

11 מרץ 2025

אומדן שווי מקרקעין
גוש 6915, חלקה 20, חלקת משנה 11
רחוב יונה הנביא מס' 34
רובע 5
תל אביב



1. מטרת חוות הדעת

- 1.1. נתבקשתי על ידי עו"ד תמר מייזליק במסגרת מינויה כמנהלת עזבון המנוח מר אילן מנדלסון ז"ל, לאמוד את שווי זכויות הבעלות המלאות בנכס, בשוק החופשי.
- 1.2. אומדן השווי על פי השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה, הצפויה להתקבל עבור הזכויות בנכס הנדון, בעת מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי השוק החופשי הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

2. מועד קובע

- 2.1. מועד חוות הדעת - חודש פברואר, 2025.
- 2.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 16.2.2025, על ידי מוטי מערבי, שמאי מקרקעין. הביקור נערך בלווי השוכר בנכס.
- 2.3. המועד הקובע - מועד הביקור בנכס.

3. פרטי הנכס

- 3.1. גוש 6915, חלקה 20, בשטח רשום של 448 מ"ר.
- 3.2. על החלקה בנוי מבנה בן 4 קומות ובניה חלקית בגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. המבנה, בנוי בקיר משותף ממזרח ונרשם בפנקס בתים משותפים. סה"כ מכיל המבנה 16 חלקות משנה, וללא הרכוש המשותף.
- 3.3. חלקת משנה 11, נשוא השומה, בשטח רשום של 44 מ"ר ומרפסת פתוחה של 5 מ"ר, המהווה דירת מגורים עורפית, בת 3 חדרים בפועל, המצויה בקומה השלישית מעל קומת העמודים ובעלת כיווני אוויר דרום ומערב. לדירה לא צמודה חניה.
- 3.4. בהתאם למדידה גרפית מתכנית היתר הבניה, שטח הדירה הינו כ-50 מ"ר כולל החלק היחסי בקירות בפנים והחוץ וללא החלק ברכוש המשותף, בתוספת 5 מ"ר מרפסת פתוחה.
- הערה:** מדידה מוסמכת אמורה להתבצע על ידי מודד מוסמך.
- 3.5. **כתובת הנכס:** רחוב יונה הנביא מס' 34, שכונת "כרם התימנים", תל אביב.

3.6. בעלויות וזכויות

- 3.6.1. הבעלות בחלקת משנה 11, רשומה על שם אילן מנדלסון, בשלמות.
- 3.6.2. על כל הבעלים, רשומה הערה בדבר מינוי מנהל עזבון, לטובת עו"ד תמר מייזליק.
- 3.6.3. פירוט נוסף ראה /י בסעיף מצב הזכויות להלן.

4. תיאור הסביבה

- 4.1. הנכס הנדון ממוקם ברחוב יונה הנביא מס' 34, בשכונת "כרם התימנים" רובע 5 תל אביב.
- 4.2. רחוב יונה הנביא ניצב לרחוב הירקון והינו חד סיטרי בכיוון תנועה (בקטע בו מצוי הנכס) מערב מזרח. הרחוב מחבר בין הרחובות הירקון ואלנבי.

הערה:

- בקצהו המזרחי של רחוב יונה הנביא, על ציר רחוב אלנבי עתיד לעבור קו הרכבת הקלה "הקו הסגול".
- 4.3. סביבת הנכס מתאפיינת כאזור מגורים וותיק, עם בניינים בני 6-2 קומות, רובם מבנייה וותיקה וחלקם מבנייה חדשה יחסית ו/או משופצים ו/או לשימור.
- 4.4. בסביבה מורגשת בשנים האחרונות תנופת התחדשות ובנייה חדשה (במסגרת תכנית תמ"א/38 על שינויה), לצד שימור / שיפוץ מבנים.
- 4.5. ממערב ובסמוך לנכס מצויה רצועת חוף הים והטיילת.
- 4.6. בסביבה קיים מחסור ניכר במקומות חניה במרבית שעות היום וסופי שבוע.
- 4.7. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל תשתיות עירוניות.

5. תיאור הנכס

5.1. כללי

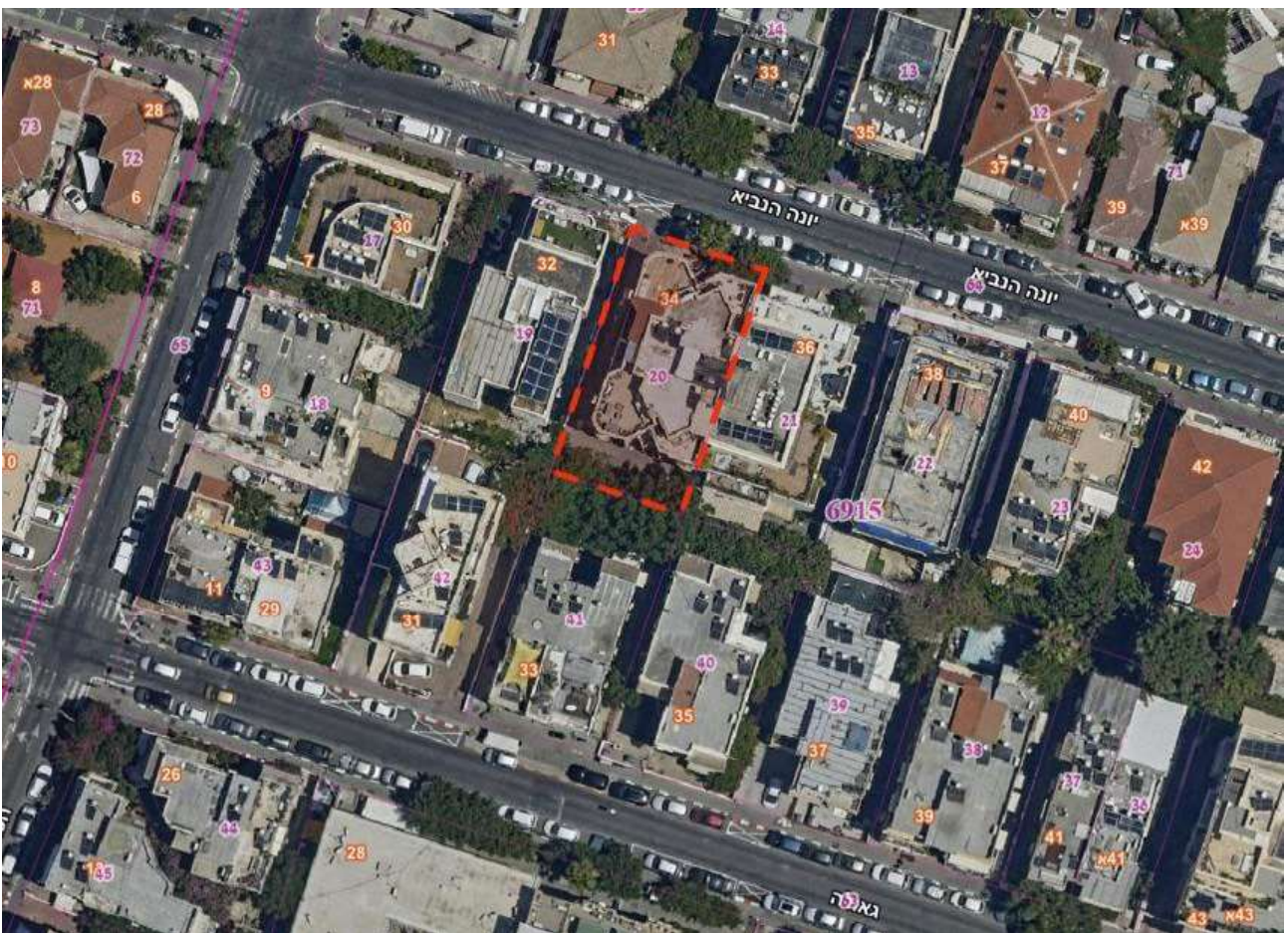
5.1.1. חלקה 20 בגוש 6915, ממוקמת בעבר הדרומי של רחוב יונה הנביא.

5.1.2. לחלקה צורה רגולרית דמוית "מלבן" עם חזית צפונית לרחוב באורך של כ-15.5 מ' ועומק של כ-29 מ'.

שטח החלקה הרשום – 448 מ"ר.

5.1.3. הטופוגרפיה בסביבה מאופיינת בשיפוע קל ממזרח למערב.

תצלום אוויר – אתר הנדסי עיריית תל אביב



5.2. תיאור הבניין

5.2.1. בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, הבנוי בקיר משותף ממזרח.

5.2.2. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת וברמת גמר הכוללת, בין היתר, שלד בטון מזוין, קירות בלוקים מחופים שיש וגג שטוח מבטון.

5.2.3. הגישה הראשית לבניין הינה מרחוב יונה הנביא דרך שביל כניסה המוביל לגרם מדרגות חיצוני העולה ללובי כניסה עם דלת זכוכית במסגור אלומיניום, מערכת תיבות דואר ואינטרקום.

5.2.4. בחלק המערבי של הבניין, שער הרמה חשמלי המוביל לחצר פנימית / רחבה המשמשת לחניה עבור חלק מדיירי הבניין.

5.2.5. הבניין כולל מעלית נוסעים וגרם מדרגות פנימי מבטון.

5.2.6. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.



5.3. תיאור הנכס – חלקת משנה 11

הערה: דירה מס' 11 בבניין.

5.3.1. דירת מגורים בת 3 חדרים בפועל, המצויה בעורף הקומה השלישית מעל העמודים ובעלת כיווני אוויר דרום ומערב.

5.3.2. הדירה כוללת, בין היתר, מבואת כניסה, חדר רחצה הכולל מקלחון ושירותים, חדר שינה, חדר מגורים/ סלון עם פתח יציאה למרפסת פתוחה בשטח של כ-5 מ"ר, מטבח פתוח עם דלפק ישיבה וחדר שינה נוסף. הדירה אינה כוללת חניה צמודה.

5.3.3. רמת הגמר בדירה כוללת, בין היתר, דלת פלדלת, פרקט למינציה במרבית שטח הדירה, קירות מטויחים וצבועים, ארונות מטבח תחתיים ועיליים עם משטח עבודה משיש, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מספר מזגנים עילים מפוצלים, ריצוף וחיפוי קרמיקה בחדר הרחצה וארון אמבטיה עם כיור.

