ"ר יעוד – מגרש מיוחד מבנה לשימור	זכויות הבניה שטח עיקרי: 580 מ"ר מעל הקרקע. שטח שרות עילי: 40 מ"ר מספר קומות: 2. בנוסף, ניתן לבנות בעליית הגג. שטח עליית הגג עד 50% משטח קומה שמתחתיה. שימושים: מוסדות חינוך או מוזיאון לתולדות המושבה האמריקאית – סה"כ 710 מ"ר עיקרי. בקומות הקרקע בנוסף לאמור לעיל יותרו שימושים מסחריים, אולמות תצוגה ובתי אוכל.

זכויות בניה ובינוי ושימושים	יעוד ומגרש	חלקות
זכויות הבניה: 220% משטח חלקה 135. במבנים קיימים תהא הועדה רשאית להתיר המשך שימושי מלאכה, תעשייה, תצוגה, מסחר ובידור.	שטח רשום של חלקה 135 : 2,523 מ"ר שטח החלקה בניכוי שטח המיועד לצורכי ציבור: 1,658 מ"ר. יעוד – מרכז עסקים ראשי (לא הוגדר מספר מגרש בניה)	135 (חלק)
	סה"כ שטח מגרשי בניה 5,610 מ"ר	

שטחים ביעוד ציבורי

יעוד	שטח במ"ר	חלקות
בנייני ציבור משמשים במועל שימוש ציבורי.	226	75
	216	76
	116	77
	118	115 (חלק)
	סה"כ 676 מ"ר	
דרכים	107	115 (חלק)
	44	80 (חלק)
	13	145 (חלק)
	367	118
	1,205	148
	343	172 (חלק)
	812	117 (חלק)
	סה"כ 2,891 מ"ר	
שצ"פ	865	135 (חלק)
	47	145 (חלק)
	71	151
	סה"כ 983 מ"ר	
	סה"כ שטח 10,160 מ"ר.	

בהתאם לסעיף 18 לתכנית, השטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנייני ציבור יופקעו /או ירשמו על שם עיריית ת"א בזמן רישום המגרשים החדשים.

להלן תשריט מתוך תב"ע ת"א/2498 המצב "התכנוני הקודם":



רישוי:

- נמצאו היתרי בניה חלקיים בלבד, בחלקם ללא תכניות מצורפות ובחלק מהתכניות ללא פרוט שטחים, להלן פירוט היתרים רלוונטיים:
- חלקה 135:

- היתר מס' 1321 מיום 9.7.64 הניתן לנכס בבית אילת 18 לפיו ניתן רישיון להקמת בנין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל בקומה התחתונה מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א' – 15 חנויות ח"ש ותא מעלית. בקומת הביניים יציעים לחנויות, משרד וח"ש ותא מעלית וביתר הקומות אולמות ח"ש ותא מעלית. להלן תצלום ההיתר:

תק"מ 30163

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל-אביב - יפו

רישיון מס' 1321

ניתן בואת ל. חלקה 129 בגוש 7016 בע"פ לוליאן בע"פ חלקות 132 ו-133 בגוש 7016 רשיון לבנין בית בן 3 קומות קומה ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה התחתונה - מקלט, 2 אולמות ותא מעלית ובקומה א' - 15 חנויות ח"ש ותא מעלית ובקומה ב' - 2 אולמות ח"ש ותא מעלית ובקומה ג' - אולם משרד ח"ש ותא מעלית ותא מעלית על הגג. 18 בשכונת מגרש מס' 4917 הרצופות כזה.

גוש 7016 חלקה 129, 130, 132, 133

תנאים מיוחדים: שהמקלט יבנה לפי ההקדש היטראלי

(א) שהתנאים לעיל של הקונסטרקציה תחתיה נבנתה להשגת חנינות המאפשר קניי כחומר הקניין או מריביתו ושישמשו כבנין בינוי שהתנאים ללחץ לא תחת יותר קטנה מ 84 ק"מ/סמ"ר אחרי 7 ימים ולא קטנה מ 120 ק"מ/סמ"ר אחרי 28 יום.

(ב) ובמקמי שישהסאו לבנות קירות טשאים בטובי של 22 ס"מ בלבני הליסטר שהתנאותן ללחץ לא תחתיה קטנה מ 125 ק"מ/סמ"ר או בלבני בטון שהתנאותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"מ/סמ"ר.

(ג) ובמקמי שישהסאו לבנות קירות בלתי טשאים בלבני בטון שהתנאותן ללחץ לא תחתיה קטנה מ 40 ק"מ/סמ"ר.

(ד) שהמקלט יבנה לפי התחלת הבנות.

