



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

עדי צביקל
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל
שמאי מקרקעין

מאיר גדלר
כלכלן ושמאי מקרקעין

אבי סוטלימן
כלכלן ושמאי מקרקעין

רז שלו
כלכלנית ושמאית מקרקעין

משה אשכנזי
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

נתנאל וודמורין
כלכלן ושמאי מקרקעין

10.09.2025
G153353-V001
(1194/10)



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0733741 תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 30/10/2024	פרוטוקול 24-0019	החלטה 5
תאריך 13/11/2024	פרוטוקול 24-0021	החלטה 7
תאריך 09/07/2025	פרוטוקול 25-0015	החלטה 14
תאריך 23/07/2025	פרוטוקול 25-0016	החלטה 1
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כהמלי, אדרי	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
		תאריך להחלטה

אלי לוי
מנהל אגף תכנון והעירייה

03-12-2025

הנדון: מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמה
תא/מק/3794 תכנית מס' 507-0733741
התחדשות עירונית - מתחם קהילת לודג'
חלקות 421-454, 459, 486-492, 665
חלקי חלקות 88, 174, 200, 203, 209, 409, 509, 510, 666
גוש 6636 - רחוב קהילת לודג', תל-אביב





הנדון: מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמה
תא/מק/3794 תכנית מס' 507-0733741
התחדשות עירונית - מתחם קהילת לודג'
חלקות 421-454, 459, 486-492, 665
חלקי חלקות 88, 174, 200, 203, 209, 409, 509, 510, 666
גוש 6636 רחוב קהילת לודג', תל-אביב



1. רקע כללי

התבקשנו ע"י מגישת התכנית (חברת מטרופוליס בע"מ), לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 507-0733741 (קהילת לודג') המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, למתחם מגורים המצוי במרכז שכונת הדר יוסף בין הרחובות הדר יוסף, בני אפרים ושטרית בצפון העיר תל אביב.

התכנית חלה על שטח קרקע של כ-31.6 דונם, במתכונת של התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי.

התכנית המוצעת קובעת את הריסתם של מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים עבור 740 יח"ד בבניה מרקמית לצד גבוהה, בשילוב שטחי מסחר, ציבור ושטחים פתוחים.



הערה - בישיבתה מספר 25-0016 ב' מיום 23.7.25 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית, והחליטה לאשר אותה בכפוף לתיקונים שאינם מהותיים לטבלת ההקצאה. לפיכך, מסמך זה משמר את מסמך העקרונות בתכנית המופקדת על כל מרכיביו (מועד קובע וכיוצ"ב), תוך עדכון הסעיפים שהשתנו בעקבות החלטת הוועדה הנ"ל.

מסמכי התכנית בבסיס חוות הדעת - תקנון ותשריט מעודכנים לאחר החלטת הוועדה הנ"ל, שהתקבלו מאדריכל התכנית ביום 7.8.25 (תקנון) וביום 8.9.25 (תשריט).



המועד הקובע - דצמבר 2024 (מועד הפקת נסחי הרישום).
 סיור בנכס (ללא סיור פנימי בדירות) - נערכו מספר סיורים, האחרון שבהם ע"י מאיר נדלר הח"מ, ביום 16.12.24.

2. פרטי המקרקעין הכלולים באיחוד והחלוקה החדשה

מספר גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
6636	421-454, 459, 486-492, 665	88, 174, 200, 203, 209, 409, 509, 510, 666





3. תיאור המתחם והסביבה

שכונת הדר יוסף מהווה שכונה ותיקה אשר ממוקמת בצידה הצפון-מזרחי של העיר תל אביב-יפו. השכונה מאופיינת בבניה ותיקה בבניה רוויה של מבנים חד ודו קומתיים, לצד בניה גבוהה ובניה צמודת קרקע.



המתחם שבנדון כולל 35 חלקות מגורים בנויות, המאופיינות בצורה מלבנית רגולרית, הממוקמות משני צידיו של רחוב קהילת לודג', בצידה הדרום מערבי של שכונת הדר יוסף.

רחוב קהילת לודג' הינו רחוב מעגלי המתפצל מרחוב הדר יוסף לכיוון דרום. הבניה לאורך הרחוב מאופיינת בעיקר בבניינים דו קומתיים רגולריים המחולקים לשני טיפוסים בניה, כאשר הבינוי הבסיסי בכל חלקה זהה. טיפוס בניה מסוג ראשון הינו בנין המכיל 8 יח"ד בחלוקה שווה בשתי קומות, והטיפוס השני מכיל 6 יח"ד בחלוקה שווה בשתי קומות כאשר הדירה האמצעית בשטח כפול מהדירה שלידה מימין/משמאל.



הבניינים במקורם נבנו בשנות ה-50. במהלך השנים נעשו הרחבות שונות, חלקן הקטן בהיתר והיתרה שלא בהיתר ובניגוד לתכניות החלות, ובכלל זה חריגה מקווי בנין ופלישה לשטחי ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.



