



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מאושרת
סמכות מקומית

מני נוימן
שמאי מקרקעין
שני אפרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין
שמאי מקרקעין, כלכלנית
ליה נחשון
שמאי מקרקעין, כלכלנית
יעל רוזנברג
שמאי מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאי מקרקעין, כלכלנית
רביד מורח
שמאי מקרקעין, כלכלנית
ניא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוך
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק-מנדל
שמאי מקרקעין, כלכלנית
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
סתיו גולדנברג-דוקר
שמאי מקרקעין, כלכלנית
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
רועי שרון
שמאי מקרקעין, כלכלן
נסע רביב
שמאי מקרקעין, כלכלנית
בולן דוי
שמאי מקרקעין, כלכלן

מסמך עקרונות לטבלת איחוד

וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

תא/מק/4487- מתחם שניצלר

מס' תכנית 507-0337626

(חלקות בשלמות 44-46, 53-58 וחלקי חלקות 47-50,

120-121, 122 בגוש 7051)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0337626 תא/מק/4487 מתחם שניצלר		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 14/09/2022	פרוטוקול 222-0026	החלטה 7
תאריך 12/07/2023	פרוטוקול 223-0012	החלטה 12
תאריך 22/01/2025	פרוטוקול 225-0002	החלטה 6
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 225-0003	החלטה 10
תאריך 24/12/2025	פרוטוקול 225-0024	החלטה 15
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יניב הועד/יו"ר ועדת המשנה
א.א.א.א.	ד/ק/פ	ליאור שפירא, עו"ד
תאריך "רשימת המשנה לתכנון ובניה"		

07-06-2026



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 16.2.2026
מספרנו: 12225

**מסמך עקרונות לטבלת איחוד
וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תא/מק/4487- מתחם שניצלר
מס' תכנית 507-0337626**

(חלקות בשלמות 44-46, 53-58 וחלקי חלקות 47-50)

52, 120-121 בגוש 7051



מוגש בזאת מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, המתבסס על מפת מדירה שנערכה על ידי מודד, לעניין המצב הנכנס ולעניין המצב היוצא בהתאם לתקנון מוצע שנערך לפי תכנית תא/5000 ונערך ע"י משרד האדריכלים אבנר ישר.

1. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אריה קמיל ולייה נחשון, שמאי מקרקעין ביום 15.3.2022.

2. המועד הקובע - 15.3.2022

3. פרטי המקרקעין



גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7051	44-46, 53-58	47-50, 52, 120-121





4. תיאור המתחם והסביבה

3.1 תיאור סביבה

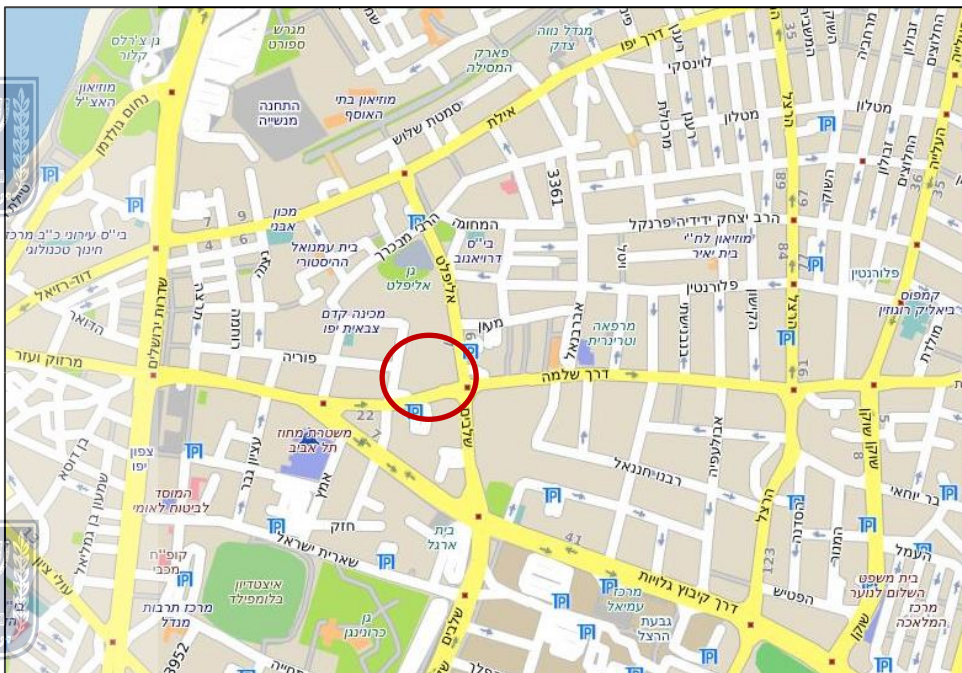
שכונת צפון יפו, המתחם ממוקם סמוך לגבול המערבי של שכונת "פלורנטיין", המתחם ממוקם צפונית לדרך שלמה, מערבית לרחוב אליפלט ומזרחית לרחוב שניצלר.

האזור מאופיין במבני תעשיה ומלאכה ותיקים לצד מבני מגורים ותיקים.



