



טדי
שמאות וניהול בע"מ

איל טדי הראל
יובל הדר
איריס מנשה נדיבי
מעין ליבנה

- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
- מתמחה בשמאות מקרקעין

תכנית מתאר מקומית מספר 507-0373712
תא/מק/4468
הטייסים 6, 8, 10, תל חיים, תל אביב
התחדשות עירונית
עקרונות שומה לטבלת הקצאות ואיזון



פברואר 2017

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו שם התכנית תא/מק/4468 דרך הטייסים 8-10-6 אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 03/01/2018 פרוטוקול 17-0027 החלטה 2	תאריך 28/02/2018 פרוטוקול 18-0004 החלטה 1	פרוטוקול ועדת ערר מספר 36/18 מיוון 6.9.18
מנהל האגף אורלי אראל מ/ס 16-12-2018 דורון ספיר, עו"ד י"ר ועדת המסלול תאריך	מנהל העיר עוזר גבולי, אדרי	מ/ס 16-12-2018

פיקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

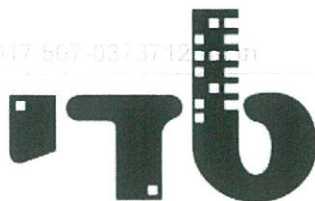
www.teddy.co.il

פר 1908/ תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב

212

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל





שמאות וניהול בע"מ

איל טדי הראל
יובל הדר
איריס מנשה נדיבי
מעין ליבנה
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
- מתמחה בשמאות מקרקעין

בס"ד

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב- יפו
ג.א.נ.,

תאריך: 21 פברואר, 2017
מספרנו: פר 1908 / 2017

באמצעות מייל

הנדון: תכנית מפורטת מספר 507-0373712

תא/מק/4468

הטייסים 6,8,10, תל חיים, תל אביב- התחדשות עירונית

עקרונות שומה לטבלת הקצאות ואיזון

1. רקע כללי

טבלת הקצאות ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מספר 507-0373712, תא/מק/4468 - הטייסים 6,8,10, תל חיים - התחדשות עירונית, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב- יפו, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 10 חלקות (בחלק/בשלמות) ששטחן הכולל הינו 12.302 דונם, כאשר בהתאם למפת מדידה אנליטית השטח הכלול באיחוד וחלוקה הינו כ- 9,467 מ"ר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 18/07/2016.

3. ביקור במקרקעין

ביקור במקרקעין נערך בתאריך 20/07/2016 ע"י הח"מ - איל טדי הראל- שמאי מקרקעין וכלכלן.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

www.teddy.co.il

פר 1908 / תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב



5. תיאור המקרקעין

חטיבת הקרקע נשוא הטבלה מצויה בשכונת תל חיים, במזרח העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבנייה סמי-רוויה ותיקה לצד משופצת/חדשה וכן מספר בניינים ותיקים, חלקם טוריים. השכונה נחשבת טובה עם אוכלוסייה איכותית. החלקות נשוא הטבלה מצויות במזרח השכונה, בסמוך לדרך הטייסים ושכונת יד אליהו. בשטח התכנית מצויים 3 מבני מגורים טוריים ("רכבות"), בגובה של 2-3 קומות מעל קומת עמודים מבונה בחלקה. הבניינים בנויים מצפון לדרום, כאשר דרך הטייסים 6 הינו הצפוני ביותר ודרך הטייסים 10 הינו הדרומי ביותר. הבניינים גובלים בצד המערבי ברחוב ברנפלד (10,12,14). כל בניין כולל 24 יח"ד רשומות וכולל 3 כניסות. לאור העובדה כי נחתם הסכם תמורות בין היוזם ולבין בעלי הדירות אשר מגדיר את התמורה היוצאת לכל תת חלקה, ומאחר והטבלה נערכת בפועל לצרכי הסדרת הרישום במצב החדש, הרי שאין רלוונטיות לתיאור המבנים. בנוסף מצויים בתחום התכנית מגרשים/חלקי מגרשים בייעוד דרכים, שצ"פ, חניון במגרש בייעוד בנייני ציבור, ושביל להולכי רגל. הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

גבולות התכנית:

- צפון מזרח : גינה ציבורית ומעברה רחוב דרך השלום;
 - צפון מערב : בייס עציון לצד בנייני מגורים ותיקים;
 - דרום מערב : מבני מגורים ותיקים בבניה סמי רוויה;
 - דרום מזרח : רחוב דרך הטייסים ומעברו פארק אדית וולפסון;
- בהתאם למפת מדידה אנליטית, שטח התכנית הינו כ- 12.302 דונם, כאשר השטח הכלול באיחוד וחלוקה הינו כ- 9,467 מ"ר.

