

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיין

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוס

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אליה עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יוכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

גילי בורשטיין גולדנר

עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סיון אלקיים

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דייין

כלכלנית (B.A)

עיינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מאושרת
סמכות מקומית

נספח לטבלת הקצאה

תוכנית מס' 507-0947341

תכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו

(חלק מחלקה 128 וחלקות 211,213,214,215,234,235 בשלמות בגוש 6976)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0947341 תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 15/03/2023	פרוטוקול 223-0005	החלטה 13
תאריך 20/09/2023	פרוטוקול 223-0018	החלטה 1
תאריך 08/05/2024	פרוטוקול 224-0006	החלטה 9
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כהן, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אלי לוי	מנהל אגף נכס העירייה	ליאור שפירא, עו"ד

יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

יוני 2024

2024 ביוני 18
 מספרנו: 37748.02F/30.59

לכבוד,
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

ג.א.ב.,

נספח לטבלת הקצאה
תכנית מס' 507-0947341 (תא/מק/4985 - "מרחב ריב"ל קרסו")
 (חלק מחלקה 128 וחלקות 211,213,214,215,234,235 בשלמות בגוש 6976)

1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת

התבקשנו על ידי יזמית התוכנית, חב' קרסו נדל"ן בע"מ, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מוצעת מס' 507-0947341 (להלן "התוכנית המוצעת"), הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וזאת לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התוכנית.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 13.9 דונם וכוללת חלק מחלקה 128 ואת חלקות 211,213,214,215,234,235 בגוש 6976 (להלן – "הנכס"). התכנית מציעה הריסה של המבנים הקיימים בנכס (פרט למבנה בחלקה 211), והקמה של 3 מגדלים במתחם אשר יכלול שימושי מסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, דיור בהישג יד, שימור ושיפוץ מבנה קיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של רח' יגיע כפיים.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו 02.06.2024

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ע"י הח"מ נערך במספר מועדים והאחרון בחודש ינואר 2024.

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בתכנית (מ"ר)	שטח משתתף בהקצאה (מ"ר)
6976	128	17,070	577	577
6976	211	4,929	4,929	4,929
6976	213	2,228	2,228	2,228
6976	214	1,926	1,926	1,926
6976	215	1,413	1,413	1,413
6976	234	2,724	2,724	2,724
6976	235	96	96	96
סה"כ		30,386	13,893	13,893

6. תיאור החלקות והמבנים**6.1 חלקה 128**

החלקה בשטח של 17,070 מ"ר רשום, הינה ביעוד דרך וכוללת חלקים משטח הרחובות ריב"ל, יגיע כפיים ויד חרוצים. חלק החלקה הכלול בתחום התכנית הינו כ - 577 מ"ר והוא מהווה חלקים מרח' יד חרוצים. השטח שבתום התכנית סלול אספלט. החלקה בבעלות עת"א.

6.2 חלקה 211

חלקה 211 בגוש 6976 הינה בשטח קרקע (רשום) של 4,929 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע. לחלקה חזית צפונית לרח' ריב"ל וחזית דרומית לרח' יד חרוצים באורך ממוצע של כ - 71 מ'. עומק החלקה הינו כ- 17 מ'. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי בניין המשמש למשרדים ותעשייה בקומות העליונות, מעל לקומת קרקע המשמשת למסחר ולמוסך, ומעל שני מפלסי חניה תת קרקעיים. הבניין נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת ובנוי בצורת האות "ח". המבנה בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים, גג בטון שטוח, חיפוי קירות חוץ בטיח ובחלונות זכוכית במסגרות אלומיניום.

המבנה מחולק לשני אגפים - אגף צפון מזרחי בן 4 קומות תעסוקה מעל לקומת קרקע למסחר ולמוסך; אגף דרומי בן 3 קומות תעסוקה מעל לקומה מסחרית מוגבהת. בבניין שתי קומות מרתף המשמשות לחניה, מקלט ושטחים טכניים. הבניין כולל 3 חדרי מדרגות, 2 מעליות נוסעים ו- 3 מעליות משא². כמו כן, במפלס הקומה השנייה בבניין מוסדרים מקומות חניה עיליים.

סטנדרט הבניה והגמר בשטחים המשותפים הינו בסיסי. סטנדרט הגמר בשטחי המסחר והמשרדים הינו מלא.

להלן השטחים לשיווק בבניין וחלוקת השימושים:

קומה	שימושים	שטחי בניה
קומה 2-	אחסנה	60
קרקע	מסחר ואחסנה	3,738
1	משרדים	350
2	משרדים	1,985
3	משרדים	1,486
4	משרדים ואחסנה	1,841
סה"כ		9,459

6.3 חלקה 213

חלקה 213 בגוש 6976 הינה בשטח קרקע (רשום) של 2,228 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית צפונית לרח' ריב"ל וחזית דרומית לרח' יד חרוצים באורך ממוצע של כ - 32 מ'. עומק החלקה הינו כ- 70 מ'. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה ניצב מבנה בן 5 קומות (כולל ק"ק) מעל 2 קומות מרתף, המשמש כבניין למשרדים ומסחר. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, ובנוי בבניה

² כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, אחת ממעליות המשא אינה פעילה.

קונבנציונלית הכוללת שלד בטון ובלוקים וגג שטוח מבטון. המבנה שופץ במהלך שנות ה-90 של המאה הקודמת ובוצעו בו שינויים פנימיים ושיפוץ חזיתות. חיפוי חוץ - טיח צבעוני בשילוב אריחי אבן. בבניין 2 חדרי מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.

המבנה בשטח בנוי כולל של כ-7,500 מ"ר, ומאוכלס ע"י שוכרים שונים.

סטנדרט הבניה והגמר בשטח הציבורי בסיסי. השטחים המושכרים בכל הבניין הינם בגמר מלא אשר הותאם ע"י השוכרים לצרכיהם.

להלן שטחי הבניה וחלוקת השימושים בבניין:

הקומה	שימוש	שטח ברטו עפ"י היתר הבניה (מ"ר)
מרתף 2-	אחסנה ומקלט (בפועל משמש ל-56 מקומות חניה)	1,394
מרתף 1-	68 מקומות חניה	1,564
קרקע	מסחר, תצוגה, מחסנים ו-18 מקומות חניה	821
א'	משרדים / תעסוקה	832
ב'	משרדים / תעסוקה	832
ג'	משרדים / תעסוקה	832
ד'	משרדים / תעסוקה	832
גג		393
סה"כ		7,500

6.4 חלקה 214

חלקה 214 בגוש 6976 בשטח קרקע (רשום) של 1,926 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית טרפז, הקמורה בפינותיה המערביות. לחלקה 3 חזיתות, האחת באורך של כ-20 מ' הפונה לרחוב ריב"ל, השנייה באורך של כ-68 מ' הפונה לרחוב יגיע כפיים והשלישית באורך של כ-31 מ' הפונה לרחוב יד חרוצים. פני הקרקע מישוריים.