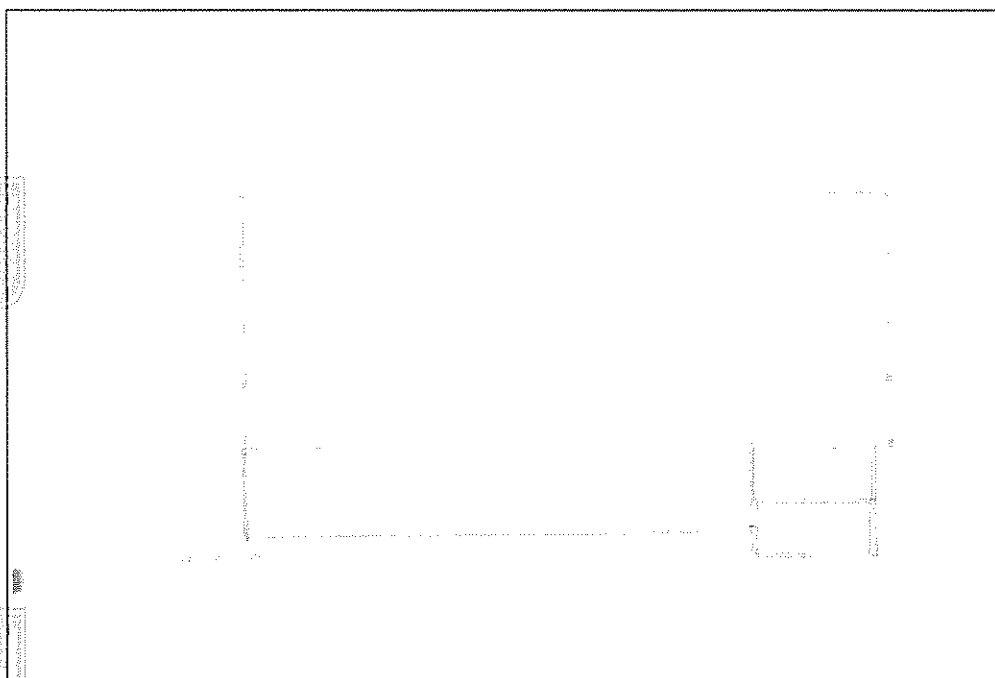
(ה) התנאים המצוינים בזה מיוחדים. פטוש חלק בלתי נזיר ברישיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 504384 + איזב הידבול

יוסב לחדש ג'מז' שנת 5764 9 17

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים

- תכנית היתר מס' 475 מיום 12.9.75, ללא שטחים. חתך הבנין המצ"ב תואם מס' קומות אשר נמדדו ע"י המודד כמפורט בעמ' 4.



קומה תחתונה

- תכנית היתר והיתר מיום 17.10.69 להקמת מחסן בק"ק בשטח 305 מ"ר.
- היתר לתוספת סככה בחצר (היתר מיום 13.5.77).
- תכנית היתר חלקית 962 (ללא מבנה נוסף בק"ק וללא קומה תחתונה המופיעה בהיתרים אחרים) לפיה נוסף אולם בקומה עליונה, נושא תאריך 6.11.72 – שטח המבנה כ- 2,729 מ"ר.

- נציין כי שטח לרישוי כולל קומה תחתונה והמבנה הנוסף בק"ק כ- 4,200 מ"ר (לרישוי!) תואם השטח המיוחס לנכס במצב הנכנס בחלקה זו!

• חלקה 155:

- תכנית תחומה מיום 1.5.63 להקמת 4 קומות וק. מרתף. ללא פרוט שטחים, היקף הקומות תואם קומות עפ"י מדידה.
- לא נמצא היתר המעיד על שימוש עיקרי בקומת המרתף.

- ככלל שטחי הבניה על פי מדידה שבוצעה (ומפורטת בע"מ 4 ו 5 לעיל) תואמים בחתך הנמצא בהיתרים וכן תואמים תב"ע אשר חלה במועד בנייתם, לפיכך, הובא בחשבון כי שטחי הבניה על פי מדידה הינם השטחים התורמים לשווי המקרקעין במצב תכנוני קודם (לפי תקן 15).
- אציין כי על פי תכנית B יפו, אשר חלה במקום (במועד הבניה) זכויות הבניה היקנו אפשרויות בניה מרחיבות העולות על הבינוי בפועל.

סיכום זכויות הבניה במצב תכנוני קודם:

חלקות	מגרש	שטח עיקרי מוקנה	יעוד	שימושים
87,89	17	1,375 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
155 ו-134 (**)	16	4,422 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
146	15	1,100 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
135 י'	-	4,214 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
80	12	710 מ"ר	מגרש מיוחד	ק"ק- מסחר. קומות מעל קומת הקרקע -מוסד חינוך.

(**) מגרש בניה 16 מורכב מחלקות 155 בתחומו הבית המשותף וכן חלקה 134 (בשטח 23 מ"ר) אשר בבעלות העירייה.

כל זכויות הבניה המיוחסות למגרש זה מנוצלות בתחום חלקה 155, במסגרת הבנוי בבית המשותף.

אציין כי מלבד העובדה כי חלקה 23 איננה תורמת זכויות בניה, תרומת חלקה 23 אשר רוחבה כ- 0.5 ואורכה 46 מ' זניחה לחלוטין עד לא קיימת גם בהיבט הפונקציונלי כחצר, לפיכך, שוויה זניח לחלוטין.