להלן תצלום אוויר עם סימון גבול התכנית



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

מקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 1908/ תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב



טדי

שמאות וניהול בע"מ

להלן מדגם תמונות מצב קיים מיום הביקור



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 1908 / תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב

~ 5 ~



שמאות וניהול בע"מ

6. מצב תכנוני

6.1 להלן התכנוניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין המשתתפים בהקצאות (חלקות 15,16 ו-117):

מספר תכנית	שם תכנית	תאריך למתן תוקף	י.פ.	עיקרי התכנית
K	מזרחית לוואדי מוסררה	22/02/1951	143	חלוקה ליעודי קרקע ולסוגי בניין וקביעת המגרשים בייעוד מגורים 1.
880	תוספת קומה + חניה בקומת קרקע- אדמות ממזרח לנחל איילון	29/04/1965	1177	תוספת קומה נוספת
2411	הרחבת דיור- תל חיים	05/06/1989	3665	מטרת התכנית: הוספת שטחי בניה. כל דייר רשאי להגדיל את דירתו באופן יחסי לשטח הרשום על שמו. החלקות מסווגות בייעוד אזור מגורים 1 בדגם בניינים מטיפוס ג/73-93. להלן ההוראות עבור הטיפוס הנ"ל: הבית בן 3 קומות על קומת קרקע חלקית עם גג שטוח, כולל 24 דירות מהן 6 דירות בנות 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 73 מ"ר, 12 דירות בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח כ- 74-76 מ"ר, 2 דירות בקומת קרקע בנות 3 חדרים ומרפסות בשטח של כ- 73-68 מ"ר ו-4 דירות בנות 4 חדרים בשטח של כ- 93 מ"ר. סה"כ 3 בתים עם 18 דירות בנות 73 מ"ר (2 חדרים), 42 דירות בנות 76-68 מ"ר (3 חדרים) ו- 12 דירות בנות 93 מ"ר (4 חדרים). שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 68 מ"ר- עד 90 מ"ר; דירה בת 73 מ"ר- עד 95 מ"ר; דירה בת 74 מ"ר- עד 96 מ"ר; דירה בת 75 מ"ר- עד 97 מ"ר; דירה בת 76 מ"ר- עד 98 מ"ר; דירה בת 93 מ"ר- עד 109 מ"ר
1ע	מרתפים	18/03/2003	5264	קביעת הוראות לבניית מרתפים. התכנית מתירה, בין היתר, הקמת 2 מרתפי חנייה בבנייני מגורים בהיקף של 80% תכנית (מעבר לכך בהתאם לאישור מה"ע). תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כללים. תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה בבניינים עם דירות צמודות קרקע: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. תכליות מותרות בקומת המרתף התחתונה: שטחי שירות כללים ומחסנים דירתיים.
1ג	בניה על גגות	20/08/2007	5705	חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובגובה עד 3 מ' ובתנאי, שתכנית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליחיד, הקטן מביניהם. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכנית בניה עד 65% משטח הגג. עליית גג - בחלל גג משופע תותר הגבהת גובה רום גג הרעפים מ- 6 מ"ר ל- 7 מ"ר מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

www.teddy.co.il

מר 1908/ תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסיים/ תל אביב



תמ"א 38:

מספר תכנית	שם תכנית	תאריך למתן תוקף	י.פ.	עיקרי התכנית
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	18/05/2005	5397	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, תוספת קומה אחת, סגירת קומה מפולשת והקמת אגף נוסף בשטח קומה טיפוסית של המבנה וזאת במסגרת חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה.
תמ"א 38/2	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מספר 2	10/03/2010	6069	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, מימוש התמ"א במקרה של הריסת המבנה וכן סגירת קומה מפולשת+ תוספת קומה ואגף לפי חיזוק
תמ"א 38/3	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מספר 3	11/06/2012	6430	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, תוספת של 2.5 קומות וכן סגירת קומה עמודים.

