



תאריך: 20 בפברואר 2023



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית תא/מק/5120-1111392 מסלנט 15-23 (אי זוגיים) התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 31.1.24 פרוט' 0002-24ב'		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר אהוד כרמלי, אדריכל	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר ועדת התכנון יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תאריך: 12-03-2025

מנהל אגף תכנון
אלי לוי
12-03-2025



מסמך עקרונות - טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מוצעת להתחדשות עירונית תא/מק/5120
מסלנט 15-23 - תל אביב-יפו
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



מאושרת
סמכות מקומית





1. מטרת חוות הדעת

להלן טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות תכנית מוצעת תא/מק/5120, הטבלה ערוכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתוכנית איחוד וחלוקה.

נשוא חוות הדעת מהווה תוכנית להתחדשות עירונית שמספרה תא/מק/5120 המקודמת ע"י חב' עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ.



מתחם התוכנית ממוקם בתחום חלקות 116,117 בגוש 6974 על קרן הרחובות חכמי ישראל, ישראל מסלנט ובית חדש, בשכונת שפירא בדרום תל אביב.

בתחום חלקה 117 בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים, בני 4 קומות ובהם 40 יח"ד ו-7 יח' מסחר.

חלקה 116 בבעלות עיריית תל אביב ביעוד שביל הולכי רגל.

במסגרת הפרויקט, הבניינים הקיימים מיועדים להריסה ובמקומם יוקמו 3 בנייני מגורים חדשים בני כ-7 קומות, אשר יכללו סה"כ 94 יח"ד חדשות, בתוספת שטחי מסחר ושטחי ציבור בקומות המסד.



מטרת טבלת ההקצאה הינה, בין היתר, רישום שטחי הציבור המתוכננים בקומות המסד של בנייני המגורים ע"ש עיריית תל אביב.

בהתאם לנסחי הרישום של החלקות במתחם הפרויקט, עולה כי הבעלות על רוב יחידות הדיור ויח' המסחר רשומה ע"ש פרטיים/מדינת ישראל, הבעלות על שטחי הציבור השונים רשומה ע"ש עיריית תל אביב.

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התכנית (גירסה מיום 19.02.23) אשר נערכו ע"י אדריכל אדר סקר.





2. זיהוי ופרטי המתחם

גוש	:	6974
חלקות	:	116,117
שטח התוכנית	:	כ- 3.2 ד'.
בנייה קיימת	:	40 יח"ד + 7 יח' מסחר.
כתובת	:	ישראל מסלנט 15-23 (אי זוגיים בלבד).
בעלות	:	בעלות פרטית / מדינת ישראל/עיריית תל אביב-יפו.



3. התאריך הקובע ומועד הביקור

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו ה- 19.02.2023
ביקור במתחם נערך ביום ה- 10.11.2022 ע"י שי שמעון, שמאי מקרקעין.

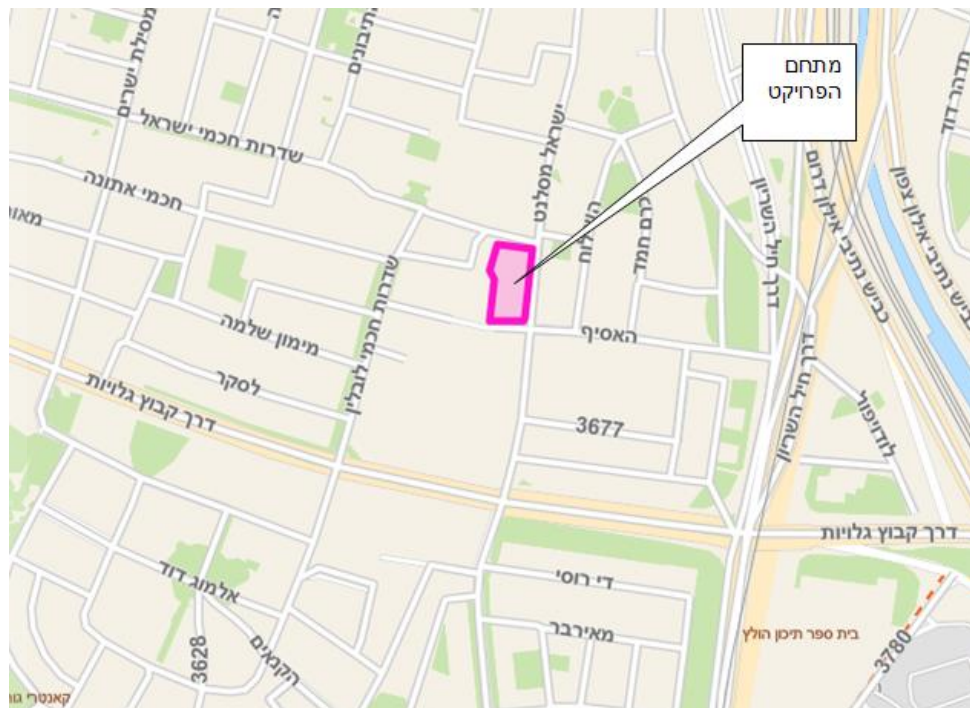


4.1. סביבת הנכס

רח' ישראל מסלנט מהווה ציר ראשי, חד סיטרי אשר חוצה את השכונה ומחבר בין דרך שלמה בצפון לבין דרך קיבוץ גלויות בדרום.

בסביבת מתחם הפרויקט ממוקמים מבני ציבור רבים כגון: מרכז קהילתי, קופות חולים, בתי כנסת, גני ילדים ועוד.

להלן מפת סביבת הפרויקט:





4.2. תיאור הנכס (מתחם הפרויקט)

מתחם הפרויקט ממוקם בשכונת שפירא בתל אביב, בגוש 6974 חלקות 116,117.