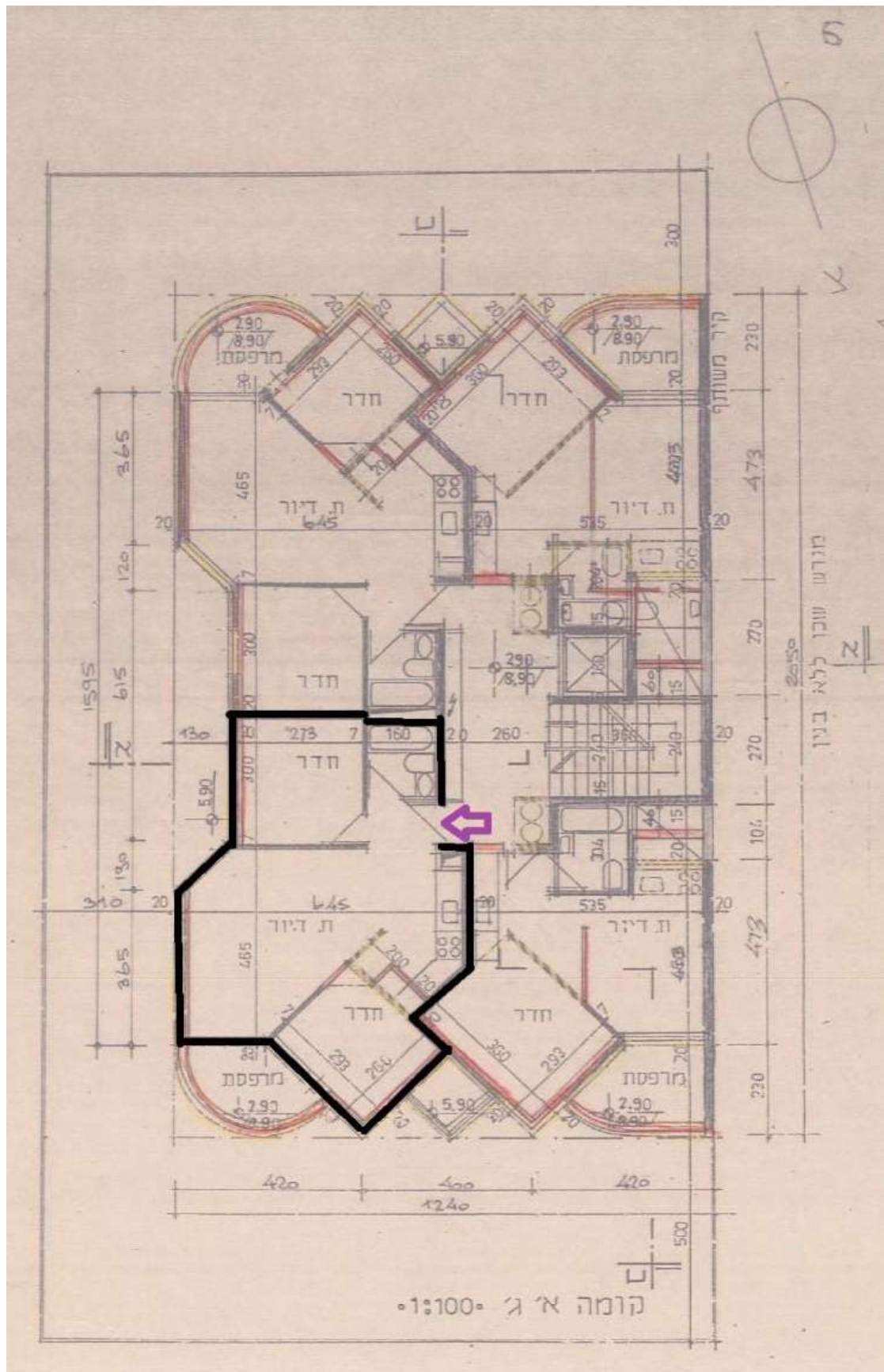
5.3.4. חלקת משנה 11, הינה בשטח רשום של 44 מ"ר בתוספת מרפסת לא מקורה, בשטח של כ-5 מ"ר.

בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה, שטח הדירה הינו כ-50 מ"ר כולל החלק היחסי בקירות הפנים והחוץ וללא החלק היחסי ברכוש המשותף, בתוספת מרפסת פתוחה בשטח של כ-5 מ"ר.

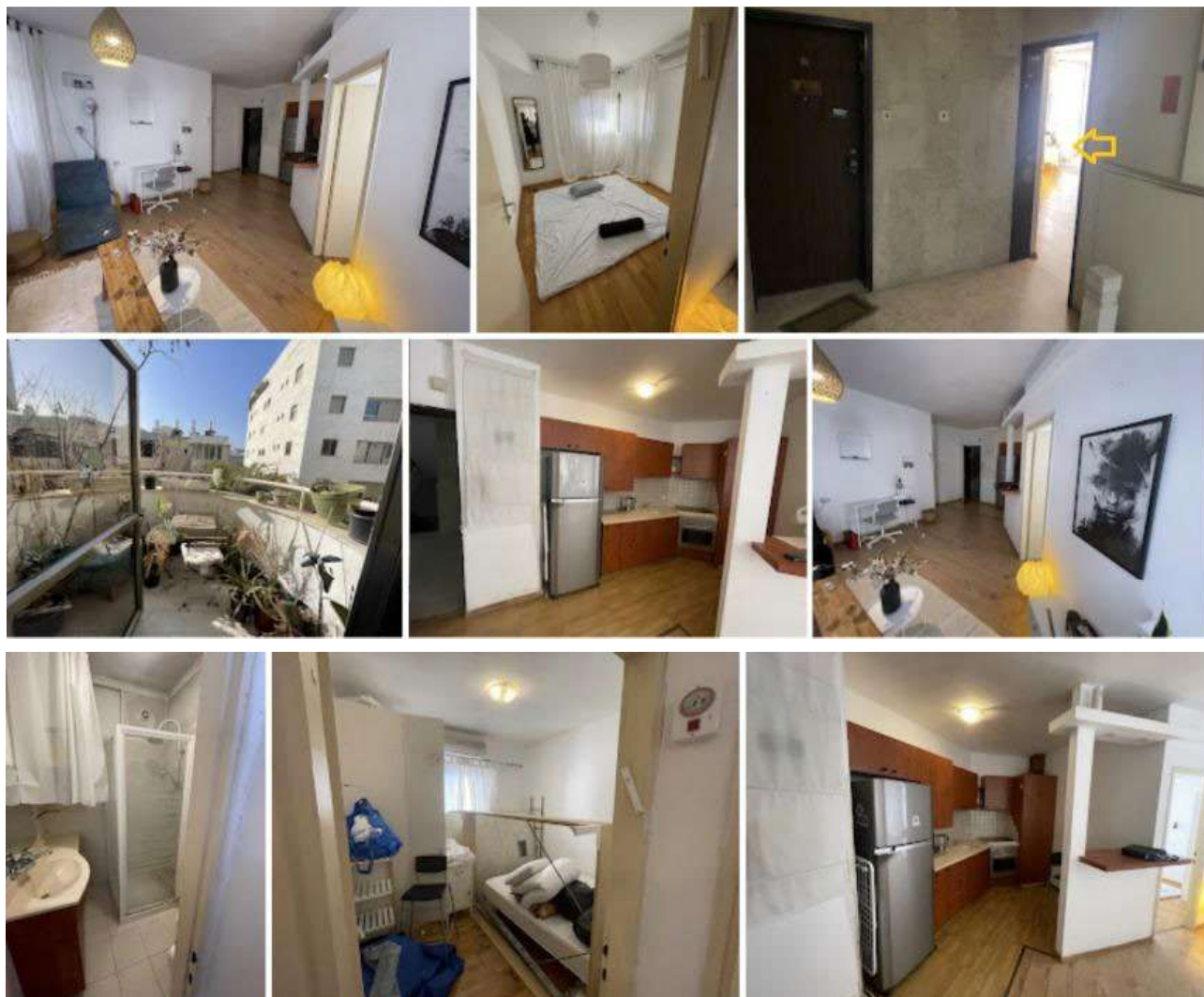
בהתאם למדידה מדגמית שערכנו באמצעות מד לייזר (בין קירות), קונטור, צורה ומידות הפנים בדירה, תואם להיתר הבניה ולתשריט הבית המשותף. הגובה הפנימי בדירה ללא הנמכות הינו כ-2.67 מ'.

הערה: מדידה מוסמכת אמורה להתבצע על ידי מודד מוסמך.

5.3.5. תרשים הדירה על פי היתר הבניה,



5.4. תמונות מהנכס



6. מצב התכנוני

הערה:

המידע מובא לידיעה בלבד ואינו מהווה תחליף למידע תכנוני בכתב מהוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב יפו"

