

רח' שילה 2, תל-אביב / טל. 03-6952035 / פקס 03-6952035 / 00-972-3-695-2020 / F: 00-972-3-695-2035 / 2, Shilo st. Tel-Aviv

21 בפברואר, 2021

מספרנו: 2440-700-037

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
507-0137190
אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **29.11.21** לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אדר' דניאלה פוסק
 מנהלית מינהל התכנון והבניה

23.4.18

טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190)
 צומת הרחובות אילת ואליפלט בת"א. עדכון(תיקון) טבלאות ההקצאה בהתאם להוראות
 השמאי המחוזי על פי החלטת ועדת משנה להתנגדויות מספר 1340 אשר התקיימה בתאריך
 16.11.20.

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הננו מגישים בזאת טבלת איחוד וחלוקה ללא
 הסכמת בעלים על פי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

התכנית המפורטת מאפשרת שתי חלופות של בינוי בתוך יצירת בניה מרקמית של מגורים
 ותעסוקה. כמו כן, יוצרת התכנית מגרשים לשצ"פ, שב"צ ומגרש למסחר בתחומו בנין
 לשימור.

מסמך זה מהווה טבלת הקצאה ואיזון לחלקות ולחלקי החלקות המוגדרות בתחום הקו
 הכחול של התכנית בהתאם למסמכי התכנית וכן בהתאם למדידה שנערכה ע"י איחוד מודדים
 בע"מ.

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ע"י ועדת משנה ב' להתנגדויות ביום 22.8.18.
 ביום 3.10.19 ניתן פס"ד בעת"מ 72427-10-18, בין היתר בעניין הזכויות בחלקה 155 לעומת
 חלקה 135 בטבלאות איחוד וחלוקה.

בנושא טבלאות האיזון, הורה בית המשפט להשיב את התיק לוועדה במחוזית לבחינה חוזרת
 של הטבלאות.

בתאריך 7.1.2020 נתבקש שמאי הוועדה המחוזית לבצע בדיקה ביחס לחישוב הזכויות
 בחלקות 135 ו-155 בהתייחס לשטחים העל קרקעיים התב"עים וכן לטיב השטחים בקומה
 התחתונה.

לאחר שהוועדה קיבלה לידה את חוות הדעת של שמאי הוועדה המחוזית, הנחתה הוועדה
 המחוזית לתקן את טבלאות האיזון בתאום ובאישור שמאי הוועדה המחוזית.
 בהתאם לנ"ל נערך על ידי תיקון טבלאות האיזון באופן הבא:
 השטח העיקרי באקו' המוקנה לחלקה 155 במצב הנכנס יהיה 4,823 מ"ר ולא 4422 מ"ר.
 יתר השטחים העיקריים לחלקות ללא שינוי.

התיקון של הטבלאות האיזון יערך רק ביחס להקצאה של מגרש 601 ובין מקבלי ההקצאות
בו : חלקות 134+87,89,135,155.
ההקצאה של מגרשים 501 ו- 101 (כ-15% משווי התכנית) ללא שינוי,
בין היתר בשל העובדה כי ההשפעה של אי הכללת מגרשים אלה בתיקון הכולל זניחה ביותר.
כמו כן שיתוף מגרשים אלה בתיקון עלול לגרום לפגיעה בשווי הכולל של מגרשי התמורה
בתכנית באופן שלא יטיב עם בעלי החלקות מקבלי הקצאה במגרש 601. (הרחבה בסעיף 8.25
ב')

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון 15 במאי 2018.

3. ביקור במקום

נערך בתאריכים שונים לרבות 10.05.17.

4. פרטי המקרקעין הנכללים בתחום התכנית:

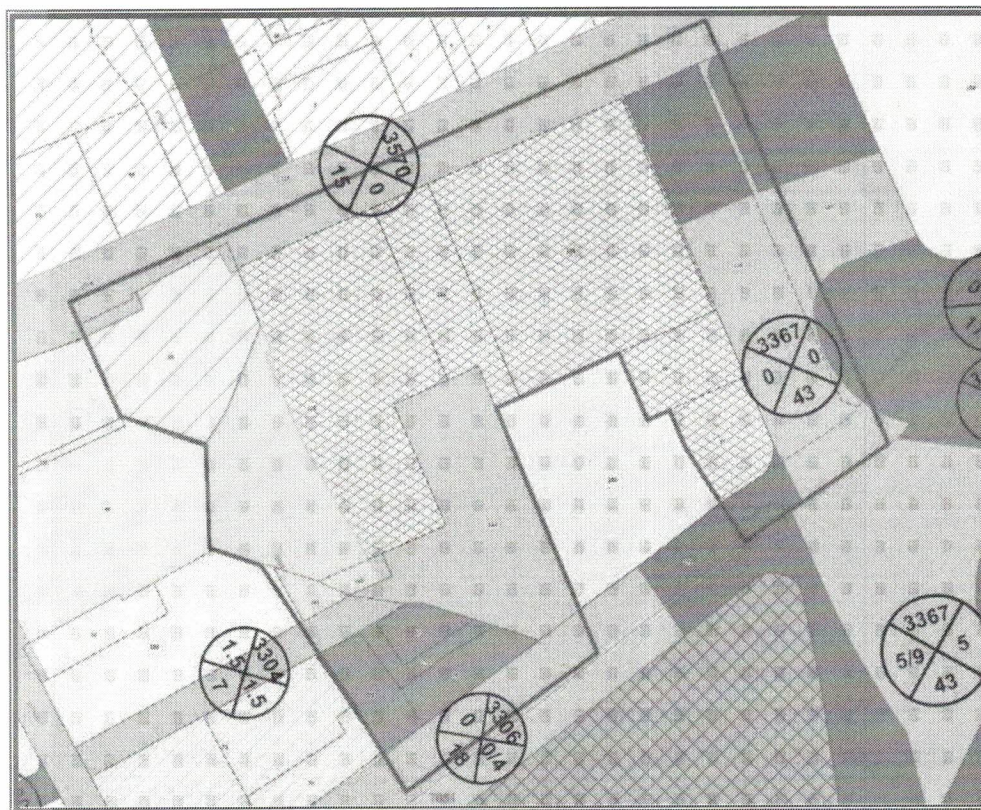
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח במ"ר כלול בחלוקה חדשה
7016	75	226	226
	76	216	216
	77	116	116
	80	867	867
	87	311	311
	89	314	314
	115	586	225
	117	6,940	812
	118	1,256	367
	134	23	23
	135	2,523	2523
	145	60	60
	146	494	494
	148	1,205	1,205
	151	71	71
	155	1,987	1,987
	172	7,137	343
		סה"כ	10,160

5. תיאור המקרקעין הנכללים בתחום הקו הכחול של התכנית

מתחם הקרקע הנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת הינו בשטח של 10,160 מ"ר.

המתחם בלתי רגולרי, פונה בחזית צפונית לרח' אילת בחזית מזרחית לרחוב אליפלט ובחזית דרומית לרחוב הרבי מבכרך ולפרויקט מגורים "אמריקן קולוני".

בחזית לרחוב אילת שלושה מבנים: שני מבנים המשמשים למסחר, משרדים, מלאכה ושימושים נוספים, בני 4 קומות כל אחד וכן מבנה נוסף דו-קומתי המיועד לשימור ומשמש למסחר. יתר שטח התכנית מהווה קרקע ריקה בלתי מבונה.