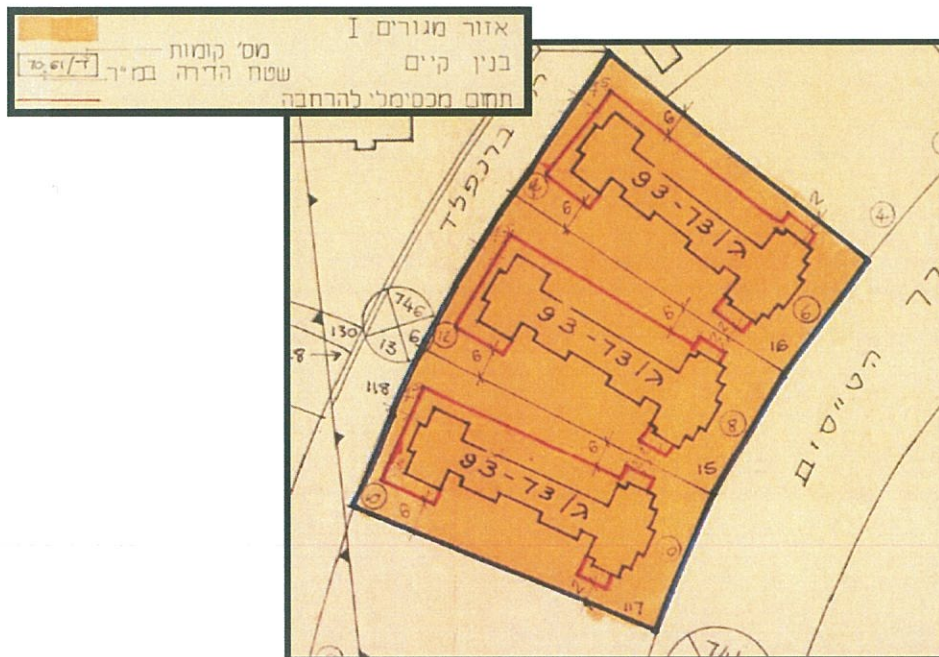
סיכום זכויות הבנייה – מצב מאושר:

- ייעוד מגרש : אזור מגורים 1.
- מספר יחיד למגרש : 24.
- מספר קומות מקסי' : 5 כולל מעל קומת קרקע חלקית ולא כולל בניה על הגג.
- שטח דירות : דירה בת 68 מ"ר- עד 90 מ"ר ; דירה בת 73 מ"ר- עד 95 מ"ר ; דירה בת 74 מ"ר- עד 96 מ"ר ; דירה בת 75 מ"ר- עד 97 מ"ר ; דירה בת 76 מ"ר- עד 98 מ"ר ; דירה בת 93 מ"ר- עד 109 מ"ר.
- מבנה עזר : 30 מ"ר (במידה ולא יוקמו בניינים מעל קומת עמודים) ;
- קווי בניין : לפי תשריט.
- קומות מרתף : 2 קומות בתכסית 80%.
- בניה בגג : 40 מ"ר לדירה בקומה עליונה/65%, הנמוך.





להלן תשריט המצב הקיים (תא/2411)



6.2 רישוי:

6.2.1 היתרי בנייה כלליים לבניינים בדרך הטייסים 6, 8 ו-10 - חלקות 15/16/117 :

א. רישיון בנייה מס' 601 מתאריך 2/11/1955 שניתן לעמידר לבניין 3 בתים בני שלוש קומות וקומת עמודים ובחלקם 2 קומות וקומת עמודים. המכיל: בכל בנין 3 מקלטים, 7 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, 9 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ו-6 דירות בנות 2 חדרים וח"ש. בסה"כ בשלש הבניינים 21 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, 27 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש, 18 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ו-9 מקלטים.

ב. רישיון בנייה מס' 381 מתאריך 09/09/1956 שניתן לעמידר לשניים בקומת הקרקע בשלשה בניינים ולסדור 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש וחדר כביסה בשטח הפתוח בכל בנין.





שמאות וניהול בע"מ

6.2.2 היתרי בנייה חתומים פרטניים:

דרך הטייסים 6- חלקה 16:

א. היתר בניה מס' 201127 מתאריך 31/10/2000 להרחבת דירה בקומת הקרקע באגף האמצעי בבניין טורי קיים.

בהתאם לתכנית, שטח ההרחבה יהיה 25.18 מ"ר. סה"כ שטח הדירה המוצע 93.01 מ"ר.

ב. היתר בנייה מס' 220967 מתאריך 17/12/2002 להתקנת מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות באגף הדרום מזרחי בבניין קיים בן 3 קומות.

ג. היתר בנייה מס' 230319 מתאריך 09/06/2003 עבור חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, שינויים במחיצות ובאינסטלציה, הכל עבור הדירה העליונה באגף האמצעי והתקנת מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות באגף הדרום מזרחי, בבניין קיים מעל 3 קומות.