חלקה 117- מגורים ומסחר

כיום בנויים בחלקה 2 בנייני מגורים ותיקים הכוללים כ- 4 קומות. המבנה הדרומי בנוי מעל קומת מסחר פעילה.

המבנה בכתובת מסלנט 21-15 כולל 24 יח"ד הבנויות ב- 4 קומות ו- 7 יח' מסחר.

המבנה בכתובת מסלנט 23 כולל 16 יח"ד הבנויות ב- 4 קומות.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם.

לצד המבנים קיימים שטחים משותפים של הבניינים, שטחי גינון וכניסות.

הערה: בצידו המערבי של המבנה הדרומי זוהתה בסיוור הרחבת בניה של אחת הדירות בקומת הקרקע על חשבון שטח החצר המשותפת – לא אותר היתר הבניין.

חלקה 116

החלקה בבעלות עיריית ת"א ומשמשת בפועל כמדרכה וחלק מהכביש (שד' חכמי ישראל).

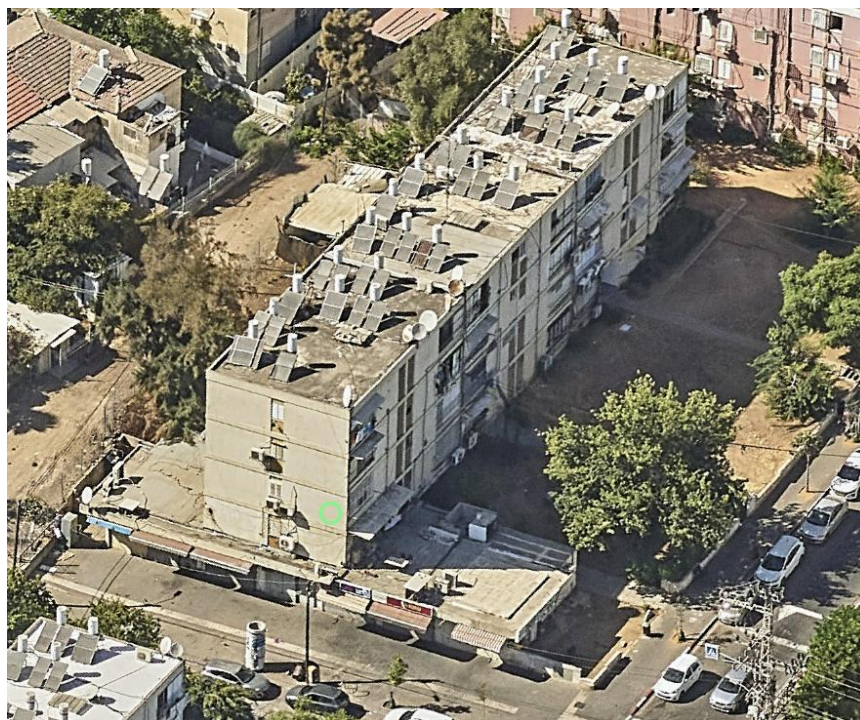
להלן צילום של המתחם הנדון מאתר עיריית תל אביב יפו:





תמונות מהמתחם

מסלנט 15-21 (כולל חזית מסחרית)



מסלנט 23





5. מצב תכנוני המאושר במתחם

5.1. המצב התכנוני המאושר בחלקה 117

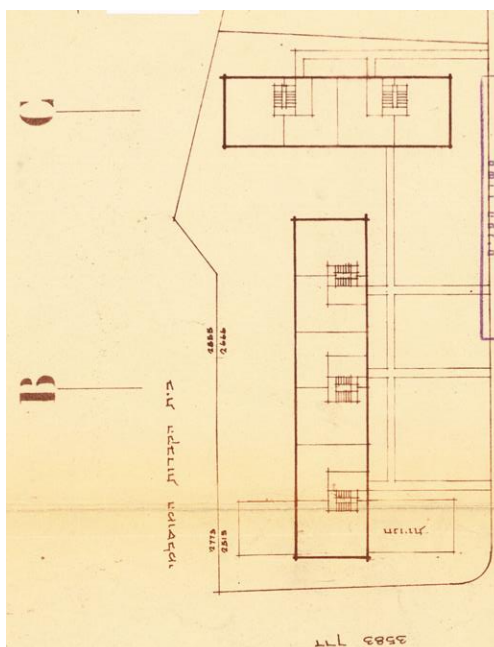
להלן התוכניות הרלוונטיות החלות על החלקה:

מס' תכנית	שם תכנית / מהות	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.
594	תכנית מפורטת 594	25.01.1962	905
590	תכנית מפורטת 590	19.09.1968	1475
2408	הרחבות דיור - שפירא	25.06.1989	3672
1ע	מרתפים	18.03.2003	5264
1ג	תכנית גגות	20.08.2007	5705

להלן תמצית התוכניות הרלוונטיות:

תוכנית 594

- התוכנית מסמנת את החלקה בייעוד מגורים ג'1.
- עפ"י נספח הבינוי הותרו 2 מבנים ע"ג החלקה. מבנה דרומי ובו 24 יח"ד מעל קומת חנויות, ומבנה צפוני ובו 16 יח"ד.
- עפ"י נספח הבינוי שטחי הדירות בקומות העליונות – 64.16 מ"ר נטו / 72.89 מ"ר ברוטו. שטחי הדירות הקטנות בקומת הקרקע – 43.32 מ"ר נטו / 52.51 מ"ר ברוטו.¹

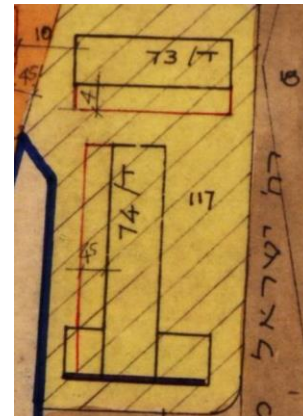


¹ חלק מהדירות בקומת הקרקע (לא כולן).