להלן תשריט החלקות בתחום התכנית:

בסביבה פיתוח מלא ושימושים של מסחר, משרדים, מגורים ומלאכה.

מתחם הקרקע הכלול בתחום התכנית, גובל מצפון מזרח בשכונת "אמריקן-קולוני".

המבנים ותיקים ונבנו לפני עשרות שנים, אולם במצב תחזוקתי ופיזי משביע רצון, חלקים

רבים מהם שופצו והותאמו לשימושים של הדרכה, משרדים ומלאכה עדינה, מתפקדים

כמבנים לאחסנה, מלאכה, משרדים, אולמות לפעילות חברתית ועוד. במבנים מעלית וגרמי

מדרגות ומסדרונות המובילים לחדרים השונים וכן חצר פנימית המשמשת לפריקה, טעינה

וכו'.

להלן פירוט שטחי הבניה בתחום החלקות עפ"י תשריט מודד:

בהתאם לתשריט מדידה מיום 23.3.2014 (שנערך ע"י איחוד מודדים בע"מ), להלן פירוט שטחי הבניה הקיימים בבית אילת 20 ובית אילת 22.

רח' אילת 20 (חלקה 135)

סה"כ שטח בנוי כולל כ- 5,057 מ"ר עלפי הפרוט הבא:

תל אביב
רחוב אילת 20
חישובי שטחים
קנה מידה : 250 : 1

חישוב שטחים

תאור השטח	שטח במ"ר
מרתף	1083.26
גלריה	69.95
גלריה	69.95
קומת קרקע	1104.80
צריף	11.20
קומה ראשונה	1183.17
קומה שניה	752.22
קומה שלישית	752.22
קומה גג	30.55
סכ"ה	5057.32

רחוב אילת 22 (חלקות 155 ו-134):

סה"כ שטח כולל כ- 6,115 מ"ר עלפי הפרוט הבא:

תל אביב
רחוב אילת 22
חישובי נסחים
קנה מידה : 250 : 1

חישוב נסחים

תאור הנסח	נשח במ"ר
מרתף	963.53
פרוזדור	125.36
קומת קרקע	1214.33
צריף	98.05
קומה ראשונה	1358.73
קומה שניה	1358.73
קומה עלישית	995.90
סכ"ה	6114.63

רחוב אילת 16 (עלפי תשריט מיום 4.12.2003 שנערך ע"י אבישי אילנה)

שטח ק"ק: 271 מ"ר

שטח קומה א': 252 מ"ר.

6. מצב תכנוני

6.1. מצב תכנוני קודם

המצב התכנוני הקודם איננו אחיד וקיימת שונות ביעוד הנכסים ב"מצב תכנוני נכנס". כלל החלקות נכללות בתכנית תא/2498 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.99.

להלן פירוט יעודים ושטחי הבניה של החלקות השונות במצב תכנוני נכנס:
מגרשי בניה:

חלקות	יעוד ומגרש	זכויות בניה ובינוי ושימושים
87 חלק ו-89	מגרש בניה: 17 בשטח: 625 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה: 220% שטח עיקרי מתוך שטח המגרש. 20% מהשטח העיקרי לשטחי שרות עיליים. בינוי – 5 קומות כולל ק. קרקע. שימושים מותרים – מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.
155, 134	מגרש בניה: 16 בשטח: 2,010 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה: 220% שטח עיקרי מתוך שטח המגרש. 20% מהשטח העיקרי לשטחי שרות עיליים. בינוי – 5 קומות כולל ק. קרקע. שימושים מותרים – מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.
146	מגרש בניה: 15 בשטח: 494 מ"ר יעוד – מרכז עסקים ראשי.	זכויות הבניה המרביות 1,100 מ"ר שטח עיקרי, שטחי השירות העיליים 20% מהשטחים העיליים. קווי בניין כמפורט בתשריט, מספר קומות - 5 (כולל ק. קרקע).
80 (חלק)	מגרש בניה: 12 שטח המגרש: 823 מ"ר יעוד – מגרש מיוחד מבנה לשימור	זכויות הבניה שטח עיקרי: 580 מ"ר מעל הקרקע. שטח שרות עילי: 40 מ"ר. מספר קומות: 2. בנוסף, ניתן לבנות בעליית הגג. שטח עליית הגג עד 50% משטח קומה שמתחתיה. שימושים: מוסדות חינוך או מוזיאון לתולדות המושבה האמריקאית – סה"כ 710 מ"ר עיקרי. בקומות הקרקע בנוסף לאמור לעיל יותרו שימושים מסחריים, אולמות תצוגה ובתי אוכל.

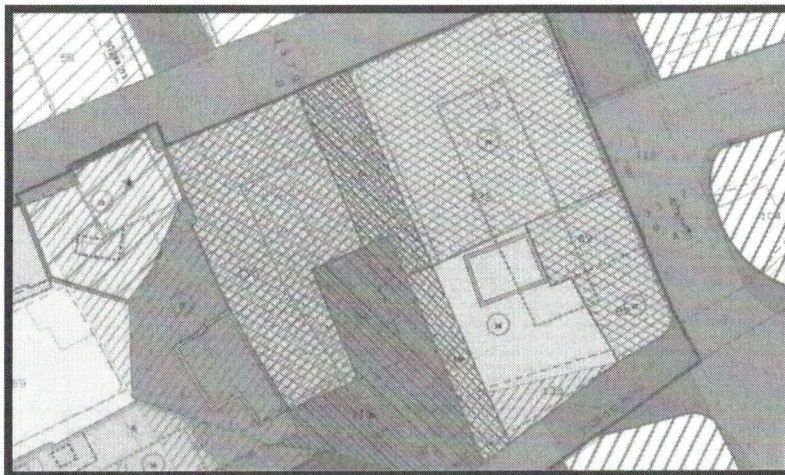
חלקות	יעוד ומגרש	זכויות בניה ובינוי ושימושים
135 (חלק)	שטח רשום של חלקה 135 : 2,523 מ"ר שטח החלקה בניכוי שטח המיועד לצורכי ציבור : 1,658 מ"ר. יעוד – מרכז עסקים ראשי (לא הוגדר מספר מגרש בניה)	זכויות הבניה : 220% משטח חלקה 135. במבנים קיימים תהא הועדה רשאית להתיר המשך שימושי מלאכה, תעשייה, תצוגה, מסחר ובידור.
סה"כ שטח מגרשי בניה 5,610 מ"ר		

שטחים ביעוד ציבורי

יעוד	שטח במ"ר	חלקות
בנייני ציבור משמשים בפועל שימוש ציבורי.	226	75
	216	76
	116	77
	118	115 (חלק)
	סה"כ 676 מ"ר	
דרכים	107	115 (חלק)
	44	80 (חלק)
	13	145 (חלק)
	367	118
	1,205	148
	343	172 (חלק)
	812	117 (חלק)
	סה"כ 2,891 מ"ר	
שצ"פ	865	135 (חלק)
	47	145 (חלק)
	71	151
	סה"כ 983 מ"ר	
סה"כ שטח 10,160 מ"ר.		