איתור סכמטי של המתחם ע"ג תצ"א מאתר ה-GIS של הוועדה המקומית



איתור המתחם ע"ג מפה מאתר המפות הממשלתי

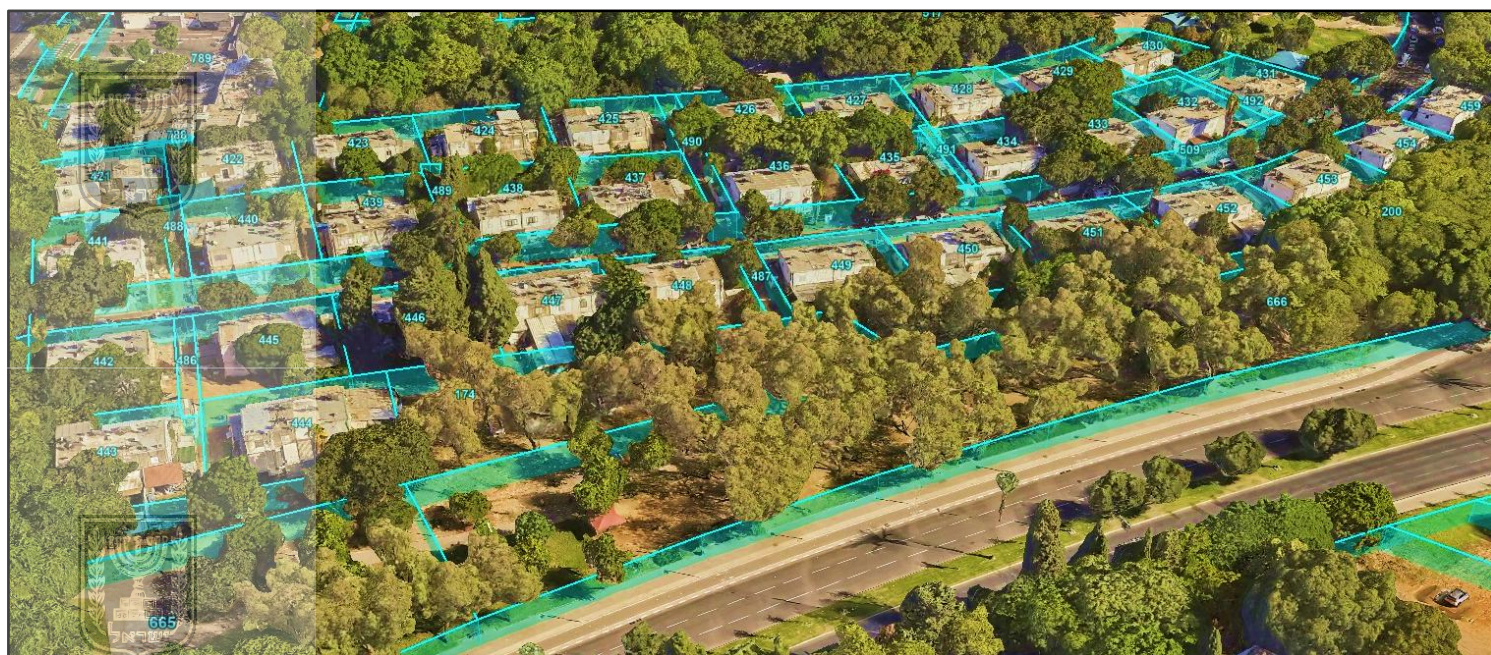




צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

איתור סכמטי של מיקום המתחם ומספרי החלקות באמצעות אתר SIMPLEX - מבט ממערב למזרח



גבולות המתחם

- צפון - רחוב הדר יוסף
- דרום - רחוב בכור שלום שטרית
- מזרח - שטח ציבורי פתוח
- מערב - שטח ציבורי פתוח ומעברו רחוב בני אפרים





צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

נתוני חלקות המגורים

המבנים ישנים וכוללים קומת קרקע וראשונה למגורים, גגותיהם שטוחים, בנויים שלד בטון בחיפוי

חיצוני של טיח בסטנדרט המאפיין מבנים מסוגם. מצב תחזוקתם תואם לגילם ולסביבה.



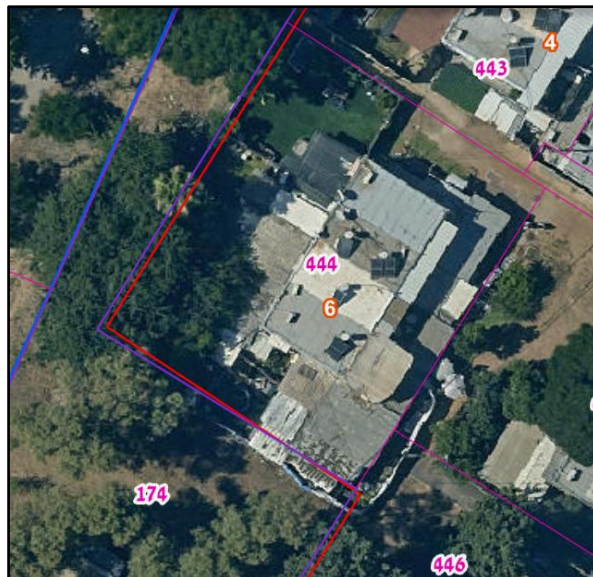
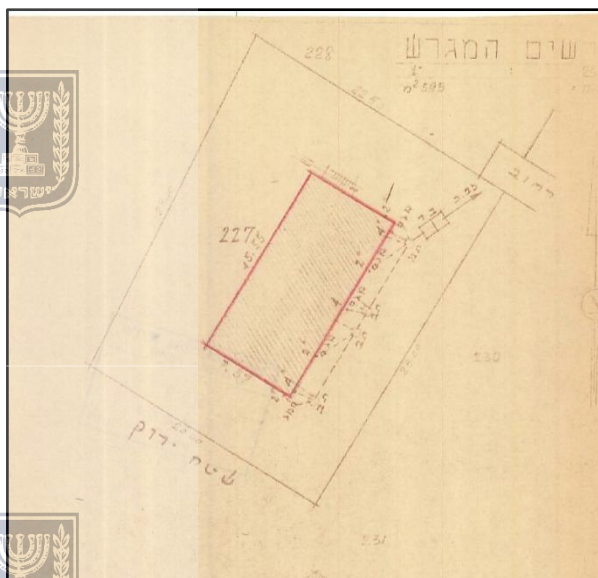
חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום במ"ר	סה"כ שטח בנוי רשום במ"ר	מס' דירות
421	קהילת לודג' 3	598	242.16	8
422	קהילת לודג' 5	596	245.58	8
423	קהילת לודג' 11	596	240.43	8
424	קהילת לודג' 13	639	230.07	8
425	קהילת לודג' 17א	591	260.28	8
426	קהילת לודג' 19א	588	241.76	8
427	קהילת לודג' 23	577	212.24	8
428	קהילת לודג' 25	584	239.78	8
429	קהילת לודג' 33	587	216.51	8
430	קהילת לודג' 35	550	251.64	8
431	קהילת לודג' 37	519	239.34	6
432	קהילת לודג' 31	522	229.75	6
433	קהילת לודג' 29	507	264.21	6
434	קהילת לודג' 27	548	242.43	6
435	קהילת לודג' 21	516	227.97	6
436	קהילת לודג' 19	590	221.06	6
437	קהילת לודג' 17	584	221.06	6
438	קהילת לודג' 15	573	243.31	6
439	קהילת לודג' 9	562	226.96	6
440	קהילת לודג' 7	560	221.06	6
441	קהילת לודג' 1	562	221.06	6
442	קהילת לודג' 2	585	217.72	8
443	קהילת לודג' 4	603	229.72	8
444	קהילת לודג' 8	678	212.24	8
445	קהילת לודג' 6	585	212.24	8
446	קהילת לודג' 10	624	218.11	8
447	קהילת לודג' 12	596	232.82	8
448	קהילת לודג' 14	619	212.24	8
449	קהילת לודג' 16	626	222.49	8
450	קהילת לודג' 18	620	228.46	8
451	קהילת לודג' 20	666	280.44	8
452	קהילת לודג' 22	668	220.74	8
453	קהילת לודג' 24	649	256.33	8
454	קהילת לודג' 26	643	212.24	8
459	קהילת לודג' 28	667	212.24	8
סה"כ			8,106.69	258



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

להלן תמונות מייצגות מתוך מערכת סימפלקס:

חלקה 444 - בניה עד קצה גבול מגרש ופלישה לשצ"פ



חלקה 447 - בניה עד קצה גבול מגרש ופלישה לשצ"פ

(לא קיימת תכנית היתר סרוקה בארכיון תיקי הבנין באתר הוועדה המקומית)