תוכנית 2408

התכנית מאפשרת הרחבת שטחים של יחידות הדיור הקיימות עפ"י נספח הבינוי והתשריט.
בין התנאים להוצ' היתר בניה: הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד.
המבנה הצפוני מסומן בתשריט ד/73 והמבנה הדרומי מסומן ד/74. כמו כן מסומנת חזית מסחרית במבנה הדרומי.



1. שטחי הדירות הקיימות במבנה הצפוני (מסלנט 23) עפ"י התשריט:²

- דירות בקומות עליונות מעל קומת הקרקע – 73 מ"ר.
- דירות קטנות בקומת הקרקע – 53 מ"ר.
- לכל אחת מהדירות תותר הרחבה של עד 22 מ"ר בכפוף לתנאי התכנית.

2. שטחי הדירות הקיימות במבנה הדרומי (מסלנט 21-15) עפ"י התשריט:

- דירות בקומות עליונות מעל קומת הקרקע – 74 מ"ר.
- דירות קטנות בקומת הקרקע – 54 מ"ר.
- לכל אחת מהדירות תותר הרחבה של עד 22 מ"ר בכפוף לתנאי התכנית.

3. סה"כ שטחי החנויות עפ"י התשריט:

- 167.56 מ"ר נטו / 248.4 מ"ר ברוטו. לא מסומנת בנספח הבינוי אפשרות הרחבה.

תוכניות ע1 + ג1

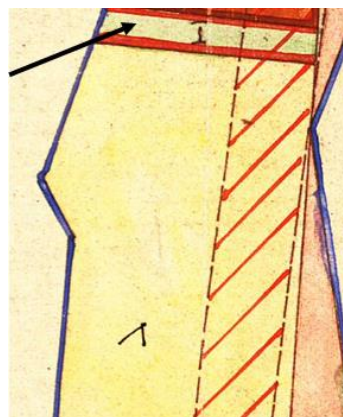
עפ"י דף מידע תכנוני שהופק מאתר ה-GIS של העירייה, חלות בתחום חלקה זו תוכניות מתאריות להקמת מרתפים וחניונים תת"ק (ע'1) ותוכנית להקמת בניה חלקית ע"ג קומת הגג / חדרי יציאה לגג (ג'1).

² מבדיקתנו מדובר על שטח ברוטו אשר כולל את חדר המדרגות.



5.2. המצב התכנוני המאושר בחלקה 116

עפ"י תוכניות 590 ו- 594 החלקה בייעוד "שביל להולכי רגל".



5.3. רישוי

להלן פירוט היתרי הבנייה והרישיונות שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים במתחם:

בניין דרומי (מסלנט 21-15):

- רישיון מס' 127 מה- 28.06.1959 – להקמת בית בן 4 קומות ו- 2 מקלטים.
בקומה א': 3 דירות בנות 2.5 חד' וח"ש ו- 3 דירות בנות 2 חד' וח"ש.
בקומות ב'-ד': 6 דירות בנות 2.5 חד' וח"ש בכל קומה.
- רישיון מס' 230 מה- 02.08.1959 – לשינויים בבניין בן 4 קומות ומרתף ולהוספת קומת קרקע המכילה: 7 חנויות וח"ש.³
במרתף שינויים מ- 2 מקלטים למקלט אחד.
בקומה א': שינוי ל- 5 דירות בנות 2.5 חד' וח"ש ודירה בת 2 חד' וח"ש.
בקומות ב'-ד': שינוי במידות החדרים והמטבחים בכל הקומות.

בניין צפוני (מסלנט 23):

- רישיון מס' 121 מה- 28.06.1959 – להקמת בית בן 4 קומות ומקלט המכיל:
בקומה א': 2 דירות בנות 2.5 חד' וח"ש ו- 2 דירות בנות 2 חד' וח"ש.
בקומות ב'-ד': 4 דירות בנות 2.5 חד' וח"ש בכל קומה.⁴

³ סה"כ עפ"י רישיון זה – 24 יח"ד + 7 חנויות.

⁴ סה"כ עפ"י רישיון זה – 16 יח"ד.



6. מצב תכנוני המוצע תא/מק/5120 מסלנט 23-15 (מס' 507-1111392)

הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית מיום ה- 19.02.23 להלן עיקרי הסעיפים הרלוונטיים:

• דברי הסבר לתוכנית

תוכנית התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בדרום-מזרח שכונת שפירא, בין הרחובות ישראל מסלנט (מזרח), שדרות חכמי ישראל (צפון), בית חדש (דרום) ובית הקברות המוסלמי (מדרום מערב) וסמיכות לבניה קיימת בדופן המערבית בשטח של 3.2 ד'.
במצב הקיים ישנן 40 יחידות דיור ב-2 מבני שיכון בגובה של 4 קומות כולל קרקע. בנוסף, קיימות 7 חנויות במפלס רחוב "בית חדש" המונמך מכניסת המגורים.
התוכנית כוללת הריסה של מבני שיכון קיימים והקמת שלושה מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון וחניה בתת הקרקע.
התוכנית קובעת שימושי מגורים ב-6 קומות מעל קומת קרקע פעילה והקמת 94 יחידות דיור. בנוסף התוכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטח ציבורי בנוי לרווחת הדיירים ותושבי השכונה.
התוכנית מגדירה אזור ביעוד שטח פרטי פתוח הנמצא בסמיכות ומפותח כחלק רציף מרחוב מסלנט. מרחב זה מוגדר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ומשמש כמרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים.
התוכנית כוללת הוראות לאחוד וחלוקה שלא בהסכמת כלל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.