בהתאם לסעיף 18 לתכנית, השטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנייני ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ת"א בזמן רישום המגרשים החדשים.

להלן תשריט מתוך תב"ע ת"א/2498 המצב "התכנוני הקודם":



רישוי:

- נמצאו היתרי בניה חלקיים בלבד, בחלקם ללא תכניות מצורפות ובחלק מהתכניות ללא פרוט שטחים, להלן פירוט היתרים רלוונטיים:

חלקה 135:

- היתר מס' 1321 מיום 9.7.64 הניתן לנכס בבית אילת 18 לפיו ניתן רישיון להקמת בנין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל בקומה התחתונה מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א' – 15 חנויות ח"ש ותא מעלית. בקומת הביניים יציעים לחנויות, משרד וח"ש ותא מעלית וביתר הקומות אולמות ח"ש ותא מעלית. להלן תצלום ההיתר:

תיק מס' 30163

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

רישיון מס' 1321

ניתן בזאת ל... חלקה 129 בנוש 7016 בע"מ לנכס בע"מ חלקות 1132-133 בנוש 7016
רישיון לבנין בית בן 3 קומות קומה ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה
תחתונה - מקלט 2 אולמות וחא מעלית ובקומה א' - 15 חנויות ח"ש וחא
מעלית ובקומה ביניים - יציעים לחנויות משרד וח"ש וחא מעלית ובקומה
ב' - 2 אולמות ח"ש וחא מעלית ובקומה ג' - אולם משרד ח"ש וחא מעלית

ברחוב אילת בית מס' 18 בשכונת מנרש מס' 4917 הרצופות בזה.
גוש 7016 חלקה 129, 130 לפי התכניות המאושרות מס' 132, 133

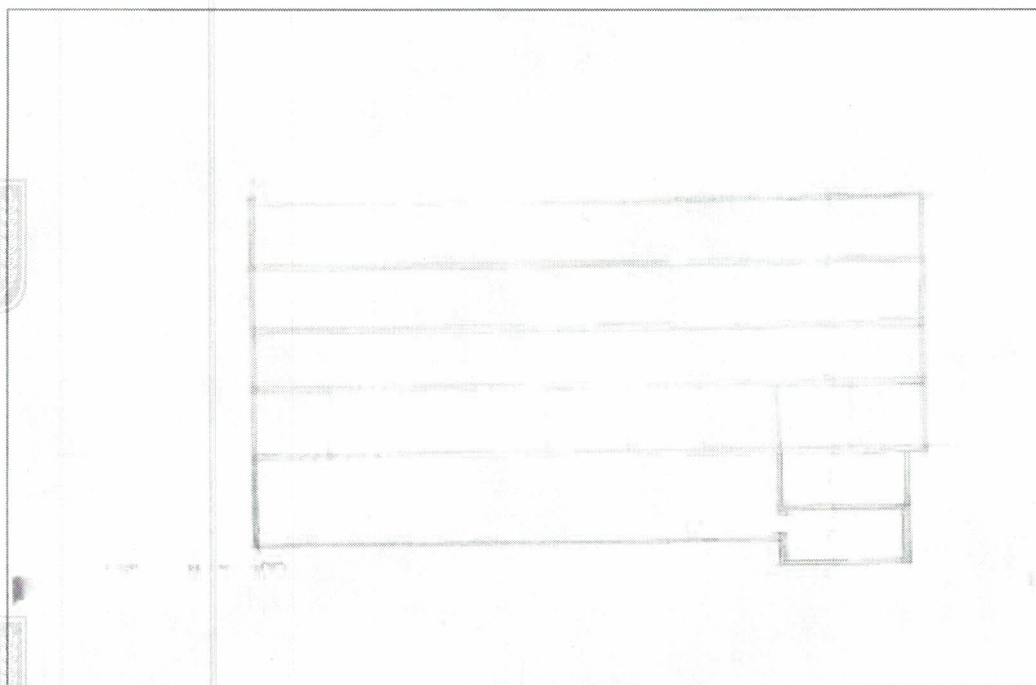
תנאים מיוחדים: שהמקלט יבנה לפי התקן הישראלי

(א) שהתוצאה לנכס של הקונסטרוקציה תהיה בזהותם לחשבוני הדיגות המאשרו ע"י פהנת העיר או באיכותו ושישמשו כגפון ברזל
שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 קג/סמ"ר, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ 120 קג/סמ"ר אחרי 28 יום.
(ב) ובמקמי שישהמשו לבניה קירות נושאים בקוטי של 22 ס"מ בלגני תל-סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 קג/סמ"ר; או
בלגני כפון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 קג/סמ"ר.
(ג) ובמקמי שישהמשו לבניה קירות בלתי נושאים בלגני כפון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 קג/סמ"ר.
(ד) שהמגניש יגורר לפני התחלת הבניה.
(ה) התנאים המפורטים ברך מיוחד, מחוץ חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 504384 - א"כ 23/11/64
יום כ' לחדש מנחם - שנת 5725 9.17/1964

חשבוש
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים

- תכנית היתר מס' 475 מיום 12.9.75, ללא שטחים. חתך הבנין המצ"ב תואם מס' קומות אשר נמדדו ע"י המודד כמפורט בעמ' 4.



קומה תחתונה

- תכנית היתר והיתר מיום 17.10.69 להקמת מחסן בק"ק בשטח 305 מ"ר.
- היתר לתוספת סככה בחצר (היתר מיום 13.5.77).
- תכנית היתר חלקית 962 (ללא מבנה נוסף בק"ק וללא קומה תחתונה המופיעה בהיתרים אחרים) לפיה נוסף אולם בקומה עליונה, נושא תאריך 6.11.72 – שטח המבנה כ- 2,729 מ"ר.

- נציין כי שטח לרישוי כולל קומה תחתונה והמבנה הנוסף בק"ק כ- 4,200 מ"ר (לרישוי!) תואם השטח המיוחס לנכס במצב הנכנס בחלקה זו!

• חלקה 155 :

- תכנית חתומה מיום 1.5.63 להקמת 4 קומות וק. מרתף. ללא פרוט שטחים, היקף הקומות תואם קומות עפ"י מדידה.
בהתאם להנחיות שמאי הועדה המחוזית יש להתייחס לבינוי בקומת המרתף כחלק משטחי הבניין לצורך חישוב זכויות.

- ככלל שטחי הבניה על פי מדידה שבוצעה (ומפורטת בע"מ 4 ו-5 לעיל) תואמים בחתך הנמצא בהיתרים וכן תואמים תב"ע אשר חלה במועד בנייתם, לפיכך, הובא בחשבון כי שטחי הבניה על פי מדידה הינם השטחים התורמים לשווי המקרקעין במצב תכנוני קודם (לפי תקן 15).
אציין כי על פי תכנית B יפו, אשר חלה במקום (במועד הבניה) זכויות הבניה היקנו אפשרויות בניה מרחיבות העולות על הבינוי בפועל.

סיכום זכויות הבניה במצב תכנוני קודם:

חלקות	מגרש	שטח עיקרי מוקנה	יעוד	שימושים
87,89	17	1,375 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
155 ו-134 (**)	16	4,823 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
146	15	1,100 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
135 י'	-	4,214 מ"ר	מע"ר	מסחר, משרדים, שירותים אישיים
80	12	710 מ"ר	מגרש מיוחד	ק"ק- מסחר. קומות מעל קומת הקרקע -מוסד חינוך.