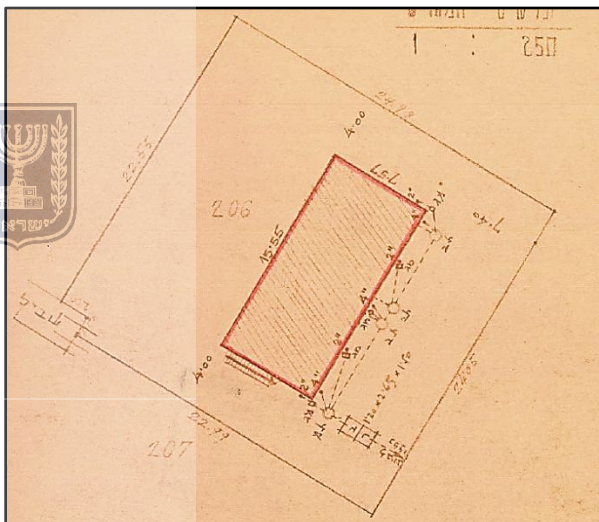




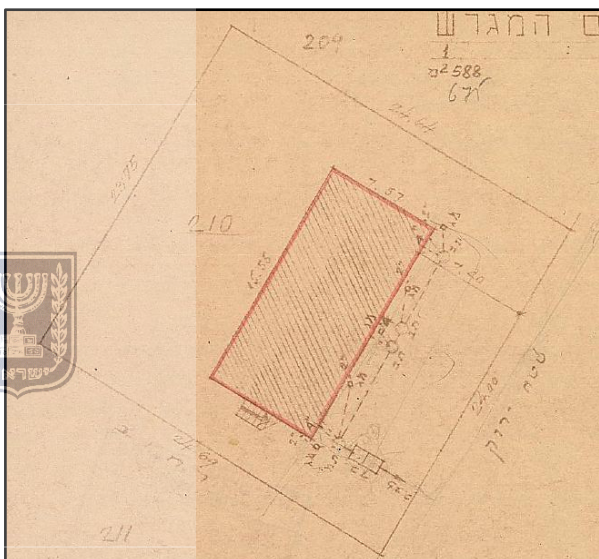
צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

חלקה 421 - בניה עד קצה גבול המגרש



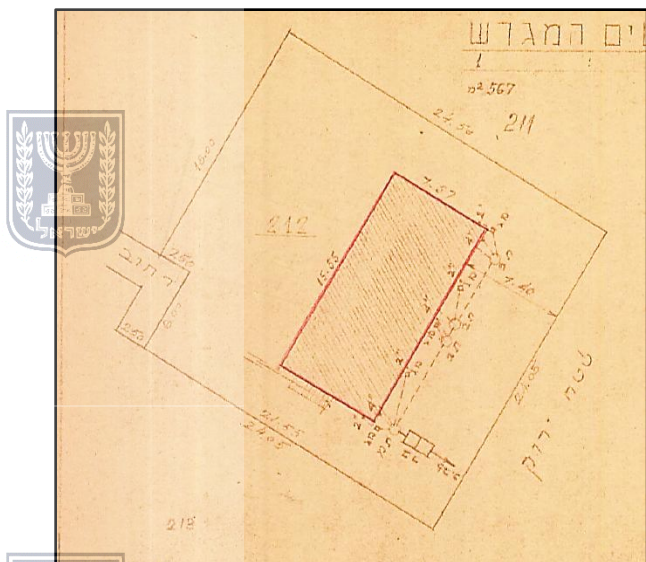
חלקה 425 - בניה עד קצה גבול המגרש



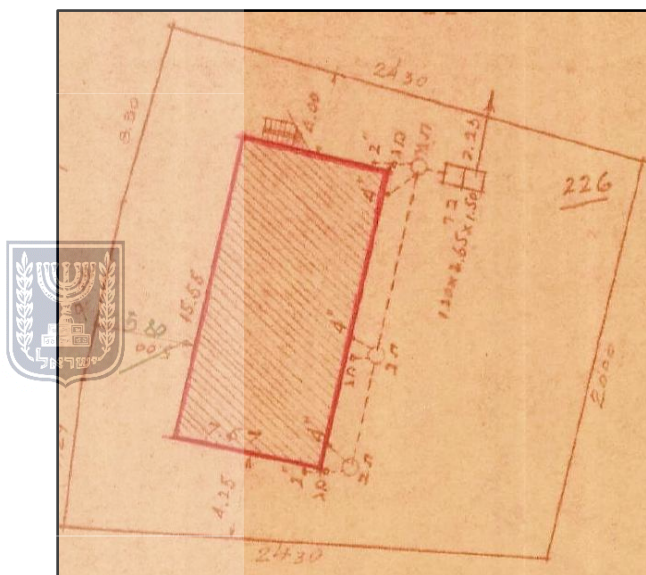


צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

חלקה 427 - בניה עד קצה גבול המגרש



חלקה 431 - בניה עד קצה גבול המגרש

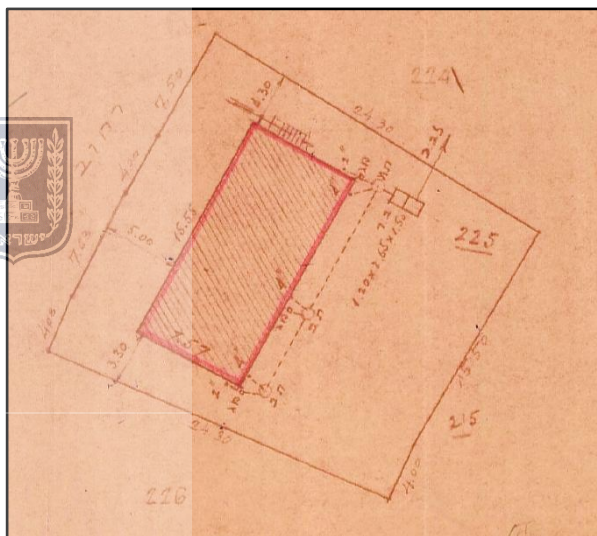




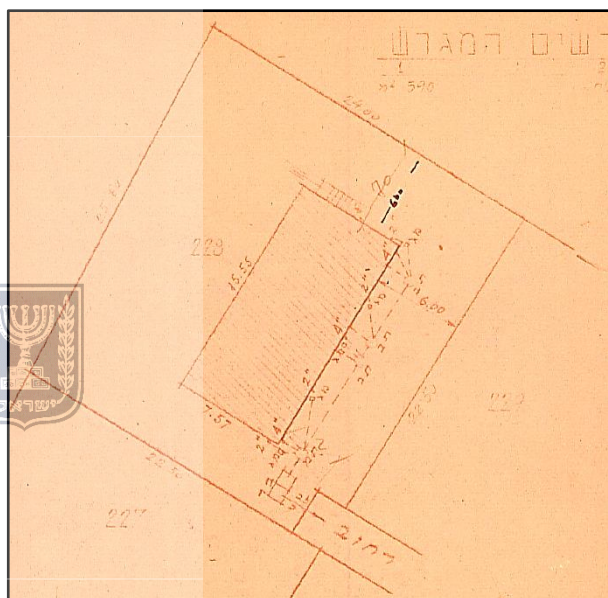
צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

חלקה 432 - בניה עד קצה גבול המגרש



חלקה 443 - בניה עד קצה גבול המגרש





4. מצב תכנוני מאושר

להלן סיכום עיקרי המצב התכנוני התקף בהתאם לדפי מידע תכנוני שהורדו מאתר הוועדה המקומית

ביום 27.07.2024 :

תכנית	י.פ.	תאריך למתן תוקף	עיקרי התכנית
254	526	26/11/1953	תכנית מפורטת לקביעת יעודי קרקע בהדר יוסף לצרכי שיכון עולים. מסמנת את החלקות לאזור מגורים א/2 - 2 קומות. קווי בנין הינם לחזית - 5 מ', לאחור - 7 מ'.
2204	3240	22/08/1985	בהתאם לתשריט התכנית הנכס נמצא בתא שטח "G" - אזור מגורים 4 קומות, בבינוי מדורג של סה"כ 175% בניה. הבניינים הקיימים מסומנים להריסה.
1ע	5264	18/03/2003	התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.
א2204	5201	01/07/2003	התכנית מסווגת את החלקות לאזור מגורים ד' עם מבנים קיימים המסומנים להריסה. תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול המגרש, תכנית מקסימלית לקומה 50% משטח המגרש, בניה על הגג לפי תכנית ג', שטחי שירות במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה, החלטת הוועדה בפרוט' 115 ב' החלטה מס' 2 בתאריך 06/04/94.
1ג	5705	20/08/2007	התכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג'. מגדילה את הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג לעד 40 מ"ר לדירה, תכנית הבניה על הגג בשיעור של עד 65% משטחו.
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו.

