



office@pazgroup.co.il | 09-9700801 | 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 הרצליה פיתוח 12305, ת.ד. 4672553

יופז כלכלה והנדסה



מאשרת
סמכות מקומית

נספח עקרונות הקצאה ואיזון

תכנית מס' 507-0951863



תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 71-75



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0951863 תא/מק/4809 התחדשות דרך השלום 71 - 75			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 222-0004	החלטה 6	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 23-0009	החלטה 17	
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 25-0003	החלטה 5	
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד	תאריך 24-03-2025
אורלי אראל	אהוד כרמלי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	

יורא, עו"ד
המשנה
ליו"ר ובניה



מנהל אגף תכנון ובניה
אלי לוי
משרד הדיו"ח: משה אשכנזי

תאריך: 01/08/2023
סימוכין: G1171590-V001

תוכן עניינים

1.	רקע כללי	2
1.1	מטרת חוות הדעת	2
1.2	התאריך הקובע ומועד הביקור	2
1.3	פרטי המתחם ומצב בעלויות (בשטח לאיחוד וחלוקה)	2
2.	תיאור הנכס והסביבה	2
2.1	סביבת הנכס	2
2.2	תיאור מתחם התוכנית	3
2.3	הבינוי הקיים בשטח איחוד וחלוקה	4
3.	מצב משפטי	7
4.	מידע תכנוני	13
4.1	המצב התכנוני המאושר במתחם	13
4.2	רישוי בנייה	16
4.3	המצב התכנוני המוצע במתחם תוכנית - 507-0951863	17
5.	עקרונות גורמים ושיקולים	21
6.	מסד נתונים	23
6.1	נתוני שווי לדירות חדשות	23
6.2	סקר מחירים לדירות במצב הקיים	25
6.3	חילוץ שווי קרקע למגורים	26
6.4	סקר מחירים לשטחי מסחר	27
6.5	חילוץ שווי קרקע למסחר	27
6.6	סקר מחירים לשטחי תעסוקה	28
6.7	חילוץ שווי קרקע לתעסוקה	28
6.8	סיכום ממצאי הסקר	29
7.	סיכום שווי מצב קיים ומצב מוצע	30
7.1	סיכום שווי החלקות במצב הקיים כולל התייחסות למרכיב המחוברים	30
7.2	סיכום שווי המגרשים במצב החדש	30
8.	הצהרה	31

1. רקע כללי

1.1. מטרת חוות הדעת

טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לחלקות 25-27 בגוש 6164, המהוות את שטח התוכנית המוצעת מס' 507-0951863 לפינוי בינוי מתחם דרך השלום 71-75, מזרח תל אביב.

מתחם התוכנית כולל 3 מבנים וותיקים בעלי 4 כניסות (לכל מבנה) עם 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

תוכנית 507-0951863 מציעה פינוי המבנים והקמת 4 מבני מגורים בני 8-19 קומות עם 250 יח"ד לצד חזית מסחרית, שטח למבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית המוצעת: תקנון מונה תדפיס הוראות 41 מיום 13/11/2022, תשריט מונה תדפיס מספר 24 מתאריך 13/11/2022 ונספח בינוי, אשר נערכו ע"י אדריכל רן בלנדר ממושרד רן בלנדר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ. בנוסף, בוצעה מדידה אנליטית בתאריך 15/11/2022 על ידי גטניו ברני מודד מוסד.

1.2. התאריך הקובע ומועד הביקור

חוות הדעת נכונה למועד הביקור בנכס – 15 ביולי 2021.

הביקור בנכס נערך ע"י משה אשכנזי, שמאי מקרקעין.

1.3. פרטי המתחם ומצב בעלויות (בשטח לאיחוד וחלוקה)

מספר גוש	מספר חלקה	יעוד הקרקע לפי התב"ע המאושרת	שטח החלקה הרשומה במ"ר	שטח משותף באיחוד וחלוקה	בעלות רשומה
6164	25	אזור מגורים א' עם חזית מסחרית	1,594	1,594	קק"ל/ פרטית
	26	אזור מגורים א'	2,140	2,140	פרטית
	27	אזור מגורים א'	2,320	2,320	קק"ל/פרטית/ חלמיש
	80	דרך	1,052	166	עירייה
סה"כ			6,220		

2. תיאור הנכס והסביבה

2.1 סביבת הנכס

המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בדרך השלום 71-75, בשכונת "תל חיים" במזרח העיר תל אביב יפו. השכונה תחומה מצפון בדרך רבין, ממזרח ברחוב עמישב וממערב בדרך השלום.

הסביבה הקרובה הינה שכונת מגורים, שנבנתה בשנות ה-40 וה-50 של המאה הקודמת וכוללת בעיקר מבני רכבת בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע או קומה מסחרית.

דרך השלום מהווה דרך ראשית העוברת בין הערים גבעתיים ותל אביב-יפו, ומשמשת כאחד מצירי הכניסה המרכזיים לתל אביב מכיוון מזרח.

דרך רבין, דרך ראשית, המחברת בין דרך אלוף שדה (דר'-מז') לבין דרך השלום (צפ'-מעי').

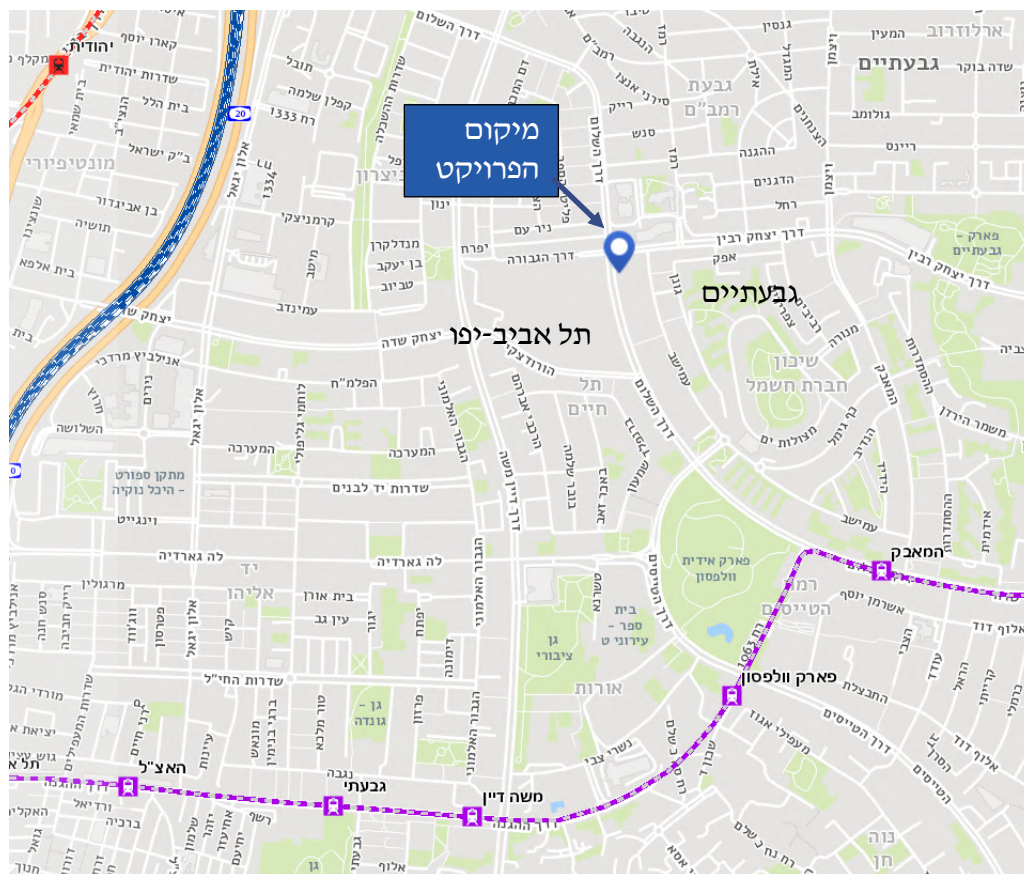
רחוב עמישב, רחוב פנימי, בחלקו המזרחי בתחום גבעתיים ובחלקו המערבי בתחום תל אביב, המחבר בין רחוב המאבק (מדרום) לבין דרך רבין (מצפון).

ממערב למתחם הפרויקט, מעבר לרחוב דרך השלום מצוי בסיס צבאי הורודצקי המיועד לפינוי עתידי (תוכנית מס' 507-0216960).

בסביבה קיימים מרבית השירותים המוניציפליים הכוללים בית אבות משען, קופות חולים, בית החלמה שלוה, שטחי מסחר, בתי ספר, גנים ציבוריים, תיאטרון גבעתיים ועוד.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, חשמל, ביוב, מים וכיו"ב.