6.1 כללי – מידע מאתר הוועדה המקומית

גוש: 6915 מוסדר חלקה: 20				
פרטי קרקע				
רחוב יונה הנביא (111) 34 רוחב דרך 12 מ' קו בניין 3 מ'				
גוש	חלקה	מגרש	שטח מ"ר	שטח לחישוב זכויות מ"ר
6915	20		448	448
התראות				
התראה	תוכנית מעניקה	גובה	הגבלות מחמירות	
חזית מסחרית גבול מגבלות בניה	2510 תמ"א 2/4			
הערה להתראה מגבלות לאזור סיכון ציפורים ב' על פי תשריט תוכנית המתאר תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון, המגרש כלול בתחום המוגדר כ"אזור סיכון ציפורים ב". באזור "סיכון ציפורים ב" - לא תאושר תוכנית, ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים המפורטים בסעיף 11 בתקנון התכנית. 4. מתן היתרים, הקלות וחריגות: מתן היתרים, הקלות וחריגות מהגבלות הבניה ושימושי הקרקע יינתנו על-ידי הוועדה למר"מ, ויחולו עליהם הוראות סעיפים 80,81,82 לחוק. 5. שימוש חורג: שימוש קרקע קיים הסותר הגבלות המפורטות בפרק זה, יהפך עם אישור התוכנית לשימוש חורג. הוועדה למר"מ תקבע, על פי דרישת רש"ת, תנאים ואמצעים להרחקת ציפורים, בהם יחוייב המשתמש, כתנאי להתרת המשך השימוש.				
גבול מגבלות בניה תמ"א 2/4				
הערה להתראה מגבלות לאזור סיכון ציפורים ב' ע"פ תשריט תוכנית המתאר תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון, החלקה נמצאת בתחום המוגדר כ"אזור סיכון ציפורים ב". פרוט המגבלות: באזור "סיכון ציפורים ב" - (1) "לא תאושר תוכנית, ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים: מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים. ניתן יהיה להתיר בניה ושימושי קרקע עבור אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה. (2) מתן היתרים, הקלות וחריגות: מתן היתרים, הקלות וחריגות מהגבלות הבניה ושימושי הקרקע הנ"ל יינתנו ע"י הוועדה למר"מ ויחולו עליהם הוראות סעיפים 80, 81, 82 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. (3) שימוש חורג: שימוש קרקע קיים הסותר הגבלות המפורטות בפרק זה, יהפוך עם אישור התוכנית לשימוש חורג. הוועדה למר"מ תקבע, ע"פ דרישת רש"ת, תנאים ואמצעים להרחקת ציפורים בהם יחוייב המשתמש כתנאי להתרת המשך השימוש.				
גבול מגבלות בניה תמ"א 2/4				
הערה להתראה פרק ד - הגבלות בניה לגובה: בתחום רצועת המסלול, ראה סעיף א.3 פרק ד בתחום המגנל"ה, ראה סעיף ב.3 פרק ד בתחום מישור המעבר, ראה סעיף ג.3 פרק ד בתחום המישור האופקי, ראה סעיף ד.3 פרק ד בתחום מישור הקוני, ראה סעיף ה.3 פרק ד				
אזור שימור מקומי תמ"א 70/א				

תכניות בתוקף				
תכניות מקומיות בתוקף				
מס' תוכנית שם תוכנית	תאריך הפקדה תאריך מתן תוקף מס' ילקוט פירסומים			
2510	כרם התימנים	12/03/1992	11/11/1993	4161
1200	פיתוח - מנשיה	30/10/1969	03/07/1975	2123
1654	בנין בן 4 קומות על עמודים	07/12/1972	27/12/1973	
1186	ביטול חדרי כביסה על הגג בשטח 44	09/05/1968	21/10/1969	1564
675א	השהייה פיתוח לשנה - אזור מנשיה	23/09/1965	09/06/1967	1366
680	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכ. 44	03/08/1961	21/02/1963	996
541	גדרות - תיקון לתב"ע 44	29/10/1959	14/07/1960	776
287	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44	02/08/1951	28/02/1952	216
281	בתי מלון בתחום 44	14/12/1950	26/12/1951	206
44	תכנית כללית לדרום ת"א		20/11/1941	

יעוד קרקע	
יעוד קרקע	ע"פ תכנית בניין ערים
מגורים ב	

תכניות בתכנון							
תכניות מקומיות בתכנון							
מס' תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	פרסום לפי סעיף 106ב	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
4320	507-1149160	רובע 5, 6				27/12/2022	11001
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתכנון							
מס' תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך העברה להערות והשגות	מספר י.פ. אחרון	
תמא/16		פרק חופים ופרק מוגנים, תיירות חופשים ומוקד בחוף פתוח					
תמ"א/140		תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת-הקרקע			09/11/2021	9978	
תמ"א/20		תמ"א/20 - פרק מוסדות הבריאות			31/07/2023	11531	
תמ"א/40ג		תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה			19/02/2024	12105	
תמ"א/70		תמ"א/70 - מטרו			06/08/2024	9517	

פירוט זכויות					
זכות	מבנה	קומה מיקום	ערך	יחידה	מאפיין שימוש תוכנית
שטח מגרש			ראה הערה		287
הערה לזכות (3) תקנה 62, שטח מגרש - לתקנות של התכנית הראשית תבטל ובמקומה תבוא תקנה זו: "62. שטח מגרש: (א) שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצליה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס' 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון), 1941 לתקפה. (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור. (ג) כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה כאמור בתקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבנינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת".					
סה"כ שטחי בנייה			165	אחוז משטח מגרש	מ
הערה לזכות (א) על פי סעיף 9 ו-10 בחלק ב' של תוכנית מ', סה"כ שטחי הבניה יהיו 165% משטח המגרש בתנאי ששטח שתי החלקות יחד שווה או גדול מ-500 מ"ר, במידה ושטח שתי החלקות הגובלות בקיר משותף קטן מ-500 מ"ר, שיעור הבניה המירבי לא יעלה על 146% משטח המגרש, ושטח קומה טיפוסית לא תעלה על 40 אחוז. (ב) זכויות הבניה לעיל כוללות 12 מ"ר כפול 4 עבור חדרי מדרגות.					
שטח קומה		טיפוסית	45	אחוז משטח מגרש מקסימום	מ
הערה לזכות שיעור הבניה של 45% לקומה, בבניה בקיר משותף מותנה בכך ששטח שתי החלקות הגובלות בקיר משותף שווה או גדול מ-500 מ"ר, במידה ושטח שתי החלקות הגובלות בקיר משותף קטן מ-500 מ"ר, שיעור הבניה המירבי לקומה לא יעלה על 40% משטח המגרש.					
שטח קומה		קרקע	26	אחוז משטח מגרש מקסימום	מ
שטח קומה		בית משותף מרתף	80	אחוז משטח מגרש	ע1
הערה לזכות ראה סעיף 9.9 ג (5) בתקנון תוכנית "ע1".					
שטחי שירות				מתחת למפלס הכניסה ראה הערה.	44
הערה לזכות על פי פרוטוקול 183 ב' החלטה מס' 2 מיום 05/02/1997: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") החליטה הועדה ע"פ החלטה 156 ב' - 6 בתאריך 6.12.95 כמפורט סעיף א': א. במבנים שאינם לשימור או מיועדים לשימור השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורים כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן: 1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים): מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ובנוסף כל שטח תת-קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית. 2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית): מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית. 3. מבנה מסחרי עפ"י הגדרת התכנית (ללא מגורים): מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף לחניה תקנית. 5. מבני ציבור ומבנים לאספות ציבוריות (עפ"י הגדרת התכנית): שטחי השרות יהיו עפ"י סוג המבנה שיוקם. 6. כללי: חריגה מהוראות התכנית בעניין תכסית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותנית בהליך של הקלה כחוק. כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית. ב. בתוספות בנייה במבנים לשימור או המיועדים לשימור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורים כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן:					

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לא להתיר במבנים לשימור או המיועדים לשימור את השטחים המפורטים בסעיף א' אם שוכנעה שמהווים פגיעה בערכי השימור.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במקרים מיוחדים במבנים לשימור או המיועדים לשימור שטחי שרות המתאימים בהיקפם להמשך החללים הקיימים בפועל בבנין המקורי, כגון המשך חדר המדרגות המקורי, כל זאת כפוף לסעיף א' 5. לעיל.
- אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה ראה הערה. 44

הערה לזכות

- על פי פרוטוקול 183 ב' החלטה מס' 2 מיום 05/02/1997:
 - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") החליטה הועדה ע"פ החלטה 156 ב' - 6 בתאריך 6.12.95 כמפורט סעיף א':
 - א. במבנים שאינם לשימור או מיועדים לשימור השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורית כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:
 1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים):
 - מעל למפלס הכניסה הקבועת לבנין:
 1. מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
 2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 4. בליטות כמוגדר בתקנות.
 5. מתקנים על הגג לפי הכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
 - 6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.
 2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית):
 - מעל למפלס הכניסה הקבועת לבנין:
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 2. בליטות כמוגדר בתקנות.
 3. מתקנים על הגג לפי הכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
 4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".
 - 3. מבנה מסחרי ע"פ הגדרת התכנית (ללא מגורים):
 - מעל למפלס הכניסה הקבועת לבנין:
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות.
 2. שטח גרעין עד כפליים מהשטח המזערי הדרוש לחדרי מדרגות.
 3. שטחים למערכות טכניות, לשרות ולאחסנה כמוגדר בתקנות ולא יותר מ-10% משטח הקומה, בקומה אחת בבנין.
 4. מעברים ציבוריים (פסאג'ים) שרוחבם עולה על 1.5 מ' ולא יותר מ-10% משטח הקומה.
 5. בליטות כמוגדר בתקנות.
 6. מתקנים טכניים ולמטרות שרות על הגג בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג.
 5. מבני ציבור ומבנים לאספות ציבוריות (עפ"י הגדרת התכנית):
 - שטחי השרות יהיו עפ"י סוג המבנה שיוקם.
 6. כללי:
 - חריגה מהוראות התכנית בעניין תכנית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותנית בהליך של הקלה כחוק.
 - כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית.
- ב. בתוספות בנייה במבנים לשימור או המיועדים לשימור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:
 - השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 44 - תכנית אזורית כללית - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:
 1. הועדה המקומית תהיה רשאית לא להתיר במבנים לשימור או המיועדים לשימור את השטחים המפורטים בסעיף א' אם שוכנעה שמהווים פגיעה בערכי השימור.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במקרים מיוחדים במבנים לשימור או המיועדים לשימור שטחי שרות המתאימים בהיקפם להמשך החללים הקיימים בפועל בבנין המקורי, כגון המשך חדר המדרגות המקורי, כל זאת כפוף לסעיף א' 5. לעיל.
 - אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

מספר יחידות דיור למגרש 8.14
מספר קומות 4 מקסימום 2510 מ

הערה לזכות

כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית

מספר קומות בית משותף מרתף 2 ע1

הערה לזכות

- 9. מספר קומות המרתף:
 - תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
 - בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע. ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