• מטרת התוכנית

התחדשות עירונית באמצעות פינני-בינוי בשכונת שפירא תוך שמירה על בניה מרקמית למגורים כולל קומת קרקע פעילה (עד גובה 7 קומות). בניית שלושה מבני שיכון הכוללים 94 יחידות דיור.
יצירת דופן מסחרית וציבורית כלפי רחוב מסלנט, הקצאת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 400 מ"ר והקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ-0.8 דונם) המתוכנן כמרחב רציף למפלס רחוב מסלנט בזיקת מעבר ושהיית לכלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

• להלן עיקרי הוראות התוכנית

1. הריסת 2 מבני שיכון קיימים כולל קומת חנויות בכיוון רחוב בית חדש.
2. שינויי יעוד ממגורים למגורים ד', ושטח פרטי פתוח.
3. קביעת גובה מרבי לבניה עד 7 קומות (קרקע+5+גג).
4. קביעת שטח פרטי פתוח וקביעת הוראות לגביי בהיקף של כ-0.8 דונם תוך הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית של הולכי רגל.
5. קביעת מספר יחידות דיור מרבי של עד 94 יחידות דיור בתמהיל שטחים מגוון.
6. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה.
8. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר איכלוס.
9. קביעת מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
11. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם בהיקף של כ-400 מ"ר.
12. קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע המסחרית בהיקף של כ-511 מ"ר.



● **מגורים ד'**

שימושים

1. מרתפים : מתחת למפלס הקרקע מותרים השימושים בהתאם להוראות תוכנית ע/1. לא יותר שטחי מגורים ושטחים נלווים לשימוש דירות הקרקע והצמדותן לדירות הקרקע (למעט מחסנים שיתוכננו במסגרת כלל המחסנים לדיירי הבניין וללא גישה ישירה לדירות הקרקע).
2. קומת הקרקע :
 - א. מסחר 1 - מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
 - ב. שימושים ציבוריים :
 1. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה.
 2. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים.
- יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון : קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
- ג. שטחים נלווים למגורים הכוללים שימושים כגון : מבואות, חדרי עגלות ואופניים, מעברים משותפים, שטחים טכניים למערכות ולתפקוד המבנה.
- ד. יותרו מגורים באופן נקודתי בצפון מערב המגרש, בחזית העורפית בלבד. (בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9)
3. בקומות מעל מפלס הקרקע (כולל קומת הגג) : מגורים, שטחי שירות נלווים למגורים ומערכות טכניות. לא יותרו מחסנים. כמו כן יתאפשר שטח מגוון לרווחת הדיירים בקומת הגג.
4. בקומת הגג העליון : השימושים המותרים יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון : חללי חדרי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.

הוראות בינוי / פיתוח

1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
2. גובה המבנים יהיה בהתאם למיקומם ביחס לשינוי מפלסי הקרקע במגרש. גובה מבנה 1 הפונה לרחוב "בית חדש" יהיה עד 7 קומות (כולל קומת קרקע). גובה מבנים 2-3 יהיה עד 7 קומות (כולל קומת קרקע) כל אחד בהתאמה למפלס הרחוב אליו הוא פונה.
3. תכסית קומת הקרקע וטיפוסית תהיה עד 65%.
4. תכסית קומת הגג לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה במבנה הצפוני, במבנה הדרומי תותר תכסית קומת גג של עד 100% משטח הקומה שמתחתיה. נסיגות בקומות הגג תקבענה במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
5. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.
6. לא יותרו ארונות/מתקני תשתית עיליים בשטחים פתוחים בתחום התוכנית. כל המתקנים יהיו במרתפים או בכל מקום מוצנע אחר בשטח ובתכסית המבנים.
7. גובה קומות:
 - א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ'. תתאפשר חריגה נקודתית בהתאם למפלס הקרקע בפיתוח או השימוש הציבורי, גובה סופי יתואם ויקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
 - ב. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 6 מ', כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון

- ג. גובה קומה ציבורית לא תפחת מ 4.5 מטר
8. חובת הקמת חזית פעילה בקומת הקרקע, המאפשרת שימושי מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ולובאים עבור שימושי המגורים. כמסומן בתשריט, מיקומם הסופי של שטחי המסחר והיקפם יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לטבלה 5.
9. לא יופנו שטחים טכניים ושטחי שירות לכיוון חזיתות הרחוב.
10. מרחק מינימאלי בין המבנים מעל לקומת הקרקע יהיה 8 מ'.
11. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע, אלא דירות קרקע מוגבהות כהגדרתן בסעיף 1.9. הכניסה לדירות הקרקע תהיה דרך המבואות המשותפות (לא תותר כניסה פרטית מחצרות). מרפסות הדירות תהיינה מוגבהות ובתחום קווי מרפסות הקומה שמעל.
12. בקומה טיפוסית עם ריבוי יחידות דיור יומלץ פתרון מיגון קומתי. תותר בניית מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי כפתרון מיגון. התכנון הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
13. מרפסות:
 - א. הבלטות מרפסות תהיה עד 1.4 מ' מעבר לקו הבניין. (בתחום השפ"פ) בדופן הפונה לרחוב בית חדש ובקו בניין 0, לא תתאפשר הבלטות מרפסות מעבר לקו המגרש.
 - ב. תתאפשר הבלטה של מרפסות מעל תחום השפ"פ עד מ 1.2 מ' ממישור החזית הבנויה.
 14. בקומת הקרקע, בדופן הפונה לרחוב בית חדש, תידרש זיקת הנאה שלא תפחת מ 1.5 מ'. אופי הבינוי והנסיגה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
 15. שטח דירה מינימלי עומד על 35 מ"ר, (עיקרי במענה מרחב מוגן דירתי או פלדלת במענה מרחב מוגן קומתי)
 16. מסחר:
 - א. לחזית הפעילה הפונה לשפ"פ ולרחוב תהיה דופן שקופה ב-60% מאורך החזית לפחות. המסחר יהיה רציף ככל האפשר. נושא זה יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
 - ב. לכל שטחי המסחר יידרש פתרון מינדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.
 - ג. לכל שטחי המסחר תותקן מערכת להפרדת שומנים על פי תוכנית סניטרית.
 - ד. ככל ויתוכן מרכולים, שטחם לא יעלה על שטח של 200 מ"ר בקומת קרקע, תותר אחסנה ושימושים בתת הקרקע כשטחי עזר למסעדות ומרכולים.