בהתאם לתכנית, שטח החדר היציאה לגג יהיה 23 מ"ר. סה"כ שטח הדירה המוצע 100.90 מ"ר.

ד. היתר בניה מספר 07-0519 מתאריך 14/08/2007 עבור בין היתר: הרחבת 2 דירות, הקיימות לצד הצפוני בקומת הקרקע ובקומה השניה, באגף המרכזי של בניין מגורים טורי בן 4 קומות הכוללת: בקומת הקרקע- תוספת חדר, ממ"ד, וחדר שרות ויציאה לחצר ולרחבה מרוצפת קיימת, בקומה השניה - תוספת חדר, ממ"ד וחדרי שרות.

בהתאם לתכנית, שטח ההרחבה בקומת הקרקע יהיה 21.58 מ"ר וסה"כ שטח דירה מוצע של 92.58 מ"ר. שטח ההרחבה של קומה א' יהיה 21.58 מ"ר וסה"כ שטח דירה מוצע של 91.74 מ"ר.

ה. היתר בניה מס' 08-0570 מתאריך 20/07/2008 עבור שינויים פנימיים והרחבות דירה בקומה ב' מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע, לצד צפון מזרח באגף המרכזי בבניין מגורים טורי בן 4 קומות. בהתאם לתכנית, שטח ההרחבה יהיה 25.49 מ"ר. סה"כ שטח הדירה המוצע 95.00 מ"ר.

ו. היתר בניה מס' 09-0999 מתאריך 31/12/2009 עבור הגדלת חדר היציאה לגג והקמת פרגולה מעץ בצמוד לחדר יציאה לגג בדירה העליונה בקומה ג' בכניסה הקיצונית מזרחית ואטימת דלת כניסה לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות הכללי.

בהתאם לתכנית, שטח ההרחבה על הגג יהיה 117.9 מ"ר. כאשר הדירה בקומה ג' בשטח 77.90 מ"ר וחדר היציאה על הגג בשטח 40 מ"ר (מוצע 17 מ"ר).

דרך הטייסים 8- חלקה 15:

ז. היתר בניה מס' 6/99 מתאריך 29/12/1987 לסגירת מרפסת בחלק מקונטור הקיים של הבניין בקומה ב'. בהתאם לתכנית, שטח המרפסת הסגורה 4.99 מ"ר.

דרך הטייסים 10- חלקה 117:

לא נמצאו.





7. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית מפורטת מספר 507-0373712, תא/מק/4468- הטייסים 6, 8, 10 תל חיים- התחדשות עירונית.
להלן עיקרי התכנית:

7.1 שטח התכנית: 12.302 דונם².

7.2 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

7.3 מטרת התכנית: התכנית באה לקדם התחדשות עירונית באמצעות הריסת 3 בנייני מגורים

הכוללים 72 יח"ד, ובמקומם בניית מבן למגורים בבניה מרקמית, בגובה שלא יעלה על המותר לבנין גבוה עפ"י התקנות, וכולל עד 260 יח"ד. לאור הגדלת הצפיפות, יוקצו שטחים ציבוריים בנויים למבנים ומוסדות ציבור, בתחום מגרש מבני המגורים.

בנוסף, על מנת להקל על עומס התנועה בכניסה וביציאה לשכונה, התכנית כוללת הוראות לחיבור תנועה והולכי רגל חדש בין רח' ברנפלד לדרך הטייסים (באמצעות פניות ימינה בלבד).

7.4 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	6,842.00	55.62%
בנייני ציבור	2,284.00	18.57%
דרך מאושרת	2,834.75	23.04%
שביל להולכי רגל	341.00	2.77%
סה"כ	12,301.75	100.00%
מצב מוצע		
דרך מאושרת	2,876.67	23.38%
דרך מוצעת	871.13	7.08%
מבנים ומוסדות ציבור	1,995.98	16.23%
מגורים	6,557.97	53.31%
סה"כ	12,301.75	100.00%

² בהתאם למפה טופוגרפית עדכנית שהוצגה בפני.





7.5 ייעודי קרקע ושימושים:

7.5.1 מגורים: בהתאם לתקנון.

7.5.2 מבנים ומוסדות ציבור: בהתאם לתקנון.

7.6 טבלת זכויות והוראות הבניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (שטח) (%)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	מספר קומות			קו בנין (מטר)	קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	מרבסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	101	6558	18530	7400	770	16000	85 (1)	260	39	8 (2)	3 (3)	(4)			5120 (5)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101	6558	200	100						1				150 (6)	200 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201														

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

הערה ברמת הטבלה:

1. כל הזכויות והוראות הבניה בתא שטח 201 הן על-פי תכנית תא/ צ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תת"ק.

