



יופז כלכלה והנדסה

היבטים כלכליים:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.

זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".



יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יוני לשנה 2023.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.



תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.



אלי לוי
מנהל אגף מבנה העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0951863 תא/מק/4809 התחדשות דרך השלום 71 - 75			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 222-0004	החלטה 6	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 223-0009	החלטה 7	
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 225-0003	החלטה 5	
מנהל האגף אורלי אראל	מנהל העיר אוריאל מלי, אדרי	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	תאריך 24-12-2025



ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה



לכבוד : גב' נעמה גברא
חב' אפריקה ישראל התחדשות עירונית
ג.נ,



**בדיקה כלכלית לתוכנית פינוי בינוי
תכנית 507-0951863 : תא/מק/4809 –**

התחדשות דרך השלום 71-75, תל אביב יפו



**פרויקט התחדשות עירונית - הריסת 96 יח"ד ושטחי מסחר
להקמת 250 יח"ד שטחי ציבור ומסחר
שומת מקרקעין מבוססת הנחה - חוות דעת לפי תקן 21.1**



עורך הדו"ח: תומר שחר

12/02/2024
G1314895-V001

תאריך :
סימוכין :

תוכן עניינים

4	1. תקציר מנהלים	4
4	1.1 מטרת הבדיקה	4
4	1.2 נתונים כלליים והתניות לבדיקה	4
4	1.3 היסטוריה של הפרויקט, חוות דעת שבוצעו ע"י משרדנו	4
6	2. מהות הפרויקט	6
6	2.1 כללי	6
6	2.2 פרטי זיהוי המתחם	6
7	3. תיאור הנכס והסביבה	7
7	3.1 סביבת הנכס והמתחם	7
8	3.2 תיאור המתחם	8
9	3.3 פירוט הבנוי במתחם	9
10	4. מצב משפטי	10
10	4.1 נסחי רישום	10
17	4.2 הסכם התחדשות עירונית – הריסה ובניה	17
21	4.3 תוספת להסכם התחדשות עירונית – הריסה ובניה	21
23	4.4 הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי	23
24	5. מידע תכנוני	24
24	5.1 תוכניות מאושרות בתחום המתחם	24
28	5.2 רישוי בניה	28
29	5.3 תוכניות בניין עיר בהכנה – 507-0951863	29
39	6. עקרונות תמורה לבעלי הזכויות	39
39	6.1 מפתח התמורות לבעלי זכויות	39
39	6.2 הוצאות פינוי בינוי אשר יחולו על הקבלן	39
39	6.3 היטל השבחה	39
40	6.4 מס שבח בגין יחידות התמורה	40
40	6.5 מע"מ שרותי בנייה	40
41	7. פרוגרמה תכנונית	41
41	7.1 תכנון מוצע	41
42	7.2 פרוגרמה מפורטת	42
42	7.3 הנחות הבדיקה לאופן מימוש הפרויקט - שלביות	42
43	8. תחשיב שווי מלאי	43
43	8.1 סקר מחירים לדירות במצב מוצע	43
45	8.2 סקר דמי שכירות מגורים	45
45	8.3 סקר מסחר	45
46	8.4 שווי מלאי מהוון- דיור להשכרה ארוך טווח	46
49	8.5 תקבולים צפויים	49
50	9. תחשיב עלויות	50
50	9.1 תקציב הפרויקט	50
52	10. סיכום ממצאים	52
52	10.1 ממצאי הבדיקה	52
52	11. הצהרה	52
53	12. נספחים	53
53	12.1 תחשיב אגרות	53



1. תקציר מנהלים

1.1. מטרת הבדיקה

לבקשת אדר' נעמה גברא בשם ועבור החברה "אפריקה התחדשות עירונית" (להלן: "מזמין הבדיקה" ו/או "היזם"), מוגשת בזאת בדיקה בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 21.1 "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינני - בינוי" בתחום רחוב דרך השלום 71-75¹, מזרח תל אביב יפו (להלן: "מתחם הפרויקט").

1.2. נתונים כלליים והתניות לבדיקה

הפרויקט שבנדון ממוקם בדרך השלום 71-75 בעיר תל אביב יפו, חלקות 25-27 בגוש 6164 (להלן: "מתחם הפרויקט") ומהווה פרויקט התחדשות עירונית - פינני בינוי הכולל פינני והריסת 3 מבני "רכבת" בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים 96 יח"ד ו-8 יח' מסחריות, להקמת פרויקט מגורים שעתיד לכלול 250 יח"ד חדשות ב-4 מבני מגורים: מבנה מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם 106 יח"ד ו-3 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם 42-50 יח"ד בכל בניין, מעל חניון תת קרקעי משותף. מתוך הדירות החדשות, 37 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד (דב"י) בשכירות מפוקחת².

נכון למועד הכנת הבדיקה, הוצג בפנינו הסכם התחדשות עירונית - הריסה ובניה בין היזם לבין בעלי הזכויות במתחם הפרויקט כמפורט בפרק 4.2 לחו"ד.

בהתאם לדיווח היזם, ההסכם נחתם עם כ-86% מבעלי הזכויות במתחם.

כמו כן, הוצג בפנינו טיוטת תוספת להסכם זה, חו"ד נערכה תחת ההנחה כי טיוטת התוספת להסכם תיחתם ע"י הצדדים בנוסח התואם לטיוטה שהועברה לעיוננו. כל שינוי בהנחה זו תחייב עדכון חו"ד בהתאם.

הוצגה בפנינו הכרזה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינני ובינוי מהרשות להתחדשות עירונית מתאריך 28/02/2022. הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי הפרויקט יוכר כמתחם פינני לעניין מיסוי.

בהתאם לנסחי הרישום עולה כי הבעלות בחלקות רשומה ע"ש פרטיים וחכירה לפרטיים (וכן דירות דיור ציבורי) - המבנים רשומים כבתים משותפים שונים.

1.3. היסטוריה של הפרויקט, חוות דעת שבוצעו ע"י משרדנו

בתאריכים 15/12/2020, 01/07/2020, 13/09/2021, 19/09/2021, 08/03/2022, 04/04/2022 ו-09/02/2023 נערכו ע"י משרדנו חוות דעת - תקן 21 וטבלאות איחוד וחלוקה בהתאמה לתוכנית המוצעת שמספרה 507-0951863, הכוללת את מקרקעי הפרויקט שבנדון.

¹ למבנים חזית נוספת לרחוב עמישב 2-6 (זוגיים).

² בהתאם לתב"ע, שכירות מפוקחת בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.





התבקשנו ע"י היזם לערוך בדיקה כלכלית לתכנון מוצע הכולל את השינויים הבאים:

- הגדלת מס' יח"ד בדיוור בהישג יד בשכירות מפקחת מ-10% ל-15% מכלל יח"ד.
- עדכון ההסכם בין היזם לבין הדיירים בהתאם לטיוטת תוספת להסכם שנמסר ע"י היזם.
- עדכון מועד קובע לחו"ד לרבות שווי מלאי היזם, תקציב הפרויקט וכיו"ב.

תוצאות עסקיות - ללא מע"מ

להלן ממצאי הבדיקה:

סעיף	
96	סה"כ דירות לפינוי
250	סה"כ דירות חדשות
2.60	מקדם פינוי בינוי ביח"ד
2.45	מקדם פינוי ביח"ד (בגילום אקווי של דירות היזם להשכרה)
3.80	מקדם במ"ר ברוטו חדש/ברוטו קיים
37	יתרת דירות היזם להשכרה
117	יתרת דירות לשיווק היזם
139	יתרת דירות היזם (בגילום אקווי של דירות היזם להשכרה)
סעיף	
באלפי ₪	
437,251 ₪	סה"כ פדיון חזוי ליזם (ללא מע"מ)
363,787 ₪-	סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)
73,464 ₪	עודף חזוי בפרויקט, לפני היטל השבחה
20%	שיעור רווח לעלות, לפני היטל השבחה
17%	שיעור רווח מפדיון, לפני היטל השבחה



יובהר כי הבדיקה הכלכלית אינה כוללת בחינת המצב המשפטי של דירות הפינוי ו/או המתחם בו יוקצו דירות התמורה, הבדיקה מניחה כי במידה וידרשו תשלומים לעירייה, לרמ"י או לכל גוף אחר, תשלומים אלו לא יחולו על מזמין הבדיקה/היזם. כמון כן, הבדיקה מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט.

לתשומת לב, הבדיקה מהווה בדיקה כלכלית בלבד, נועדה לצורכי אינדיקציה ראשונית, מושתתת על נתוני התכנון והנחות היסוד כפי שהועברו והוגדרו ע"י מזמינה, נתוניה וממצאיה כפופים על הנתונים. יצוין כי הבדיקה אינה דו"ח אפס.



הבדיקה נערכה בהתאם לעקרונות התקינה השמאית- תקן 21.1 פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי- בינוי.

בהתאם להוראות תקן 21.1 הרווח היזמי המזערי המהווה תמריץ ראוי למימוש תוכנית פינוי בינוי עומד על 14%, בהתאם למסקנות לעיל הפרויקט הנדון עומד ברווח המזערי הראוי, לפני היטל השבחה.



2. מהות הפרויקט

2.1. כללי

- מזמין השומה - חב' "אפריקה ישראל התחדשות עירונית" (להלן "מזמין הבדיקה").
- מטרת השומה - שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנון מוצע.
- המועד הקובע - המועד הקובע לבדיקה הינו 01/06/2023.
- מועד הביקור - ביקור במתחם נערך ביום 02/11/2023 ע"י תומר שחר, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין.

2.2. פרטי זיהוי המתחם

גוש	6164 :			
חלקות	25 :	26	27	
שטח רשום (חלק)	1,594 מ"ר :	2,140 מ"ר	2,320 מ"ר	
מס' יח"ד קיימות	96 יח"ד ו-8 יח' מסחריות :			
מגרש מתוכנן ³	A101 :			
שטח המגרש ⁴	4,743 מ"ר :			
מיקום	רחוב דרך השלום 71-75, תל אביב :			

³ תב"ע בהכנה מס' 507-0951863.⁴ תב"ע בהכנה מס' 507-0951863 (בייעוד מגורים ד' לשימושי מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור).

3. תיאור הנכס והסביבה

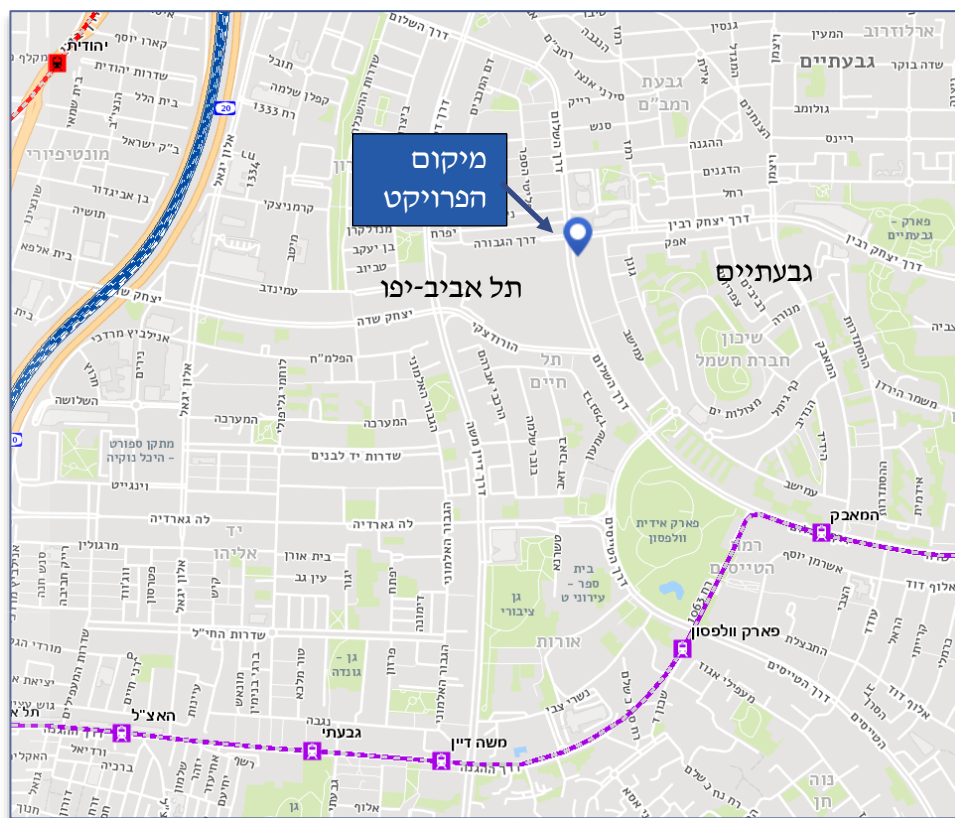
3.1 סביבת הנכס והמתחם

המתחם נשא הבדיקה ממוקם בדרך השלום 75-71, 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 (דרי-מזי) לבין דרך השלום (צפי-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 וכו"ב.

