



אגף נדלונות
מחלקת מקרקעין

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית תא/4790 – התחדשות רח' ארבר
שכונת נווה עופר
חלקה 37 בגוש 7055

רח' ארבר מנחם 14-26 תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב – יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית 507-0656181 תא/מק/4790 ארבר צפון- מזרח
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום 06.11.2019

מנהל האגף אורלי אראק	מהנדס העיר אהוד כרמלי	דורון ספיר עו"ד יו"ר ועדת המשנה תאריך
-------------------------	--------------------------	---

30 במאי 2019
מספרנו: 2426

לכבוד
עיריית תל אביב

א. נ.,

**עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמה – תכנית תא/4790
חלקה 37 גוש 7055
רח' ארבר מנחם 14-26 תל אביב**

1. מטרת חוות הדעת

הריני מגישה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז', פרק ג'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חוות דעת זו מתייחסת למתחם איחוד וחלוקה הכולל את חלקה 37 בגוש 7055.

2. מועד קובע

מועד כתיבת חוות הדעת.

3. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס התקיים ביום 1/4/2019.

4. זיהוי הנכס – חלקות כלולות במתחם

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח כולל ביאחוד וחלוקה	כתובת
7055	37	6,906	6,906	ארבר מנחם 14--26
7055	43	1243	161	דרך
סה"כ			7,067	

על חלקה 37 בנויים 7 בנייני מגורים הכוללים 112 יח"ד.

5. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה הינה אזור מגורים בשכונת נווה עופר בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

הסביבה הקרובה מאופיינת ע"י מבני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות ומבני ציבור.

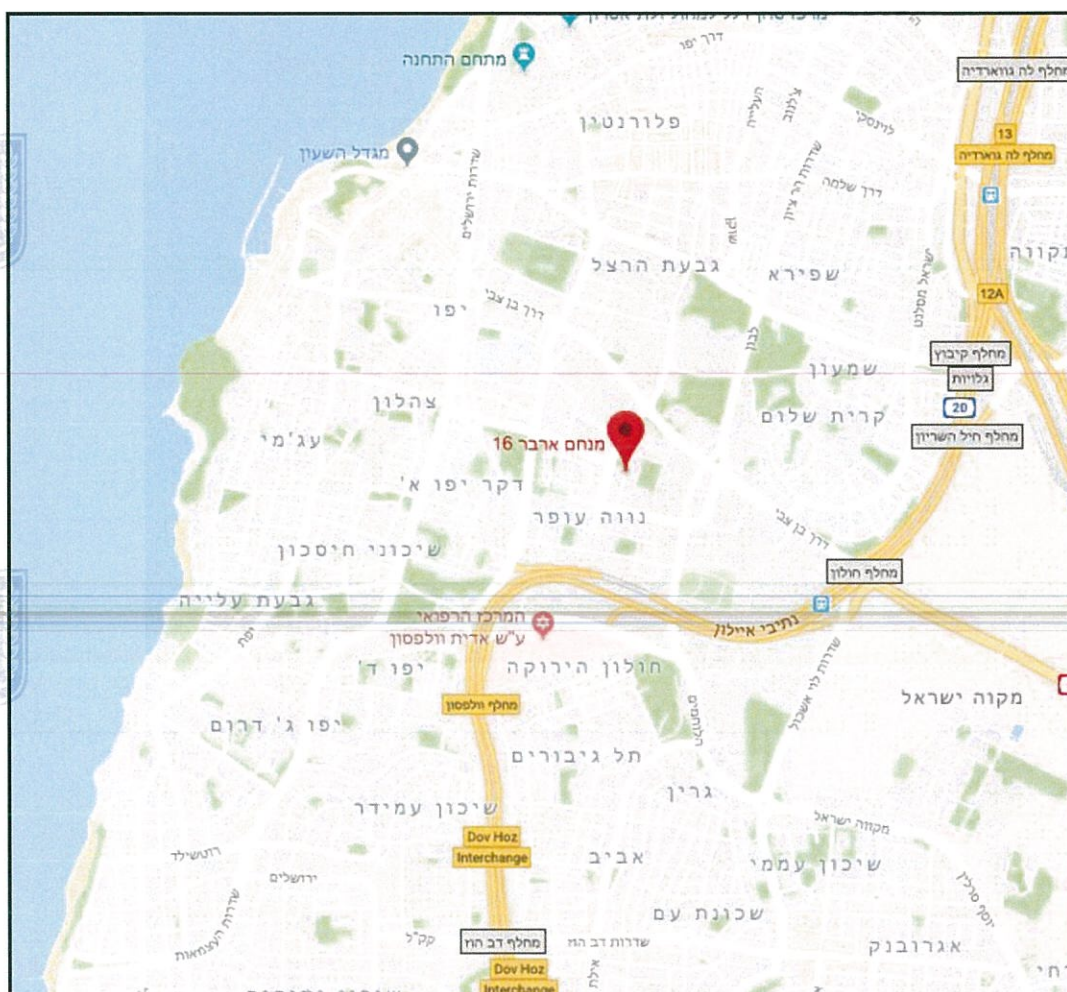
החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של רח' ארבר מנחם, בצידו הצפוני של רחוב יעקובוב אוריאל ובצידו הדרומי של רחוב 3832.

