



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

עדי צביקל  
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל  
שמאי מקרקעין

מאיר נדלר  
כלכלן ושמאי מקרקעין

אבי סוטלימן  
כלכלן ושמאי מקרקעין

רז שלר  
כלכלנית ושמאית מקרקעין

משה אשכנזי  
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

נתנאל רוזמריין  
כלכלן ושמאי מקרקעין

17.12.2024  
G141634-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                                                       | פרוטוקול         | החלטה                           |
| 30/10/2024                                                  | 24-0019          | החלטה 5                         |
| 13/11/2024                                                  | 24-0021          | החלטה 7                         |
| 09/07/2025                                                  | 25-0015          | החלטה 14                        |
| 23/07/2025                                                  | 25-0016          | החלטה 1                         |
| מנהל האגף                                                   | מהנדס העיר       | ליאור שמירא, עו"ד               |
| אורלי אראל                                                  | אהוד כרמלי, אדרי | יו"ר הוועדה/מיושרת מסכות מקומית |
| תאריך                                                       | תאריך            | תאריך                           |

03-12-2025

אלי לוי  
מנהל אגף מבט העירייה



הנדון: שומת מקרקעין מבוססת הנחה  
בדיקה כלכלית לתכנית בהכנה

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





**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ



**הנדון:** שומה מקרקעין מבוססת הנחה  
בדיקה כלכלית לתכנית בהכנה  
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

התכנית חלה במתחם ששטחו בהתאם למסמכי התכנית כ-31.683 דונם ומטרתה התחדשות עירונית של שכונת מגורים ותיקה הכוללת סה"כ 258 דירות קיימות, בבינוי של 35 מבנים הכוללים 6/8 יח"ד, כאשר במקומם יוקמו 740 יח"ד חדשות, שטח מסחרי ושטחי ציבור.



התכנית מגדירה את תאי השטח 100 עד 103 ו-300 הכוללים זכויות בניה למגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור, בבינוי הכולל 10 מגדלים בגובה מירבי של 19 קומות ובניה מרקמית לצד מבני ציבור. בנוסף מגדירה התכנית מגרשים נוספים ביעוד שצ"פ ודרך.



- מזמין העבודה ויוזם התכנית - מר אהוד בלום חברת מטרופוליס בע"מ.
- מטרת השומה - שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לפי תקן 21.1 של תכנית מוצעת לפינוי בינוי.
- מסמכי התכנית בבסיס חוות הדעת - תקנון מונה תדפיס 34 מיום 30.9.24.
- תשריט מונה תדפיס 28 מיום 30.9.24.
- המועד הקובע - מועד עריכת חוות הדעת.
- סיור בנכס (ללא סיור פנימי בדירות) - נערכו מספר סיורים, האחרון שבהם ע"י מאיר נדלר הח"מ, ביום 16.12.24.





**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

## 2. 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.



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



**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

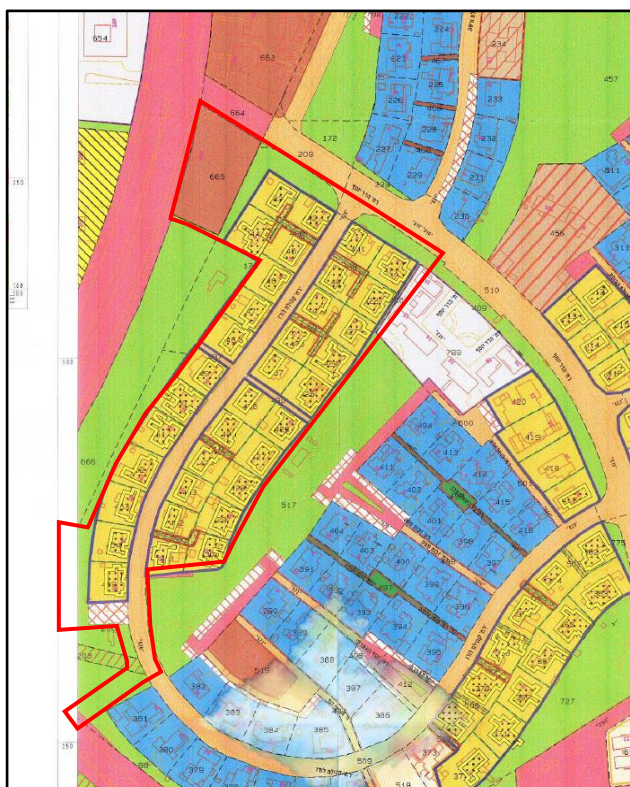
### 3. מצב תכנוני מאושר

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' 115ב' 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

קטע מתשריט תכנית א2204 מצב חדש (באדום - איתור סכמטי של תחום התכנית המוצעת)



#### 4. 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:

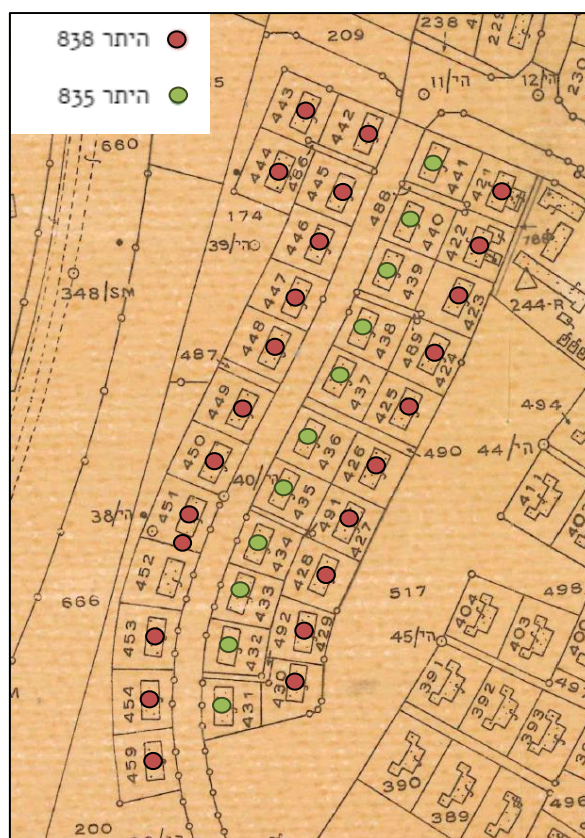


◀ היתר 838 המאפשר בניית 4 יח"ד בשטח זהה בקומה (כפול 2 קומות), סה"כ כ-235 מ"ר בכל בנין המהווים כ-29 מ"ר לדירה.

