

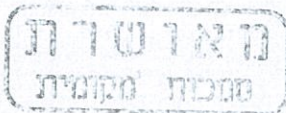


SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
 EMILIA ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER
 MALKA DOR - REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
 CHEN SAMET - REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
 אמיליה אשור - שמאית מקרקעין
 מלכה דור - בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
 חן סמט - שמאית מקרקעין



מסמך עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 507-0444778
 תא/מק/4491 "תע"ש השלום"

תכנית מתאר מקומית עם הוראות איחוד

וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0444778 תא/מק/4491 תע"ש השלום		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 06/09/2017	פרוטוקול 17-0019	החלטה 7
תאריך 18/07/2018	פרוטוקול 18-0014	החלטה 14
החלטת ועדת ערר מיום 5.11.2018		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עוזר גבולי, אדרי	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה
תאריך 16.11.18	תאריך 16.11.18	תאריך 16.11.18

מנהל אגף תכנון
אלי כסי העירייה

מועד עריכת המסמך 31.12.2018.

3. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במהלך שנת 2016 – 2017 על ידי הח"מ ועל ידי מר פיינשטיין דניאל שמאי מקרקעין.

4. פרטי הנכס

להלן רשימת החלקות המצויות בתחום התכנית:

מספר גוש	חלק / כל הגוש	מס' חלקות בשלמות	מס' חלקי חלקות
6150	חלק	3	9 - 10
6154	חלק		1
7093	חלק	445 - 446	127, 543, 547
7094	חלק	28, 33, 101	100

סה"כ שטח התכנית כ- 54.981 דונם.

פרוט שטחים ובעלויות בלוח איזון והקצאה.

5. תיאור הסביבה

סביבת הנכס הנדון מהווה חלק משכונת "נחלת יצחק" בחלק המזרחי מרכזי של תל אביב – יפו בסמוך ממערב לגבול המוניציפלי של העיר גבעתיים.

רוב שטח התכנית משתרע צפון מערבית למפגש הרחובות דרך השלום ועליית הנוער.

סביבת הנכס מאופיינת בעירוב של שימושי קרקע: מגורים בבניינים וותיקים לצד מגדלי מגורים מודרניים, אזור תעסוקה עם מבני משרדים וותיקים לצד חדשים עם מסחר בקומת הקרקע, מבניים וותיקים למלאכה ומסחר.

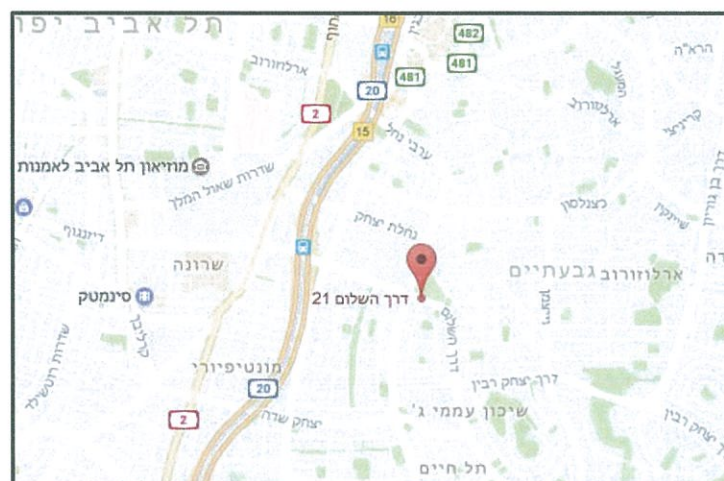
בסביבה הקרובה פרויקטים חדשים של מגדלי משרדים לצד בנייני מגורים כדוגמת: מגדלי "השחר" בגבעתיים, בניין צ'ק פוינט ומגדלי מגורים "סנטרל פארק" ברח' הסוללים, מגדל "אלקטרה" ברח' יגאל אלון, פרויקטים בשלבי בניה או לפני תחילת בניה, כדוגמת: "מתחם תוצרת הארץ", מגדלי ב.ס.ר ברח' יגאל אלון, פרויקט מידטאון, מגדל עזריאלי שרונה ועוד.

