

תכנית מס' 507-0373712 12/05/2016 21:01:18 נספח שמירה על

מאגדת
חוזות מקומית



מקבוצת פרלס ובני

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

תכנית מס' 507-0373712

תא/מק/4468

הטייסים 10,8,6 – תל חיים -

התחדשות עירונית

תל אביב

מאי 2016

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/4468 דרך הטייסים 10-8-6		
אושרה 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 מיום 6.9.18		
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך 16-12-2018		



מקבוצת פרל"ס ובני



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

תאריך: 10/05/2016



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

תכנית מס' 507-0373712

תא/מק/4468

הטייסים 10,8,6 – תל חיים –

התחדשות עירונית, תל אביב

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים במתחם הנמצא ברחוב הטייסים 10-6 בתל אביב והכלול בתכנית מס' 507-0373712, תא/מק/4468 הטייסים 10,8,6 – תל חיים – התחדשות עירונית.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור התכנית ולהיתר בניה ובהתאם להוראות ותיקון 101 ("שימור עצים בוגרים") לחוק התכנון והבניה, ולתיקון מס' 6 לפקודת היערוות.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודשי מרץ-אפריל 2016. בהתאם למועד הביקור והסיור במתחם נשוא חוות הדעת ובהתאם למועד הדו"ח ניתנת חוות דעתי זו.





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

3. פרטי המומחה השכלה ונסיון

שם המומחה: צבי פרליס כתובת: אחד העם 7, רחובות.



השכלה

- B.Sc

בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה לחקלאות ברחובות - אגרונום, התמחות - בוסתנאות (הורטיקולטורה).

- M.A.

מוסמך אוניברסיטת חיפה למדעי החברה והמתמטיקה.

- בוגר -

המכללה לבטחון לאומי - צ.ה.ל.

- למודי תעודה -

שמאות מקרקעין וניהול נכסים - הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.

- גישור -

גומא - המרכז הישראלי לגישור - המכון הישראלי לחוות דעת עדים מומחים ובוררים.

- בוררות -

יתרו - המוסד לבוררות ופתרון סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט בע"מ.

- דירקטורים -

תפנית - בית ספר למנהלים, האוניברסיטה הפתוחה - התאחדות האכרים.

נסיון מקצועי

- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וחקלאות.

- חבר באיגוד שמאי הביטוח בישראל - ענף חקלאות.

- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ- 42 שנה עבור חברות ביטוח, רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, נתבי"ג 2000, משרד הבטחון, משרדי עורכי דין ולקוחות פרטיים.

- מזכיר הסתדרות החקלאים - רחובות, במשך למעלה מ- 20 שנה.

- מזכיר העיר - רחובות במשך 13 שנה.

- בעל משק חקלאי פרטי - כרמים, פרדסים, מטעים ושטחי חקלאות ומכאן בעל ידע ונסיון מעשי בעבודות החקלאיות לסוגיהן.

- שותף בעסק משפחתי לעיבוד פרדסים ושרותי עיבודים חקלאיים.

- חבר ועדת ערר - מס רכוש, רחובות, 1980-2001.

- חבר דירקטוריון הקרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בישראל בע"מ - 1994-1990.





3

מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

4. תיאור המימצאים והמלצות



המדובר במתחם רחב ידיים המשתרע על שטח של כ- 12.5 דונם והנמצא בצידו המערבי של רחוב הטייסים ובצידו המזרחי של רחוב ד"ר שמעון ברנפלד, בתל אביב.

עפ"י התכנון המוצע יוקם במתחם פרויקט של התחדשות עירונית בבניה רוויה עג"ב מרתף חניה תת קרקעי לכלי רכב על מרבית שטח המתחם במקום בנייני מגורים ישנים הקיימים במקום.

במתחם אובחנו ונסקרו כ- 50 עצים בגילאים שונים ומסוגים שונים תוך התייחסות למצבם של העצים, סוגם, גילם ומיקומם בשטח בהתייחס בן השאר לתכנון החדש המוצע במקום והמלצות

להמשך טיפול מומלץ בעצים הקיימים במתחם והכל כפי שיפורט להלן בטבלת העצים המרכזת של הפרויקט ובהתאם לסימון העצים ומספורם בחוות הדעת ובתשריט הנלווה לחוות הדעת והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.