◀ היתר 835 המאפשר בניית 3 יח"ד בקומה (כפול 2 קומות) בחלוקה פנימית שונה, כאשר שטח הדירה האמצעית כפול משטח הדירה שמימנה/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:





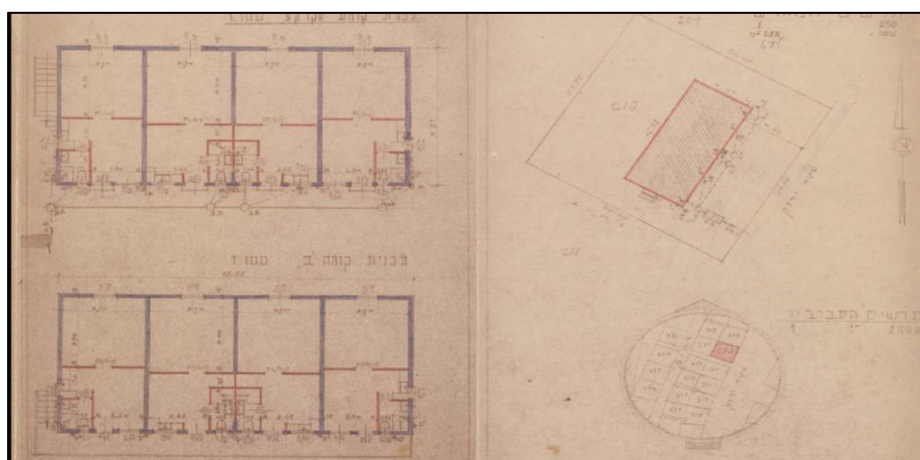
## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



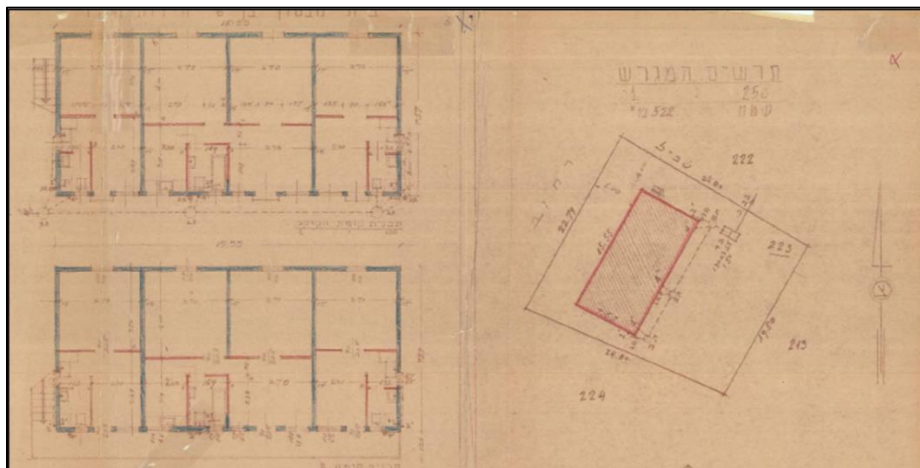
### 4.1. היתר בניה מספר 838 מיום 21.11.54

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:



### 4.2. 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

### סיכום נתוני השטחים

| חלקה | יח"ד | בנוי בהיתר<br>בסיס | תוספות<br>בניה בהיתר | סה"כ בנוי<br>בהיתר | מרפסות<br>בהיתר | מס' היתר<br>בסיס | מס' היתרים לתוספות<br>בניה | מס' היתרים<br>למרפסות |
|------|------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------------------|-----------------------|
| 421  | 8    | 224.072            | 18.4                 | 242.472            |                 | 838              | 86                         |                       |
| 422  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            | 17.5            | 838              |                            | 922, 482              |
| 423  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 424  | 8    | 224.072            | 20.2                 | 244.272            | 9.6             | 838              | 372                        | 51-1                  |
| 425  | 8    | 224.072            | 42.61                | 266.682            |                 | 838              | 333                        |                       |
| 426  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 427  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            | 44.64           | 838              |                            | 23, 24                |
| 428  | 8    | 224.072            | 12.33                | 236.402            |                 | 838              | 11-054                     |                       |
| 429  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 430  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 431  | 6    | 224.072            | 46.34                | 270.412            | 33.79           | 835              | 1-180, 2-920021, 45        | 1025, 852, 269        |
| 432  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 835              |                            |                       |
| 433  | 6    | 224.072            | 31                   | 255.072            | 14              | 835              | 1011, 462                  | 576                   |
| 434  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 835              |                            |                       |
| 435  | 6    | 224.072            | 28.4                 | 252.472            | 8.56            | 835              | 714                        | 1-41                  |
| 436  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            | 19.5            | 835              |                            | 261                   |
| 437  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 835              |                            |                       |
| 438  | 6    | 224.072            | 19.65                | 243.722            | 20              | 835              | 1060                       | 414                   |
| 439  | 6    | 224.072            | 15.22                | 239.292            | 10.89           | 835              | 1-279                      | 1-40                  |
| 440  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 835              |                            |                       |
| 441  | 6    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 835              |                            |                       |
| 442  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 443  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 444  | 8    | 224.072            | 18.62                | 242.692            | 7.92            | 838              | ללא מספר                   | 687                   |
| 445  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 446  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            | 7               | 838              |                            | 1/130, 2015-0096      |
| 447  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 448  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 449  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            | 11.77           | 838              |                            | 775                   |
| 450  | 8    | 224.072            | 60.96                | 285.032            | 19.33           | 838              | 876, 779, 184              | 876, 779              |
| 451  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 452  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 453  | 8    | 224.072            | 15.2                 | 239.272            | 3.42            | 838              | 123                        | 123                   |
| 454  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| 459  | 8    | 224.072            |                      | 224.072            |                 | 838              |                            |                       |
| סה"כ | 258  | 7,842.52           | 329                  | 8,171              | 228             |                  |                            |                       |





**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

## 5. התכנית המוצעת - מס' 507-0733741 - תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'

להלן דברי ההסבר לתכנית ובהמשך עיקרי הוראותיה:

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 ובמערב אל השכונה ממערב, מבני ציבור, מעברים לטובת הציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתייחס למיקום התכנית בפינת 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.