(**) מגרש בניה 16 מורכב מחלקות 155 בתחומו הבית המשותף וכן חלקה 134 (בשטח 23 מ"ר) אשר בבעלות העירייה.

כל זכויות הבניה המיוחסות **למגרש זה מנוצלות** בתחום חלקה 155, במסגרת הבנוי בבית המשותף, בנוסף הובאו בחשבון זכויות מקומות הקרקע התחתונה (המרתף) בהתאם להנחיית שמאי הועדה המחוזית. זכויות אלה אקוולנטיות ל- 401 מ"ר נוספים, מעבר ל- 4422 מ"ר המהווים 220% בניה שטח עיקרי.

אציין כי מלבד העובדה כי **חלקה 23** איננה תורמת זכויות בניה, תרומת חלקה 23 אשר רוחבה כ- 0.5 ואורכה 46 מ' זניחה לחלוטין עד לא קיימת גם בהיבט הפונקציונלי כחצר, לפיכך, **שוויה זניח לחלוטין**.

(*) עפ"י הוראות התב"ע, ניתן להמשיך את השימוש במבנים קיימים, בתכליות עפ"י המוגדר ביעוד מע"ר, היות והתב"ע מייעדת כדונם משטח החלקה לצרכי ציבור באופן שזכויות הבניה המוצעות קטנות ביחס לזכויות הבניה עפ"י הבנוי בפועל, הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה המיוחסות לחלקה 135 הינן עפ"י הבינוי בפועל, כאשר השטח העיקרי מהווה 4,214 מ"ר עלפי התחשיב הבא:
השטח הבנוי הכולל הינו – 5,057 מ"ר.
השטח העיקרי המיוחס – **4,214 מ"ר** = $5,057 / 1.2$ מ"ר. (בהתייחס לשטח השירות המרבי המותר).

- על פי תכנית B יפו זכויות הבניה הקנו אפשרויות בניה מרחיבות העולות על הבינוי בפועל.
- נציין כי הקומה התחתונה בבניין **איננה** מוגדרת **כקומת מרתף**, הקומה איננה מתפקדת ככזאת היות וקיימת גישה לקומה ברכב וברגל מכיוון דרום. הקומה מעליה בהיתר מכונה קומה א'.

השימושים המותרים לקומה זו זהים לשימושים בקומות העליונות.

לקומה גובה העולה על זה של הקומות הטיפוסיות.

לפיכך, נמצא למעלה מכל ספק כי שטחי הקומה הינם שטחים לרישוי (עיקרי – בימנו).

ביחס למבנה בחלקות 134 ו-135, לא נמצא היתר בניה המעיד על שימוש עיקרי בקומת המרתף.

6.2. מצב תכנוני מוצע

להלן פירוט המצב התכנוני המוצע-תכנית בנין עיר תא/4236 (507-0137190):

מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ושינוי יעוד לשימושים מגוונים של מסחר, מגורים, תעסוקה ומבני ציבור. עפ"י התכנית שלושה מגרשים לבניה המיועדים להקצאה בין הבעלים וכן מגרש לבנייני ציבור ולשצ"פ.

להלן פרוט המגרשים והוראות הבניה בתחום התכנית:

מס' תא שטח	יעוד	שטח המגרש	תכליות ושימושים	זכויות הבניה
601	מגורים מסחר ותעסוקה	3,845 מ"ר	מגורים ב-2 חלופות בינוי, 2 מבני מגורים או מגדל מגורים יחיד מעל מבנה מרקמי בן 8 קומות הכולל שימושי מסחר ותעסוקה.	שטח עיקרי מגורים: 18,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה: 5,896 מ"ר סה"כ עיקרי: 23,896 מ"ר כמו כן 12 מ"ר למרפסת לדירה בהתאם למספר הדירות. בנוסף 300 מ"ר עיקרי מבנה ציבור, שיבנה ויימסר לרשות המקומית.
101	מגורים מסחר ותעסוקה	617 מ"ר	מגורים וקומת קרקע מסחרית	שטח עיקרי למגורים ומסחר: 2,450 מ"ר (450 למסחר). כמו כן 12 מ"ר למרפסת לדירה בהתאם למספר הדירות. בינוי – 8 קומות.
501	בניין לשימור - מסחר	639 מ"ר	יעוד ק"ק וקומה א – מסחר (בתי אוכל וחנויות) כמו כן יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי סחיר	710 מ"ר עיקרי. 580 מ"ר ב- 2 קומות וכן 130 מ"ר בעליית הגג.
401	כיכר עירונית	1,347 מ"ר	חניון תת קרקעי ומעליו גן ציבורי ומבנה עילי בשטח מינימלי, לצורך נגישות.	
301	שצ"פ	1,611 מ"ר	גן ציבורי	
302		30 מ"ר		
303		138 מ"ר		
304		199 מ"ר		

		1,323 מ"ר	דרכים	701
		18 מ"ר	מאושרות	702
		242 מ"ר		703
		51 מ"ר		704
		100 מ"ר	דרך	202
			מוצעת	
		10,160 מ"ר	סה"כ	

הוראות נוספות:

- (*) יותרו שטחי מרתפים – 4 מפלסים ב- 100% תכסית כל אחד.
- (*) מפלס קומת הקרקע יהיה בשימוש מסחרי בלבד.
- (*) בתחום שטח לשב"צ יבנה חניון ציבורי של כ-150 מקומות חניה.
- (*) חלק מתנאי האיכלוס מחייבים השלמת החניון הציבורי הנ"ל, הקמת גן ילדים בשטח 300 מ"ר עם חצר צמודה וכן פיתוח השצ"פ ופני הקרקע של השב"צ.

תנאים שלבי ביצוע:

- (*) בקשה להיתר לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401.
- (*) היתר בניה למבנה בתא שטח 101 יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501. הבניה במגרש 601 איננה תלוי במגרש 101 ובכל מגרש ניתן לבנות באופן עצמאי.

תא שטח 501 – שינוי בשטח הבנוי:

בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.5.2) עולה כי לבניין בחלקה 80 יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

זיקת מעבר להולכי רגל – תותר זיקת מעבר במפלס הקרקע בתא שטח 501 באופן נגיש, נהיר והמשכי להולכי הרגל דרך תא שטח זה אל תאי שטח גובלים עמו. בשלב הכנת תיק התיעוד תערך בדיקה תכנונית והנדסית לפתיחת קומת הקרקע של המבנה למתן אפשרות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע הפונה לרחוב אילת, **רוחב זיקת המעבר יקבע עם תכנון השימור למבנה זה.**

כל שטח ק"ק של המבנה בתחום המדרכה - הינו כ- 95 מ"ר במדידה מתשריט. קיימת אי ודאות בעניין הריסת חלקים משטח זה למטרת זיקת הנאה למעבר ציבורי, יתרה מכך תשריט מצב תכנוני חדש מותיר המבנה על כנו.