בעורף החלקה שטח לבנייני ציבור.

בסביבה קיימים פרויקטים של התחדשות עירונית.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

להלן תרשים סביבה:



תיאור החלקה :

חלקה 37 ממוקמת ברח' ארבר מנחם 14-26. לחלקה צורה לא רגולרית עם חזית מזרחית באורך של כ- 128 מ' הפונה לרח' ארבר מנחם, חזית דרומית באורך של כ- 55 מ' הפונה לרחוב יעקובוב אוריאל וחזית צפונית באורך של כ- 35 מ' הפונה לרחוב 3832.
שטח החלקה הרשום – 6,906 מ"ר.
על החלקה ניצבים 7 מבנים ותיקים כמפורט להלן :

כתובת	שנת בניה	תיאור כללי
ארבר מנחם 14	1977	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון צפון. בדירה בקומה עליונה קיים עפ"י היתר חדר יציאה לגג.
ארבר מנחם 16	1977	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון דרום. בדירה בקומה עליונה קיים חדר יציאה לגג. עפ"י היתר קיימות 3 יח"ד שהורחבו.
ארבר מנחם 18	1981	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. בשתי דירות בקומה עליונה קיים עפ"י היתר חדר יציאה לגג. קיים היתר להרחבת 4 יח"ד.
ארבר מנחם 20	1981	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון צפון.
ארבר מנחם 22	1981	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון דרום.
ארבר מנחם 24	1974	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון צפון.
ארבר מנחם 26	1974	בניין בן 4 קומות שהוקם בשנת 1974 הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבניין ללא מעלית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מכיוון דרום.

שטח הדירות המקוריות הינו כ- 70 מ"ר.

דירה שהורחבה שטחה כ- 110-120 מ"ר.

להלן תרשים החלקה :



- 5 -

להלן תצלומי הבניינים:

ארבר מנחם מס' 14-16:



ארבר מנחם מס' 18:



ארבר מנחם 20-22 :



ארבר מנחם 24-26 :



6. המצב התכנוני

א. מידע בדבר תכניות מאושרות

עפ"י תכנית 1688 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2290 מיום 20/01/1977. מטרת התכנית הינה לייעד את שטח התכנית בהתאם לתכנית מס' 1687. עפ"י תכנית זו יעוד החלקה הינו מגורים ג' אזור משנה 2.

עפ"י תכנית 1925 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2443 מיום 08/02/1978, נקבעו הוראות בניה לאזור מגורים משנה 2. זכויות הבניה: 30% לקומה. קומות: 4 + קומת עמודים קווי בניין: בהתאם למסומן בתשרית

עפ"י תכנית 2603 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4423 מיום 30/06/1996. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בניה. תותר תוספת בניה להרחבות דיור בתוך השטח המסומן בתשרית בקווים אלכסוניים שחורים להלן "התחום המותר להרחבה". השטח המקסימלי של יחידת הדיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 110 מ"ר כולל שטחי שירות בתוך הדירות, כזון מרפסות ושטח מרחב מוגן. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בתנאי חוות דעת של מהנדס העיר, שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה.

עפ"י תכנית מיתאר "ע1" (מרתפים), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.03, נקבעו הוראות לבניית מרתף ולשימוש בהם.

עפ"י הוראות התכנית תותר הקמת שתי קומות מרתף בגבולות מגרש. בנוסף לשתי קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. השימושים המותרים בקומות המרתף הינם כדלקמן: תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופש, חדרי משחקים וכד' לשימוש דיירי היחידות שמעליו.