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



3.2. תיאור המתחם

נשוא התוכנית מהווה חטיבת קרקע המיועדת לפרויקט פיננסי בינוי ששטחה הכולל כ-6 דונם.

המתחם הכולל את חלקות 25-27 בגוש 6164 בשטח כולל של כ-6 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.

להלן תשריט החלקות ע"ג תצלום אוויר (התייחסו 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.

לא נערך סיור בפנים המבנים.

3.3. פירוט הבנוי במתחם

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.

להלן תמונות מייצגות ממועד הביקור בנכס:





4. מצב משפטי

יובהר כי הבדיקה אינה כוללת את בחינת המצב המשפטי של דירות הפינוי.

הבדיקה מניחה כי במידה וידרשו תשלומים לעירייה או לכל גוף אחר, תשלומים אלו לא יחולו על היום. כמו כן, הבדיקה מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט.

4.1. נסחי רישום

עפ"י נסחי רישום מקרקעין, מידע מפנקס הבתים המשותפים, שהופקו באמצעות האינטרנט⁵ בתאריך 01/11/2023 רשומים ביחס לחלקות הפרויקט הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	חלק	שטח רשום במ"ר	שימוש	מס' יח"ד בבניה רוויה	בעלות
6164	25	בשלמות	1,594	מגורים	32	פרטיים וקק"ל
	26	בשלמות	2,140	מגורים	36	פרטיים וקק"ל
	27	בשלמות	2,320	מגורים	36	פרטיים וקק"ל
	80	בחלק	1,052	דרך		עיריית תל אביב-יפו



⁵ פלט ממידע זה אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

גוש 6164 חלקה 25 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	בעלויות	חכירות	החלק בנכס	הערות / משכנתאות
1	ראשונה	14.7	7/854	קרן קיימת לישראל	סעדיה עזריה	100%	(1) (2)
2	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	בלק דליה	100%	(1)
3	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	בלק דליה	100%	
4	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	רמות רוחמה אולמר נאוה	50% 50%	(1)
5	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	בנימין חיים	100%	
6	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	שער רפאל	100%	(1)
7	ראשונה	32.3	16/854	קרן קיימת לישראל	שרייבר חיה שרייבר ענת	93% 8%	(1)
8	ראשונה	14.7	7/854	קרן קיימת לישראל	כהן רביטל כהן רוני	50% 50%	
9	שניה	61.3	31/854	רולס אסיה רולס דן		50% 50%	(1) (3) (4) (5)
10	שניה	61.3	31/854	אפרתי מאור		100%	(1) (3)
11	שניה	61.3	31/854	דניאל שמואל		100%	(1) (3)
12	שניה	61.3	31/854	פונטש מאיר		100%	(1) (3)
13	שניה	61.3	31/854	ברמלי אסתר		100%	(3)
14	שניה	61.3	31/854	אורלוב חיה אהרוני אסתר ציון-קאריוף רינה ריו צבי ריו יניב ריו דניאלה		25% 25% 25% 8% 8% 8%	(1) (3)
15	שניה	61.3	31/854	שרון סימה		100%	(1) (3)
16	שניה	61.3	31/854	עובדיה אברהם עובדיה אריאלה		50% 50%	(1) (3)
17	שלישית	61.3	31/854	ראשון אלבכרי מיכל		100%	(1) (3) (6)
18	שלישית	61.3	31/854	יעקובי יעקב יעקובי עמיחי שמואל יעקובי איתן יעקובי אורן יעקובי כהן מרים		33% 17% 17% 17% 17%	(1) (3)
19	שלישית	61.3	31/854	סגמן עינת		100%	(1) (3) (7)
20	שלישית	61.3	31/854	ירדן יואל ירדן מלכה		50% 50%	(1) (3)
21	שלישית	61.3	31/854	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל	100%	
22	שלישית	61.3	31/854	קרן קיימת לישראל	גילרט פרץ גילרט רחל	50% 50%	
23	שלישית	61.3	31/854	ששון אברהם ששון שירלי		50% 50%	(1) (3) (5)
24	שלישית	61.3	31/854	שקד יונה שקד מנחם		50% 50%	(1) (3)
25	רביעית	61.3	31/854	אהרון דוד		100%	(3)
26	רביעית	61.3	31/854	ברבש רון פייביש		100%	(1) (3) (5)
27	רביעית	61.3	31/854	יגר הדסה רינגל הדסה		50% 50%	(1) (3)
28	רביעית	61.3	31/854	זיו אילן		100%	(1) (3) (8) (9)
29	רביעית	61.3	31/854	קרן קיימת לישראל	צפתי דבורה צפתי ארז	50% 50%	
30	רביעית	61.3	31/854	דינה שילה		100%	(3)
31	רביעית	61.3	31/854	בסון שמעון		100%	(1) (3)
32	רביעית	61.3	31/854	ווינשטיין גילה		100%	(1) (3)

הערות / משכנתאות:

1. הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
2. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפלסי רויטל וכדורי רחלי נועה. הלווים: סעדיה עזריה.
3. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960).
4. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
5. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
6. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
7. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ.
8. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
9. צו מניעה - בית משפט לענייני משפחה קרית גת.



גוש 6164 חלקה 26 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	בעלויות	חכירות	החלק בנכס	הערות / משכנתאות
1	ראשונה	51.09	2/72	בוטל חיים		50%	(1) (2)
				בוטל איטה		50%	
2	ראשונה	46.49	2/72	מווס אלזבתה		100%	(1) (2)
3	ראשונה	46.49	2/72	שגב נורית		100%	(1) (2)
4	שניה	51.18	2/72	קרן קיימת לישראל	אהרון משה	100%	
5	שניה	50.47	2/72	בוטמן שלום		50%	(1) (2)
				בוטמן דבורה		50%	
6	שניה	50.38	2/72	בת שבע דואדי		100%	(1) (2)
7	שניה	48.06	2/72	לוי אלי		50%	(2) (3)
				לוי רשל		50%	
8	שניה	48.06	2/72	טייב (נעשות) מיטל		100%	(1) (2)
9	שניה	48.06	2/72	שעשע שושנה		100%	(2)
10	שניה	48.06	2/72	נתן אבשלום		100%	(1) (2) (4)
11	שניה	51.09	2/72	פרידל יהודה		50%	(1) (2)
				פרידל ישראל צבי		50%	
12	שלישית	51.18	2/72	קורן רחל		50%	(1) (2)
				קורן אייל		50%	
13	שלישית	50.47	2/72	גירסי יוכבד		81%	(1) (2)
				פינקלשטיין רות		19%	
14	שלישית	50.38	2/72	ששון חוה		100%	(2)
15	שלישית	48.06	2/72	ציוואק אהרון		100%	(2)
16	שלישית	48.06	2/72	שוב אריה ליב		50%	(1) (2)
				שוב רחל		50%	
17	שלישית	48.06	2/72	אביבי רות		100%	(2)
18	שלישית	48.06	2/72	שפי תמר		100%	(1) (2) (5)
19	שלישית	50.47	2/72	זילבר שלמה		50%	(1) (2) (6)
				זילבר דפנה		50%	
20	שלישית	51.18	2/72	כהן שי		100%	(1) (2) (7)
21	שלישית	50.38	2/72	צעירי דוד		100%	(1) (2)
22	רביעית	51.18	2/72	עובד אברהם-יורם		50%	(2) (8)
				צלח אילנה		50%	
23	רביעית	50.47	2/72	הלר צפרא		100%	(2) (6)
24	רביעית	50.38	2/72	יולרי רבק שי		100%	(2) (9)
25	רביעית	48.06	2/72	אופיר משה		100%	(1) (2)
26	רביעית	48.06	2/72	שוהם ינון		100%	(1) (2)
27	רביעית	48.06	2/72	גריצמן רחל		50%	(1) (2)
				גריצמן שמואל		50%	
28	רביעית	48.06	2/72	פורמן יהודית		38%	(1) (2)
				קריקסמן יהודית		63%	
29	רביעית	50.47	2/72	עופר מורן		100%	(1) (2)
30	רביעית	51.18	2/72	קבלין תאנה		100%	(1) (2)
31	רביעית	50.38	2/72	אלי בלקינד נכסים בע"מ		100%	(1) (2) (10)
32	חמישית	59.29	2/72	משולם כרמלה		20%	(2)
				ניסים אילנה		20%	
				שעבין נאוה		20%	
				טובי ירדנה		20%	
				יצחק ניסים שמעון		20%	
33	חמישית	48.06	2/72	טאוב שושנה		50%	(1) (2)
				שלום אסתר		50%	
34	חמישית	50.47	2/72	מודעי אריה		100%	(1) (2)
35	חמישית	51.18	2/72	גוטליב גלעד מנחם		33%	(2)
				לוי סמדר		33%	
				גוטליב אביחי		33%	
36	חמישית	50.38	2/72	צנעני ניצן		100%	(1) (2)

הערות / משכנתאות:

1. הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
2. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך (1960).
3. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת חב' ממשל-עיר' לדיר, לשיקום ולהתחדשות שכ' בת"א-יפו בע"מ.
4. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
5. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
6. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
7. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
8. צו הריסה - בית משפט לעניינים מקומיים, תל אביב-יפו.
9. הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת יולזרי לבנה לונה ויולזרי אבי.
10. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.



גוש 6164 חלקה 27 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	בעלויות	חכירות	החלק בנכס	הערות / משכנתאות
1	ראשונה	51.09	2/72	אדלר יעקבה		100%	(2)
2	ראשונה	46.49	2/72	אלוליל רונן		100%	(2)
3	ראשונה	46.49	2/72	רינהרט נטלי אסתר טרגובניק אלון		50% 50%	(1) (2) (3)
4	שניה	51.18	2/72	קרן קיימת לישראל	"חלמיש"	100%	
5	שניה	50.47	2/72	רוסו גילה		100%	(1) (2)
6	שניה	50.38	2/72	קיימן דבורה ענת		100%	(1) (2)
7	שניה	48.06	2/72	חנצל גילה		100%	(1) (2)
8	שניה	48.06	2/72	קרן קיימת לישראל	"חלמיש"	100%	
9	שניה	48.06	2/72	סיגא וונג נועה		100%	(1) (2)
10	שניה	48.06	2/72	ששון חביבה אזולאי שמאול אזולאי יוסף אזולאי רחמים אזולאי אשר אזולאי אלברט אברהם אזולאי סלומון		14% 14% 14% 14% 14% 14%	(2) (4)
11	שניה	51.09	2/72	הרמן יואב		100%	(1) (2)
12	שלישית	51.18	2/72	שוהם יוכבד שוהם (שטיינקלר) אברהם		50% 50%	(1) (2)
13	שלישית	50.47	2/72	לחמן רן לחמן חיה		50% 50%	(1) (2)
14	שלישית	50.38	2/72	יניב מידד יניב מיה		50% 50%	(1) (2) (5)
15	שלישית	48.06	2/72	יהודאי מירב		100%	(1) (2)
16	שלישית	48.06	2/72	שרעבי שושנה		100%	(1) (2)
17	שלישית	48.06	2/72	שכטר אבי		100%	(1) (2)
18	שלישית	48.06	2/72	כהן ציפורה		100%	(1) (2) (6)
19	שלישית	50.47	2/72	ברקוביץ נעמי		100%	(2)
20	שלישית	51.18	2/72	דואדי ליאור יעקב דואדי עדי דואדי-בן יעקב שירלי		33% 33% 33%	(2) (7)
21	שלישית	50.38	2/72	מזרחי אחובה מזרחי דניאל		50% 50%	(1) (2)
22	רביעית	51.18	2/72	טרון אריאל קמחוזי-טרון אלונה		50% 50%	(2) (8)
23	רביעית	50.47	2/72	ברזיל יונתן		100%	(1) (2) (5)
24	רביעית	50.38	2/72	צמח אליהו צמח אטי		50% 50%	(1) (2)
25	רביעית	48.06	2/72	יהודאי רפאל יהודאי מירה		50% 50%	(1) (2)
26	רביעית	48.06	2/72	יהודאי עופר		100%	(1) (2)
27	רביעית	48.06	2/72	לאור (שיין) יעקב		100%	(1) (2)
28	רביעית	48.06	2/72	סולמי פנינה		100%	(2) (9)
29	רביעית	50.47	2/72	טנגר יעל		100%	(1) (2)
30	רביעית	51.18	2/72	בן דב יצחק קפלן סיגלית		50% 50%	(2)
31	רביעית	50.38	2/72	הרטמן רוזטה הרטמן גדעון		63% 38%	(1) (2)
32	חמישית	59.29	2/72	קרן קיימת לישראל	בר עוז אסתר בר עוז עמיקם	50% 50%	
33	חמישית	48.06	2/72	קסטנבוים שמואל קסטנבוים אסנת		50% 50%	(1) (2)
34	חמישית	50.47	2/72	ביאלר אורלי ביאלר עודד		50% 50%	(1) (2) (10)
35	חמישית	51.18	2/72	בן-עמרם גילי		100%	(1) (2)
36	חמישית	50.38	2/72	פומרנץ הלנה		100%	(1) (2)