בשנים הקרובות צפויים להתווסף בסביבה הקרובה מאות אלפי מ"ר של שטחי משרדים.

מתחם הנכס עם נגישות מיידית למרכז תל אביב, גבעתיים, רמת גן ולנתיבי איילון.

הסביבה הומה בעיקר בשעות היום וקיימת מצוקת חניה בסביבה.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.



6. תיאור המקרקעין

מרבית שטח התכנית גובל ממזרח ברחוב עליית הנוער מדרום בדרך השלום, ממערב בתחנת דלק "פז" במבנים וותיקים לשימושי מסחר ולהם חזית לרחוב תוצרת הארץ, מצפון התכנית גובלת במגדלי תל אביב ובמבני תעסוקה וותיקים.

מרבית שטח התכנית מהווה חטיבת קרקע ריקה עם פני שטח מישוריים ללא שיפועים משמעותיים למעט בניין וותיק לא בשימוש, ששימש את חברת תע"ש המצוי בחלק המערבי של התכנית ומבנה מסחרי בחלק הצפוני של התכנית.

בניין "תע"ש" כולל מבנה צפוני בן 4 קומות ומבנה דרומי בן 2 קומות, והוא יועד להריסה לפי תכנית תא/2771 אך בתכנית החדשה הוא מוגדר כמבנה לשימור.

ביום 2.11.2006 ניתן למבנה היתר הריסה - ההיתר לא מומש.

לפי מדידה גרפית המבנה הצפוני כולל 4 קומות בשטח כולל של כ- 3,000 מ"ר + סככות ובמבנה בין 2 קומות בשטח של כ- 2,200 מ"ר.

בחלק הצפון מזרחי ניצב מבנה מסחרי בן 2 קומות בחלקו בנוי בניה קלה, היה מיועד להריסה לפי תכנית תא/2771. שטח המבנה לפי תשריט בתיק הבניין כ- 435 מ"ר + סככות.

גבולות שטח התכנית



מגרשים מס' 11 מיועד למבני ציבור :

על המגרש חלות הוראות תכנית מס' 2664 תנאים להקמת בנייני ציבור בתחום תכנית "קיי".

להלן פרטים מתוך תכנית 2664 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4740 ביום 30.03.1999 :

תכליות מותרות – שירותי חינוך, שירותי דת, שירותי קהילה בריאות ורווחה, שירותי תרבות וספורט, שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי, שירותים נילווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל כולל מזנון, בית קפה בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות ונועדו לשרת אותם.

השטח המירבי המותר לבניה מעל פני הקרקע – 135% עיקרי.

במידה ותאושר בניית מבנה ציבור בגובה 4 קומות השטח המירבי המותר לבניה במסגרת שטחי בניה עיקריים – 180%.

הועדה תהיה רשאית להתיר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים בהיקף שלא יעלה על 40% בהיקף שלא יעלה על 40% משטח המרתף העליון, בתנאים.

שטחי שרות נלווים מעל פני הכניסה הקובעת – 25% משטח עיקרי, הגדלת שטחי השרות עד 30% באישור הועדה המקומית, בתנאים.

תכסית הבניה – עד 60% משטח המגרש.

גובה המבנים – לא יעלה על 3 קומות.

יחס התכנית לתכניות בניין עיר –

לא תחולנה תכנית 1043, תכנית מתאר "ג" – גגות, תכנית מס' 1386 סככות באזור תעשייה.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ע1 על שינוייה אלא אם כתוב אחרת בתכנית זו.

התכנית לא מומשה.

תכנית מתאר מקומית "ע1" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, אשר קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מחליפה את התכנית הקיימת "ע1".

תכנית ג1 – הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.07. בתכנית נקבעו הוראות להקמת חדרי יציאה לגג, התכנית מהווה עדכון לתכנית קודמת ג'. התכנית מתירה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ"ד). שטחי הבניה יתווספו לשטחי הבניה המותרים לפי תכניות בניין עיר. תכנית הבניה המרבית תהיה 65% משטח הגג או 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג לפי הנמוך ביניהם. בבניה בו זמנית (בניה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבניה אפשרית על הגג על פי תכנית זו) תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65%. בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה, סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. תחויב נסיגה של 2 מטר לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין. בניית חדר יציאה לגג לא תותר בבניינים בהם שטח הקומה העליונה יפחת מ 80% משטח הקומה שמתחתיה. תותר הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

תא/מק/צ' – תכנית כלל עירונית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור – הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7304 מיום 18.07.2016. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטות אשר קובעת זכויות בניה הוראות בינוי לכל המגרשים בעלי יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור בעיר. תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכת תכנית זו ולרושםם על שמה עפ"י דין.