עפ"י תכנית 2603א שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מיום 01/03/2007. התכנית מתירה להרחיב את השירות עד לתחום המותר להרחבה כמסומן בתכנית הראשית. ביטול סעיף 1.11 ב' - כלומר השמטת התנאי למגבלת שטח להרחבה עד 110 מ"ר כמו בתכנית הראשית. תיקון

- 8 -

סעיף 11.1 ג'- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בתנאי חוות דעת של מהנדס העיר, שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה. ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק.

תכנית 1ג, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5348 מיום 20/8/2007.

עפ"י התכנית הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטחים בשטח של 40 מ"ר ובתנאי שתכנית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליח"ד, הקטן מביניהם.

הבניה הינה בכפוף לכך ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

ב. תכנית מתאר כוללת 5000

עפ"י תכנית תא/5000 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22/12/2016.

מטרות התכנית:

א. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
ב. קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח של סביבה עירונית אטרקטיבית ותוך שיפור איכות החיים של תושבי העיר.
ג. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ומזרחה.

ד. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף הסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים ופיתוח מערכת התחבורה שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

ה. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם פנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעלו הליכי תכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
ו. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

החלקות מסומנות באזור מגורים בבניה עירונית.

להלן עיקרי הוראות התוכנית באזור מגורים בבניה עירונית:

א. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
ב. קביעת אזורי ייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

ג. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורי שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני ע"י מתן אפשרות לבניית

- 9 -

רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.

הנכס הנידון נמצא במתחם 707 באזור מגורים בבניה עירונית והבניה המותרת היא עד 8 קומות.
שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל- 0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

הוראות:

- 1) צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.
- 2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים, ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.
- 3) הרח"ק האמור בטבלה לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים.

כמו כן מסומנת החלקה באזור להתחדשות עירונית בו נקבע כי בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה תוספת של 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית דרגת גובה אחת מהמסומן בנספח העיצוב.

הקצאה לצרכי ציבור:

הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד מגורים רק אם נקבעו הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית.

היקף ההקצאה הנדרשת יקבע בתחום שיקול הדעת תוך התייחסות לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש.

בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש.

בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.

בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה יקבע בהתאם ליחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים.

שוכנעה הוועדה ונימקה כי ההקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים אינה אפשרית היא רשאית, במגרש המיועד למגורים, להחליף את

- 10 -

ההקצאה של שצ"פ, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים אשר ייקבע כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור או ייקבע בצו בית המשותף כשטח הצמוד לדירה בבעלות העירייה ואשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב, ולהחליף את ההקצאה של שטח לבניני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים.

היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע לבניני ציבור שאמור להיות מוקצה במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה על 2.7.

תשריט מתחם



מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר תא/מק/9061

עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

ג. מידע בדבר רישוי – היתרי בניה

ארבר מנחם 14-16

היתר מס'	תאריך	מהות
1130	20/03/1977	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים המכיל: בקומת עמודים מקלט, 2 חדרי מדרגות, חדר כביסה, חדר אשפה, חדר גנרטור, בחצר מקום חניה ל-22 מכוניות ש.פ. וגדר. בקומות א', ב', ג', ד' דירות בנות 3 חדרים ח"ש 2 חדרי מדרגות בכל קומה.
980053	10/09/1997	חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מדירה אחת בקומה העליונה ומרפסת גג צמודה לו. הגבהת מעקה הגג עד גובה 1.3 מ' בבנין מגורים קיים.
230194	02/04/2003	הרחבת דירה אחת בקומה א' מעל עמודים באגף צפוני בבנין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים המורכב מ-2 אגפים.
80355	10/06/2008	הרחבת דירה אחת בקומה השניה מעל מעל ההרחבה הקיימת באגף הצפוני בבנין קיים למגורים בן 4 קומות מעל העמודים חלקית המורכב מ-2 אגפים.
90303	07/04/2009	שינויים והרחבת 3 דירות באגף המערבי בקומות א', ב' ו-ג' מעל קומת עמודים בנויה עם מקלט בבנין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים המורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה.
100474	06/07/2010	שינויים כלפי היתר הכולל תוספת מרפסות מקורות עבור 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג', בבנין מגורים קיים מורכב מ-2 אגפים צמודים בני 4 קומות, מעל קומת עמודים חלקית.
121012	08/01/2013	הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה על הגג העליון מערכת סולרית.