(2) יתאפשר נייד שטחים בין הקומות, לרבות בין מעל חקרקע ותת"ק, ובלבד ששטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על רח"ק 4..

(3) עמ"י ע/1.

(4) עמ"י סעיף 1.2.1.4 - קווי בנין.

(5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח הגזוטרות יהיה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות.

עלה שטחן של גזוטרות על 14 מ"ר, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

(6) חצר מקורה - השטח מתחת לגגון החפירה.

(7) חצר צמודה.



פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

www.teddy.co.il

מר 1908/ תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב



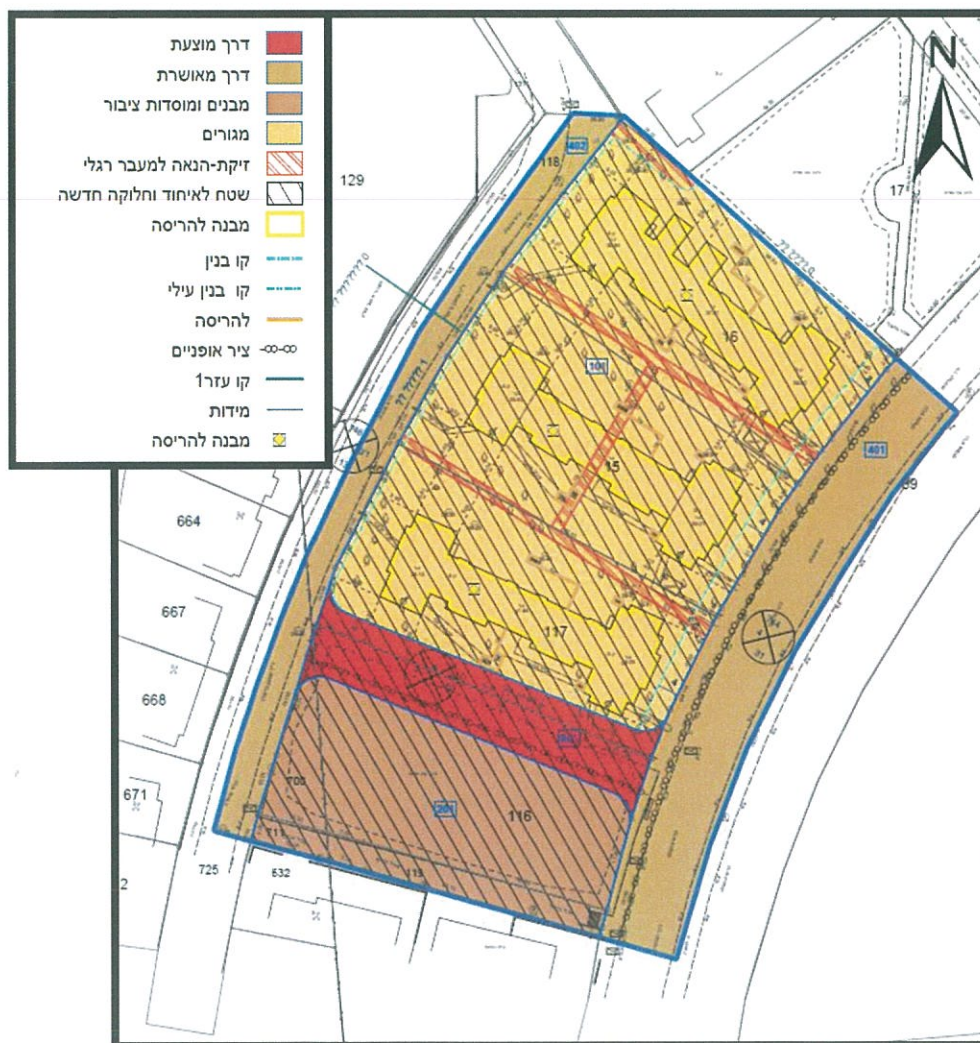
7.7 הוראות נוספות (חלק):

• רישום שטחים ציבוריים:

א. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.