להלן מתחם נשוא חוות הדעת (מיקום הנכס להמחשה בלבד):



2.2. תיאור מתחם התוכנית

נושא התוכנית כולל את חלקות 25-27 (בשלמות) חלקה 80 (חלק) גוש 6164 בשטח כולל של כ-6.2 דונם. המתחם בעל 3 חזיתות. חזית צפונית לדרך רבין באורך של כ-73 מ' וחזית מזרחית (לרח' עמישב) ומערבית (לדרך השלום) באורך של כ-78 מ'. פני הקרקע משופעים בשיפוע יורד מדרום לצפון וממזרח למערב.

בתחום המתחם בנויים בנייני מגורים, המיועדים להריסה, במסגרת הפרויקט.

תשריט החלקות ע"ג תצלום אוויר (התייחס להמחשה בלבד):



להלן גבולות מתחם הפרויקט:

- מצפון - חזית לדרך יצחק רבין ומעברה מבנה תעסוקה ומסחר.
- ממזרח - חזית לרחוב עמישב ומעברו מבני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות.
- ממערב - חזית לדרך השלום ומעברה בסיס צבאי הורודצקי (מתוכנן לפינוי עתידי).
- מדרום - צלע לחלקה 28, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות. נמסר שמתוכנן פרויקט פינוי ועתידי.

2.3 הבינוי הקיים בשטח איחוד וחלוקה

בתחום החלקות 25-27 בגוש 6164 בנויים 3 בנייני מגורים טוריים (מבנה אחד על כל חלקה), בכל מבנה 4 כניסות עם ושביל המקשר בין רח' עמישב לבין דרך השלום.

המבנים בנויים בניה ותיקה וכוללים 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים/ קרקע מסחרית, סה"כ 96 יח"ד ו-8 חנויות במתחם. ביתרת השטחים עצים, גינון היקפי ועשביית פרא.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם.

חלקה 25- דרך השלום 71

חלקה 26 - דרך השלום 73



חלקה 27- דרך השלום 75



3. מצב משפטי

בהתאם להעסקי רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט¹ ביום 05/08/2021 ו- 15/11/2022 :

חלקה 25 גוש 6164 בשטח רשום של 1,594 מ"ר

חלקות משנה: רשומות 33 תתי חלקות (כולל ת"ח הרכוש המשותף). תקנון: מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	ת.ז. / ח.פ.	חלק בנכס	תום חכירה	הערות/משכנתאות
1		14.7	7 / 854	קרן קיימת לישראל	סעדיה עזריה	9096470	1	01/08/2014	(1)
2		32.3	16 / 854		בלק דליה	5188156	1	31/03/2021	
3		32.3	16 / 854		בלק דליה	5188156	1	01/04/2024	
4		32.3	16 / 854		רמות רוחמה	5775157	1/2	20/07/2063	
5	ראשונה	32.3	16 / 854		אולמר טאוה	2226876	1/2		
6		32.3	16 / 854		בנימין חיים	50389337	1	31/03/2019	
7		32.3	16 / 854		שער רפאל	50005735	1	31/03/2061	(1)
8		14.7	7 / 854		שרייבר חיה	463635	37/40	31/03/2061	
					שרייבר ענת	5808900	3/40		
					כהן רביטל	59300368	1/2		
					כהן רוני	56090368	1/2		
9		61.3	31 / 854	רולס אסיה		11650611	1/2		(1),(2),(3),(4)
				רולס דן		29578325	1/2		
10		61.3	31 / 854	אפרתי מאור		22794259	1		(1),(4)
11		61.3	31 / 854	דניאלי שמואל		55435150	1		
12		61.3	31 / 854	פונטש מאיר		9004110	1		(4)
13		61.3	31 / 854	ברמלי אסתר		57279846	1		
				אורלוב חיה		7423874	1/4		
				אהרונאי אסתר		52050077	1/4		
14	שניה	61.3	31 / 854	ציון-קאריוף רינה		56090004	1/4		(1),(4)
				ריז צבי		31421514	1/12		
				ריז יניב		4289373	1/12		
				ריז דניאלה		302695077	1/12		
15		61.3	31 / 854	שרון סימה		25344524	1		
16		61.3	31 / 854	עובדיה אברהם		7479765	1/2		
				עובדיה אריאלה		5259539	1/2		
17		61.3	31 / 854	ראשון אלבחר מיכל		27162569	1		(1), (4),(5)
				יעקבי כהן מרים		54178504	1/3		
				יעקובי יעקב		54041165	1/3		(1),(4)
				יעקובי עמיחי שמואל		34550772	1/9		
				יעקובי איתן		52791159	1/9		
				יעקובי אורן		39560347	1/9		
19		61.3	31 / 854	סגמן עינת		25042532	1		(1), (4),(6)
20	שלישית	61.3	31 / 854	ירדן יואל		8592552	1/2		(1), (4)
				ירדן מלכה		68832716	1/2		
21		61.3	31 / 854	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל		1	31/03/2063	
22		61.3	31 / 854	קרן קיימת לישראל	גירלט פרץ	5333702	1/2		
					גירלט רחל	5365150	1/2	31/03/2014	
23		61.3	31 / 854	ששון אברהם		35854967	1/2		(1), (2),(4)
				ששון שירלי		36289502	1/2		
				שקד יונה		448961	1/2		(1), (4)
24		61.3	31 / 854	שקד מנחם		476768	1/2		

¹ פלטי המידע אינם מהווים נסחי רישום מאושרים או העסקי רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	ת.ז. / ח.פ.	חלק בנכס	תום חכירה	הערות/משכנתאות
25	רביעית	61.3	31 / 854	אהרון דוד		53494860	1		(4)
26		61.3	31 / 854	ברבש רון פייביש		29380656	1		(1), (2), (4)
27		61.3	31 / 854	יגר הדסה		488840	1/2		(1), (4)
28		61.3	31 / 854	רינגל הדסה		4888400	1/2		(1), (4), (7), (8), (9)
29		61.3	31 / 854	זיו אילן	קרן קיימת לישראל	59665505	1		
30		61.3	31 / 854	גליה מטושק		12190310	1/2	31/03/2061	
31		61.3	31 / 854	דינה שילה	צפתי ארז	57291346	1/2		
32		61.3	31 / 854	בסון שמעון		64428030	1/2		(1), (10)
				ויינשטיין גליה		64428048	1/2		
						50221472	1		(1), (4)
						25104860	1		

הערות לטבלה

- הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק לאומי בע"מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960).
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.
- צו מניעה לטובת בית משפט לענייני משפחה קריית גת.
- הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 3.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שילה ישעיהו שי ושילה הילה.