9.g קווי בניין בקומות המרתף תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים הבאים: (1) ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.			
גובה קומה	מרתף	4	מטרים
• הערה לזכות ראה סעיף 9.d בתקנון תוכנית "ע1".			
קו בניין צדדי 1		0	מטרים
• הערה לזכות במידה ושטח שתי החלקות (יחד) והגובלות בקיר משותף יהיה קטן מ-500 מ"ר יהיו זכויות הבניה כמו במגרש קטן מ-500 מ"ר ללא קיר משותף.			
קו בניין צדדי 2		3	מטרים
קו בניין אחורי		5	מטרים
תכליות מותרות			
תוכנית 2510 (10.4) ההוראות החלות באזור זה יהיו הוראות תכנית בניין עיר מס' 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינויה לרבות תכנית "מ" למעט המפורט ב "רשימת האזורים" ו "רשימת עסקים מלאכות ותעשיות". (10.4.1) באזור דירות 2 לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים למעט האמור בסעיף מס' 10.8 ביחס לשימושים מסחריים, ובסעיף 10.11 ביחס לשימושים ציבוריים דיור מוגן לקשיש ופנסיונים. (10.8) חזית מסחרית: האיזור המסומן בקו בצבע סגול הוא חזית מסחרית ויחולו לגביה ההוראות שלהלן: (10.8.1) ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו הן בבנינים קיימים והן בבנינים חדשים שימושים של מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שתשוכנע הוועדה כי אינם מהווים מטריד לסביבתם ולמגורים הסמוכים להם. (10.8.2) במבנים המצויים ברחובות בהם לא מסומנת חזית מסחרית וביום אישור התוכנית היה שימוש מסחרי בקומת הקרקע כדון, לרבות רח' כנפי נשרים, רשאי הוועדה להתיר המשך השימוש המסחרי לאחר פירסום כחוק. שוכנעה הוועדה שהשימוש מהווה מטריד ואין לאשרו כשימוש חורג, תקופת המעבר המירבית לגביו תוסדר לפי החוק. (10.8.3) ברחוב הירקון יותרו שימושים מסחריים כנ"ל בקומות קרקע, במגרשים פינתיים בלבד. (10.8.4) בבנינים חדשים ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית לא יותר כל שימוש מסחרי בקומות עליונות. (10.8.5) בבנינים קיימים יותר שימוש מסחרי בקומות העליונות במידה והשימוש קיים בהיתר במבנה שנבנה שלא למגורים. שימוש מסחרי קיים בהיתר ואינו במבנה כנ"ל יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר לפי החוק. (10.8.6) שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם. (10.11) שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשיש, ופנסיונים: הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר באזור מגורים א' - שיקום, אזור מגורים ב', אזור מגורים מיוחד ואזור דירות 2 שימושים לשירות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של תושבים באזור בתנאים הבאים - - ההיתר יוצא לאחר פירסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג. - השימוש המוצע לא יהווה מטריד למגורים. (10.11.1) השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן: א) דיור מוגן לקשישים - יותר בבניין שלם. השטח ליחידת דיור במבנה המשמש לדיור מוגן לקשישים לא יהיה קטן מ 30 מ"ר. ב) פנסיון - יותר בבניין שלם או בקומות שלמות בבניין מגורים. מספר יח' הדיור בכל פנסיון לא יעלה על 50. ג) ספריה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד, פעוטון, מעון, גן ילדים, בית כנסת ויתרו - - בקומת קרקע, וכן במרתף של בניין קיים (בתנאי שאיננו משמש את דיירי הבניין) ובבניין חדש בתנאי של כניסה נפרדת. - בבניין שלם.			

להלן, פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

6.2. תכנית מס' 44

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1142 מיום 20.11.1942.
על פי תשריט התכנית, הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש מס' 86 באזור דירות 2.



הוראות וזכויות הבניה באזור דירות 2:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
אחוזי בניה מותרים לקומה	-	40%
מספר קומות	-	3 קומות לא כולל קומת ביניים ומרתף.
צפיפות	-	9 יח"ד לכל 500 מ"ר קרקע
סה"כ אחוזי בניה	-	120%

שימושים מותרים, בין היתר, **בתי מגורים, בתי מלון ופנסיונים**, משרדים, מסחר, עסקים ומלאכות הנזכרים ברשימת השימושים האזורית ולפי הסכמה מיוחדת.

תותר הקמת מבנה עזר בחצר בשטח של 15 מ"ר.

הערה:

שטחי הבניה בהתאם לתכנית 44 הינם שטחי בנייה עיקריים, ונוספים עליהם שטחי שירות כאמור בפרוטוקול 156ב' החלטה מס' 6, ופרוטוקול 212ב' החלטה מס' 1 מתאריך 6.5.1998.

בנוסף, במסגרת תב"ע מאושרת 287 מיום 28.2.1952, אושר לוועדה המקומית להתיר בניה באזור מגורים 2, גם במגרשים הקטנים בשטחים משטח מגרש מינימלי שנקבע בתכנית 44.

6.3. תכנית מס' 74

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8.2.1951.
התכנית קובעת כי ניתן יהיה להקים תוספת בניין לצורכי מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית, בתנאים המפורטים בתכנית.
שטח התוספת על הגג לא יעלה על 33% משטחו של הגג או 54 מ"ר, לפי השטח הגדול יותר.

6.4. תכנית מס' 287

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.2.1952.
בהתאם להוראות התכנית נקבע כי שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שתבוצעה לפני אישור תכנית מס' 44.

6.5. תכנית 1654

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.1973.
התכנית מהווה שינוי לתכנית ראשית מס' 44 וחלה על חלקות 35, 36 ו-37 בגוש 6915.
מטרת ועיקרי הוראות התכנית,

4. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לקבוע בנוי בקירות מסווגים על החלקות 35, 36, 37 בגוש 6915 ולשנות בהתאם לכך את התכנית ב.ע. 44. תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941) על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר פהן חוקף לה פורסמה בעהון הרשמי מס' 1142 מיום 20/11/41.

5. שנוי התכנית הראשית: התכנית הראשית הסונה ע"י :

- קביעת קירות מסווגים כמסומן בהסריט.
- קביעת גובה של 4 קומות מעל קומת מסולשת לחניה בכל החלקות הכלולות בתכנית בקוי בניה כמסומן בהסריט.
- הוספת סעיף בסוף תקנוניה של התכנית הראשית כדלקמן:
"למרות כל האמור לעיל יהיו תנאי הבניה לחלקות 35, 36, 37 בגוש 6915 כמפורט בתכנית מס' 1654.

6. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

7. זמן בצוע: התכנית חבוצע בשני שלבים:
שלב א' - בניה על חלקה 37 חוך שנה מיום אשור התכנית.
שלב ב' - חסלמת הבניה על יתר החלקות חוך 10 שנים מיום אשור התכנית.

חתימת היוזם:

אחות יונה שמאי 36 בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

אחות יונה שמאי 36 בע"מ

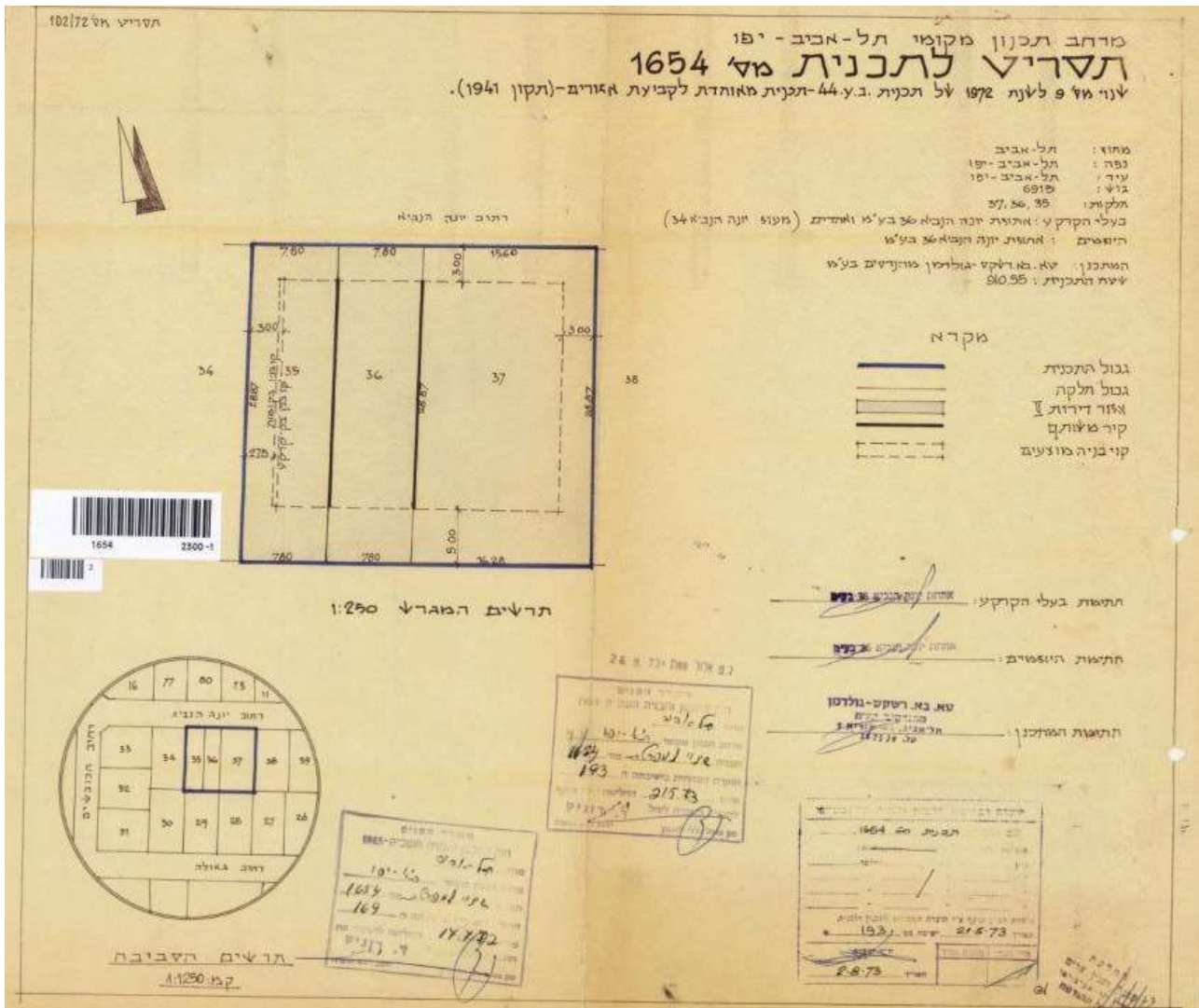
חתימת המכתבן:

ש.א. ב.א. רשקס-הולדמן

מחנה 17 בע"מ
תל-אביב, 17.11.1973
על 237539

תכנית מס' 1654

להלן, קטע רלוונטי מתשריט התכנית,



הערות

- חלקות רישום ישנות 35 ו-36 בגוש 6915, מהוות כיום את חלקה 20 הנדונה.
- ייעוד החלקות באזור מגורים 2 נותר ללא כל שינוי.
- התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המותרות באזור מגורים 2 על פי תכנית ראשית 44.