להלן פירוט עיקרי התכניות המהותיות לחוות דעת זו :

4.1 תכנית 2204 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3240 מיום 22.08.85.

שינוי לתכנית 254, מטרת התכנית בין היתר הינה לשפר את תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס נמצא בתא שטח "G" - אזור מגורים 4 קומות, בבינוי מדורג של סה"כ 175% בניה. הבניינים הקיימים מסומנים להריסה.

4.2 תכנית מפורטת מק/א2204 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5201 מיום 1.7.03.

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ד' עם מבנים קיימים המסומנים להריסה. במסגרת התכנית נקבעו הוראות בינוי ועיצוב חדשות, שינוי בקווי בניה, תוספת 2 קומות מרתף והשלמת הקומה החמישית.

יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בניה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה), יבוטלו הוראות

המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות, יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימליים

לקומה, כדלקמן :



5 קומות מעל הכניסה.

תכנית קומה מקסימלית 50%.

עד 2 קומות מרתף בשטח המגרש.

יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג".

יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים והיתרים) תשנ"ב 1992, החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115ב',

החלטה מספר 2 בתאריך 6.4.1994.

תשריט תכנית 2204 מצב חדש (באדום - איתור סכמטי של תחום התכנית המוצעת)



4.3 סיכום זכויות הבניה במצב התכנוני המאושר

הזכויות לכל חלקה הינן 175% שטח עיקרי + 65% משטח הקומה העליונה + שטחי שירות + מרתפים.

5. רישוי

מעיון בארכיון תיקי הבנין באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו אותרו, בין השאר, שני היתרי בניה עיקריים אשר על פיהם נבנו הבניינים בחלקות נושא חוות דעת זו:

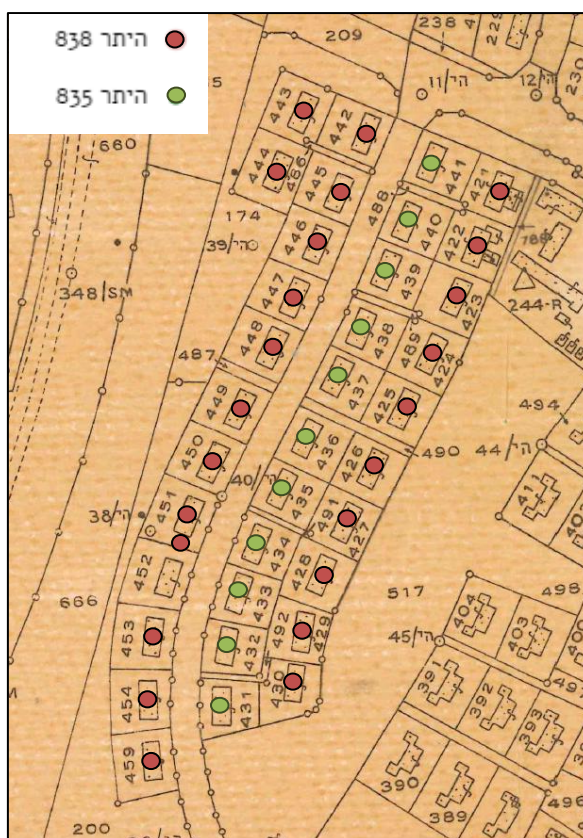


◀ היתר 838 המאפשר בניית 4 יח"ד בשטח זהה בקומה (כפול 2 קומות), סה"כ כ-235 מ"ר בכל בנין המהווים כ-29 מ"ר לדירה.

◀ היתר 835 המאפשר בניית 3 יח"ד בקומה (כפול 2 קומות) בחלוקה פנימית שונה, כאשר שטח הדירה האמצעית כפול משטח הדירה שמימינה/משמאלה. סה"כ כ-235 מ"ר בכל בנין המהווים כ-58/29 מ"ר לדירה.

יצויין כי לכל היתר הוצאו תשריטים לכל חלקה בנפרד. קיימות חלקות שלא נמצא התשריט הרלבנטי להן, ולגביהן הנחנו כי הבינוי תואם להיתר הראשי וזאת לאור ההתאמה לתשריטי הבית המשותף.

להלן מיפוי החלקות לפי שני ההיתרים על גבי מפת גוש:





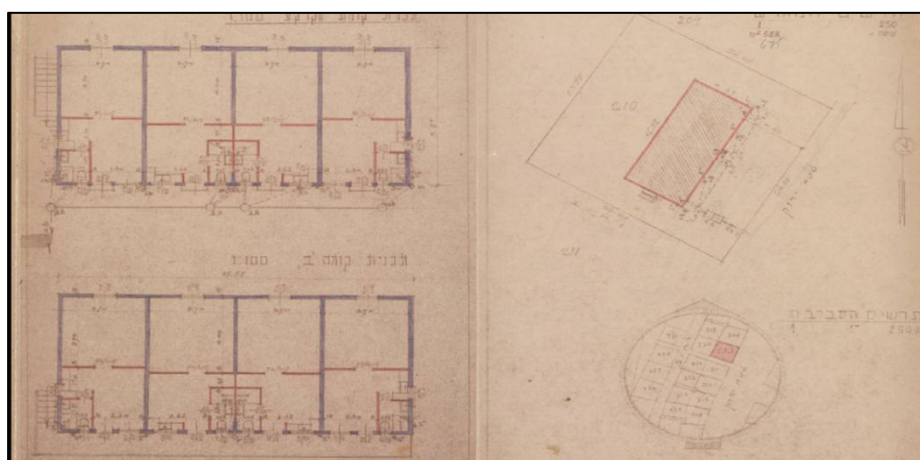
צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