חלקה 26 גוש 6164 בשטח רשום של 2,140 מ"ר

חלקות משנה: רשומות 37 תתי חלקות (כולל ת"ח הרכוש המשותף). תקנון: מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	ת.ז. / ח.פ. / דרכון	חלק בנכס	תום חכירה	הערות / משכנתאות
1	ראשונה	51.09	2 / 72	בוטל חיים		909988	1/2		(1),(2)
2	ראשונה	46.49	2 / 72	בוטל איטה		5145846	1/2		(1),(2), (3)
3	ראשונה	46.49	2 / 72	מוזס אליזבטה		1709889	1		(1),(2)
4	ראשונה	51.18	2 / 72	שגב נורית	אהרון משה	51541290	1		
5	שניה	50.47	2 / 72	קרן קיימת לישראל		287442	1		
6	שניה	50.38	2 / 72	בוטמן שלום		12250189	1/2		(1),(2)
7	שניה	48.06	2 / 72	בוטמן דבורה		4195848	1/2		(1),(2), (4)
8	שניה	48.06	2 / 72	בת שבע דואדי		5059286	1		(1),(2)
9	שניה	48.06	2 / 72	לוי אלי		9599671	1/2		(2)
10	שניה	48.06	2 / 72	לוי רשל		70397914	1/2		(1),(2), (5)
11	שניה	51.09	2 / 72	טייב (עשות) מיטל		24057473	1		
12	שלישית	51.18	2 / 72	שעשוע שושנה		3805967	1		(2)
13	שלישית	50.47	2 / 72	נתן אבשלום		302844576	1		(1),(2), (5)
14	שלישית	50.38	2 / 72	פרידר יהודה		10283836	1/2		
15	שלישית	48.06	2 / 72	פרידר ישראל צבי		4421566	1/2		(1),(2)
16	שלישית	48.06	2 / 72	קורן רחל		54314455	1/2		
17	שלישית	48.06	2 / 72	קורן אייל		55622385	1/2		
18	שלישית	48.06	2 / 72	ג'רסי יוכבד		789239	13/16		
19	שלישית	50.47	2 / 72	פינקלשטיין רות		789238	3/16		
20	שלישית	51.18	2 / 72	ששון יחיאל		204327א	1		(2)
21	שלישית	50.38	2 / 72	ציוואק אהרון		499153302	1		
22	רביעית	48.06	2 / 72	שוב אריה ליב		22044200	1/2		(1),(2)
23	רביעית	48.06	2 / 72	שוב רחל		22739296	1/2		(2)
24	רביעית	48.06	2 / 72	אביבי רות		32029282	1		(1),(2), (6)
25	רביעית	50.47	2 / 72	שפי תמר		57175994	1		(1),(2), (7)
26	רביעית	51.18	2 / 72	זילבר שלמה		5476292	1/2		(1),(2), (8)
27	רביעית	50.38	2 / 72	זילבר דפנה		57051245	1/2		(1),(2), (9)
28	רביעית	51.18	2 / 72	כהן שי		200401222	1		(1),(2), (10)
29	רביעית	50.38	2 / 72	צעירי דוד		8240855	1		(1),(2), (11)
30	רביעית	51.18	2 / 72	עובד אברהם יורם		5408942	1/2		(2), (7)
31	רביעית	50.47	2 / 72	צלח אילנה		5786147/8	1/2		(2), (11)
	רביעית	50.38	2 / 72	הלר צפרא		5293115	1		
	רביעית	50.38	2 / 72	יולזרי ברק שי		204034904	1		
	רביעית	48.06	2 / 72	אופיר משה		52064532	1		
	רביעית	48.06	2 / 72	שוהם ינון		29493509	1		
	רביעית	48.06	2 / 72	גריצמן רחל		54044524	1/2		(1),(2)
	רביעית	48.06	2 / 72	גריצמן שמואל		64569973	1/2		
	רביעית	48.06	2 / 72	פורמן יהודית		5202105	3/8		
	רביעית	50.47	2 / 72	קריקסמן יהודית		52021052	5/8		
	רביעית	51.18	2 / 72	עופר מורן		57652984	1		
	רביעית	50.38	2 / 72	קבלין תאנה		50258938	1		
	רביעית	50.38	2 / 72	יאמן עובדיה		22701460	1/2		(1),(2),(12), (13)
	רביעית	50.38	2 / 72	בן זאב נטע		25017955	1/2		

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	ת.ז.ז. / ח.פ. / דרכון	חלק בנכס	תום חכירה	הערות/ משכנתאות
32		59.29	2 / 72	יצחק שמואל		244917	1/2		(2)
				יצחק רוזה		402623	1/2		
33		48.06	2 / 72	טאוב שושנה		4221669	1/2		(1),(2)
				שלום אסתר		51085090	1/2		
34	חמישית	50.47	2 / 72	מודעי אריה		24084352	1		(1),(2), (14)
				גוטליב גלעד מנחם		57277733	1/3		
35		51.18	2 / 72	לוי סמדר		59689687	1/3		(2)
				גוטליב אביחי		28922821	1/3		
36		50.38	2 / 72	צנעני ניצן		22287627	1		(1),(2)

הערות לטבלה

- הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960).
- בכפוף לתנאים בצוואה.
- משכנתא לטובת חלמיש חב' ממשל-עיר' לדיור, לשיקום ולהתחדשות שכ' בת"א-יפו בע"מ
- משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ
- צו הריסה לטובת בית המשפט לעניינים מקומיים תל אביב-יפו
- הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת יולורי לבנה לונה ויולורי אבי.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אלי בלקינד נכסים בע"מ
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
- משכנתא לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

חלקה 27 גוש 6164 בשטח רשום של 2,320 מ"ר

חלקות משנה: רשומות 37 תתי חלקות (כולל ת"ח הרכוש המשותף). תקנון: מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	ת.ז. / ת.פ.	חלק בנכס	תום חכירה	הערות/משכנתאות
1	ראשונה	51.09	2 / 72	אדלר יעקבה		5403900	1		(1)
2		46.49	2 / 72	אלוילי רונן		29321940	1		
3		46.49	2 / 72	רינהרט נטלי אסתר		36553444	1/2		(1),(2),(3)
				טרגובניק אלון		31675903	1/2		
4		51.18	2 / 72	קרן קיימת לישראל	חלמיש" חברה" ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ	520023920	1		
5		50.47	2 / 72	רוסו גילה		57982142	1		(1),(2)
6		50.38	2 / 72	קייזמן דבורה ענת		27115476	1		
7		48.06	2 / 72	חנגל גילה		51185502	1		
8	שניה	48.06	2 / 72	קרן קיימת לישראל	חלמיש" חברה" ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ	520023920	1		
9		48.06	2 / 72	סיגא ווגנר נועה		200318400	1		(1),(2),(4)
				ששון חביבה		64322191	1/7		(1),(5)
				אזולאי שמואל		64322175	1/7		
				אזולאי יוסף		64322209	1/7		
				אזולאי רחמים		64583685	1/7		
				אזולאי אשר		64583677	1/7		
				אזולאי אלברט אברהם		64583693	1/7		
				אזולאי סלומון		64583701	1/7		(1),(2)
11		51.09	2 / 72	הרמן יואב		51130672	1		
12		51.18	2 / 72	שוהם יוכבד		56215254	1/2		
				שוהם (שטיינקלר) אברהם		5431460	1/2		(1),(2),(6)
13	50.47	2 / 72	לחמן רן	7344971	1/2				
14	50.38	2 / 72	לחמן חיה	4881116	1/2				
			יניב מידד	32761306	1/2				
			יניב מיה	46146304	1/2				
15	48.06	2 / 72	יהודאי מירב	22971170	1	(1),(2)			
16	48.06	2 / 72	שרעבי שושנה	5117840	1				
			שכטר אבי	5350343	3/10				
17	שלישית	48.06	2 / 72	שכטר אבי	53503433	7/10	(1),(2),(7)		
18		48.06	2 / 72	כחן ציפורה	22471098	1			
19		50.47	2 / 72	ברקוביץ נעמי	513020	1			
20		51.18	2 / 72	דואדי ליאור יעקב	32053803	1/3	(1),(8)		
				דואדי עדי	26584391	1/3			
				דואדי-בן יעקב שירלי	32053795	1/3			
21		50.38	2 / 72	מזרחי אהובה	405292	1/2	(1),(2)		
				מזרחי דניאל	496593	1/2			
				טרון אריאל	25376153	1/2	(1),(4)		
22		51.18	2 / 72	קמחוזי-טרון אלונה	33883190	1/2	(1),(2),(6)		
23	50.47			2 / 72	ברזלי יונתן	66151341		1	
24	50.38			2 / 72	צמח אליהו	5329718		1/2	(1),(2)
			צמח אטי	6466515	1/2				
25	48.06	2 / 72	יהודאי רפאל	52723509	1/2				
26	48.06	2 / 72	יהודאי מירה	57322216	1/2				
			יהודאי עופר	22866677	1				
27	48.06	2 / 72	לאור (שיין) יעקב	6443562	1	(1),(2),(9)			
28	48.06	2 / 72	סולמי פנינה	789594	1	(1),(2)			
29		50.47	2 / 72	טגנר יעל		7447550	1		
				בן דב יצחק		58248741	1/2		
30		51.18	2 / 72	קפלן סיגלית		22280978	1/2		(1)
				הרטמן רוזטה		41414772	5/8		(1),(2)
31	50.38	2 / 72	הרטמן גדעון		50827922	3/8			

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירות	תז.ז. / ח.פ.	חלק בנכס	תום חכירה	הערות / משכנתאות
32	חמישית	59.29	2 / 72	קרן קיימת לישראל	בר עוז אסתר	53668299	1/2	31/03/2054	
					בר עוז עמיקם	7178932	1/2		
33		48.06	2 / 72	קסטנבוים שמואל		7071251	1/2		(1),(2)
				קסטנבוים אסנת		910932	1/2		
34		50.47	2 / 72	יפרח סול		79411534	1		(1),(2),(7), (10)
35		51.18	2 / 72	בן-עמרם גילי		24050189	1		(1),(2)
36		50.38	2 / 72	פומרנץ הלנה		12332797	1		(1),(2),(11)

הערות לטבלה

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960).
- הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.
- הערה על מינוי אפוטרופוס אזולאי רחמים.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- משכנתא לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
- הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת דואדי אבנר.
- הערה על מינוי אפוטרופוס "שי" אפוטרופוסות וטיפול בחסויים בע"מ.
- צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון.
- בכפוף לתנאים בצוואה.

