

מנהל אגף ~~בטח~~ העירייה



SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

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

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 29 יוני, 2023

מספרנו : 28154/2023



לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב

הנדון : איחוד וחלוקה מחדש - מסמך עקרונות

תכנית 507-1028927 - תא/מק/4573-

"התחדשות דרך השלום 105-117"

גוש : 6164 חלקות בשלמות: 46-41, 71, 94, 318

תל אביב-יפו

מוגשת בזאת טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית שבנדון, להלן מסמך העקרונות.



1. רקע כללי

התכנית שבנדון מהווה תכנית התחדשות עירונית במתכונת פינוי-בינוי ומאופיינת בעירוב שימושים למטרות מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

במסגרת התכנית יפנו 150 יח"ד ו- 9 יחידות מסחריות קיימות ב- 7 מבנים טוריים ובמקומם יוקמו מבני מגורים הכוללים 490 יח"ד ו- 1,574 מ"ר שטחי מסחר במגוון טיפולוגיות בניה במבנים בני 9 עד 19 קומות.

לתכנית שבנדון נערכו טבלאות הקצאה לשני מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מתחם איחוד וחלוקה מערבי הכולל את חלקות מגורים 41, 42, 43.

מתחם איחוד וחלוקה מזרחי הכולל את חלקות מגורים 44, 45, 46, 318.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

3. ביקור במתחם

במהלך השנים התבצעו במתחם מס' ביקורים כאשר האחרון נערך ביום 16.8.2022 על ידי דניאל הראל, שמאי מקרקעין ממשרדי.

4. פרטי המקרקעין

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	94, 41-46, 318	71

סה"כ שטח הכלול בתכנית המוצעת : 16,893 מ"ר.

סה"כ שטח הכלול באיחוד וחלוקה : 16,893 מ"ר.



מיקום המתחם :

מצפון לפארק "אדית וולפסון עיר לבנה" בן הרחובות דרך השלום מדרום, רח' מרטון ארנסט ממערב, רח' עמישב מצפון, מזרח העיר תל אביב.

5. תיאור הנכסים וסביבתם

5.1. תיאור הסביבה והנכסים

המתחם שבנדון כולל את חלקות 46-41, 71 (חלק), 94, 318 בגוש 6164, עליהם בנויים שישה בנייני מגורים בבניה רוויה מעל קומת עמודים מפולשת ובניין מגורים אחד בבניה רוויה מעל קומה מסחרית. מתחם חטיבת הקרקע הינו בשטח כולל של 16,893 מ"ר וממוקם צפונית לרח' דרך השלום המהווה עורק תחבורה ראשי ודרומית לרחוב עמישב.

שכונת רמת הטייסים ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב ומאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 3 עד 4 קומות, לצד מבני ציבור כגון בתי ספר ולצד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר המהווים יעודים משלימים כחלק מהמרקם העירוני. השכונה גובלת בעיר גבעתיים.

רחוב דרך השלום הינו רחוב דו סטרי ובמרכזו אי תנועה, כיוונו הכללי ממערב למזרח. רחוב דרך השלום מסתעף ממחלף דרך השלום של נתיבי איילון ממערב ומתמזג עם ראשיתו של רחוב אלוף שדה ממזרח. מדרום למתחם ומעברו הדרומי של רח' דרך השלום, ממוקם פארק אדית וולפסון.

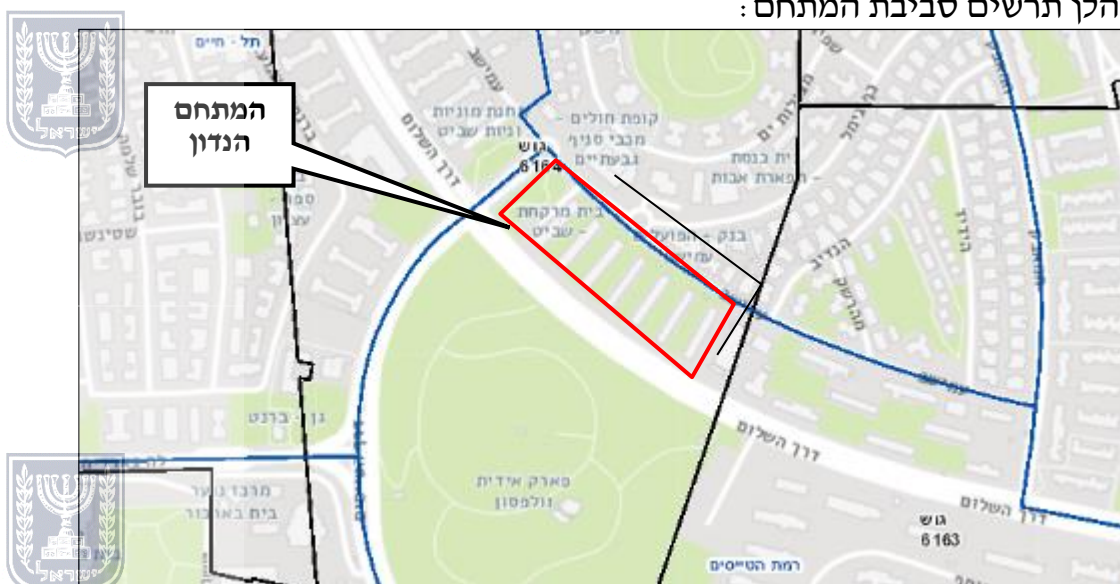
לסביבה נגישות נוחה לעורקי תחבורה ראשיים ובהם כביש מס' 20 (נתיבי איילון) ממערב וכביש מס' 4 (כביש גהה) ממזרח.

להלן גבולות המתחם, כללי:

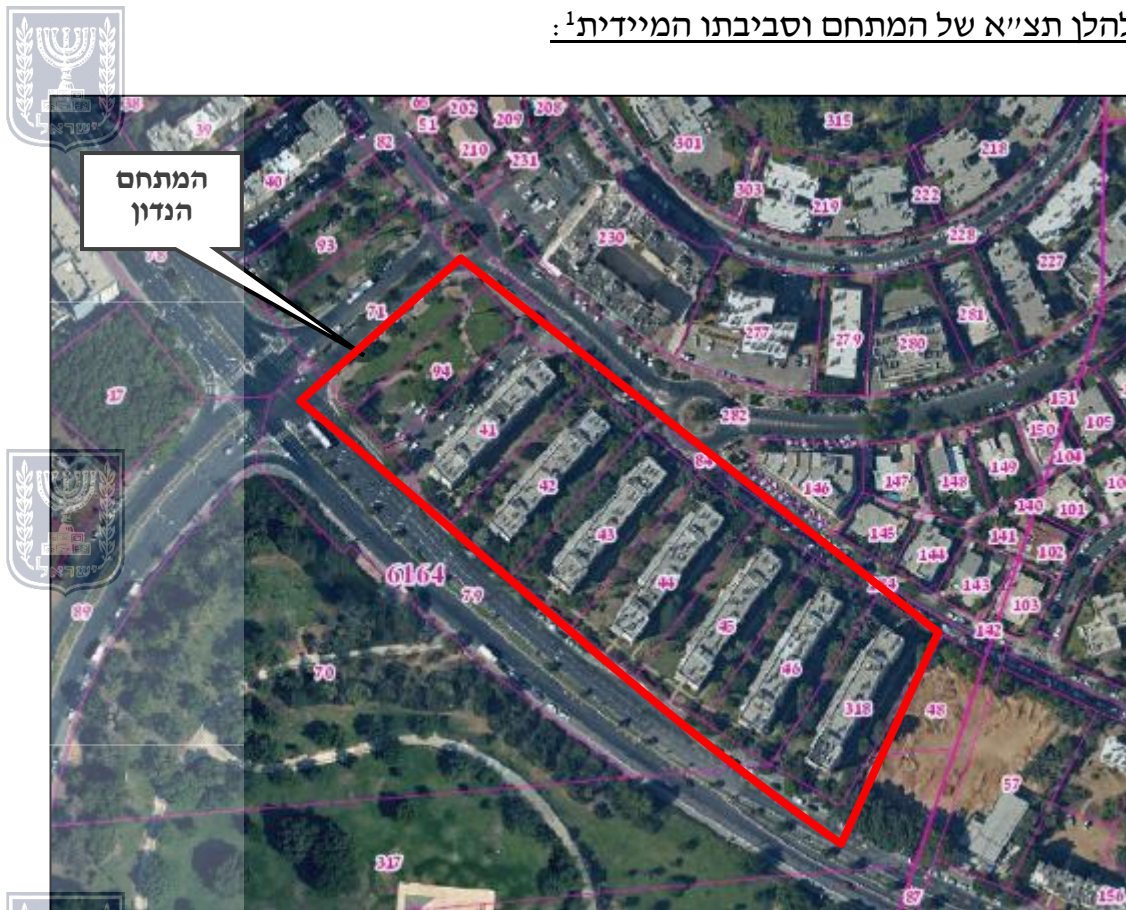
מצפון : רח' עמישב.
מדרום : רח' דרך השלום ומעברו פארק "אדית וולפסון".
ממערב : רח' מרטון ארנסט.
ממזרח : חלקה 48 בגוש 6164 ועליה מבנה ציבור המשמש לבית ספר.

באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות מים/ביוב.

להלן תרשים סביבת המתחם :



להלן תצ"א של המתחם וסביבתו המיידית¹:



5.2. תיאור הנכסים הקיימים והמיועדים להריסה

הנכסים שבנדון מהווים כאמור את חלקות 41-46, 71 (חלק), 94, 318 בגוש 6164.

על החלקות הנדונות ממוקמים 6 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת, ובנין מגורים אחד בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מס' הדירות במתחם - 150 יח"ד.
מס' יחידות המסחר במתחם - 9 יחידות

כלל הבניינים במתחם הנדון נבנו כבניינים טוריים (בנייני רכבת).

טבלת בנייני מגורים הנכללים בתכנית:

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות	מס' דירות	מס' חנויות
עמישב 36/השלוש 105	6164	41	2,342	1,848	מסחר+3 קומות	18	9
עמישב 38/השלוש 107		42	2,081	2,081	4 ק'	22	
עמישב 40/השלוש 109		43	2,086	2,086	4 ק'	22	
עמישב 42/השלוש 111		44	2,088	2,088	4 ק'	22	
עמישב 44/השלוש 113		45	2,086	2,086	4 ק'	22	
עמישב 46/השלוש 115		46	2,092	2,092	4 ק'	22	
עמישב 48/השלוש 117		318	2,144	2,144	4 ק'	22	
סה"כ			14,919	14,425		150	

¹ ת.צ.א. משנת 2022, מתוך מערכת ה-GIS באתר האינטרנט של עיריית תל אביב.



להלן פירוט המבנים הממוקמים על חטיבת הקרקע:

גוש 6164 חלקה 41 (רחוב דרך השלום 105 ורחוב עמישב 36)

שטח החלקה הרשום 2,342 מ"ר (שטח המגרש – 1,848 מ"ר)
על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' חנויות	מס' יח"ד	כניסה
9	6	דרומית (דרך השלום 105 א')
	6	אמצעית (דרך השלום 105 ב')
	6	צפונית (דרך השלום 105 ג')



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 18 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 105



גוש 6164 חלקה 42 (רחוב דרך השלום 107 ורחוב עמישב 38)

שטח החלקה הרשום 2,081 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 107)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 38)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.



תצלום בנין ברח' דרך השלום 107



גוש 6164 חלקה 43 (רחוב דרך השלום 109 ורחוב עמישב 40)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:



מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 109)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 40)

הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 109





גוש 6164 חלקה 44 (רחוב דרך השלום 111 ורחוב עמישב 42)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 111)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 42)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. בכניסה האמצעית בוצעה תוספת בניה לפיר מעלית. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 111



גוש 6164 חלקה 45 (רחוב דרך השלום 113 ורחוב עמישב 44)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 113)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 44)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. בכניסה הדרומית (מרח' עמישב 44) בוצעה תוספת בניה לפיר מעלית. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.



תצלום בנין ברח' דרך השלום 113



גוש 6164 חלקה 46 (רחוב דרך השלום 115 ורחוב עמישב 46)

שטח החלקה הרשום 2,092 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:



מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 115)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 46)

הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 115





גוש 6164 חלקה 318 (רחוב דרך השלום 117 ורחוב עמישב 48)

שטח החלקה הרשום 2,144 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 117)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 48)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 117



6. מצב תכנוני

6.1. מצב תכנוני קיים

להלן הרקע התכנוני הכללי החל על חטיבת הקרקע הנדונה:

6.1.1. תכנית 367

6.1.1.1. דבר אישורה של תכנית 367 פורסם בי.פ. 364 מיום 05.08.1954.

6.1.1.2. מטרת התכנית

- לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבעה במפורש בתכניות מפורטות.
- לאפשר הקמת בתי מרקחת חדשים באזורי התכנית השונים בתנאים מסוימים.
- להגדיר את השימושים המותרים מעל החנויות אשר במגרשים המשמשים כיחידות מסחריות.
- לתקן את תכנית המפורטת "א" אדמות מעבר לנחל אילון (להלן "התכנית הראשית").

6.1.1.3. תיקון התכנית הראשית (באשר לאזור דירות 1)

מותר להקים דירות באזור זה בשעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ- 125 ממ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 ממ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

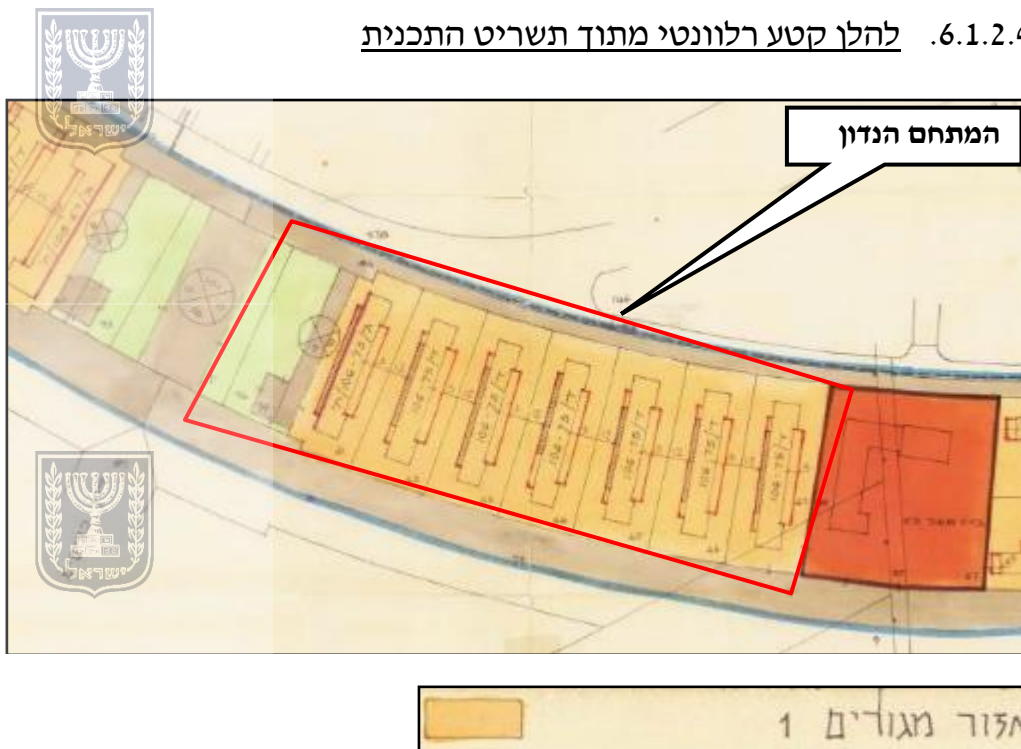
6.1.2. תוכנית 2399 – הרחבת דיור עממי ג'

6.1.2.1. דבר אישורה של תוכנית 2399 פורסם בי.פ. 3916 מיום 29.08.1991.

6.1.2.2. התכנית מסווגת את חלקות 42-46 ו- 318 כאזור מגורים א' ואת חלקה 41 למגורים א' ודרך קיימת.

6.1.2.3. התכנית מגדירה תקנות בניה לכל טיפוס המסומן על גבי תשריט התכנית.
חלקה 41 מסומנת כטיפוס ג/106-75/ח' וחלקות 42-46 ו- 318 כטיפוס ד/106-75.

6.1.2.4. להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית



6.1.2.5. מטרת התכנית

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים. בהתאם לכך, שינוי תכנית מפורטת "K" על כל שינוייה.

6.1.2.6. תקנות בניה

תותר הוספת בניה בהתאם ל"קו הבנין להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100 המופיעים כנספח לתכנית.

הנחיות אלה הן עקרוניות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הבנין להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית. במקרים שקו הבנין המסומן בתשריט מאפשר תוספת בצד הגמלון, תהיה תוספת זו זהה בשטחה לתוספות האמורות של הדירות מאותו גודל.

כל דייר רשאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף, ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת הבעלים לתכנית. קווי הבנין לאחר בנית התוספות יהיו עפ"י התשריט.



6.1.2.7 פירוט תקנות בניה

מהות	טיפוס
הבית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 22 דירות מהן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.	ד/106-75 (בהן כלולות חלקות 42-46 ו- 318)
בית אחד בן 3 קומות מעל קומה מסחרית עם גג שטוח כולל 18 דירות מבן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 106 מ"ר ו- 12 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.	טיפוס ג/106-75 ח



6.1.2.8 לוח הדירות והמגרשים

שטח הדירה במ"ר			שטח הדירה במ"ר			המגרשים			הדירה		
ס"ה	תוספת	קיים	ס"ה	תוספת	קיים	ס"ה שטח במ"ר	חלקות	גוש	מס' יחידות	מס' קומות	טיפוס
14,328	3,312	11,016	108 110	33 4	75 106	12,523	7 (חלקי), 42-47	6164	96 36	132	ד/106-75
1,956	420	1,536	108 110	33 4	75 106	1,887	41 (חלקי)	6164	12 16	18	ג/106-75 ח

6.1.3 תכנית מס' ע'1:

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

6.1.3.2 מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

6.1.3.3 תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניה קומת מרתף אחת. בנוסף לשתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין.