תכנון  
מונה הד

התכנית קובעת את הריסתם של מבני המגורים הקיימים הכוללים 258 יח"ד והקמת מבני מגורים חדשים ובהם 740 יח"ד, מתוכם 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 בבניה מרקמית ומגדלית 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 בויקת 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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. התחדשות מרחב התכנון במתכונת של הריסה ובניה מחדש בהתאם למדיניות הועדה המקומית לאזור.
3. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית למגרשים ביעוד "מגורים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שצ"פ", "שביל", "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת".
4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה המותרים לכל אחד מהשימושים בתחום התכנית.
6. קביעת מספר ותמהיל יח"ד בתכנית.
7. קביעת 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית כדיור בהישג יד.
8. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הגובה המקסימלי המותר לבניה.
10. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ונוף.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
12. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
13. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, תכנון בר קיימא וניהול נגר עילי.
15. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
16. קביעת תקני חניה.



תכנון  
מונה הד



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



| 4. יעודי קרקע ושימושים |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1                    | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.1                  | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                        | <p>1. מעל הקרקע:</p> <p>א. מגורים, כולל 15% יחידות דב"י.</p> <p>ב. בקומות הקרקע:</p> <p>- לובאים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>- בתאי השטח בהם מסומנת חזית פעילה/מסחרית יותר שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי ומשרדים מקבלי קהל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(א)(7).</p> <p>- שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינות נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>ג. בקומות הקרקע והמסד של הבניה המגדלית בתא שטח 100 : שטחי ציבור בנויים לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ושירותים ציבוריים, משרדי עירייה, מגורים לבעלי מוגבלויות ושירותי מינהל וחירום עירוניים.</p> <p>יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.</p> <p>ומשרדי עירייה.</p> <p>2. בתת הקרקע:</p> <p>בהתאם לשימושים המותרים בקומות הקרקע למעט יחיד וכן חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר.</p>                                                                       |
| 4.1.2                  | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א                      | <p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 100 :</p> <p>א. בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.</p> <p>ב. בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.</p> <p>2. בתא שטח 101 :</p> <p>א. בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות.</p> <p>ב. בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.</p> <p>3. בתא שטח 102 :</p> <p>א. בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.</p> <p>ב. בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.</p> <p>4. הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית.</p> <p>5. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומת קרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו.</p> <p>ב. גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> |



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.</p> <p>ד. גובה קומה של השטחים הציבוריים הבנויים יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ד סעיף קטן 5.</p> <p>ה. גובהן הסופי של הקומות יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ו. גובה קומות גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>ז. תותר הקמתן של עד שתי קומות מיוחדות במגדלים בלבד שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומות הקרקע והקומות הטכניות) אך לא עולה על גובה של 4 מטרים. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ח. גובה קומות המרתף ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתחשב בין השאר באפשרות ההמרה מנהלתית לעיתידית לשטחים עיקריים.</p> <p>6. תכסיות:</p> <p>א. תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).</p> <p>ב. תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים בתכסית מירבית של 80% משטח המגרש. תתאפשר הגדלת תכסית אך ורק לטובת הקמת מתקן קצה פניאומטי מר</p> <p>7. חזית מסחרית:</p> <p>א. בכל המגרשים שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למסחר, ייבנו בקומת הקרקע בכל סוגי המבנים לרבות מגדלים, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או לשצי"פ וזאת ללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.</p> <p>ג. בחזית הפונה אל רחוב הדר יוסף בתאי השטח 100,102 קומת הקרקע המסחרית תיסוג שני מטרים על מנת לייצר מרחב מסחרי פעיל לכיוון הרחוב.</p> <p>ד. לשטחי המסחר יתוכנן פיר אוורור עד גג המבנה העליון. תחויב הפרדה בין פירי מנדוף למסחר לפירי אוורור למגורים ולשטחי הציבור המבוגרים.</p> <p>ה. תותר הצבת כיסאות ושולחנות בשטח הסמוך לחזית המסחרית, לרבות בזיקות הנאה בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>8. תמהיל יחיד:</p> <p>א. 20% מיחיד בשטח דירתי כולל 35-55 מ"ר ובממוצע של 45 מ"ר.</p> <p>ב. 20% מיחיד בשטח דירתי כולל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.</p> <p>ג. 35% מיחיד בשטח דירתי כולל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.</p> <p>ד. 15% מיחיד בשטח דירתי כולל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.</p> <p>ה. 10% מיחיד בשטח דירתי כולל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.</p> <p>ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית.</p> <p>ז. שטח יחיד ממוצעת הינו כ- 86 מ"ר שטח דירתי כולל.</p> <p>9. דיוריות:</p> <p>תותר הקמת דיוריות עבור 25% מסך יחידות הדיור הגדולות, ששטחן הכולל 110 מ"ר לפחות. שטח יחידת הדיור הראשית (לאחר בנית הדיורית) לא יקטן מ-80 מ"ר. לדיורית לא יתווסף מקום</p> |     |



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.1 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| חניה לרכב פרטי. מימוש הדירות יתאפשר בעת הקמת המבנה בלבד. לא יתאפשר פיצול הדירה לדירות לאחר הקמתו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| <p><b>בינוי</b></p> <p>10. דיוור בהישג יד:</p> <p>א. 15% מיחידות הדיוור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנים.</p> <p>ב. תמהיל גודל יחידות הדיוור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיוור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיוור מעל 100 מ"ר שטח כולל.</p> <p>ג. התמהיל, המיקום וגודל יחידות הדב"י הסופיים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>ד. יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.</p> <p>ה. בכל אחד מתאי השטח 100, 101 לפחות 20 יחידות דב"י יוקמו בבניה המרקמית.</p> <p>ו. בתא שטח 102 יוקמו לפחות 5 יחידות דב"י.</p> <p>ז. יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.</p> <p>ח. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>ט. שימור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>י. הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה יחולו על שימוש זה.</p> <p>11. מרפסות:</p> <p>א. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח זה ביעוד מרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. שטח המרפסות יכלל בהיקף התכנית העל קרקעית המותרת.</p> <p>ג. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. מרפסות בקומות הקרקע יבנו בתחום נפח הבינוי.</p> <p>ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל 1969, האוסרת על סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>12. לא תותר הצמדת חצרות לדירות בקומות הקרקע בכל תחום התכנית.</p> <p>13. תובטח כניסה נפרדת לשימושים השונים, גישות וככל הניתן מערכות נפרדות, לרבות חדר אצירת אשפה וכלי מחזור נפרדים.</p> <p>14. מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויוצנעו במעטפת הבניין כחלק אינטגרלי מחזית המבנה בלבד.</p> <p>15. פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו בתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל.</p> <p>16. פתרונות אשפה, פריקה וטעינה:</p> <p>א. פתרונות האשפה והפריקה והטעינה בתכנית יהיו בתת-הקרקע.</p> <p>ב. לכל תא שטח יתוכנן פתרון אשפה אחד מרכזי לכלל השימושים. למבנים המרקמיים יתוכנן</p> | ב   |