הערות / משכנתאות:

1. הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ.
2. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך (1960).
3. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
4. הערה על מינוי אפוטרופוס - אזולאי רחמים.
5. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
6. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
7. הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת דואדי אבנר.
8. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
9. הערה על מינוי אפוטרופוס - "שי" אפוטרופסות וטיפול בחסויים בע"מ.
10. משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

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

ייעוד : דרך

בעלות : עיריית תל אביב- יפו, בשלמות.





4.2. הסכם התחדשות עירונית – הריסה ובניה⁶

בשנת 2019⁷ נחתם הסכם בין חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות ברח' הדרך השלום 71, 73, 75 הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 6164 חלקות 25, 26, 27 (להלן: "הבעלים").

להלן פירוט החתימות לפי חלקות⁸:

חלקה	מס' יחידות	מס' חתימות	אחוז חתימות
25	32	29	91%
26	36	31	86%
27	36	29	81%
סה"כ	104	89	86%

להלן עיקרי ההסכם:

הגדרות:

■ הבניינים הקיימים – שלושה מבני מגורים ישנים. בדרך השלום 71, מבנה מגורים ישן בן 3 קומות (על עמודים) ובו 24 יח"ד ו-8 חנויות/שטחי מסחר, המבנים בדרך השלום 73, 75, מבני מגורים ישנים בני 3 קומות (מעל קומת עמודים מפולשת עם 4 דירות בקומת הקרקע) ובהם 36 יח"ד בכל בניין.

■ תב"ע נקודתית – תב"ע נקודתית בסמכות הועדה המקומית בלבד, שתוגש ע"י היזם, לשם ביצוע הפרויקט בדרך של תוספת קומות בבניינים החדשים ו/או הקלות בקווי בניין במקרקעין ו/או הגדלת הצפיפות ו/או הוספת יח"ד ו/או איחוד חלקות ו/או לשם הפרשת שטחים לטובת זכות מעבר/ זיקת הנאה/שצ"פ/דרך ו/או מטלות ציבוריות וסביבתיות.

■ הבניינים החדשים – ארבעה בניינים חדשים אשר יבנו על חלקות 25, 26 ו-27 בגוש 6164. שני בניינים אשר יבנו ויפנו לקח' דרך יצחק רבין יכילו לא יותר מ-25 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע, בתוספת קומת גג חלקית ובתוספת מרתפי חניה, הבניין החדש אשר יבנה ויפנה לרח' עמישב יכיל לא יותר מ-10 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע, בתוספת קומת גג חלקית ובתוספת מרתפי חניה והבניין החדש אשר יבנה ויפנה לרח' דרך השלום יכיל לא יותר מ-17 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע, בתוספת קומת גג חלקית ובתוספת מרתפי חניה. הבניינים החדשים יכללו עד 250 דירות חדשות ו-750 מ"ר⁹ שטחי מסחר, אשר מתוכן 96 יח"ד ו-8 יח' מסחר¹⁰ ייוחדו לבעלי הזכויות ו-154 יח"ד וכ-340 מ"ר שטחי מסחר ייוחדו לזים.

■ הממכר – מלוא זכויות הבעלים במקרקעין כהגדרתן לעיל וזכויות הבניה המוקנות ו/או שתוקניהן למקרקעין עד קבלת היתר הבניה מכוח התב"ע ו/או התמ"א.

⁶ הוצג בפנינו 2 הסכמים: הסכם עם הבניינים בדרך השלום 73 ו-74 ועם הבניין בדרך השלום 71.

⁷ המועד הקובע של ההסכם הינו 26/03/2019, המועד בו חתם היזם על ההסכמים.

⁸ נמסר מעו"ד היזם, עו"ד רועי גפני בתאריך 03/01/2023.

⁹ בהתאם לתכנון המוצג להלן, המסחר בשטח של 750 מ"ר ברוטו.

¹⁰ כ-350 מ"ר ברוטו שטחי מסחר מיוחסים לבעלי הזכויות.



- הפרויקט – תכנון וביצוע הריסת מבנים הקיימים ובניית הבניינים החדשים, לרבות כל עבודות התכנון, הפיתוח והבניה הקשורים והכרוכים בהקמתם והשלמתם של הבניינים החדשים וכלל היחידות בהם.

מהות ההתקשרות:

- הבעלים מוכרים בזאת לחברה והחברה רוכשת מאת הבעלים את כל זכויותיהם בממכר לצורך בניית דירות היזם וזאת בתמורה לבניית יחידות הבעלים החדשות.

- העסקה הינה "עסקת נטו" – הבעלים לא יידרשו לשאת בתשלום כלשהו בגין התקשרותם עם היזם בהסכם זה

התמורה לבעלי דירות המגורים:

- דירות הבעלים החדשות – 96 דירות חדשות אשר ייוחדו ליחיד הבעלים. כל דירה תגדל בכ- 20 מ"ר לכל הפחות ביחס לשטח דירת הבעלים הקיימת (על פי מדידה) וכן תתווסף מרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר, מחסן אחד בשטח של 5-6 מ"ר וחניה אחת (ללא שימוש במתקן מכפיל חניה ו/או מתקן חניה ו/או חניה עוקבת). כיווני האוויר ומיקומן (חזית/ עורף) של הדירות הנוכחיות ישמרו ככל הניתן במסגרת התכנון החדש.

- דירות הבעלים יעלו לכל הפחות 2 קומות מעל קומת דירתם במבנה הקיים. במידה הבניינים המתוכננים יהיו בני 21-22 קומות, דירות הבעלים יעלו לעל הפחות 3 קומות מעל קומת דירתם הקיימת. במידה הבניינים המתוכננים יהיו בני 23-25 קומות, דירות הבעלים יעלו לעל הפחות 4 קומות מעל קומת דירתם הקיימת

התמורה לבעלי יחידות המסחר:

- יח' מסחר בדרך השלום 71: 8 חנויות – תוספת שטח "פלדלת" של 12 מ"ר, 20 מ"ר ו-23 מ"ר ללנות בשטח של 17 מ"ר, 36 מ"ר ו-42 מ"ר בהתאמה.

- שטחי המסחר של הבעלים ימוקמו בבניינים החדשים אשר יבנו ויפנו לרחוב דרך רבין, תל אביב.

- יוצמדו לכל יחידה, מחסן אחד בשטח של 5-6 מ"ר וחניה אחת (ללא שימוש במתקן מכפיל חניה ו/או מתקן חניה ו/או חניה עוקבת).

לוח זמנים:

- מועד תחילת ביצוע עבודות – תוך 90 ימים ממועד העמדת המקרקעין לרשות היזם ופינוי כל המחזיקים בפועל.

- סיום הבניה- תוך 34 חודשים מיום התחלת הבניה. עיכוב של 60 ימים במועד השלמת העבודות לא יהווה הפרה של ההסכם ("גרייס").

- איחור במועד המסירה- איחור העולה על הדחיות המותרות, בעבור כל חודש איחור, סך השווה לדמי השכירות של יחידת הבעלים החדשה כשהם מוכפלים ב-75% בגין כל חודש בתוספת דמי השכירות המוסכמים.

ערבות, מיסים ותשלומים:

■ דמי השכירות החודשיים – היזם ישלם לכל אחד ואחד מיחיד הבעלים דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי דירת הבעלים הקיימות בפועל ומסירת החזקה בה לידי היזם ועד למועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים, זאת לצורך שכירת דירה חלופית.

■ גובה דמי השכירות ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסכם.

■ היזם יסייע לבעלים מבוגרים/ נכים אשר יתגוררו במבנים הקיימים עד מועד הפינוי לאתר דירות להשכרה ויישא בדמי התיווך בגין דירות אלה.



■ הובלה של תכולת הדירה הקיימת (לרבות הרכבה ופירוק) – היזם יישא בעלות העברת תכולת הדירות הקיימות לדירות החלופיות והובלת התכולה בחזרה לדירות החדשות עד לסך של 10,000 ₪+ מע"מ.

■ ערבות בנקאית – ערבות חוק המכר הבנקאית תהא בשווי ערכה המלא של דירתו החדשה של יחיד הבעלים (כולל רכיב שווי הקרקע ומע"מ) בסכום כפי שייקבע השמאי מטעם הבנק המלווה. הסכום יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים במועד הנפקת הערבות.

■ ערבות שכר דירה – סך ערבות בשכירות תהיה שווה לדמי השכירות המוסכמים בגין 18 חודשי שכירות עבור כל הבעלים.



■ ערבות מיסים – היזם יעמיד ערבות בגובה הסכום הרשום בשומות מס שבח, במידה ויתקבלו.

■ ערבות בדק – ערבות הבדק תהיה בסך של 2,160,000 ₪ (בניינים בדרך השלום 73, 75) ובסך של 960,000 ₪ (בניין בדרך השלום 71).

■ אדריכל מטעם הבעלים – היזם יישא בתשלום של עד 5,000 ₪+ מע"מ בעבור ייעוץ אדריכלי (בהסכם עם הבניינים בדרך השלום 73, 75 ובהסכם עם הבניין בדרך השלום 71).

■ מפקח מטעם הבעלים – היזם יישא בשכ"ט המפקח.

■ מפקח הבעלים בבניינים בדרך השלום 73 ו-75, ים אחזקות ניהול ואיכות (2016) בע"מ בסך כולל של 300,000 + מ"מ צמוד למדד המחירים לצרכן מרץ 2017.



■ מפקח הבעלים בבניין בדרך השלום 71, ע.ד שמש סאל בע"מ בסך כולל של 360,000 + מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן מאי 2017 (לתקופת בניה של 32 חודשים). בגין כל חודש נוסף מעבר ל-32 חודשים, יהיה זכאי לכש"ט חודשי של 8,000 ₪+ מע"מ.

■ ייצוג משפטי – היזם יישא בעלות שכ"ט הבעלים.

■ ב"כ הבעלים בבניין בדרך השלום 71 (24 יח"ד מגורים ו-8 יח' מסחר), גוטפריד ושות' עורכי דין בסל של 15,000 ₪ + מע"מ ליח"ד ו-18,000 + מע"מ ליח' מסחר. מדד המחירים לצרכן הבסיסי מדד חודש דצמבר 2016



■ ב"כ הבעלים בבניינים בדרך השלום 73 ו-75 (70 יח"ד מגורים ללא דירות חלמיש), שרמן לנדאו משרד עורכי דין בסך של 16,000 ₪ + מע"מ ליח"ד.