בסביבת המתחם פרויקט "רביעיית פלורנטיין", בנוסף, בשכונה ניכרת תנופת בניה בשלבים שונים לאור תכניות מפורטות מנכוח תכנית תא/5000 דוגמת ברחוב דרך שלמה 46+48 מאושרת תכנית מס' 507-0305268 (תא/4485) להקמת 4 בניינים לשימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים, ברחוב דרך שלמה 58+60+62 מאושרת תכנית 507-0236653 (תא/4465) מתחם הוניגמן) להקמת 4 בניינים לשימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים ועוד.

מפת הסביבה ומיקום המתחם (המתחם מסומן בעיגול אדום, להמחשה בלבד):





3.2 תיאור המתחם והמבנים

המתחם מהווה את חלקות (בשלמות) 44-58, 53-58 וחלקי חלקות 50-47, 52, 120-121 בגוש 7051 בשטח כולל של 7.232 דונם.

להלן פירוט המבנים הבנויים על החלקות:

חלקה 44: על החלקה קיימת תחנת דלק "פז" הכוללת מבנה חד קומתי המהווה חנות נוחות ומשרדים בגבול הצפוני של החלקה ושני איי תדלוק הכוללים ארבע משאבות.

חלקה 45+46: מבנה חד קומתי מבטון.

חלקה 47: בחלק הרלוונטי בקו הכחול של התכנית, בנוי מבנה דו קומתי ישן.

חלקה 48: החלקה תחומה באיסכורית, נראה שמשמשת לאחסנה פתוחה.

חלקה 50: בחלק הרלוונטי בקו הכחול של התכנית, בנויה סככה.

חלקה 52: לא היה גישה בביקור. נראה כי מהווה חלק מהמוסך שעל חלקה 58.

חלקה 53: הכניסה דרך חלקה 49 המשמש כמעבר, על חלקה 53 בנוי מוסך מבניה קלה.

חלקות 54-58: בנויים מוסכים מבניה קלה, גג איסכורית.

להלן תצ"א משנת 2021 מאתר ה- GIS של עיריית ת"א (תיחום המתחם מסומן

באדום להמחשה בלבד):





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תמונות אופייניות:

חלקה 44:



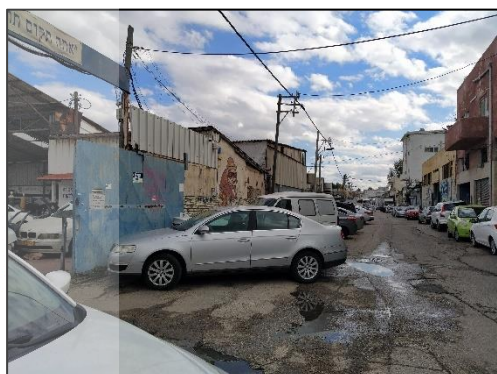
חלקה 46:

חלקה 45:



חלקה 58:

חלקה 47:



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 4 מתוך 21

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



5. רישוי

להלן היתרי בניה כפי שנמצאו בתיק הבניין הסקור האתר ההנדסי של עיריית ת"א- יפו:

4.1 חלקה 44

- היתר מס' 612 מיום 5.11.1978, לשינויים פנימיים במבנה תחנת דלק קיימת והקמת מחסן שמנים.
- היתר מס' 5/108 מיום 5.9.1988, לחפירה עבור מיכל דלק 2 מ' 9,000 ליטר בעומק 3.5 מ' באדמה. בניית משטח בטון בעובי 0.20 מ' במידות 4.00X5.60 מ' מעל פני הקרקע במקום הטמנת המיכל באדמה.
- היתר בניה מס' 991059 מיום 23.11.1999, לבניית ממ"ד במבנה של תחנת דלק קיימת, תוספת קומה הכוללת מטבח, שירותים, חדר פועלים ומרפסת לא מקורה.

4.2 חלקה 45

- היתר בניה מס' 06-0359 מיום 4.5.2006, להריסת חלק מסככה על המגרש, החלפת גג אסבסט בגג מתכת מעל סככות, החלפת הגג בחזית בנין מלאכה בן קומה אחת מאסבסט לבטון ושינויים פנימיים. שטח גג המתכת 269.46 מ"ר, שטח הבנוי 224.15 מ"ר.
- היתר בניה מס' 09-0847 מיום 1.11.2009, להגבהת הגג אגב החלפתו בהתאם למסומן במפרט.

4.3 חלקה 46

- היתר בניה מס' 06-0358 מיום 4.5.2006, להריסת חלק מסככה על המגרש, החלפת גג אסבסט בגג מתכת מעל סככות, החלפת גג בחזית בנין מלאכה בן קומה אחת מאסבסט לבטון ושינויים פנימיים. שטח גג המתכת 229.86 מ"ר, שטח הבנוי 284.14 מ"ר.
- היתר בניה מס' 09-0849 מיום 1.11.2009, להגבהת הגג אגב החלפתו, בהתאם למסומן במפרט.

4.4 חלקה 47

- היתר בניה מס' 507 מיום 23.9.1971, לסדור חנות למכירת מוצרי גומי ושמור חזית.

4.5 חלקה 48

- היתר מילולי לשימוש חורג מס' 12-0062 מיום 21.6.2012, לשימוש חורג למסגריה. עד ליום 31.12.2015 או עד לתחילת עבודות הדרך, המוקדם מבין השניים. שטח העסקה: 530 מ"ר.