המבנה במצב ירוד, מיועד לשימור, וככזה תרומת המבנה המיוחסת לו נמוכה, עוד ברור כי גם על פי מצב תכנוני קודם נמצא הבניין כחשוב ומיועד לשימור ללא כל כוונה להרחיב את רוחב המדרכה על חשבון הריסת חלקים ממנו, לפיכך במידה ואכן תאושר הריסה כזאת ע"י גורמי השימור צפויה הריסה מינימלית. עוד ברור כי הריסת חלק מקומות הקרקע, במידה ותתבצע, לא תפגע בהיקף זכויות הבניה המיוחסות למגרש.



חבר בלשכת השמאים

Konforti Raviv

קונפורטי רביב

Real Estate Appraisal

שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב/טל. 03-6952020/פקס 03-6952035

מטעמי שמרנות, הובא בחשבון כי קיימת תרומה למבנה בגין שטחים שעלולים לההרס (כאמור קיים ספק בעניין). אומדן התרומה מביא בחשבון כי במידה והמדרכה תורחב על חשבון המבנה הרוחב להריסה נאמד בכ- 2.5 מ' ובסה"כ יהרסו (במידה ויוחלט כך) 17.6 מ' X 2.5 מ' = 44 מ"ר.

לצורך תחשיב תרומת המבנים הובא מקדם בשיעור 50% המבטא את סיכויי ההריסה! דהיינו סה"כ תרומת מבנים ודאית בהיקף של 22 מ"ר.

7. מצב משפטי

להלן פירוט מצבת הזכויות בחלקות השונות הנכללות בתחום התבי"ע המוצעת בהתאם לנסחי רישום מקרקעין המעודכנים ליום 6.6.17 (הנסח של חלקה 155 מוקפא לרישום, לפיכך מועד הוצאת הנסח מוקדם יותר):

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים והערות
7016	135	2,523 מ"ר	הבנין רשום בפנקס בתים משותפים ובו 46 תתי חלקות. ההקצאה מיוחסת לחלקה בשלמות.
7016	87	311 מ"ר	פ.ט.ל בלגיה ישראל נדלי"ן והשקעות בע"מ
7016	89	314 מ"ר	פ.ט.ל בלגיה ישראל נדלי"ן והשקעות בע"מ
7016	155	1,987 מ"ר	הבנין רשום בפנקס בתים משותפים ובו 47 תתי חלקות. ההקצאה מיוחסת לחלקה בשלמות.
7016	80	867 מ"ר	הבניין רשום בפנקס בתים משותפים. החלק ברכוש המשותף הינו כדלהלן: יצחקי יחזקיה 74/100 נפתלי שמעוני 26/100 הבניין הקיים המיועד לשימור יוקצה בהתאם לבעלות בתתי החלקות.
7016	134	23 מ"ר	עיריית ת"א
7016	146	494 מ"ר	עיריית ת"א
7016	151	71 מ"ר	עיריית ת"א
7016	115	586 מ"ר	עיריית ת"א
7016	77	116 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	76	216 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	75	226 מ"ר	רשות הפיתוח
7016	148	1,205 מ"ר	עיריית ת"א
7016	145	60 מ"ר	עיריית ת"א
7016	117	6,940 מ"ר	עיריית ת"א
7016	118	1,256 מ"ר	עיריית ת"א
7016	172	7,137 מ"ר	עיריית ת"א

8. עקרונות גורמים ושיקולים

8.1. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן על פי תקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה תשס"ט - 2009).

8.2. טבלת ההקצאה נערכה על פי תקן 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין.

ההוראות המפורטות בתקן לענין הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים הינן כדלקמן:

- 8.2.1. במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, תתבצע אבחנה "בשווי מצב נכנס" בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי בנויים ובין תרומת המבנים לשווי.
- 8.2.2. השווי היחסי (שווי הנכס ביחס לנכסים האחרים) יחושב לנכסים כבלתי בנויים, דהיינו שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס, ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית, אלא הקצאה מוחלטת.
- תחשיב האיזון יבוצע כדלקמן:
 - (א) יוערך ויסוכם שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות בכל התכנית.
 - (ב) תוערך תרומת המבנים לשווי החלקות.
 - (ג) תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד וחלוקה.
 - (ד) תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
 - (ה) יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים היחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.
 - (ו) להקצאה היחסית של כל בעל זכויות "שנכנס" עם מבנה, יוקצה זכויות נוספות ששוויין זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.
- 8.2.3. בהתאם למבחן השימוש המיטבי- המבנים תורמים לשווי החלקות ועל כן נערכה הקצאת הזכויות כאמור בסעיף 8.2.2.
- אומדן תרומת המבנים נערך בהתאם לערכם ביום ביצוע ההקצאה בהתאם למצבם הפיזי (היות ומדובר במבנים מסיבים ואחידים) ובהתאם למסמך ההבהרה מס' 1 לתקן 15.
- ביחס לחלקה 80 שוקללה תרומת המבנה באופן חלקי רק ביחס לשטח פוטנציאלי להריסה (ראה ע"מ 12 לעיל) היות והמבנה צפוי להיוותר על כנו בשלמות.
- 8.2.4. בחרתי לנקוב בשווי אקווילונטי ולא בשווי אבסולוטי היות ובשל מורכבות התכנית, שילוב מבנים תורמים, מגרשים ריקים ובנין לשימור, מצאתי חלופה זו כיותר מתאימה.

8.2.5. לאור הנחיית הועדה המחוזית תוקן לוח ההקצאות באופן המקנה לחלקה 155

תוספת שטח של 401 מ"ר במצב הנכנס.

כפועל יוצא מהנחיה זאת תוקנה ההקצאה הפנימית במגרש 601 בין החלקות להן

הקצאה במגרש (155,135,89,87).

הסיבה לכך נובעת מ- 2 טעמים:

א. משקלם של מגרשי התמורה הנוספים (101 ו- 501) נמוך ומהווה כ- 14% מהשווי היוצא, השינוי הנ"ל משפיע באופן זניח (בגבול הטעות) על ההקצאה המוקנת לחלקות 80 ו- 146 – מגרשים 101 ו- 501.

ב. במידה וההקצאה החדשה תערך גם בהתייחס לחלקות 80 ו- 146 באופן שמגרש 101 יוקצה (בשיעור זעום) לחלקה נוספת לה עשרות בעלים, יפגע שווי מגרש התמורה באופן כזה שכלל שווי בעלי הזכויות בתכנית יפגע. דהיינו הקצאה זעומה זאת גוררת הפחתה של כלל השווי המצרפי של מגרשי התמורה בתכנית. (רכיב המושע במגרש איננו משמעותי ואילו הקצאת המגרש גם לחלקה בה עשרות בעלים תעצים את רכיב זה ותפגע בשוויו הכולל).

8.3. נתוני לעניין שווי:

8.3.1. מגורים:

• מחירי מכירה של דירות מגורים בפרויקט אליפלט / אילת (מגדל – 14 קומות

מעל מסחר):

תאריך	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר במעוגל
29.08.16	128	4,000,000 ₪	31,000 ₪
14.07.16	128	3,120,000 ₪	25,000 ₪
01.12.16	128	5,370,000 ₪	42,000 ₪

מחיר ממוצע: 33,000 ₪ / מ"ר כולל מע"מ.