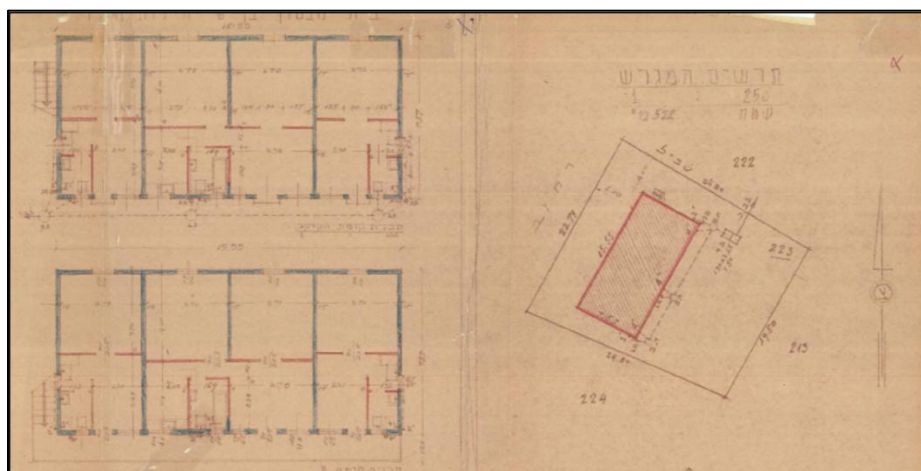
5.1. היתר בניה מספר 838 מיום 21.11.54

תשריטי היתר (ללא היתר מילולי) המאפשר הקמת מבנה דו קומתי הכולל 8 יח"ד טיפוסיות, מהן 4 בקומת הקרקע ו-4 בקומה א'. ההיתר חל על חלקות 442-454 הנמצאות בצידו המערבי של רחוב קהילת לודג', ועל חלקות 421-430 ו-449 הנמצאות בצדו המזרחי של הרחוב. להלן תשריט היתר לדוגמה:



5.2. היתר בניה מספר 835 מיום 21.11.54

תשריטי היתר (ללא היתר מילולי) המאפשר הקמת מבנה דו קומתי הכולל 6 יח"ד, מהן 3 בקומת הקרקע ו-3 בקומה א'. שטח הדירה האמצעית כפול משטח הדירה שמימינה/משמאלה. ההיתר חל על חלקות 441-431 הנמצאות בצידו המזרחי של רחוב קהילת לודג'. להלן תשריט היתר לדוגמה:





צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

הרחבות בניה

לאורך השנים הוצאו בחלק מהחלקות היתרי בניה להרחבות שונות, כאשר סך הבניה בכל חלקה הינו לכל היותר בהיקף כ-20% בלבד מהשטח המותר לבניה לפי התכניות שבתוקף.



נבדקו שתי חלקות לדוגמה, חלקות מספר 425 ו-450, בהן נראה שבוצעו ההרחבות הגדולות ביותר לפי היתרים:

חלקה	היתר	בנוי קיים לפי היתר	סה"כ מ"ר בנוי בהרחבה	סה"כ בנוי	בנוי בחלקה	סה"כ זכויות בניה במ"ר	סה"כ ניצול זכויות
425	333	28.009	42.61	70.62	266.68	1,357	19.7%
450	779 + 322	28.009	60.96	88.97	285.03	1,434	19.9%

בחלקה 451 מופיע השטח הבנוי הרשום הגדול ביותר בתחום התכנית - 280.44 מ"ר.

בתיק הבנין אותרו 3 היתרי בניה (מספר 175, 656 ו-885), אולם הם מילוליים בלבד ולכן לא



ניתן לדעת את השטח שהותר וכן לא ניתן לשייך אותם לתת חלקה מסויימת.

למרות זאת, גם אם נניח שהשטח הרשום נבנה כולו בהיתר, מדובר בניצול של כ-18% בלבד

(280.44 מ"ר מתוך 1,537 מ"ר) של הזכויות המותרות.





צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

6. תכנית מוצעת - מס' 507-0733741 - תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ולהלן עיקרי הוראותיה.



דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 31.6 דונם ממוקמת בשכונת הדר יוסף. גבולותיה - בצפון רחוב הדר יוסף, בדרום רחוב שטרית בכור, ממזרח ומערב מוקפת השכונה בשטחים ציבוריים פתוחים הכוללים חורשת אשלים ייחודית.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית וזאת ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה לטובת מגרשי מגורים המשלבים חזית מסחרית/פעילה בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הדר יוסף ובמעברים אל השכונה ממערב, מבני ציבור, מעברים לטובת הציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתייחס למיקום התכנית בפנינת שתי דרכים ראשיות ומרכזיות, רחוב שטרית בכור ורחוב בני אפרים. כמו כן התכנית קובעת דרך חדשה היוצאת מחלקו הדרומי של רחוב קהילת לודג' ומחברת בינו לבין רחוב שטרית בכור. כל זאת בכדי לצור נגישות וחיבור השכונה אל הרשת העירונית הקיימת ולציר הקו הירוק של המתע"ן, וכן כדי לייצר חיבור בפנים השכונה בין השטחים הפתוחים במזרח ובמערב התכנית.

התכנית קובעת את הריסתם של מבני המגורים הקיימים הכוללים 258 יח"ד והקמת מבני מגורים חדשים ובהם 740 יח"ד, מתוכן 15% יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנון שם דגש על מרחב ציבורי איכותי בשילוב שטחים פתוחים ובניה מרקמית, הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים והגדלת השטחים למבני ציבור. כל אלו על מנת ליצור סביבה ראויה ומענה לצרכי התושבים. תכנית הבינוי שמה דגש על בניה מרקמית לצד בניה גבוהה, על ידי תכנון מבנים בני 10 קומות לצד שלושה מבנים בני עד 19 קומות בשילוב קומות מסד, ועל קישוריות ונגישות טובה ע"י הוספת מעברים המחברים את השכונה ממזרח למערב ותכנון מחדש של חתך הדרך ברחוב קהילת לודג' והרחבתו באמצעות זיקות הנאה.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים: שבעה מבנים בבניה מרקמית ושלושה מגדלים בשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית.



התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

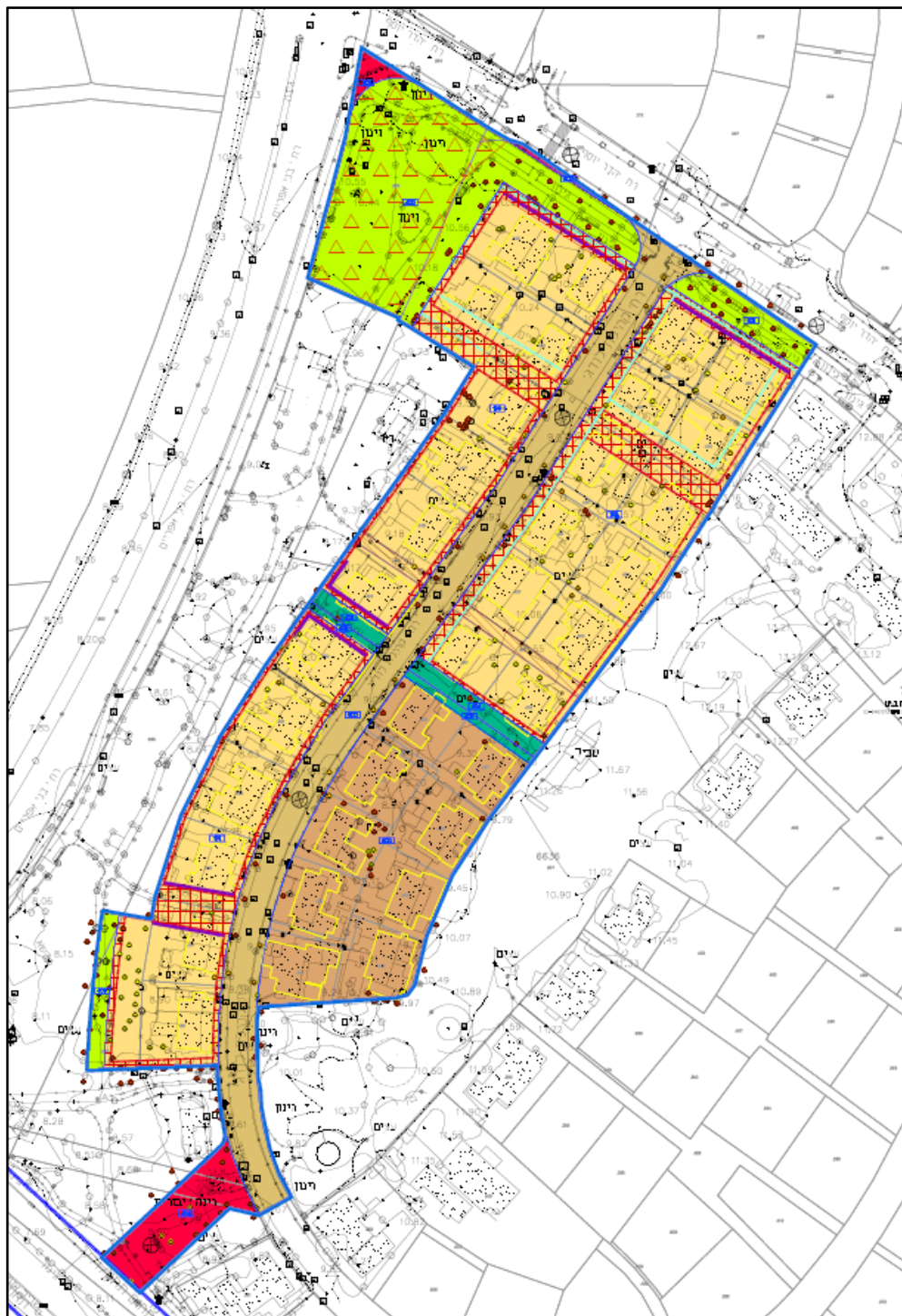
התכנית כוללת הוראות והנחיות מפורטות לבינוי וקובעת, בין השאר, כי 15% מיחידות הדיור יוקצו ליחידות דב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.





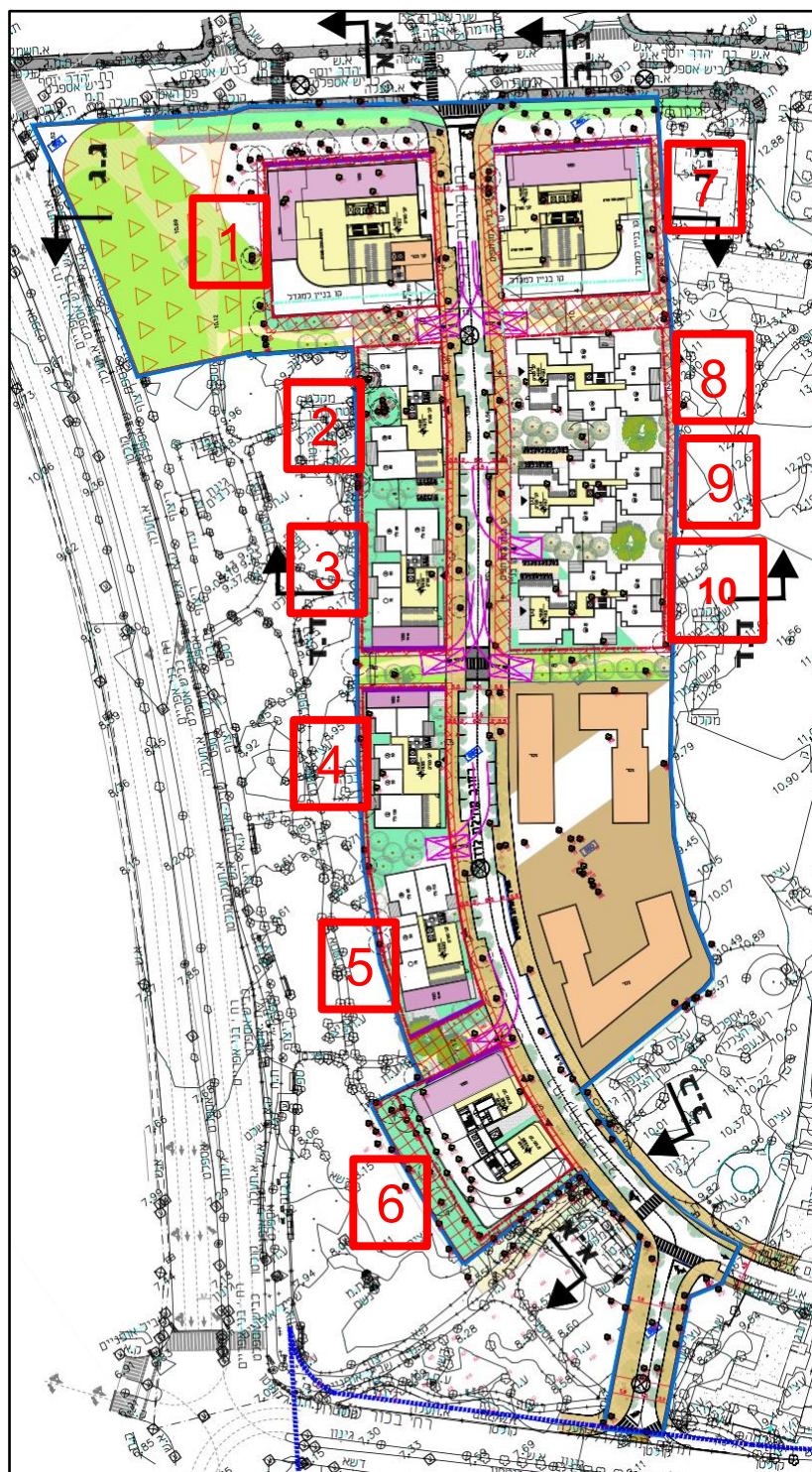
צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תשריט מצב מוצע



מתוך תשריט נספח בינוי מצב מוצע (אין מונה תדפיס: מיום 19.9.24)

הערות - מספור הבניינים נעשה על ידנו לצורך תחשיב בהמשך.



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מורפולוגיה בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	100		15224	6496	205								
מגורים	מסחר	100		520	140									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	100		2265	755									
מגורים	מגורים	100	5029	18009	7391	205	76 (3)	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(1)	
מגורים	מגורים	101		16539	7292	225								
מגורים	מסחר	101		380	(6)									
מגורים	מגורים	101	4355	16919	7292	225	73 (7)	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(1)	
מגורים	מגורים	102		22997	9842	310								
מגורים	מסחר	102		325	110									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	102	7195	23322	9952	310	73 (8)	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(1)	
		300	4946	15830	3954			10 (9)						

הוראות טבלה 5:



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי המרפסות, בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות, הינם בנוסף לשטחים העיקריים. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר בהתאם לסעיף 7.ב.4.1.2. שטח מרפסת מעבר לשטחים הללו יילקחו מהשטחים העיקריים המותרים בתא השטח.