4.6 חלקה 54

- תשריט היתר בניה מס' 1021 מיום 3.6.1962, לתוספת סככה. במדידה שנערכה על ידי מתשריט ההיתר, שטח הסככה 97.152 מ"ר ושטח המוסך כ- 150 מ"ר.





6. מצב תכנוני

5.1 תכנית 397

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.1968.

רישום שטחים ציבוריים: שטחי הדרכים, שטח לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ושטחי חניה מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.

שטח מינימלי של מגרש: בשטחים המחולקים שאינם מיועדים לפרצלציה- 500 מ"ר, הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה על מגרשים ששטחם פחות מהמינימום אם הם היו קיימים לפי מתן תוקף לתכנית זו בתנאי ששטחם לא יהיה פחות מ- 400 מ"ר.

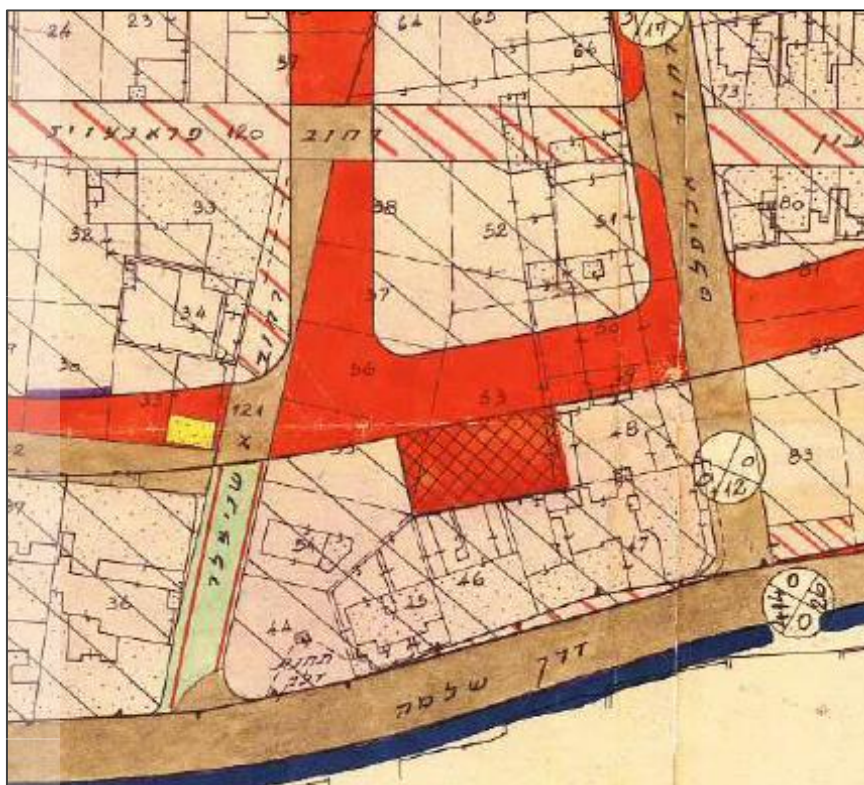
באזורי מלאכה ובחזית מסחרית:

אחוזי בניה: לא יעלו אחוזי הבניה הכוללים בכל הקומות ביחד על 120%.

גובה: לא יעלה על 3 קומות.

קווי בניין: לחזית המגרש כמסומן בתשיט, לצד- 3 מ' ולאחור 5 מ'.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:





5.2 תכנית 1386

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971.

התכנית חלה על שאח תכניות המתאר והתכניות המפורטות במרחב תכנון ת"א יפו בשטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה.

מטרת התכנית הינה להתיר הקמת סככות באזורי התעשייה והמלאכה במרווחים האחוריים של הבניינים ולשנות בהתאם לכך את תכניות המתאר והתכניות המפורטות הכלולות במרחב תכנון תל אביב יפן. שטח הסככה לא יעלה על 10% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לבין הראשית.



5.3 תכנית 1367

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.9.1975.

מטרת התכנית:

- התוויית דרך מהיר ושינוי תוואי ורוחה הרחובות בסביבתה.
- לשנות בהתאם לכך את התכניות המפורטות 483, 397, 250 ו-500 אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.



הריסת בניינים: כל בניין או חלק ממנו שהוא בניגוד לתקנות התכנית ייהרס.

הפקעה: הדרכים ורצועת הקרקע להרחבת דרכים תופקענה כחוק ותרשמנה ע"ש העירייה.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:





5.4 תכנית ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

תותר בניית שתי קומות מרתף, בנוסף על שתי קומות מרתף תותר בניה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף חניה מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית.

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

תכליות: **בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו** בבניין בו שימושו העיקרי הינו לבנייני מסחר, תעסוקה, משרים ומלאכה:

- שטחי שירות כלליים.
- שטחים נלווים מסחר, לתעסוקה, משרדים ומלאכה ותעשייה.
- שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

בנוסף, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה. באזורי קרקע מזוהמת, שימושים למטרות עיקריות על פי התכנית הראשית יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומת המרתף שמתחתיה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ובכפוף לתנאים שיקבעו על ידה.

בקומות המרתף התחתונות, יותרו שטחי שירות כלליים.





5.5 תכנית תא/מק/4487- מתחם שניצלר (מס' 507-0337626) - התכנית המוצעת

התכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, סלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז. שטח התכנית הינו כ- 7 דונם.