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>בנוסף, פתרון משני בתת-הקרקע.</p> <p>ג. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים וחדרי גישה נפרדים, תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת מתקן קצה פניאומטי מרכזי לאצירת אשפה לכלל המתחם לרבות מעבר תשתיות לתפעול ושינוע הפסולת בין כלל המגרשים בתכנית, כולל תחת דרכים וש"פ.</p> <p>ה. פתרון האשפה הסופי יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה.</p> <p>2. לא יאושר שימוש במחצלות קנים, אריגי בד, יריעות פלסטיק, ברזנט וכו'.</p> <p>3. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גרטרור לתחום זיקת הנאה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ג   |
| <p><b>שטחים מבונים לצרכי ציבור</b></p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח וימוקמו במיקום גיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. תובטח גישה ומעבר ציבורי לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקת מעבר כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. היקף זה יאפשר כניסה נוחה ואפשרות לפעילות התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר ויקבל ייצוג ראוי ומשמעותי באורך החזית הפונה למרחב הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>4. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו- רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.</p> <p>6. ככל שיוצמדו חצרות לשטחי הציבור הבנויים אזי יהיו אלה חצרות רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.</p> <p>7. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שיתאפשרו מסי החלפות אויר מינימליות על מנת לאפשר שימושי חינוך (50 החלפות אויר ומעלה).</p> <p>8. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש.</p> <p>9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים.</p> <p>10. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי</p> | ד   |



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ



| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.1   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.</p> <p>11. שטחי החוף המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכלכלית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.</p> <p>12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, למעט חדרי טרנספורמציה במגרשי המגורים שישמשו גם את צרכני השטחים הציבוריים, כפי שיושר בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>13. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>14. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירותי השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחייה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.</p> <p>15. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.</p> <p>16. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.</p> <p>17. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.</p> <p>18. ככל שטחי הציבור בתא שטח 100 ימוקמו בקומות המסד, שטחי מרפסות גג בקומות אלו יוצמדו לשטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>19. סטייה מהוראות סעיפים אלו, ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ותהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> |       |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.2   |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.2.1 |
| <p>1. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות, חברה ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים ועירוניים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מתקנים לוגיסטיים עירוניים.</p> <p>2. מסחר לשירות השימוש במבנה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.2.2 |
| <p>א. בינוי</p> <p>1. לפי תכנית תא/מק/צ 507-0271700 על שינויה ולמעט שינויים מצי על פי תכנית זו:</p> <p>א. תכסית בינוי: 80%</p> <p>ב. לא תותר בניית חדרי טרפו בשטחי הבנייה הציבורית.</p> <p>ג. אשפה: מבנה הציבור יקבל פתרון אשפה עצמאי.</p> <p>ד. במגרש 300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הדופן הפונה לרח' קהילת לודג' תפותח בהתאמה והמשכיות למגרשים הסמוכים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

### טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

#### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מפרט-מספר<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות                       |                      |                    |      | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח                  | שימוש                     | יעוד                      |                           |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|------|------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                      |                  | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>שרות | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל מגרש<br>מוחלט |      |                                                |           |                    |                |                    |                          |                           |                           |                           |
|                                      |                  |                                  |                      |                    | קדמי |                                                |           | אחורי              | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני         | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת   | שרות                      | עיקרי                     |
| (1)                                  |                  |                                  |                      |                    |      |                                                | 205       |                    | 6496           | 15224              | 100                      | מגורים                    | מגורים                    |                           |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                |           |                    | 140            | 520                | 100                      | מסחר                      | מגורים                    |                           |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                |           |                    | 755            | 2265               | 100                      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים                    |                           |
| (1)                                  | (5)              | (5)                              | (5)                  | (5)                | 5    | 19 (4)                                         | 205       | (2) 11880          | 7391           | 18009              | 4841                     | 100                       | מגורים                    | מגורים                    |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                | 225       |                    | 7292           | 16539              |                          | 101                       | מגורים                    | מגורים                    |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                |           |                    | (6)            | 380                |                          | 101                       | מסחר                      | מגורים                    |
| (1)                                  | (5)              | (5)                              | (5)                  | (5)                | 5    | 19 (4)                                         | 225       | (2) 11280          | 7292           | 16919              | 4601                     | 101                       | מגורים                    | מגורים                    |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                | 310       |                    | 9842           | 22997              |                          | 102                       | מגורים                    | מגורים                    |
|                                      |                  |                                  |                      |                    |      |                                                |           |                    | 110            | 325                |                          | 102                       | מסחר                      | מגורים                    |
| (1)                                  | (5)              | (5)                              | (5)                  | (5)                | 5    | 19 (4)                                         | 310       | (2) 15300          | 9952           | 23322              | 7135                     | 102                       | מגורים                    | מגורים                    |
|                                      |                  |                                  |                      |                    | (10) | 10                                             |           |                    | (9) 3954       | 15830              | 4946                     | 300                       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