(*) עפ"י הוראות התב"ע, ניתן להמשיך את השימוש במבנים קיימים, בתכליות עפ"י המוגדר ביעוד מע"ר, היות והתב"ע מייעדת כדונם משטח החלקה לצרכי ציבור באופן שזכויות הבניה המוצעות קטנות ביחס לזכויות הבניה עפ"י הבנוי בפועל, הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה המיוחסות לחלקה 135 הינן עפ"י הבנוי בפועל, כאשר השטח העיקרי מהווה 4,214 מ"ר עלפי התחשיב הבא:

השטח הבנוי הכולל הינו – 5,057 מ"ר.
השטח העיקרי המיוחס – 4,214 מ"ר $= 5,057 / 1.2$ מ"ר. (בהתייחס לשטח השירות המרבי המותר).

- על פי תכנית B יפו זכויות הבניה הקנו אפשרויות בניה מרחיבות העולות על הבנוי בפועל.
- נציין כי הקומה התחתונה בבניין איננה מוגדרת כקומת מרתף, הקומה איננה מתפקדת ככזאת היות וקיימת גישה לקומה ברכב וברגל מכיוון דרום. הקומה מעליה בהיתר מכונה קומה א'.

השימושים המותרים לקומה זו זהים לשימושים בקומות העליונות.
לקומה גובה העולה על זה של הקומות הטיפוסיות.

לפיכך, נמצא למעלה מכל ספק כי שטחי הקומה הינם שטחים לרישוי (עיקרי – בימנו).

- ביחס למבנה בחלקות 134 ו-135, לא נמצא היתר בניה המעיד על שימוש עיקרי בקומות המרתף.

6.2. מצב תכנוני מוצע

להלן פירוט המצב התכנוני המוצע-תכנית בנין עיר תא/4236 (507-0137190):

מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ושינוי יעוד לשימושים מגוונים של מסחר, מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.

עפ"י התכנית שלוש מגרשים לבניה המיועדים להקצאה בין הבעלים וכן מגרש לבנייני ציבור ולשצ"פ.

להלן פרוט המגרשים והוראות הבניה בתחום התכנית:

מס' תא שטח	יעוד	שטח המגרש	תכליות ושימושים	זכויות הבניה
601	מגורים מסחר ותעסוקה	3,845 מ"ר	מגורים ב-2 חלופות בינוי, 2 מבני מגורים או מגדל מגורים יחיד מעל מבנה מרקמי בן 8 קומות הכולל שימושי מסחר ותעסוקה.	שטח עיקרי מגורים: 18,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה: 5,896 מ"ר סה"כ עיקרי: 23,896 מ"ר כמו כן 12 מ"ר למרפסת לדירה בהתאם למספר הדירות. בנוסף 300 מ"ר עיקרי מבנה ציבור, שיבנה ויימסר לרשות המקומית.
101	מגורים מסחר ותעסוקה	617 מ"ר	מגורים וקומת קרקע מסחרית	שטח עיקרי למגורים ומסחר: 2,450 מ"ר (450 למסחר). כמו כן 12 מ"ר למרפסת לדירה בהתאם למספר הדירות. בינוי – 8 קומות.
501	בניין לשימור - מסחר	639 מ"ר	יעוד ק"ק וקומה א – מסחר (בתי אוכל וחנויות) כמו כן יותר שימושים בעלי אופי ציבורי סחיר	710 מ"ר עיקרי. 580 מ"ר ב- 2 קומות וכן 130 מ"ר בעליית הגג.
401	כיכר עירונית	1,347 מ"ר	חניון תת קרקעי ומעליו גן ציבורי ומבנה עילי בשטח מינימלי, לצורך נגישות.	
301	שצ"פ	1,611 מ"ר	גן ציבורי	
302		30 מ"ר		
303		138 מ"ר		
304		199 מ"ר		
701	דרכים	1,323 מ"ר		
702	מאושרות	18 מ"ר		
703		242 מ"ר		
704		51 מ"ר		
202	דרך מוצעת	100 מ"ר		
	סה"כ	10,160 מ"ר		

הוראות נוספות:

- (*) יותרו שטחי מרתפים – 4 מפלסים ב- 100% תכנית כל אחד.
- (*) מפלס קומת הקרקע יהיה בשימוש מסחרי בלבד.
- (*) בתחום שטח לשב"צ יבנה חניון ציבורי של כ-150 מקומות חניה.
- (*) חלק מתנאי האיכלוס מחייבים השלמת החניון הציבורי הנ"ל, הקמת גן ילדים בשטח 300 מ"ר עם חצר צמודה וכן פיתוח השב"צ בפני הקרקע של השב"צ.

תנאים שלבי ביצוע:

- (*) בקשה להיתר לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401.
- (*) היתר בניה למבנה בתא שטח 101 יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501.
- הבניה במגרש 601 איננה תלוי במגרש 101 ובכל מגרש ניתן לבנות באופן עצמאי.