תכנית התחדשות של מרחב תעשייה ומלאכה. במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת דלק, אשר תפונה. התכנית כוללת פינוי המבנים הקיימים אשר תופסים את מירב השטח הסחיר.

הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחוב אליפלט, סלמה ופראנצויז. הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 29 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בפינת הרחובות סלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב סלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות סלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר. התוכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ- 6000 מ"ר.

תא שטח 101 (מגורים מסחר ותעסוקה)

שימושים

- בקומת קרקע: שימושים שאינם למגורים ובעלי אופי יצרי וציבורי: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, ושימושי מלאכה זעירה, אומנות, תרבות, בילוי וחיי לילה, מוסדות ציבור וכן שטחי שירות, לובי כניסה, חללים טכניים, חללים משותפים. כל השימושים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.
- מעל קומת קרקע: כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן מגורים מלונאות, שטחים לרווחות דיירים, לרבות מועדון דיירים, בריכה, ספא, חדר כושר ומתקנים טכניים. שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מכלל השימושים בכל הקומות העל קרקעיות לרבות קומת הקרקע. כל זאת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- בתת הקרקע: כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט: יחידות דיור ומלונאות, כשימושים עצמאיים ונלווים ובנוסף: חניה, שרותים תומכי רכיבת אופניים (כגון מלתחות ותאי אחסון), שטחי תפעול, אחסנה מסחרית, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה זעירה, תעשייה זעירה וכד'. בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.

הוראות בינוי

- הבינוי כולל שילוב של בניה נמוכה, מלווה דופן, בגובה של עד 6 קומות מעל קומת הקרקע, לאורך הרחובות אליפלט, שניצלר ופראנצויז, ובנייה לגובה. בקומת הקרקע תשמר חזית רחוב פעילה. העמדת המבנים תהיה כמתואר בנספח הבינוי המנחה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



- בקומת הקרקע תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התו"ב. קומה זו לא תיחשב במספר הקומות אך השטחים עבורה יכללו במניין השטחים המותרים.
- לאורך רחוב שלמה תישמר זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטרים מגבול המגרש.
- הכניסות לשימושי המסחר ואל שימושי התעסוקה והמגורים יהיו ממפלס הרחוב.
- הכניסה ללובי מגורים תהיה מהרחובות הראשיים ובנוסף ניתן לאפשר כניסות נוספות.
- עבור שטחי הציבור המבונים - חובה לשלב ארובה המחוברת לקומות התחתונות, בגובה שלא יפחת מ- 2 מטרים מעל מפלס הגג העליון.
- צפיפות ותמהיל יח"ד :



- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 210 יחידות.
- גודל ממוצע ליחידת דיור 68-70 מ"ר עיקרי. תמהיל שטחי הדירות : שטחי הדירות מתייחסים לשטח הדירה העיקרי + ממ"ד, או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון חוץ דירתי :



- לפחות 15% קטנות בשטח של 45-65 מ"ר.
- לפחות 20% בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 20% בינוניות- גדולות בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 15% גדולות בשטח של 106-120 מ"ר.
- התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או גורם מטעמו ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד בשכירות מפקחת שלא תפחת מ- 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס ובמחיר המופחת ב 40% ממחיר השוק וזאת בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב על תיקוניו.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויהיו מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן המשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.





הנחיות מיוחדות

• שטחי ציבור מבוגים :

שימושים : צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותי חירום והצלה, שירותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית. מוסדות ממשל, משפטי, בתי חולים. מגורים ציבוריים לסוגיהם : בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מוגרים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.



• זכויות בניה :

- בתא שטח 101 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 3,500 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה 5 להלן.
- לשטחים הציבוריים יתווספו בקומת הקרקע חצרות בשטח של לפחות 250 מ"ר לטובת השימוש הציבורי וכמו כן יתאפשר שימוש בשטח הגג של הקומות הציבוריות לצורך חצרות ייעודיות לשימושים הציבוריים.
- לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף 1 רח"ק עבור מצללות או סככות או קירוי למניעת נפילת עצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.



• הוראות בינוי :

- השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד.
- במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.

תא שטח 100 (מסחר ותעסוקה)

שימושים

- בקומת קרקע : שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי יצרני בעלי חזית פעילה לרחוב כגון מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2 כגון מלאכה ותעשייה זעירה, אומנות, תרבות, בילוי וחיי לילה, מוסדות ציבור וכן שטחי שירות, לובי כניסה, חללים טכניים, חללים משותפים. תישמר חזית פעילה. כל השימושים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.
- מעל קומת הקרקע : כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן משרדים ומלונאות.
- בתת הקרקע : כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט יחידות דיור ומלונאות, כשימושים עצמאיים ונלווים. בנוסף : חניה, שירותים תומכי רכיבת אופניים (כגון מלתחות ותאי אחסון), שטחי תפעול, אחסנה מסחרית, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה, תעשייה זעירה וכד'. בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.