ב. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות על שם העירייה ללא תמורה השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש למגורים והחניות הצמודות להם (על פי לוח ההקצאות) כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

להלן תשריט המצב המוצע





שמאות וניהול בע"מ

8. מצב משפטי

הוצגו בפני העתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 05/05/2016 והעתקי רישום מפנקס הזכויות מתאריך 18/05/2016, מהם עולים בין היתר³:

8.1 גוש 6164 חלקה 15

רשויות: עיריית גבעתיים, עיריית תל אביב-יפו, שטח החלקה במ"ר: 2,278 מ"ר; מספר תתי חלקות: 25 (מהם אחת רכוש משותף-א.ט.ה). הבעלות על כל החלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.

תת חלקה	שם החוכר הרשום	מס' זהות	שטח דירה רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף
1	רומח אלון	5284511	47.58	ראשונה	4.167%
2	רומח יצחק	144397	53.73	ראשונה	4.167%
	רומח מלכה	144398			
3	קרמר הרטה	3272085	60.70	שניה	4.167%
4	רייזנברג עמירם	5130579	53.15	שניה	4.167%
	רייזנברג חיה	5325727			
5	שרעבי מרדכי	0441011	53.15	שניה	4.167%
	שרעבי שולמית	0473996			
6	שמש רוית רבקה	032869588	55.76	שניה	4.167%
	שמש ארז סלח	033352105			
7	חייט אדוארד (טוביה)	6415702	52.54	שניה	4.167%
8	קרן רינה	645321	52.54	שניה	4.167%
9	שירזי דב	062302211	69.22	שלישית	4.167%
	שירזי אסתר	062302229			
10	ארבל חנה	4228169	60.70	שלישית	4.167%
	כרמל עליזה	4228168			
11	יצחקי דליה	0478833	60.70	שלישית	4.167%
12	מנו רבקה	001880301	53.15	שלישית	4.167%
13	דואברי פהימה	070468756	53.15	שלישית	4.167%
	דואברי אברהם	048321632			
14	קרופיצקי רגינה	7294041	55.75	שלישית	4.167%
15	רבי נתנאל	300122710	52.54	שלישית	4.167%
16	אליהו מול	51751063	52.54	שלישית	4.167%
17	פרויד שרה	200144533	69.22	רביעית	4.167%
18	עוזרי יאיר	09019514	60.70	רביעית	4.167%
	עוזרי ציונה	08963688			
19	הוכמן מיכל	5364951	69.22	רביעית	4.167%
	הוכמן שמעון	5070087			
20	טרבס דרור	27309350	53.15	רביעית	4.167%
	טרבס כרמית	031871924			
21	לבונה דניאל	24658528	53.15	רביעית	4.167%
22	האוזנר שנטל	65956880	52.54	רביעית	4.167%
23	מנשה רחל	25384041	55.75	רביעית	4.167%
	מנשה טל אייל	24961328			
24	טולדו ישראל	28032308	52.54	רביעית	4.167%
סה"כ			1,353		100.000%

³ הערות ראו בגוף הטבלה ובנספחים.





שמאות וניהול בע"מ

8.2 גוש 6164 חלקה 16

רשויות: עיריית גבעתיים, עיריית תל אביב-יפו, שטח החלקה במ"ר: 2,284 מ"ר; מספר תתי חלקות: 25 (מהם אחת רכוש משותף-א.ט.ה). הבעלות על כל החלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.

תת חלקה	שם החוכר הרשום	מס' זהות	שטח דירה רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף
1	קלדרון חנה	29067287	47.58	ראשונה	4.167%
2	חזיונוב יגאל	59758383	53.73	ראשונה	4.167%
	חזיונוב איריס	24243610			
3	אברני בנימין	4582321	60.7	שניה	4.167%
	אברני ציפורה	4582322			
4	יוספי רונן	29627791	53.15	שניה	4.167%
	יוספי אושרת	34094946			
5	בלס-צייכון מריולה מרים	309898187	53.15	שניה	4.167%
	בלס יגאל	24562910			
6	שחר שלמה	72247661	55.76	שניה	4.167%
	שחר שלומית	4750303			
7	גרינברג עמנואל	6164291	52.54	שניה	4.167%
8	בולוקן לוציאן	2677711	52.54	שניה	4.167%
	בולוקן דרגה(ביאטריס)	6559305			
9	בורין יוספינה מרים	2608050	69.22	שלישית	4.167%
10	ארץ יוסף	756341	60.7	שלישית	4.167%
	ארץ ריטה	880241			
11	קרליץ אברהם	60188356	69.22	שלישית	4.167%
	קרליץ זליג	60188349			
	פלד סילביה אינס	60188331			
	קרליץ אברהם	60188356			
	קרליץ זליג	60188349			
	פלד סילביה אינס	60188331			
12	גנדלר סליה-רות	06558349-4	53.15	שלישית	4.167%
13	מייסלר יוליוס	6456501	53.15	שלישית	4.167%
	רזניק אטה	6456500			
14	נדב אילן	28945590	55.75	שלישית	4.167%
15	למוזין דני	46833315	52.54	שלישית	4.167%
16	שחר שלמה	7224766	52.54	שלישית	4.167%
	שחר שלומית	475030			
17	דיין יוסף	5640458	69.22	רביעית	4.167%
	דיין סנדרה	15823875			
18	כהן חדד ריימונד		60.7	רביעית	4.167%
	כהן חדד בהיא				
19	דיין אדלה	4419669	69.22	רביעית	4.167%
20	מנויס אדוה	31863673	53.15	רביעית	4.167%
21	מנו סימה	58099383	53.15	רביעית	4.167%
22	עבודי מנשה מעוז	28018992	52.54	רביעית	4.167%
23	בור אלון	1386143	55.75	רביעית	4.167%
24	לנג רונית	6451945	52.54	רביעית	4.167%
	לנג רונית	64519457			
סה"כ					100.000%