חלקה 80 גוש 6164 בשטח רשום של 1,052 מ"ר

בעלות : עיריית תל אביב- יפו, בשלמות



4. מידע תכנוני

4.1. המצב התכנוני המאושר במתחם

הנכס נשוא התוכנית ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו וחלות עליו, בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות:

מס' תוכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
2399	3916	29/08/1991	הרחבת דיור - עממי ג'
תא/ע"1	5264	18/03/2003	מרתפים
תא/ג"1	5705	20/08/2007	בניה על גגות
תא/5000	7407	22/12/2016	תוכנית מתאר

להלן פירוט התוכניות:

תוכנית מס' 2399

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת "קיי" על כל שינויה.

מטרת התוכנית היא שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה² ושיפוץ בתים עפ"י תוכניות אחידות לתוספות בניה השונות, ללא תוספת יח"ד, ושימרה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

הבניינים הקיימים בחלקות הפרויקט סווגו לפי 2 טיפוסים בניה עם זכויות שונות, כדלקמן:

1. חלקה 25 כטיפוס ג/78ח – בית אחד בן 3 קומות על קומה מסחרית, עם גג שטוח, כולל 24 דירות בנות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 78 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת - 100 מ"ר.

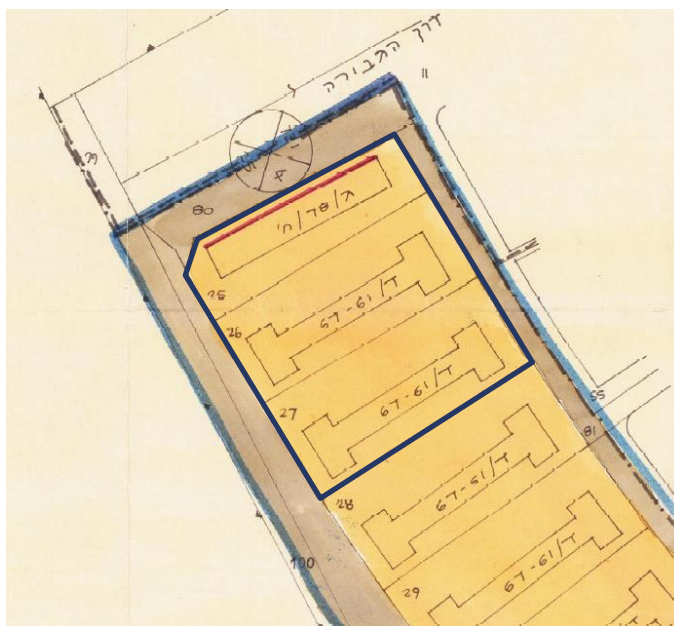
2. חלקה 26 ו- 27 כטיפוס ד/61-67 – בית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 36 דירות, הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות, מהן 8 דירות בשטח של כ- 67 מ"ר, 16 דירות בשטח של כ- 66 מ"ר, 6 דירות בשטח של כ- 62 מ"ר ו- 6 דירות בשטח של כ- 61 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת - דירה בת 76 מ"ר - עד 84 מ"ר. דירה בת 66 מ"ר - עד 84 מ"ר. דירה בת 62 מ"ר - עד 84 מ"ר. דירה בת 61 מ"ר - עד 83 מ"ר.



² בטבלת ההקצאה ואיזון אין התייחסות לזכויות הבניה הנוספות מכוח תוכנית זו ואלה לא הובאו בחשבון, מאחר ואין מימוש בפועל לזכויות אלו במתחם הפרויקט.



להלן מיקום מתחם הפרויקט על גבי תשריט התוכנית (התייחס להמחשה בלבד):



תוכנית מס' ע'1

התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים ומבטלת את תוכנית ע'.

בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת 2 קומות מרתף ועד 4 קומות עבור שטחי שירות ובתנאי שהשטחים דרושים לתפקוד הבניין ואינם משמשים לחניה מעל לתקן התקף.

תוכנית מס' ג'1

מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות בעיר.

התוכנית קובעת כי בגגות שטוחים תותר בניית חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה בתנאים הבאים:

שטח בניה: 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

גובה חדר יציאה לגג: עד 3 מ'

שטח קומה עליונה: לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

פרגולות: הותרה הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם.



תוכנית המתאר תא/5000

התוכנית הינה תוכנית מיתארית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. בכל מקרה אין בהוראותיה בכדי לפגוע בתוכניות תקפות החלות על המתחם.

הנכס הנישום נכלל כחלק מאזור תכנון 904א – תל חיים, רמת הטייסים.

בהתאם לנספחים אזור תכנון, עיצוב עירוני ואזורי תכנון, המתחם נשוא הבדיקה מסומן כאזור מגורים בבנייה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית, מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבה.

חלק רלבנטי מתשריט עיצוב עירוני

חלק רלבנטי מתשריט אזורי תכנון



חלק רלבנטי מתשריט אזורי יעוד:



אזור מגורים בבנייה עירונית

■ שימושים: מקבץ שימושים ראשי - מגורים. בנוסף, שימוש למשרד או למסחר בקומת הקרקע, או למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהדבר יצור מטריד.

■ שטחי בנייה: במגרש בשטח של מעל 1.5 דונם, יותר רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מירבי של 4. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.



מתחם התחדשות עירונית

- מסמך המדיניות למתחם התחדשות עירונית יתייחס להיבטים שונים המפורטים בתקנון.
- בתוכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים הכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצובי העירוני.
- בתוכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר ניוך זכויות בין המגרשים בתוכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתאם לתנאי התוכנית.
- על אף האמור לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה.

4.2. רישוי בנייה

להלן פרוט מצב הרישוי בהתאמה לקיים בתיקי הבנייה של החלקות בתחום מתחם נשוא חוות הדעת:

גוש	חלקה	היתר	תאריך	מהות	שטחי הבניה במ"ר	שם בעל ההיתר
6164	25	617	10/12/1963	בנין חדש מגורים וחנויות	2,275.8	שכון הפיתוח לישראל בע"מ
	26	413	03/08/1953	בנין חדש	2,515.0	עמידר" החברה הלאומית לשכון" עולים בישראל בע"מ
		6-980833	20/08/1998	חדר יציאה לגג	23.0	עובד יורם ואילנה
	27	413	03/08/1953	בנין חדש	2,515.0	עמידר" החברה הלאומית לשכון" עולים בישראל בע"מ
		4/72	14/08/1980	שינויים פנימיים בתוך חדר מדרגות		דואדי אבנר





4.3. המצב התכנוני המוצע במתחם תוכנית - 507-0951863

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי והריסה של 3 מבני מגורים טוריים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות בקומות הקרקע, ובנייה של 4 מבנים (מגדל עד 19 קומות ושלושה מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות) הכוללים סה"כ 250 יח"ד. החזית לרחובות השלום והגבורה כוללת קומת מסד פעילה מסחרית/ציבורית. כמו כן הקצאת שטח ציבורי מבונה, הקצאת שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטח בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת-קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.



עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שלושה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות, והקמת 250 יחידות דיור ב-4 מבנים חדשים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ד', דרך, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 15% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה של 25 שנה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
6. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בדרום התוכנית, וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים בני 8 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכנית.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית/פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.





15. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.

16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.

טבלת זכויות בניה:

שטחי מרפסות	מספר קומות		מספר יח"ד	גובה במ'	שטחי בניה במ"ר			גודל מרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת הכניסה	מעל הכניסה			מעל הכניסה						
					שירות עיקרי	מתחת לכניסה					
2,500	4	19	250	60	22,290	7,340	17,135	4,743	101A	מגורים ד'	מגורים ד'
	4				100	250	500			מסחר	
		4		20	300	200	800			מבנים ומוסדות ציבור	

הערות ברמת הטבלה

א. זכויות הבניה בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות.

ב. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, ובכל מקרה לא יפחתו מהפירוט להלן: לכיוון דרך השלום 8 מ' בקרקע, 4 מ' עילי; לכיוון דרך הגבורה 6-8 מ' בקרקע בהתאם למסומן בתשריט, 4 מ' עילי; לכיוון רחוב עמישב 3 מ'; לכיוון השטח ביעוד "שטח פרטי פתוח" 4 מ' בקרקע וקו בניין עילי 0; קו בניין 0 לכיוון השטחים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" ו-"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים, להוציא קו הבניין לרח' עמישב בו יותר קו בניין 0.

ג. תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" ו/או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו/או מעבר לגבול המגרש.

ד. לא יתאפשר ניווד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע לעל הקרקע, שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת. בשל הבדלי הטופוגרפיה, הבינוי מעל הקרקע לא יכלול זכויות שאפשריות מתחת לכניסה הקובעת.

ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. הגדלת היקף שטחי המגורים ו/או כמות יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת.

ו. עבור שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח A101 (שטחי ציבור מבונים) בלבד, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים וההפך.