ליווי בנקאי – היזם יתקשר עם הבנק המלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי סגור לפרויקט. היזם יוכל לרשום משכנתא במקרקעין לטובת הבנק המלווה רק לאחר קיום כל התנאים.

העברת זכויות – היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד לאחר את התחייבויותיו שלפי הסכם זה באמצעות העברת ו/או מכירת ו/או שעבוד, ללא קבלת הסכמת הבעלים.

תנאים מתלים:

■ **תנאי מתלה 1 –** תוך 6/5 חודשים ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון על הסכם זה או לחילופין עד למועד התקיימות התנאים השני והשלישי במצטבר.



■ **תנאי מתלה 2 –** תוך 4 חודשים ממועד אישור התוכנית המפורטת (התב"ע הנקודתית), תוכן בקשה להיתר בניה ("גרמושקה") ותועבר לאישור הבעלים וחתימתם.

■ **תנאי מתלה 3 –** עד לקיום תנאי מס' 2 נחתם בפועל הסכם בין היזם לבין הבנק המלווה למימון הקמת הפרויקט באמצעות ליווי פיננסי סגור.

■ **תנאי מתלה 4 –** בתוך 90 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה מס' 3 התקבלו הסכמות כל הבעלים לטובתם רשומות המשכנתאות של הדירות הנוכחיות של הבעלים לביצוע הסכם זה.

■ **תנאי מתלה 5 –** בתוך 90 יום ממועד התקיימות התנאי המתלה הרביעי התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על דירות הנוכחיות של הבעלים.



■ **תנאי מתלה 6 –** התוכנית המפורטת אושרה ופורסמה למתן תוקף בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה.

■ **תנאי מתלה 7 –** בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע, התקבלה הסכמת רמ"י או ממ"י או קק"ל לפי העניין, להסכם זה ולביצוע הפרויקט.

■ **תנאי מתלה 8 –** בתוך 120 יום מהמועד חתימת הסכם זה על ידי היזם, חתם היזם על הסכם לביצוע הפרויקט עם הבעלים במבנים הסמוכים.





4.3. תוספת להסכם התחדשות עירונית – הריסה ובניה

הוצג בפנינו ביום 02/11/2023 טיוטת תוספת להסכם התחדשות עירונית – הריסה ובניה.

התוספת להסכם נועדה להוסיף ולתקן את הסכם ההתקשרות, באמצעות עדכון הוראותיו, כך שתוספת להסכם זו תהווה חלק בלתי נפרד מההסכמות בין הצדדים. ככל שיש סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראות ההסכם, תגברנה הוראות תוספת זו.

הערות הח"מ: חו"ד נערכה תחת ההנחה כי טיוטת התוספת להסכם תיחתם ע"י הצדדים בנוסח התואם לטיוטה שהועברה לעיונו. כל שינוי בהנחה זו תחייב עדכון חו"ד בהתאם.

הגדרות המתווספות להסכם מכוח תוספת זו:

■ **יחידות דב"י** – חלק מיחידות היזם בפרויקט, אשר תהיינה בהיקף כפי שיקבע במסגרת התכנית המפורטת, ואשר יושכרו על ידי היזם לצדדים שלישיים שיאשרו ויפנו ליזם על ידי עיריית תל אביב, בהנחה של 40% ממחירי השוק למשך תקופה של 25 שנה.

■ **מקרקעי העירייה** – חלקה 80 בגוש 6164 הרשומים בבעלות עיריית תל אביב.

■ **המבנים הקיימים** – הבניינים הבנויים כיום על חלקות 25, 26, ו-27 בגוש 6164, והמצויים ברח' דרך השלום 71-75 (אי זוגיים), תל אביב, ובהם 96 יחידות מגורים ו-8 יח' מסחר/חנויות.

■ **המתחם** – מתחם המאגד את המבנים הקיימים ו/או המקרקעין, וכל חלקה אחרת נוספת, על כל הבנוי עליה, שתיכלל בתכנית המפורטת, ככל שתיכלל, ואשר בתחומן מתוכנן להיבנות הפרויקט.

■ **הרוב המיוחס** – רוב מיוחס מבין בעלי הזכויות במבנים הקיימים, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי.

הגדרת "הממכר" שבהסכם תוחלף בהגדרה הבאה:

■ מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ביחידות הנוכחיות, כהגדרתן לעיל, לרבות כל הצמוד להן וחלקן היחסי ברכוש המשותף, וכן מלוא זכויותיהם בזכויות הבנייה המוקנות ו/או שתוקניהן למקרקעין מכוח התב"ע ו/או תמ"א 38 ו/או התב"ע הנקודתית ו/או מכוח כל תכנית אחרת שתקבל תוקף, וכן לרבות כל שינויי ו/או הקלה ו/או תוספת ו/או עדכון לתב"ע ו/או תמ"א 38 ו/או התב"ע הנקודתית כאמור שיינתנו עד להיתר הבניה (לרבות תוספת קומות לבניין החדש), ובלבד שאין בהן הגדלה של מספר הקומות והיחידות החדשות כמפורט בהגדרת הבניינים החדשים לעיל.

הגדרת המקרקעין שבהסכם תוחלף בהגדרה הבאה: חלקות 25, 26, ו-27, 80 בגוש 6164.

עדכון מתווה העסקה:

■ העסקה נשוא ההסכם ההתקשרות תוחלף בעסקת פינוי בינוי (מכר מלא) שבמסגרתה בעלי היחידות מוכרים ליזם ומתחייבים להעביר על שמו ו/או לפקודתו ו/או לזכותו את מלוא הממכר כשהוא נקי וחופשי מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או חוב ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או צו ו/או הליך מנהלי ו/או אחר ו/או הערה ו/או התחייבות ו/או מחזיק ו/או פולש ו/או זכויות צד ג' מכל מין וסוג ומתחייבים, ובתמורה היזם יהרוס היזם את הבניינים

הקיימים והבנויים במקרקעין ויבנה במקומם את הבניינים החדשים ואת יחידות הבעלים החדשות, בהתאם להיתר בניה כדין, וירשום את הזכויות ביחידות הבעלים החדשות על שם בעלי היחידות בלשכת רישום המקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי (למעט אך ורק משכנתאות ו/או שעבודים ו/או משכונות ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה תכנוניות ו/או הערות אזהרה שירשמו על זכויות הבעלים ביחידות הבעלים החדשות לבקשת הבעלים או בעטים).

- במפרט הטכני העקרוני של יחידות הבעלים החדשות בייעוד למגורים שצורף כנספח ד' להסכם ההתקשרות, וכן במפרט הטכני העקרוני של יחידות הבעלים בייעוד למסחר שצורף כנספח ג' לנספח השינויים להסכם התמ"א שנחתם בין היזם לבין בעלי יח' המסחר בבניין ברח' דרך השלום 71 בתל אביב, תימחק ההתייחסות לקופון השדרוגים.

עדכון התמורות לבעלי יחידות המסחר:

- שטח הפלדלת של כ"א מיחידות הבעלים החדשות בייעוד למסחר יהא שווה לשטח הפלדלת של היחידה הנוכחית, בתוספת שטח פלדלת של 12 מ"ר.
- יחידות הבעלים החדשות בייעוד למסחר ימוקמו בחזית הבניינים החדשים אשר יפנו לחזית של רח' דרך השלום והגבורה בתל אביב. בחירת וחלוקת יחידות הבעלים החדשות בייעוד מסחרי על פי הוראות הסכם ההתקשרות. בכפוף לאילוצי התכנון ודרישות הרשויות המוסמכות ויועצי הפרויקט, מיקום יחידות הבעלים החדשות בייעוד למסחר, יישמר בהתאם למצב הקיים.
- לכל יחידת בעלים חדשה בייעוד מסחרי יוצמד מחסן אחד בשטח של 5-6 מ"ר וחניה אחת (ללא שימוש במתקן מכפיל חניה ו/או מתקן חניה עוקבת).

עדכון התמורות לבעלי יחידות המגורים:

- שטח הפלדלת של כ"א מיחידות הבעלים החדשות בייעוד למגורים יהא שווה לשטח הפלדלת של היחידה הנוכחית, בתוספת שטח פלדלת של 12 מ"ר.
- לכל יחידת בעלים חדשה בייעוד למגורים תתווסף ותבנה מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר וכן יוצמדו לה רישומית מחסן אחד בשטח של 5-6 מ"ר וחניה אחת (ללא שימוש במתקן מכפיל ו/או מתקן חניה ו/או חניה עוקבת).
- יחידות הבעלים החדשות בייעוד למגורים ימוקמו, החל מקומה שלישית (מעל קומת הקרקע) ואילך ולכל הפחות 2 קומות מעל הקומה בהן ממוקמת היחידה הנוכחית במבנים הקיימים.
- כל אחד מיחידות הבעלים החדשות בייעוד למגורים תכלול 2 כיווני אוויר. כיווני האוויר ומיקומן (חזית / עורף) של היחידות הנוכחיות, ישמרו ככל וניתן במסגרת התכנון החדש.

עדכוני תמורות לכלל הבעלים:

- מובהר כי הכשרת והצמדת המחסנים ליחידות הבעלים החדשות (הן בייעוד למגורים והן בייעוד למסחר) הינה בכפוף להוראות התכנית המפורטת, היתר הבניה, אילוצי התכנון ואישור הרשויות המוסמכות. לפיכך, ככל ולא יתאפשר ליזם להכשיר ולבנות מספיק מחסנים



לכל ו/או חלק מיחידות הבעלים החדשות, אזי לא יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם ההתקשרות ו/או תוספת זו על ידי היזם, וכי כ"א מבעלי היחידות מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה דרישה או תביעה כלפי היזם בגין כך.

■ ככל שבמועד אישור התכנית המפורטת, יתברר כי הרווח היזמי של היזם מכלל העלויות הצפויות בפרויקט שייערך על ידי השמאי מטעם היזם גבוה מ-20%, אזי הרווחיות העודפת כאמור (קרי מעל ל-20%) תחולק בין היזם לבין הבעלים במבנים הקיימים בהתאם ליחס של 70% ליזם ו-30% לכלל הבעלים במבנים הקיימים (להלן: "הזכויות הנוספות" ו/או "יחס הצדדים בזכויות הנוספות").



■ חלקו של כל אחד מהבעלים במבנים הקיימים בחלק של הבעלים ביחס הצדדים בזכויות הנוספות יהא בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין במועד חתימת תוספת זו על ידי ראשון הבעלים.

4.4. הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי

הוצגה בפנינו הכרזה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינוי ובינוי מהרשות להתחדשות עירונית מתאריך 28/02/2022

הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי הפרויקט יוכר כמתחם פינוי בינוי לעניין מיסוי.



5. מידע תכנוני

5.1. תוכניות מאושרות בתחום המתחם

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

מס' תכנית	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	תכנית מתאר

להלן פירוט עיקרי התוכניות הרלוונטיות:

תוכנית מס' 2399

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

מטרת התוכנית היא שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה¹¹ 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.

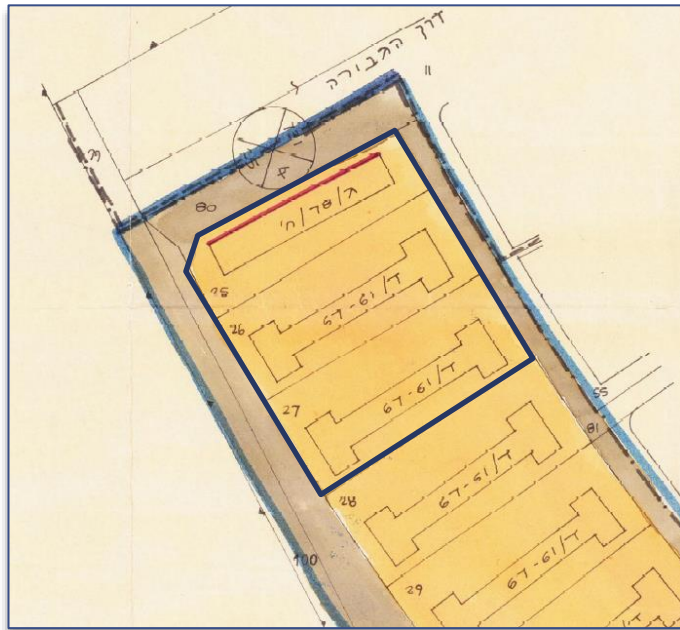
הבניינים הקיימים בחלקות הפרויקט סווגו לפי 2 טיפוסים בניה עם זכויות שונות, כדלקמן:

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.