6.1.3.4 תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים.

6.1.3.5 היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי שהבטחת ביצועי תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי התחום המגרש ובסמוך לו (חילחול מים/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).



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



6.1.4. תוכנית מתאר מקומית "ג'1 – גגות תל אביב יפו"

6.1.4.1. דבר אישורה של תוכנית ג'1 פורסם ב.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

6.1.4.2. תכנית זו תקרא "תוכנית מתאר מקומית "ג'1- גגות תל אביב- יפו" התוכנית מהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג' ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינוייה.
תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.



6.1.4.3. מטרות התוכנית בין היתר הינם כדלקמן:

- הגדלת שטח היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר ליחידה.
- הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים.

6.1.4.4. הוראות כלליות

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים:

- שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין.
- חדר היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעין הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.
- הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ'.



6.1.4.5. בניה בשלבים על הגג

בניה בשלבים על השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים התנאים הבאים:

- השטח הבנוי המרבי של גל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר (כולל ממ"ד אם יבנה).
- תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם).
- ניתן לשלב בבנייה חדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבנין בהיתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 לתכנית.





• נסיגה בבנייה בשלבים

- א. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין.
- ב. כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבנין.
- ג. משאר קווי חזיתות הבנין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- ד. בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- ה. למרות האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר להתיר התאמת הנסיגות לחדרי יציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.



6.1.4.6. בניה בו זמנית על הגג

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.



6.1.4.7. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג למפלס הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן כהלכה למעשה- בטלות.

6.1.4.8. עם אישור תכנית זו בטלות הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.

6.1.5. תכנית תא/5000

6.1.5.1. דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

6.1.5.2. עיקרי מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.





6.1.5.3. עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים ע"י אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.
- קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- קביעת אזורי תכנון המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.



6.1.5.4. יחס לתכניות אחרות:

- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א/38 על פי כל דין.



6.1.5.5. עיקרי תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

- לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.
- על אף האמור, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.



- 6.1.5.6. התכנית מפרטת בסעיף 1.3.1 את המסמכים המחייבים הכוללים את הוראותיה, התשריט, נספח אזורי התכנון, נספח התחבורה, נספח עיצוב עירוני והנספח הפרוגרמתי, מהם עולים הפרטים שלהלן בקשר לנשוא חו"ד:

- התשריט** - אזור מגורים בבניה עירונית (אזור תכנון 904)
- אזורי תכנון** - נשוא חו"ד נכלל ברובע 9 (צפון), באזור תכנון מס' 904 - תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית



- תחבורה** - דרך השלום מסומנת כדרך עורקית עירונית
- עיצוב עירוני** - נשוא חו"ד נכלל באזור בניה עד 8 קומות ובר מסומנת מרקם בניה נקודתית חריגה לסביבתה



6.1.5.7. שטחי בניה - כללי:

- בהתאם להוראות סעיף 3.1.2 הועדה רשאית לקבוע זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובע שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה. שטחי הבניה לא יפחתו מהרח"ק הבסיסי אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי.
- כמו כן ובהתאם לסעיף 3.1.3, הועדה רשאית, בתנאים מסוימים, לקבוע שטחי הבניה העולים על הרח"ק הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש.
- שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה הקובעת, לפי הגבוה מבניהם. בנוסף על שטח זה, יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ומקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתית. השימושים שיוותרו מתחת לפני הכניסה הם בהתאם לשימושים המותרים מעל, למעט מגורים.

6.1.5.8. אזור מגורים בבניה עירונית:

א. שימושים-

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:



- מקבץ שימושים ראשי- מגורים.
- שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר¹, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.

ב. שטחי בניה מרביים-

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 – 1.5 ד'	2.5	3
מעל 1.5 ד'	2.5	4





ג. הוראות-

- הרח"ק בטבלה לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים.
- צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.
- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים אודות עידוד המסחר בק"ק במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים של יח"ד.

6.1.5.9. להלן טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בחלק הרלוונטי

עפ"י סעיף 5.4 להוראות התכנית:



אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים ורמת הטייסים	נספח אזורי תכנון	+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.3.2, סעיף 5.3.2 (*).

(*) להלן עיקרי סעיף 5.3.2- מתחם התחדשות עירונית:

- בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:
- מסמך מדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בנייה"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/אן כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
- מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
- שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם, שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון, שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה, תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה וכו'.
- בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב עירוני.

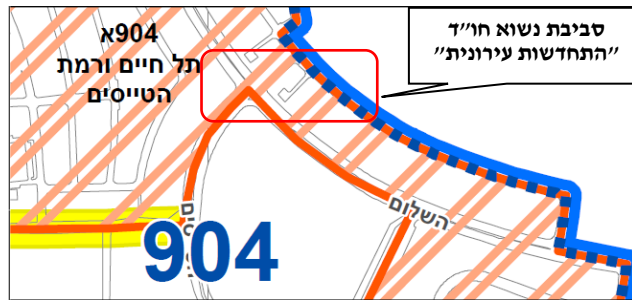


6.1.5.10. להלן תשריט התכנית בחלק הרלוונטי:

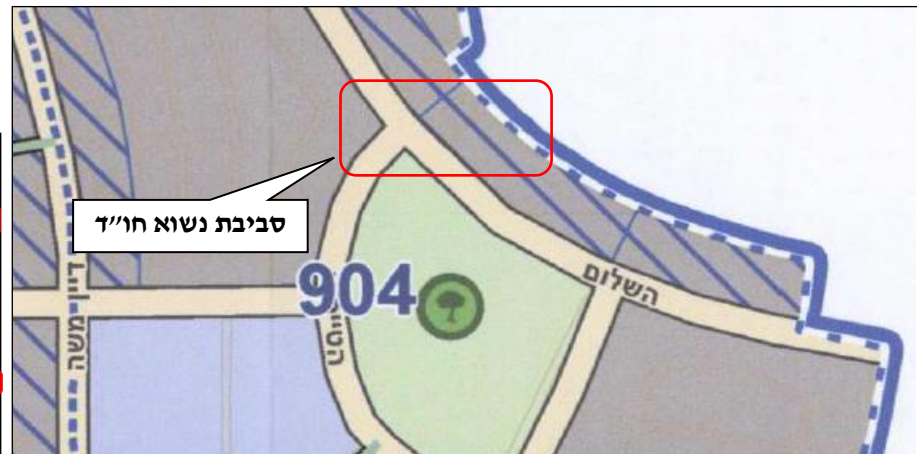




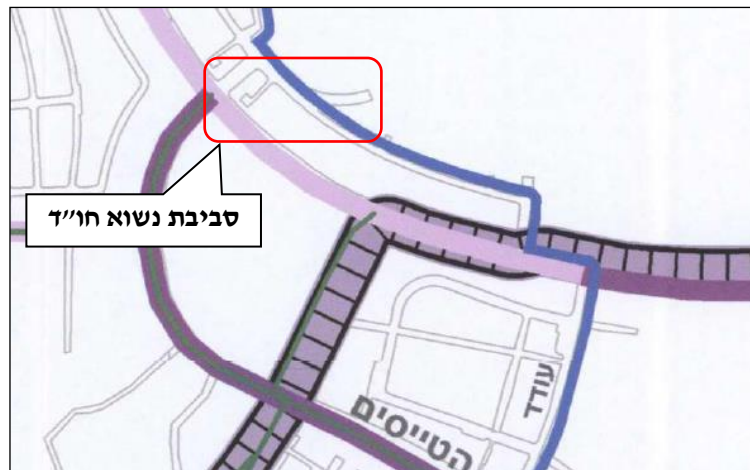
6.1.5.11. להלן נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון בחלק הרלוונטי:



6.1.5.12. להלן נספח עיצוב עירוני בחלק הרלוונטי:



6.1.5.13. להלן נספח התחבורה בחלק הרלוונטי:



6.1.6. מסמך מדיניות רובע 9

6.1.6.1. מסמך מדיניות לרובע 9 נושא תאריך יוני 2010, נערך ע"י דני לזר אדריכלים, לידי עיריית תל אביב-יפו, מנהל הנדסה, צוות מזרח.



6.1.6.2. רקע:

מסמך מדיניות זה (להלן "המסמך") בא להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי. למסמך מדיניות זה אין מעמד סטטוטורי ואינו



קובע זכויות בניה וכו' אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע ייעודי קרקע כללים, קיבולת אוכלוסייה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט.

המסמך קובע מטרות להתחדשות עירונית ופיתוח הרובע, מתייחס לשימור הערכים, הבניינים והחברתיים הקיימים בו, לאופי המרחב הציבורי מסוגיו השונים ולאופן בו אפשר להשפיע באמצעות התכנון על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע וזאת שתתווסף בעתיד.