מקבוצת פרליס ובני



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

5. טבלת סקר העצים

מספר עץ	שם העץ	גובה העץ מ'	קוטר גזע ס"מ	ערך מין העץ	ערך מצב העץ	ערך מיקום העץ	סטטוס המלצות	הערות ערך נופי ש"ח
1	בוהיניה מגוונת	6	35	0.60	0.2	0.5	כריתה	1,082
2	סיסם הודי	9	45	0.55	0.7	0.5	כריתה	5,738
3	חדר	3	10	0.60	0	0.4	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
4	דקל וושינגטוניה	8	40	0.76	0.7	0.7	כריתה - בתחום כביש מתוכנן	8,770
4 א'	צאלון נאה	6	60	0.80	0.7	0.7	כריתה - בתחום קווי הבנייה	20,771
5	פיקוס בנימינה	3	6X4	0.65	0	0.7	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
6	סיסם הודי	9	40	0.55	0.8	0.7	כריתה - בתחום כביש מתוכנן	7,253
7	סיסם הודי	10	45	0.55	0.7	0.6	כריתה - בקו בינוי מתוכנן	6,885
8	סיסם הודי	10	45	0.55	0.4	0.6	כריתה - בקו בינוי מתוכנן	3,934
9	סיסם הודי	6	20	0.55	0.8	0.6	כריתה - בקו בינוי מתוכנן	7,869
10	סיסם הודי	8	30	0.55	0.6	0.6	כריתה - בקו בינוי מתוכנן	2,623
11	איזדרכת	9	35	0.40	0.5	0.6	כריתה	2,164
12	גרילאה חסונה	10	18	0.54	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-





5

מקבוצת פרלים ובני

אומדה

שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

מספר עץ	שם העץ	גובה העץ מ'	קוטר גזע ס"מ	ערך מין העץ	ערך מצב העץ	ערך מיקום העץ	סטטוס המלצות	הערות ערך נופי ש"ח
13	ברוש	10	35	0.75	0.7	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	5,680
14	דקל וושינגטוניה	4	30	0.76	0.6	0.6	העתקה - בתחום קווי הבנייה	3,624
15	אראוקריה	6	15	0.72	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
15 אי	פלפלון דמוי אלה	4	25	0.2	0.2	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	221
16	אלמוגן הודי	5	30+25	0.69	0.4	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	3,900
17	אלמוגן הודי	7	40	0.69	0.6	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	5,850
18	סיסם הודי	9	25	0.55	0.4	0.6	כריתה - בתחום רחבת רכבי הצלה	1,214
19	סיסם הודי	9	50	0.55	0.6	0.6	כריתה - בתחום רחבת רכבי הצלה	7,286
20	קתרוסית מרובעת	8	30X2	0.60	0.6	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניין	6,438
21	סיגלון	6	25	0.70	0.7	0.6	העתקה - בתחום קווי הבנייה	2,705
22	בוהיניה	3	30	0.60	0.8	0.6	העתקה - בתחום קווי הבנייה	3,815
23	פיקוס הגומי	10	50+20	0.65	0.5	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	10,333
24	סיגלון	10	60+25	0.70	0.5	0.6	כריתה - בתחום קווי הבנייה	15,086





6

מקבוצת פרלים ובני



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

מספר עץ	שם העץ	גובה העץ מ'	קוטר גזע ס"מ	ערך מין העץ	ערך מצב העץ	ערך מיקום העץ	סטטוס המלצות	הערות ערך נופי ש"ח
25	הרדוף הנחלים	4	20 רב גזעי מפוצל	0.55	0	0.4	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	
26	הרדוף הנחלים	3	20 רב גזעי מפוצל	0.55	0	0.4	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	
27	פיקוס בנימינה מגוון	4	5X3	0.65	0	0.4	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
27 אי	פיקוס בנימינה מגוון	3	4X2	0.65	0	0.4	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
28	איזדרכת	9	40	0.40	0.6	0.6	כריתה	3,391
29	אורן	14	70	0.53	0.7	0.6	שימור	16,054
30	סיסם הודי	12	45	0.55	0.6	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניה	5,901
31	סיסם הודי	12	18	0.55	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
32	סיסם הודי	9	18	0.55	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
33	סיסם הודי	10	30	0.55	0.6	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניה	2,623
34	סיגלון	12	65	0.70	0.7	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניה	18,283
35	פלפלון דמוי אלה	5	20X5	0.2	0.2	0.5	כריתה - בתחום קווי הבניה	1,060
36	פיקוס הגומי	12	60	0.65	0.8	0.6	שימור	16,532
37	סיסם הודי	9	30+10	0.55	0.7	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניה	4,165