¹¹ בטבלת ההקצאה ואיזון אין התייחסות לזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו ואלה לא הובאו בחשבון, מאחר ואין מימוש בפועל לזכויות אלו במתחם הפרויקט.

להלן מיקום מתחם הפרויקט על גבי תשריט התוכנית (התיחום 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 מתארית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. בכל מקרה אין בהוראותיה בכדי לפגוע בתוכניות תקפות החלות על המתחם.

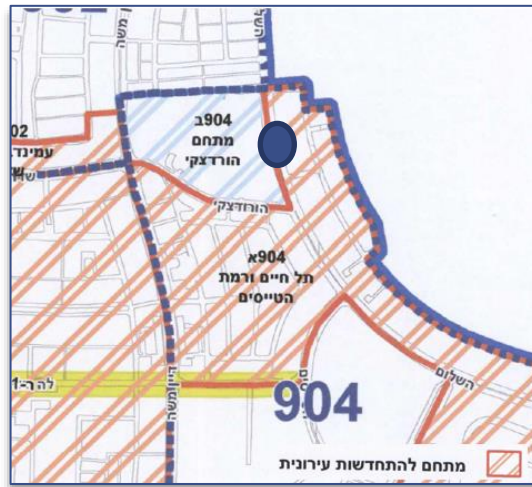
הנכס הנישום נכלל כחלק מאזור תכנון 904א – תל חיים, רמת הטייסים.

בהתאם לנספחים אזור תכנון, עיצוב עירוני ואזורי תכנון, המתחם נשוא הבדיקה מסומן כאזור מגורים בבניה 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 בבניה 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 מטרד.

■ 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 ניווד 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.

קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי:



הוועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ("תוספת שטחי בניה") ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המירבי בשטח המגרש.

הוועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבנייה המרבי רק בהתקיים כל התנאים להלן:

התוכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה.

בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבניה נשקלו לפחות כל השיקולים:

גודל מגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, אופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה, שימור, התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים ואזורי התכנון למיניהם.



תרומה למרקם העירוני ע"י לפחות משניים מהמרכיבים הבאים:

תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, תרומה למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון תמהיל הדירות, דיור בהישג יד, טיפוס בינוי ותרומה משמעותית לעיר.

על אף האמור לעיל רשאית הוועדה לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי ייעוד ומלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאי התוכנית.



הכנת תוכנית מפורטת - ההוראות בתוכנית זו הן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תוכנית מפורטת התואמת תוכנית זו ומאושרת מכוחה.

הקצאה לצרכי ציבור:

הוועדה תחליט להפקיד תוכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים עפ"י תוכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התוכנית והאזור.



בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.



בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.

בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.

בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים ההקצאה תיקבע כאמור לעיל. בגין השימושים הסחירים תקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה.



שוכנעה הוועדה כי ההקצאה של שטחי הקרקע לשימושים ציבוריים אינה אפשרית בנסיבות העניין היא רשאית לפעול כדלקמן:

במגרש המיועד למגורים - להחליף את ההקצאה של השצ"פ כולה או חלקה בשטח פתוח דומה במגרש למגורים אשר ייקבע כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור או ייקבע בצו הבית המשותף כשטח הצמוד לדירה בבעלות העירייה, ולהחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים.

היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב ע"י הכפלת שטח הקרקע לבנייני ציבור שאמור היה להיות מוקצה במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה על 2.7. המקדם ייקבע ע"י הוועדה בהתאם למאפייני התוכנית.



5.2. רישוי בניה

מעיון בתיקי הבניין המצויים באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, אותרו היתרי הבניה הבאים:

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



5.3. תוכניות בניין עיר בהכנה – 507-0951863

נכון למועד הקובע לחוות הדעת, התכנית המוצעת מס' 507-0951863 נמצאת בהליכי בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף.

להלן עיקרי התכנית המוצעת:

שם התכנית : תא/מק/4809 – התחדשות דרך השלום 71-75

סוג התכנית : תכנית מתאר מקומית

היתרים / הרשאות : תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה : איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית / בחלק מתחום התכנית

מטרות התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית 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 ותכסית.

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.

ייעודי קרקע ושימושים

מגורים ד' – שימושים:

1. מעל למפלס הקרקע בלבד יותרו: מגורים. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחי פנים מרחב התכנון ושאינן פונות לדרך השלום, לדרך הגבורה ולרחוב עמישב.



2. במפלס הקרקע יותרו: מבואות כניסה, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, חדר דואר, מועדון דיירים, חדר כושר, חדרים ומתקנים טכניים, חדר אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי, כל שטח לשימוש הדיירים שנרשם כשטח משותף.

3. במפלס הקרקע בבניינים שלאורך דרך השלום ודרך הגבורה יותרו שטחי מסחר ושטחים נלווים למסחר.

4. במפלס הקרקע ובמפלס הקומה הראשונה יותרו שטחים ציבוריים מבונים לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדים עירוניים, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.



5. בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי חזית מסחרית כגון שימושי מסחר ובילוי, בתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים, ספורט ומשרדים. שימושים אלה בקומת המרתף העליונה יותרו בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור רשות העירונית לאיכות הסביבה.

6. מתחת למפלס הקרקע יותרו שימושים נלווים עבור המגורים והמסחר: חניה, מקלטים, מחסנים, שטחי מסחר, חללי עבודה, שטחי כושר ופנאי, חדרי שירות, חדרים ומתקנים טכניים, תשתיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, פינוי ואצירת אשפה וכד'.

7. קומת גג משותף פעיל ומגונן גגות הבניה המרקמית יפותחו כגגות ירוקים משותפים לרווחת בעלי הדירות. בתוך כך יותרו: פרגולות להצללה, מועדון דיירים, שטחי כושר ופנאי לרווחת





הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק, מתקנים ומערכות טכניות. מתקנים טכניים בגג יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים.

8. באזור המסומן תחת הנחיות מיוחדות:

- א. שטחים פתוחים שישמשו את צרכי השטח הציבורי המבונה בניינים 3 ו-4 דוגמת חצר גן ילדים/אחר והכל בהתאם לשימוש שיקבע בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- ב. השימוש בחצר יהיה עבור שימושים ציבוריים ולא יותר שימוש בלעדי מגודר/או מקורה עבור שימושים סחירים.



9. לפחות 15% מכלל יחידות הדיר, יוגדרו כדיור בהישג יד (דב"י) במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. במרחב התכנית תותר הקמת ארבעה בניינים בניינים 1-4 כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9.
2. תותר קומת קרקע גבוהה שתגשר על הפרשי הטופוגרפיה. לאור פערי הטופוגרפיה יותאמו גבהי הקומות לטופוגרפיה ולדרישות הנגישות במפלס הכניסה לדרך השלום ודרך הגבורה.
3. גובה קומות:

 - א. גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית/ פעילה לדרך השלום ודרך הגבורה לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
 - ב. גובה קומת הקרקע בחזית לרח' עמישב יהיה עד 5.5 מ'.
 - ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
 - ד. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.
 - ה. הגובה הסופי ייקבע בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיוצ"ב במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.



4. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
5. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצר הפנימית.
6. בניינים 3 ו-4 יותרו שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומות מעל. תותר יצירת קומה דו מפלסית למקסום השטחים הציבוריים במבנה 4.
7. מרחקים מינימליים בין הבניינים, בכלל התוכנית, כאשר הבינוי כולל בניינים נפרדים שאינם צמודים:



- א. מרווח בין שני בניינים בבנייה מרקמית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 לא יקטן מ-8 מטרים.
- ב. מרווח בין בניה מרקמית ומגדל כהגדרתם בסעיף 1.9 לא יקטן מ-12 מטרים. מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.
8. יותר שטח קומת המגורים האחרונה עד 100% תכסית הקומה הטיפוסית וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.





9. פתרון פינני האשפה יוצע בקונטור המבנים ויקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בתאום עם הגורמים העירוניים.

10. לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בהיטל מרפסות בקומות מעליהן.

ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.

ג. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

ד. לא יותרו הצמדה וחיבור של קומת המרתף העליונה או חלקים ממנה לדירות הקרקע.



11. יותרו הקמת והצמדת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.

12. דיור בר השגה-

א. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.

ב. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או

במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית

מיקום הדירות הסופי יקבע ע"י מהנדס העיר או כל גורם מטעמו בשלב תכנית העיצוב.

ג. יחידות הדיור תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים,

חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ד. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

ה. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית

לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

13. במקומות בתשריט בהם מסומנת חזית מסחרית יחוייב שילוב שימושי מסחר ו/או משרדים

ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ו/או שימוש ציבורי בקומת הקרקע כלפי הרחובות ובנגישות

ישירה מהרחוב על פי הוראות תכנית זו, להבטחת חזית פעילה ורציפה.

14. מרפסות: מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של המבנה:

א. שטח המרפסות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים

לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות

לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות

יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית.

ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה כולל

קומת המגורים האחרונה (מתחת לגג המגוון והפעיל).

ד. לא תותר סגירת מרפסות.

ה. לא תותר הבלטת מרפסות מגבול המגרש מעל המגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.

15. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית

ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי

נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב אחוז השטח הנקי והפנוי עבור תאי שטח A101 (מגורים ד')

ו-B101 (שטח פרטי פתוח) ייעשה במשותף לשני התאים יחד מסך השטחים. שטח זה לא





- יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
16. החלל הפנימי בבילוק המגורים יפותח כחצר מגוננת לרווחת הציבור ויסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים. ממדי החצר הסופיים ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי.
17. בשטח החצר הפנימית המגוננת בזיקת הנאה, יותרו כלל השימושים המותרים בשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית זו, לרבות גינות, שבילי הליכה, פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחק, מתקני נופש, כושר וגן, אלמנטי מים, פסלים, מתקני הצללה לרבות פרגולות, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכיוצ"ב וכפי שיתואם בתוכנית העיצוב.
18. פריסת השימושים:
- א. בקומת הקרקע של שלושת הבניינים הפונים לדרך השלום ודרך הגבורה תתוכנן חזית מסחרית/ פעילה מלוות רחוב לכיוון הרחובות. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה.
 - ב. תובטח הפרדה של כניסות ומערכות המגורים והמסחר.
 - ג. תובטח הפרדה של מתקני אצירת פסולת של המגורים ממתקני אצירת פסולת של שימושי המסחר. יותר מוקד פינוי אשפה אחד משותף.
 - ד. בנוסף לאמור לעיל, במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים ככל הניתן, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.
 - ה. אחסנה וחניה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.
 - ו. חללים ומתקנים טכניים, ושטחי אחסנה, לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.
 - ז. איכות אוויר: לא יתוכננו שימושים רגישים בשטחי ציבור הפונים לרח' דרך השלום.



להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש כללי במ"ר	שטחי בניה במ"ר				גובה במ'	מספר יח"ד	מספר קומות		שטחי מרפסות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים ד'	101A	4,743	(1) 17,135	(2) 7,340		22,290	(3) 250	(4) 73	(5) 19	5	(6) 2,500
				500	250		100					
				(7) 800	200		300		4			

הוראות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

ב. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט: לכיוון דרך השלום 8 מ' בקרקע, לכיוון דרך הגבורה 6-8 מ' בקרקע בהתאם למסומן בתשריט, 4 מ' עילי, לכיוון רחוב עמישב 3 מ', לכיוון השטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" 4 מ' בקרקע ובקו בניין עילי 0; קו בניין 0 לכיוון השטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו-"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". קווי בנין לקומות המרתף ייה 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 בייעוד "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, האמור יהווה סטייה 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 סטייה 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 ולמוסדות 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 להוראות התכנית, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף להליך של פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ט. בתא שטח בייעוד "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 בייעוד "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. מתוך סל השטחים בתכנית יוקצה שטח עבור קולונדה בעומק 4 מ' לאורך דרך השלום.