6.6. תכנית מס' 1200

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975.
 בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה כלולה במתחם המיועד לתכנון בעתיד.
 על פי פי סעיף 14 בתכנית הנ"ל "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

הערה

בערר תא/95447/07 שדן בין השאר במעמדה של תכנית 1200 במתחם לפיד שמדרום לנכס, נקבע לעניין תכנית 1200 כי אין לראות בתכנית מצב קודם לעניין קביעת שווי המקרקעין, בה"פ (ת"א) 1245/07 **הרוניאן כורש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** נקבע כי בפועל פחת משקלה של התכנית בעיני הציבור, בת"א (שלום ת"א) 11392/97 **גרייב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** נקבע כי הוועדה המקומית לא התייחסה בפועל לתכנית 1200 כתכנית המגבילה את זכויות הבניה באזור לתכנון בעתיד ונהגה ליתן היתרי בניה, ועוד.

6.7. תכנית מס' 1680

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981. בהתאם לתכנית ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לדירות מגורים בקומה העליונה, בשטח של 23 מ"ר לקומה ובתנאי שהמדרגות יהיה מתוך הדירה.

6.8. תכנית מתאר מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982. התכנית נועדה להסדיר נוהג שהיה קיים במשך עשרות בשנים, לפיו אושרה בהיתרי בנייה, מעבר לשטחי הבנייה המותרים בתכניות, הקמת מרפסות בשיעור של 30% משטח קומה. מטרת התכנית קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות וסגירת מרפסות בבנייני מגורים.

בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים 2 על פי תב"ע 44, במגרשים בשטח הקטן מ-500 מ"ר, הממוקמים ברחובות שרוחבם 9 מ' ויותר, יחולו הוראות הבניה בבנייה חדשה, כדלהלן:

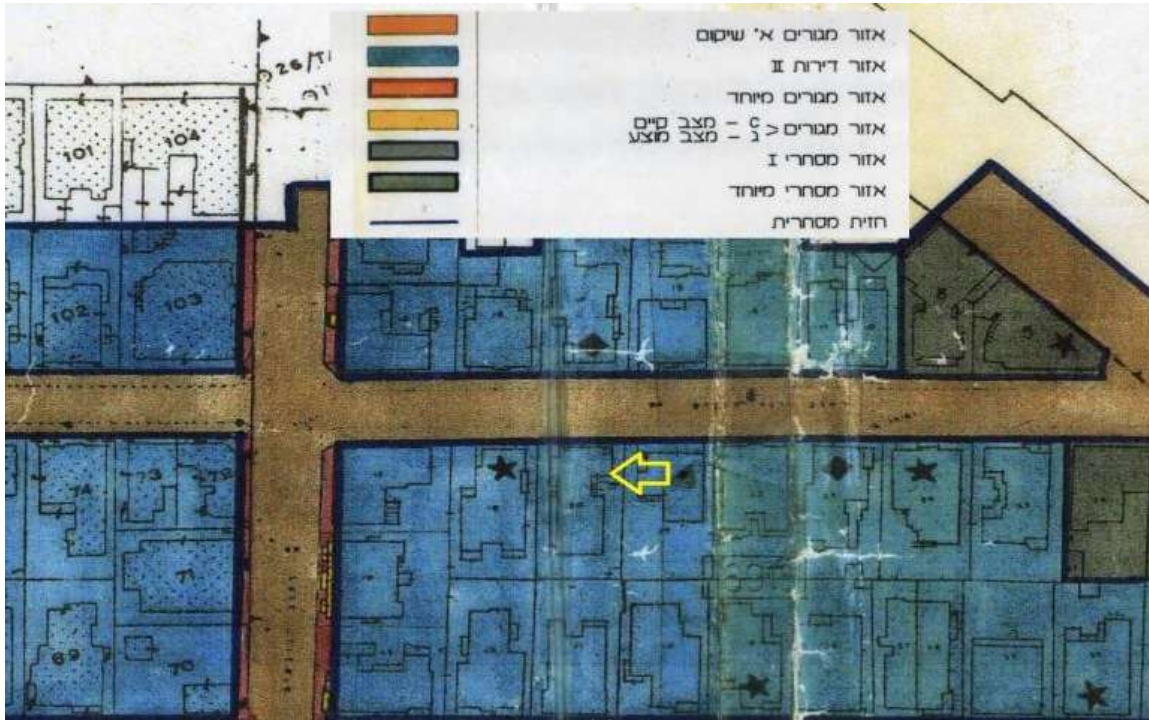
שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
אחוזי בניה לקומה כולל מרפסות	-	40%
מקדם צפיפות	-	55 מ"ר, דהיינו במקרה דנן 8.18 יח"ד.
מספר קומות מירבי	-	4 קומות מעל קומת עמודים
סה"כ אחוזי בניה	-	146%
בבניה בקיר משותף	-	165%, בשיעור בניה של 45% לקומה, ב-4 קומות מעל עמודים.

התכנית מתירה תוספת זכויות בנייה בשיעור 5% לקומה עבור סגירת מרפסות במבנה קיים, דהיינו 45% לקומה.

6.9. תכנית תא/2510 - שיקום מתחם "כרם התימנים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4161 מיום 11.11.1993.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים 2, עם חזית מסחרית על פי הוראות התכנית, באזור דירות 2, זכויות הבניה, מספר הקומות, צפיפות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם לאמור ולמותר בהוראות תכנית מס' 44 על שינויה לרבות תכנית מ'.



הערה : בפועל, בבניין הנדון לא נבנתה יחידה מסחרית בחזית לרחוב.

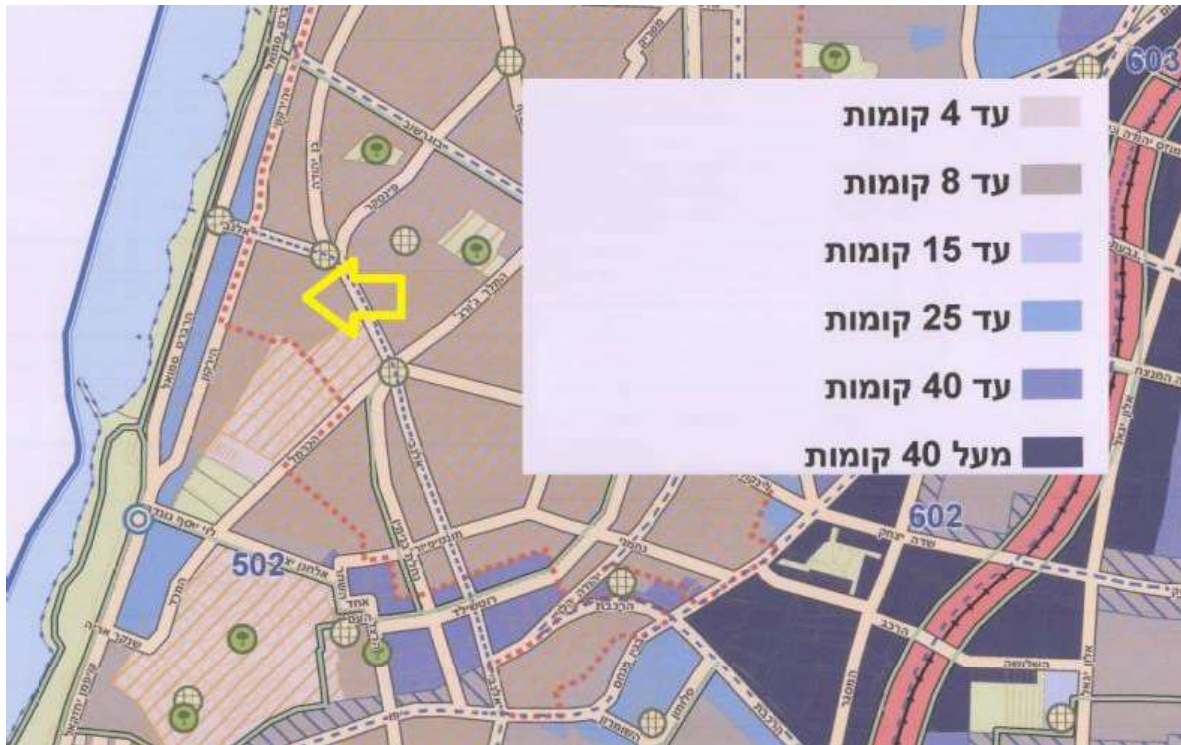
6.10. תוכנית "ג" - חדרי יציאה לגג

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מתאריך 21.4.1994.

התכנית מחליפה ומהווה שינוי לתכנית מתאר 1680.

התוכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בבנייני מגורים, ובגובה של 2.5 מ', בכפוף למגבלות ולתנאים הבאים :

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש וללא ממגדל המדרגות.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, על פי הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

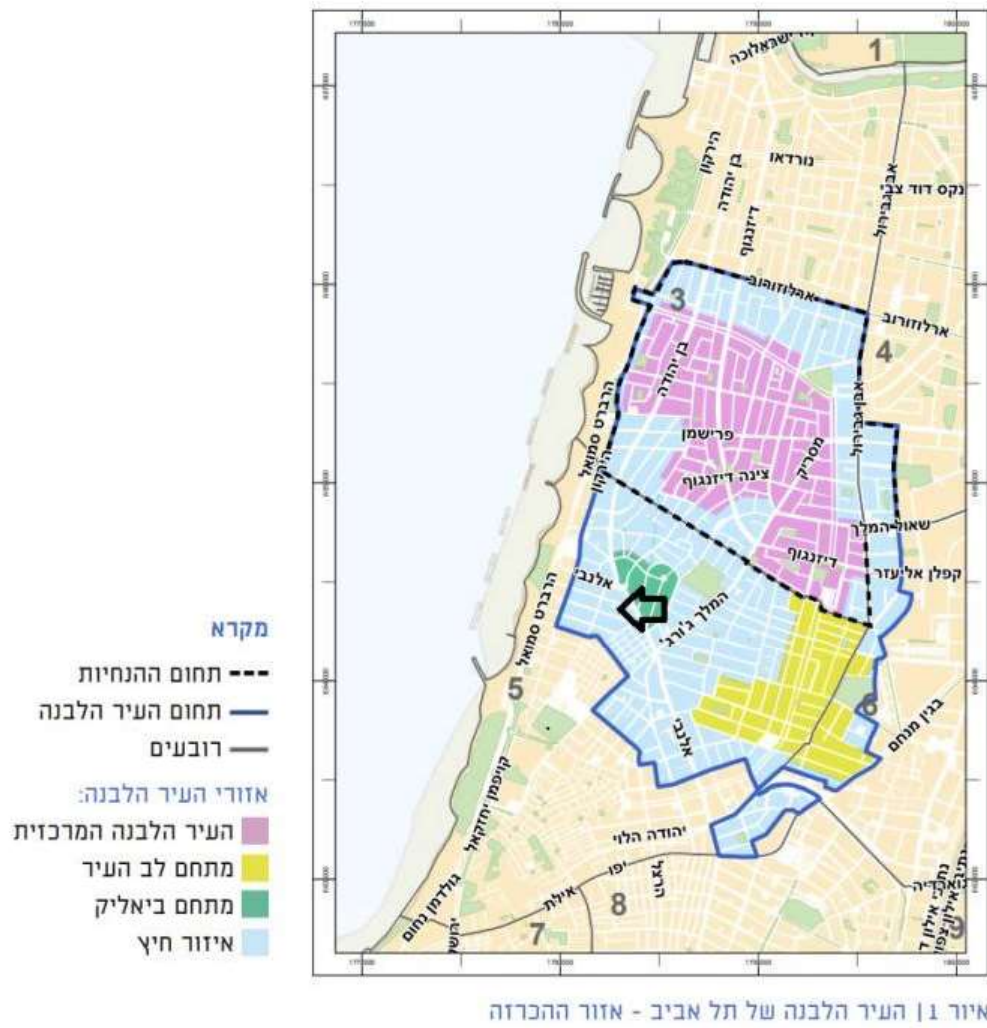


הוראות הבניה, במתחם תכנון 502 עם בניה במרקם לשימור,

502	כרם התימנים, שבוי, נוה צדק ומנשיה				
	מרקם בנוי לשימור נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	+	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. - בתחום הכרות העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. - בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. - מחוץ לתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי.	

הערה :

החלקה הנדונה מצויה בתחום אזור הכרות החץ של העיר הלבנה, דהיינו הבניה האפשרית במסגרת תכנית בניין עיר מפורטת חדשה, במגרש מתחת ל-500 מ"ר, הינה עד 6 קומות.



6.13. תכנית מופקדת – 1149160-507 תכנית מס' תא/4320 – רובע 5 ו-6

התכנית פורסמה להפקדה ביום 27.12.2022.

על פי תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת, במתחם תכנון 2B בייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת עם חזית מסחרית (דהיינו ייעוד התכנית נותר ללא כל שינוי).

דברי הסבר לתכנית,

תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של רובעי מרכז העיר תל אביב יפו (רובעים 3,4,5-6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650 ו/או בתכניות אחרות. וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות). במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1990-1997, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים בתחומה. תחום זה מסומן בתשריט ייעודי הקרקע של תכנית זו כ"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת". בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד. ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים. בנוסף, מרבית שטח התכנית כלול באזור הכרזת הכרזת אונסקו - אתר מורשת עולמית, המתאפיין בבניה בסגנון אקלקטי ובסגנון בינלאומי הכולל ריכוז בניינים לשימור. בשטח זה חלות מגבלות בניה במטרה לשמר את ערכיו האדריכליים של האזור בנושא נפחי הבניה, השפה האדריכלית והמרקם הבנוי הקיים. בשנת 2018 אושרה תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה בין היתר את תחום התכנית כאזור מגורים בבניה עירונית וכמרקם בנוי לשימור וכן הגדירה רחובות מסחריים וצירים מעורבים. בשנת 2022 אושר תיקון מספר 139 לחוק הת"ב קובע בין היתר הוראות לקידום תכניות למבנים טעוני חיזוק. תכנית זו הינה מתוקף סעיפי החוק כאמור ובמגבלות הנפחיות הקבועות בתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת הוראות למגרשים שאינם טעוני חיזוק במגבלות הקבועות בתכנית המתאר. מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה ולתוספת בניה על בניין קיים, תוך הבטחת שמירה על אופי המרקם הבנוי הקיים ואיכויותיו. כמו כן התכנית קובעת הוראות להקצאת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה מחוץ לתכנית לב העיר, במסלול של בניה חדשה ואשר תוספת השטחים בהם מכוח תכנית זו הינה 400 מ"ר ומעלה. התוכנית נחלקת ל-2 אזורי תכנון ראשיים:

1. אזור תכנון ייעוד על פי תוכנית מאושרת תקפה' הכולל את תחום תכנית לב העיר.
2. אזור תכנית 1200 בתחום התכנית: התכנית מבטלת את תכנית 1200 בתחום התכנית ומשיבה למגרשים את ייעודי הקרקע שהיו קיימים בתכנית טרם אישורה כגון אזור מגורים, אזור מסחרי, דרכים.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים ברובעים 5-6 תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, באמצעות קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת והטמעת עקרונות בנייה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים באזור הכרזת אונסק"ו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מסגרת זכויות בנייה לבניינים חדשים ולתוספת לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני וכן בהתאם להגדרתו בחוק כטעון חיזוק/אינו טעון חיזוק, כל זאת בהתאמה למסגרת זכויות הבניה וההוראות הקבועות בתכנית המתאר תא/5000.
- זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכנית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים, מסחר ואזור לתכנון בעתיד לפי הגדרות התכנית הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן על מגרש או קבוצת מגרשים שאושרו בהם תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).
- ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה.
- קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים במגרשי מגורים או מגורים מעל מסחר בהתאם לגודלם, מיקומם והיקף תוספת זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
- קביעת צפיפות יח"ד בבניה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
- קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
- ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שנייהן.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים ומסחר לפי הגדרות התכנית הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).

ב. במגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בתשריט:

בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית, בשטח שלא יפחת מ-50% מהשטח הכולל של קומה זו. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. כמו כן מלונאות במידה ויאושר ע"י הועדה המקומית. בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים וכן שימוש למשרדים בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בקומות העליונות שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי מלונאות, בתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

בהתאם להוראות התכנית, **בבנייה חדשה בלבד**, באזור בייעוד על פי תכנית אחרת, מחוץ לאזור לב העיר ובאזור הכרזה, במגרשים מתחת ל-500 מ"ר, כמפורט,

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים. וכל זאת לא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח רצועה ממושלטת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים, יציעים וכד'). שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות הבולטות מעבר לקווי חזיתות הבניין כמפורט בסעיף 4.א.4.1.2. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- (2) שטחי שירות עיליים יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, יתוכננו כגדרש עפ"י חוק ולא יפחתו מ-20% משטחי הבנייה הכוללים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.
- (3) לפי תכנית ע' 1 והשינויים לתכנית ע' 1 כמפורט בתכנית זו. ניתן יהיה להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים ובלבד שלא יבואו על חשבון השטח הנדרש עבור תקן החניה ושטחי השרות הנדרשים לתיפקוד הבניין.
- (4) התכנית הבנייה המתקבלת בין קווי בניין בתכנית זו.
- (5) מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים כהגדרתם בסעיף 1,2 בהערות לעיל מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי מסחר, גודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הקרקע גודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליחיד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם. במגרשים בייעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות יהיו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר. גודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הקרקע גודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליחיד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם.
- (6) גובה הכולל של הבניין לא יעלה על מכפלת הקומות הטיפוסיות ובנוסף קומת הקרקע וקומת הגג.
- (7) בנוסף קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות כמפורט בהוראות התכנית.
- (8) בבנייה בקיר משותף קו הבניין הצידי יהיה 0.
- (9) קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(*) **שטחי הבניה המתקבלים הינם שטחים כוללים (עיקריים ושירות).**

- שטחי הבניה, מעל הכניסה קובעת יחושבו על ידי מכפלת תכנית הבניין המתקבלת על פי קווי הבניין תכנית זו, במספר הקומות הטיפוסיות (*) ותכסיות קומת הקרקע והגג בהתאם לנסיגות.

(*) **בהתאם להוראות התכנית, מספר התכנית המותר בחלקה הנדונה הינו 5 קומות.**

- מקדם צפיפות הינו 80 מ"ר מסה"כ השטחים המותרים למגורים, וגודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם.

- חניה תהיה על פי תקן החניה הקיים בהתאם הוצאת היתר הבניה.
בבנייה חדשה תותר **חניה תת קרקעית בלבד**. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותמוקם, ככל שניתן, במרווח הצידי של המגרש.

קווי הבניין המותרים – לחזית 4 מ', לצד 2.5 מ' לאחור 4.5 מ'.

6.14. **תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), והתכניות החלות על הנכס, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים הקבועים בתכניות המפורטות לעיל, ובכלל זה:
מרחב מוגן דירתי בשטח נטו של 9 מ"ר (ברוטו כ- 12 מ"ר) ליחיד.
מרפסות פתוחות (גזוזטראות) ומרפסות גג.
תוספת שטחי שירות (מדרגות, מעברים, מרחבים מוגנים וכו').

בתיק הבניין הסרוק של הנכס, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

ההיתר ניתן להקמת בניין **דירות- מלונית** חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט.