(2) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(3) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 87.1+ מ'.

(4) מספר הקומות המותר מתייחס לגובה הבניה המגדלית וכולל קומה טכנית, גובה הבנייה המרקמית הינו עד 10 קומות בתוספת מוקנים טכנים על גג המבנה.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) מתוך סך השטחים העיקריים למסחר.

(7) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 82.8+ מ'.

(8) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 84.3+ מ'.

(9) בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ.





7. מצב משפטי

הזכויות מפורטות בטבלת ההקצאה והאיזון שלהלן והן מבוססות על נסחי רישום מקרקעין שהופקו במהלך חודש דצמבר 2024 מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים. הערות, משכנתאות וכיוצ"ב אינם מפורטים בטבלה ויירשמו בהתאם לנסחים המצ"ב **כנספח ג'**.



8. עקרונות ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון, הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות והשיקולים שלהלן:

מצב נכס

8.1. כמפורט לעיל בסעיפים 3 ו-5, לאורך השנים הוצאו בחלק מהחלקות היתרי בניה להרחבות

שוונות, כאשר סה"כ הבניה בכל חלקה הינה לכל היותר בהיקף כ-20% בלבד מהשטח המותר לבניה לפי התכניות שבתוקף.



כמו כן, בבינוי הקיים ישנה בניה לא חוקית ובכלל זה חריגה מקווי בנין ופלישה לשטחי ציבור. בהתאם לתכנית 2204 שאושרה בשנת 1985, המבנים הקיימים מיועדים להריסה והקמת מבנים חדשים ומרובי זכויות תחתם. בשנת 2003 אושרה תכנית 2204' ששיפרה את הבינוי המתוכנן.

לפיכך הבאנו בחשבון כי השימוש היעיל והטוב במצב קודם הינו הריסת המבנים הקיימים ומימוש הזכויות בהתאם לתכניות שבתוקף.



במקרה זה, הוראות תקן 15 הינן שאין להביא בחשבון שווי בגין מחוברים (ראה סעיף 8.1 והערת שוליים 1 בתקן 15).

8.2. זכויות הבניה במצב קודם חושבו בהתאם לשטח המגרש לחישוב זכויות, כמופיע בדפי המידע באתר הוועדה המקומית.

בחלק מהחלקות שטח המגרש לחישוב זכויות גדול משטח החלקה הרשום.

מצב זה נוצר בעקבות הוראות תכנית 2204 משנת 1985, שביטלה שבילים להולכי רגל וצירפה

את שטחם לחלקות הסמוכות (ראה סעיפים 9 ח' ו-10 ה' בתכנית 2204).

השבילים הוגדרו בתכנית שקדמה לתכנית 2204 - תכנית 254 (משנת 1953), מתוך שטחי קרקע





צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

שיועודו למגורים, וכאמור לעיל הוחזרו לייעוד מגורים בתכנית 2204.

אותם שבילים להולכי רגל לשעבר רשומים כחלקות נפרדות בבעלות עיריית ת"א.

לפיכך, בתחשיב הזכויות במצב נכנס, רשמנו את חלקות המגורים המקוריות + החלק מחלקת

השביל שצורף לשטח המגרש (עפ"י דפי המידע)¹.



הערה - בשלב זה הטבלה ערוכה לפי הרישום הנוכחי בנסחי הרישום ואולם, בהתאם לחוות

דעת משפטית מטעם היזם, המצ"ב **כנספת ד'**, יש להעביר את הבעלות בחלקות השביל

הרשומה כיום ע"ש עיריית ת"א, על שם הבעלים הפרטיים של חלקות המגורים הצמודות להן

(לפי החלוקה שנקבעה בדפי המידע).

8.3 השווי היחסי של כל חלקה במצב נכנס חושב בהתאם לשווי עפ"י זכויות הבניה המוקנות לה

לפי תכניות שבתוקף, לעומת סה"כ שווי החלקות בכלל התכנית.



מכיוון שהשווי הנכנס מתבסס על קרקע ריקה, השווי המיוחס לכל בעלים בתוך כל חלקה חושב

לפי חלקו היחסי בנסח הרישום.

8.4 זכויות הבניה שהובאו בחשבון הינן: 175% + קומת גג ששטחה 65% משטח קומה עליונה² +

ממ"דים + שטח חצר עודפת (מעל לשטח המגרש הקטן ביותר)³.

8.5 הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

סעיף	מקדם	חלקות
קרבה לכביש משני	0.98	443, 442, 441, 421
קרבה לשב"צ	0.98	444, 443
קרבה למסחר	0.97	422, 421
קרבה לשצ"פ פנימי	1.05	430 - 423

מצב יוצא

8.6 שטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד התכנית מיום 30.7.25.

8.7 חלוקת 111 דירות הדב"י נעשתה לפי סיכום אדריכל התכנית עם העירייה:

מגרש 100 - 43 דירות (23 מגדל + 20 מרקמי)

מגרש 101 - 63 דירות (43 מגדל + 20 מרקמי)



¹ כתוצאה מכך חלקות השביל נרשמו מספר פעמים בגוף הטבלה, בכל פעם לפי השטח שצורף לשטחי המגרשים בהתאם לדפי המידע.

² לפי מקדם שווי אקויוולנטי 1.3.

³ לפי מקדם שווי אקויוולנטי 0.3. מרתפים ומרפסות מגולמים בשווי.



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

מגרש 102 - 5 דירות (מגדל).

שווי זכויות בניה לדירות דב"י הובא בחשבון לפי מקדם 60% משווי דירות רגילות, וזאת לפי הנחיית העירייה.

יצוין כי אנו חולקים מקצועית על הנחיה זו.

8.8. עלות בניית שטחי הציבור במגרש 100 הופחתה משווי⁴ לפי מקדם 50%, בשל זיכוי עתידי במסגרת היטל השבחה, וזאת לפי הנחיית העירייה.

יצוין כי אנו חולקים מקצועית על הנחיה זו.

8.9. הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

סעיף	מקדם	מספר בנין
קרבה לכביש משני	0.98	1, 7
עירוב שימושים מוגבר (מסחר + ציבורי)	0.90	1
עירוב שימושים - מסחר	0.95	3, 4, 5, 6, 7
קרבה למסחר	0.99	7
קרבה לשצי"פ פנימי	1.05	8, 9, 10
קרבה לשב"צ	0.98	10

כללי

8.10. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה (שמירת יחסיות בין מצב נכנס ליוצא והקצאה קרוב ככל האפשר).

8.11. מיקום הנכס הסביבה ומאפייני החלקות/מגרשים במצב נכנס/יוצא.

8.12. הטבלה נערכה ללא תשלומי איזון.

8.13. הקרקע הוערכה על בסיס הנחה שאין זיהום קרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

⁴ 10,000 ₪ עלות בניה * 3,020 מ"ר ברוטו + 140,000 ₪ לחניה * 23 חניות * 0.5 (הפחתת 50% מהעלות לפי הנחיות העירייה).