ז. מתוך שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח A101 (שטחי ציבור מבונים): ניתן יהיה להמיר עד 5% לטובת שימושים סחירים הנלווים לשימוש לצרכי ציבור.

ח. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בסעיף 4.1.1 לעיל, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף להליך של פרסום.

ט. בתא שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" ניתן יהיה להוסיף עד 175 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

בתא שטח ביעוד "שטח פרטי פתוח" בזיקת הנאה לציבור, ניתן יהיה להוסיף עד 300 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.



י. שטחים מקורים בקולונדה, קירוי חוץ בשטחים בזיקת הנאה וקירוי עבור חניות אופניים בתא שטח A101, יהיו מעבר למפורט בטבלה זו ועד 450 מ"ר, בכפוף לתיאום עם מחלקת רישוי בעירייה.

יא. לשטחי הציבור המבונים תוצמד חצר בשטח נטו שלא יפחת מ-250 מ"ר. בשטח המוצמד לשטחי הציבור המבונים תותר הקמת גדר.

יב. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שהם 37 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד. שטח דירה ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט והכל בהתאם לסעיף 4.1 (ו) ס"ק 4 בהוראות התכנית.

יג. שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח A101, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

יד. ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

טו. בקומות הגג המשותף ירוק ופעיל ולצורך פיתוחן לרווחת הדיירים יותרו שטחים מעבר למפורט בטבלה עבור פרגולות ו/או חממות ו/או סגירות חורף עד 1000 מ"ר, לשיקול דעת מהנדס העיר.

טז. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בהערות לטבלה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

יז. שטח תאי השטח הנוספים בתכנית: A101 מגורים ד' - 4.743 ד', B101 שטח פרטי פתוח - 0.502 ד', 200 שטח ציבורי פתוח - 0.292 ד', 300 דרך מוצעת - 0.158 ד', 301 דרך מוצעת - 0.237 ד', 400 דרך מאושרת - 0.166 ד'..

הערות לטבלת הזכויות:

(1) מתוך שטחים אלו יוקצו לפחות 80 מ"ר מתוך השטח העיקרי לטובת מרחב משותף לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה, חדר כביסה וכדומה..

(2) שטחי שירות עבור שימושי המגורים בתא השטח. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בהיקף של עד 200 מ"ר עבור שטחים משותפים. שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(3) שטח דירה ממוצע בכל שטח התוכנית יהיה 68.5 מ"ר שטח עיקרי. תמהיל יחידות הדיור כולל מרכיב דיור בהישג יד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם למדיניות העירונית לנושא זה, אך לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות). מספר יחידות הדיור הכולל בתוכנית לא יעלה על מספר זה, סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת לתוכנית..

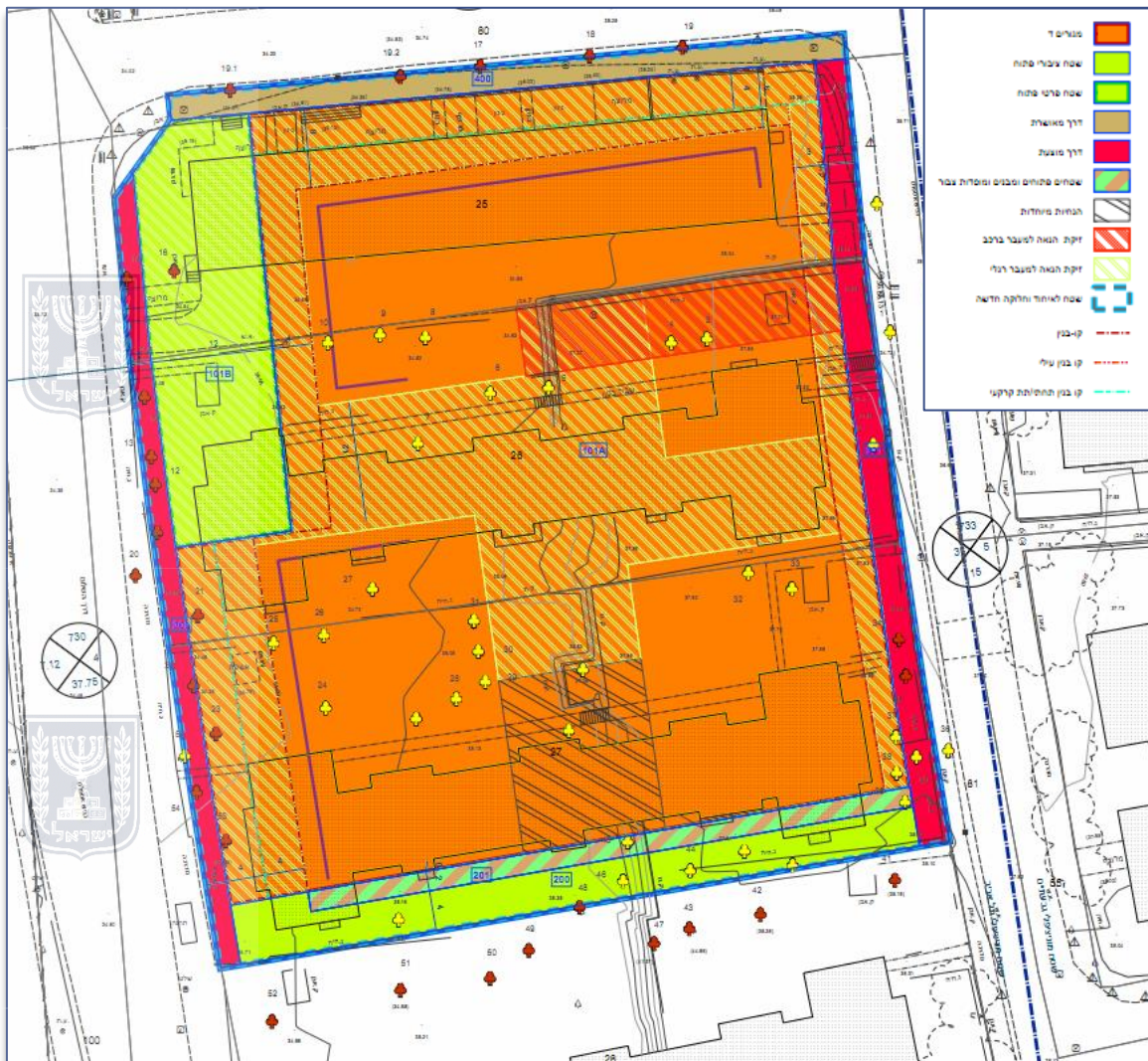
(4) לבנין 1: עד 73 מטרים מעל הכניסה הקובעת. לבניינים מרקמיים 2, 3 ו-4: עד 35 מעל הכניסה הקובעת..

(5) בהתאם לסעיף 1.9 להוראות התוכנית ? בנין 1 (מגדל) ? עד 19 קומות סה"כ, בניינים 2, 3 ו-4 (בנייה מרקמית) ? עד 8 קומות סה"כ. מתקנים טכניים על הגג, חדר מדרגות מקורה ליציאה לגג, והצללה כחלק מגג פעיל ומגוון, לא יחשבו במניין הקומות..

(6) שטח הכולל של המרפסות יהיה בהתאם למדיניות העירונית לנושא לעת הכנת תוכנית העיצוב ובכל מקרה לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיר. שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. לא יתאפשר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים וכל שימוש אחר בהם ייחשב כסטייה ניכרת. ניתן לאשר מרפסות גדולות יותר אולם שטח מעבר לאמור לעיל ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. ככל ויוקמו מרפסות בקומת הקרקע, שטח ייכלל בהיקף התכנית המותר..

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי העל קרקעי ובנוסף לשטחי שירות תת קרקעיים לשטחי החניה.

להלן תשריט התוכנית המוצעת :



5. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

■ טבלת האיחוד והחלוקה שלהלן נערכה לשטח תוכנית מוצעת 507-0951863 "התחדשות עירונית דרך השלום 71-75 תל אביב".

התוכנית מציעה בנייה של כ-250 יח"ד ב-4 מבני מגורים בני 8 ו-19 קומות לצד חזית מסחרית, שטח למבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.

התוכנית קובעת בתחומה את חלקות 25-27 (בשלמות) וחלקה 80 (בחלק) בגוש 6164 בשלמות. בוצעה מדידה אנליטית לפרויקט.

■ החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009. כמו כן הטבלה נערכה עפ"י עקרונות תקן שמאות 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

■ **הקצאת הזכויות**- טבלת ההקצאה כמפורט להלן מציגה את חלוקת הזכויות בשני מצבי התכנון ביחס לכל אחת מתתי החלקות הנכללות בתוכנית, הנ"ל נערך על בסיס תחשיב פרטני של המרכיבים/היחידות שמרכיבות אותה.