הוראות בינוי

- הבינוי יכלול שילוב של בנייה נמוכה מלוות דופן, בגובה של עד 6 קומות מעל קומת קרקע, לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצוויז, ובנייה לגובה. בקומת הקרקע תישמר חזית רחוב פעילה.
- לאורך רחוב שלמה תישמר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול המגרש.
- הכניסות לשימושי המסחר ולשימושי התעסוקה יהיו ממפלס הרחוב.
- עבור שטחי התעסוקה יותרו מרפסות בהיקף עד היקף 24 מ"ר לקומה.
- עבור שטחי המלונאות יותרו מרפסות בהיקף עד היקף 4-6 מ"ר לחדר מלון.
- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקותל דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו, ובהתאם לתנאים המפורטים בתכנית.



הנחיות מיוחדות

שטחי ציבור:

- בתא שטח 100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2,500 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלת הזכויות.
- שאר ההוראות לשטחי ציבורי לפי המפורט לעיל.



זכויות בניה

מספר-בניין לשטח הבניה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מס' קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' יח"ד	שטחי בניה במ"ר				שטח מגרש במ"ר	תא שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מיתות הכניסה הקובעות	מעל הכניסה הקובעות			מיתות לכניסה הקובעות		מעל הכניסה הקובעות						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)					24815		6,509	18,306	2,134	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)					2500 (2)		650	1,850	2,134	100	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6	30 (3)	125		36,165	8,850	7,159	20,156	2,134	100	סה"כ	מסחר ותעסוקה	
2520 (6)	(1)	(1)	(1)	(1)				210 (5)	21386 (4)		500	5,766	15,120	4,181	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)					700			160	540	4,181	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
250	(1)	(1)	(1)	(1)					3500 (2)			905	2,595	4,181	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
2520 (6)	(1)	(1)	(1)	(1)	6	30 (3)	125	210	43,436	17,850	500	6,831	18,255	4,181	101	סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה
2520 (6)	(1)	(1)	(1)	(1)	6	30 (3)	125	210	79601	26700 (9)	200	13990 (8)	38411 (7)	6,315		סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה

הוראות טבלה 5:

- לא יתאפשר ניווד שטחים, שירות ועיקרי, מתת הקרקע אל על הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו.
- זכויות הבניה מעל קומת הקרקע בטבלה זו הן מקסימאליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות.
- ההוראות בעניין קווי הבניין ומספר הקומות המפורטים בתכנית זו מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- במידה ויחסרו שטחי שירות לשימושי המגורים, תדרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות משימוש מגורים בלבד.





- ו. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן להמיר שטחים בין השימושים הסחירים השונים אך לא תורשה המרת שטחים משימושים שונים למגורים. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו.
- ז. ניתן להמיר שטחים לשימושי מלונאות ובלבד שהיקף שימושי התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 50% מסך כל השימושים העל קרקעיים בפרויקט.
- ח. יותרו ממ"קים לכל השימושים. ככל שיותר פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת עד 8 מ"ר או המרת שטח השרות שנותר לאחר תכנון המרחב המוגן החוץ דירתי (הקטן מביניהם) לשטח עיקרי למגורים.
- ט. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות ציבוריים לשטחים עיקריים לשימוש ציבורי בשלב תכנית העיצוב.
- י. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים בלבד, ללא שינוי בהיקף השטחים התת קרקעיים המותרים בתכנית. זאת, על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובאישור היחידה העירונית לאיכות בסביבה.
- יא. עבור שימושי המגורים חושבו שטחי המרפסות לפי 12 מ"ר ליחיד בממוצע. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. עבור שימושי תעסוקה יותרו מרפסות בהיקף של עד 24 מ"ר לקומה.
- יב. עבור שימוש מלונאות יחושבו שטחי המרפסות לפי 4-6 מ"ר לחדר מלון. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהוו סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- יג. ניתן להעביר שטחי מסחר (עיקרי ושרות) שלא נוצלו בתא שטח 101 לשטחים בשימוש תעסוקה בתא שטח 100.
- יד. ניתן להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
- טו. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עד 6000 מ"ר עבור מצללות, סככות צל או קירוי.
- טז. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע בתא שטח 100 ו- 101 יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתן, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדר שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע ויהיו בהיקף של עד 900 מ"ר מיקום הסופי יקבע בתכנית העיצוב, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטח החניה.
- יז. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח
- יח. תא שטח 200 ביעוד דרך מאושרת בשטח של 174 מ"ר. תא שטח 201 ביעוד דרך מאושרת בשטח של 442. תא שטח 202 ביעוד דרך מאושרת בגודל 67 מ"ר. תא שטח 300 ביעוד דרך מוצעת בשטח של 165 מ"ר ותא שטח 301 ביעוד דרך מוצעת בשטח של 69 מ"ר.





הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) בשטחי הציבור המבונים בתא שטח 100 ו-101 יותרו: (א) המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך; (ב) שימוש סחיר, נלווה לשימוש ציבורי, בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.
- (3) מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג).
- (4) מתוכם 3,963 מ"ר לדיר בהישג יד.
- (5) מתוכם 40 לדיר בהישג יד.
- (6) ממוצע של 12 מ"ר עבור יחידת דיר.
- (7) סך כל השטחים העיקריים בתכנית.
- (8) סך כל שטחי השירות העל קרקעיים בתכנית.
- (9) סך כל שטחי השירות התת קרקעיים בתכנית.