על חלקה 214 בנוי מבנה תעסוקה בן 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות מרתף. הבניין הנדון הוקם באמצע שנות ה-70 בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון מזוין, גג בטון שטוח, חיפוי קירות חוץ בלוחות אלומיניום מושחרים וויטרינות זכוכית במסגרות אלומיניום.

סטנדרט הבניה והגמר בשטח הציבורי טוב. השטחים המושכרים בכל הבניין הינם בגמר מלא.

הכניסה הראשית למבנה הינה דרך רח' יגיע כפיים. בבניין גרעין ראשי הממוקם במרכז הכולל חדר מדרגות ו-2 תאי מעליות. בצידה המזרחי של החלקה קיימת רצועת חצר צרה המשמשת כאזור תפעול ואחסנת ציוד.

להלן שטחי הבניה וחלוקת השימושים במבנה:

קומה	שימוש	שטח לרישוי (במ"ר)	שטח לשיווק (במ"ר)
קומת מרתף תחתונה (2-)	חניה	(*)	
קומת מרתף עליונה (1-)	מחסנים וחניה	1,174	937
קומת קרקע (כולל גלריה)	מסחר	1,035	765
קומות טיפוסיות א'-ד'	משרדים	3,462	3,655
סה"כ		5,671	5,357

6.5 חלקה 215

חלקה 215 בגוש 6976 בשטח קרקע (רשום) של 1,413 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה 2 חזיתות, האחת באורך של כ- 20 מ' הפונה לרחוב יד חרוצים, והשנייה באורך של כ- 19 מ' הפונה לרח' ריב"ל. פני הקרקע מישוריים.

על חלקה 215 ניצב מבנה תעשייה מוארך, חד קומתי, בשטח בנוי של כ- 1,400 מ"ר. המבנה הוקם במקור כמבנה תעשייה והוסב לאולם אירועים. המבנה בנוי שלד בטון ומעליו גג משופע מחופה לוחות אסבסט גלי המכסים את הקונסטרוקציה. חזית המבנה מחופה לוחות מושחרים. האולם בגמר מלא ברמת בינונית.

6.6 חלקה 234

חלקה 234 בגוש 6976 בשטח קרקע (רשום) של 2,724 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית טרפז. לחלקה 2 חזיתות, האחת באורך של כ- 47 מ' הפונה לרחוב יד חרוצים, והשנייה באורך של כ- 42 מ' הפונה לרח' יגיע כפיים. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי מבנה בן 9 קומות משרדים וקומת גג טכנית, מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף חניה (סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות מרתף).

המבנה בנוי משלד בטון מזוין, גג בטון שטוח, חיפוי קירות חוץ לוחות אבן וחלונות זכוכית במסגרות אלומיניום. בבניין גרעין ראשי הממוקם במרכז הבניין הכולל חדר מדרגות ו- 3 מעליות, וגרעין משני הממוקם בחלקו המערבי של הבניין וכולל חדר מדרגות ומעלית. בכניסה – עמדת קבלה. סטנדרט הבניה גבוה.

הקמתו של הבניין הושלמה בשלהי שנות ה- 90 והינו בשטח בנוי כולל של כ- 6,820 מ"ר בתוספת כ- 200 מקומות חניה במרתף. להלן שטחי הבניה הסחירים וחלוקת השימושים בבניין (ללא מרתף החניה):

קומה	שימוש	שטח לשיווק במ"ר	שטח עיקרי במ"ר
מרתף עליון	משרדים	718	696
	אחסנה	340	
קומת הכניסה	מסחר	1174	1084
	אחסנה	48	
קומות טיפוסיות 1-9	משרדים	5771	4981
סה"כ		8,051	6,762

6.7 חלקה 235

החלקה בשטח של 96 מ"ר רשום בעלת צורת האות "ר" ומהווה רצועה צרה וארוכה ביעוד דרך קיימת, הגובלת בדופן הצפונית והמערבית של חלקה 234. החלקה סלולה אספלט. החלקה בבעלות עת"א.

7. מצב תכנוני**7.1 תוכניות בתוקף**

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות המאושרות, החלות לגבי החלקות שבנדון:

- חלקה 128**

בתכנית 77 שאושרה למתן תוקף ביום 5.4.1945, סומן שטח חלקה 128 הכלול במתחם שבנדון, ביעוד "רחוב חדש".

- חלקות 211,213,215**

בתכנית מס' **1043**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.03.1969, סווגו החלקות לתעשייה, ונקבעו בין היתר הוראות הבנייה הבאות:

שיעור הבנייה העיקרי הכולל לא יעלה על 200% משטח המגרש, ובכל קומה לא יעלה על 40%. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות, וגובה המבנה לא יעלה על 17 מ'.

בכל אזורי התעשייה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.

בתכנית מס' **1043א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5040 מיום 20.12.2001, נקבעו הוראות בעניין אפיון אזורי תעשייה כאזורים המיועדים לתעסוקה, הרחבת התכליות המותרות באזורי תעסוקה, ותוספת שטחי שרות לשטחי הבנייה הקבועים בתכנית הראשית.

בתכנית כלולות החלקות באזור שסווג ביעוד "אזור תעסוקה א".

תכליות מותרות:

משרדים, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי בק"ק בלבד, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים³, מבני חניה (כשימוש עיקרי)⁴ ובתי מלון.

התכנית קובעת, כי ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות באישור הוועדה המקומית, וכי היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.

שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה – לפי הוראות תכנית "ע – מרתפים" על שינויה.

במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו – יותרו שטחי שירות בהיקף עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

³ הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, בדרך של הקלה ע"פ סעיף 149 לחוק.

⁴ הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני חניה כשימוש עיקרי לאחר שנקטה בהליך ידוע הציבור במתכונת של סעיף 149 לחוק.

הוועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתית בתנאים המפורטים בתקנון התכנית, ובלבד שישימשו לרווחת הציבור ולא יעשה בהם שימוש מסחרי.

כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

תוכנית מס' **"ע1- מרתפים"**, שהודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 15.01.2004, קובעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומבטלת את תכנית ע'.

עפ"י הוראות התוכנית, ניתן להקים עד 6 קומות מרתף בתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. לא יותרו מגורים במרתף.

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על - פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית - למעט שימושים, שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, שיהיו על חשבון השטחים המותרים בתוכנית הראשית.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או יירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר ויירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.

שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש עיקרי אליה הוא מוצמד.

• חלקה 214

תכנית מס' **1043** - ר' פירוט לגבי ח' 211,213,215 לעיל.

בתוכנית מס' **1844**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2303 מיום 17.03.1977, נקבעו הוראות בעניין השלמת הקומה העליונה החמישית של הבניין בגובה של 4 קומות וקומה ה' חלקית המוקם על חלקה 214 בגוש 6976.

ע"פ הוראות התוכנית ניתנה תוספת בניה להשלמת הקומה החמישית בשטח של 374.9 מ"ר (19.4%).