9. ערכי שווי בתחום התכנית

בקביעת השווי הובאו בחשבון, בין השאר, הנתונים הבאים:

9.1. ערכי שווי למגורים - עסקות מכר בפרוייקטים בבניה חדשה - נתוני רשות המיסים

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006625-0870-012-00	26/05/2024	4,287,000 ₪	2024	94	45,606 ₪
006625-0922-002-00	30/05/2024	6,880,000 ₪	2023	134	51,343 ₪
006625-0922-005-00	17/04/2024	5,204,234 ₪	2023	127	40,978 ₪
006625-0922-013-00	17/04/2024	5,252,405 ₪	2023	127	41,358 ₪
006625-0922-021-00	17/04/2024	5,301,501 ₪	2023	127	41,744 ₪
006625-0922-029-00	17/04/2024	5,349,671 ₪	2023	127	42,123 ₪
006625-0922-053-00	17/04/2024	5,493,421 ₪	2023	127	43,255 ₪
006625-0923-012-00	02/04/2024	3,244,000 ₪	2025	73	44,438 ₪
006625-0930-077-00	01/04/2024	5,200,000 ₪	2028	113	46,018 ₪
006625-1357-025-00	28/03/2024	6,545,000 ₪	2023	130	50,346 ₪
006625-1357-033-00	27/03/2024	6,552,000 ₪	2026	130	50,400 ₪
006625-1357-034-00	05/06/2024	6,520,000 ₪	2023	131	49,771 ₪
006625-1357-061-00	19/04/2024	6,934,000 ₪	2023	130	53,338 ₪
006636-0247-005-00	16/05/2024	3,150,000 ₪	2028	74	42,568 ₪
006636-0247-006-00	14/04/2024	3,150,000 ₪	2028	74	42,568 ₪
006636-0247-009-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-010-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-013-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-014-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-017-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-018-00	14/03/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-022-00	16/04/2024	3,200,000 ₪	2028	74	43,243 ₪
006636-0247-025-00	18/04/2024	3,300,000 ₪	2028	74	44,595 ₪
006636-0247-026-00	14/04/2024	3,300,000 ₪	2028	74	44,595 ₪
006636-0247-026-00	21/05/2024	3,280,000 ₪	2028	74	44,324 ₪
006636-0247-030-00	26/03/2024	3,150,000 ₪	2028	74	42,568 ₪
006636-0247-033-00	26/03/2024	3,150,000 ₪	2028	74	42,568 ₪
006636-0247-034-00	26/03/2024	3,150,000 ₪	2028	74	42,568 ₪
006636-0247-048-00	07/04/2024	4,122,000 ₪	2028	100	41,220 ₪
006636-0348-005-00	16/04/2024	4,156,523 ₪	2027	94	44,218 ₪
006636-0348-016-00	14/04/2024	4,206,523 ₪	2027	94	44,750 ₪
006636-0474-002-00	03/07/2024	2,550,000 ₪	2024	52	49,038 ₪
006636-0513-013-00	07/05/2024	3,500,000 ₪	2026	76	46,053 ₪
006636-0513-014-00	14/05/2024	3,750,000 ₪	2026	76	49,342 ₪
006636-0704-003-00	03/06/2024	4,840,000 ₪	2024	108	44,815 ₪
006636-0704-005-00	12/05/2024	5,000,000 ₪	2024	108	46,296 ₪
006636-0707-010-00	19/03/2024	4,900,000 ₪	2028	108	45,370 ₪
006636-0761-022-00	24/03/2024	4,006,203 ₪	2023	100	40,062 ₪
006638-0068-008-00	05/06/2024	4,150,000 ₪	2025	83	50,000 ₪
006638-0068-011-00	09/05/2024	4,890,000 ₪	2024	110	44,455 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע					44,885 ₪
ממוצע במעוגל					45,000 ₪



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

מהנתונים שלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים המשקף שווי ממוצע בסביבת החלקות שבנדון, ולאחר הפחתה למיקום (כ-0.95), הינו כ-43,000 ₪ / למ"ר "פלדלת". בחילוץ שווי הקרקע⁵ מתקבל שווי בסיסי של **כ-18,000 ₪ / למ"ר מבונה "פלדלת"** לדירה בשטח ממוצע. לדירות בשטח אחר הובאו בחשבון מקדמי התאמה.



9.2. ערכי שווי למסחר

עסקאות מכר למסחר

בהתאם לנתונים מאתר רשות המיסים בצפון העיר תל אביב, עולים הנתונים הבאים⁶:

מס"ד	כתובת	גוש חלקה	תאריך	מחיר (משקף 100%)	קומה	שטח מתואם *	שווי מ"ר
1	הדר יוסף	6636/789/2	16/06/2013	1,070,000 ₪	קרקע	29.3	36,569 ₪
2	הדר יוסף	6636/789/14	29/08/2013	1,100,000 ₪	קרקע	28.9	38,023 ₪
3	הדר יוסף	6636/789/7	04/04/2021	1,000,000 ₪	קרקע	28.9	34,566 ₪
4	שולם אש	6636/748/12	28/06/2023	1,250,000 ₪	קרקע	33.0	37,879 ₪

* תוספת 10% לשטח הרשום בגין קירות.



לאור הנתונים שלעיל הבאנו בחשבון שווי של כ-36,000 ₪ למ"ר. בהתחשב בהפחתה לגודל (כ-10%) והפחתה להיעדר חניה (כ-5%) ובחילוץ שווי הקרקע⁷ מתקבל שווי מ"ר מבונה של **כ-19,000 ₪**.

מקדמי שווי בשומות מכריות

להלן מקדמי התאמה המתקבלים משומות מכריות שנערכו בצפון העיר⁸:

- 1.10 - בית מילמן רחוב טאגור
- 1.11 - מתחם גולף כיתן רחוב פנחס רוזן
- 1.25 - פרויקט אביב רחוב אבא אחימאיר



מתקבל ממוצע של כ-1.15 ובהתאמה לשווי של כ-18,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים מתקבל שווי של **כ-21,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר**.

סיכום שווי למסחר

בהתאם לנתונים שלעיל הבאנו בחשבון שווי של **כ-20,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר**.



⁵ 17% מע"מ, 20% רווח יזמי, 13,000 ₪ עלות בניה.

⁶ קיים דיווח על עסקה נוספת בגו"ח 6636/789/2 בתאריך 14.4.24 ואולם, מנסח היסטורי שהוצאנו נראה כי מדובר על הליך הקניית בעלות מרמ"י (שייתכן ונמצא בהליך השגה) ולא על עסקה ממשית. בנוסף לא הובאה בחשבון עסקה חריגה באותה חלקת משנה משנת 2014.

⁷ 20% רווח יזמי, 7,000 ₪ עלות בניה.

⁸ משנים עברו אולם להערכתנו היחסים לא השתנו מהותית.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

10. רשימת נספחים

- נספח א' - תחשיב שווי המגרשים הסחירים במצב יוצא.
- נספח ב' - שווי מצב נכנס + טבלת הקצאה.
- נספח ג' - נסחי רישום (נספח שעבודים).
- נספח ד' - חוות דעת משפטית.



ולראיה באנו על החתום,



מאיר נדלר
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל
שמאי מקרקעין

עין