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים 100 ו-101, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב ופן ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לצורכי ציבור לתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

הריסות ופינויים

מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית- מיועדים להריסה.

איחוד וחלוקה:

- בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תוכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

חניה:

- תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תא השטח ביעוד זה.
- כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תכנית

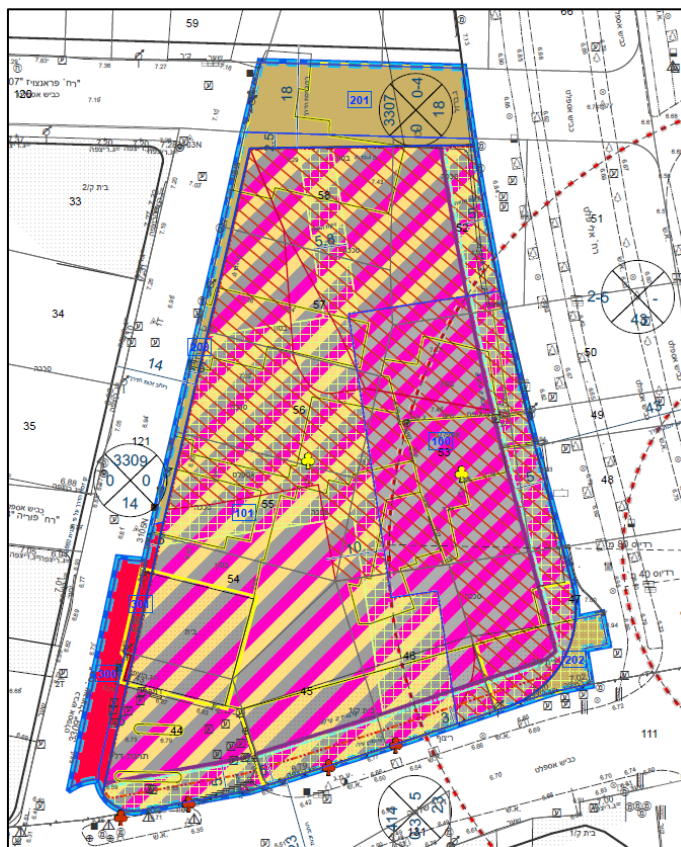




עיצוב אדריכלי.

- החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
- תקן חניה לרכב פרטי: תקן חניה למגורים 0.8:1 או התקן לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם. בדירות קטנות מ- 50 מ"ר ברוטו- תקן החניה יהיה 0.
- תקן חניה לתעסוקה יהיה 1:240 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם. תקן חניה למסחר 1:100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם. תקן חניה לשטחים ציבוריים: 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.
- תקן חניה לאופניים יהיה בתאם לתקן התקף לפחות.

תשריט מצב מוצע של התכנית:





7. עקרונות לביצוע טבלת ההקצאה והאיזון:

7.1. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט- 2009 כדלקמן:



7.2. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט- 2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.

7.3. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות בהתאם לסעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן ובתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

7.4. מצב תכנוני נכנס

6.4.1 ייעודי קרקע:

ייעודי הקרקע ושטח של כל ייעוד, הינם כפי שהועברו לידנו ממודד מוסמך.



להלן טבלת שטחי בניה לפי ייעודים שהועברה לידנו מהמודד מיום 11.2.2026:

גוש	חלקה	לא נכלל בתכנית	דרך מאושרת	דרך מוצעת	אזור מלאכה	שצ"פ	סה"כ שטח החלקה
7051	44				560		560
	45				531		531
	46			23	522		545
	47	578		476			1,054
	48	495		81			576
	49	172		20			192
	52	188		503			691
	53			1,074			1,074
	54				522		522
	55			310	264		574
	56			520	56		576
	57			466	100		566
	58		540				540
	120	1,688	448				2,136
	121	1,195				164	1,359
	50	524	26	26			576
סה"כ		4,840	1,014	3,499	2,555	164	12,072





6.4.2 מקדמי שווי:

- הובא בחשבון מקדם לאזור מלאכה של 1.
- הובא בחשבון מקדם לייעוד דרך שלא הופקע בפועל בשיעור של 41% משווי לאזור מלאכה.
- להלן נתוני השוואה לקביעת מקדמי השווי:

- להלן תמצית שלושה הסכמי מכר שהועברו לידנו שהם רכשה אקרו במתחם הנדון:

✓ הסכם מיום 10.3.2022 בין שקולניק מאיר ושקולניק רן (להלן: "המוכר") לבין אקרו נכסים בע"מ (להלן: "הקונה"), לחלקות 45 ו-46 (בשלמות) בגוש 7051, וכן 7/12 חלקים בלתי מסוימים בחלקות 54 ו-55 בגוש 7051, וכן רשומים בספרי רשות הפיתוח כזכאים להירשם כבעלים של: (1) חלק ספציפי בשטח של 190 מ"ר בחלקה 53 הרשום בספרי עמידר כחלקה 53א' (בשלמות); (2) 7/12 חלקים בלתי מסוימים מחלק ספציפי בשטח של 50 מ"ר בגוש 7051 חלקה 53 הרשום בספרי חברת עמידר כחלקה 53ב' (3) 7/12 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 56. התמורה: 145,000,000 ₪.