מקבוצת פרלים ובני

אומדה

שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

מספר עץ	שם העץ	גובה העץ מ'	קוטר גזע ס"מ	ערך מין העץ	ערך מצב העץ	ערך מיקום העץ	סטטוס המלצות	הערות ערך נופי ש"ח
38	סיסם הודי	9	15	0.55	0	0.2	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
39	סיסם הודי	6	30	0.55	0.6	0.6	כריתה - בתחום קווי הבניה	2,623
40	זית	7	10X2+5	0.90	0.8	0.6	העתקה - בתחום קווי הבניה	2,543
41	סיסם הודי	9	35	0.55	0.7	0.6	כריתה - בקו בינוי מתוכנן	4,165
42	פיקוס קדוש	9	20X2	0.55	0.7	0.6	העתקה - בתחום קווי הבניה	3,394
43	בוהיניה מגוונת	5	8X3	0.60	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
44	בוהיניה מגוונת	5	15	0.60	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
45	בוהיניה מגוונת	4	5X2	0.60	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
45 א'	סיסם הודי	5	40	0.55	0.5	0.6	כריתה	3,886
45 ב'	בוהיניה מגוונת	4	15	0.55	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
45 ג'	שסק	4	10	0.70	0	0.6	כריתה - אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	-
46	דקל תמר	3	35	0.78	0.7	0.6	העתקה - בתחום קווי הבניה	5,907





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

6. סיכום חוות הדעת והמלצות

אובחנו ונסקרו בחוות הדעת כ- 50 עצים מסוגים שונים כפי שפורטו בטבלת העצים בסעיף 5 דלעיל.



בהתייחס לסוג העצים הקיימים, גילם, מצבם והבינוי הנרחב המוצע במקום לרבות מרתף חניה תת קרקעי על מרבית שטח המתחם מתחייבת כריתתם של מרבית העצים הקיימים.

2 עצים בעלי מופע נופי ייחודי, מרשים וחיוני ובעלי פוטנציאל ליתרת חיים ממושכת הומלצו וסומנו לשימור.

6 עצים חיוניים ובעלי פוטנציאל ליתרת חיים ממושכת ובעלי היתכנות גדולה להעתקה הומלצו וסומנו להעתקה.

זו חוות דעתי.



אני נותן חוות דעתי זו עפ"י מיטב שיקולי המקצועי ומצהיר כי אין לי כל עניין אישי במגרש נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

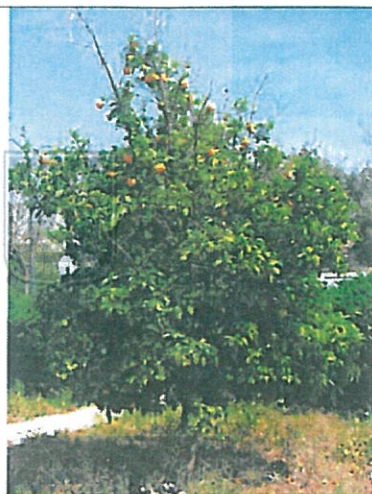


רחובות, 10 במאי 2016
הטויסים 10,8,6, תל אביב

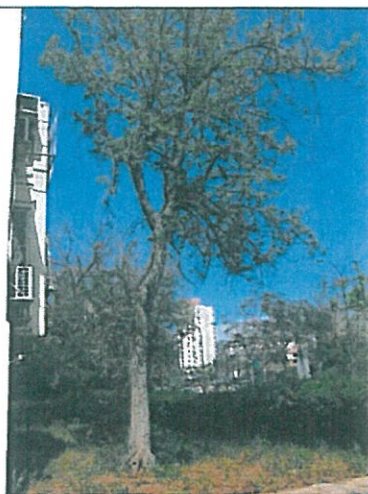




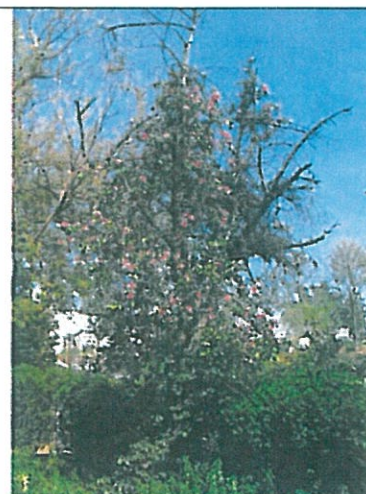
צילומי עצים
רחוב הטיסים 6-10, תל אביב
מאי 2016