יוער, כי בחזית החלקה לרחוב ריב"ל סומנו 2 מבנים להריסה⁵.

בתוכנית מס' **1043א'** - ר' פירוט לגבי ח' 211,213,215 לעיל.

תוכנית מס' **"ע1- מרתפים"** - ר' פירוט לגבי ח' 211,213,215 לעיל.

⁵ כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, מבנים אלו נהרסו ואינם מתייחסים לנכס הנדון.

• חלקה 234

תכנית מפורטת מס' **2290**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.1987, הינה תכנית נקודתית לחלקה שבנדון, אשר סיווגה את החלקה כמגרש מיוחד לשם הקמת בניין רב קומות למסחר, תעשייה קלה ומעבדות בגובה של 9 קומות מעל קומת קרקע, קומת מרתף מסחרית ו- 2 מרתפים לחניה.

זכויות הבניה:

מרתף עליון (מפלס +19.3): שטח של 696 מ"ר למסחר.
קומת קרקע: שטח מסחרי של 1,090 מ"ר, המהווים 40% משטח המגרש נטו, הכוללת בתוכה סניף בנק, בשטח נטו של 300 מ"ר.
מגדל בגובה 9 קומות טיפוסיות שישמש למלאכה, תעשייה קלה ומעבדות. שטח כל קומה טיפוסית במגדל 559.56 מ"ר וסה"כ השטח ב- 9 קומות המגדל 5,036 מ"ר.
שטח הרצפות הכולל לחישוב אחוזי הבניה מסתכם ב- 6,822 מ"ר, המהווים 250% משטח המגרש נטו (לאחר הפקעות להרחבת הרחובות) והוא כולל בתוכו את השטח המסחרי במרתף העליון ו- 60 מ"ר חדרי מדרגות.
השטח לחישוב אחוזי הבניה אינו כולל מרתפים לרבות רמפות, פירים, מקלטים, חדרי מכונות במרתף ועל הגג וגרעין חדרי המדרגות עם המעליות.
תוכנית מס' "**1ע- מרתפים**" – ר' פירוט לגבי ח' 211,213,215 לעיל.

• חלקה 235

בתכנית מפורטת מס' **2290**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.1987, סווגה החלקה ביעוד "דרך חדשה הרחבת דרך קיימת".

7.2 תכנית המתאר תא/5000

תכנית **תא/5000**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית מהווה את תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב. התוכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תוכניות מתאר מקומית חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. אישור התוכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית.

בהתאם לתשריטי התוכנית, כלולות החלקות שבנדון באזור תכנון **602** – "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" ו"**אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים**". בנספח עיצוב עירוני כלולות החלקות בשטח בו מותרת בניה מעל 40 קומות.

להלן עיקרי הוראות הבניה לחלקות הסחירות (211,213,214,215,234):

שימושים:

במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים:

מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1⁶, תעסוקה 1⁷, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים – מגורים, מסחר 2⁸ ו/או תעסוקה 2⁹ ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי הבניה באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ - 1.5 דונם	4.2	10.4
מעל 1.5 דונם	4.2	12.8

תכסית מרבית: 60%

הקצאה לצרכי ציבור:

נקבע בין היתר כי הוועדה תחליט לאשר תכנית תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים, מעבר לשימושים הסחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים, היקף ההקצאה לשטח ציבור פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.

היקף ההקצאה לצרכי ציבור הינו בכפוף לשיקול דעת הוועדה ובהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת שתתייחס למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית.

בתכנית נקבעה מסגרת לחישוב שטחים לצרכי ציבור, כאשר נקבע כי צרכי הציבור יופרשו בשטחי קרקע ו/או בשטחים בנויים במבנה.

בסעיף 3.1.3 (ד) – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי – נקבע בין היתר, כי באזור תעסוקה מטרופוליני, ניתן (בתנאים המפורטים בסעיף) להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למירבי. מעבר לכך, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי, אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות המפורטות בסעיף ד 1-4, ובין היתר, תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת כתוצאה מהוספת שטחי בניה בהתאם למפורט בסעיף 4.1 לתכנית.

⁶ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁷ משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

⁸ מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁹ עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

שטחי בניה בתת הקרקע:

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר ע"פ תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

חניה:

בסעיף 3.8.7 נקבע כי תקן החניה יקבע בתכנית ע"פ תקן שיהיה בתוקף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי, או מקום בו אישרה הוועדה, באישור הוועדה המחוזית, להקטין את תקן החניה. תקן החניה התקף יקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.

סימון מיקום המתחם הנדון ע"ג תשריטי תכנית תא/5000



7.3 תוכנית מוצעת 507-0947341 - תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו

הועברו לעיונו ע"י החברה מסמכי תוכנית המקודמת במרחב ריב"ל קרסו (מעודכנים לחודש 6/2024). התוכנית המוצעת הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות פרטית, ואת חלקה 235 וחלק מחלקה 128 בגוש 6976 שבבעלות עיריית תל אביב יפו.

התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 ע"פ סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

התכנית המשתרעת על שטח של כ- 13.9 דונם, מציעה הקמת 3 מגדלים במתחם אשר יכיל שימושי מסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, דיוור בהישג יד, שימור ושיפוץ מבנה קיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של רח' יגיע כפיים.

מטרת התכנית – תוספת זכויות בניה לשימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח.

עיקרי הוראות התוכנית הינם, בין היתר:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.
- ג. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
- ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
- ה. קביעת הוראות לדיוור בהישג יד.
- ו. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסות גג וקביעת הוראות לגביהם.
- ז. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
- ח. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ט. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- י. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- יא. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- יב. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- יג. הרחבת רחוב יגיע כפיים.
- יד. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
- טו. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

זכויות הבניה והשימושים באזור עירוני מעורב:

מגרשים 201-202

א. קומת הכניסה:

מסחר בהתאם לסעיף חזית מסחרית (כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) (16), כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים.

במגרש 201 בקומת הכניסה ובקומות שמעליה: שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה 1

- משרדים

- עד 15% עבור מסחר מסך כל שימושי מסחר ותעסוקה המותרים כמפורט בטבלה 5.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י כמפורט בטבלה 5.

- שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי
- עד 15% מלונאות מסך כל שימושי מסחר ותעסוקה המותרים כמפורט בטבלה 5 (-) שטחים לרווחת המשתמשים
- שימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.
2. שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
3. חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
4. לעת הוצאת היתר בניה תותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע בשטחי החניה והשרות הנדרשים לתפקוד הבניינים. לשם כך תתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים לצורך שימושים עיקריים בהתאם לסעיף 4.1.1 (ג)(1) כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות בילוי וספורט.
- שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2 מעל ובתת הקרקע.

- ד. יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון עבור תא השטח בו קיים המבנה בתכנית לפי המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאשרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של עד 10 שנים נוספות.