להלן שטחי בניה עפ"י ההיתרים :

קומה	שטח עיקרי
קרקע	244.4
א	580.68
ב	580.68
ג	541.08
ד	501.48
חדרי יציאה לגג	62.69
מרפסות	92.18
סה"כ	2603.19

ארבר מנחם 18

היתר מס'	תאריך	מהות
	04/02/1981	הקמת בית מגורים 16 יח"ד
980703	30/06/1998	2 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מ-2 דירות סמוכות בקומה העליונה. הגבהת מעקה גג מסביב לחדרי היציאה לגג בניין קיים. למגורים
210527	14/01/2001	הרחבת דירה אחת בקומה ראשונה מעל עמודים בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים.
110070	27/01/2009	שינויים והרחבת 2 דירות בקומות הראשונה והשניה מעל עמודים בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט.
130720		שינויים ותוספת שטח עבור 3 דירות עורפיות שביניהן 2 דירות בקומה ראשונה (מעל עמודים) ודירה אחת (דרומית) בקומה השניה מעליהן באגף המרכזי בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים חלקית, סה"כ 16 יח"ד.

להלן שטחי בניה עפ"י ההיתרים :

קומה	שטח עיקרי
קרקע	
א	359.22
ב	304.24
ג	241.6
ד	241.6
חדרי יציאה לגג	45.44
מרפסות	32
סה"כ	1224.1

ארבר מנחם 20-22

לא נמצאו היתרים בתיק הבניין.

ארבר מנחם 24-26

בתיק הבניין נמצא היתר מיום 03/10/1974 מס' תיק 35159.
מהות הבקשה: הקמת בית מגורים (32 יח"ד).

להלן טבלת השטחים עפ"י ההיתר:

קומה	שטח עיקרי
קרקע	126.54
א	433.52
ב	433.52
ג	433.52
ד	433.52
מרפסות	77.84
סה"כ	1938.46

ד. תכנית מוצעת

החלקה הנדונה כלולה בתכנית מוצעת להתחדשות עירונית מס' 4790 (507-0656181).

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית ברחוב ארבר 26-14 חלקה 37 בגוש 7055 בשכונת נווה עופר ע"י פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יח"ד והקמת 3 מבנים חדישים המשלבים בניה מרקמית ומגדלים. סה"כ 317 יח"ד בהתאם לתכנית תא/5000.
2. הגדלת מס' יח"ד באזור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות.
3. מתן מענה לשטחי ציבור ע"י קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והקמת שטחי ציבור בנוי בקומת קרקע.
4. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר מנחם.
5. קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מרבית. חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

התכנית כוללת את מגרש מס' 1 המיועד לאזור מגורים ד'. שטח המגרש 6900 מ"ר.

הוראות:

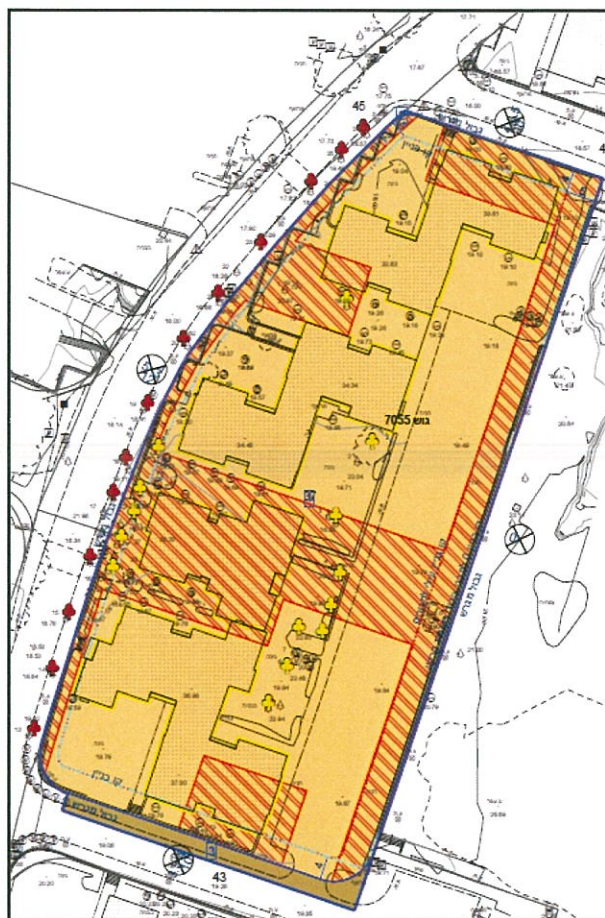
- סה"כ יח"ד המוצעות בתכנית הינו 317.
- 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 70 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ולא יפתח מ-55 מ"ר (עיקרי וממ"ד).
- שטח מוצע ליח"ד 80 מ"ר (עיקרי + שירות) שטח דירה לא יקטן מ-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- תמהיל יח"ד יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- סה"כ שטח הבניה לשימושי המגורים לא יעלה על 33,505 מ"ר (לא כולל מרפסות).
- תותר קומה מפולשת חלקית בקומה 7 (גג המבנה המרקמי). הקומה המפולשת תחשבי בשטחי שירות, למעט במקרה וגובה הקירוי של השטח עולה על 5 מ', לא יבוא אותו שטח במניין השטח הבנוי.
- שטחי השירות כמפורט בטבלה שבסעיף 5 בתכנית.
- בשטחים מעל הכניסה הקובעת תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. לא תהיה תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית.
- **לפחות 800 מ"ר עיקרי ביעוד מבני ציבור להם יתווספו שטחי שירות בסך 200 מ"ר.**
- תכסית עד 60%.

