



עקרונות שומה

לטבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

פרויקט התחדשות עירונית

בתכנית מס' 507-0626317 - תא/מק/4668

חלקות 863,864, בגוש 6625

חלקה 877 (חלק) בגוש 6636

מתחם מבצע קדש קהילת פוזנן, תל אביב

אלי לוי
מנהל אגף עבודת העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0626317 תא/מק/4668
התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

7 החלטה	פרוטוקול 0006-21ב	תאריך 10/03/2021
החלטה	פרוטוקול 0021-21ב	תאריך 20/10/2023
החלטה	פרוטוקול 0005-24ב	תאריך 19/04/2024
החלטה	פרוטוקול 0006-25ב	תאריך 19/03/2025
החלטה	פרוטוקול 0019-25ב	תאריך 10/09/2025

מנהל העיר

מנהל האגף

יו"ר ועדת המשנה
לשירותי תכנון
לשירותי תכנון
לשירותי תכנון



23.10.2025

עקרונות שומה לטבלת איזון מתחם מבצע קדש קהילת פוזנ

תכנית מס' 507-0626317-תא/4668 תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית



מסמך זה מהווה נספח לטבלאות איזון והקצאה, שנערכה לפי עקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. טבלת האיזון מתייחסת למתחם התחדשות עירונית מבצע קדש- קהילת פוזנ ומהווה חלק מתכנית תא/מק/4668 למתחם הוכנה תכנית מס' 507-0626317 כפי שיפורט להלן.



1. המועד הקובע לטבלת האיזון : מועד עריכת מסמך זה.
2. ביקור במתחם : ביקור במתחם נערך ע"י החתום מטה ביום 7.5.2025
3. פרטי התכנית והמתחם :

פרטים	כלל שטח התכנית
גוש	6625
חלקות בשלמות	863, 864
גוש	6636
חלקי חלקות	877 (לשעבר חלקה 205)
שטח התכנית	14.880 דונם
מיקום	קהילת פוזנ, מבצע קדש, קהילת קייב, קהילת ריגא



4. בעלות בקרקע : פרטיים ועירית תל אביב
5. מיקום : מבצע קדש 39-49
- קהילת קייב 4-6
- קהילת ריגא 3,5
- קהילת פוזנ 4-8





6. תיאור כללי לתכנית תא/מק/4668 וסביבתה:

תכנית תא/מק/4668 משתרעת על חטיבת קרקע בשטח של כ- 14.880 דונם, במתחם הכלוא בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת קייב ממערב, קהילת פוזנן מצפון וקהילת ריגא ממזרח בשכונת נאות אפקה א' בתל אביב.

מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי.

בתחום התכנית קיימים 126 יח"ד ב- 8 מבני מגורים טוריים וכוללים דירות מגורים ישנות בגדלים שונים.

הסביבה הינו אזור מגורים המאופיין בנייה וותיקה של בנייני רכבת לצד בניה צמודת קרקע וותיקה ומתחדשת וגובלת בשכונת הדר יוסף הוותיקה.

בסמוך למתחם נמצא מרכז הספורט הדר אפקה, בית ספר מקיף עמל ליידי דיוויס, ישיבת הרמב"ם ובית יוסף, מכללת אפקה להנדסה ובית ספר ממ"ד אלשיך.

תכנית תא/מק/4668 הינה תכנית במתכונת של "פינוי בינוי" לחיזוק מערך המגורים והגדלת מס' היחידות באזור על ידי הקמת 354 יח"ד ב- 5 מבנים חדשים, (4 מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות ומגדל אחד בן עד 19 קומות).

תוספת של 228 יח"ד ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

לצורך פיתוח המתחם מוצע להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מספר יח"ד תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר לאורך רחוב מבצע קדש, הרחבת רחוב קהילת פוזנן, הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הצפוני של המתחם ויצירת שביל מעבר להולכי רגל המקשר בין רחוב קהילת פוזנן וקהילת ריגא.

מתוך כלל היחידות (354 יח"ד) 50 יח"ד יוקצו לדירור בהישג יד לפחות 30% תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 55 מ"ר פלדלת. יוקם שטח מסחרי בקומת הקרקע בשטח 700 מ"ר עיקרי בחזית לרחוב מבצע קדש כמסומן בנספח הבינוי.

כמו כן שטח למבנה ציבור ימוקם אף הוא בקומת הקרקע בשטח כולל של 500 מ"ר (400 מ"ר עיקרי) וירשם ע"ש עיריית תל אביב.





7. מתחם התחדשות עירונית קהילת פוזנא - מבצע קדש

פרטים	כלל שטח התכנית
גוש	6625
חלקות בשלמות	863, 864
גוש	6636
חלקי חלקות	877 (לשעבר חלקה 205)
שטח התכנית	14.880 דונם
מיקום	קהילת פוזנא, מבצע קדש, קהילת קייב, קהילת ריגא

הפרויקט עתיד לכלול 5 מבנים חדשים - 4 בבניה מרקמית עד 8 קומות ו- ומגדל מגורים עד 19 קומות ובסה"כ 354 יח"ד.