הוראות נוספות:

- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים (A,B). המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
 - מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B כולל 4 קומות מסד ובמגדל A עד 41 קומות, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
 - בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
 - תכסית: במגרש 201 עד 70%; במגרש 202 עד 60%
 - כל השטחים שאינם מבונים בתא שטח 201A ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
 - תכסית המגדלים המקסימלית: מגדל A - עד 1,800 ומגדל B - עד 2,000 מ"ר ברוטו; מגדל C - עד 900 מ"ר ברוטו.
 - תמהיל יח"ד ושטחן (נטו פלדלת):
 - לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר
 - עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)
 - עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר
- מרפסות - תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות יועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתוכנית.
- ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת.
- שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מצללות ו/או סוככי צל אשר יכול שייבנו עם קירוי מלא אך ללא קירות.

- ממ"דים: פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית.
- שטח ברוטו למסחר בק"ק לא יפחת מכ- 2,000 מ"ר במגרש 201 ומ- 500 מ"ר במגרש 202. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר של קומת הקרקע.
- זיקת הנאה - כל השטחים הלא בנויים יהיו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט.
- תקן חניה: תעסוקה/מלונאות – 1:350; מגורים – 0.5:1; דירות קטנות/דב"י – 0; מסחר – 0; שב"צ – יקבע בהתאם לתקן בעת הוצאת ההיתר. במגרשים 201 ו- 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים.
- מרתפים: יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים; תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש.
- רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, וכן השטחים הציבוריים בתחום מגרש 201, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.
- שטחים ציבוריים בנויים - בתחום התכנית ייבנו סה"כ 9,585 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע; השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר; יותרו שימושים לצרכי חינוך, בריאות, רוחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט; השטחים הציבוריים ייבנו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים; יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן בקומות המרתף, כך שיהיו בסמוך ככל הניתן לגישה לשטח הציבורי והכל כפוף להסכמת העירייה.
- דיור בהישג יד - היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט.

ריכוז זכויות הבניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תאריך	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (שטח %)	מספר יחיד	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	מריפסות-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)
				שטחי בניה (מ"ר)					
				מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
עירוני מעורב	תעסוקה	201A		92336	18468			110804	
עירוני מעורב	דיוור מיוחד	201A		5434	1358			6792	(1)
עירוני מעורב	בנינים ומסדות ציבור	201A		7373	2212	(2)		9585 (3)	
עירוני מעורב	סך הכל	201A	9054	105143	22038	50675 (5)	2000	127181	6
שטח פרטי פתוח		201B	882			(5)			
עירוני מעורב	מגורים	202		19258	4814			24072	(1)
עירוני מעורב	מסחר	202		585	165			750	
עירוני מעורב	דיוור מיוחד	202		5056	1264			6320	(1)
עירוני מעורב	סך הכל	202	2433	24899	6243	500	12410	31142	(8)
עירוני מעורב	סך הכל		12369	130042	28281	2500	63085	158323 (9)	6
								410	

הוראות הטבלה:

א. סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202 שהינו 37,184 מ"ר שטח כולל מעל הכניסה הקובעת, המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2(ב)(15). ניתן להעביר שטחי הבניה לשימוש המגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 תוך אפשרות לנידוד של עד 15 יחידות דיוור בין מגרש 202 למגרש 201, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ג. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.

ה. יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיוור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע

לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ג) (4).

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ח. היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה והמסחר בתכנית, בקומת הקרקע לא יפחת מ-2,000 מ"ר במגרש 201 ומ-500 מ"ר במגרש 202. מתוך שטחי המסחר עד 2,510 מ"ר עיקרי + שירות ניתן למקם בגג מגדל B בתא שטח 201A ובגג מגדל C במגרש 202. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר הקבועים בסעיף זה

ט. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה. י. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א ובכפוף לסעיף 6.9.
יא. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך. יב. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יג. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.
יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) (11).
טו. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.
טז. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.
יז. במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת פרגולה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

יח. ניתן להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1200 מ"ר שטח גג אשר יוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.

הערות לטבלה:

- 1) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (10).
- 2) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,435 מ"ר.
- 3) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי
- 4) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.
- 5) תכסית מרבית מעל הקרקע.

(6) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (9).

(7) ככל שימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 6 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה במקום ממ"ד.

8. רישוי

להלן מסמכי הרישוי הרלבנטיים בחלקות שבנדון:

חלקה 211

- היתר בניה מס' **733** מיום 23.02.1947, אשר ניתן ל: "בניית בניין בן קומה אחת וגדר, המכיל: 2 אולמות עבודה, חדר עבודה, מזנון מטבח, 4 משרדים, מחסן וח"ש".
- היתר בניה מס' **163** מיום 13.06.1957, אשר ניתן ל: "הוספת גגון במעבר".
- היתר בניה מילולי מס' **628** מיום 17.12.1957 אשר ניתן ל: "בניית אגף נוסף בן 2 קומות ויציע, קומה ב' ומרתף, המכיל: במרתף (2 מקלטים מחסן וח"ש, בקומה א'- 4 אולמות וח"ש, בקומה ב'- 4 אולמות חדר וח"ש, וביציע- חדר וח"ש)".
- היתר בניה מס' **295** מיום 14.06.1962, אשר ניתן ל: "הוספת מעלית".

חלקה 213

- היתר בניה מס' 190 מיום 17.06.1962, אשר ניתן ל: "סככה קיימת ולהקמת ביתן לשירותים בן קומה אחת וגדר המכיל חדר מנוחה וח"ש".
- היתר בניה מס' 406 מיום 28.07.1969, אשר ניתן ל: "בנין בית תעשיה בן 5 קומות ו-2 קומות תחתונות, המכיל: בקומה ב' תחתונה מתחת לקרקע - 2 מקלטים ומחסן. בקומה א' תחתונה מתחת לקרקע - מקום חניה ל - 46 מכוניות, ח' חשמל ו - 2 תאי מעלית; בקומה א' - 2 חנויות וח"ש; 2 תאי מעלית ומקום לחניה ל - 18 מכוניות ובקומות ב', ג', ד', ה' - מחסן וח"ש ח' חשמל ו - 2 תאי מעלית בכל קומה".
- היתר בניה מילולי מס' **621** מיום 03.12.1970 אשר ניתן ל: "שינויים ותוספות בזמן הבנייה בבניין בן 5 קומות ו- 2 קומות תחתונות".
- היתר בניה מס' **4/71** מיום 30.08.1988, אשר ניתן ל: "בניית סככה בקומת קרקע בחצר פנימית ובניה של אולם לשירותים טכניים על גג הבניין".
- היתר בניה מס' **4-961093** מיום 11.11.1996, אשר ניתן ל: "שיפוץ חזיתות מבנה; תוספת בנית גדר בגבול המגרש הצדדי - מערבי עד גובה של 2 מ'; הריסת ח"ש קיימים ובנית ח"ש חדשים בתוך חצר פנימית; תוספת בניה במרווח הצדדי מערבי להגדלת שני לובי הכניסה לבניין והריסת הבניה שבוצעה עד לגבול המגרש; הריסת סככה קיימת בגבול המגרש בין שני לובי הכניסה; בקומות הטיפוסיות הריסת מפלס חדרי השירותים במחצית הקומה ובנייתו מחדש בהמשך הקומה; תוספת פיר מעלית חדש; בנית גשר להולכי רגל במפלס 7.85 + בצד המזרחי עד לבנין הסמוך ברח' יד חרוצים; דרושים וחסרים 1.4 מקומות חניה". (היתר זה לא מהווה אישור עבור הבניה הקיימת על גג הבניין)