● **פרוגרמה לשטחי ציבור**

	שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1.
1.	בתא שטח 101 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ- 400 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעי' 5 להלן.
2.	השטחים הציבוריים הבנויים, החניות הצמודות להם והשטחים הנלווים להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
3.	השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויתאפשר שילובם בקומה מעל (קומה 2) ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב.
4.	היקף השטחים הציבוריים יהיה כמפורט בטבלה 5 ויקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
5.	הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה נפרדת ובלעדית ותמוקם במקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותיקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.

● **רישום שטחי ציבור**

1.	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פנימי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
2.	העירייה תהיה רשאית להפקיע על-פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
3.	בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

● **חניה**

1.	החנייה תהיה תת קרקעית.
2.	תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות עד כ-55 מ"ר (פלדלת) אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יהיה לפי מדיניות עירונית או לפי התקן הארצי התקף לעת הגשת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
3.	הסדרי ומיקום הפריקה והטעינה יהיו במפלס הרחוב ובהתאם למצוין בנספח התנועה. מיקום סופי יתואם ויקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
4.	כניסה למרתפי החניה תהיה מרחי' בית חדש בקצה המערבי. מיקומה הסופי של הכניסה יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ויהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד.



• **טבלת זכויות**

מספר בנוסף לשטח עיקרי	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעיד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
1128	(3)	(3)	(3)	(3)	2	7	(2) 30	94	70	(1)		2644	5208	2250	101A	מגורים	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)								76	435	2250	101A	מסחר	מגורים ד'
		(3)	(3)	(3)						60		40	(4) 360	2250	101A	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
									(1)					771	101B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

הוראות טבלה 5:

- א. ספר יחידות הדיור והיקף השטחים מעל קומת הקרקע בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות כדוגמת תכנית 1.
- ב. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכנון המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנזכרות לעיל - בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכנית 1 ו 1.
- ג. מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל מערכות וחדרים טכניים. מעל גובה הבניה המקסימלי תותר תוספת של 2 מטר מעל גג עליון לטובת מערכות טכניות/אורבה בלבד.
- ד. לא יותרו ניוו שטחים מקומות המרתף אל המפלסים מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת. לא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים למעט המצויין בהערה לטבלה.
- ה. לעניין הקמת מרחב מוגן קומתי. במידה ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, תידרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ו. ככל ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, תידרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ז. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, יותרו שטחים עבור מרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין לפי טבלה זו. ניתן להקים מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן יכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי תכנית זו. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ח. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.
- ט. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- י. יותר להמיר שטח ציבורי בנויים לטובת חצרות כשטח עיקרי ולהפך.
- יא. שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 101, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית ע"1.
- (2) גובה מקסימלי.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) ניתן להוסיף עד רח"ק 1 עבור מצללות או סככות או מרפסות..



• **תשריט מצב מוצע**





7. המצב המשפטי

7.1. פירוט מנסחי הרישום

בהתאם לנסחי רישום מתאריך ה- 08.08.22 נמצאו הנתונים הבאים לגבי חלקות הפרויקט:

חלקה 117

חלקה תת	שטח חלקה רשום	תאור קומה	החלק ברוש המשותף	סימון הצמדה בתשרי	משותפת ל-	שטח הצמדה במ"ר	בעלות	מספר זיהוי	החלק בנס	הערות	משכנתאות
1	38.00	ראשונה	18/983				סיאנוב פנח סיאנוב יפם אפרים סיאנוב יפם אפרים	014424626 014424642 014424642	1 / 3 1 / 3 1 / 3		
2	52.00	ראשונה	23/983				ליברמן אסף אלטר ליברמן איריס	039798103 300804721	1 / 2 1 / 2	הערת אזהרה סעיף 126 אלטר ענת חנה	ראשונה
3	52.00	ראשונה	23/983				שקד יואל	050590975		הערות: כפוף לתנאים בצאה	
4	38.00	ראשונה	18/983				איסחוב אירנה	304356579			ראשונה
5	52.00	שניה	23/983				חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדירור ת"א יפ"מ	520023920			
6	52.00	שניה	23/983				לוי שמחה	08953184			ראשונה
7	52.00	שניה	23/983				ברקת נועה	034958769			ראשונה
8	52.00	שניה	23/983				חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדירור ת"א יפ"מ	520023920			
9	52.00	שלישית	23/983				יעקובוב אפרים יעקובוב שושנה	036195311 060957818	1 / 2 1 / 2		ראשונה
10	52.00	שלישית	23/983				דז"ר"ב אלברט	307600346			
11	52.00	שלישית	23/983				רובינב ריבה	30596192-2			
12	52.00	שלישית	23/983				חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדירור ת"א יפ"מ	520023920			
13	52.00	רביעית	23/983				שמאלוב שמחה שמאלוב שולמית	311641211 311641237	1 / 2 1 / 2		
14	52.00	רביעית	23/983				שמש בנימין שמש ורד	024850851 038398731	1 / 2 1 / 2		ראשונה
15	52.00	רביעית	23/983				שימונב ישראל יעקב שימונב ישראל יעקב גוטליב דורין	040653248 040653248 066500976	1 / 2 1 / 4 1 / 4	הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה סעיף 126	
16	52.00	רביעית	23/983				בוקשטין תום בריקר ברק יהודה אברהם	037057312 037773017	1 / 2 1 / 2		ראשונה
17	20.00	קרקע	8/983	א	17-23	4.00	אביב מיכאל אביב נסים	01672502-0 01672505	1 / 2 1 / 2		
18	19.00	קרקע	7/983	א	17-23	4.00	מבשב דוד מבשב דוד	17485327 17485327	1 / 2 1 / 2		
19	19.00	קרקע	7/983	א	17-23	4.00	מבשב דוד מבשב רעיה	017485327 017485335	1 / 2 1 / 2		
20	25.00	קרקע	10/983	א	17-23	4.00	משיח אהרון	5121482			
21	23.00	קרקע	9/983	א	17-23	4.00	מבשב אברהם	066442641			
22	23.00	קרקע	9/983	א	17-23	4.00	מבשב דוד מבשב רחל רעיה	017485327 017485335	1 / 2 1 / 2		
23	12.00	קרקע	5/983	א	17-23	4.00	השתתפות בנסים בישראל בע"מ				
24	53.00	ראשונה	24/983				יסחקוב ישראל יסחקוב סבטלנה	1/162205/7 1/162206/5	1 / 2 1 / 2		
25	38.00	ראשונה	18/983				מדינת ישראל				
26	54.00	ראשונה	24/983				יסחקוב יורי יסחקוב מירה	1162210 1157135	1 / 2 1 / 2		
27	53.00	ראשונה	24/983				מבשב אברהם	066442641	1 / 2		ראשונה
28	53.00	ראשונה	24/983				מבשב חן ניאזוב יורי ניאזוב רזה	300079845 309072072 309072106	1 / 2 1 / 2 1 / 2		ראשונה
29	53.00	ראשונה	24/983				משיח משה משיח פננה	008521312 041654781	1 / 2 1 / 2		
30	53.00	שניה	24/983				בגיב אסיה	314251505			

המשך חלקה 117

תת חלקה	שטח חלקה קומה	תאור	החלק ברכוש המשותף	סימון הצמדה בתשריט	משותפת ל-	שטח ההצמדה במ"ר	בעלות	מספר זיהוי	החלק בנכס	הערות	משכנתאות
31	54.00	שניה	24/983				אופנהיים טל מרים	302184510	בשלמות		
32	54.00	שניה	24/983				שורצברוד זאב	057960833	בשלמות		
33	53.00	שניה	24/983				נגרוב ניב פולד	300462959	1 / 2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראשונה
34	53.00	שניה	24/983				נגרוב מיכל	304233687	1 / 2		
35	53.00	שניה	24/983				דיזבוב גבריאל	310944822	1 / 2		
36	53.00	שלישית	24/983				דיזבוב זיה	310322060	1 / 2		
37	54.00	שלישית	24/983				איפראימוב שרה	011571296	בשלמות		
38	54.00	שלישית	24/983				רונאל רן	28920809	1 / 2	בנק הפועלים בע"מ	ראשונה
39	53.00	שלישית	24/983				אופיר רונאל אורית	031770084	1 / 2		
40	53.00	שלישית	24/983				שטרן עודד	013677810	1 / 2		
41	53.00	שלישית	24/983				שטרן יעל	036168854	1 / 2		
42	53.00	שלישית	24/983				עוזיאל שמואל	590850	1 / 2		
43	54.00	רביעית	24/983				עוזיאל פרידה	470121	1 / 2		
44	54.00	רביעית	24/983				אביב אלי	036588291	בשלמות	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שניה
45	53.00	רביעית	24/983				דודי יוסף	054168331	בשלמות		
46	53.00	רביעית	24/983				לזובסקי מיכל	028728046	בשלמות		
47	53.00	רביעית	24/983				הלפרין כרמית	036217461	בשלמות	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	ראשונה
48	54.00	רביעית	24/983				מולקנדוף-זהבי פרמה אנסת	029574688	בשלמות		
49	54.00	רביעית	24/983				אברבנאל שרון	300685005	בשלמות		
50	53.00	רביעית	24/983				עזרן נאור	65956443	בשלמות	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראשונה
51	53.00	רביעית	24/983				ענאתיאן שרה	4667541	בשלמות		
52	53.00	רביעית	24/983				חלימש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ	520023920	בשלמות		

חלקה 116

החלקה בשטח 211 מ"ר, רשומה בשלמות ע"ש עיריית תל אביב יפו.

הערות רשם המקרקעין : שטח מועד לדרך.



7.2. בית משותף

- הופק על ידינו תקנון הבית המשותף של חלקה 117 (אשר כוללת את כל היחידות הקיימות בפרויקט הנדון). מבדיקתנו מדובר על תקנון בית משותף מצוי.
- בשנת 2018 אושר צו תיקון למסמכי הבית המשותף אשר בא להסדיר טעות סופר :

בהתאם לתקנה 95 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, אני מורה על תיקון טעות סופר בצו הרישום באופן שהרישום המחייב של מספרי חלקות המשנה כמפורט בצו חופף את מספרי הדירות שצויינו באופן ידני על גבי התשריט ועל כן כל אחת מחלקות המשנה 117/24-117/47 תואמת את מספר הדירה כפי שנרשם בגוף תשריט רישום הבית המשותף ואין להתחשב במספרי הדירות המופיעים בצו הרישום במבנה ב' החל בסעיף ב' המתייחס לקומות א', ב', ג', ד'.