#### הוראות טבלה 5:

- תותר המרת שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים בכל אחד מתאי השטח הסחירים, ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים ייותר ללא שינוי וסך שטחי השרות בכל אחד מתאי השטח לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי.
- תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין בכפוף להליך פרסום ובסמוך לעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן, במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח או במועד מאוחר יותר לאחר הוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זאת, ובמידה ותקן החניה לרכב פרטי יפחת או תבוקש המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים כאמור בתחילת סעיף זה, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק, הסבת שטחי שירות עבור חניית רכב פרטי בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף והפיקת שטחי חניה לשטח עיקרי עבור שימושים מתחת לקומת הכניסה הקובעת.
- שטחי השרות למגורים כוללים בתוכם 12 מ"ר ליח"ד עבור שטח מיגון דירתי. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מיגון דירתי (ממ"ד), תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. שטח ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א בעת אישור התכנית.
- בתכנית הבינוי והפיתוח יותר ניד של עד 20% מהיקף זכויות הבניה למסחר בין תאי השטח הסחירים בתכנית ובתנאי ששך שטח המסחר הכולל לא יקטן.
- 15% (111 יח"ד) מכלל יחידות הדיוור בתכנית יוגדרו כדיוור בהישג יד. בתא שטח 100 יוגדרו 43 יחידות דב"י, בתא שטח 101 יוגדרו 63 יחידות דב"י ובתא שטח 102 יוגדרו 5 יחידות דב"י.
- ככל שיוחלט על פתרון אשפה פניאומטי, תותר תוספת זכויות בתת קרקע בלבד של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקן קצה ומערכות אצירת אשפה פניאומטית בכל תאי השטח הסחירים בתכנית.
- לתאי השטח ביעוד "ש"צ"פ" ו"מבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להוסיף עוד 2,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוד מלא אך ללא קירות.
- מס' הדיווריות המקסימלי המותר בתחום התכנית הוא: 46.
- הוראות עבור שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100:
- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם בע 1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופניו אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף כולל של 15% (453 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקע) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי וילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.
- לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 1,000 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוד מלא אך ללא קירות.
- מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי המרפסות, בחיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות, הינם בנוסף לשטחים העיקריים. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר בהתאם לסעיף 7.4.1.2.
- (2) שטחי השירות בתת הקרקע – עבור 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 הבניה המרקמית הינו עד 10 קומות בתוספת מתקנים טכנים על גג המבנה ובהתאם להגדרת "בניין גבוה" בתקנות התכנון והבניה.
- (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) תותר המרת שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים על קרקעיים. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.
- (10) בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ.



תכנ

| 6. הוראות נוספות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | הוראות תכנוניות |
| 6.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | חניה            |
| <p>1. עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:0.8 ליחיד או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. עבור שימושי המסחר ושטח למוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר בניה.</p> <p>3. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים.</p> <p>4. תקן החניה לאופנועים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>5. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים, מיקומן הסופי של חניות האופניים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6. הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח.</p> <p>7. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.</p> <p>8. מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> |                 |

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

להלן מתוך תשריט מצב מוצע





## 6. מצב משפטי

### 6.1 העתקי רישום מפנקס בתים משותפים

בהתאם לנסחי רישום שהופקו מאתר משרד המשפטים במהלך חודש דצמבר 2024, החלקות שבנדון בבעלות בעלים רבים הכוללים את מדינת ישראל ופרטיים ובנוסף משכנתאות והערות שונות.

### 6.2 הסכם פינוי בינוי לדוגמה

להלן עיקרי ההסכם (אינו חתום) שהועבר לעיונו ע"י מזמין העבודה:

התמורה לדיירים - דירות ששטחן על פי נסח רישום המקרקעין הינו משטח 26 מ"ר עד

לשטח של 35 מ"ר, שטח הדירה החדשה שיהיו זכאים לקבל הינו 90

מ"ר שטח פלדלת, בתוספת מרפסת 12 מ"ר, חניה מקורה ומחסן.

דירות ששטחן על פי נסח רישום המקרקעין הינו משטח 35.1 מ"ר עד

לשטח של 45 מ"ר, שטח הדירה החדשה שיהיו זכאים לקבל הינו 100

מ"ר שטח פלדלת, בתוספת מרפסת 12 מ"ר, חניה מקורה ומחסן.

דירות ששטחן על פי נסח רישום המקרקעין גדול משטח 45.1 מ"ר,

ומיקומן הנוכחי הינו בין הדירות המפורטות בסעיף 7.3/7.4, שטח

הדירה החדשה שיהיו זכאים לקבל הינו 130 מ"ר שטח פלדלת, בתוספת

מרפסת 12 מ"ר, 2/1 חניות מקורות בכפוף לאפשרות לעשות כן כמפורט

בהסכם ומחסן.

בנוסף דמי שכירות מיום פינוי הדירות + הובלה לפי התנאים בהסכם

(הלוך ושוב).

תנאים מתלים - כל דיירי הבניינים הקיימים שהם בעלי זכויות בה חתמו על הסכם פינוי

בינוי עם היזם.

נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות.

60% מבעלי הזכויות בכל בנין במתחם חתמו על הסכם זה בתוך 36

חודשים החל מהמועד בו יחתמו לפחות 30 בעלי יחידות נוכחיות על

הסכם זה.



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14/15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**יאושר פטור מהיטל השבחה. ככל ולא יאושר פטור כאמור, ליזם תהא**



**הזכות לסגת מהעסקה** (ההדגשה אינה במקור).

הפרויקט אושר כ"פרויקט התחדשות עירונית" כהגדרתו בהחלטת ממ"י מס' 998.

תשלומים ומיסים - ההנחה הינה כי לא יחול מס שבח, מס רכישה, מע"מ, היטל השבחה ותשלום למינהל מקרקעי ישראל בגין הקמת הפרויקט או חלק ממנו.

ערבויות - ערבות בנוסח חוק מכר בגובה שווי הדירה החדשה.

נמסר לנו ע"י מזמין העבודה כי הסכמים דומים נחתמו עם 173 בעלי דירות במתחם.



### 6.3. **הכרזה על מתחם פינוי בינוי**

המתחם טרם הוכרז כמתחם פינוי בינוי. חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי הוא יוכרז בהמשך.





**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

## 7. עקרונות תמורה לבעלי הזכויות

### 7.1. מפתח התמורות לבעלי הזכויות

הבאנו בחשבון סה"כ 258 דירות קיימות לפי היתר.

שטחי הדירות לצורך החישוב הינם בהתאם להיתרי הבניה הקיימים, כמפורט בסעיף רישוי - 4 לעיל.

שטח דירת התמורה הינו בהתאם למדיניות העיריה - תוספת 12 מ"ר לשטח דירה לפי היתר ולכל הפחות דירה חדשה בשטח של 60 מ"ר (פלדלת), בתוספת מרפסת, חניה ומחסן, וזאת למרות שבהסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם הדיירים הובטחה תמורה יותר