• לחלן עסקאות מכר בפרויקט רביעיית פלורנטין (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	קומה	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
פרויקט רביעיית פלורנטין – פרויקט מגורים יוקרתי בשלבי אכלוס אחרונים הכולל שימושי מסחר במפלס הקרקע.	11.06.2015	1	2	50	1,640,000	32,800
	15.06.2015	5	2	50	1,720,000	34,400
	16.06.2015	6	3	91	3,100,000	34,066
	22.06.2015	5	2	51	1,720,000	3,725
	23.06.2015	1	2	50	1,730,000	34,600
	20.07.2015	2	4	90	2,800,000	31,111
	12.08.2015	7	2	51	1,650,000	32,353

28,892	1,935,734	67	3	5	12.08.2015
35,000	1,750,000	50	2	5	13.08.2015
40,816	6,000,000	147	4	9	23.08.2015
35,067	2,630,000	75	3	6	11.09.2015
34,667	2,600,000	75	3	6	17.11.2015
34,400	2,580,000	75	3	8	08.12.2015
44,500	4,450,000	100	4	8	15.12.2015
34,000	3,400,000	100	4	3	31.01.2016
42,769	5,560,000	130	4	9	04.04.2016
36,154	4,700,000	130	4	8	12.04.2016

• עסקאות נוספות:

מחיר מכירה בש"ח למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מיקום	תאריך
34,286	2,400,000	70	3	8	"סטודיו 54" – דרך סלמה, פרויקט מגורים חדש בן 8 קומות	03.05.2016
30,500	2,135,000	70	2	2		20.04.2016
32,143	2,250,000	70	3	3		11.04.2016
31,250	4,000,000	128	4	6		06.04.2016
33,429	2,340,000	70	3	8		21.03.2016
31,408	2,230,000	71	3	2		25.02.2016
29,000	3,190,000	110	4	3		28.01.2016
31,000	2,170,000	70	3	2		11.01.2016
24,375	1,950,000	80	4	2		01.12.2015
25,857	1,810,000	70	2	2		17.11.2015
37,640	3,350,000	89	4	6	בן עטר 21 – פרויקט	05.11.2015
31,429	2,200,000	70	3	5	מגורים חדש בן 7	04.11.2015
33,214	2,325,000	70	3	3	קומות הכולל 54	14.10.2015
28,350	2,268,000	80	4	1	יח"ד	10.09.2015

שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 601 :

מחיר מכירה בממוצע: 33,000 ₪ כולל מע"מ.

עלות הקמה כוללת מ"ר עיקרי: 11,000 ₪ נוכח מורכבות הבניה ובנין גבוה.

רווח יזם בפרויקט מורכב: 20%

שווי בחילוץ: 12,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 101 :

מחיר מכירה בממוצע: 30,000 ₪ כולל מע"מ.

עלות הקמה כוללת מ"ר עיקרי: 9,000 ₪

רווח יזם בפרויקט מורכב: 18%

שווי בחילוץ במעוגל: 12,500 ₪

8.3.2. מסחר:להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	קומה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
פלורנטין 48	29.03.2015	קרקע	26	675,000	25,962
הרצל 40	22.06.2015	קרקע	140	4,500,000	32,143
פרנקל ידידה 32	13.07.2015	קרקע	57	2,011,900	35,296
השוק 45	01.02.2016	קרקע	30	762,000	25,400
דרך סלמה 65	14.03.2016	קרקע	70	2,030,000	29,000
דרך סלמה 65	14.03.2016	קרקע	73	2,476,890	33,930

מועד עסקה	כתובת	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
06.07.2016	הכובשים 30	46	1,400,000	30,435
07.06.2016	אלנקווה 78	17	650,000	38,235
18.05.2016	שדי ירושלים 63	35	660,000	18,857
26.05.2016	שדי ירושלים 35	46	750,000	16,304
16.05.2016	דרך מנחם בגין 31	30	915,000	30,500
08.05.2016	הקונגרס 2	24	450,000	18,750
17.04.2016	רבי פנחס 4	100	3,000,000	30,000

נציין כי שטחי המסחר בפרויקט הגובל ממזרח (אביב באלופלט) נמכרו במהלך
שנת 2013 תמורת 23,850,000 ₪ + מע"מ (משקף כ- 22,000 ₪ / מ"ר).

שווי מ"ר למסחר במגרשים 101 ו- 106 :

מחיר מ"ר בממוצע : 25,000 ₪ - לא כולל מע"מ

רווח יזם : 20%

עלות הקמה כוללת כ- 8,000 ₪

שווי מ"ר מבונה במעוגל : 12,500 ₪

8.3.3. משרדים / תעסוקה:

- בחוות דעת שמאיות הנערכות עבור עיריית ת"א לקביעת דמי חכירה מהוונים למגרשי תעסוקה באזור יגאל אלון (200% עיקרי), נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בממוצע ל- 5,000 ₪ (כולל רכיב מסחר) ע"י השמאי דוד אנוברג נכון ל- 2.16 (ביחס לנכס בדרך השלום 9) הנכס שבנדון נחות בהשוואה לנ"ל, בהתאם למיקום כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.
- בחוות דעת שנערכה ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין, למועד הקובע 24.1.2016, לצורך הערכת שווי מרכיב הקרקע לגביית דמי חכירה מהוונים, נאמד שווי זכויות להקמת פרויקט משרדים בהיקף של כ- 4,068 מ"ר אקו' ברחוב רבנו ירוחם. שווי הזכויות בנכס שבנדון נקבע לסכום שבגבולות 13,430,000 ₪, מגלם שווי של 3,300 ₪ / מ"ר מבונה אקו', כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.
- מתחם "חסן עארפה" בשטח של כ- 80 דונם, ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה וכיום משמש בעיקרו מוסכים ובתי מלאכה. עפ"י תב"ע חדשה למתחם תותר הקמת 14 מגדלים בשימושי משרדים, מסחר ומגורים בשטח כולל של כ- 270,000 מ"ר שיבנו בהיקף פארק ציבורי רחב היקף.

במתחם בוצעו מספר עסקאות מכר כדלקמן:

תאריך	חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	חלק נמכר במ"ר	סכום תמורה בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי
12.08.2015	47	AC6	4,004	25,500	100%	151,500,000	5,941 ₪
01.05.2015	50	C5	4,953	19,034	100%	81,000,000	4,256 ₪
27.04.2015	55 + 56	AC2	3,201	8,164	50%	20,000,000	4,900 ₪
02.01.2014	46 + 45	AC6 + A2	8,439	37,259	14.5%	22,480,000	4,150 ₪