תא/5000 - תכנית המתאר תל אביב – יפו – הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות והיא מציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית- 2025.

ההוראות בתכנית זו הן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו ומאשרת מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

מעיון בתשריט אזורי היעוד של התכנית עולה כי :

מגרשי הבניה במתחם א' – הם בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות.

מגרשי הבניה במתחם ב' בתכנית הוא ביעוד – אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.

בין שני המתחמים עובר ציר ירוק עירוני.

גבולות התכנית המדוברת ממוקמת במתחם תכנון מס' 901.

לפי נספח עיצוב עירוני בשני המתחמים מותרת בניה של מעל 40 קומות.

בנספח התחבורה - דרך עליית הנוער ודרך השלום מסומנות כדרך עורקית עירונית.

8. התכנית החדשה – תא/מק/4491 - מס' 507-0444778

גבול התכנית מהווה את הקו הכחול של תכנית תא/2771

התכנית מהווה בין השאר תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

התכנית כוללת בין השאר שני מתחמי איחוד וחלוקה : מתחם א' למגורים הכולל שישה מגרשי מגורים ומגרש המיועד לשמש לצורך הקמת מבנה ציבור.

מתחם ב' הכולל 2 מגרשי בניה עם שילוב שימושים של תעסוקה ומגורים ו-2 מבנים לשימור.

בנוסף התכנית כוללת שטחי שפ"פ, שצ"פ, דרכים, שימוש למתקנים הנדסיים.

פרטים נוספים לגבי זכויות והוראות הבניה ניתן למצוא בתקנון התכנית.

ההעקרונות בבסיס חלוקת המגרשים בין בעלי הזכויות, מפורטים בפרק גורמים ושיקולים, להלן.

חלוקת המגרשים וזכויות הבניה בין בעלי הזכויות ניתן לראות בטבלאות האיזון וההקצאה, להלן.

9. המצב המשפטי

מרבית שטח התכנית נמצא בבעלות רשות מקרקעי ישראל בנוסף קיימת חכירה של רשות מקרקעי ישראל בחלקות שבבעלות עיריית ת"א, קיימת ופרטיים.

בחלקות בהם הבעלות הייתה של עיריית ת"א ובהם הייתה רשומה חכירה של רמ"י, הוברר לנו ע"י מר יהודה הרינגמן סגן מנהל מחלקת הנכסים של עיריית ת"א ומר עמי אלמוג סגן מתכנן מרחב עסקי ת"א של רמ"י, שחוזי החכירה הסתיימו ועדיין אין הסכמה על חידוש הסכמי החכירה.

בחלק מחלקה מס' 1 בגוש 6154 קיים חוכר לדורות שאינו מופיע בנסח הטאבו אך דווח ע"י רשות מקרקעי ישראל כחוכר של קק"ל בשם כרמי סטוצינר ולכן מופיע כהערה בתחתית טבלת האיזון.

ראה הערות נוספות בפרק גורמים ושיקולים.