גדולה:

| חלקה                               | יח"ד       | דירות עד 48 מ"ר | דירות מעל 48.1 | שטח דירה מעל 48.1 |
|------------------------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------|
| 421                                | 8          | 8               |                |                   |
| 422                                | 8          | 8               |                |                   |
| 423                                | 8          | 8               |                |                   |
| 424                                | 8          | 7               | 1              | 48.209            |
| 425                                | 8          | 7               | 1              | 70.619            |
| 426                                | 8          | 8               |                |                   |
| 427                                | 8          | 8               |                |                   |
| 428                                | 8          | 8               |                |                   |
| 429                                | 8          | 8               |                |                   |
| 430                                | 8          | 8               |                |                   |
| 431                                | 6          | 3               | 3              | 49.429 / 56.018   |
| 432                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 433                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 434                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 435                                | 6          | 3               | 3              | 56.018 / 56.409   |
| 436                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 437                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 438                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 439                                | 6          | 4               | 2              | 56.018 / 71.238   |
| 440                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 441                                | 6          | 4               | 2              | 56.018            |
| 442                                | 8          | 8               |                |                   |
| 443                                | 8          | 8               |                |                   |
| 444                                | 8          | 8               |                |                   |
| 445                                | 8          | 8               |                |                   |
| 446                                | 8          | 8               |                |                   |
| 447                                | 8          | 8               |                |                   |
| 448                                | 8          | 8               |                |                   |
| 449                                | 8          | 8               |                |                   |
| 450                                | 8          | 6               | 2              | 50.589 / 66.389   |
| 451                                | 8          | 8               |                |                   |
| 452                                | 8          | 8               |                |                   |
| 453                                | 8          | 8               |                |                   |
| 454                                | 8          | 8               |                |                   |
| 459                                | 8          | 8               |                |                   |
| <b>סה"כ</b>                        | <b>258</b> | <b>230</b>      | <b>28</b>      |                   |
| שטח דירת תמורה במ"ר / תוספת 12 מ"ר |            |                 |                |                   |
|                                    |            | 60              | 12             |                   |
| סה"כ שטחי דירות תמורה במ"ר         |            |                 |                |                   |
|                                    |            | 13,800          | 1,935          |                   |
| <b>סה"כ שטח תמורה במ"ר</b>         |            |                 |                |                   |
|                                    |            | <b>15,735</b>   |                |                   |



## 7.2. תמורות נוספות לבעלים

הנחנו כי במסגרת הסכמי הפינוי-בינוי, היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות והמקובלות בביצוע עבודות בניית הפרויקט לרבות, בין השאר, הוצאות התכנון, הובלה (הלוך ושוב), שכ"ד בתקופת הפינוי, שכ"ט ייצוג משפטי, ארגון וניהול, פיקוח וערבויות חוק מכר + שכ"ד.

## 7.3. מיסוי

הנחנו כי הפרויקט יוכר ויוכרז כמתחם לפינוי בינוי ולא יחולו תשלומים בגין כל דירות התמורה לבעלים (מע"מ, מס שבח ומס רכישה).

## 7.4. קרן תחזוקה

הבאנו בחשבון עלות קרן תחזוקה לפי תחשיב שהתקבל מהעיריה, המגלם תשלום עבור 60% מהדירות למשך 10 שנים.

## 7.5. תשלום לרמ"י

חלק מהדירות נמצאות בחכירה מרמ"י. הנחנו כי לא תחול חובת תשלום לרמ"י בגין הקמת הפרויקט.

## 7.6. היטל השבחה

- ◀ חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי ישולם היטל השבחה בשיעור 50%.
- סכום ההיטל חושב באומדן ראשוני כמשקף את הדרישה הצפויה ע"י הוועדה המקומית, בעת מימוש בדרך של הוצאת היתר, ואינו קובע את עמדת הח"מ. הסכום הסופי ייקבע בהליכים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.
- ◀ לא הובאו בחשבון תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק מצד נכסים גובלים.

## 8. מטלות יזם (מטלות ציבוריות)

- ◀ הבאנו בחשבון כי היזם ישא בעלות בניית שטחי הציבור הנמצאים בתוך המגרשים הסחירים, בתוספת החניות הנדרשות עבורם.

- ◀ בנוסף לעלויות הבסיסיות הבאנו בחשבון עלויות עקיפות הכוללות, בין השאר, תכנון, חיבור חשמל, ניהול ופיקוח, בצ"מ, ערבויות ביצוע וחוק מכר ומע"מ שאינו ניתן לקיזוז.



**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

## 9. פרוגרמה תכנונית

### 9.1 פרוגרמה ראשונית לצורך התחשיב

| סה"כ שטח מרפסות | גודל מרפסות במ"ר | שטח כולל במ"ר | שטח דירה במ"ר | מס' דירות | אחוז מסה"כ |                                         |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|-----------|------------|-----------------------------------------|
| 1,416           | 12               | 5,310         | 45            | 118       | 20%        | דירות בין 35-55 מ"ר - קטנה              |
| 1,416           | 12               | 8,260         | 70            | 118       | 20%        | דירות בין 55-85 מ"ר - קטנה - בינונית    |
| 2,496           | 12               | 19,344        | 93            | 208       | 35%        | דירות בין 86-100 מ"ר - בינונית          |
| 1,332           | 12               | 12,765        | 115           | 111       | 15%        | דירות מעל 125 - 120 מ"ר בינונית - גדולה |
| 888             | 12               | 9,768         | 132           | 74        | 10%        | מעל 125 מ"ר - גדולה                     |
| 7,548           |                  | 55,447        |               | 629       | 85%        | סה"כ מגורים (ללא דב"י)                  |
| 1,332           | 12               | 8,193         |               | 111       | 15%        | דירות דב"י                              |
| 8,880           |                  | 63,640        |               | 740       | 100%       | סה"כ מגורים (כולל דב"י)                 |
|                 |                  | 1,225         |               |           |            | מסחר עיקרי                              |
|                 |                  | 3,020         |               |           |            | שטח ציבורי במגרש 100                    |

שטח שירות עילי הובא בחשבון לפי נתוני טבלה 5 בהוראות התכנית, המשקפים 32 מ"ר

ליח"ד (כולל ממ"ד), שהינם למיטב נסיונו נתון סביר.



שטחי שירות בתת הקרקע הובאו בחשבון לפי נתוני טבלה 5 בהוראות התכנית, עבור 641

חניות הנדרשות בהתאם לנספח התנועה. למיטב נסיונו, בהתחשב בצורתם האי רגולרית

של המרתפים, מספר המרתפים ויתר מאפייניהם, מדובר בשטח סביר.

### 9.2 משך ביצוע הפרויקט

בהתחשב בעובדה כי הפרויקט כולל 740 יח"ד ושטחי מסחר וכן בנוסף שטחי ציבור (בתוך

המגרשים הסחירים ובמגרשים ציבוריים), הלו"ז המינימלי להקמת הפרויקט הינו 7 שנים.