שמאות וניהול בע"מ

8.3 גוש 6164 חלקה 117

רשויות: עיריית גבעתיים, עיריית תל אביב-יפו, שטח החלקה במ"ר: 2,280 מ"ר; מספר תתי חלקות: 25 (מהם אחת רכוש משותף-א.ט.ה). הבעלות על כל החלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.

תת חלקה	שם החוכר הרשום	מס' זהות/חברה	שטח דירה רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף
1	חלמיש-חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל אביב יפו בע"מ	520023920	47.58	ראשונה	4.167%
2	כהן משה	53384822	53.73	ראשונה	4.167%
3	מלטר שמואל מלטר ברכה מלטר יהודה מאיר	5070182 5276155 5460755	60.7	שניה	4.167%
4	חלמיש-חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל אביב יפו בע"מ	520023920	53.15	שניה	4.167%
5	אליטי מארה רגינה	1563268	53.15	שניה	4.167%
6	כהן יוחנן כהן ליאורה	50060581 53648408	55.76	שניה	4.167%
7	רזניק אטה (אתי)	6456500	52.54	שניה	4.167%
8	פרנקל (אברבך) יונינה	6554255	52.54	שניה	4.167%
9	כהן ענת	57298127	69.22	שלישית	4.167%
10	כפרי מלכה	64839228	60.7	שלישית	4.167%
11	שובבו רותם טל רון אהרון	39491022 53092078	69.22	שלישית	4.167%
12	נתן בינימין אלישע ענת	34191718 31552433	53.15	שלישית	4.167%
13	אמבר סופיה	05599110-3	53.15	שלישית	4.167%
14	קרופף עדה	0704351-6	55.75	שלישית	4.167%
15	ליבר דוד ליבר תמרה	40041/ג 40042/ג	52.54	שלישית	4.167%
16	חלילי אלון	24239121	52.54	שלישית	4.167%
17	גייזנברג רפאל	57345670	69.22	רביעית	4.167%
18	לוי צרקה לוי פנחס	722314 51189504	60.7	רביעית	4.167%
19	בלוסקי אסתר ויולט בלוסקי חיים	79443719 8993438	69.22	רביעית	4.167%
20	ונדרסר פרח ונדרסר יעקובוס	5185334 1644422	53.15	רביעית	4.167%
21	ברחום בת שבע ברחום שלום	4808622 46800553	53.15	רביעית	4.167%
22	אלוס ערן-עזרא אלוס גליה	33339334 37538642	52.54	רביעית	4.167%
23	מלאכי תומר מלאכי שרית	32239402 32158727	55.75	רביעית	4.167%
24	צדוק אביגיל	8772766	52.54	רביעית	4.167%
סה"כ					100.000%





8.4 חלקות נוספות בייעוד ציבורי:

גוש	חלקה	שטח חלקה	רשויות	בעלים
6133	700	228	עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6133	711	71	עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6133	725	1418	עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6164	119	270	עיריית גבעתיים ; עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6164	89	5633	עיריית גבעתיים ; עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6164	118	1214	עיריית גבעתיים ; עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו
6164	116	2056	עיריית גבעתיים ; עיריית תל אביב- יפו	עיריית תל אביב- יפו