10. גורמים ושיקולים

בבואי להכין את טבלת ההקצאה והאיזון הובאו על ידי הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. העקרונות שנקבעו בפס"ד איראני.
- ב. הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- ג. נשמרו הוראות תקן 15, העוסק בהכנת טבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, של מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים בדבר הפירוט המזערי הנדרש וקביעת הנחיות מקצועיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות.
- ד. המצב הקיים הינה תכנית תא/2771, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. התכנית לא מומשה, הקצאת הזכויות בתכנית החדשה היא לפי מגרשי התמורה של תכנית תא/2771
- ה. בכדי לשמור על איזון מירבי בין בעלי הזכויות ועל מיקום בעלי הזכויות בשני מצבי התכנון הוכנו שתי טבלאות איזון והקצאה: טבלת איזון והקצאה למגרשי המגורים (מתחם א' בלוח איזון והקצאה) ולמגרשים המשלבים שימושי מגורים ותעסוקה (מתחם ב' בלוח איזון והקצאה).
- מתחם המגורים בתכנית החדשה תוכנן על שטח מגרשי המגורים לפי התכנית הקיימת תא/2771, לכן קיבלו בעלי הזכויות במגרשי המגורים במצב הנכנס את זכויותיהם במגרשי המגורים שבמצב החדש (מגרשים 100, 101, 102, 103, A104 + B104).
- בעלי הזכויות במגרשי התעסוקה, במצב הקודם קיבלו בתכנית החדשה את המגרשים המשולבים (מגורים ותעסוקה) (תאי שטח 300-301), שתוכננו על שטח מגרשי התעסוקה במצב הקודם.
- האיזון נעשה בין בעלי הזכויות נעשה בכל מתחם בנפרד, כך ניתן היה לשמור על היחסיות בין משתתפי התכנית ללא צורך בקביעת ערכי שווי: האיזון של בעלי הזכויות במתחם המגורים (מתחם א') נעשה ביניהם ובנפרד מהאיזון בין בעלי הזכויות במתחם המשולב (מתחם ב').
- ו. בכדי להימנע ככול האפשר מחיכוך יתר, בעלי הזכויות הפרטיים קיבלו מגרשים בנפרד את מגרשים 102 ומגרש 301, העירייה ורמ"י קיבלו במשותף את מגרש מס' 100, העירייה קיבלה בשלמות את מגרש מס' 101 ואת מגרש מס' 300, לרמ"י נתנו מגרשים נפרדים מס' 103, A104, B104.
- ז. בחלקות בהם הבעלות של עיריית ת"א ובהם רשומה חכירה של רמ"י - הוברר לנו ע"י מר אגף הנכסים של עיריית ת"א ונציג של רמ"י, שחוזי החכירה הסתיימו ושעדיין לא קיימת הסכמה על חידוש הסכמי החכירה.

ח. המגרשים ה"הלא סחירים" (דרך, שב"צ), עתידים להירשם ע"ש עיריית ת"א. מגרשים אלו לא נלקחו בחשבון בעת חישוב השווי היחסי.

ט. שטחי השפ"פ - ירשמו ע"ש הבעלים לפי לוח איוון וההקצאה.

י. מבנים לשימור בתא שטח 300 :

במצב הקודם - המבנים סומנו להריסה, נמצא היתר להריסת המבנים שלא מומש. המבנים לא תורמים לשווי מגרשי הבניה כריק ופנוי.

במצב החדש - עם מיתוג המבנים לשימור, להערכתי לא תהא תוספת שווי בשימוש כמבני תעסוקה ומסחר.

יא. ערכי השווי :

תחשיב השווי מוצג בערכי שווי אקוויוולנטים.

מכיוון שמדובר בתקופה בה שוק הנדל"ן נמצא בחוסר יציבות המתבטא בעסקאות המשקפות מחירי מכירה גבוהים, בשוק עם כניסה של משקיעים אקראיים בהם קיימת מידה לא מבוטלת של ספקולציה, החלטתי להציג את אקוויוולנט השווי.

להלן פרוט אקוויוולנטים :

מקדמים אקוו' מתחם א'	
1.00	מקדם אקוו' שטח דירה 97 מ"ר שטח "פלדלת"
50%	מקדם אקוו' לשטח מרפסת
80%	מקדם שטח דירות בהישג יד
1.00	מקדם שווי אקוו' שטח מסחר עיקרי מתחם א'
50%	מקדם שווי אקוו' שטח שיחת למסחר
95%	מקדם מושע בין ערייה לרמ"
93%	מקדם מושע בין פרטיים

מקדמים אקוו' ומתחם ב' + עלויות שימור	
1.00	מקדם אקוו' שטח דירה 98 מ"ר שטח "פלדלת"
1.10	מקדם אקוו' שטח דירה 85 מ"ר שטח "פלדלת"
50%	מקדם אקוו' לשטח מרפסת
1.20	מקדם שווי אקוו' שטח מסחר עיקרי מתחם ב'
50%	מקדם שווי אקוו' שטח שיחת למסחר
93%	מקדם מושע בין פרטיים
45%	מקדם שווי אקוו' שטחי תעסוקה
נ"ח 3,600,000	עלויות שימור

יב. מקדמי מיקום ובינוי

למגרשי הבניה נתנו מקדמי שווי הנובעים מהבדלי בינוי ומיקום.