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

יב. בשטח החצרות המוצמדות לשטחי הציבור, ניתן יהיה להוסיף עד 250 מ"ר עבור סככות צל ולמניעת נפילת חפצים, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. שטחים אלה יהיו מעבר לקבוע בטבלה.

יג. 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 (י) ס"ק 4 בהוראות התכנית.



יד. שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח A101, יישמשו את כלל השימושים בתא השטח. טו. 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.

טז. בקומות הגג המשותף ירוק ופעיל ולצורך פיתוחו לרווחת הדיירים תתאפשר הקמת פרגולות שאינן מהוות סיכוך מלא, בהתאם לתקנות.



יז. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בהערות לטבלה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(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) 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).



(4) לבניין 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 בניין 1 (מגדל) עד 20 קומות סה"כ, בניינים 2, 3 ו-4 (בנייה מרקמית) עד 9 קומות סה"כ (כולל קומת קרקע, קומת גג וגג טכני). מתקנים טכניים על הגג, חדר מדרגות מקורה ליציאה לגג, והצללה כחלק מגג פעיל ומגוון, לא יחשבו במניין הקומות.

(6) שטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. לא יתאפשר ניווד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים וכל שימוש אחר בהם ייחשב כסטייה ניכרת. ניתן לאשר מרפסות גדולות יותר אולם שטחן מעבר





לאמור לעיל ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. ככל ויוקמו מרפסות בקומת הקרקע, שטחן ייכלל במניין השטחים עבור מרפסות והן ייבנו בהיקף התכנית המותר.

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, 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.

תנאים בהליך הרישוי:

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) על ידי הוועדה המקומית והבטחת רישומו בלשכת רישום המקרקעין.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים המבונים והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

5. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לסעיף 6.14 "זיקות הנאה" בתוכנית זו.

6. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

7. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע וניהול אתר לאישור רשות הרישוי, שיהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה וההקמה, לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה העיקריים.

8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), או בתקן התקף, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה.

9. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.

10. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר בפסולת הבניין המשווערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.





11. תנאי למתן היתר בנייה הינו יישום סקר עצים ונספח שמירה על עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה לנושא עצים לשימור ו/או עצים להעתקה.

12. תנאי למתן היתר בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

13. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

14. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת פינוי והריסת כל הבנוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה.

15. זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום יעשה בכפוף להנחיות המשרד.



16. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

17. קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

18. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חו"ד אקוסטית בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה אשר תתייחס להשפעה של התכנית על סביבתה והפוך. החו"ד האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירת לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכו'. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד אקוסטית.

19. אוורור: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: חדר גנרטור, משאבות וכו'. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה במקום בו צפויה שהיית אנשים.



20. מיקרו אקלים: תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

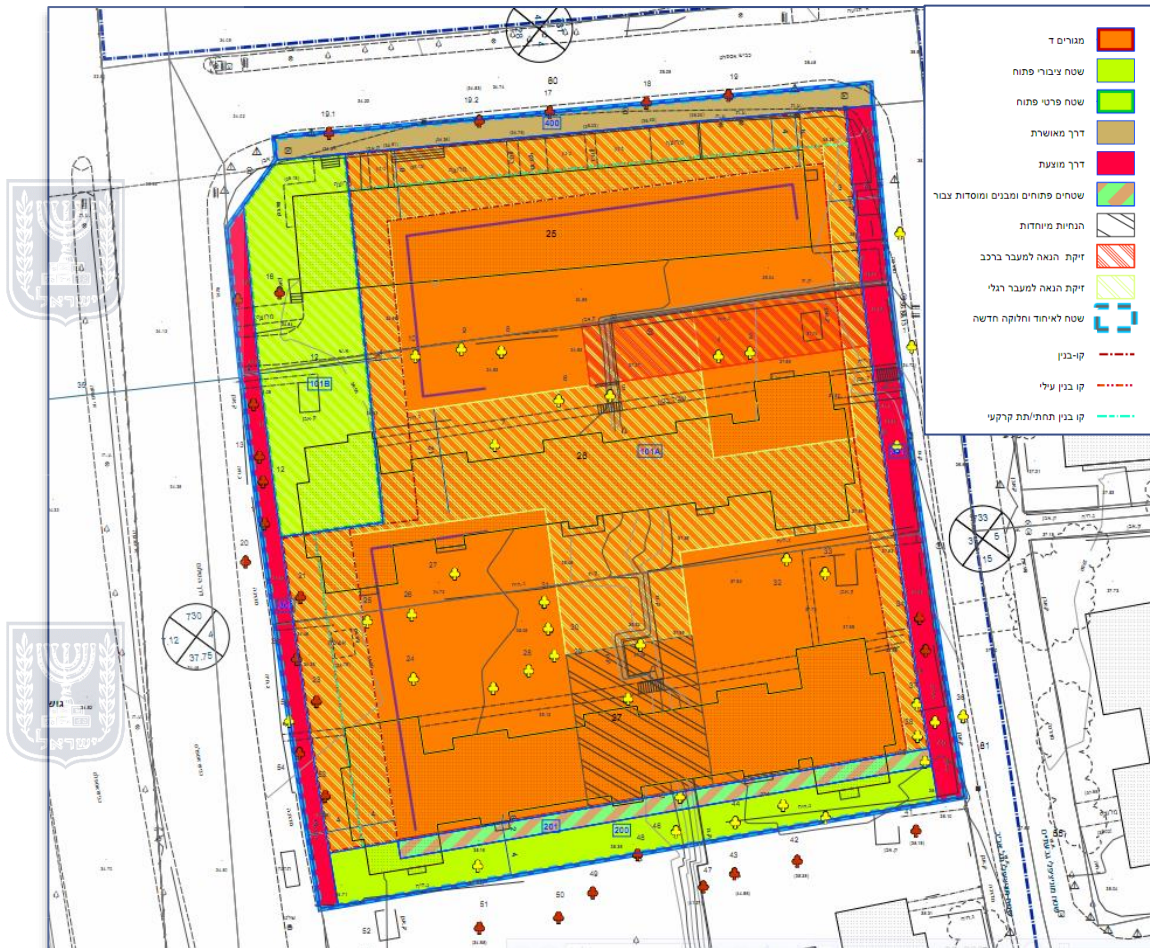
21. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.

22. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.



23. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישומן בבעלות אחודה ולניהולן על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

להלן תשריט התוכנית המוצעת :





6. עקרונות תמורה לבעלי הזכויות

6.1 מפתח התמורות לבעלי זכויות

הוצגה בפנינו מדידה שנערכה ע"י המודד ש.חפץ ביום 27/08/2017.

להלן תחשיב שטחי דירות התמורה לדיירים:

מצב קיים - מגורים			מפתח תמורות		סה"כ תמורה		
סוג	יח"ד	שטח ממוצע דירה קיימת בהתאם למדידה	סה"כ שטח בנוי ע"פ מדידה	תוספת מ"ר לתוספת מ"ר	שטח דירת תמורה במ"ר	סה"כ שטח דירות תמורה במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
תמורה-3 חדרים	70	63	4,432	12	75	5,272	700
תמורה-3.5 חדרים	24	74	1,776	12	86	2,064	240
תמורה-4 חדרים	2	92	184	12	104	208	20
סה"כ	96	66.6	6,392		78.6	7,544	960

להלן תחשיב התמורה לשטחי יח' המסחר:

מצב קיים - מסחר			מפתח תמורות		סה"כ תמורה
סוג	יח'	שטח יח' ממוצע בהתאם למדידה	סה"כ שטח בנוי ע"פ מדידה	תוספת מ"ר לתוספת מ"ר	שטח חנות תמורה
תמורה - יח' מסחר	8	32	254	12	44
סה"כ	8		254		350

6.2 הוצאות פיננסי אשר יחולו על הקבלן

תחשיב העלויות אינו כולל חבויות אישיות של הבעלים שאינן מכוח התוכנית, כגון תשלומי ארנונה, דמי היוון וכו'.

הבדיקה מניחה כי במסגרת הסכמי הפיננסי היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות בניית הפרויקט לרבות הוצאות התכנון, הובלה, שכ"ט ייצוג משפטי, ארגון וניהול, היטלי השבחה אם יחולו ומס רכישה.

6.3 היטל השבחה

בהתאם להנחיית העירייה, הבדיקה מציגה תחשיב רווחיות הפרויקט לפני תשלום היטל השבחה בחבות מלאה, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

אומדן היטל ההשבחה נערך על ידינו בגין ההשבחה הנוצרת במקרקעין ומהווה כ-18,000 א' ש' כאומדן בלבד אשר כאמור, לא הובא בחשבון בתקציב ההקמה בהנחיית העירייה. קביעה סופית תעשה לאחר קבלת שומת ועדה מטעם הוועדה המקומית.



6.4. מס שבח בגין יחידות התמורה

סעיף 49 כ"ב לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידות מגורים במתחם פינוי בינוי יהיה פטור ממס שבח בגין המכירה כולה או חלקה בהתקיים התנאים הבאים, הגבוה מביניהם:

א. שווי הזכות המתקבלת אינו עולה על 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת ללא זכויות בנייה נוספות.

ב. שווי של דירת מגורים במתחם הפינוי בינוי עצמו ששטחה 120 מ"ר.

ג. שווי של דירת מגורים ששטחה 150% משטחה של הדירה הנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר¹² מכיוון שהבדיקה מניחה כי התמורות לא יעלו על האמור לעיל לא נלקחה בחשבון עלות מס שבח בגין תמורות החורגות מגבוה הפטור.

הפטור כאמור ניתן בגין דירת תמורה אחת בלבד ובכפוף לעמידה בכלל תנאיו - הבדיקה ערוכה תחת ההנחה כי כלל בעלי הזכויות זכאים לקבלת הפטור האמור, קרי אינה מגלמת העמסת חבויות אפשרויות במס על היזם.

מסחר: התמורה שהונחה לבעלי הזכויות בשטח מסחרי בבדיקה מגלמת כל עלות במס בה יחויבו בעלי הזכויות, קרי אינה מגלמת העמסת חבויות אפשרויות במס על היזם בגין הסכם שייחתם עם בעלי זכויות אלה.

6.5. מע"מ שירותי בנייה

בתאריך 25/11/2014 פורסם תיקון 47 לחוק המע"מ הקובע בעיקרו כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, מע"מ שירותי הבניה יהיה בשיעור אפס בכפוף לעמידה בתנאים הקובעים ביחס לתקרות הזכאות וזכות לפטור ממס שבח.

הבדיקה מניחה תוספת שטח בהתאם לתקן, בהתאמה תציג פטור בכפוף לזכאות כלל הדירים.

כאמור, הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי כלל דירות התמורה בבעלות פרטית ייהנו ממע"מ בשיעור אפס, קרי אינה מגלמת העמסת חבות אפשרית ביחס למע"מ שירותי בניה על היזם.

עלויות בגין שירותים הניתנים לדיירים הקיימים כגון: שכ"ט עו"ד, פיקוח על הבניה, הוצאות הובלה וכדומה שבגינם אינם זכאים הדיירים בקיזוז מע"מ, הובאו בחשבון בתקציב הפרויקט בתוספת מע"מ.

¹² הערה: תוספת 2 להוראות ביצוע רשות המיסים קובעת כי שטח הדירה הקיימת יהיה בהתאם לח-ן הארנונה.



7. פרוגרמה תכנונית

7.1. תכנון מוצע

לצורך הכנת חו"ד זו, הוצגו בפנינו טיוטות תקנון ותשריט לתכנית המוצעת ותמהיל דירות לשיווק. עפ"י נתוני התכנון כפי שנמסר מיזם הפרויקט, 3 מבני המגורים הבנויים הקיימים היום במתחם הפרויקט ייהרסו ותחתיהם יוקם פרויקט מגורים שעתיד לכלול 250 יח"ד חדשות ב-4 בנייני מגורים כמפורט להלן:



א. מבנה מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם 106 יח"ד.