תא שטח 501 – שינוי בשטח הבנוי:

בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.5.2) עולה כי לבניין בחלקה 80 יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

זיקת מעבר להולכי רגל – תותר זיקת מעבר במפלס הקרקע בתא שטח 501 באופן נגיש, נהיר והמשכי להולכי הרגל דרך תא שטח זה אל תאי שטח גובלים עמו. בשלב הכנת תיק התעוד תערך בדיקה תכנונית והנדסית לפתיחת קומת הקרקע של המבנה למתן אפשרות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע הפונה לרחוב אילת, **רוחב זיקת המעבר יקבע עם תכנון השימור למבנה זה.**

כל שטח ק"ק של המבנה בתחום המדרכה - הינו כ- 95 מ"ר במדידה מתשריט. קיימת אי ודאות בעניין הריסת חלקים משטח זה למטרת זיקת הנאה למעבר ציבורי, יתרה מכך תשריט מצב תכנוני חדש מותיר המבנה על כנו. המבנה במצב ירוד, מיועד לשימור, וכזוה תרומת המבנה המיוחסת לו נמוכה, עוד ברור כי גם על פי מצב תכנוני קודם נמצא הבניין כחשוב ומיועד לשימור ללא כל כוונה להרחיב את רוחב המדרכה על חשבון הריסת חלקים ממנו, לפיכך במידה ואכן תאושר הריסה כזאת ע"י גורמי השימור צפויה הריסה מינימלית. עוד ברור כי הריסת חלק מקומת הקרקע, במידה ותתבצע, לא תפגע בהיקף זכויות הבניה המיוחסות למגרש. מטעמי שמרנות, הובא בחשבון כי קיימת תרומה למבנה בגין שטחים שעלולים לההרס (כאמור קיים ספק בעניין). אומדן התרומה מביא בחשבון כי במידה והמדרכה תורחב על חשבון המבנה הרחב להריסה נאמד בכ- 2.5 מ' ובסה"כ יהרסו (במידה ויוחלט כך) 17.6 מ' X 2.5 מ' = 44 מ"ר.

לצורך תחשיב תרומת המבנים הובא מקדם בשיעור 50% המבטא את סיכויי ההריסה! דהיינו סה"כ תרומת מבנים ודאית בהיקף של 22 מ"ר.

7. מצב משפטי

להלן פירוט מצבת הזכויות בחלקות השונות הנכללות בתחום התב"ע המוצעת בהתאם לנסחי רישום מקרקעין המעודכנים ליום 6.6.17 (הנסח של חלקה 155 מוקפא לרישום, לפיכך מועד הוצאת הנסח מוקדם יותר):

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים והערות
7016	135	2,523 מ"ר	הבנין רשום בפנקס בתים משותפים ובו 46 תתי חלקות. ההקצאה מיוחסת לחלקה בשלמות.
7016	87	311 מ"ר	פ.ט.ל בלגיה ישראל נדליין והשקעות בע"מ
7016	89	314 מ"ר	פ.ט.ל בלגיה ישראל נדליין והשקעות בע"מ
7016	155	1,987 מ"ר	הבנין רשום בפנקס בתים משותפים ובו 47 תתי חלקות. ההקצאה מיוחסת לחלקה בשלמות.
7016	80	867 מ"ר	הבניין רשום בפנקס בתים משותפים. החלק ברכוש המשותף הינו כדלהלן: יצחקי יחזקיה 74/100 נפתלי שמעוני 26/100 הבניין הקיים המיועד לשימור יוקצה בהתאם לבעלות בתתי החלקות.
7016	134	23 מ"ר	עיריית ת"א
7016	146	494 מ"ר	עיריית ת"א
7016	151	71 מ"ר	עיריית ת"א
7016	115	586 מ"ר	עיריית ת"א
7016	77	116 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	76	216 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	75	226 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	148	1,205 מ"ר	עיריית ת"א
7016	145	60 מ"ר	עיריית ת"א
7016	117	6,940 מ"ר	עיריית ת"א
7016	118	1,256 מ"ר	עיריית ת"א
7016	172	7,137 מ"ר	עיריית ת"א

8. עקרונות גורמים ושיקולים

8.1. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן על פי תקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה תשס"ט - 2009).

8.2. טבלת ההקצאה נערכה על פי תקן 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין.

ההוראות המפורטות בתקן לענין הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים הינן כדלקמן:

- 8.2.1. במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, תתבצע אבחנה "בשווי מצב נכנס" בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי בנויים ובין תרומת המבנים לשווי.
 - 8.2.2. השווי היחסי (שווי הנכס ביחס לנכסים האחרים) יחושב לנכסים כבלתי בנויים, דהיינו שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס, ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית, אלא **הקצאה מוחלטת**.
- תחשיב האיזון יבוצע כדלקמן:**
- (א) יוערך ויסוכם שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות בכל התכנית.
 - (ב) תוערך תרומת המבנים לשווי החלקות.
 - (ג) תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד וחלוקה.
 - (ד) תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
 - (ה) יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים היחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.
 - (ו) להקצאה היחסית של כל בעל זכויות "שנכנס" עם מבנה, יוקצה זכויות נוספות ששוויין זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

8.2.3. בהתאם למבחן השימוש המיטבי- המבנים תורמים לשווי החלקות ועל כן נערכה הקצאת הזכויות כאמור בסעיף 8.2.2.