תאריך	חלקה	מנ"ש	שטח מנ"ש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי + שירות	חלק ממכר במ"ר	סכום חמורה בש"ח	שטח משרדים ברוטו במ"ר	שטח משרדים מנוחה במ"ר	שווי למ"ר מנוחה במ"ר	שווי למ"ר משרדים במ"ר	שווי מנוחה במ"ר	שווי משרדים במ"ר	שווי מנוחה במ"ר	שווי משרדים במ"ר	יחידה והערות
12.08.15	47	6C101 + אב	4,004	25,500	10,200	35,700	35,700	151,500,000	1,001	34,299	4,244	11,500	5,700				המסמך – 100% ייעוד רק לתעסוקה (מסחר ומשרדים)
מאי-15	50	C5	4,953	19,034	7,614	26,648	26,648	81,000,000	1,022	25,217	3,040	11,500	3,900				המסמך – 100% ייעוד רק לתעסוקה (מסחר ומשרדים)
27.04.15	55+56	אC2 + אC2 + ב בתביע (תא/מק/4227)	3,201	8,164	3,266	11,430	5,715	20,000,000	550	4,946	3,500	11,500	3,900				תעסוקה ומגורים 100% ביעוד מסחר מנוחים ותעסוקה נגיף תבנן חדשה תא/מק/4227. המסמך – רק 50% תעסוקה – 5,715 מ"ר.
			7,574			7,574	7,574	82,000,000		10,827			11,500				כל מרכיב המנוחים עפ"י תביע תא/מק/4227.
02.01.14	45+46	6C + A 2	8,439	37,259	14,904	52,163	7,584	22,480,000	316	7,143	2,964	11,500	3,800				המסמך – ב"מ 14.54% ללא זכות המרה למגורים.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות המכר שבוצעו במתחם :

בעסקאות שבוצעו במהלך חודשים נובמבר ודצמבר 2015 נרכשו חלקים בלתי מסוימים בחלקות 48 ו – 51 כשניתוח סכום הרכישה מגלם שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים שבגבולות 3,500 ₪ (כ- 4,700 ₪ למ"ר עיקרי) ובהתאמה לנכס הנדון כ- 4,000 ₪ / מ"ר עיקרי.

לאור האמור לעיל נקבע על ידנו שווי של 4,000 ₪ מ"ר עיקרי לתעסוקה.

8.4. שווי מצב קודם- הזכויות בחלקות כבלתי בנויות:

השווי נקבע עפ"י הערכים כדלהלן:

שווי מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה: מקדם 1.

שווי מ"ר עיקרי ביעוד למסחר ומבנה חינוך ומוזיאון: מקדם 0.88.

חלקות	מגרש	שטח קרקע	ייעוד	שטח עיקרי	מקדם אקר	סה"כ אקר	סה"כ יחסי
87,89	17	1,625	מעייר	1,375	1	1,375	11.33%
155	16	2,010	מעייר	4,422	1	4,823	39.74%
146	15	494	מעייר	1,100	1	1,100	9.06%
80	12	819	מיוחד	710	0.88	625	5.15%
135		1,658	מעייר	4,214	1	4,214	34.72%
				11,821		12,137	100.00%

הערה ביחס לסה"כ השטח האקוי בחלקה 155:

סה"כ שטח בנוי בחלקה 155	6,115 מ"ר
בניכוי אומדן שטחי שרות 20%	5,096 מ"ר
סה"כ שטח שניתן לראות בו כשטח עיקרי בבניין בחלקה 155 (לאחר מקדם הפחתה של 30% לנגישות מוגבלת למרתף(ההפחתה בוצעה ביחס לשטח המרתף בלבד המהווה כ-17% מהשטחים בבניין)	4,823 מ"ר

*** תחשיב למקדם אקוי לחלקה 80.**

בנין בן 5 קומות ביעוד מע"ר				בנין במגרש מיוחד			
קומה	מקדם	קומה	מקדם	הפסד שטח	ערוב שימוש	מ"ר	סה"כ
ק"ק	1	ק"ק	1	0.9	290	261	261
1	0.4	א	0.16	0.9	290	41.76	41.76
2	0.4	גג	0.16	1	130	20.8	20.8
3	0.4				710	323.56	323.56
4	0.4						
סה"כ	2.6						
שו"י מ"ר ממוצע	0.52	שו"י מ"ר ממוצע	0.88	0.45571831	323/710		
מקדם אקו של מגרש מיוחד ביחס למע"ר-							

בחלקה 80 הובא בחשבון מקדם 0.9 נוכח הפסד בגין ערוב שימושים. מקדם זה נובע מהצורך לבצע הפרדה (המחייבת הקצאת שטחים לא פונקציונלים בעיקר בק"ק) בין השימוש המסחרי בקומת הקרקע ובין השימוש הציבורי בקומות מעל.

8.5. שווי חלקה 134:

החלקה איננה תורמת ז"ב. שווי רכיב הקרקע נוכח העדר הפונקציונליות מהווה 10% משווי מ"ר קרקע ובגבולות 1,000 ש"ח / מ"ר. לפיכך, שווי החלקה 23,000 ש"ח, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 4,000 ש"ח, לפיכך סה"כ שווי אקווי מיוחס לחלקה 4,000 / 23,000 – 5.75 מ"ר. סה"כ שווי יחסי של החלקה: 0.049% והינו זניח לחלוטין, הקצאה בגין חלקה זו משולבת עם חלקה נוספת בבעלות העירייה (חלקה 146).

8.6. שווי מצב קודם-תרומות המבנים:

שווי כל מ"ר בנוי במבנים בחלקה 135 ובמגרש 16 נאמד בכ- 0.32 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים(בתא שטח 101). לאור זאת להלן השווי האקוי המיוחס למחזברים בחלקות הבנויות לצורך פיצוי מוחלט:

חלקות	שטח להריסה	מקדם אקוי	הקצאה מוחלטת בגין מחזברים במונחי אקוי בתא שטח 101
135	5,057 מ"ר	כ-0.32 ¹	1,618.2 מ"ר
155	6,115 מ"ר	כ-0.32 ¹	1,956.8 מ"ר
80	22 מ"ר	כ-0.16	3.5 מ"ר
סה"כ במעוגל עבור חלקה 135 ומגרש 16 - 3,575 מ"ר. מקבלים הקצאה במגרש 601.			
עבור חלקה 80 - 3.5 מ"ר - ההקצאה במגרש 101.			

8.7. שווי מצב תכנוני מוצע

לצורך אומדן שווי המגרשים במצב תכנוני מוצע, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- (*) במצב תכנוני מוצע 3 מגרשים להקצאה בין הבעלים.
- (*) מגרש ביעוד מגורים ג' (מסחר ומגורים).
- (*) מגרש ביעוד משולב תעסוקה, מסחר ומגורים.
- (*) מגרש ביעוד מיוחד למסחר עם בניין לשימור.

אומדן שווי כל מגרש במצב תכנוני מוצע במונחים אקוולנטים לאחר "הקצאת פיצוי**מוחלט" בגין שטחים בנויים בחלקה 135 וחלקות 155 ו-80**

מגרש	שטח המגרש	יעוד	זכויות בניה שטח עיקרי	מקדם אקוי	סה"כ אקוי	פיצוי מוחלט לא לחלוקה	סה"כ בניכוי פיצוי מוחלט	סה"כ ב- % במעוגל
101	617 מ"ר	מגורים ג'	2,450 מ"ר	1	2,450 מ"ר	3.5	2,446.5 מ"ר	12.55%
501	838 מ"ר	בנין לשימור	710 מ"ר	0.6 (")	426 מ"ר		426 מ"ר	2.15%
601	3,846 מ"ר	משולב	23,896 מ"ר	0.846 ("")	20,216 מ"ר	3,575 מ"ר (")	16,641 מ"ר	85.30%
					23,092 מ"ר	3,571.5 מ"ר	19,520.5 מ"ר	

(*) פיצוי מוחלט בגין הבנוי בחלקות 135 ו- 155 אשר בתחומן שטח בנוי כולל של כ- 11,172 מ"ר.