הבדלי הבינוי שנלקחו בחשבון: מיקום הבניינים במגרש ומס' הקומות.

הבדלי המיקום הושפעו מקרבה לכבישים, מקרבה למגרש השב"צ, קרבה לתחנת הדלק, השפעת בית הקברות "נחלת יצחק".

מקדמי המיקום בכל מגרש מושפעים ממידת הקרבה של שטחי המגורים וגובה הבניינים משטחי המסחר בק"ק.

לדוגמא מגרש 101 כל הבניינים הם בבניה מרקמית חזיתיים לדרך השלום ואו רחוב עליית הנוער לכן מקדם החשיפה לכביש 90% הופעל על כל שטחי המגורים.

מתחם א' - מקדמי מיקום ובינוי על שטחי המגורים	
95%	מקדם הפחתה מגורים עד 6 ק' מעל ק"ק מסחר
90%	מקדם הפחתה בנין בחזית לרח' עליית המוער ואו דרך השלום
95%	מקדם כביש עתידי צפוני
95%	מקדם שטח בנין ציבורי
1.000	בניה מרקמית
1.137	בנין עם כ- 22 - 25 קומות
1.301	מגדל עם כ- 48 - 51 קומות
95%	נוף לבית קבחת מגדל מגרש 103
95%	מקדם צפיפות מגרש 103
97%	מקדם צפיפות מגרשים 104A + 104B
95%	קרבה לבנין ציבורי

<u>מתחם ב' מקדמי בינוי ומיקום</u>	
1.000	בניה מרקמית
1.137	בניין עם כ- 22 - 25 קומות רק על שטחי המגורים
95%	מקדם הפחתה מגורים עד 6 ק' מעל ק"ק מסחרית
95%	קרבה לתחנת דלק רק לשטחי המגורים
95%	קרבה לבניין ציבורי

מקדם קרבה לשצי"פ – לא ניתן מקדם בגין קרבה לשצי"פ. בגלל חוסר וודאות לאופי הבינוי והשימוש בו מעל הקרקע.

נוף לבית קברות – ניתן מקדם משוקלל של 95% על מקדם השווי של מגרש 103.

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'

שמאות מקרקעין, בנין ערים
ניהול מקרקעין, הנדסה

-17

-

11. הצהרות וחתימה

- א. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בטבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- ב. הדוח הוכן על בסיס הוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה מקצועית.



בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספח

א. רשימת שעבודים או זכויות אחרות הרשומות בנסחי הטאבו בחלקות המשתתפות בתכנית:

חלקה 1 בגוש 6154 –

רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב. ראה ילקוט פרסומים מס' 5746 מיום 5.12.2007 עמוד 796, בשטח 2,400 מ"ר.

ב. להלן רשימת בעלי הזכויות הרשומים בפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 22.06.2017 לגבי חלקה 127 בגוש 7093:

מס' תת חלקה	שם בעל הזכות	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	חברת נדל"ן משפחת ספיבק בע"מ	2/21
2	חברת נדל"ן משפחת ספיבק בע"מ	2/21
3	לבל נכסים בע"מ	3/21
4	ארליך שמואל אלי	2/21
5	אב אור חברה להשקעות בע"מ	3/21
6	אב אור חברה להשקעות בע"מ	1/21
7	עמוס בלנק – עדי לרר מהנדסים בע"מ	1/21
8	גדה עזרא	1/21
9	מודעה ניהול נכסים ובניה בע"מ	1/21
10	לזרוב ניסים (1/2) והרשקוביץ מוטי (1/2)	1/21
11	סגליס בנימין (1/2) ענבי שמואל (1/2)	2/21
12	נופר דוד	2/21

לגבי תת חלקה 3 קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אקוסטיקס מהנדסים בע"מ, ש. שוורץ, חברת עורכי דין