מצב נכנס				מצב יוצא			
מספר גוש	מספר חלקה	שטח משתף באיחוד וחלוקה	יעוד הקרקע לפי תב"ע מאושרת	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד הקרקע לפי תב"ע מוצעת	
6164	25	1,594	אזור מגורים א' עם חזית מסחרית	101A	4743	מגורים ד'	
	26	2,140	אזור מגורים א'	200	292	שטח ציבורי פתוח	
	27	2,320	אזור מגורים א'	101B	502	שטח פרטי פתוח	
	80	166	דרך	400	166	דרך מאושרת	
				301	237	דרך מוצעת	
				300	158	דרך מוצעת	
				201	122	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
				סה"כ	6,220		
				סה"כ	6,220		

■ מחוברים-

0 מבחינת היתרי הבניה במתחם הפרויקט, עולה כי לא מומשה תוכנית ההרחבות מס' 2399 ושטח הדירות המדוד משקף את שטח הדירות בפועל – בהתאם להיתרים. לאור האמור, אנו סבורים כי השטח המדוד הוא המדד הראוי לשטחי הדירות בטבלת ההקצאה והאיזון.

0 באומדן שווי החלקות נלקח בחשבון השטח המדוד של הדירות, כפי שהועבר אלינו ע"י יזם התוכנית. בהתאמה לשטחים אלו נערכה הבחנה בין שווי המחוברים לשווי הקרקע וזאת בהתאם לתקן 15. שווי הדירות נובע בעיקר משטחן וכן יש פרמטרים נוספים המשפיעים על השווי, כגון: קומה, גובה, מיקום וכו'. הבדלים אלה אינם לידי ביטוי בטבלאות הקצאה



ואיזון מאחר והשפעתם על השווי אינה מובהקת וככל וקיימים הבדלים בשווי הנובעים מפרמטרים אלו, הם יבואו לידי ביטוי במאפייני דירות התמורה שיקבלו.

0 חדר יציאה לגג – ברחוב דרך השלום 73 (חלקה 26 בגוש 6164) קיימת דירת גג אחת – תת חלקה 22. שטח הדירה כולל את שטח חדר היציאה לגג.

0 כאמור, שווי המחוברים שהובאו בטבלאות האיזון הינם ע"פ השטחים הקיימים בהיתר ובערכים אקווי' כדלקמן:

גוש	חלקה	שימוש	שטח בנוי בפועל	תרומת מחוברים בערכם אקו'
6164	25	מגורים	2,046	8,184
		מסחר	261	1,046
	26	מגורים	2,331	9,324
	27	מגורים	2,308	9,231
			6,946	27,785

(*) מקדם שטח בנוי – 1.0, מקדם חדרי יציאה לגג (מקדם מרפסת גג) - 1.25.

■ שטחים לצורכי ציבור - במצב הקיים, חלקה 80 הינה מגרש בשטח ציבורי (דרך).

במצב היוצא שטחים וזכויות בבעלות העירייה. שטחי הציבורים נרשמו ע"ש העירייה בשני אופנים:



0 מגרשים שייעודם ציבורי בלבד (שטח ציבורי פתוח/ דרכים) יירשמו על שם העירייה.

0 מגרש שייעודו מגורים ד' (מגרש A101 עם שימושי מגורים, מסחר ומבנים מוסדות ציבור) שלעירייה יש זכויות בהם.

ביחס למגרש זה, קיימת התייחסות לחלק של שטחי הציבור. חלק זה יירשם ע"ש העירייה "מתחת לקו בהתאם ליחס שטחי בנייה עיליים במגרש A101 (עיקרי+שירות).

■ מצב תכנוני יוצא - שטחי הבניה ואפשרות הבינוי הינם בהתאם לתקנון ובטבלת הזכויות של

התוכנית המוצעת. בהערכת שווי המגרש החדש חושב שווי הקרקע לכל שימוש בנפרד, כאשר סך שווי המגרש הינו סיכום רכיבים אלו.

■ תשלומי איזון - ההקצאה נערכה ללא צורך בתשלומי איזון.



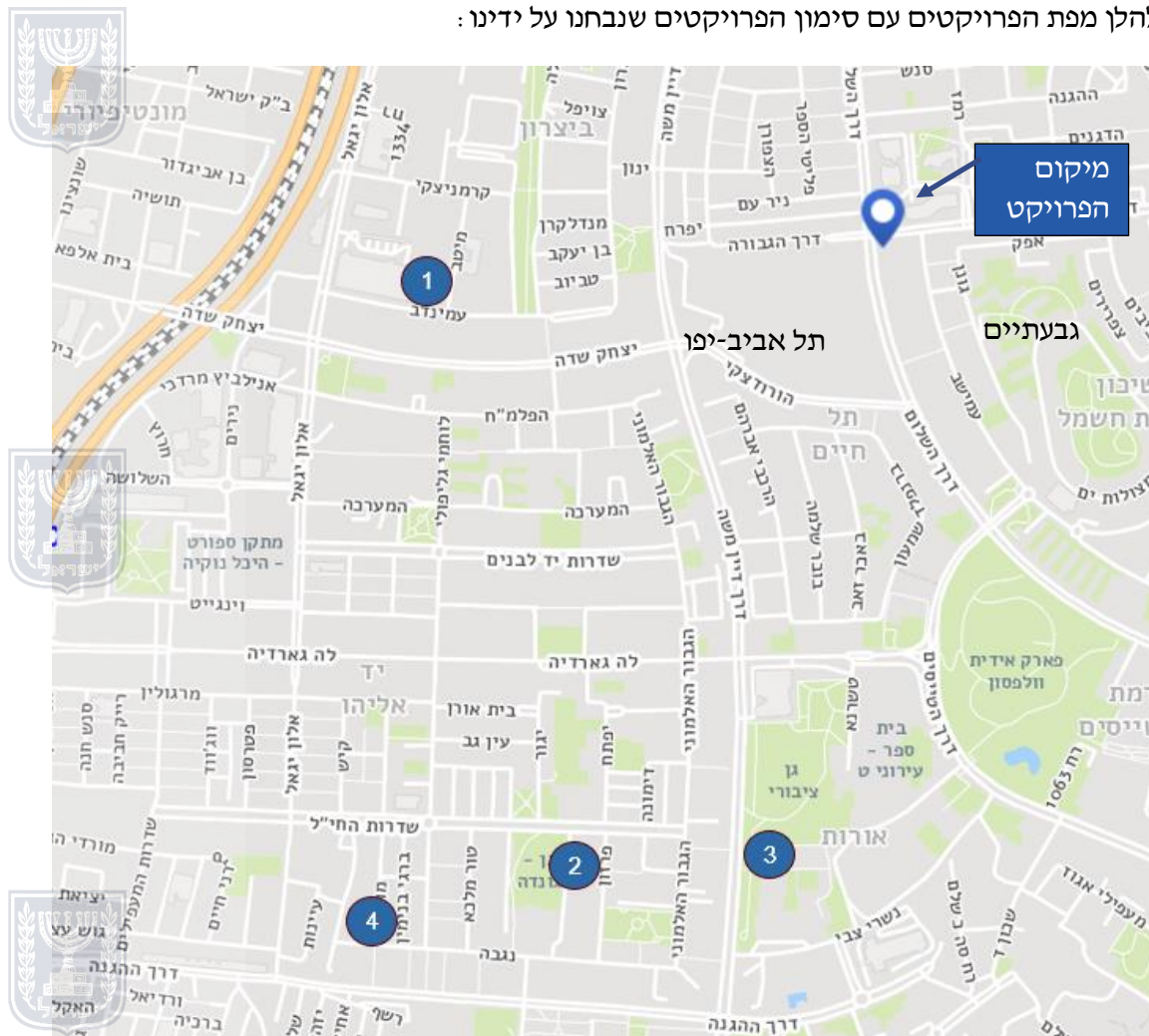
6. מסד נתונים

6.1. נתוני שווי לדירות חדשות

מתחם הפרויקט ממוקם בחלקה המזרחי של העיר תל אביב יפו, האזור המאופיין במבנים מסגנון "רכבת" ותיקים בני 3-4 קומות ומבני ציבור.

לאור העובדה כי הפרויקט המתוכנן מצוי באזור בו קיים מיעוט של פרויקטים חדשים בסמיכות מיידית, נסקרו נתוני השוואה לדירות חדשות בשכונות סמוכות ובשכונות ברות השוואה.