חלקה 214

- היתר בניה מס' **787**, מיום 04.02.1974, הניתן ל: "להקמת בניין תעשייה בן 5 קומות ו-2 קומות תחתונות המכיל: בקומה התחתונה הראשונה - מקלט, חדר מדרגות, 2 תאי מעליות, 31 מק' חניה, מקומות לפריקה וטעינה, בקומה תחתונה שניה - חדר מדרגות, 2 תאי מעליות, חדר מכונות, שטח למחסנים, רמפה לחניה. בקומה א' (קרקע) - 2 חדרי מדרגות, 2 תאי מעליות, אולם כניסה, 6 חנויות, מחסן, מזנון, מקום לטעינה ופריקה, רמפה, חדר אשפה, חדרי שירות ושטח פתוח. בקומות ב', ג', ד' - 2 חדרי מדרגות, 2 תאי מעליות, 2 אולמי תעשייה וח"ש. בקומה ה' - חדר מדרגות, 2 תאי מעליות, 2 אולמי תעשייה וח"ש".
- היתר בניה מס' **876**, מיום 06.01.1978, הניתן ל: "שינויים פנימיים בקומה תחתונה והגדלת המקלט; הוספת מק' חניה ל- 5 מכוניות בקומה תחתונה עליונה; שינויים במחיצות בקומה א'; השלמת קומת הגג ע"י הגדלת הקומה והוספת חדר מדרגות". סה"כ שטח התוספת בקומת הגג - 374.4 מ"ר.
- היתר בניה מס' **877**, מיום 06.01.1978, הניתן ל: "שיפור חזית בניין תעשייה בן 5 קומות מעל 2 קומות תחתונות".
- היתר בניה מס' **107-4**, מיום 07.10.1980, הניתן ל: "שינויים בקומה העליונה תחתונה לשם סידור 15 מק' חניה והוספת יציעים עבוד החנויות בקומה א' בבניין תעשייה קיים בן 5 קומות עם 2 קומות תחתונות". סה"כ שטח התוספת בק"ק - 270.52 מ"ר.
- היתר בניה מס' **11-0012**, מיום 01.11.2011, הניתן ל: "שימוש חורג למשקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, לגבי שטח של 345.12 מ"ר. הופעת אומן - מועדון חברים אולם אירועים (מטבח קצה חימום אוכל בלבד, מובא קייטרינג מאושר בחוק). מקומות ישיבה 150 איש תפוסת קהל מקסימלית 186 איש, עד ליום 31.12.2017".
- היתר בניה מס' **11-0023**, מיום 05.12.2011, הניתן ל: "שימוש חורג להשמעת מוזיקה וריקודים עד ליום 31.12.2016 לגבי שטח של 1,286 מ"ר בק"ק".
- היתר בניה מס' **12-5098**, מיום 06.09.2012, הניתן ל: "שימוש חורג להתקנת ציוד אזעקה והתראה שירותי שמירה ואיתור - מוקד בקרה אלקטרוני עד ליום 31.12.2017 בשטח של 28.9 מ"ר בק"ק".
- היתר בניה מס' **12-1031**, מיום 18.11.2012, הניתן ל: "הקמת ארובת אוורור בחזית העורפית לבית אוכל בקומת הקרקע, בבניין מסחרי קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף".
- היתר בניה מס' **18-0028**, מיום 11.01.2018, הניתן ל: "הצבת תורן בגובה 8.5 מ' עם 8 אנטנות תקשורת של חברת פרטנר, בהתאם לתוכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36א".

חלקה 234

מס' היתר	תאריך נתינת החיתוך	מהות
801	21.01.1972	הקמת גדר מסביב למגרש.
4-65	31.07.1989	הריסת מבנים קיימים והקמת בניין חדש למסחר, תעשייה קלה ומעבדות בן 9 קומות טיפוסיות על 4 קומות מרתפים וקומת קרקע מסחרית ומבנים טכניים על הגג.
4-78	11.08.1991	בניית רמפה עולה לגג קומת קרקע וסידור 14 מקומות חניה בגג זה.
4-940691	08.09.1994	שינויים בזמן הבניה ללא תוספת שטח הכוללים הקטנת שטח קומת הכניסה עקב תוספת רמפה עליה לגג, תוספת בריכת מים עבור מערכת כיבוי אש במרתף החניה ושינויים פנימיים.
4-960609	03.07.1996	עבודה מצומצמת - הקמת אנטנת תקשורת עבור חברת "סלקום", בגובה 3 מ' מעל פני גג הבנין.
תעודת גמר	08.06.2003	למבנה שהוקם לפי היתרים מס' 4/65 - 940691.

הערת הח"מ - לא אותו מסמכי רישוי לבניה בחלקה 215.

9. המצב המשפטי

הרישום בלשכת המקרקעין

עפ"י העתקי מידע מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופקו ביום 30.10.2022, עולים לגבי החלקות שבנדון (פרט לחלקה 214), הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	בעלות	משכנתאות	הערות
6976	128	17,070	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, על כל הבעלים.
	211	4,929	קרסו יואל משה פליקס יוסף	1/8	רשומה הערה על תיקון טעות סופר בגין הערת אזהרה לטובת קרסו ריב"ל 24-26 בע"מ על 7/8 מהמקרקעין, על הבעלות של קרסו-בוטון שרה, עוז-קרסו עדנה, קרסו משה, קרסו שלמה, קרסו אריאל משה, מורחי צפורה וקרסו יואל משה פליקס יוסף.
			קרסו אליהו מכבי	1/8	
			קרסו אריאל משה	1/8	
			מורחי צפורה	1/8	
			קרסו שלמה	125/500	
			קרסו - בוטון שרה	1/12	
			עוז - קרסו עדנה	1/12	צו הריסה לטובת בימ"ש עירוני ת"א יפו (תיק מס' 250/72 מיום 11.9.1974)
			קרסו משה	1/12	
	213	2,228	קרסו נדל"ן בע"מ	בשלמות	רשומה לטובת בנה"פ
	215	1,413	קרסו נדל"ן בע"מ	בשלמות	רשומה לטובת בנק לאומי לישראל
	234	2,724	קרסו נדל"ן בע"מ	בשלמות	רשומה לטובת בנה"פ
	235	96	עיריית תל אביב יפו (מקרקעי יעוד - דרך)	בשלמות	

חלקה 214 - על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 30.10.2022, עולים לגבי חלקה 214 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום: 1,926 מ"ר

תתי חלקות: 2-104

בעלות: קרסו נדל"ן בע"מ - בשלמות בכל תתי החלקות.