אומדן תרומת המבנים נערך בהתאם לערכם ביום ביצוע ההקצאה בהתאם למצבם הפיזי (היות ומדובר במבנים מסיבים ואחידים) ובהתאם למסמך ההבהרה מס' 1 לתקן 15.

ביחס לחלקה 80 שוקללה תרומת המבנה באופן חלקי רק ביחס לשטח פוטנציאלי להריסה (ראה ע"מ 12 לעיל) היות והמבנה צפוי להיוותר על כנו בשלמות.

8.2.4. בחרתי לנקוב בשווי אקווילנטי ולא בשווי אבסולוטי היות ובשל מורכבות התכנית, שילוב מבנים תורמים, מגרשים ריקים ובנין לשימור, מצאתי חלופה זו כיותר מתאימה.

8.3. נתוני לעניין שווי:

8.3.1. מגורים:

• מחירי מכירה של דירות מגורים בפרויקט אליפלס / אילת (מגדל – 14 קומות

מעל מסחר):

תאריך	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר במעוגל
29.08.16	128	4,000,000 ₪	31,000 ₪
14.07.16	128	3,120,000 ₪	25,000 ₪
01.12.16	128	5,370,000 ₪	42,000 ₪

מחיר ממוצע: 33,000 ₪ / מ"ר כולל מע"מ.

• להלן עסקאות מכר בפרויקט רביעיית פלורנטין (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	קומה	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
פרויקט רביעיית פלורנטין – פרויקט מגורים יוקרתי בשלבי אכלוס אחרונים הכולל שימושי מסחר במפלס הקרקע.	11.06.2015	1	2	50	1,640,000	32,800
	15.06.2015	5	2	50	1,720,000	34,400
	16.06.2015	6	3	91	3,100,000	34,066
	22.06.2015	5	2	51	1,720,000	3,725
	23.06.2015	1	2	50	1,730,000	34,600
	20.07.2015	2	4	90	2,800,000	31,111
	12.08.2015	7	2	51	1,650,000	32,353
	12.08.2015	5	3	67	1,935,734	28,892
	13.08.2015	5	2	50	1,750,000	35,000
	23.08.2015	9	4	147	6,000,000	40,816
	11.09.2015	6	3	75	2,630,000	35,067
	17.11.2015	6	3	75	2,600,000	34,667
	08.12.2015	8	3	75	2,580,000	34,400
	15.12.2015	8	4	100	4,450,000	44,500
	31.01.2016	3	4	100	3,400,000	34,000
	04.04.2016	9	4	130	5,560,000	42,769
	12.04.2016	8	4	130	4,700,000	36,154

• עסקאות נוספות:

תאריך	מיקום	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר
03.05.2016	"סטודיו 54" – דרך סלמה, פרויקט מגורים חדש בן 8 קומות	8	3	70	2,400,000	34,286
20.04.2016		2	2	70	2,135,000	30,500
11.04.2016		3	3	70	2,250,000	32,143
06.04.2016		6	4	128	4,000,000	31,250
21.03.2016		8	3	70	2,340,000	33,429
25.02.2016		2	3	71	2,230,000	31,408
28.01.2016		3	4	110	3,190,000	29,000
11.01.2016		2	3	70	2,170,000	31,000
01.12.2015		2	4	80	1,950,000	24,375
17.11.2015		2	2	70	1,810,000	25,857
05.11.2015	בן עטר 21 – פרויקט מגורים חדש בן 7 קומות הכולל 54 יח"ד	6	4	89	3,350,000	37,640
04.11.2015		5	3	70	2,200,000	31,429
14.10.2015		3	3	70	2,325,000	33,214
10.09.2015		1	4	80	2,268,000	28,350

שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 601 :

מחיר מכירה בממוצע: 33,000 ₪ כולל מע"מ.

עלות הקמה כוללת מ"ר עיקרי: 11,000 ₪ נוכח מורכבות הבניה ובנין גבוה.

רווח יזם בפרויקט מורכב: 20%

שווי בחילוץ: 12,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 101 :

מחיר מכירה בממוצע: 30,000 ₪ כולל מע"מ.