מטרת המסמך הוא להתוות כיווני פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה, התושבים וצוות התכנון ולייצר כלים למימוש המדיניות יחד עם מנגנוני ביקורת ותמריצים כלכליים למימוש. וזאת לאחר בחינה מעמיקה של השטח, ואפשרויות להתחדשות הבינוי במגוון אופנים: בינוי בינוי, עיבוי וציפוף וגם השארת המצב הקיים.



6.1.6.3. המלצות מרכזיות למימוש מדיניות רובע:

- פיתוח לה גארדיה כרח' מרכזי ברובע- התחדשות רח' לה גארדיה, כרחוב המרכזי עירוני של השכונה. שימור המרקם לאורך רח' לה גארדיה ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.
- יצירת לב אזורי הרובע- בשני מוקדים מרכזיים היכל נוקיה עד לה גוארדיה ואזור המכללות.
- טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע.
- פיתוח וטיפול המרחב הציבורי- רשת ירוקה ובני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.
- פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון- כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי.
- התחדשות הבינוי- ותוספת מגוון שימושים ויח"ד לרובע באופנים שונים תוך שמירה על מרקמי הבינוי.



6.1.6.4. גיוון כלים להתערבות בניינית, כדלקמן:



- המרחב חולק למתחמים בהם ניתן לאפשר מגוון של כלים להתערבות בניינית:
- **שמירה על המצב הקיים**- כולל הרחבה ושיפוץ בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תכניות מאושרות ושיפוץ בניינים קיימים ע"י תוספת לובי כניסה, מעלית ושיפור חדרי מדרגות במסגרת תכניות קיימות ותמ"א 38.
- **עיבוי**- הרחבת בניין קיים ותוספת של עד שתי קומות כולל הרחבת דירות קיימות ע"י תוספות בניה בחזיתות קדמית ואחורית.
- **עיבוי אינטנסיבי**- הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין והחנייה תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.
- **הגדרת מרחבי חיפוש לפינוי בינוי**- בניינים עד 25 קומות עם קומות מסחריות ועירוב שימושים.



• הערות:



- א. לאורך הצירים הראשיים והפארק העירוני יותרו תוספות בינוי משמעותיות יותר. כל האזורים המוצעים כמתחמי חיפוש לפינוי בינוי הם בסמיכות לצירים הראשיים או לפארק. כך גם האזורים המוצעים לעיבוי אינטנסיבי.
- ב. רחוב לה גארדיה יהיה הרחוב המרכזי ברובע ובהתאמה גם תוספות הבינוי לאורכו- עיבוי אינטנסיבי.
- ג. בכל מקום בו יש היום שיכונים טוריים של 3-4 קומות ההמלצה היא לחדש/לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל או פינוי של מקבץ שיכונים (במקומות המסומנים) ובניה של בניה רוויה במקומם.



6.1.6.5 **במסגרת התשריטים המצורפים למסמך המדיניות שבנדון סומן נשוא חו"ד כמיועד ל- עיבוי/פינוי בינוי במרחב חיפוש לפינוי בינוי.**

6.1.6.6 **להלן הנחיות כלליות למקרה של פינוי בינוי לאורך הרחובות הראשיים:**



- א. יתרון לטיפול כולל במתחם או לפחות בכמה מגרשים זמנית.
- ב. גובה הבינוי בהתייחסות למרקם הכולל שסביב אזור התכנון וחתך הרחוב הראשי. אפשרות הגבהה אל מול שטחים ציבוריים נרחבים.
- ג. דגש על בינוי המגדיר את הרחובות הראשיים.
- ד. קו בניין סמוך לקו המגרש (ובלבד שיותר מעבר ציבורי מספק של 6-7 מ' בחזית), בינוי רציף ככל הניתן לאורך הרחוב.
- ה. תמהיל שימושים מעורב, תוספת שימושים שאינם מגורים לקומות התחתונות.
- ו. עדיפות להפניית הכניסות לרחוב הראשי. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים ושל התעסוקה, מסחר.
- ז. פתרון החנייה יהיה תת קרקעי בתחומי המגרש.

6.1.7 **תא/מק/9130 - מסמך מדיניות תקני חניה למגורים בתב"ע חדשות**



6.1.7.1 מסמך המדיניות בדבר תקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות נדון בועדה המקומית לתכנון ולבניה והומלץ לאישור בהחלטה מיום 24.6.2020.

6.1.7.2 **להלן תקן החניה המוצע במסמך המדיניות:**

- 0.8 מקומות חניה ליח"ד למגורים ברובעים 1,2,7,8,9.
- 0.5 מקומות חניה ליח"ד למגורים ברובעים 3,4,5,6.

תקן החנייה הנ"ל הינו תקן מקסימום כאשר לועדה המקומית הסמכות לקבוע תקן חניה נמוך יותר בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:

1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת.
2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכו').
3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי.





7. התכנית המוצעת - 507-1028927 - תא/מק/4573 - "התחדשות דרך השלום 105-117"

7.1. מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת שבעה מבני מגורים טוריים והקמת שמונה מבנים (שלושה מגדלים עד 19 קומות וחמישה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 490 יח"ד. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום, לדרך המשולבת ולשצ"פ לאורך רחוב מרטון ארנסט ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת רחוב משולב, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.



7.2. עיקרי הוראות התכנית:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שבעה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחר, והקמת עד 490 יח"ד ב-8 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. שינוי ייעודי הקרקע מ"מגורים מיוחדים", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" ל"מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח, "דרך מוצעת" ו-"דרך משולבת" וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
7. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשצ"פ.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
9. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
10. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
11. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן תעודות גמר.



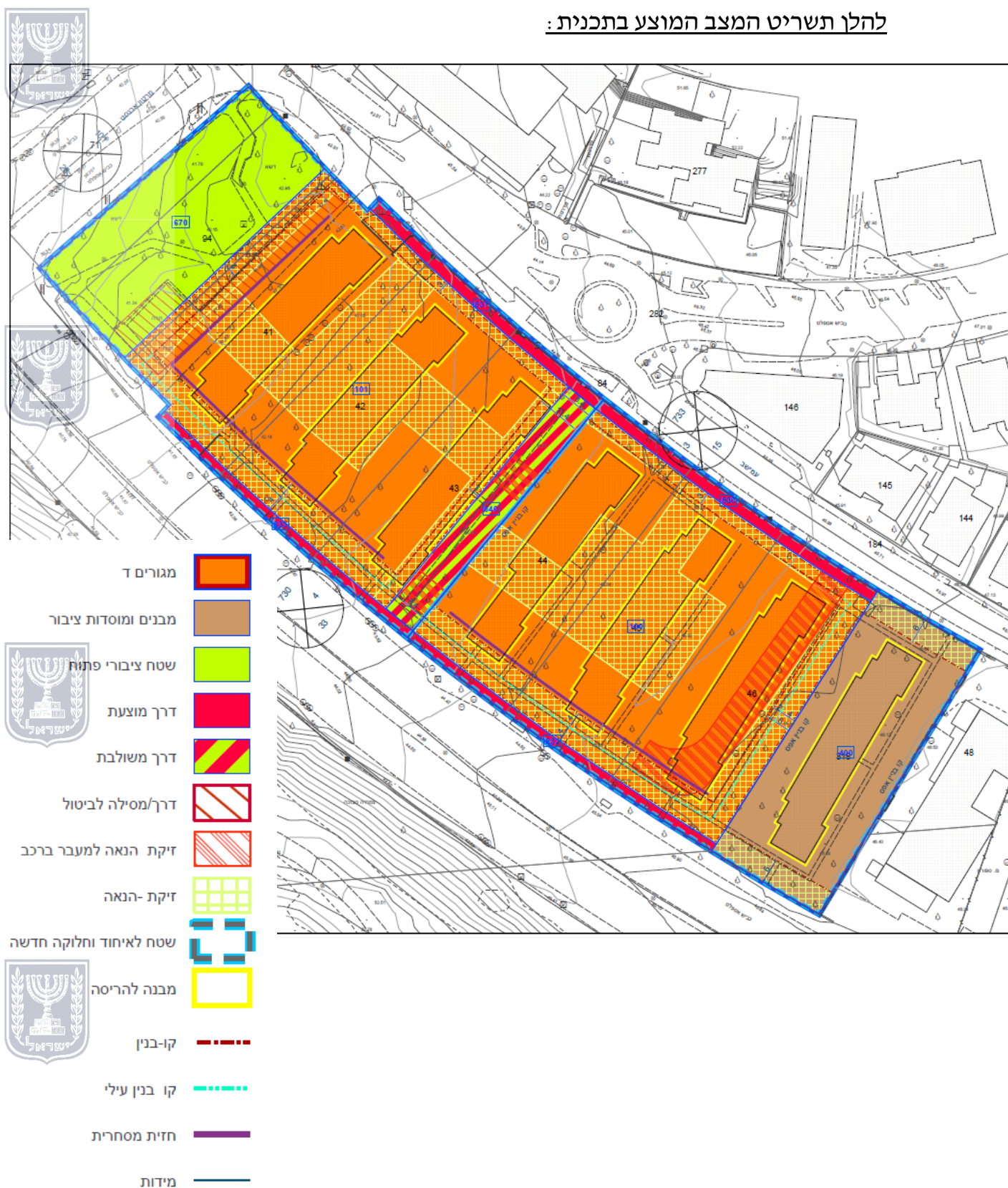
7.3. עיקרי ייעוד הקרקע והשימושים:

מגורים ד'	
שימושים	
1. קומת קרקע: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין. ב. במבנים C-A ו-E-H: שימושי מסחר 1. לא תותר הפניית חזית מסחרית לשטח פנים מרחב התכנון, בבניין C לא תותר הפניית חזית מסחרית לרחוב עמישב ג. דירות מגורים בחזיתות הפונות לשטחי פנים מרחב התכנון ושאינן פונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ"פ. ד. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו.	
2. מעל קומת הקרקע: א. שימושי מגורים. ב. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו..	
3. קומת הגג: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים. ב. במבנה C: שימושי מגורים. ג. במבנים B, D, F, H: גג משותף ופעיל- גגות ירוקים משותפים לרווחת דיירי הדירות, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק.	
4. מתחת למפלס הקרקע: א. בקומת המרתף העליונה: כל השימושים המותרים מעל למפלס הקרקע לא כולל שימושי מגורים ושימושים רגישים בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. ב. חנייה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה	

7.4. טבלת הזכויות והוראות הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.