## 10. הכנסות צפויות בפרויקט

### 10.1. שווי למגורים

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

| גוש חלקה            | תאריך      | מחיר        | שנת בניה | שטח | שווי מ"ר בנאי |
|---------------------|------------|-------------|----------|-----|---------------|
| 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 בנאי ממוצע |            |             |          |     | 44,885 ₪      |
| ממוצע במעגל         |            |             |          |     | 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" בדירות בשטח

ממוצע. לדירות קטנות ולדירות גדולות הובאו בחשבון מקדמי התאמה.



### 10.2. שווי למסחר

בהתאם לנתונים מאתר רשות המיסים בצפון העיר תל אביב, עולים הנתונים הבאים<sup>1</sup>:

| 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    | שלום 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 בסיסי של כ-36,000 ₪ למ"ר, ובהתחשב בהפחתה

לגודל (כ-10%) והפחתה להיעדר חניה (כ-5%) מתקבל שווי של כ-31,000 ₪ למ"ר.



### 10.3. תחזית הכנסות

| טיפוס דירה                              | מס' יח"ד   | שטח           | מחיר למ"ר | שווי מכירות כולל מע"מ  | שווי מכירות ללא מע"מ במעוגל |
|-----------------------------------------|------------|---------------|-----------|------------------------|-----------------------------|
| דירות בין 35-55 מ"ר - קטנה              | 118        | 5,310         | 45,150 ₪  | 239,746,500 ₪          | 204,912,000 ₪               |
| דירות בין 55-85 מ"ר - בינונית           | 118        | 8,260         | 43,000 ₪  | 355,180,000 ₪          | 303,573,000 ₪               |
| דירות בין 86-100 מ"ר - בינונית          | 208        | 19,344        | 43,000 ₪  | 831,792,000 ₪          | 710,933,000 ₪               |
| דירות מעל 125 - 120 מ"ר בינונית - גדולה | 111        | 12,765        | 40,850 ₪  | 521,450,250 ₪          | 445,684,000 ₪               |
| מעל 125 מ"ר - גדולה                     | 74         | 9,768         | 38,700 ₪  | 378,021,600 ₪          | 323,095,000 ₪               |
| דירות דב"י (מקדם 0.5)                   | 111        | 8,193         | 21,500 ₪  | 176,149,500 ₪          | 150,555,000 ₪               |
| <b>סה"כ</b>                             | <b>740</b> | <b>63,640</b> |           | <b>2,502,339,850 ₪</b> | <b>2,138,752,000 ₪</b>      |
| בניכוי שווי דירות תמורה לבעלים          | 0          | 15,735        | 43,000 ₪  | 676,605,000 ₪          | 578,295,000 ₪               |
| מסחר                                    |            | 1,225         | 31,000 ₪  | 37,975,000 ₪           | 37,975,000 ₪                |
| <b>סך הכנסות היזם</b>                   |            |               |           | <b>1,863,709,850 ₪</b> | <b>1,598,432,000 ₪</b>      |



<sup>1</sup> 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.



## 11. עלויות הפרויקט

### 11.1. בניה ישירה

| סעיף                                           | יחידת מידה | כמות   | עלות ליחידה | סה"כ          |
|------------------------------------------------|------------|--------|-------------|---------------|
| הוצאות פיתוח חצר (הנחת תכנית 50%)              | מ"ר        | 8,289  | 400 ₪       | 3,315,400 ₪   |
| הוצאות הריסה ופינוי                            | מ"ר        | 8,171  | 300 ₪       | 2,451,300 ₪   |
| שטח מגורים במ"ר ברוטו                          | מ"ר        | 78,390 | 8,500 ₪     | 666,315,000 ₪ |
| שטח מרפסות                                     | מ"ר        | 8,880  | 3,000 ₪     | 26,640,000 ₪  |
| מסחר ברוטו                                     | מ"ר        | 1,475  | 5,000 ₪     | 7,375,000 ₪   |
| מרתף חניה (ללא חניות ציבוריות) בהתחשב במי תהום | מ"ר        | 37,310 | 4,000 ₪     | 149,240,000 ₪ |
| סה"כ עלות בניה ישירה                           |            |        |             | 855,336,700 ₪ |

### 11.2. עלויות עקיפות

| סעיף                                               | יחידת מידה | כמות                   | עלות ליחידה | סה"כ          |
|----------------------------------------------------|------------|------------------------|-------------|---------------|
| אגרות והיטלי פיתוח עילי                            |            |                        |             | 28,518,000 ₪  |
| דמי הקמה - מי אביבים                               |            |                        |             | 8,177,147 ₪   |
| תכנון ויועצים                                      |            | אחוז מעלות בניה ישירה  | 3%          | 25,660,101 ₪  |
| חיבור חשמל מגורים כולל הטמנות קווים (2.5 מיליון ₪) | יח"ד       | 740                    | 3,500 ₪     | 5,090,000 ₪   |
| חיבור חשמל מסחר                                    | מ"ר        | 1,475                  | 60 ₪        | 88,500 ₪      |
| תקורה פיקוח וניהול                                 |            | אחוז מעלות בניה ישירה  | 4.5%        | 38,490,152 ₪  |
| בצ"מ                                               |            | אחוז מעלות בניה ישירה  | 5%          | 42,766,835 ₪  |
| משפטיות שיווק ופרסום                               |            | אחוז מהכנסות כולל מע"מ | 3.5%        | 65,229,845 ₪  |
| תחזוקת שפ"פ                                        |            |                        |             | 1,760,000 ₪   |
| סה"כ עלות בנייה עקיפה                              |            |                        |             | 215,780,580 ₪ |

### 11.3. עלות טיפול בדיירים

| סעיף                           | יחידת מידה | כמות                                      | עלות ליחידה | סה"כ         |
|--------------------------------|------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|
| הוצאות העברה                   | יח"ד       | 258                                       | 4,500 ₪     | 1,161,000 ₪  |
| שכ"ד חלוף - 42 חודשים לכל דירה | חודש       | 42                                        | 5,250 ₪     | 56,889,000 ₪ |
| עו"ד דיירים                    |            | אחוז משווי התמורה + מע"מ                  | 1.0%        | 7,916,279 ₪  |
| ניהול וארגון דיירים            |            | אחוז משווי התמורה + מע"מ                  | 1.0%        | 7,916,279 ₪  |
| מפקח דיירים                    |            | 30,000 ₪ לחודש כפול 42 חודשים כפול 3 שלבי | 0.3%        | 3,780,000 ₪  |
| קרן תחזוקה לפי תחשיב עיריה     | יח"ד       |                                           |             | 7,336,270 ₪  |
| סה"כ עלות טיפול בדיירים        |            |                                           |             | 84,998,827 ₪ |