עלות הקמה כוללת מ"ר עיקרי: 9,000 ₪

רווח יזם בפרויקט מורכב: 18%

שווי בחילוץ במעוגל: 12,500 ₪

8.3.2. מסחר:

להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	קומה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
פלורנטין 48	29.03.2015	קרקע	26	675,000	25,962
הרצל 40	22.06.2015	קרקע	140	4,500,000	32,143
פרנקל ידידה 32	13.07.2015	קרקע	57	2,011,900	35,296
השוק 45	01.02.2016	קרקע	30	762,000	25,400
דרך סלמה 65	14.03.2016	קרקע	70	2,030,000	29,000
דרך סלמה 65	14.03.2016	קרקע	73	2,476,890	33,930

מועד עסקה	כתובת	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
06.07.2016	הכובשים 30	46	1,400,000	30,435
07.06.2016	אלנקווה 78	17	650,000	38,235
18.05.2016	שדי ירושלים 63	35	660,000	18,857
26.05.2016	שדי ירושלים 35	46	750,000	16,304
16.05.2016	דרך מנחם בגין 31	30	915,000	30,500
08.05.2016	הקונגרס 2	24	450,000	18,750
17.04.2016	רבי פנחס 4	100	3,000,000	30,000

נציין כי שטחי המסחר בפרויקט הגובל ממזרח (אביב באליפלט) נמכרו במהלך שנת 2013 תמורת 23,850,000 ₪ + מע"מ (משקף כ- 22,000 ₪ / מ"ר).

שווי מ"ר למסחר במגרשים 101 ו- 106:

מחיר מ"ר בממוצע: 25,000 ₪ - לא כולל מע"מ

רווח יזם: 20%

עלות הקמה כוללת כ- 8,000 ₪

שווי מ"ר מבונה במעוגל: 12,500 ₪

8.3.3. משרדים / תעסוקה:

- בחוות דעת שמאיות הנערכות עבור עיריית ת"א לקביעת דמי חכירה מהוונים למגרשי תעסוקה באזור יגאל אלון (200% עיקרי), נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בממוצע ל- 5,000 ₪ (כולל רכיב מסחר) ע"י השמאי דוד אנונברג נכון ל- 2.16 (ביחס לנכס בדרך השלום 9) הנכס שבנדון נחות בהשוואה לני"ל, בהתאם למיקום כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.
- בחוות דעת שנערכה ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין, למועד הקובע 24.1.2016, לצורך הערכת שווי מרכיב הקרקע לגביית דמי חכירה מהוונים, נאמד שווי זכויות להקמת פרויקט משרדים בהיקף של כ- 4,068 מ"ר אקו' ברחוב רבנו ירוחם. שווי הזכויות בנכס שבנדון נקבע לסכום שבגבולות 13,430,000 ₪, מגלם שווי של 3,300 ₪ / מ"ר מבונה אקו', כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.
- מתחם "חסן עארפה" בשטח של כ- 80 דונם, ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה וכיום משמש בעיקרו מוסכים ובתי מלאכה. עפ"י תב"ע חדשה למתחם תותר הקמת 14 מגדלים בשימושי משרדים, מסחר ומגורים בשטח כולל של כ- 270,000 מ"ר שיבנו בהיקף פארק ציבורי רחב היקף.

במתחם בוצעו מספר עסקאות מכר כדלקמן:

תאריך	חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	חלק נמכר במ"ר	סכום תמורה בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי
12.08.2015	47	אC6	4,004	25,500	100%	151,500,000	5,941 ₪
01.05.2015	50	C5	4,953	19,034	100%	81,000,000	4,256 ₪
27.04.2015	55 + 56	אC2	3,201	8,164	50%	20,000,000	4,900 ₪
02.01.2014	46 + 45	אC6 + A2	8,439	37,259	14.5%	22,480,000	4,150 ₪

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות המכר שבוצעו במתחם:

תאריך	חלקה	פנרש	שטח מנרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח ש"כ שטח עיקרי + שרת	חלק נמכר במ"ר	סכום המורה בש"ח	שטח משרדים ברוטו במ"ר	שווי למ"ר מבונה ברוטו במפתח	שווי למ"ר מסחר בש"ח (נקבל)	מבנה עיקרי משרדים בש"ח (מתייחס לשרות שנקבע למסחר)	שווי נולבו למ"ר מנרש בש"ח, טרם ניכוי מבנה עיבוד (לפי 6,000 ₪ מ"ר)	ייעוד הערות
12.08.15	47	א6 (101) א+כ מבניע (תאמק/4227)	4,004	25,500	10,200	35,700	35,700	151,500,000	34,299	4,244	11,500	5,700		המסחר - 100% יעד רק לתעסוקה (מסחר ומשרדים)
מאי - 15	50	C5	4,953	19,034	7,634	26,648	26,648	81,000,000	25,217	3,040	11,500	1,900		המסחר - 100% יעד רק לתעסוקה (מסחר ומשרדים)
27.04.15	55+56	א2 + א2 (102) + ב מבניע (תאמק/4227)	3,201	8,164	3,266	11,430	5,715	20,000,000	4,946	3,500	11,500	3,900		מסחר מנרש ותעסוקה ע"י תבע חדשה תאמק/4227) המסחר - רק 50% מהתעסוקה - 5,715 מ"ר
				7,574		7,574	7,574	82,000,000		10,827			11,500	כל מרכיב המנרש ע"י תביע תאמק/4227
02.01.14	45+46	א2 + א6	8,439	37,259	14,904	52,163	7,584	22,480,000	7,143	2,964	11,500	3,800		המסחר - כ- 34.54% לסא זכות המרה למנרש

בעיסקאות שבוצעו במהלך חודשים נובמבר ודצמבר 2015 נרכשו חלקים בלתי מסוימים בחלקות 48 ו - 51 כשניתוח סכום הרכישה מגלם שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים שבגבולות 3,500 ₪ (כ- 4,700 ₪ למ"ר עיקרי) ובהתאמה לנכס הנדון כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.