להלן מפת הפרויקטים עם סימון הפרויקטים שנבחנו על ידינו:



להלן נתוני עסקאות בפרויקטים חדשים בשכונות הסמוכות:

מס' במפה	פרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת מוערך במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר מדווח
1	רח' עמינדב פינת רח' מיטב שכונת "ביצרון" - בניין מאוכלס (2020) בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ו-5 מרתפי חניה. סה"כ 170 יח"ד	7096/64	24/02/2021	2	2	53	8	2,300,000	40,351
			23/12/2020	3	19	88	12	3,160,000	33,617
			10/06/2021	3	21	87	12	3,609,202	38,809
			29/10/2020	3.5	22	85	12	3,450,000	37,912
			03/12/2020	3	23	86	12	3,261,500	35,451
			29/12/2020	3.5	23	86	12	3,421,770	37,193
			17/03/2021	3	24	87	12	3,647,050	39,216
			31/12/2020	3	24	88	12	3,435,000	36,543
			09/12/2020	3	24	86	12	3,180,000	34,565
			29/06/2021	3	25	89	12	3,595,574	37,848
			11/01/2021	3	25	86	12	3,443,692	37,431
			31/12/2020	3	25	86	12	3,381,500	36,755
			07/07/2021	3	26	89	12	3,645,520	38,374
			13/05/2021	4	6	104	13	3,174,000	28,724
			02/03/2021	4	8	107	13	3,650,000	32,159
			15/02/2021	5	20	126	19	4,368,100	32,237
			06/05/2021	5	20	133	19	4,656,000	32,674
			03/03/2021	5	21	127	19	4,182,060	30,638
			03/03/2021	5	22	127	19	4,306,500	31,549
			15/02/2021	5	23	133	19	4,495,600	31,548
2	רח' פרזון 19,21 / שד' הח"ל - שכונת "יד אליהו" - הקמת 4 בנייני מגורים בשלבי בניה בני 7 קומות וקומות גג מעל מרתף משותף. סה"כ 112 יח"ד	6134/335-6	25/11/2020	3	3	69	8	2,179,100	29,851
			08/06/2021	4	1	92	12	2,774,000	28,306
			08/06/2021	4	1	92	12	2,875,894	29,346
			09/03/2021	4	1	91	12	3,043,894	31,380
			09/03/2021	4	2	92	12	3,035,895	30,979
			24/02/2021	4	2	91	12	3,095,895	31,916
			22/11/2020	4	6	91	12	3,280,000	33,814
			08/21 היצע	2	1	63	10	2,387,000	35,103
			09/07/2021	2	1	63	10	2,177,000	32,015
			08/21 היצע	3	1	76	12	2,780,000	33,902
3	רח' משה דיין 56 - פרויקט "Young Eliau" - הקמת בניין מגורים עם 2 אגפים בני 7 קומות וקומת גג. סה"כ 87 יח"ד	6134/694	06/07/2021	3	3	83	12	2,779,000	31,225
			21/06/2021	3	4	83	12	2,788,000	31,326
			25/04/2021	3	4	83	12	2,753,000	30,933
			28/06/2021	3	7	83	12	2,842,140	31,934
			13/06/2021	3	7	83	12	2,880,000	32,360
			08/21 היצע	4	1	102	15	3,346,000	30,557
			27/06/2021	4	4	102	15	3,768,509	34,416
			30/05/2021	4	6	102	15	3,045,400	27,812
			31/05/2021	4	7	102	15	3,105,000	28,356
			30/04/2021	5	4	129	12	3,515,000	26,037
4	רח' מונאש 1 - פרויקט "Almog the Complex". בניין מגורים דו אגפי בן 4, 11 קומות מעל קומת מסחר. סה"כ 70 יח"ד	6134/77	04/08/2021	2	5	51	10	2,205,000	39,375
			20/07/2021	2	6	51	10	2,280,000	40,714
			25/07/2021	4	2	88	12	3,030,000	32,234
			19/04/2021	4	2	86	12	3,195,000	34,728
			14/03/2021	4	3	88	12	2,900,000	30,851



6.2 סקר מחירים לדירות במצב הקיים

להלן פירוט מחירי מכירה לדירות בעלות אופי דומה לדירות הקיימות במקרקעין נשוא חוות הדעת:

כתובת	גו"ח	תאריך מכירה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח	שטח נטו (*)	מחיר מכירה למ"ר פלדלת	שנת בניה
דרך השלום 99	6164/39	06/08/2020	2	3 מתוך 4	48	57.6	1,800,000 ₪	1960
דרך השלום 95	6164/37	09/07/2020	2	3 מתוך 5	50	60	1,815,000 ₪	1950
דרך השלום 85	6164/32	15/11/2020	2.5	4 מתוך 4	51	61.2	1,815,000 ₪	1960
דרך השלום 71	6164/25	30/11/2020	3	2 מתוך 4	61	73.2	1,825,000 ₪	1960
עמישב 44	6164/44	15/03/2021	3	3 מתוך 4	71	85.2	2,335,000 ₪	1950

(*) תוספת של 20% המשקף בין היתר סגירת מרפסות והתאמה למדידה קיימת.

להלן נתוני היצע של דירות ותיקות בסביבה הקרובה:

- מוצעת למכירה דירת 2 חד' בקומה 2 בשטח של 56 מ"ר ברחוב דרך השלום בתמורה למחיר של 1.89 א' ₪.

- מוצעת למכירה דירת 2.5 חד' בקומת קרקע בשטח של 55 מ"ר ברחוב דרך השלום בתמורה למחיר של 2.29 א' ₪.

גורמי נדל"ן- מבדיקה שנערכה עם גורמי נדל"ן הבקיאים בשכונה עולים הפרטים הבאים:

- מחירי דירות 2 חד' נעים בטווח שבין 1.8 מיליון ₪ לבין 1.85 מיליון ₪.
- מחירי דירות 3 חד' בטווח של שבין 2.1 מיליון ₪ לבין 2.25 מיליון ₪.

הובא בחשבון כי הנתונים לעיל משקפים פוטנציאל להתחדשות עירונית ויש להפחית חלק מפוטנציאל זה משווי יח"ד כיום.

מסקנות:

בהתייחס לעסקאות ההשוואה ובהתייחס לגודל הדירות הקטנות הצפויות בפרויקט (77 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד) סביר לקבוע שווי של 34 א' ₪ כולל מע"מ למ"ר פלדלת בבניה חדשה.

בהתייחס לנתוני ההשוואה לדירות ותיקות והמשקפות פוטנציאל, סביר לקבוע שווי של 27 א' ₪ כולל מע"מ למ"ר פלדלת בבניה ותיקה.



6.3. חילוף שווי קרקע למגורים

מקדם	הסבר למקדם	מחיר למ"ר (₪)	שטח במ"ר	סה"כ ₪
		₪ 34,000	84	2,867,000
שווי דירה למכירה				
עלויות בניה ישירה				
מ"ר דירתי	100.0%	₪ 5,700	84	480,624
מ"ר שטחים משותפים	20.0%	₪ 5,700	16.9	96,125
מרפסת		₪ 2,000	10	20,000
מרתף חניה ברוטו		₪ 3,000	40	120,000
סה"כ עלויות בניה ישירה				716,749
גישת החילוף				
מחיר מכירה				2,867,000
מע"מ	17.0%			416,573
בניכוי מע"מ				2,450,427
יזמות	15.0%			319,621
יתרה בניכוי מע"מ ויזמות				2,130,806
עלויות הקמה:				
בניה ישירה				716,749
תכנון		₪ 25,000		25,000
שיווק	2.0%	משווי דירה ללא מע"מ		49,009
אגרות והיטלים שטח עילי		₪ 320	111.18	35,610
אגרות והיטלים מרתף		₪ 174	40	6,942
תקורת חברה	2.0%	מבניה ישירה		14,335
תכנון ופיקוח	2.0%	מבניה ישירה		14,335
סה"כ עלות בניה ישירה ועקיפה				861,979
מימון וליווי בנקאי	5.0%	מסך השקעות יזם		43,099
סה"כ עלויות הקמה				905,078
יתרה לקרקע				1,225,729
מס רכישה	5.0%			61,286
יתרה לקרקע בניכוי מס רכישה				1,164,442
מ"ר לייחוס			84	
שווי מ"ר מבונה				13,810
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל				13,800
מ"ר עיקרי דירתי			72	
שווי מ"ר מבונה עיקרי במעוגל				16,100

6.4 סקר מחירים לשטחי מסחר

להלן נתוני היצע מסחר

תאריך	שכונה	כתובת	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים מבוקשים	דמי שכירות חודשיים למ"ר
היצע 03/21	התקווה	דרך ההגנה 60	20	3,100 ₪	155 ₪
היצע 08/20	התקווה	דרך ההגנה 34	26	2,600 ₪	100 ₪
היצע 05/20	יד אליהו	דרך ההגנה 81	50	8,000 ₪	160 ₪
היצע 04/21	ביצרון	מיטב 6	58	6,500 ₪	112 ₪
היצע 01/21	יד אליהו	הפלמ"ח 25	24	2,925 ₪	122 ₪
דמ"ש מתואמים לנכס הנידון- מסחר שכונתי חדש					
שיעור היוון שנתי					
7%					
שווי מסחר שכונתי מתואם					
22,000 ₪					
דמ"ש שכירות לחנות וותיקה					
110					
שווי מסחר שכונתי וותיק מתואם					
19,000 ₪					