8. סקר מחירים

8.1. מגורים

להלן סקר מחירי מכירה מפרויקטים חדשים למגורים בסביבה. לאור העובדה כי כמעט ולא אותרו עסקאות לדירות חדשות בסביבה המיידית, הסקר בוצע גם באזורים סמוכים:

מחיר למ"ר פלדלת (מגלם מ"ח)	מחיר עסקה מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח דירה במ"ר	תאריך עסקה	הפרויקט
30,612 ₪	3,000,000 ₪	3	2	98	29.06.2021	בעל העקידה 24 ו- 29
32,895 ₪	2,500,000 ₪	3	1	76	25.01.2022	
44,086 ₪	4,100,000 ₪	4	4	93	20.01.2022	
48,039 ₪	2,450,000 ₪	3	1	51	13.02.2022	חכמי אתונה 2
46,818 ₪	2,575,000 ₪	3	2	55	13.02.2022	
41,491 ₪	2,365,000 ₪	4	קרקע	57	23.08.2021	
46,392 ₪	4,500,000 ₪	4	4	97	08.11.2021	ישר מקנדיא 24
37,041 ₪	3,630,000 ₪	4	קרקע	98	05.09.2021	
38,000 ₪	3,420,000 ₪	4	6	90	15.08.2022	
35,667 ₪	3,210,000 ₪	4	5	90	25.07.2022	אסירי ציון 7 קרית שלום - קרדן
35,667 ₪	3,210,000 ₪	4	7	90	10.05.2022	
37,286 ₪	2,610,000 ₪	3	2	70	25.04.2022	
34,714 ₪	2,430,000 ₪	3	5	70	03.02.2022	
32,947 ₪	3,130,000 ₪	4	7	95	25.11.2021	פרויקט כוכבי יצחק 5-7 תמ"א חיזוק ותוספת
34,940 ₪	2,900,000 ₪	4	7	83	31.10.2021	
33,173 ₪	3,450,000 ₪	4	12	104	15.09.2022	פרויקט View תל אביב - דרך בן צבי
34,459 ₪	2,550,000 ₪	3	3	74	13.03.2022	

ממצאי סקר המחירים לעיל תוך כדי התאמה למאפייני הפרויקט הנדון מצביעים על שווי למ"ר בנוי פלדלת ממוצע שנע בגבולות של כ- 36-42 א' ₪. לאחר שימוש בשיטת החילוץ מצאנו כי השווי למ"ר מבונה למגורים נע בגבולות ה- 16,500 ₪. כפי שיפורט בהמשך, לאור העבודה כי טבלת ההקצאה תערך על בסיס השטחים הרשומים בנסח הטאבו, כאשר שטחי הדירות בפועל (נטו) גדולים בכ- 20% (כולל מרפסות שירות סגורות וכיוצ"ב), נלקחה בחשבון במצב הנכנס העמסה של כ- 20% על השווי למ"ר מבונה הבסיסי. מכאן נלקח בחשבון שווי למ"ר מבונה למגורים במצב הנכנס לפי כ- 20,000 ₪.





8.2. מסחר

עסקאות מכר לשטחי מסחר מהסביבה (מתוך מערכת מס שבח):

- בתאריך ה- 20.07.2022 נמכרה חנות בשטח 130 מ"ר ברח' מסילת ישרים 87 תמורות 2,400,000 ₪. העסקה משקפת מחיר למ"ר של כ- 18,500 ₪.
- בתאריך ה- 09.11.2021 נמכרה חנות בשטח 47 מ"ר ברח' המרץ 6 תמורות 985,000 ₪. העסקה משקפת מחיר למ"ר של כ- 21,000 ₪.



להלן נתוני ביקוש לשטחי מסחר בסביבה מתוך אתר יד 2:

כתובת	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים	דמי שכירות מבוקשים למ"ר	משקף מחיר למ"ר לפי שיעור היוון 7%
שפירא	62	8,500 ₪	137 ₪	23,502 ₪
חיל השריון	190	20,000 ₪	105 ₪	18,045 ₪
דרך שלמה	40	4,500 ₪	113 ₪	19,286 ₪
דרך שלמה	60	6,000 ₪	100 ₪	17,143 ₪



ממצאי סקר המחירים לעיל תוך כדי התאמה למאפייני הפרויקט הנדון מצביעים על שווי למ"ר בנוי למסחר שנע בגבולות של כ- 18-23 א' ₪. לאחר שימוש בשיטת החילוץ מצאנו כי השווי למ"ר מבונה למסחר נע בגבולות ה- 10,000 ₪. כפי שיפורט בהמשך, לאור העבודה כי טבלת ההקצאה תערך על בסיס השטחים הרשומים בנסח הטאבו, כאשר שטחי המסחר בפועל (נטו) גדולים בכ- 20% (כולל שטחי שירות למסחר אשר מהווים חלק אינטגרלי מיח' המסחר), נלקחה בחשבון העמסה של כ- 20% על השווי למ"ר מבונה הבסיסי במצב הנכנס. מכאן נלקח בחשבון שווי למ"ר מבונה למסחר במצב הנכנס לפי כ- 12,000 ₪.





9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הבאנו בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- מטרת טבלת ההקצאה הינה, בין היתר, רישום שטחי הציבור המתוכננים במגרש מס' 101A ע"ש עיריית תל אביב.
- הטבלה נערכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתוכנית איחוד וחלוקה.
- השטח הכלול באיחוד וחלוקה, שטחי החלקות במצב הנכנס, ושטחי המגרשים במצב היוצא, הינם בהתאם לשטחי המדידה שהועברו ע"י מודד התוכנית.
- הקצאת הזכויות: טבלת ההקצאה מציגה את חלוקת הזכויות בשני מצבי התכנון ביחס לכל אחת מתתי החלקות הנכללות בתוכנית כמפורט בהרחבה בהמשך.
- הטבלה אינה כוללת תשלומי איזון בין הבעלים השונים.
- שטחים ביעוד לצרכי ציבור בבעלות העירייה לא משתתפות באיזוני השווי (כלומר ייכנסו לטבלה "מתחת לקו").
- למרות האמור לעיל, במצב היוצא במגרשים סחירים בלבד בהם קיימות זכויות למבני ציבור (לדוג': מעונות, גן ילדים וכיוצ"ב), הוקצה החלק היחסי של שטחי הציבור מתוך סך השטחים במגרש לטובת העירייה (חלק יחסי בשטח העיקרי), וזאת בכדי שניתן יהיה בעתיד לרשום את שטחים אלה ע"ש העירייה.