לאור האמור לעיל נקבע על ידנו שווי של 4,000 ₪ מ"ר עיקרי לתעסוקה.

8.4. שווי מצב קודם - הזכויות בחלקות כבלתי בנויות:

השווי נקבע עפ"י הערכים כדלהלן:

שווי מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה: מקדם 1.

שווי מ"ר עיקרי ביעוד למסחר ומבנה חינוך ומוזיאון: מקדם 0.88.

חלקות	מגרש	שטח קרקע	יעוד	שטח עיקרי	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	סה"כ יחסי
87.89	17	1625	מע"ר	1375	1	1.375	11.72%
134.155	16	2.010	מע"ר	4422	1	4.422	37.68%
146	15	494	מע"ר	1.100	1	1.100	9.37%
80	12	819	מיוחד	710	0.88	625	5.32%
135		1.658	מע"ר	4.214	1	4.214	35.91%
				11821		11.736	100.00%

*** תחשיב למקדם אקו' לחלקה 80.**

בנין במגרש מיוחד				בנין בן 5 קומות ביעוד מע"ר			
הפסד שטח							
קומה	מקדם	קומה	מקדם	קומה	מקדם	קומה	מקדם
ק"ק	1	ק"ק	1	ק"ק	1	ק"ק	1
1	0.4	א	0.16	1	0.4	א	0.16
2	0.4	ג	0.16	2	0.4	ג	0.16
3	0.4			3	0.4		
4	0.4			4	0.4		
סה"כ	2.6			סה"כ	2.6		
שוי מ"ר ממוצע	0.52	שוי מ"ר ממוצע	0.52	שוי מ"ר ממוצע	0.52	שוי מ"ר ממוצע	0.52
מקדם אקו של מגרש מיוחד ביחס למע"ר	0.88	מקדם אקו של מגרש מיוחד ביחס למע"ר	0.88	מקדם אקו של מגרש מיוחד ביחס למע"ר	0.88	מקדם אקו של מגרש מיוחד ביחס למע"ר	0.88

בחלקה 80 הובא בחשבון מקדם 0.9 נוכח הפסד בגין ערוב שימושים. מקדם זה נובע מהצורך לבצע הפרדה (המחייבת הקצאת שטחים לא פונקציונלים בעיקר בק"ק) בין השימוש המסחרי בקומות הקרקע ובין השימוש הציבורי בקומות מעל.

8.5. שווי חלקה 23:

החלקה איננה תורמת ז"ב. שווי רכיב הקרקע נוכח העדר הפונקציונליות מהווה 10% משווי מ"ר קרקע ובגבולות 1,000 ש"ח / מ"ר. לפיכך, שווי החלקה 23,000 ש"ח, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 4,000 ש"ח, לפיכך סה"כ שווי אקו' מיוחד לחלקה 23,000 / 4,000 = 5.75 מ"ר. סה"כ שווי יחסי של החלקה: 0.049% והינו זניח לחלוטין, הקצאה בגין חלקה זו משולבת עם חלקה נוספת בבעלות העירייה (חלקה 146).

8.6. שווי מצב קודם-תרומות המבנים:

שווי כל מ"ר בנוי במבנים בחלקה 135 ובמגרש 16 נאמד בכ- 0.32 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים(בתא שטח 101). לאור זאת להלן השווי האקוי המיוחס למחזברים בחלקות הבנויות לצורך פיצוי מוחלט:

חלקות	שטח להריסה	מקדם אקוי	הקצאה מוחלטת בגין מחזברים במונחי אקוי בתא שטח 101
135	5,057 מ"ר	כ-0.32 ¹	1,618.2 מ"ר
134,155	6,115 מ"ר	כ-0.32 ¹	1,956.8 מ"ר
80	22 מ"ר	כ-0.16	3.5 מ"ר
סה"כ במעוגל עבור חלקה 135 ומגרש 16 - 3,575 מ"ר. מקבלים הקצאה במגרש 601. עבור חלקה 80 - 3.5 מ"ר - ההקצאה במגרש 101.			

8.7. שווי מצב תכנוני מוצע

לצורך אומדן שווי המגרשים במצב תכנוני מוצע, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- (*) במצב תכנוני מוצע 3 מגרשים להקצאה בין הבעלים.
- (*) מגרש ביעוד מגורים ג' (מסחר ומגורים).
- (*) מגרש ביעוד משולב תעסוקה, מסחר ומגורים.
- (*) מגרש ביעוד מיוחד למסחר עם בניין לשימור.