להלן תשריט המצב המוצע בתכנית:





8. רישוי בניה (מצב קיים)

מעיון בתיקי הבנין הסרוקים של הנכסים באתר האינטרנט של עריית תל אביב-יפו אותרו המסמכים הבאים :

8.1 רח' דרך השלום 105, רח' עמישב 36 - חלקה 41 בגוש 6164

8.1.1 היתר בניה מס' 674 מתאריך 04.11.1952

לבנין 4 בתים בני 3 קומות וקומת עמודים המכילים בכל אחד :
בקומת עמודים – 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש, בקומות א', ב', ג', 4
דירות בנות שני חדרים וח"ש ושתי דירות בנות 3 חדרים וח"ש ומקלטים
במרתף.

8.1.2 היתר בניה מס' 797 מתאריך 31.03.1960

הוספת 6 מרפסות וסגירת חלק מהן בקומות א' ב' ג'.

8.1.3 היתר בניה מס' 6-970123 מתאריך 31.02.1997

הרחבת דירה בקומת קרקע, באגף האמצעי של הבנין בן 3 קומות, ע"י
תוספת חדר מגורים וממ"ד בחזית המערבית. שינויים פנימי בדירה.

8.2 רח' דרך השלום 107, רח' עמישב 38 - חלקה 42 בגוש 6164

8.2.1 היתר בניה מס' 799 מתאריך 31.03.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.3 רח' דרך השלום 109, רח' עמישב 40 - חלקה 43 בגוש 6164

8.3.1 היתר בניה מס' 798 מתאריך 31.03.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.4 רח' דרך השלום 111, רח' עמישב 42 - חלקה 44 בגוש 6164

8.4.1 היתר בניה מס' 67 מתאריך 30.04.1968

להגדלת מרפסת וסגירת חלק ממנה בקומות ב' ג' ד'.

8.4.2 היתר בניה מס' 6-230336 מתאריך 17.06.2003

מעלית חיצונית ומבואה בצמוד לחדר המדרגות הכללי בחזית הצדדית של
הבנין.

8.5 רח' דרך השלום 113, רח' עמישב 44 - חלקה 45 בגוש 6164

8.5.1 היתר בניה מס' 800 מתאריך 17.02.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.5.2 היתר בניה מס' 6-991008 מתאריך 04.11.1999

התקנת מעלית חיצונית בכל הקומות של אגף הקיצוני- צפוני, פתיחת דלת
יציאה מחדר המדרגות הכללי בקומת קרקע לחצר ובנית חדר מכוונות
בקומת קרקע בבניין טורי קיין בן 4 קומות.

8.6 רח' דרך השלום 115, רח' עמישב 46 - חלקה 46 בגוש 6164

8.6.1 היתר בניה מס' 412 מתאריך 17.02.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.6.2 היתר בניה מס' 18-0237 מתאריך 28.3.2018

פיר עבור מעלית חיצונית בחזית הצדדית (הצפון מערבית), עם תחנות
עצירה בכל הקומות למעט הקומה העליונה בכניסה הקיצונית הדרום-
מערבית.





8.7. רח' דרך השלום 117, רח' עמישב 48- חלקה 318 בגוש 6164

8.7.1. היתר בניה מס' 413 מתאריך 26.10.1960.

הוספת 4 מרפסות ו- 4 חצאי חדרים בקומת עמודים ובקומות א', ב', ג' בשטח של 53.42 מ"ר לקומה.

9. פרטי החלקות הנכלולות בתכנית

להלן פירוט החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה שטחן וסך השטחים בכל ייעוד כפי שנתקבלו מחברת דוניץ ואשר נערכו על ידי קראוס חברה למדידות ורישום:

א – מתחם מערבי, ב – מתחם מזרחי

מצב לפי הוראות תוכנית מס' 507-1028927							מצב קיים				
סה"כ	בשטח פתוח ציבורי	דרך משולבת	דרך	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד	מס' מגרש	שטח בתחום הקו הכחול במ"ר	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש	
במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר		במ"ר	במ"ר			
5662					5662	101	2342	2342	41	6164	א
1863	1863					670	2081	2081	42		
217			217			831	2086	2086	43		
162			162			833	653	3013	71ח		
579		579				840	1321	1321	94		
8483	1863	579	379		5662		8483				סה"כ
5846					5846	100	2088	2088	44	6164	ב
240			240			830	2086	2086	45		
180			180			832	2092	2092	46		
2144				2144		400	2144	2144	318		
8410			420	2144	5846		8410				סה"כ

10. המצב המשפטי

פירוט הבעלויות הרשומות הינן עפ"י נסחי רישום מקרקעין מיום 18.06.2023, כמפורט בטבלת ההקצאות.

11. סיכום שטחי הדירות והיחידות המסחריות הקיימות

שטחי הדירות ויחידות המסחר הקיימות כמפורט בטבלת ההקצאות.

להלן סיכום השטחים הרשומים:

שטח רשום במ"ר		חלקה	מתחם
מסחר	מגורים		
386	1,289	41	מערבי
0	1,537	42	
0	1,598	43	
0	1,529	44	מזרחי
0	1,527	45	
0	1,559	46	
0	1,874	318	
386	10,914		סה"כ





12. נתונים לאומדן השווי

12.1. מצב נכנס

12.1.1. נתוני שווי לדירות מגורים ותיקות בסביבת המתחם

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים ותיקות הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

להלן עסקאות מכר שדווחו עבור דירות מגורים עד 80 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	מספר חדרים	מחיר העסקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
9/11/2022	6133	508	3	1970	3	1,700,000 ₪	60	28,333 ₪
11/8/2022	6133	672	1	1960	3	2,000,000 ₪	78	25,641 ₪
11/7/2022	6133	442	1	1950	3	1,750,000 ₪	65	26,923 ₪
9/3/2022	6130	289	8	1970	3	2,000,000 ₪	71	28,169 ₪
28/2/2022	6163	15	3	1950	3	1,130,000 ₪	66	24,565 ₪
27/12/2021	6130	287	10	1970	3	2,005,000 ₪	72	27,847 ₪
16/11/2021	6130	287	11	1980	4	1,930,000 ₪	76	25,395 ₪
25/10/2021	6134	583	2	1960	3	1,700,000 ₪	62	27,419 ₪
5/9/2021	6164	237	1	1950	3	1,699,992 ₪	60	28,333 ₪
19/8/2021	6134	117	1	1950	3	2,160,000 ₪	75	28,800 ₪
11/8/2021	6130	289	10	1970	3	2,020,000 ₪	72	28,056 ₪
3/8/2021	6164	289	4	1960	3	1,880,000 ₪	67	28,060 ₪
18/7/2021	6133	993	6	1970	3	2,160,000 ₪	77	28,052 ₪
13/7/2021	6134	576	2	1970	4	1,900,000 ₪	68	27,941 ₪

להלן עסקאות מכר שדווחו עבור דירות מגורים מעל 80 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	מספר חדרים	מחיר העסקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
28/7/2022	6130	290	10	1981	4	2,350,000 ₪	84	27,976 ₪
12/4/2022	6130	290	1	1970	4	2,140,000 ₪	84	25,476 ₪
25/3/2022	6133	993	6	1970	3	1,950,000 ₪	87	22,414 ₪
15/3/2022	6133	999	5	1970	5	2,700,000 ₪	98	27,551 ₪
8/12/2021	6133	998	2	1970	4	2,510,000 ₪	98	25,612 ₪
23/11/2021	6133	952	1	1983	4	2,800,000 ₪	102	27,451 ₪
16/8/2021	6163	179	1	1970	3	1,850,000 ₪	80	25,694 ₪
19/7/2021	6133	998	1	1970	4	2,290,000 ₪	98	23,367 ₪



ממכלול הנתונים המפורטים מעלה ובהתאמה לנתוני דירות המגורים בפרויקט שבנדון על מכלול מאפייניהן סביר לאמוד שווי למ"ר בנוי למגורים בפרויקט שבנדון בגבולות של 27,000 ₪/מ"ר בנוי עבור דירות בשטח של עד 80 מ"ר ובגבולות של 25,000 ₪/מ"ר בנוי עבור דירות בשטח של מעל 80 מ"ר.