6.5 חילוץ שווי קרקע למסחר

מקדם	הסבר למקדם	מחיר למ"ר	שטח במ"ר	סה"כ
שווי מ"ר מסחר לשיווק				
		22,000 ₪	550	12,100,000 ₪
עלויות בניה ישירה				
מ"ר לבניה	100.0%	5,000 ₪	550	2,750,000 ₪
סה"כ עלויות בניה ישירה				
				2,750,000 ₪
גישת החילוץ				
מחיר מכירה				12,100,000 ₪
יזמות	17.0%			1,758,120 ₪
יתרה בניכוי יזמות				
				10,341,880 ₪
עלויות הקמה:				
בניה ישירה				2,750,000 ₪
תכנון	4.5%			123,750 ₪
שיווק	2.0%	משווי מלאי		242,000 ₪
אגרות והיטלים לנפח הבניה (למ"ק) - היטלי כביש, תיעול ומדרכה		47 ₪	2,750	127,985 ₪
אגרות והיטלים לשטח הבניה - אגרות בניה ודמי הקמה		134 ₪	550	73,766 ₪
תקורת חברה	2.0%	מבניה ישירה		55,000 ₪
תכנון ופיקוח	2.0%	מבניה ישירה		55,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה ועקיפה				
				3,427,501 ₪
מימון וליווי בנקאי	5.0%	מסך השקעות יזם		171,375 ₪
סה"כ עלויות הקמה				
				3,598,876 ₪
יתרה לקרקע				
				6,743,004 ₪
מס רכישה	5.0%			337,150 ₪
יתרה לקרקע בניכוי מס רכישה				
				6,405,854 ₪
מ"ר לייחוס				
				550
שווי מ"ר מבונה				
				11,647 ₪
שווי מ"ר מבונה במעגל				
				12,000 ₪

6.6 סקר מחירים לשטחי תעסוקה

להלן נתוני היצע תעסוקה:

- פורסם בעיתונות כי חב' אמות נמצאת במגעים עם חב' סימילרווב להשכרת "בית אמות גבעתיים" בצומת הרחובות דרך יצחק רבין 33 פינת דרך הגבורה. הבניין הינו בניין מסחר ומשרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 מפלסי חניה תת קרקעים. החברה צפויה לשלם 70-80 ₪ למ"ר לא כולל שטחי שירות.
- ברחוב יגאל אלון, רחוב משרדים ומסחר ראשי, מוצעים להשכרה משרדים בגדלים שונים בקומות 2-24 בדמי שכירות למ"ר של 66-85 מ"ר (תלוי גמר).
- בהתאם לדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתשעיה של חב' נת"מ (חציון שני 2020), באזור יגאל אלון נסקרו 6 בניינים בשטח כולל של כ-93,975 מ"ר Class B וממנו עולה כי דמי שכירות למשרדים הינו כ-65.50 מ"ר בשיעור תפוסה של 90.18%.
- גורמי נדל"ן- מהתייעצות עם גורמי נדל"ן המעורים בשטחי משרדים באזור "בצרון" עולה כי דמ"ש לשטחי משרדים בבניינים משרדים הינם בטוח של 65-80 ₪ למ"ר ברמת גמר.
- לאור האמור, ניתן ללמוד כי בבניינים משרדים בסביבת הנכס הנדון, מחירי מכירה נאמדים בכ-15-16 א' ₪ למ"ר משרדים. בהנחת הפחתה של כ-2,000 ₪ בגין גמר, קבענו שווי של כ-14 א' ₪ לרמת מעטפת בנכס הנידון.

6.7 חילוף שווי קרקע לתעסוקה

מקדם	הסבר למקדם	מחיר למ"ר במ"ר שטח	סה"כ
שווי מ"ר תעסוקה לשיווק			
		550 ₪	7,700,000 ₪
עלויות בניה ישירה			
100.0%		550 ₪	2,750,000 ₪
			2,750,000 ₪
גישת החילוף			
			מחיר מכירה
			17.0%
			1,118,803 ₪
			6,581,197 ₪
עלויות הקמה:			
			בניה ישירה
			תכנון
		4.5%	123,750 ₪
			שיווק
	2.0%		154,000 ₪
		47 ₪	89,590 ₪
		1,925 ₪	
			אגרות והיטלים לנפח הבניה (למ"ק) - היטלי כביש, תיעול ומדרכה
		134 ₪	73,766 ₪
			אגרות והיטלים לשטח הבניה - אגרות בניה ודמי הקמה
	2.0%		מבניה ישירה
	2.0%		מבניה ישירה
			תקורת חברה
			תכנון ופיקוח
			סה"כ עלות בניה ישירה ועקיפה
			3,301,106 ₪
	5.0%		מימון וליווי בנקאי
			165,055 ₪
			סה"כ עלויות הקמה
			3,466,161 ₪
			יתרה לקרקע
			3,115,036 ₪
	5.0%		מס רכישה
			155,752 ₪
			יתרה לקרקע בניכוי מס רכישה
			2,959,284 ₪
			מ"ר לייחוס
			900
			שווי מ"ר מבונה
			3,288 ₪
			שווי מ"ר מבונה במעוגל
			3,000 ₪

6.8. סיכום ממצאי הסקר

להלן טבלת ערכים מסכמת למצב קיים ומוצע³:

מקדמים וערכי שווי בסיסיים		
ייעוד	יחידת מידה	שווי בש"ח
מגורים בנוי חדש	מ"ר בנוי בפועל	34,000 ₪
מגורים בנוי ישן	מ"ר בנוי בפועל	27,000 ₪
שווי מחוברים במבנה הקיים הותיק	מ"ר בנוי בפועל	4,000 ₪
מגורים זכויות מצב קיים	מ"ר בנוי בפועל	16,100 ₪
מגורים זכויות מצב מוצע	מ"ר עיקרי + שירות לשיווק	16,100 ₪
מסחר בנוי חדש	מ"ר בנוי בפועל	22,000 ₪
מסחר בנוי ישן	מ"ר בנוי בפועל	19,000 ₪
שווי מחוברים במבנה הקיים הותיק	מ"ר בנוי בפועל	4,000 ₪
מסחר זכויות מצב קיים	מ"ר בנוי בפועל	12,000 ₪
מסחר זכויות מצב מוצע	מ"ר עיקרי + שירות לשיווק	12,000 ₪

³ הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ, למעט שווי מגורים בנוי ישן וחדש (הכוללים מע"מ).

7. סיכום שווי מצב קיים ומצב מוצע

7.1 סיכום שווי החלקות במצב הקיים כולל התייחסות למרכיב המחוברים

מס' סידורי	חלקה	שטח נכלל בתכנית במ"ר	שימוש	שטח לחישוב השווי לפי מדידות במ"ר	שווי מחוברים	שווי מחוברים באלפי ₪	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע באלפי ₪	שווי יחסי יוצא	שווי יחסי יוצא כולל לכל חלקה
1	25	1,594	מגורים	2,046	₪ 4,000	₪ 8,184	₪ 16,100	₪ 32,939	30%	33%
			מסחר	261	₪ 4,000	₪ 1,046	₪ 12,000	₪ 3,137	3%	
2	26	2,140	מגורים	2,331	₪ 4,000	₪ 9,324	₪ 16,100	₪ 37,531	34%	34%
3	27	2,320	מגורים	2,308	₪ 4,000	₪ 9,231	₪ 16,100	₪ 37,154	34%	34%
סה"כ שווי מצב קיים					₪ 27,785	₪ 27,785		₪ 110,761		

7.2 סיכום שווי המגרשים במצב החדש

ייעוד	שימוש	תא שטח	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח לשיווק למסחר (מ"ר)	שווי למ"ר	שווי זכויות באלפי ₪
מגורים ד'	מגורים ד'	101A	4,745	17,135		16,100 ₪	275,874 ₪
				550	12,000 ₪	6,600 ₪	
סה"כ שווי בא' ₪							
							282,474 ₪

הערת הח"מ: הובא בחשבון כי לא כל שטחי השירותים המסחריים ניתנים לשיווק. בוצעה העמסה של 10% שטחי שירות מעבר לשטחים העיקריים לחישוב כלל השטחים הניתנים לשיווק.

8. הצהרה

החתומה מטה מצהירה, כי אין לה כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי חוות הדעת הוכנה עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,
דניאלה פז ארז
כלכלנית ושמאית מקרקעין