שמאות וניהול בע"מ

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון עבור התכנית

- 9.1 מיקום המקרקעין בשכונת תל חיים במזרח העיר תל אביב.
- 9.2 לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה (בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז'), תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט- 2009, תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית- פירוט מזערי נדרש בטבלת הרצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מתאריך 02/04/2008 וכן הבהרה מס' 1 לתקן מתאריך 08/06/2012.
- 9.3 מיקום מגרש ההקצאה קרוב ככל הניתן לחלקה הקיימת וצמצום מושעא בקרקע אינם ניתנים ליישום לאור העובדה כי קיים מגרש סחיר אחד (תא שטח 101).
- מאידך, בוצעה שמירה על יחסיות במצב הנכנס אל מול המצב היוצא וריכוז ההקצאה לחוכרים במגרש מרוכז אחד.
- 9.4 טכניקת הטבלה: בהתאם להלכת איראני (בג"צ 4914/91, בג"צ 5063/91) שבה נקבע כי ההקצאה בתכנית החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של הנכס במצב התכנוני המוצע/יוצא אל מול המצב הקיים/מאושר/נכנס.
- 9.5 לאור העובדה כי נחתם הסכם תמורות בין היזם ולבין בעלי דירות אשר מגדיר את התמורה היוצאת לכל תת חלקה, ומאחר והטבלה נערכת בפועל לצרכי הסדרת הרישום במצב החדש, הרי שאין רלוונטיות לתרומת המבנים במקרה הנדון. אי לכך, אין התייחסות לתרומת המבנים בתחשיב ובטבלאות ההקצאה והאיזון.
- 9.6 במצב הנכנס חושבו בטבלה בעמודת החלקים בבעלות או בזכויות לפי חלק יחסי משטח כל חלקה (בייעוד מגורים 1) בנפרד, כאשר השווי היחסי נגזר משווי כולל של שלושת חלקות המגורים (15,16,117).
- 9.7 שטח המגרש המוקצה לתתי החלקות ולעיריית ת"א חושב בהתאם לחלקם היחסי מסך תא שטח 101 (כמפורט בהמשך).
- 9.8 הובאו בחשבון ערכי שווי מקרקעין בסביבה.
- 9.9 הטבלה מאוזנת, ללא תשלומי איזון.
- 9.10 הערכים נכונים למועד הקובע.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

www.teddy.co.il

פר 1908 / תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/התייסים/ תל אביב



שמאות וניהול בע"מ

10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1 חישוב שווי מצב נכנס עבור מרכיב הקרקע במונחים אקווי:

מס' דירות	שטח	שטח ממוצע	שטח מקס' לדירה מורחבת
6	73	73.00	95
12	74-76	75.00	97
1	68	68.00	90
1	73	73.00	95
4	93	93.00	109
סה"כ		2,355	
מקדם אקווי		100%	
שטח אקווי		2,355	
מספר חדרים על הגג		8	
שטח חדר על הגג		40	
סה"כ שטח חדרים על הגג		48	
מקדם אקווי		120%	
שטח אקווי		58	
שווי שטח אקווי בסיסי לחלקה בייעוד מגורים 1		2,413	
חלקה 15			
מקדם קרבה לשצי"פ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם משוקלל	שטח אקווי מתואם לחלקה
1.00	0.98	0.98	2,364
32.04%			
חלקה 16			
מקדם קרבה לשצי"פ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם משוקלל	שטח אקווי מתואם לחלקה
1.05	0.98	1.029	2,483
33.64%			
חלקה 117			
מקדם קרבה לשצי"פ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם משוקלל	שטח אקווי מתואם לחלקה
1.05	1.00	1.05	2,533
34.32%			
סה"כ שטח אקווי לחלקות המגורים			7,380
100.00%			

שווי יחסי –
שווי מצב נכנס





שמאות וניהול בע"מ

10.2 שווי מרכיב הקרקע במצב החדש וקביעת שטח מיוחס (במונחים אקוו):

19,300	שטח עיקרי
260	מספר יח"ד
74	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
19,300	סה"כ שטח עיקרי אקוו
200	שטח עיקרי מוקצה לעיריית ת"א
19,500	סה"כ שטח אקוו - מגרש 101
98.97%	חלק יחסי לתתי החלקות
1.03%	חלק יחסי לעיריית ת"א
6,491	מגרש מיוחס יחסי לתתי החלקות
67	מגרש מיוחס יחסי לעיריית ת"א

11. הצהרות וחתימה

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, 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"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



21/02/2017

תאריך

610

מספר רישיון



איל טדי הראל

שם שמאי המקרקעין



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 1908 / תא 4468/נספח הקצאות ואיזון/הטייסים/ תל אביב