#### 11.4. עלות מטלה ציבורית

##### עלות בניה ישירה מבני ציבור

| סעיף                                   | יחידת | כמות  | עלות      | סה"כ         |
|----------------------------------------|-------|-------|-----------|--------------|
| עלות בניה ישירה לא כולל מע"מ מעטפת     | מ"ר   | 3,020 | ₪ 8,500   | ₪ 25,670,000 |
| עלות בניה ישירה תת קרקעית לא כולל מע"מ | חניה  | 23    | ₪ 140,000 | ₪ 3,220,000  |
| סה"כ                                   |       |       |           | ₪ 28,890,000 |

##### עלות בניה עקיפה מבני ציבור

| סעיף                  | יחידת                 | כמות  | עלות | סה"כ        |
|-----------------------|-----------------------|-------|------|-------------|
| תכנון ויועצים         | אחוז מעלות בניה ישירה |       | 4%   | ₪ 1,155,600 |
| חיבור חשמל מבנה ציבור | מ"ר                   | 3,020 | ₪ 60 | ₪ 181,200   |
| ניהול ופיקוח          | לוח בניה ישירה        |       | 4%   | ₪ 1,155,600 |
| בצ"מ                  | לוח בניה ישירה        |       | 5%   | ₪ 1,444,500 |
| סה"כ                  |                       |       |      | ₪ 3,936,900 |

##### עלויות מימון ועמלות בנק מבני ציבור

| סעיף                          | יחידת                | עלות  | סה"כ        |
|-------------------------------|----------------------|-------|-------------|
| מימון                         | מסה"כ השקעות בפרויקט | 6.50% | ₪ 2,133,749 |
| עמלת הקצאת אשראי              | מסה"כ השקעות בפרויקט | 0.4%  | ₪ 131,308   |
| עמלת ליווי בנקאי              | מסה"כ השקעות בפרויקט | 0.4%  | ₪ 131,308   |
| עמלת ערבות חוק מכר מבני ציבור | מסה"כ השקעות בפרויקט | 0.8%  | ₪ 262,615   |
| סה"כ                          |                      |       | ₪ 2,658,979 |

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| מע"מ שאינו ניתן לקיזוז | ₪ 5,580,573 |
|------------------------|-------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| סה"כ עלות מבני ציבור | ₪ 41,066,452 |
|----------------------|--------------|

#### 11.5. עלויות מס רכישה, מימון ועמלות בנק (ללא מטלה ציבורית)

| סעיף                                   | יחידת מידה                                | עלות ליחידה | סה"כ          |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|---------------|
| מס רכישה                               | משווי עלויות בניה לדיירים + תמורות נוספות | 5.0%        | ₪ 17,491,637  |
| מימון                                  | מסה"כ השקעות בפרויקט                      | 6.50%       | ₪ 75,147,547  |
| עמלת הקצאת אשראי                       | מסה"כ השקעות בפרויקט                      | 0.4%        | ₪ 4,624,464   |
| עמלת ליווי בנקאי                       | מסה"כ השקעות בפרויקט                      | 0.4%        | ₪ 4,624,464   |
| עמלת ערבות חוק מכר דירות למכירה        | משווי מלאי ללא מע"מ                       | 0.8%        | ₪ 12,483,656  |
| עמלת ערבות חוק מכר דירות דיירים        | משווי דירות תמורה כולל מע"מ               | 0.8%        | ₪ 5,412,840   |
| עמלת ערבות דיירים שכ"ד, משפטיות ומפקח  | עלויות רלבנטיות                           | 1.5%        | ₪ 1,257,567   |
| עמלת ערבות חוק מכר שטחי מסחר           | משווי מלאי ללא מע"מ                       | 0.8%        | ₪ 303,800     |
| סה"כ עלויות מס רכישה, מימון ועמלות בנק |                                           |             | ₪ 121,345,976 |

#### הערות נוספות לתקציב הפרויקט<sup>2</sup>

(1) תחשיבי אגרות והיטלים מבוססים על נתוני הוועדה המקומית.

<sup>2</sup> מעבר לאמור בגוף הסעיפים לעיל.



## צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

(2) תחשיב דמי הקמה לתאגיד המים מבוססים על התעריפון הארצי של רשות המים.

(3) התבקשנו שלא להתייחס לנושא היקף הזכויות בתוקף לפי תכניות מאושרות לעומת היקף

הזכויות המוגדרות בתכנית המוצעת.



(4) תקציב המימון נקבע בהתאם לאומדן ומביא בחשבון כי במהלך השנתיים האחרונות ריבית בנק

ישראל עלתה בצורה דרמטית מ-0.1% (פברואר 2022) לריבית בשיעור 4.5% (!!). נכון להיום.

בהתאמה, גם ריבית הפריים עלתה והיא עומדת כיום על שיעור של 6% (!!). לרכיב זה בעלויות

הפרויקט יש השפעה דרמטית על כלכליותו, והדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח ההאטה בקצב

מכירת הדירות, לצד תנאי המימון המיטיבים ומאמצי השיווק האגרסיביים המאפיינים את שוק

הנדל"ן מאז עליית הריבית. זאת בנוסף למגבלות ההצמדה (בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר שנכנס

לתוקף ביום 7.7.22).



יצויין כי הפרויקט כולל 740 יח"ד ושטחי מסחר וכן בנוסף שטחי ציבור (בתוך המגרשים

הסחירים ובמגרשים ציבוריים), ולכן הלו"ז המינימלי להקמתו הינו 6-7 שנים.





**צביקל שפיגל**  
חברה כלכלית בע"מ

## 12. ממצאים וסיכום

לאור האמור לעיל, ממצאי בדיקת הכדאיות (בערכים שוטפים ללא מע"מ) הינם כדלקמן:

| תחשיב רווחיות                       |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| סה"כ עלויות ללא היטל השבחה במעוגל   | ₪ 1,318,529,000 |
| סה"כ פדיון יזם חזוי ללא מע"מ        | ₪ 1,598,432,000 |
| רווח לעלות (לפני היטל השבחה) במעוגל | 21%             |
| היטל השבחה לתחשיב                   | ₪ 34,000,000    |
| סה"כ עלויות כולל היטל השבחה במעוגל  | ₪ 1,352,529,000 |
| רווח (לאחר הפחתת היטל השבחה)        | ₪ 245,903,000   |
| רווח לעלות במעוגל                   | 18%             |



ולראיה באנו על החתום

מאיר נדלר  
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל  
שמאי מקרקעין