12.1.2. נתוני שווי לשטחי המסחר

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, ליחידות מסחריות הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
24/7/2022	רמת גן עוזיאל 35	1960	23	585,000 ₪	25,435 ₪
19/7/2022	דרך השלום 101 תל אביב	1950	15	400,000 ₪	26,667 ₪
14/7/2022	הצנחנים 6 גבעתיים	1950	17	300,000 ₪	17,647 ₪
31/5/2022	ויצמן 26 גבעתיים	1960	97	1,675,000 ₪	17,268 ₪
21/3/2022	ויצמן 14 גבעתיים	1970	14	500,000 ₪	35,714 ₪
20/2/2022	מבשר 27 תל אביב	1940	9	180,000 ₪	20,000 ₪
30/1/2022	ויצמן 37 גבעתיים	1950	15	219,830 ₪	14,655 ₪
2/11/2021	כורזין 5 גבעתיים	1960	103	2,500,000 ₪	24,272 ₪
2/11/2021	כורזין 5 גבעתיים	1960	103	2,500,000 ₪	24,272 ₪
12/10/2021	הצנחנים 6 גבעתיים	1950	17	300,000 ₪	17,647 ₪
12/9/2021	אחיעזר 41 תל אביב	1960	124	2,400,000 ₪	19,355 ₪
31/5/2021	עוזיאל 64 רמת גן	1950	22	600,000 ₪	27,273 ₪
3/5/2021	שד' ירושלים 42 רמת גן	1970	35	960,000 ₪	27,429 ₪
9/3/2021	נתן 36 רמת גן	2001	50	1,300,000 ₪	26,000 ₪
9/3/2021	כצנלסון 23 גבעתיים	1950	21	750,000 ₪	35,714 ₪

ממכלול הנתונים המפורטים מעלה ובהתאמה לנתוני שטחי המסחר בפרויקט שבנדון על מכלול מאפייניהם סביר לאמוד שווי למ"ר בנוי למסחר בפרויקט שבנדון בגבולות של 23,000 ₪/מ"ר בנוי.



12.2. מצב יוצא

12.2.1. נתוני שווי לדירות מגורים חדשות בסביבת המתחם

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים רגילות הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
2/6/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	2,945,983 ₪	34,256 ₪
15/5/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	3,075,983 ₪	35,767 ₪
19/4/2022	המעין 39	2022	5	4	123	4,000,000 ₪	32,520 ₪
14/4/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	3,180,983 ₪	36,988 ₪
10/4/2022	המעין 39	2020	1	3	72	2,949,999 ₪	40,972 ₪
5/4/2022	גונן 10	2024	4	5	111	3,450,000 ₪	31,081 ₪
31/3/2022	מונאש 1	2020	1	4	88	3,140,000 ₪	35,682 ₪
16/3/2022	פרזון 17	2022	5	4	86	2,805,983 ₪	32,628 ₪
14/3/2022	דרך השלום 91	2020	4	4	98	3,360,000 ₪	34,286 ₪
14/3/2022	גונן 14	2024	5	5	112	3,455,000 ₪	30,848 ₪
28/2/2022	מונאש 1	2020	3	4	88	3,250,000 ₪	36,932 ₪
16/2/2022	דרך השלום 91	2020	4	4	98	3,405,895 ₪	34,754 ₪
13/1/2022	דרך משה דיין 56	2021	5	2	63	2,692,000 ₪	42,730 ₪
13/1/2022	דרך משה דיין 56	2021	4	2	63	2,666,000 ₪	42,317 ₪
16/12/2021	דרך משה דיין 56	2022	2	4	103	3,413,000 ₪	33,136 ₪
23/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	2	63	2,539,000 ₪	40,302 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	4	3	76	2,919,000 ₪	38,408 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	3	3	76	2,893,000 ₪	38,066 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	6	3	76	2,970,000 ₪	39,079 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	7	3	76	2,996,000 ₪	39,421 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	3	76	2,945,000 ₪	38,750 ₪
10/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	6	2	63	2,200,975 ₪	34,936 ₪
14/9/2021	דרך משה דיין 56	2024	3	4	102	3,367,000 ₪	33,010 ₪
12/9/2021	דרך משה דיין 56	2021	3	2	63	2,393,000 ₪	37,984 ₪
3/8/2021	דרך משה דיין 56	2021	1	2	63	2,364,000 ₪	37,524 ₪
25/7/2021	מונאש 1000	2020	2	4	88	3,030,000 ₪	34,432 ₪
9/7/2021	דרך משה דיין 56	2021	1	2	63	2,177,000 ₪	34,556 ₪
9/5/2021	גונן 16	2023	4	5	117	3,360,000 ₪	28,718 ₪
30/4/2021	דרך משה דיין 56	2021	4	5	129	3,515,000 ₪	27,248 ₪
26/4/2021	פרזון 13	2019	6	5	118	3,800,000 ₪	32,203 ₪
8/4/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	5	129	3,540,000 ₪	27,442 ₪
14/3/2021	מונאש 1000	2020	3	4	88	2,900,000 ₪	32,955 ₪

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובהתאמה לפרויקט הנדון על מכלול מאפייניו סביר לאמוד שווי מ"ר פלדלת בנוי למגורים, כולל מע"מ (מגלם מרפסות, מחסנים וחניות) בסך של 33,000 ₪/מ"ר בנוי, ואילו שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 14,000 ₪/מ"ר מבונה².

² בחילוף רווח יזמי בשעור של 18%, הפחתת ע.בניה ישירות + עקיפות בסך של 11,500 ₪/מ"ר, והתאמת השטח המבונה מפלדלת לעיקרי.



12.2.2. נתוני שווי לשטחי המסחר

בהתאם לנתוני השווי המפורטים בסעיף 13.1.2 לעיל מתקבל כי השווי למ"ר בנוי למסחר הינו סך של 23,000 ₪ והשווי למ"ר מבונה הינו סך של 12,500 ₪/מ"ר³.



³ בחילוץ רווח יזמי בשעור של 20% והפחתת ע. בניה ישירות + עקיפות בסך של 6,500 ₪/מ"ר.



13. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

13.1. הובא בחשבון כי המתחם שבנדון מהווה גוש 6164, חלקות 41-46, 71 (חלק), 94, 318, עליהם בנויים שישה בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה הכוללים בסה"כ 150 יח"ד למגורים ו- 9 יחידות מסחריות המיועדים לפינוי ובמקומם יוקמו מבני מגורים הכוללים 490 יח"ד ו- 1,574 מ"ר שטחי מסחר.

13.2. לתכנית שבנדון נערכו טבלאות הקצאה לשני מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים:



- מתחם איחוד וחלוקה מערבי (א) הכולל את חלקות מגורים 41, 42, 43 במצב הנכנס ואת מגרש מס' 101 במצב היוצא.
- מתחם איחוד וחלוקה מזרחי (ב) הכולל את חלקות מגורים 44, 45, 46, 318 במצב הנכנס ואת מגרש מס' 100 במצב היוצא.

13.3. הובאו בחשבון ייעודי הקרקע הן במצב הקודם והן במצב החדש.

13.4. הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנתוני המתחם שבנדון על מכלול מאפייניו, ותוך ריכוזם בערכי שווי אקווי, כמפורט בסעיף 13.7 שלהלן.



13.5. מצב נכנס

13.5.1. אומדן השווי האקוויוולנטי במצב הנכנס נערך בהתייחס לשווין היחסי של הדירות הקיימות במתחם.

13.5.2. הובאו בחשבון מקדמי שווי לפרמטרים בסיסיים כדלקמן:

- קומה - בהתייחס לקיומה של מעלית באגף/בניין הרלוונטי:

קומה	עם מעלית	בלי מעלית
א'	1.00	1.00
ב'	1.01	0.99
ג'	1.02	0.98
ד'	1.03	0.97



- מיקום הדירה - חזית לרח' עמישב / דרך השלום:

חזית לרח' עמישב - 1.05
חזית לדרך השלום - 1.02

- מסחר בבניין מגורים - 0.96

13.5.3. הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין מיקום הנכסים ביחס לסביבתם כדלקמן:



קרבה לשטח ציבורי פתוח - 1.02
קרבה לשטח בנייני ציבור - 0.98

13.5.4. חלקות המיועדות לשטחי ציבור לא נכללו בתחשיב האיזון ובגין הוקצו זכויות בשטחי ציבור במצב המוצע.

13.6. מצב יוצא



13.6.1. הקצאת הזכויות לבעלי הדירות התבצעה כך שלבעלי הדירות הוקצו זכויות הבניה במצב היוצא בגבולות המתחם/תא השטח בו נמצאות הדירות הקיימות כיום.

13.6.2. השווי היחסי במצב היוצא משקלל את תרומת המחברים הקיימים לפי שטחן הרשום של הדירות.