מצב נכנס

- מתחם הפרויקט מהווה בעיקרו את חלקה 117 בגוש 6974 אשר כוללת 40 יח"ד + 7 חנויות, בשני מבנים ותיקים, הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף אחד.
- לאור העובדה כי בתיק הבניין אותרו רק היתרי הבנייה המקוריים של המבנים הקיימים, ולא אותרו היתרים להרחבות, נלקח בחשבון בטבלת ההקצאה השטח הרשום של כל אחת מתתי החלקות כמפורט בטאבו ובמסמכי הבית המשותף.⁵ כמו כן לא נלקחו בחשבון בחישוב שווי הקרקע הזכויות להרחבת הדירות עקב העובדה כי מדובר על תכנית 2408 אשר אושרה לפני למעלה מ-30 שנה ועד היום אף יחידה במתחם לא הורחבה מכוח תכנית זו.



⁵ בפועל גם לא אותרו הרחבות בשטח למעט יחידה אחת בקומת הקרקע – לגביה לא אותר היתר.





- מבדיקתנו, בפועל וגם על בסיס היתרי הבניה שטח היחידות הינו גדול בכ- 20% בממוצע מהשטח הרשום בטאבו שכן הוא כולל גם מרפסות שירות שנסגרו (ואשר אינם מהווים חלק מהשטח הרשום בטאבו), וכן שטחי שירות למסחר אשר מהווים חלק אינטגרלי מהחנויות. לפיכך, בוצעה התאמה בערכי השווי אשר תגלם את הפער הנ"ל כמפורט בפרק סקר המחירים במסמך זה.

- במסגרת תחשיבי השווי במצב תכנוני זה נעשתה על ידנו הפרדה בין שווי הקרקע לבין תרומת המחוברים וזאת במטרה להקצות לכל אחד מהרכיבים את השווי הראוי לו.



- תחשיב וערכי שווי למצב הנכנס ברמת החלקה (שטחים סחירים בלבד):

חלקה	שטח רשום במ"ר	ייעוד מצב מאושר	סה"כ שטחים בנויים לפי נסח רישום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי קרקע ב	תרומת מ"ר מחוברים	סה"כ תרומות מחוברים ב
117	3,021	מגורים ג'1	מגורים	20,000 ₪	41,360,000 ₪	3,500 ₪	7,238,000 ₪
			מסחר	12,000 ₪	1,692,000 ₪	3,500 ₪	493,500 ₪
					43,052,000 ₪		7,731,500 ₪

מצב מוצע

- עיקרון שמירת השווי היחסי - העיקרון החשוב ביותר בעריכת טבלת הקצאה ואיזון הינו שמירת השווי היחסי בין המצב הנכנס ליוצא, במקרה הנדון נשמר השווי היחסי של כל אחד מהבעלים הרשומים כמוסבר לעיל.

- הימנעות מתשלומי איזון – בעקבות הרצון להימנע ככל הניתן מתשלומי איזון, ולאור העובדה כי התוכנית החדשה קבעה מגרש סחיר (מגרש 101A) לצד מגרש לשפ"פ (101B)⁶ – הרי שלבעלי הזכויות במתחם הוקצו זכויות משותפת במושע במגרשים הנ"ל.



- במגרש 101A מוצעות זכויות למבנה ציבורי (לרישום על שם עיריית תל אביב) בשטח של 400 מ"ר עיקרי.⁷ חלקן היחסי של זכויות המבנה הציבורי מתוך כלל השטחים במגרש נקבע עפ"י היחס בשטח העיקרי העילי.

חלק יחסי של שטחי הציבור במגרש 101	שטח עיקרי במ"ר
שטח עיקרי למבנה ציבורי	400
סה"כ שטח עיקרי במגרש 101	6,043
חלק יחסי של שטחים למבנה ציבורי	6.62%

⁶ שווי השפ"פ כבר מגולם בשווי המגרש הסחיר 101A.
⁷ בתוספת שטחי שירות תת קרקעיים.





- שווי המגרש המוצע חושב על ידינו בהתאם לייעודו המוצע, להיקף הזכויות והבינוי, למיקומו ותוך כדי התחשבות ברכיב המושע והדחיה עד למימוש.

תחשיב וערכי שווי **למצב היוצא** (שטחים סחירים בלבד):

תא שטח	ייעוד	מ"ר מגורים (פלדלת)	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בדחייה והפחתה לגודל
101A	מגורים ד'	מגורים (פלדלת)	6,336	16,500 ₪	94,089,600 ₪
		מסחר	511	10,000 ₪	4,599,000 ₪
101B	שפ"פ				
סה"כ שווי בדחייה והפחתה לגודל (במעוגל)					98,690,000 ₪

הערה:

- נלקחה בחשבון דחייה והפחתה לגודל ומושע לפי מקדם משוכלל של 90%.
- שווי מגרש 101A (הסחיר) כבר מגלם בתוכו את שווי השפ"פ הצמוד לרישום ע"ש הבעלים.

10. הצהרה

אנו החתומים מטה, מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותינו, ניסיונו המקצועי ושיקול דעתנו.

שי שמעון
שמאי מקרקעין



גלעד לוקר
שמאי מקרקעין