עץ מס' 3 – הדר



עץ מס' 2 – סיסם הודי



עץ מס' 1 בוהיניה מגוונת



עץ מס' 5 – פיקוס בנימינה



עץ מס' 4 א' – צאלון נאה



עץ מס' 4 – דקל וושינגטוניה



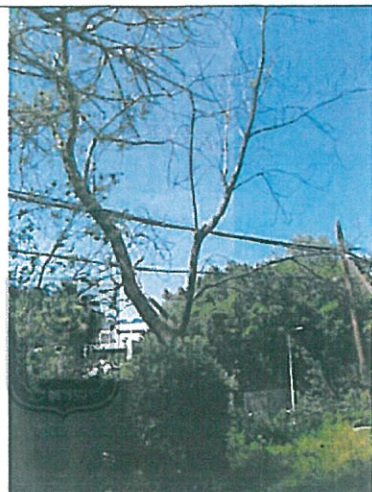
עץ מס' 8 – סיסם הודי



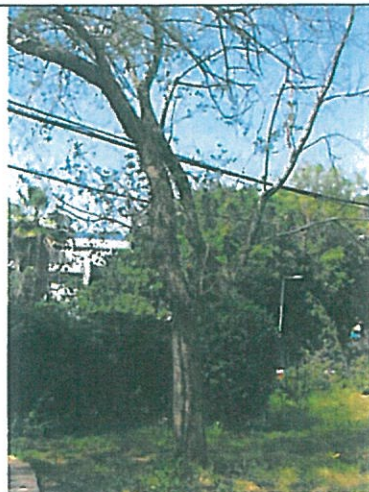
עץ מס' 7 – סיסם הודי



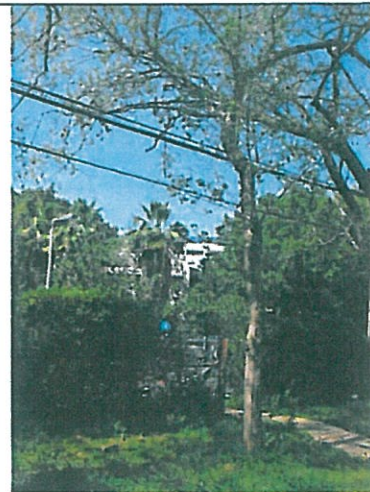
עץ מס' 6 – סיסם הודי



עץ מס' 11 – איזדרכת



עץ מס' 10 – סיסם הודי



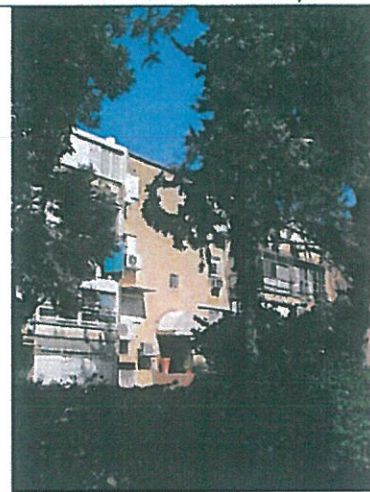
עץ מס' 9 – סיסם הודי



עץ מס' 14 – דקל וושינגטוניה



עץ מס' 13 – ברוש



עץ מס' 12 – גרזילאה חסונה



עץ מס' 16 – אלמוגן הודי



עץ מס' 15 א' – פלפלון דמוי אלה

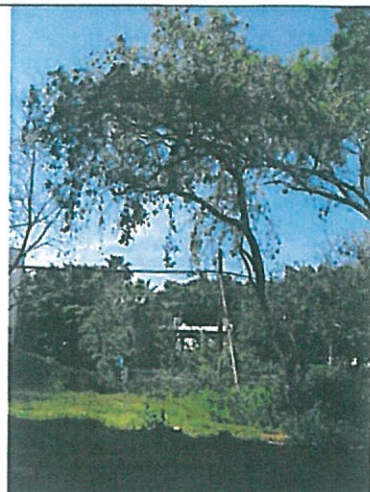


עץ מס' 15 – אראוקריה