13.6.3. הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין מיקום הנכסים ביחס לסביבתם, כדלקמן:



קרבה לשטח ציבורי פתוח	-	1.02
קרבה לשטח בנייני ציבור	-	0.98

13.6.4. המגרשים המיועדים לשטחים ציבוריים (דרכים, ש.ב.צ. ו- ש.צ.פ.) הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, הוקצו בשלמות לעיריית תל אביב-יפו.

13.7. טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והתקנות, תוך שמירה על השווי היחסי ובהתייחס לייחודיות שבאיחוד וחלוקה בפרויקט התחדשות עירונית.

13.8. זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות הוקצו באופן מאוזן וללא תשלומי איזון.



13.9. המועד הקובע לערכי השווי האקווי' בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

13.10. השווי האקווי'ולנטי במצב הנכנס ובמצב היוצא:

להלן טבלת מקדמי השווי האקווי' בטבלת ההקצאות:

ייעוד/שימוש		מקדם אקווי'
מצב נכנס	מגורים בנוי - עד 80 מ"ר	1.00
	מגורים בנוי - מעל 80 מ"ר	0.93
	מסחר בנוי	0.90
מצב יוצא	מגורים - מבונה עיקרי	0.52
	מגורים דב"י - מבונה	0.23
	מסחר - מבונה	0.46
	שווי מחוברים	



14. הצהרה



הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חוות הדעת.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על חתום,

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין



נספחים:

נספח א' – הערות ושעבודים

נספח ב' – שווי המגרשים במצב היוצא





תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
1	מערבי - מגרש 101	6164	41	2,342	1	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
2					2	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
3					3	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
4					4	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
5					5	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
6					6	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
7					7	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
8					8	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
9					9	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19		
10					10	פרץ סבן ארז	066476417	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
11					11	מזרחי משה	004817243	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
12						קדם אלי	055643522	
13						שמיר עדנה	057759524	
14						עמיאל ריקי	024413114	
15					12	נוימן יונה	52928116	הערות: (הערה לפי סעיף 116)(1)לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
16						נוימן יונה שרה	052928116	
17						נוימן ברס יונה שרה	052928116	
18					13	אופק אמיר שמואל	022257117	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
19					14	מזרחי שלמה	050840826	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
20						טובנין יצחק	051585222	
21					15	יהלום חיים	1068759	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
22						יהלום זהבה	661287	
23					16	גינדי אורנה	56597685	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
24					17	טרומן דוד	051021426	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
25						לויבוב דובחון	327094298	
26					18	דנון שירי	034695155	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
27					19	פרידמן מאיר	2204276	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
28					20	בר יהודה מעין	036892404	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
29						בר יהודה ענבר	200269470	
30					21	שמואלי דליה	07404924	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
31						שמואלי דליה	07404924	
32						שמואלי דליה	07404924	
33					22	רוניק יעקב	447912	צו הריסה בית משפט לעניינים מקומיים. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
34						רוניק יעקב	447912	
35					23	מזרחי משה	0470285	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
36					24	ישפה אסף	026661033	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
37						רוסו רוני	040516569	
38					25	דביר אריה	0871409	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: בגין הסכם פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
39					26	חצור רועי	315962001	משכנתא דרגה ראשונה חצור איתמר יהודה. הערת אזהרה סעיף 126 חצור איתמר יהודה. הערות: הימנעות מעשיית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.
40					27	כרמי טלי	05361356-8	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ. הערות: פינוי בינוי. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
41						כרמי יוסף	06968160-9	

תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117

תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
42	מערבי - מגרש 101	6164	42	2,081	1	קלנשטיין צמרה	4292879	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
43						ארד משה	250824/4	
44						ארד רבקה	124241	
45					2	יהודאי כהן ליאור	201325305	
46						כהן אורי	200706984	
47					3	ויסקינד הגר	302910922	
48					4	זיו-נר זהבית	050501022	
49						זיו נר יצחק	052009354	
50					5	חוך נתן	269548	
51						חוך רבקה	140530	
52					6	ברגרפרינד מאשה	407424	
53						ברגרפרינד משה	004074241	
54					7	שניידר נעמי	051771129	
55					8	כהן איתן יעל	033670951	
56						כהן ריבניק בן	038449278	
57					9	עזרא שולמית	054165337	
58					10	אריה סגלית	024675233	
59					11	נבו אבי	5664092	
60						נבו אסנת	5638903	
61					12	יהלום זאב	5597640	
62					13	בסין אינור	319324927	
63						בסין יוליה	319324976	
64					14	מלמוד הילה	061282596	
65	מערבי - מגרש 101	6164	42	2,081	15	מינצברג משה גיל	022904221	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
66						מינצברג אורנית	022538425	
67					16	קודן שרית	59168963	
68						קודן טל	58792326	
69					17	צדוק ברכה	4106552-5	
70						צדוק ברכה	041065525	
71					18	שרמן שפרה	5275713	
72						שרמן יהושע	1792687	
73					19	נמיר הדר יהודית	056465826	
74						נמיר הדר יהודית	056465826	
75					20	יעקובוביץ אתי	035851872	
76					21	גרינברג סורל	4532144	
77					22	חריק לודמילה	311077325	
78						חריק לודמילה	311077325	



תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
79	מערבי - מגרש 101	6164	43	2,086	1	גרוזים אחיה	058505025	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
80						גרוזים אסתר	058252073	
81						אברהמי רמי	65578643	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
82						טל אופירה	001805100	
83						דבי אהרן שמרית	3767978-4	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
84						ברילנט אראלה	053915609	
85						יקיר עמרי	5494322	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
86						יקיר מיכל	5872635	
87						לביא רבקה	054743356	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
88						אביטל נילי	04432951	
89						אביטל נילי	004432951	
90						אביטל נילי	04432951	
91					9	מידר ורדה	5030521	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי. הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד אילן עמוס ועו"ד פרל גיא.
92						גוריון לאה	5153257	
93					10	ספיטניצקה מרגריטה	309641819	משכנתאות דרגה ראשונה בנק לאומי לישראל. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
94						ספוטניצקה מרגריטה	309641819	
95						שלפצניקו ליוזה	215945908	
96						שלפצניקו ליבי	218030732	
97					11	גרסיאני אריה	053994802	הערת אזהרה סעיף 126 אפל שושנה על הימנעות מעשיית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי.
98						גרסיאני אדית	055278873	
99					12	אפל עודד	056117757	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
100					13	וולף צבי	0266896	
101						וולף שרה	690722	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
102					14	גולדבאום שמואל	50311901	
103						גולדבאום משה	54873518	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
104					15	לנה איריס	054118906	
105					16	ברקוביץ וירגיניה	009064270	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
106						נוי אלון	025125857	
107					17	אלידע נוי ענבל	038385886	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
108						בובש רוני	051859809	
109					19	זבידה שאול	049996630	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
110						זבידה קריסטין	310038393	
111					20	גולן גיורא שמחה	052922291	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
112						גולן עודד	057223588	
113					21	סער אברהם	038351797	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
114						סער אסנת	038505814	
115					22	קדרון יהודית	007643141	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי



תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים



מס'ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
116	מזרחי - מגרש 100	6164	44	2,088	1	לויטן מרגלית	5264679	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
117					2	ישראלי (גלבוט) חיה הינדה	519286	
118						ישראלי (גלבוט) חיה הינדה	005192869	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ
119					3	לאסקר וונונו יפעת	035945153	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
120						וונונו אייל	036142370	
121					4	קינר ירון	028750917	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
122					5	לוי רחל	004808374	
123						לוי חיים	009669342	
124					6	שפלן ורדה	008721003	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
125					7	שריפי תמר אלויה	027926914	
126						שריפי תמר אלויה	027926914	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פיטוי בינוי
127					8	כהן ענת חנה	055088397	
128					9	קררי יגאל	3/068504	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פיטוי בינוי
129					10	גוטמן רחל	912018	
130						גוטמן רחל	912018	
131						גוטמן רחל	912018	
132					11	מורסקי שרה	065114050	הערת אזהרה סעיף 126 חורי שושנה וחורי משה
133					12	קוך צבי	051273696	
134						קוך שרה	053536975	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין הסכם פיטוי בינוי
135					13	אלמדון אילן	053299798	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
136					14	בורנשטיין עדנה	050341262	
137						בורנשטיין עדנה	050341262	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
138						בורנשטיין עדנה	050341262	
139					15	בן מרדכי דניאל	057995391	
140						בן מרדכי רבקה איקה	024357477	משכנתא דרגה ראשונה בנק מזרחי טפחות. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
141					16	יריב ישי	58045261	
142					17	לוי אהוד	054896618	
143						לוי ניבה	055087845	
144					18	מרקס יוכבד	262125	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
145						גלעדי יונת	514816	
146					19	קריקסמן יהודית	5202105	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
147						קריקסמן יהודית	052021052	
148					20	חסידי בנימין	5236573	
149						חסידי דורית	5587301	
150					21	ישראלוביץ טל	043414911	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פיטוי בינוי
151					22	כרמל אבנר	006400576	
152						כרמל אבנר	006400576	





נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
153	מזרחי - מגרש 100	6164	45	2,086	1	תלם (פייבוביץ) חנה	716586	הערה על מינוי אפוטרופוס, עמותת שפר.
154						תלם חנה	716586	
155						יקיר (תלם) נאווה	716587	
156						תלם אסנת	278076	
157					2	דאדיאן שמעון	051998581	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
158						דאדיאן שושנה	068295815	
159					3	זכריאי אילנה	069447571	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
160					4	בורשטיין יחיאל	322227	
161						בורשטיין צפורה	338987	
162					5	ארו מיכל	5364741	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
163						ארו מיכל	053647418	
164						ארו מיכל	053647418	
165					6	ארוסמית סיגל	22833503	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
166					7	שפיר אילה דורית	023065634	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
167					8	לוי אוריאל	028951473	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
168						מונסונגו לוי גיסיקה	028425650	
169					9	רבד צפרת	051886604	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין הסכם פינוי בינוי
170						פרח שרה	054666185	
171					10	זיסקין מרים	39474/א	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין הסכם פינוי בינוי
172						זיסקין מרים	010394740	
173					11	מרטין בתיה	277804	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין הסכם פינוי בינוי
174					12	פרנס יצחק	051172823	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
175						אמיר משה	059749606	
176					13	דוד אמיר רותי	014721435	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
177						דגן גילי	021713391	
178					14	דגן אסף	032872483	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי. הערת אזהרה סעיף 126 תירוש גילי.
179						דגן גילי	021713391	
180						דגן אסף	032872483	
181					15	רוזמן חנה חדוה	054162128	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
182						איסר זהבית	057223323	
183						רוזמן חנה חדוה	054162128	
184						איסר זהבית	057223323	
185					16	ברוך אירית	051172435	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
186						רם המר	054277033	
187					17	עמיאל שושנה רוזה	050082486	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
188					18	פרי שלומי	33049776	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
189						פרי צביה	035865799	
190					19	בלנקרט (שרון) רחל	051812444	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
191						קופל זהבה	050164987	
192					20	פפר ורדה	53900981	
193						אורגד נאווה	50069558	
194						קוחל אטה	004426201	
195					21	כחן אמנון	004724266	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
196						כחן אלונה	051810414	
197					22	פיש שלומית	054865332	
198						בלחש שחר	029566874	
199						פיש גבריאל	067155804	





תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
200	מזרחי - מגרש 100	6164	46	2,092	1	מורחי אליהו	022155527	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
201						מורחי אסנת	040193773	
202					2	ויסמן רבקה	008945263	
203						ויסמן רבקה	8945263	
204					3	סהר שדה הללי	005630348	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
205						סהר שדה הללי	005630348	
206					4	שליש יואב	055439921	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-0691. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי.
207						שומרוני אבנר	53607867	
208					5	בן עוזר נעם	58252446	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
209						שומרוני אבנר	53607867	
210						בן עוזר נעם	58252446	
211						בן עוזר נעם	058252446	
212						שומרוני אבנר	53607867	
213					6	בר-נור זיוה	68020270	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
214					7	גומין יונה שרה	052928116	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
215					8	גונן אחרון	4/209831	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
216						גונן אחרון	42098319	
217					9	מנדל אידה אלה	0898074	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
218					10	גרשון ארנה	55367619	
219					11	רבין ויקטור	270190	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
220						רבין אסתר	789419	
221					12	אלמדון יורם יוסף	004421509	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
222					13	אנין הדר	301657789	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
223						שריקי אורי	300646270	
224					14	בנד חברוני שרון יהודית	028728533	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי בינוי
225					15	רוזנבאום צבי	251445	צו הריסה ביהמ"ש העירוני בתל-אביב-יפו הערות: תיק מס' 1322/67 מיום 26.9.67 מס' סדורי 13/68 שמור בתיק העיקולים.
226						רוזנבאום רחל	477262	
227					16	אדם ורדה	856448	
228						אדם ורדה	008564486	
229					17	שטוטלנד קרן ולריה	303762058	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
230						שטוטלנד קרן ולריה	303762058	
231					18	מרגלית אביטל	5727261-9	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
232					19	ענית אידו	043461904	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
233					20	לבנון (נבו) דורית	5031820	
234						נבו יואב	5361899	
235						נבו יואב	05361899-7	
236						לבנון (נבו) דורית	5031820	
237						נבו יואב	5361899	
238						נבע דורית	050318203	
239					21	פרייס ליאו הירש	326825114	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
240					22	גון ניצן	053409975	



תל אביב-יפו
טבלת הקצאה ואיזון -

נספח א' - הערות ושעבודים

מס"ד	מתחם מוקצה / מגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	תת חלקה	שם חוכר המשנה הרשום	מס' ת.ז. / ח.ב.	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה
241	מזרחי - מגרש 100	6164	318	2,144	1	טרנטו אליגנור	001058999	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
242						טרנטו מתן	042832576	
243					2	הלל לימור	059199158	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
244						הלל עופר	056547904	
245					3	גילי אסף	029622768	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
246						שפיר נעמה	034690388	
247					4	בן דור יובל	302460787	
248					5	אראפא אברהם	7747066	הערת אזהרה סעיף 126 ארביץ אופיר
249					6	חלפון נאוו	033071051	הערת אזהרה סעיף 126 חלפון יוסף ואטיאס שולה הערות: על המנוחות מעשית עסקה. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי.
250						סרברו אסנת	22244172	
251					8	שטפס טובים מרגלית	04776738	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
252						ברוך דורית	064731342	
253					9	ברוך דורית	064731342	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
254						פסטרנק ערן-דניאל	053092730	
255						פסטרנק רונית	032587453	
256						פסטרנק ערן-דניאל	053092730	
257					10	אנין עדו	51218600	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: בגין פינוי ובינוי
258						אנין רביב	51941276	
259					11	קויש דינה	08325995	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
260					12	אנין עדו	51218600	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
261						אנין עדו	51218600	
262					13	אנין חותם	015661804	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
263					14	אנין מיכל	039870183	משכנתא דרגה ראשונה בנק הפועלים. הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ.
264					15	ישראלוביץ עידד	302366893	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
265						שקל רבקה	051094712	
266					16	רבין מרדכי	055253066	
267						אדר טאוה	07364987	
268					17	מוראי רון	5587776	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
269					19	רכבי אברהם	050125111	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ הערות: פינוי בינוי
270						רכבי אורי	031774813	
271						רכבי חלר דנה	028983419	
272					20	מגרה מיכאל	038458246	
273						מגרה אורית	033388935	
274					21	קדרון רן	033584152	הערת אזהרה סעיף 126 אחים דוניץ בעמ
275					22	אופיר שולמית	04241758	
276						אופיר שלומית	004241758	
277						טובי ננה	029628351	
278						שמואלי אראל	032860926	
279						שמואלי עומר	023627417	
280		6164	71	3,013.00				
281		6164	79	6,863.00				
282		6164	84	1,722.00				
283		6164	94	1,321.00				

תוכנית 507-1028927
תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
תל אביב-יפו

נספח ב'- שווי המגרשים

מתחם מזרחי

ייעוד	מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות		שווי למ"ר מבונה עיקרי אקווי	מקדמי התאמה			שווי השימוש - אקווי	סה"כ שווי המגרש - אקווי	שווי יחסי למגרש מתוך המתחם
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קרבה ל- ש.ב.צ.	קרבה ל- ש.צ.פ.	מקדם אקווי משוקלל			
מגורים ד'	100	5,846	מגורים	15,594	6,930	216.0	9-19	6	0.52	0.98	1.00	0.980	7,924	8,694.50	100.0%
			מגורים- דב"י	1,733						0.98	1.00	0.980	396		
			מסחר	808						1.00	1.00	1.000	374		
מבנים ומוסדות ציבור	400	2,144	מבנים ומוסדות ציבור	4,288	1,501										
סה"כ מתחם מזרחי		7,990		22,423	8,893	216								8,694.50	

סה"כ שווי אקווי מצב חדש	8,694.50
הפחתת תרומת מבנים	961.49
שווי מצב חדש ללא תרומת מבנים	7,733.01

מתחם מערבי

ייעוד	מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות		שווי למ"ר מבונה עיקרי אקווי	מקדמי התאמה			שווי השימוש - אקווי	סה"כ שווי המגרש - אקווי	שווי יחסי למגרש מתוך המתחם
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קרבה ל- ש.ב.צ.	קרבה ל- ש.צ.פ.	מקדם אקוי' משוקלל			
מגורים ד'	101	5,662	מגורים	19,121	7,942	274.0	9-19	6	0.52	1.00	1.02	1.020	10,113	11,047.45	100.0%
										1.00	1.02	1.020	506		
										1.00	1.00	1.000	429		
סה"כ מתחם מערבי															
		5,662		22,172	8,611	274								11,047.45	100.0%

סה"כ שווי אקווי מצב חדש	11,047.45
הפחתת תרומת מבנים	712.50
שווי מצב חדש ללא תרומת מבנים	10,334.95

סה"כ בתכנית	13,652	44,595			490									19,741.95	100.0%
-------------	--------	--------	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--------