הפרויקט יכלול יצירת דופן עירונית פעילה בדופן המתחם לרחוב מבצע קדש באמצעות חזית מסחרית בקומת הקרקע וכן שינוי ייעוד לשב"צ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנא.

כמו כן יוקצה כ- 500 מ"ר כולל בנוי בקומת הקרקע למבנה ציבור בתוך מגרש המגורים.

8. פרטי רישום הזכויות למתחם

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים, ומפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט מחודש דצמבר 2018 ואפריל 2019 עבור החלקות הנכללות במתחם עולה כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משותף	מספר דירות בבית המשותף ¹
6636	877	7,076	71	
6625	864	888	888	
6625	863	13,921	13,921	126
			14,880	

1. לא כולל הרכוש המשותף. פירוט בעלי הזכויות בהתאם לטבלת האיזון.





9. להלן זכויות הבניה בתא שטח 1 בהתאם לתכנית תא/מק/4668

מספר מגרש	1
ייעוד המגרש	מגורים
שימושים	מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור
שטח המגרש	12,519
אופי הבינוי	בניה מרקמית בגובה 8 קומות ומגדל בגובה עד 19 קומות חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש
מספר יח"ד כולל	354
שטח עיקרי למגורים	28,320 מ"ר עיקרי למגורים ו- 700 מ"ר עיקרי למסחר ובנוסף 4,248 מ"ר למרפסות
שטח שרות עילי	11,690 מ"ר למגורים ו- 300 מ"ר למסחר
שטח למבנה ציבור	400 מ"ר עיקרי ו- 100 מ"ר שרות בתא שטח 1 לתא שטח זה יוצמד 700 מ"ר חצרות
תכסית	85%
דירות קטנות	106 יח"ד מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח פלדלת של 55 מ"ר.

תא שטח 2 ששטחו 1,500 מ"ר מיועד למבנה ציבור.





10. עקרונות לביצוע טבלת האיזון:

א. תקן 15:

הטבלה נערכה ע"פ הוראות תקן 15, ובשינויים הנדרשים ע"פ אפיוני התכנון וההקצאות. בהתאם לסעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לכך.

ב. כללי:

תכנית תא/מק/4668 מהווה תכנית לפינוי בינוי בהיקף נרחב. גבול המתחם נקבע על בסיס גבולות החלקות המקוריות.

ג. המצב הקיים:

חלקה 863 בגוש 6625 במתחם בייעוד מגורים ובהן קיימים בנייני מגורים הכוללים דירות. עקרון זה משמר את הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, להקצות את מגרש התמורה כמה שיותר קרוב לחלקת המקור.

הבניינים הקיימים בחלקה 863 בגוש 6625 רשומים כבית משותף

חלקה 877 בגוש 6636 מהווה קרקע ריקה בשטח 66 מ"ר.

בהביאי בחשבון כי חלקה 877 ללא מבנים, הובא מקדם 0.6 ביחס לחלקה 863 הכוללת מבנים.

כמו כן הובא בחשבון כי הקרקע מהווה קרקע בשטח קטן, אינה פונקציונלית ואינה סחירה ומהווה חלקת השלמה בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם 0.7 המגלם עקרונות אלו.

בין עיריית ת"א לקק"ל קיים חוזה חכירה שמטרתו גן ציבורי הכולל את חלקה 877. הנושא יוסדר בין רמ"י לבין עיריית תל אביב.

ד. החלק היחסי בזכויות

המצב הקיים ייקבע ע"פ זכויותיהם הרשומות של כל דייר במתחם, על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף של כל חלקת משנה.





ה. המצב התכנוני החדש

המתחם החדש כולל מכלול זכויות בניה למגורים, מסחר ומבני ציבור. כל בעלי הזכויות במתחם מקבלים את זכויותיהם כחלק יחסי במכלול הזכויות החדשות בשיתוף. לפיכך אין משמעות לקביעת שווי הזכויות אלא רק לקביעת החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות.



ו. החלק היחסי המוקצה

הזכויות מוקצות לבעלים באופן יחסי על פי רישום הבית המשותף ובהתחשב בחלק היחסי שבין החלקות.

בטבלת האיזון אין להביא בחשבון רכיבים נוספים כגון קומה, מיקום וכד'. רכיבים הללו יבאו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר, ובמלא הרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל.



ז. תרומת המחוברים

חלקה 863 בגוש 6625 מהווה חלקה מבונה בעוד חלקה 877 בגוש 6636 מהווה חלקה בלתי מבונה.

החלקה המבונה הובאה במקדם 1 בעוד החלקה הבלתי מבונה הובאה במקדם 0.42 (0.7*0.6) המגלם קרקע בלבד אי סחירות ואי פונקציונליות.



ח. הקצאת מבנה ציבור לעירית תל אביב

ע"פ הוראות התכנית יוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי בתוך הבניין (תא שטח 1) בהיקף של 500 מ"ר (400 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) בנוסף לשטח המגורים המאושר בתכנית.

ט. המסמכים המצורפים למסמך זה – טבלת איזון והקצאה לתכנית

בזאת באתי על החתום
הילה חי