עץ מס' 19 - סיסם הודי



עץ מס' 18 - סיסם הודי



עץ מס' 17 - אלמוגן הודי



עץ מס' 22 - בוהיניה



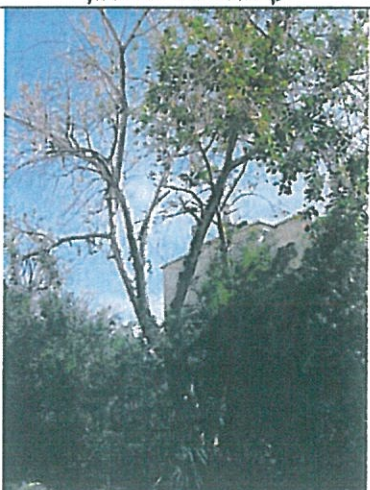
עץ מס' 21 - סיגלון



עץ מס' 20 - קתרוסית מרובעת



עץ מס' 25 - הרדוף הנחלים



עץ מס' 24 - סיגלון



עץ מס' 23 - פיקוס הגומי





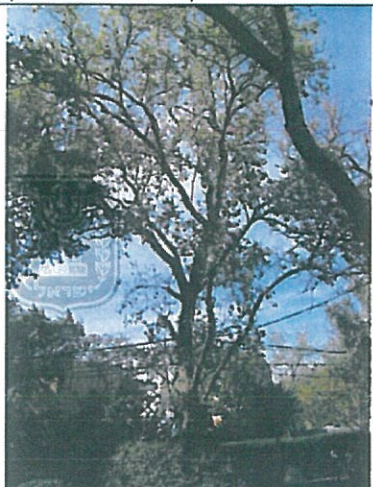
עץ מס' 27 א' - פיקוס בנימינה מגוון



עץ מס' 27 - פיקוס בנימינה מגוון



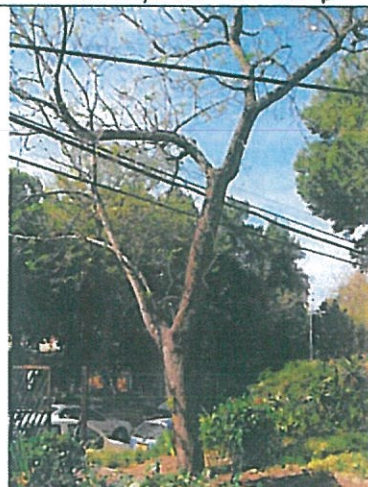
עץ מס' 26 - הרדוף הנחלים



עץ מס' 30 - סיסם הודי



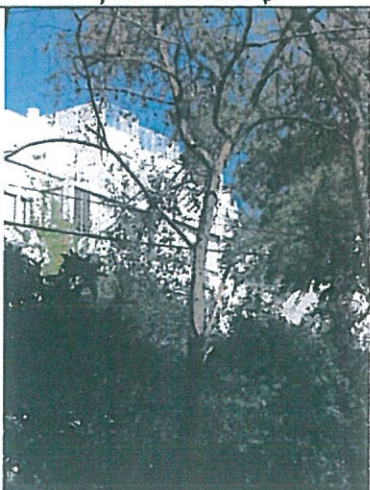
עץ מס' 29 - אורן



עץ מס' 28 - איזדרכת



עץ מס' 33 - סיסם הודי



עץ מס' 32 - סיסם הודי

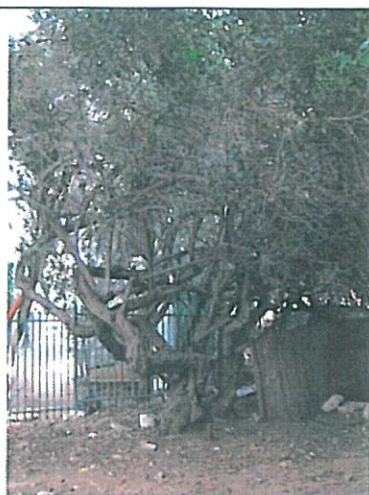