אומדן שווי כל מגרש במצב תכנוני מוצע במונחים אקוולנטים לאחר "הקצאת פיצוי**מוחלט" בגין שטחים בנויים בחלקה 135 וחלקות 133 ו- 134**

מגרש	שטח המגרש	יעוד	זכויות בניה שטח עיקרי	מקדם אקוי	סה"כ אקוי	פיצוי מוחלט לא לחלוקה	סה"כ בניכוי פיצוי מוחלט	סה"כ ב- % במעוגל
101	617 מ"ר	מגורים ג'	2,450 מ"ר	1	2,450 מ"ר	3.5	2,446.5 מ"ר	12.55%
501	838 מ"ר	בנין לשימור	710 מ"ר	0.6 י"	426 מ"ר		426 מ"ר	2.15%
601	3,846 מ"ר	משולב	23,896 מ"ר	0.846 י"	20,216 מ"ר	3,575 מ"ר י"	16,641 מ"ר	85.30%
					23,092 מ"ר	3,571.5 מ"ר	19,520.5 מ"ר	

(*) פיצוי מוחלט בגין הבנוי בחלקות 135 ו- 134 ו- 155 אשר בתחומן שטח בנוי כולל של כ- 11,172 מ"ר.

לחלקות מוקצה מגרש 601 ולפיכך הפיצוי המוחלט המיוחס לבנוי בחלקות אלו ניתן במגרש זה.

¹ שווי מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ומסחר 12,500 ₪, שווי מ"ר המחזברים 4,000 ₪.

(**) תחשיב לעניין מקדם אקו'.

חישוב המקדם שלמגרש 501 ביחס למגרש 101					
שימוש	שטח עיקרי	שווי מ"ר עיקרי	מקדם למגורים	סה"כ משוקלל	
מסחר	290	12,500	1	290	
שימוש סחיר	290	3,000	0.32	92.8	
שימוש סחיר	130	3,000	0.32	41.6	
סה"כ	710			424.4	
מקדם	0.60	424.4/710			

(***) תחשיב לעניין מקדם אקו'.

חישוב המקדם שלמגרש 601 ביחס למגרש 101					
שימוש	שטח עיקרי	שווי מ"ר עיקרי	מקדם למגורים	סה"כ משוקלל	
מגורים	18000	12,500	0.98	17640	
מסחר	1000	12,500	1	1000	
תעסוקה	4896	4000	0.32	1566.72	
סה"כ	23,896			20206.72	
מקדם	0.846				הובא בחשבון רכיב הפחתה במגורים מעל תעסוקה מקדם 0.98.

8.8. ההקצאה בוצעה עבור כל חלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת. אין בהקצאה לקבוע יחסיות פנימית בתוך החלקה, טבלת האיוון בחנה שווי יחסי בין החלקות בשלמות. חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תעשה בין הבעלים לבין עצמם.

8.9. בהתאם להוראות הועדה המקומית, הוקצו לעיריית ת"א זכויות במגרש 601, זאת נוכח העובדה כי הוראות התביע מחייבות את מקבלי ההקצאה של מגרש זה בהקמת מבנה ציבור בתחום המגרש בשטח של 300 מ"ר עיקרי. ההקצאה מבטאת את חלקה של עיריית ת"א במגרש נוכח זכויות הבניה המיוחסות למבנה הציבור בלבד. עיריית ת"א לא זכאית להקצאה של זכויות בניה בגין השימושים האחרים בתחום מגרש 601.

סך שווי השטח העיקרי במגרש 601 (לא כולל זכויות בניה בגין מבנה הציבור אלא שטחים סחירים בלבד) במונחים אקוויוולנטיים - 20,216 מ"ר. סך שווי השטח העיקרי במגרש 601, במונחים אקוויוולנטיים, כולל תוספת השטח העיקרי של מבנה הציבור - 20,516 מ"ר. לפיכך, בהתאם להוראות הועדה, החלק המוקצה לעיריית ת"א במגרש 601 הינו 300/20,516 חלקים.

8.10. ביחס עם חלקה 80, הבניין הקיים המיועד לשימוש יוקצה בהתאם לבעלות בתתי החלקות.

- 8.11. כל בעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בעלים "במפרוז", דהיינו ללא רכיב מושע, לעומת זאת כל ההקצאות לכל בעלי הזכויות הינן בשיתוף, דהיינו במושע לפיכך לא ניתן משקל לעניין המושע באופן גורף. נציין כי השווי החדש משקף את רכיב המושע, בכל המגרשים.
- 8.12. חלקות 75, 76 ו- 77 במצב נכנס הינן ביעוד למבני ציבור, החלקות טרם הופקעו אולם בפועל משמשות למטרה ציבורית (על פי ביקור במקום ועפ"י התצ"א). לפיכך, בהתאם לסעיף 8.5 לתקן 15 נרשמו חלקות אלה מתחת הקו הכחול ויופיעו ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

9. הצהרות

להלן הצהרתי:

- (*) למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססות חוות הדעת נכונות.
- (*) אין לי ענין במקרקעין נשוא טבלת הקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- (*) הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ה - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

רצ"ב: טבלת הקצאה ואיזון

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

קופארי רב

שמאי מלקקין

רח' שילה 2, תל-אביב /טל. 03-6952035 פקס 03-6952035

קונפולטי רפאל
שם השמאי