היתר בניה מספר 1-910248

שם	מסי זהות	מען	טלפון	
בעל ההיתר	אילן מנדלסון	39160-1 -	סגור 40	-6424866
עורך הבקשה	בר - שגיא סימונה	654409-4 -	יהושוע בן - נון 52	-5464827
מהנדס אחראי לביצוע השלד	מיכאל סגל	690318-4 -	סטנד 12	-221786

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- 1-קומת מקלט - מקלט, חדר מדרגות כלליות.
- 2-קומת כניסה - חלל שירותים של מקלט, חדר כביסה, חדר גז, חדר אספה, חדר עגלות, חדר מדרגות כלליות עם מעלית ולובי כניסה - הנ"ל ירשם כרכוש משותף. פיתוח שטח ו-10 מקומות חניה.
- 3.קומות א', ג' - חדר מדרגות כלליות עם מעלית, 2דירות בנות 3 חדרים עם חדרי שרות, 2 דירות בנות 2 חדרים עם חדרי שרות.
- 4.קומה ב' - חדר מדרגות כלליות עם מעלית, 2 דירות בנות 3 חדרים עם חדרי שרות, 2 דירות בנות 2 חדרים עם חדרי שרות.
- 5.קומה ד' - חדר מדרגות כלליות עם מעלית, 2 דירות בנות 2 חדרים + חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לכ"א ו-2 דירות בנות 3 חדרים עם חדרי שרות + חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לכ"א.
- 6.קומת עלית גג - חדר מנועי מזגן, חדרי יציאה עם מרפסת גג.

הרשיון מותנה כפוף להתחייבות מתאריך 13.10.91 לגבי
סעיף 3 של ההחלטת הוועדה מתאריך 15.5.91.

חתימת יו"ר הו"ע המקומית

חתימת מהנדס העיר

10032 72970 2 2070

0111 - 034

נסרק

תל-אביב

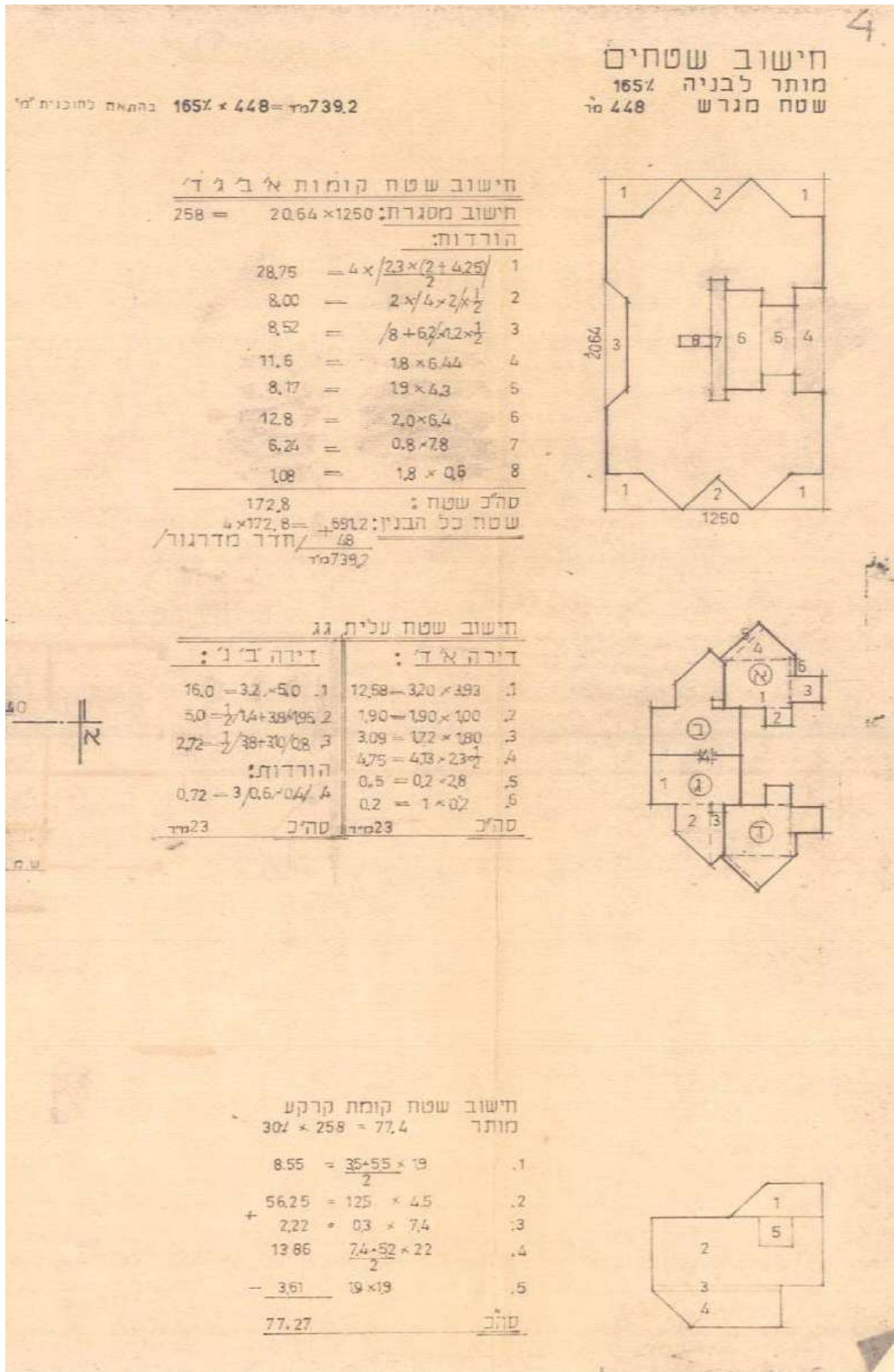
1. יחסים:		הרחוב:		ט"ו		גוש:		חלקה:		הכנית: סומך: ספיקות:		גשר:		
תל-אביב		יונה הנביא		34		6915		20		44, 1680, 1200 D 1654				
ג.ש.ס. 5-00391601		הכ.ס. 1733												
2. המסמך:	אילן מנדלסון	סגור	40	תא	6424866									
3. בעל הזכות בנס:	אילן מנדלסון	סגור	40	תא	6424866									
4. סוג המסמך:	ס.בר-שגיא ארכ'	בן-נון	52	תא	5464827	62035								
5. האדריכל: לבינוט היסל	מיכאל סגל	שטנד	12	תא	221786									
6. אחיז הבניה:	☒ משרדים ☐ מסחר ☐ תעשייה ☐ בנין ציבורי ☐ חקלאי ☐													
7. שיט:	448		הכשר, החלוקה: מיד: אחז הבניה המותר: 165 בהתאם לתכנית "ח"											
8. משרד הבנין:	☐ משרדים ☐ אדריכל ☐ עסקים ☐ תעשייה ☐ חקלאי ☐ ציבורי													
9. חומת הבנין ונביליו:	הריסת בנין קיים והקמת בנין דירות מלונית													
10. היחיד המבדוק המצאת:	☒ בנין חדש ☐ תוספת לבנין קיים ☐ הרחבה ☐ חידושים ☐ שינוי בגובה ☐ שינוי במסלול מספרות ☐													
11. האז הבניה ירה בצד:	☐ משרד מסלולי ☐ משרד המסלול ☐ המועצה המחוקקת													

מסמך מקור באיכות ממוצא

שם תחום		שטח כולל של בניה (מ"ר)											קטגוריה		
קיום	חדש	קיום	חדש	קיום	חדש	קיום	חדש	קיום	חדש	קיום	חדש	קיום		חדש	
1	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2												32.08	32.08		1
3												38.57	172.8	172.8	2
4												38.57	172.8	172.8	3
5												38.57	172.8	172.8	4
6												38.57	172.8	172.8	5
7												38.57	172.8	172.8	6
8												92	92		7
9												77.27			8
10											10.72	48	48		9
11											165	831.2	831.2		10

1. הבניה
המוצעת
למגורים

[illegible]



7.2. היתר בניה מס' 4-930894 מיום 28.11.1993

עמוד: 1 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">תיק מס' 111-034/0:</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>תכנית שינוי: 1504-93-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תאריך הגשה: 07.11.93:</td> <td></td> </tr> </table>	תיק מס' 111-034/0:		תכנית שינוי: 1504-93-		תאריך הגשה: 07.11.93:		מהנדס העיר תל אביב - יפו  היתר שינוי מכפר להיתר בניה מספר 4-930894 4-910248 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">כתובת האתר מס' תב"ע גוש/חלקה</td> <td style="width: 70%;"> שכונה: כרם התימנים/שוק כרמל 1654 , 1200 , ע , 44 6915/00020 </td> </tr> <tr> <td>מס': 34</td> <td>רח': יונה הנביא</td> </tr> </table>	כתובת האתר מס' תב"ע גוש/חלקה	שכונה: כרם התימנים/שוק כרמל 1654 , 1200 , ע , 44 6915/00020	מס': 34	רח': יונה הנביא
תיק מס' 111-034/0:											
תכנית שינוי: 1504-93-											
תאריך הגשה: 07.11.93:											
כתובת האתר מס' תב"ע גוש/חלקה	שכונה: כרם התימנים/שוק כרמל 1654 , 1200 , ע , 44 6915/00020										
מס': 34	רח': יונה הנביא										

שם	מס' זהות	מען	סלפון
בעל ההיתר	מנדלסין אילן	331601-2 -	סגור 40 ת"א
עורך בקשה	בר שגיא-ורשבסקי בע"מ	5-1164302-5	נחמיה 24 ת"א
מתכנן השלד	סגל מיכאל	690316-4 -	סגור 12 ת"א
אחראי לביצוע שלד			

על פי אישור מהנדס העיר מיום
ישונה היתר מספר 910248 כדלקמן:
שנויים בהמלך הבניה ללא תוספת שטח כלפי היתרים
27.7.92 1/910248 מיום 28.11.91 ו-3/920566 מיום 27.7.92
הכוללים:
-הקטנת היקף הבית והגדלת חדרי האמבטיר בשטח שווה
בתוך פיר אוורור מאושר.
-שינויים בתכנון חדרי היציאה לגג.
לפי הנימוקים:
השינויים מבוקשים לשיפור תכנון הדירות.
בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ובהתאם לתוכנית
החומה והמאוסות המצורפת להיתר זה כל שאר התנאים יחולו. בהתאם להיתר מספר 4-910248 שניתן ביום 28.11.91.