עץ מס' 31 - סיסם הודי

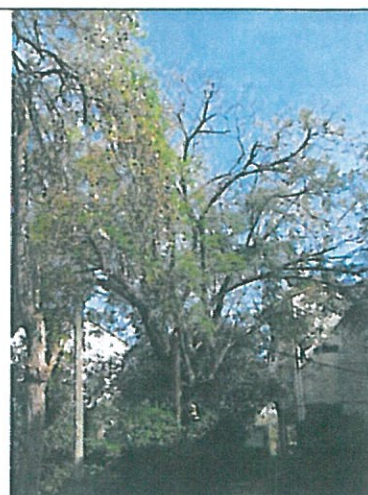




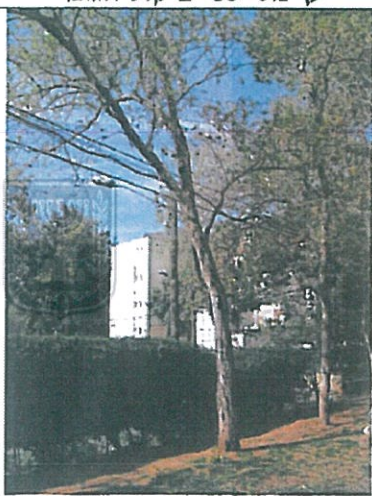
עץ מס' 36 - פיקוס הגומי



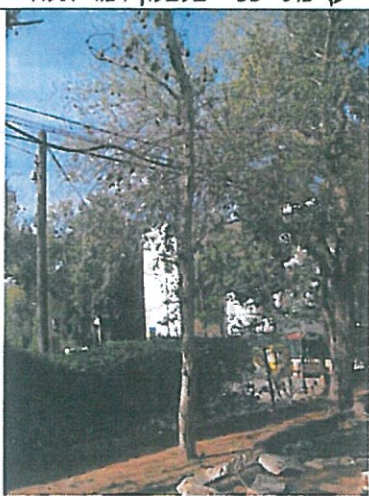
עץ מס' 35 - פלפלון דמוי אלה



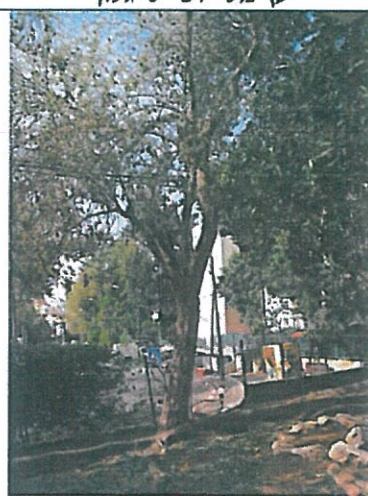
עץ מס' 34 - סיגלון



עץ מס' 39 - סיסם הודי



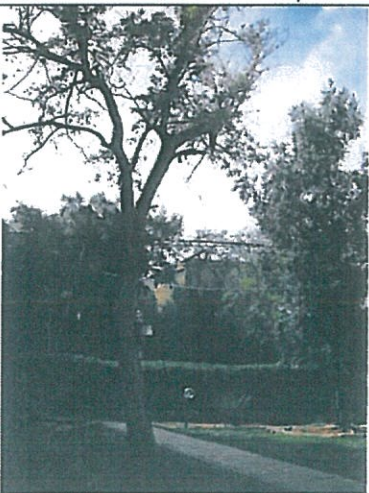
עץ מס' 38 - סיסם הודי



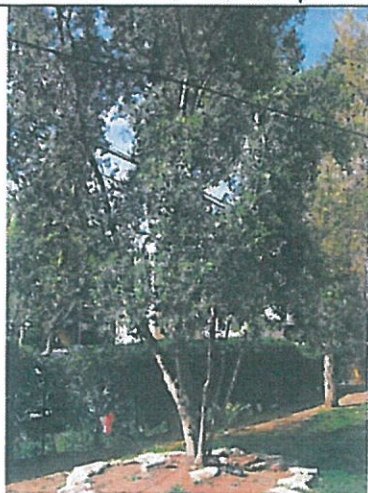
עץ מס' 37 - סיסם הודי



עץ מס' 42 - פיקוס קדוש



עץ מס' 41 - סיסם הודי



עץ מס' 40 - זית





עץ מס' 45 - בוהיניה



עץ מס' 44 - בוהיניה



עץ מס' 43 - בוהיניה



עץ מס' 45 ג' שסק



עץ מס' 45 ב' - בוהיניה



עץ מס' 45 א' סיסם הודי



עץ מס' 46 דקל תמר