✓ הסכם מיום 10.3.2022 בין הוכמן גלעד (להלן: "המוכר") לבין אקרו נכסים בע"מ (להלן: "הקונה"), ל- 2/12 חלקים בלתי מסוימים מחלקות 54 ו-55 בגוש 7051, 2/12 חלקים בלתי מסוימים בגוש 7051 חלקה 56, חלק ספציפי מחלקה 53 בשטח של כ- 50 מ"ר (53ב'). התמורה: 14,835,517 ₪.

✓ הסכם קומבינציה מיום 10.3.2022 בין הוכמן זמירה (להלן: "המוכרת") לבין אקרו נכסים בע"מ (להלן: "הקונה"), לחלק של 3/12 בחלקות 54 ו-55, 3/12 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 56, חלק ספציפי מחלקה 53 בשטח של כ- 50 מ"ר שהמוכרת זכאית להירשם ל- 3/12 חלקים (53ב'). להלן אחוזי הקומבינציה:

- מגורים - 55%, מסחר - 55%, תעסוקה - 40%
- מסמך להסכמת חלק מהבעלים במתחם הנדון, לפי מסכימים למקדם של 41% לדרך שלא הופקעה בפועל.
- מייל מרשות מקרקעי ישראל לפיו, רמ"י מסכימים למקדם של 41%.
- בטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית תא/4007, קבעה השמאית מקדם לתכנון בעתיד של 0.85.
- בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז ברחוב שבזי 6, לעניין מצב קודם, לתכנית 2277, הנכס מסומן בייעוד דרך ותכנון לעתיד. השמאי המכריע הביא בחשבון כי אין הבדל בין ייעוד דרך ותכנון לעתיד בתכנית הנדונה, והביא מקדם הפחתה של 0.95 המגלם את האי הוודאות והסיכון.





לאור האמור, בהתאם לעסקאות שנעשו במתחם הנדון, הננו בדעה כי הדרכים בתכנית הנדונה אשר בפועל לא הופקעו, שווים בשוק החופשי נאמדים בכ- 41% משווי סחיר למלאכה.

בנוסף, במסגרת ההתנגדויות, מינתה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א את השמאי יונתן לוי, לשמש כשמאי מייצץ על מנת לקבוע את מקדם השווי הראוי לקרקע בייעוד דרך בתחום התכנית. בהתאם לחוות דעתו, השמאי תומך במקדם שווי לדרך של 41%.



6.4.3 ערכי שווי

שווי קרקע למלאכה במצב הנכנס בסך של 9,000 ₪ למ"ר לקרקע, בהתאם לשומה מכרעת של אייל יצחקי כמפורט בהמשך, בהתאמה למועד הקובע.

7.5 מצב תכנוני יוצא

6.5.1 הובא בחשבון תקנון לתכנית המוצעת מס' 507-0337626 מונה תדפיס: 76, מועד הפקה: 15.2.2026.

6.5.2 מטלה ציבורית

בתחום המגרשים במצב היוצא (מגרש 100 ומגרש 101), יוקצו לעיריית תל אביב שטחים מבונים.



במגרש 100: שטח עיקרי 1,850 מ"ר ו- 650 מ"ר שירות, במגרש 101: 2,595 מ"ר עיקרי ו- 905 מ"ר שירות.

השטח הנ"ל יוקצה "מתחת לקו" שכן מהווה שטח ציבורי. שטחים אלה יהיו בנוסף לזכויות הבניה הסחירות בבניין, אשר יוקצו בין הבעלים בתחום התכנית.

בהתאם לדרישת הועדה המקומית, החלק במגרש חושב לפי שטח עיקרי המיוחס לעירייה חלקי סה"כ השטחים העיקריים באותו מגרש.

6.5.3 תרומת המבנים

בבחינת תרומת המבנים בתחום התכנית ולאור עקרונות תקן 15, הובאו בחשבון תרומת המבנים בחלקות 44, 45, 46 ו- 47. להלן שווי תרומת המבנים בשטח אקו':