משכנתאות: רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל תתי החלקות.

הערה: למרבית החלקות רשומות הצמדות שונות.

נספחי שעבודים - מצ"ב כנספח לטבלת ההקצאה.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

להלן פירוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:

א. תכנית מוצעת 507-0947341 כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בכל שטחה, ללא הסכמת בעלים.

ב. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.

ג. בהתאם להוראות תקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור (אינם סחירים), לא ישתתפו בתחשיבי האיזון, ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ("מתחת לקו").

ד. הובא בחשבון שהמטלות והתועלות הציבוריות תחלנה על כלל בעלי הזכויות במקרקעין לפי חלקם היחסי בבעלות.

ה. מצב נכנס

- הובאו בחשבון זכויות והוראות הבניה בחלקות הסחירות 211,213,214,215,234, בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות כפי שפורטו לעיל.

- הובא בחשבון מצב הרישוי על בסיס המסמכים שנמצאו בתיקי הבניין. יוער, כי לא אותרו בתיקי הבניין כל היתרי הבניה של המבנים בתחם התכנית. יחד עם זאת הובא בחשבון כי המבנים בחלקות הסחירות, המצויים בחלקות מזה עשרת שנים, הינם בהיתר.

- הובאו בחשבון הוראות תקן 15 בדבר התחשבות בתרומת המחוברים הקיימים, ובהתחשב בכך שכל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, פרט למבנה שהוגדר לשימור, הממוקם בחלקה 211, אשר אינו מיועד להריסה.

- הובאו בחשבון מאפייני המבנים הקיימים לרבות שטחם ומאפייניהם הפיסיים.

- המצב המשפטי – הובאו בחשבון זכויות הבעלות בחלקות הסחירות, בהתאם למידע העולה מהעתיקי הרישום. בהקצאה הובאו בחשבון רק הבעלים הרשומים.

יוער, כי בחלקה 211 רשומה הערת אזהרה לטובת פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, וזאת על בסיס עסקה מיום 21.7.1992, במסגרתה רכשה פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ 4/100 חלקים מהחלקה. בהתאם למסמכים שעמדו בפנינו, לרבות חוזה הרכישה הנ"ל, תעודת מיזוג חברה המעידה כי חב' בני משה קרסו בע"מ קלטה את חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, ותעודה על שינוי שם חב' בני משה קרסו לחב' קרסו נדל"ן בע"מ, עולה כי חב' קרסו נדל"ן זכאית להירשם כבעלים בגין הזכויות החוזיות של חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ. יובהר, כי ההקצאה נערכה לגבי הבעלים הרשומים בלבד, כך שזכויות חב' קרסו נדל"ן בע"מ בחלקה 211 לא מקבלות ביטוי בהקצאה ובתמורה אשר התקבלה בגין חלקה 211 במגרש 201.

עוד יוער, כי בחלקה 211 רשומה הערה על תיקון טעות סופר בגין הערת אזהרה לטובת קרסו ריב"ל 24-26 בע"מ על 7/8 מהמקרקעין, על הבעלות של קרסו-בוטון שרה, עוז-קרסו עדנה, קרסו משה, קרסו שלמה, קרסו אריאל משה, מזרחי צפורה וקרסו יואל משה פליקס יוסף.

- חלקות 128 ו- 235 שייעודן ציבורי (דרך) במצב הנכנס, הובאו בחשבון "מתחת לקו".
- החלק היחסי של כל אחת מהחלקות הסחירות במצב הנכנס, חושב בהתאם לשווי הקרקע של כל אחת מהחלקות, ביחס לשווי הקרקע הכולל של כל החלקות הסחירות במצב הנכנס.

1. מצב יוצא

- הובאו בחשבון הוראות התכנית המוצעת 507-0947341, כפי שמפורטות לעיל.
- מגרשי התמורה ביעודים הסחירים הוקצו בהתאם לחלק היחסי במצב הנכנס ובהתחשב בהשפעת תרומת המחוברים. מגרשים אלה נרשמו "מעל לקו".
- מגרשי התמורה ביעודים הציבוריים הוקצו לעיריית תל אביב יפו ללא תמורה ונרשמו "מתחת לקו".
- במגרש הסחיר מס' 201 נרשמה "מתחת לקו" הקצאה עבור הרשות המקומית, המיועדת לצרכי ציבור בלבד.
- ז. קביעת חלק הרשות בהקצאה במגרשים הסחירים, נערך על פי תחשיב החלק היחסי של התמורה לרשות מסך הזכויות במגרשים הסחירים (בכל מגרש בנפרד).
- ח. החלק היחסי במצב הנכנס והיוצא הוצג בערכים אקוויוולנטיים, אשר חושבו ע"פ השווי של כל אחד מהרכיבים הכלולים בטבלת ההקצאה, ובהתאם למפתח אקוויוולנטי שנקבע ע"פ יחס של 1:10000 (10,000 ש"ח עבור 1 מ"ר אקו").
- ט. מושע – נוכח אופן ההקצאה, לא בוצעה הפחתה למושע במצב הנכנס (בחלקה 211) ובמצב היוצא (במגרש 201), שכן היא קיימת בשני המצבים (הנכנס והיוצא).
- י. משכנתאות ו/או שעבודים הרשומים לגבי חלקות המקור במצב הנכנס, ירשמו בהתאמה לגבי זכויותיהם של בעלי הזכויות במגרשי התמורה במצב היוצא. נספח השעבודים מצורף לטבלת ההקצאה.
- יא. הובאו בחשבון ערכי שווי ביעודים הסחירים, בהתאם לסקר מחירים שנערך לגבי נכסים רלבנטיים בסביבה, כמפורט להלן בסעיף ערכי השווי.

11. ערכי שווי

11.1 עסקאות בקרקע

- מכרז רמ"י - בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07.12.2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29.11.2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו-18 מקומות חניה. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 23,650 ₪¹⁰**.

- בתאריך 31.10.2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ- **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ-12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 22,450 ₪¹¹**.

- בתאריך 3.4.2022 התקשרה חב' ישראל - קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ-37,000 מ"ר. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר -	20,000 ₪ למ"ר
תעסוקה -	10,000 ₪ למ"ר
מגורים -	25,000 ₪ למ"ר

- בתאריך 1/2022 רכשו החברות סלע בינוי, שובל מתחמי מגורים ובראל הנדסה, כ-83% מהזכויות מבעלים פרטיים במתחם הגר"א הממוקם ברח' הרכבת בתל אביב, המיועד להקמת שני מגדלי יוקרה בעירוב שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה, תמורת כ-

¹⁰ בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪.