ב. 3 מבני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם 40-52 יח"ד בבניין. סה"כ 144 יח"ד.

ג. מבני ציבור (כולל גלריה) בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר.

ד. מסחר רציף בשטח כולל של כ-750 מ"ר עם חזית לדרך רבין ולדרך השלום.

ה. הבניינים מתוכננים מעל חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות.

תמהיל הדירות יכלול דירות בנות 2-5 חדרים ודירות פנט' בכל בניין.



בהתאם לדיווח היזם, פתרון החנייה יכלול מחסנים וחניות תת-קרקעיות ב-4 מפלסים משותפים ל-4 הבניינים, לתקן חניה של 0.8:1 מקומות חנייה ליח"ד בשוק החופשי, דירות הדב"י ללא חניה (סה"כ 171 מקומות חניה למגורים, 17 מקומות חניה למסחר ולשטחים ציבוריים ו-2 מקומות חניה לרכב תפעולי – סה"כ 190 חניות מתוכננות בפרויקט).

יובהר כי הבדיקה נערכה על רקע נתוני תכנון כלליים כך שכל שינוי ביחס לנתונים אלה יחייב בחינת ממצאי הבדיקה בהתאם.





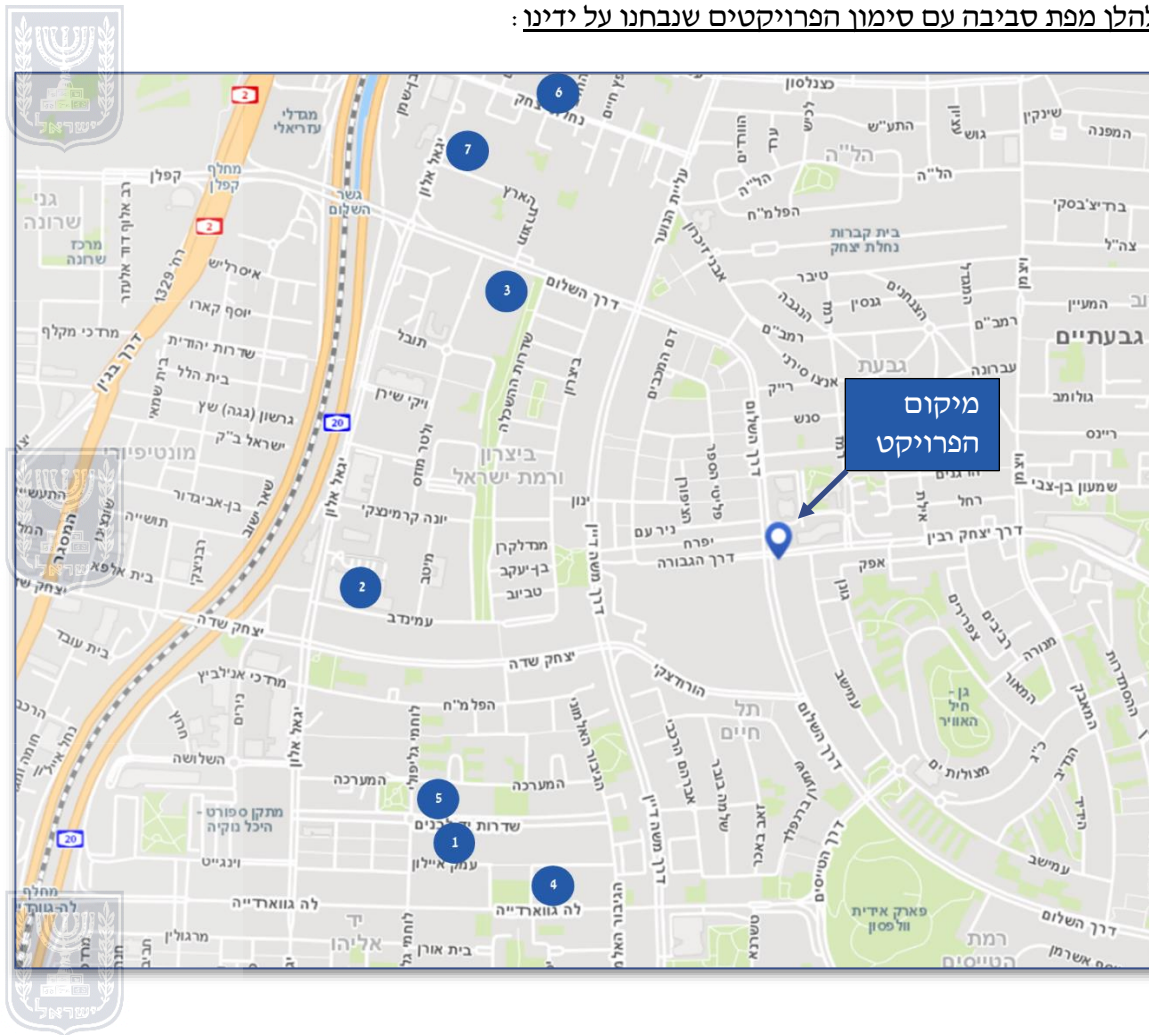
8. תחשיב שווי מלאי

8.1 סקר מחירים לדירות במצב מוצע

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 סביבה עם סימון הפרויקטים שנבחנו על ידינו:



להלן נתוני עסקאות בפרויקטים חדשים בסביבה הקרובה:

מיקום במפה	תיאור הפרויקט	גו"ח	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה מדווח	מחיר מכירה למ"ר מדווח (במעוגל)
1	יד לבנים 12, הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל ל-2 מרתפי חניה, סה"כ 74 יח"ד.	6133/482	02/08/2023	3	3	69	3,200,000	46,400
			27/02/2023	3.5	4	85	3,710,000	43,600
			08/02/2023	4	2	103	4,150,000	40,300
			20/02/2023	4	3	102	4,238,000	41,500
			12/02/2023	4	4	102	4,290,000	42,100
	שד' יד לבנים 14, הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל ל-2 מרתפי חניה, סה"כ 74 יח"ד ב-2 אגפים.	6133/483	18/06/2023	2.5	2	52	2,350,000	45,200
			20/07/2023	2.5	3	52	2,630,000	50,600
			21/06/2023	3	1	57	2,714,500	47,600
			12/07/2023	3	3	57	2,710,000	47,500
			27/06/2023	3	4	57	2,700,000	47,400
			21/06/2023	3	5	57	2,750,000	48,200
			21/06/2023	3	6	57	2,780,000	48,800
			21/09/2023	4	1	87	3,750,000	43,100
			25/07/2023	4	4	109	4,400,000	40,400
2	פרויקט מתחם אלון (שלב א'), בניה חדשה להקמת בניין מגורים בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-5 מרתפי חניה, סה"כ 169 יח"ד.	7096/64	02/07/2023	3	3	61	2,900,000	47,500
			07/05/2023	3	12	84	3,600,000	42,900
			05/01/2023	4	1	107	4,250,000	39,700
3	הסוללים 1, בניה חדשה להקמת 2 מבני מגורים בני 33 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה משותפים, סה"כ 360 יח"ד.	7094/123	07/06/2023	5	2	128	5,052,600	39,500
			27/06/2023	5	27	128	4,575,000	35,700
4	לה גרדיה 65-71, הריסת 4 מבנים קיימים והקמת 7 מבנים בני 8-15 קומות מעל לקומת קרקע ומרתפי חניה, סה"כ 420 יח"ד.	6133/465-467	07/06/2023	2	2	50	2,380,000	47,600
			03/05/2023	2	5	50	2,410,000	48,200
			03/05/2023	2	6	50	2,420,000	48,400
			30/04/2023	2	6	50	2,430,000	48,600
			10/04/2023	2	6	50	2,440,000	48,800
			13/06/2023	2	12	50	2,623,500	52,500
			16/08/2023	3	5	80	3,220,000	40,300
			28/05/2023	3	6	77	3,330,000	43,200
			20/08/2023	3	7	79	3,340,000	42,300
			30/04/2023	4	5	95	3,920,000	41,300
			04/07/2023	4	6	95	3,750,000	39,500
			30/05/2023	4	6	95	3,850,000	40,500
			04/09/2023	4	7	80	3,400,000	42,500
			31/05/2023	3	1	73	2,862,750	39,200
5	שד' יד לבנים 17, הריסת מבנה קיים והקמת 2 מבני מגורים בני 7 קומות וקומת גג מעל ל-2 מרתפי חניה, סה"כ 46 יח"ד.	6133/751	31/05/2023	3	2	73	2,679,250	36,700
			31/05/2023	3	2	73	2,679,250	36,700
			31/05/2023	4	1	93	3,372,250	36,300
			05/02/2023	5	6	123	6,177,600	50,200
6	פרי מגדים 2, הריסת 5 מבנים קיימים והקמת בניין בן 25 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל ל-5 מרתפי חניה, סה"כ 161 יח"ד.	7093/49	17/07/2023	2	3	60	3,130,000	52,200
			17/08/2023	3	20	75	4,252,000	56,700
7	תוצרת הארץ 3-5, בניה חדשה להקמת 2 בנייני מגורים בני 36-42 קומות מעל ל-4 מרתפי חניה, סה"כ 390 יח"ד.	7094/105	27/04/2023	5	21	112	5,965,000	53,300
			19/01/2023	3	9	76	4,564,000	60,100
			08/01/2023	3	25	72	3,880,000	53,900
			21/06/2023	3	31	76	4,313,951	56,800
			04/05/2023	5	27	126	6,150,000	48,800
			04/05/2023	5	28	126	6,200,000	49,200
			21/05/2023	3	22	72	3,790,640	52,600
			03/07/2023	3	32	72	4,099,590	56,900
			04/07/2023	3	34	72	4,154,040	57,700
			28/06/2023	3	34	78	4,424,310	56,700
			28/06/2023	3	34	78	4,424,310	56,700



8.2. סקר דמי שכירות מגורים

מוצגים מחירי היצע של דמי שכירות של דירות מגורים בסביבת הפרויקט:

כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת מדווח	שכ"ד מבוקש
הרכבי אברהם 5	4	7	110	8,200 ₪
דרך השלום 90	4	2	107	7,800 ₪
דרך השלום 95	2.5	1	64	4,600 ₪
דרך השלום 97	2.5	3	64	5,800 ₪
הרכבי אברהם 5	5	4	110	8,700 ₪
הרכבי אברהם 21	4.5	1	110	7,600 ₪
שלמה בובר 9	4	1	88	7,300 ₪

8.3. סקר מסחר

להלן נתוני היצע זמין לעסקאות מכר של יח' מסחריות בסביבה:

תיאור	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה מדווח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו (במעוגל)
ביצרון 35	118	4,250,000 ₪	36,000 ₪
ביצרון ורמת ישראל	1,000	24,000,000 ₪	24,000 ₪

להלן נתוני היצע זמין לדמי שכירות של יח' מסחריות בסביבה:

כתובת	שטח מדווח במ"ר	דמ"ש חודשי מבוקש למ"ר	דמ"ש חודשי מבוקש למ"ר מהוון (במעוגל) (*)	מגלם שווי
השלושה 11	81	12,800 ₪	158 ₪	25,300 ₪
רח' נגבה	55	6,875 ₪	125 ₪	20,000 ₪
רח' לה גוורדיה	600	75,000 ₪	125 ₪	20,000 ₪
רח' דוידקה	100	12,000 ₪	120 ₪	19,200 ₪
יגאל אלון 94	51	8,670 ₪	170 ₪	27,200 ₪
רח' יגאל אלון	204	36,720 ₪	180 ₪	28,800 ₪

(*) – הובא בחשבון שיעור היוון בגובה 7.5% לדמ"ש ליח' המסחר.





8.4. שווי מלאי מהוון- דיור להשכרה ארוך טווח

מתודולוגיה לעריכת אומדן שווי הדירות להשכרה

מלאי הדירות להשכרה ארוכת טווח מהווה בתום תקופת ההקמה נכס מניב ליזם. בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח) ובהיעדר נתוני השוואה לנכסים דומים, שווי המלאי בסיום תקופת ההקמה יחושב בהתאם לגישת היוון ההכנסות לחיי התפעול (ההשכרה) ומכירת הגרט.