חלקה	שווי אקו'
44	230.77
45	89.23
46	104.62
47	35.38
סה"כ	460.00



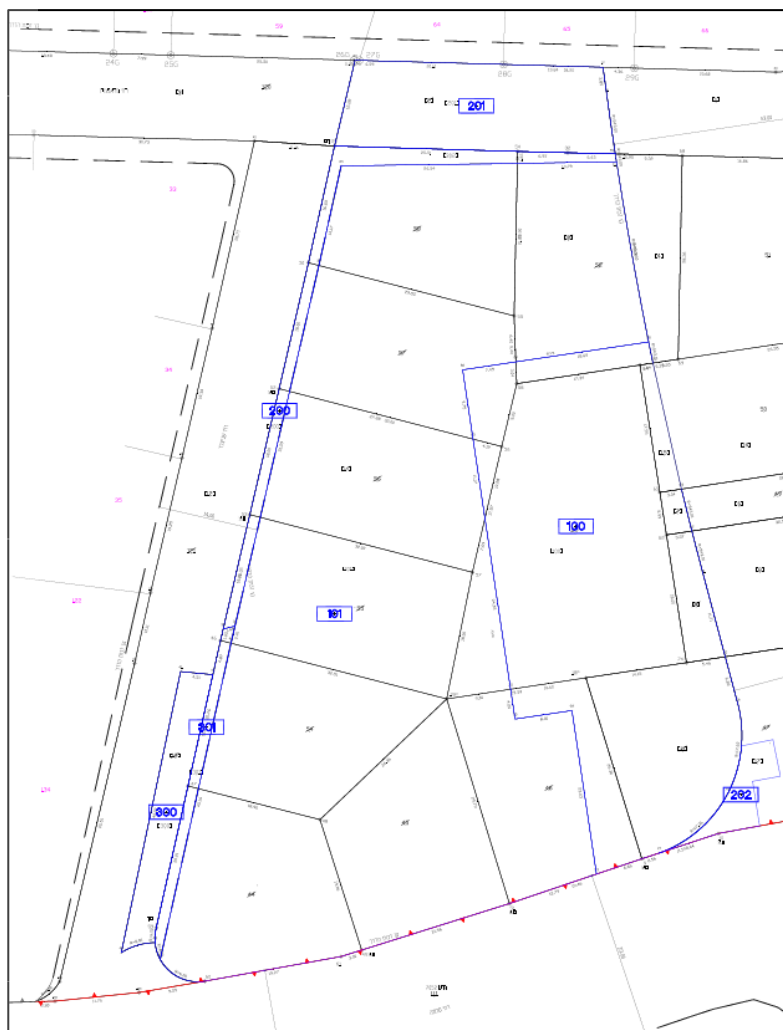


קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.5.4 תשריט מדידה למצב היוצא מיום 11.2.26



עמוד 19 מתוך 21


7.6. נתוני השוואה
דירות מגורים - רשות המיסים:

נתוני השוואה לדירות חדשות בסביבת הנכס נשוא חו"ד מתוך אתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר, בממוצע
14.2.2022	7052/57	דרך שלמה 46	5	16	136	8,161,000 ₪	60,000 ₪
30.12.2021	7052/57	דרך שלמה 46	3	5	69	3,418,035 ₪	49,500 ₪
30.12.2021	7052/57	דרך שלמה 46	4	13	92	4,580,000 ₪	49,800 ₪
10.11.2021	7052/57	דרך שלמה 46	4	15	92	4,556,112 ₪	49,500 ₪
30.9.2021	7052/57	דרך שלמה 47	5	11	120	5,132,831 ₪	42,800 ₪
30.9.2021	7052/57	דרך שלמה 47	4	10	92	4,371,000 ₪	47,500 ₪
30.9.2021	7052/57	דרך שלמה 47	3	7	69	3,388,220 ₪	49,100 ₪
25.8.2021	7052/58	דרך שלמה 47	3	5	80	4,067,000 ₪	50,800 ₪
1.8.2021	7052/57	דרך שלמה 48	3	1	73	3,164,000 ₪	43,300 ₪

שומות מכריות:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למקרקעין בגוש 7016 בחלקה 155 בת"ח 6,7,10,12,15,20,21 ברחוב אילת 22 פינת אליפלט 23, קבע השמאי לתכנית מס' 507-0137190 אילת אליפלט תא/4236 למועד קובע של 13.9.2018, שווי עיקרי מבונה למגורים של 21,700 ₪, שווי עיקרי מבונה למלונאות של 10,000 ₪ ושווי למ"ר עיקרי מבונה למסחר של 13,500 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד מיום 13.6.2021 למקרקעין בגוש 7016 בחלקה 135 בת"ח 17 ברחוב אילת 18, קבע השמאי לתכנית מס' 507-0137190 אילת אליפלט תא/4236 למועד קובע של 6.9.2018, שווי עיקרי מבונה למגורים של 20,000 ₪, שווי עיקרי מבונה למלונאות של 8,000 ₪ ושווי למ"ר עיקרי מבונה למסחר של 14,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 28.10.2019 למקרקעין בגוש 7082 בחלקות 1,2,3 "מתחם הוניגמן" בדרך שלמה פינת רחוב הרצל, קבע השמאי לתכנית מס' 507-0236653 תא/4465 למועד קובע של 9.5.2018, שווי "פלדלת" מבונה למגורים של 11,880 ₪, שווי מבונה ברוטו למשרדים (שיעור העמסה של 25%) של 3,750 ₪, שווי למ"ר מבונה ברוטו למסחר (שיעור העמסה של כ-11%) של 12,700 ₪ ושווי למ"ר עיקרי למסחר במרתף של 8,316 ₪. עוד קבע השמאי לעניין המצב הקודם כי שווי תעשייה/מלאכה הינו 7,000,000 ₪ לדונם.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.7. להלן ערכי השווי למצב החדש:

שימוש	שווי למ"ר מבונה
תעסוקה	6,500 ₪
מבנים ומוסדות ציבור	3,900 ₪
מגורים	28,000 ₪
מסחר	22,000 ₪
מקומות חניה	60,000 ₪

להלן מקדם אקו' בהתאם לערכי השווי בטבלה לעיל:

שימוש	מקדם אקו'
תעסוקה	1
מבנים ומוסדות ציבור	0.6
מגורים	4.308
מסחר	3.385
מקומות חניה	9.231

8. הצהרות

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורכי חוות הדעת לא יהיו אחראיים לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הננו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

באנו על החתום,

לייזה נחשון

שמאית מקרקעין



אריה קמיל

שמאי מקרקעין



עמוד 21 מתוך 21