להלן טבלת זכויות במגרש מס' 1:

שימוש	בניין/ מקום	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה	מס' קומות		מרפסות
		מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שטח	עיקרי				מרתף	לכניסה	
מבנים ומוסדות ייבור	שטחי בני בתחום קומת קרקע	800	200		50	1,050					
		21,556	11,945		11,730	45,231	60%	317	75	19	2

- 14 -

להלן תשריט התכנית :



להלן תשריט תכנית בינוי :



7. המצב המשפטי

א. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 37 בגוש 7055

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 37 בגוש 7055 בפנקס בתיים משותפים וכוללת 112 יח"ד.
שטח חלקה רשום – 6,906 מ"ר

ב. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 43 בגוש 7055

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 43 בגוש 7055 בבעלות עיריית תל אביב.
שטח חלקה רשום – 1,243 מ"ר

8. עקרונות ההקצאה

8.1 הטבלה מתייחסת לחלקה 37 בגוש 7055.

8.2 מטרת טבלת ההקצאה הינה, בין היתר, רישום שטחי הציבור המתוכננים בקומת קרקע במגרש 1 ע"ש עיריית תל אביב.

8.3 הובאו בחשבון הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8.4 עפ"י סעיף 8.6 לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית - מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיוון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיוון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

8.5 עפ"י הוראות סעיף 8 בתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין, במתחמי איחוד וחלוקה שקיימים בהם מבנים תתבצע אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, ובגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם. עפ"י סעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

בחלקה 37 קיימים 7 מבני מגורים הרשומים בלשכת רישום מקרקעין בפנקס בתיים משותפים. בהתחשב כי מטרת טבלת הקצאה שטחי הציבור ע"ש עיריית תל אביב ובהתחשב כי הטבלה כוללת חלקה אחת, אין רלוונטיות לתרומת המחוברים ולערכי שווי וניתן לערוך את הטבלה ללא התייחסות לתרומת המבנים וללא קביעת שווי. כמו כן יודגש כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר התמורה לדיירים תקבע במסגרת הסכמים עם היזם בהתאם לכללים המקובלים. לפיכך ההקצאה לבעלי זכויות בחלקה 37 תתבצע בהתאם לחלקים ברכוש המשותף.

9. גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת ההקצאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה הינה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.

ב. הוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

ג. הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש בשינויים הנדרשים בחוות דעת זו.

ד. מיקום הנכס ברח' ארבר מנחם בתל אביב.

ה. יעוד החלקה וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות.

ו. התכנית המוצעת מייעדת את מגרש מס' 1 לאזור מגורים ד'. בהוראות התכנית נקבע כי בקומת קרקע יבנו 800 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור + 200 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח מבונה ציבורי בקומת קרקע 1,000 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

סה"כ שטח מבונה עילי נקבע ל- 34,501 מ"ר (עיקרי + שירות).

לפיכך במגרש 1 יוקצו לעיריית תל אביב מתחת לקו 2.9%.

חלקה 37	33501	9710/10000
חלק עירייה	1000	290/10000
סה"כ	34501	1

ז. הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות.

12. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הערכה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

בכבוד רב,

גלית אציל - לדור
שמאית מקרקעין