¹¹ בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪, ושוי למ"ר מסחר בנוי 37,500 ₪.

377 מיליון ₪, המשקפים כ- **450 מיליון ₪** עבור 100% מהזכויות. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

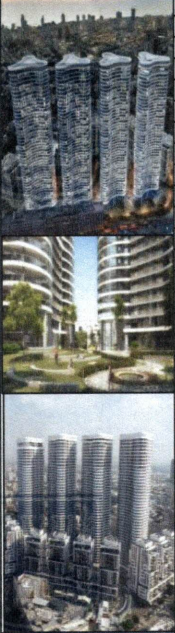
מסחר – 25,000 ₪ למ"ר

תעסוקה – 14,000 ₪ למ"ר

מגורים - 25,000 ₪ למ"ר

11.2 מגורים

בהיעדר בניה למגורים בסמיכות לנכס, ובהתחשב במאפייני הבינוי המתוכנן, נלקחו בחשבון נתוני מכר לגבי מגדלי מגורים חדישים באזורי מרכז ודרום העיר תל אביב - יפו. [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי תל" פרויקט החשמונאים תל אביב-יפו	קרליבר/החשמונאים תל אביב-יפו	7104	289	27/10/2022	136	4	43/53	8,500,000 ₪	62,500 ₪	
				09/10/2022	101	5	25/53	6,400,000 ₪	63,366 ₪	
				22/09/2022	120	5	21/53	7,790,000 ₪	64,917 ₪	
				08/09/2022	200	6	44/53	12,300,000 ₪	61,500 ₪	
				28/08/2022	141	5	19/53	6,994,000 ₪	49,603 ₪	
				31/07/2022	95	4	17/53	6,100,000 ₪	64,211 ₪	
				26/07/2022	74	3	14/53	4,560,000 ₪	61,622 ₪	
				13/07/2022	112	5	41/53	5,949,999 ₪	53,125 ₪	
				07/07/2022	112	5	35/53	5,890,000 ₪	52,589 ₪	
				06/07/2022	71	3	17/53	4,210,000 ₪	59,296 ₪	
				24/06/2022	141	5	27/53	8,640,000 ₪	61,277 ₪	
				24/06/2022	71	3	18/53	4,100,000 ₪	57,746 ₪	
				23/06/2022	89	4	15/53	5,200,000 ₪	58,427 ₪	
				15/06/2022	142	5	18/53	8,180,000 ₪	57,606 ₪	
				13/06/2022	71	3	18/53	4,200,000 ₪	59,155 ₪	
				08/06/2022	142	4	39/53	9,300,000 ₪	65,493 ₪	
				07/06/2022	74	3	5/53	4,180,000 ₪	56,486 ₪	
				31/05/2022	112	5	41/53	6,025,000 ₪	53,795 ₪	
				29/05/2022	112	5	45/53	5,950,000 ₪	53,125 ₪	
				26/05/2022	85	4	39/53	5,315,000 ₪	62,529 ₪	
				25/05/2022	112	5	43/53	5,746,560 ₪	51,309 ₪	
				28/04/2022	77	4	5/53	4,130,000 ₪	53,636 ₪	
				13/04/2022	74	3	18/53	4,251,000 ₪	57,446 ₪	
				04/04/2022	80	4	13/48	4,500,000 ₪	56,250 ₪	
				17/03/2022	85	4	37/53	5,250,000 ₪	61,765 ₪	
				17/03/2022	68	3	46/53	4,350,000 ₪	63,971 ₪	
				09/03/2022	72	3	16/43	4,200,000 ₪	58,333 ₪	
				01/03/2022	76	3	27/40	4,140,000 ₪	54,474 ₪	
				27/01/2022	82	3	6/17	4,025,000 ₪	49,085 ₪	
				13/01/2022	75	3	14/53	3,880,000 ₪	51,733 ₪	
פרויקט "מידטאון תל אביב"	מנחם בגין תל אביב-יפו	6110	421/425	04/05/2022	90	3	10/50	3,560,000 ₪	39,556 ₪	
				07/04/2022	107	4	40/50	5,350,000 ₪	50,000 ₪	
				13/03/2022	67	3	22/50	3,590,000 ₪	53,582 ₪	
				07/03/2022	68	3	9/50	3,260,000 ₪	47,941 ₪	
				04/01/2022	68	3	8/50	3,020,000 ₪	44,412 ₪	
פרויקט "מגדלי הצעירים"	מנחם בגין תל אביב-יפו	6110	404	08/06/2022	76	3	26/46	3,650,000 ₪	48,026 ₪	
				23/02/2022	75	3	24/41	3,057,000 ₪	40,760 ₪	
				22/02/2022	235	4	45/46	7,500,000 ₪	31,915 ₪	
				12/01/2022	76	3	23/46	3,500,000 ₪	46,053 ₪	
				06/01/2022	78	3	25/46	3,575,000 ₪	45,833 ₪	

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומות / קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "אפרהאוס תל אביב"	יונגייט 1, תל אביב-יפו	7108	51	11/04/2022	79	3	21/30	3,361,872 ₪	42,555 ₪	
				21/03/2022	75	3	17/36	2,820,000 ₪	37,600 ₪	
				30/01/2022	101	4	26/30	4,661,848 ₪	46,157 ₪	
פרויקט "JULIE"	הרצל 91, תל אביב-יפו	7084	156	29/11/2022	58	2	5/9	4,150,000 ₪	71,552 ₪	
				27/11/2022	54	2	5/9	3,900,000 ₪	72,222 ₪	
				07/11/2022	46	2	6/9	3,535,000 ₪	76,848 ₪	
				07/11/2022	46	2	5/9	3,550,000 ₪	77,174 ₪	
				07/11/2022	46	2	6/9	3,535,000 ₪	76,848 ₪	
				02/10/2022	46	2	6/9	3,550,000 ₪	77,174 ₪	
				08/08/2022	55	2	6/9	3,300,000 ₪	60,000 ₪	
				26/06/2022	50	2	5/9	3,395,000 ₪	67,900 ₪	
				26/06/2022	50	2	5/9	3,395,000 ₪	67,900 ₪	
				26/06/2022	55	2	3/9	3,895,000 ₪	70,818 ₪	
				26/06/2022	55	2	3/9	3,895,000 ₪	70,818 ₪	
				02/06/2022	52	2	3/9	3,790,000 ₪	72,885 ₪	
				02/06/2022	50	2	5/9	3,420,000 ₪	68,400 ₪	
				02/06/2022	50	2	5/9	3,400,000 ₪	68,000 ₪	
				23/05/2022	46	2	7/9	3,790,500 ₪	82,402 ₪	
				21/07/2022	80	3	1/7	4,200,000 ₪	52,500 ₪	
				13/06/2022	78	3	2/7	4,390,000 ₪	56,282 ₪	
				13/06/2022	114	4	3/7	6,430,000 ₪	56,404 ₪	
				19/05/2022	62	2	3/7	3,480,000 ₪	56,129 ₪	
				14/04/2022	78	3	1/7	3,620,000 ₪	46,410 ₪	
				14/04/2022	78	3	3/7	3,830,000 ₪	49,103 ₪	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46, תל אביב-יפו	7052	57	19/05/2022	123	5	13/17	6,250,000 ₪	50,813 ₪	
				12/05/2022	86	4	16/17	4,950,000 ₪	57,558 ₪	
				12/05/2022	92	4	11/17	5,053,000 ₪	54,924 ₪	
				31/03/2022	120	5	11/17	5,861,000 ₪	48,842 ₪	
				31/03/2022	73	3	4/17	3,850,000 ₪	52,740 ₪	
				31/03/2022	92	4	2/17	4,688,000 ₪	50,957 ₪	
				24/03/2022	92	4	5/17	4,791,000 ₪	52,076 ₪	
				24/03/2022	92	4	11/17	5,067,000 ₪	55,076 ₪	
				24/03/2022	92	4	12/17	5,008,461 ₪	54,440 ₪	
				24/03/2022	120	5	12/17	5,509,796 ₪	45,915 ₪	
				06/03/2022	120	5	10/17	5,150,552 ₪	42,921 ₪	
				06/03/2022	92	4	6/17	4,831,000 ₪	52,511 ₪	
				14/02/2022	136	5	16/17	8,161,000 ₪	60,007 ₪	
				18/01/2022	123	5	10/17	5,514,269 ₪	44,831 ₪	
				06/01/2022	120	5	10/17	5,383,840 ₪	44,865 ₪	