לחלקות מוקצה מגרש 601 ולפיכך הפיצוי המוחלט המיוחס לבנוי בחלקות אלו ניתן במגרש זה.

¹ שווי מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ומסחר 12,500 ש"ח, שווי מ"ר המחזברים 4,000 ש"ח.

(**) תחשיב לעניין מקדם אקו'.

חישוב המקדם של מגרש 501 ביחס למגרש 101				
שימוש	שטח עיקרי	שווי מ"ר עיקרי	מקדם למגורים	סה"כ משוקלל
מסחר	290	12,500	1	290
שימוש סחיר	290	3,000	0.32	92.8
שימוש סחיר	130	3,000	0.32	41.6
סה"כ	710			424.4
מקדם	0.60	424.4/710		

(***) תחשיב לעניין מקדם אקו'.

חישוב המקדם של מגרש 601 ביחס למגרש 101				
שימוש	שטח עיקרי	שווי מ"ר עיקרי	מקדם למגורים	סה"כ משוקלל
מגורים	18000	12,500	0.98	17640
מסחר	1000	12,500	1	1000
תעסוקה	4896	4000	0.32	1566.72
סה"כ	23,896			20206.72
מקדם	0.846	הובא בחשבון רכיב הפחתה במגורים מעל תעסוקה מקדם 0.98		

8.8. ההקצאה בוצעה עבור כל חלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת. אין בהקצאה לקבוע יחסיות פנימית בתוך החלקה, טבלת האיזון בחנה שווי יחסי בין החלקות בשלמות. חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תעשה בין הבעלים לבין עצמם.

8.9. בהתאם להוראות הועדה המקומית, הוקצו לעיריית ת"א זכויות במגרש 601, זאת נוכח העובדה כי הוראות התב"ע מחייבות את מקבלי ההקצאה של מגרש זה בהקמת מבנה ציבור בתחום המגרש בשטח של 300 מ"ר עיקרי. ההקצאה מבטאת את חלקה של עיריית ת"א במגרש נוכח זכויות הבניה המיוחסות למבנה הציבור בלבד. עיריית ת"א לא זכאית להקצאה של זכויות בניה בגין השימושים האחרים בתחום מגרש 601.

סך שווי השטח העיקרי במגרש 601 (לא כולל זכויות בניה בגין מבנה הציבור אלא שטחים סחירים בלבד) במונחים אקוויוולנטיים - 20,216 מ"ר. סך שווי השטח העיקרי במגרש 601, במונחים אקוויוולנטיים, כולל תוספת השטח העיקרי של מבנה הציבור - 20,516 מ"ר. לפיכך, בהתאם להוראות הועדה, החלק המוקצה לעיריית ת"א במגרש 601 הינו 300/20,516 חלקים.

8.10. ביחס עם חלקה 80, הבניין הקיים המיועד לשימור יוקצה בהתאם לבעלות בתתי החלקות.

8.11. להלן פירוט ההקצאה הפנימית במגרש 601 לחלקות 87,89,135,155, נוכח התיקון:

חלקה	הקצאה מוחלטת	הקצאה יחסית	הקצאה כוללת	החלק במגרש ב%
87, 89	0	2200	2200	10.73%
155	1956.8	7707	9664	47.10%
135	1618.2	6734	8352	40.71%
סה"כ ללא העירייה	3575	16641	20216	
עיריית ת"א בגין שטחי ציבור			300	1.46%

להלן ההקצאה במגרש 601 טרם התיקון:

חלקה	החלק במגרש ב%
87, 89	11.15%
155	45.36%
135	42.03%
עיריית ת"א בגין שטחי ציבור	1.46%

8.12. כל בעלי הזכויות במצב הנכנס הינם בעלים "במפרוז", דהיינו ללא רכיב מושע, לעומת זאת כל ההקצאות לכל בעלי הזכויות הינן בשיתוף, דהיינו במושע לפיכך לא ניתן משקל לעניין המושע באופן גורף. נציין כי השווי החדש משקף את רכיב המושע, בכל המגרשים.

8.13. חלקות 75, 76 ו- 77 במצב נכנס הינן ביעוד למבני ציבור, החלקות טרם הופקעו אולם בפועל משמשות למטרה ציבורית (על פי ביקור במקום ועפ"י התצ"א). לפיכך, בהתאם לסעיף 8.5 לתקן 15 נרשמו חלקות אלה מתחת הקו הכחול ויופיעו ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

9. הצהרות

להלן הצהרתי:

- (*) למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססות חוות הדעת נכונות.
- (*) אין לי ענין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- (*) הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ה - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

רצ"ב: טבלת הקצאה ואיזון



Konforti Raviv
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב
שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F. 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב / טל. 03-6952035 ופקס 03-6952020

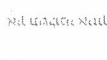
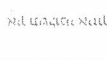
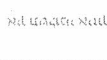
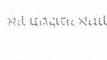
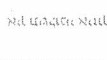
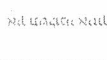
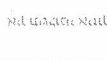
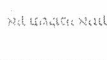
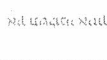
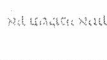
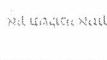
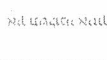
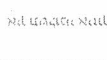
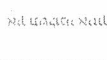
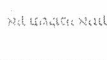
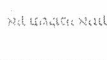
טבלת הקצאה ואיוון שלא בהסכמת בעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190) מתחם רחוב אילת אליפלט בת"א

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח נטול	מצב מוצע										מצב נכס					נתוני המקרקעין			
			חלקים חדשים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים	חלקים ישנים
1	7016	87	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%
2	7016	89	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%
3	7016	80	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%
4	7016	134	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%	5.34%

* הכניין הקיים המיועד לשימור יוקצה בהתאם לבעלות בתת החלקות.



חבר בלשכת השמאים

תשלומי איוון	מבט ממוצע										מבט נכנס						ממוני המקרקעין			
	חלקים חדשים ב - %	חלקים חדשים	שווי יחסי בין הקצאה יחסית לכל אקונומיה	שווי מוקצה תחומות מבנים (במבנים) אקונומיה	שווי מוקצה במבנים אקונומיה	שווי מוקצה במבנים אקונומיה	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח	יחסי שטח				
	40.71%	8396/20516	34.72%	1618	6734	20216	5057	3845	601	34.72%	4214	1/1	מק"ר	2523	135	7016				
	47.1%	9664/20516	39.74%	1957	7707		6115	3845	601	39.74%	4823	1/1	מק"ר	1987	155	7016				
	1.46%	*300/20516	100%	3,687	19517			3,845	601	100%	11,736			226	75					
		1/1			יחסי עיש עיריית חיפה			1,611	301			1/1	בניין	216	76	7016				
								138	303				צ'כר	116	77					
								199	304					118	586					
								1,323	701					107	115					
								18	702					44	80					
								242	703					367	1256	7016				
								51	704					1205	148					
								100	202					343	7137					
								1,347	401					812	6940					
														865	135					
														47	145					
														71	151					
															סה"כ					