פקדון שולם ביום: 04.11.93
יתרת אגרות בניה שולמה ביום: 28.11.93
לפי קבלה מס': 20
לפי קבלה מס': 39
היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית/רשות רישוי.
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו.
לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה עבודה למשך יותר משנה בסל ההיתר.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של
ההיתר על נספחים, תחומים ומאוסים, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבטיחות, הרשות המקומית או מפקדת
הג"א, לשוטר או לכבאי.

שם בעל ההיתר וחתמתו

חותמת מהנדס העיר



תאריך נתינת ההיתר:
28.11.93

חתמת מהנדס העיר

נספחים: א. תנאי ההיתר

[illegible]

7.3. תעודת גמר



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970

תעודת גמר

מס' 2318/93

תיק מס' 111-034	
גוש 6915	חלקה 20
היתר מס' 1-910218	מתאריך 22.10.91
3-920566	27.7.92
4-930894	28.11.93

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ת"א - יפו

בתוקף סמכותי לפי תקנה 21 (ד) לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאים ואגרות, התש"ל - 1970, אני מאשר כזה, על יסוד הדיווחים וההצהרה שהוגשו כנדוש לפי התקנות האמורות, שהבנין/ התוספת לבנין/ השינוי בבנין/ הנמצא בתחום:

מס' 34	רחוב	יונה הנביא	שכונה	ת"א-יפו
--------	------	------------	-------	---------

בנה/ הושלם/ הותאם לפי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן, שקיומם נדחה החלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה המקומית כאחד עד תאריך _____, וכי מותר להשתמש בבנין למטרות המפורטות בהיתר.

אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה המקומית על הדחיה
1		
2		
3		

מהנדס העיר שמאי אסיף תאריך 21.12.93 חתימה

אדריכל בורשטיין מרן יח' לאיכות הסביבה תאריך 20.12.93 חתימה

מינהל ההנדסה עיריית תל-אביב-יפו
1. עותק מהחישובים הסטטיים שמור

ב	תיק בנין	מס' רישום 1991	בתיק מס' 111-034
---	----------	----------------	------------------

2. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמור אצל האחראי לביצוע השלד מיכאל סגל
שמענו ב- רח' שטנד 12 טלפון 221786

8. מצב הזכויות

8.1 העתק מידע לרישום מפנקס בתים משותפים מיום 12.9.2024
הערה: מובא להלן, חלקים רלוונטים ביחס לנשוא השומה בלבד.

תאריך 12/09/2024
ט' אלול תשפ"ד
שעה: 15:17
נסח מס' 301992

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 6915 חלקה: 20

הנכס נוצר ע"י שטר:	1616/1997	מיום:	05/01/1997	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	448	17	מוסכם	1616/1997	517/96
כתובת: יונה הנביא 34, תל אביב - יפו					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
44	שלישית	22/340

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח	בז'	מרפסת פתוחה	5

בעלויות

מכר	מנדלסון אילן	ת.ז.	003916012	בשלמות	14476/2010/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664	28527/2024/1
הערות:	תיק בי"מ"ש לענייני משפחה תל אביב, הליך מס' ת"ע 54405-03-24, מיום 18.4.2024			

8.2. מסמכי בית משותף,

צו בית משותף מס' 1616/97 מיום 30.12.1996

תחילת מסמך

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

מ א ת

המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
בתל אביב - יפו
תיק ב.מ. 517/96
שטר מס' 1616/97

גוש : 6915
חלקה : 20
שטח החלקה : 448 מ"ר
כתובת : רחוב יונה הנביא 34 תל-אביב
לחלן - "המקרקעין".

1. תאור הבית:

בית מורכב ממבנה אחד, 5 קומות.
סה"כ מכיל הבית 16 דירות.

מס' חלקת משנה	שטח הרצפה הממ"ר	תאור הדירה	חקומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
20/11	44.00	דירה	שלישית	22/340	מרפסת פתוחה המסומנת בתשריט באות יח' בשטח 5.00 מ"ר.	בז'

תקנון מוסכם

התקנון נערך בין בעלי הזכויות ובהתאם לאמור בו, הוצאו חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והוצמדו לחלקות משנה ספציפיות בחלקה. ביחס לאחוזי הבניה, נאמר,

(א) לבעלי הדירות בחלקת משנה 20/13, 20/14, 20/15 ו-20/16 יוצמדו בחלקים שווים כל אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים של החלקה, בין אם אחוזי בניה אלה מותרים כיום ובין אם יותרו בעתיד, לרבות כל הקלה ו/או בניה אחרת אשר תותר עפ"י הדין.

(ב) הבעלים של הדירות בחלקת משנה 20/13, 20/14, 20/15 ו-20/16 יהיו זכאים לבקש ולקבל היתר בניה לגבי אחוזי בניה האמורים בס"ק (א) לעיל, בכפוף לדיני התכנון והבניה, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הדירות, וכן לבנות על חגג הצמוד בהתאם לחיתר שיתקבל כאמור.

(ג) גגות ו/או מחסנים ו/או כל מבנה אחר אשר ייווצר כתוצאה מבניה נוספת יוצמדו לדירה בחלקת משנה 20/13, 20/14, 20/15 ו-20/16, בהתאם.

(ד) זכותם של בעלי הדירות הנ"ל לבקש תיקון צו הרישום של הבית המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הדירות ובכפוף למתן הודעות לפי סעיף 145 לחוק, וחתימה על תקנון זה מהווה אישור מראש לתיקון והיא תחייב גם את יורשי החותמים ו/או כל הבאים מכוחם.

הערה:

בתקנון אין כל הוראה ו/או מגבלה כלשהי אשר אינה מאפשרת שימוש למגורים ביחידות בחלקה.

תשריט בית משותף,

מס. מבנים 1
מס. קומות 5
מס. דירות 16

1616-1997-3.02

רחוב יונה הנביא 34
גוש 6915 חלקה 20
שטח החלקה 448 מ"ר

קומה	תאור היחידה	מספר הדירה בתשריט	מספר חלקת משנה	שטח הדירה במ"ר	צמידויות		צבע
					תאור ההצמדה	הסימון השטח במ"ר	
ראשונה	דירה	1	20/1	32.25	חניה מרפסת פתוחה	א ב	אדום 12.24 6.00
	דירה	2	20/2	44.00	מרפסת פתוחה	ג	כחול 5.00
	דירה	3	20/3	44.00	חניה מרפסת פתוחה	ד ה	ירוק 11.04 5.00
	דירה	4	20/4	30.25	מרפסת פתוחה	ו	צהוב 6.00
שנייה	דירה	5	20/5	32.25	חניה מרפסת פתוחה	ז ח ט	כתום 12.75 12.75 2.10
	דירה	6	20/6	44.00	מרפסת פתוחה	י	חום 4.75
	דירה	7	20/7	44.00	מרפסת פתוחה	יא	סגול 4.75
	דירה	8	20/8	30.25	חניה מרפסת פתוחה	יב יג	אפור 12.24 2.10
שלישית	דירה	9	20/9	32.25	חניה מרפסת פתוחה	יד טו	ורוד 11.04 6.00
	דירה	10	20/10	44.00	חניה מרפסת פתוחה	טז יז	תכלת 10.80 5.00
	דירה	11	20/11	44.00	מרפסת פתוחה	יח	בז' 5.00
	דירה	12	20/12	30.25	מרפסת פתוחה	יט	צהבהב 6.00
רביעית	דירה	13	20/13	49.70	חניה מרפסת פתוחה	כ כא כב	טורקיז 12.24 2.10 19.40
	דירה	14	20/14	67.90	חניה מרפסת פתוחה	כג כד כה	ירקרק 12.24 4.75 33.60
	דירה	15	20/15	67.90	חניה מרפסת פתוחה	כו כז כח כט	סגול 12.24 4.75 33.60 31.50
	דירה	16	20/16	44.25	מרפסת פתוחה	ל לא לב	ורדרד 2.10 19.40 25.00
רכוש משותף				20/0			

אני, החתומה מטה אדרי' סימנה בר-שגיא, מצהירה בזה כי תשריט זה נערך על ידי והוא משקף נאמנה את הבית והדירות שברחוב יונה הנביא 34 ת"א. בגוש 6915 חלקה 20 כפי שהוא בנוי וקיים היום וכן כי הסימונים בצבעים על התשריט נעשו על ידיי ואני מאשרת ששטחי הרצפה של הדירות אינם כוללים קירות בין דירה לדירה ומרפסות לא בקורות אולם כוללים מחיצות פנימיות של הדירות ומרפסות מקורות. כמו כן אני מאשרת שו' בית אינו חויג וגבולות החלקה.

חתימת עורך התשריט
סימנה בר שגיא
ישיון מספר 05256
והמיה 24 תל אביב

27.12.96
תאריך

8.3. חוזה שכירות

לא הוצג בפנינו חוזה השכירות.

מכל מקום ולמען הזהירות חוות הדעת נערכה בהנחה כי ניתן יהיה לפנות את השוכר במידת הצורך, ללא כל פיצוי ו/או תמורה כלשהי.

8.4. חוות הדעת נערכה בהנחה כי הזכויות פנויות וחופשיות מכל חוב, מחזיק ושיעבוד ובכפוף לדיירות המוגנת בדירת המגורים.

9. סיכום ריכוז המצב התכנוני

כללי

שטח חלקה רשום	-	448 מ"ר
ייעוד	-	מגורים 2
שימושים	-	מגורים, בית מלון.
שיעור בניה מותר	-	165%, לפי תכנית מ' בניה בקיר משותף
מספר קומות	-	4 קומות + עמודים
חדר יציאה לגג	-	23 מ"ר, לכל דירה עליונה
שטח בניה מותר	-	739 מ"ר (448 מ"ר x 165%)
שטח בנוי בפועל	-	739 מ"ר כולל חדר מדרגות.
חדרי יציאה לגג בפועל	-	92 מ"ר

בהתאם לאמור לעיל, להערכתנו נוצלו מלוא זכויות הבניה הבסיסיות המותרות.

בנוסף, באם וככל שקיימות זכויות בבניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות בחלקה, אזי על פי האמור בתקנון המוסכם, זכויות אלו יהיו צמודים משויכים לחלקות משנה 13, 14, 15 ו-16 בלבד ואשר אינן מהוות חלק מנשוא השומה.