11.3 משרדים

עסקאות מס שבח לשטחי משרדים במגדלי תעסוקה חדשים בסביבה [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה/קומות	תמורה	שווי למ"ר בנייה חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	21/07/2022	764	2/44	15,325,109 ₪	20,059 ₪
					17/01/2022	46	5/46	1,036,800 ₪	18,191 ₪
					17/01/2022	28	5/46	583,200 ₪	13,686 ₪
מגדל אקרו (מתחם חסן עראפה) בן 31 קומות למשרדים	7077	50	המסגר 30, תל אביב-יפו	2020-2022	15/08/2022	134	7/33	3,930,000 ₪	29,328 ₪
					15/08/2022	161	7/33	4,620,000 ₪	28,696 ₪
					22/02/2022	134	10/33	3,895,200 ₪	29,069 ₪
					09/02/2022	275	18/33	7,114,500 ₪	25,871 ₪
					09/02/2022	189	18/32	4,819,500 ₪	25,500 ₪
					03/02/2022	150	12/33	2,887,500 ₪	19,250 ₪
					01/02/2022	101	23/31	3,750,000 ₪	31,188 ₪
					01/02/2022	272	23/31	6,765,000 ₪	23,401 ₪
					30/01/2022	154	3/33	3,600,000 ₪	23,377 ₪
					18/01/2022	161	5/33	4,516,000 ₪	28,050 ₪
					13/01/2022	161	12/33	3,622,500 ₪	22,500 ₪
					06/01/2022	297	9/33	7,000,000 ₪	23,569 ₪
					06/01/2022	293	10/33	6,299,500 ₪	21,500 ₪
					05/01/2022	279	16/32	6,975,000 ₪	25,000 ₪
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	24/02/2022	90	4/31	2,400,000 ₪	24,444 ₪
					13/02/2022	209	15/31	4,000,000 ₪	19,139 ₪
					12/01/2022	137	17/31	4,190,000 ₪	30,584 ₪
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	25/02/2022	30	6/28	740,000 ₪	24,667 ₪
					08/02/2022	34	15/28	769,000 ₪	22,618 ₪

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה הממוקם במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמ"ש של 180 ₪ / מ"ר לחודש. המשכיר ישתתף בעלויות התאמה עד לסך של 4,000 ₪/מ"ר [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרים שטחי המשרדים בקומות הנמוכות, בשטח כולל של 7,400 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של 140 ₪ / מ"ר לחודש, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של 190 ₪ / מ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות 150 ₪/מ"ר לחודש (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בהתאם לפרסום בגלובס, שכרה חב' סוויצ'אפ מחב' איירפורט סיטי את מגדל ישראל ברח' המסגר, הכולל כ- 20,000 מ"ר משרדים + 340 מקומות חניה, לפי דמ"ש של כ- 27,000,000 ₪ לשנה לתקופה של 20 שנים. הנ"ל בנטרול דמ"ש לחניה, מצביע על דמ"ש למ"ר בגבולות 90 ₪/מ"ר לחודש. יובהר, כי בהתאם לפרסום, ההתקשרות הינה לטווח ארוך.

• ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **120 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

• ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **125 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

• בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2021 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות בעזריאלי "שרונה" בתל אביב, הינם בסך של כ- **118 ₪ מ"ר/לחודש**.

סקרי שוק

• בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ- 18 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 824,770 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **171 ₪ מ"ר/לחודש**.

כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ- 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **138 ₪ מ"ר/לחודש**.

• בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם בגבולות **130 ₪ מ"ר/לחודש**.

• בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניו" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **167 ₪ מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **164 ₪ מ"ר**.

11.4 מסחר

נתוני שכירות

• בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת כ- **240 ₪ למ"ר** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

• במגדל משרדים חדיש הממוקם על ציר איילון, מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,700 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **178 ₪ למ"ר/חודש** ברמת מעטפת. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **116 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות למסחר הינם בגבולות **175 ₪/מ"ר לחודש**.

11.5 חניה לתעסוקה

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,170 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה.
- "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **750 ₪ לחודש** למקום חניה (ע"ב מקום פנוי) [עפ"י הערכת שווי המצורפת לדוחות הכספיים לסוף שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים].
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **800 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,170 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 800 מק' חניה ממוצע דמי השכירות למקומות חניה מסומנים הינו כ- **1,300 ₪ לחודש** למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

12. תחשיב השווי

סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים

על בסיס הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובהתאם לתכנון המקודם לגביו, כמתואר לעיל, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב השווי על הערכים הבאים:

• מגורים¹²:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	62,000 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	55,000 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	52,000 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	56,500 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ
• משרדים:	23,000 ₪/מ"ר בנוי
• מסחר:	30,000 ₪/מ"ר בנוי
• חניה:	240,000 ₪/מקום חניה/תת קרקעי

13. הצהרות

הננו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיוון, בבעלי הזכויות ובמזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה מחדש), תשס"ט - 2009.



חתימת השמאי

יוסי ברק

שם שמאי המקרקעין

18.06.2024

תאריך

232

מס' רישיון



חתימת השמאית

גילי בורשטיין גולדנבורג

שם שמאית המקרקעין

18.06.2024

תאריך

420406

מס' רישיון

¹² בהתאם לתכנון התכנית מתוכנן תמהיל דירות בגדלים שונים. ערכי השווי לעיל מגלמים חניה. תמהיל הדירות הינו ע"פ פרוגרמה ראשונית שערכו הח"מ.