תזרים המזומנים מהשכרת הנכס כולל אומדן הכנסות ההשכרה לאורך תקופת ההשכרה בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה ובתוספת אומדן הכנסות ממכר הדירות, בתום תקופת ההשכרה. שווי הנכס מגלם מע"מ.

להלן רכיבי תזרים המזומנים הצפוי לפרויקט להמחשה:

מכירת הפרויקט 24 שנים	השכרת הפרויקט 4 - 23 שנים	הקמת הפרויקט 2 - 3 שנים	
+ מכירת הדירות (כולל מע"מ) - עלויות שיווק - עלויות שיפוץ	+ הכנסות משכ"ד - עלויות ניהול ותחזוקה - קרן שיפוץ ושדרוג	- עלויות קרקע, בנייה ונלוות (כולל מע"מ)	תזרים הפרויקט

קביעת שיעור ההיוון:

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון ייקבע (ככל הניתן) בהתאם לשיעור התשואה הפנימיים (IRR) המתקבלים במיזמי דיור להשכרה הדומים במאפייניהם לפרויקט הנידון. בנוסף (ובהיעדר נתונים מפרויקטים דומים), ניתן להסתמך על מיזמים עם מאפיינים דומים כגון מעונות סטודנטים ומקבצי דיור וכן על שיעורי תשואה בנכסים מניבים (בהתאם לנתונים הנאספים בשוק או לפי סקירת השמאי הממשלתי שצוינה לעיל), תוך ביצוע התאמה המגלמת את השונות ברמת הסיכון של מיזם מגורים לעומת מיזם של שטחי משרדים.

ערכנו ניתוח לשיעור ההיוון בעסקאות מכר של מכרזי דיור להשכרה. הניתוח מעלה כי ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי בגבולות של בין 4.5%-7.2%, לנכסים שטרם התחילו בבנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו.



להלן ממצאי ניתוח שיעורי התשואה הכוללים החזויים בכל פרויקט כתלות בעלייה השנתית בערך הדירות (בטווח של בין 1%-1.5% לשנה):

תאריך הזכיה	פחיתות	מס' יחיד	יזם	תשואה
אוג-20	תעשייה השלום	312	שיכון ובינוי *	4.5% - 4.8%
מרץ-18	באר יעקב	234	מנרב ומגורית	5% - 5.6%
ינו-18	קדמת ראשון - ראשלי"צ	60	מנרב ומגורית	5% - 5.5%
ינו-18	מלחה - ירושלים	79	מנרב ומגורית	5.1% - 5.7%
נוב-17	פרדס בחיסכון - אור יהודה	284	אזורים	5% - 5.5%
אוג-17	קרית יובל ירושלים	450	אשרטום **	4.6% - 5.0%
מאי-17	המשתלה תל אביב	164	אשרטום	4.3% - 4.6%
ספט-16	אלנבי - ירושלים	279	שיכון ובינוי ***	6.5% - 6.9%
ינו-16	הגדני"א תל אביב	350	אשרטום	5.1% - 5.4%
מאי-14	רמת השרון	319	אביב	6.2% - 6.5%
* הזכיה בוצעה במסגרת התמחרות שהגדילה את התמורה הסופית בעסקה ומאידך הקטינה את שיעור התשואה				
** המכרז בקרית יובל כלל גם דיור למכירה, דיור להשכרה, שטחי מסחר ותעסוקה				
*** במכרז אלנבי נפסלו מסיבה טכנית 2 הצעות גבוהות יותר, שגילמו (להבנתנו) שיעור תשואה של כ- 6.1%-6.4%				

נתוני השוואה נוספים מפרויקטי דיור להשכרה:

1. עפ"י תשקיף של אזורים ליבינג (קרן ריט בהקמה של חברת אזורים) מחודש ינואר 2020 צוין כי נערכה הערכת שווי לגבי פרויקט בנוי ומניב באשדוד (112 יחיד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה). בהערכת השווי צוין כי שיעור התשואה בפועל הינו 3.7%, ושיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו 5.5%. בנוסף צוין כי הונח שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של 1% לשנה ותוספת 5% לשכ"ד אחת ל-5 שנים.

2. בנוסף נוספו לתשקיף הנ"ל שתי הערכות שווי נוספות הנוגעות למבנים מניבים בהקמה המיועדים להשכרה ארוכת טווח בהתאם למכרז דירה להשכיר (פרויקט ראשון לציון 216 יחיד, פרויקט אור יהודה 364 יחיד) – בשתי הערכות השווי נעשה שימוש בשיעור היוון של 5.5% לצורך היוון תזרים המזומנים.

3. בשומה מכרעת מיום 23/01/2018 לנכס המיועד להשכרה במרכז ראשון לציון (דיור להשכרה ל-25 שנה נקבעה בתכנית החלה על הנכס), קובע השמאי המכריע ד"ר גד נתן שיעור היוון של 5.47% לשכ"ד המתקבל מהדירות ושיעור היוון של 4.5% למכר הדירות בתום התקופה.

מסקנה לגבי שיעור ההיוון:

לאור כל האמור ולאחר שבחנו את המאפיינים הייחודיים לפרויקט להערכתנו שיעור ההיוון הרלוונטי להיוון תזרים המזומנים בפרויקט, לפני מס, הינו 5.5%.

מרכיבי תזרים המזומנים והנחות יסוד שנלקחו בחשבון:

- שכ"ד ראוי ליחיד ממוצעת בת 3 חד' בשטח של כ-80 מ"ר פלדלת בשוק החופשי – 6,800 ₪ לחודש ליחיד.
- 100% מהדירות להשכרה יושכרו לזכאים לדמ"ש מופחת בשיעור של 40% הנחה ביחס לשוק חופשי.
- עלות אחזקה והפעלת הנכס לזים – 550 ₪ לחודש ליחיד.
- עלות קרן שיפוץ ושדרוג – 40 א' ₪ ליחיד לכלל התקופה, הפרשה שנתית לקרן החל מהשנה הראשונה להפעלה.



- הכנסה מ"וועד בית" מהדיירים – 350 ₪ בממוצע לדירה.
 - שיעור שינוי ריאלי בשווי הדירות במהלך תקופת ההקמה / תקופת השכירות – 1.5% לשנה.
 - עלויות שיווק במכר הדירות בתום 25 שנים – 2.0% משווי המלאי.
- להלן תחשיב שווי הדיור להשכרה (ערך נוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט):

שנה	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלות אחזקה שוטפת	הכנסה מדמי ניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	1,811,520	-244,200	155,400	-74,000	1,648,720	1,605,169
2	1,838,693	-244,200	155,400	-74,000	1,675,893	1,546,563
3	1,866,273	-244,200	155,400	-74,000	1,703,473	1,490,061
4	1,894,267	-244,200	155,400	-74,000	1,731,467	1,435,591
5	1,922,681	-244,200	155,400	-74,000	1,759,881	1,383,080
6	1,951,522	-244,200	155,400	-74,000	1,788,722	1,332,460
7	1,980,794	-244,200	155,400	-74,000	1,817,994	1,283,665
8	2,010,506	-244,200	155,400	-74,000	1,847,706	1,236,629
9	2,040,664	-244,200	155,400	-74,000	1,877,864	1,191,292
10	2,071,274	-244,200	155,400	-74,000	1,908,474	1,147,593
11	2,102,343	-244,200	155,400	-74,000	1,939,543	1,105,474
12	2,133,878	-244,200	155,400	-74,000	1,971,078	1,064,880
13	2,165,886	-244,200	155,400	-74,000	2,003,086	1,025,756
14	2,198,375	-244,200	155,400	-74,000	2,035,575	988,050
15	2,231,350	-244,200	155,400	-74,000	2,068,550	951,712
16	2,264,820	-244,200	155,400	-74,000	2,102,020	916,693
17	2,298,793	-244,200	155,400	-74,000	2,135,993	882,946
18	2,333,275	-244,200	155,400	-74,000	2,170,475	850,426
19	2,368,274	-244,200	155,400	-74,000	2,205,474	819,090
20	2,403,798	-244,200	155,400	-74,000	2,240,998	788,894
21	2,439,855	-244,200	155,400	-74,000	2,277,055	759,798
22	2,476,453	-244,200	155,400	-74,000	2,313,653	731,763
23	2,513,599	-244,200	155,400	-74,000	2,350,799	704,750
24	2,551,303	-244,200	155,400	-74,000	2,388,503	678,724
25	2,589,573	-244,200	155,400	-74,000	2,426,773	653,648
26					196,555,721	50,182,000
סה"כ הכנסות שווי מלאי מהוון						76,756,704





8.5. תקבולים צפויים

להלן תקבולים מכלל דירות היזם בפרויקט:

טיפוס דירות	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪) פלדלת (₪)	שווי מ"ר (₪) אקווי (₪)	סה"כ שווי מלאי (₪) אלפי (₪)	שווי ליח"ד ממוצעת (₪)
דירת 2 חדרים	50	50	10	2,500	46,000	41,800	115,000	2,300,000
דירת 3 חדרים	12	75	10	900	41,500	38,900	37,350	3,112,500
דירת 4 חדרים	33	108	10	3,561	41,000	39,200	145,993	4,424,024
דירת 5 חדרים	6	125	10	750	38,000	36,500	28,500	4,750,000
דירות מיוחדות	16	115	50	1,840	46,000	40,700	84,640	5,290,000
סה"כ דירות יזם לשיווק בשוק החופשי, כולל מע"מ 17%	117	82		9,551	43,084		411,483	3,516,947
סה"כ לא כולל מע"מ							351,695	3,005,938
ערך נוכחי דיור להשכרה ל-25 שנה	37	80		2,960	25,931		76,757	
מסחר לשיווק				400	22,000		8,800	
סה"כ מגורים ומסחר לא כולל מע"מ							437,251	

(*) מקדם אקווי: מרפסת שמש-0.5, מרפסת גג-0.3.

שווי לדירה ממוצעת לשיווק בהתאם לכלל מאפייני הבינוי הצפוי ומגלם מרפסת, מחסן ומקום חנייה לחלק מיח"ד.



9. תחשיב עלויות

9.1. תקציב הפרויקט

הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' / %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל-%	אופן חישוב בסיס תקציב	סה"כ באלפ"י
עלות בניה ישירה						
שטח עילי מגורים		6,500 ₪	X	24,475	מ"ר	159,088
שטח מסחרי		5,000 ₪	X	750	מ"ר	3,750
מרפסות פתוחות		2,000 ₪	X	2,500	מ"ר	5,000
מרפסות גג		1,200 ₪	X	800	מ"ר	960
מרתף- חניות		3,500 ₪	X	9,880	מ"ר	34,580
הריסה ופינוי		350 ₪	X	6,646	מ"ר	2,326
פיתוח חצר		400 ₪	X	3,656	מ"ר	1,462
עלות תחזוקת שטחי ציבור	(1)	300 ₪	X	808	מ"ר	3,021
הקמת שב"צ (מעטפת) - באחריות היום		7,605 ₪	X	1,000	מ"ר	7,605
סה"כ עלות בניה ישירה	(2)					217,792
עלויות עקיפות						
אגרות בניה והטלי פיתוח	(3)				עמ"י תחשיב (ראה טבלה מצורפת)	11,310
חיבור חשמל - מגורים		3,500 ₪	X	250	יח"ד	875
חיבור חשמל - אחר		60 ₪	X	750	מ"ר	45
תכנון ויועצים - מגורים		30,000 ₪	X	250	יח"ד	7,500
תכנון ויועצים - אחר		70 ₪	X	750	מ"ר	53
שיווק ופרסום		2.5%	X	360,495	א' ₪	9,012
תיווך- דיור להשכרה		17.0%	X	150,960	א' ₪	177
תקורה, הנחלה וכלליות ופיקוח הנדסי		5%	X	217,792	א' ₪	10,890
מע"מ דיור להשכרה		17.0%	X	34,411	א' ₪	5,850
משפטיים		1.5%	X	420,283	א' ₪	6,304
מע"מ דיור להשכרה- על הקרקע		17.0%	X	19,363	א' ₪	3,292
בצ"מ		5%	X	217,792	א' ₪	10,890
סה"כ עלויות עקיפות						66,197
עלות דיירים						
שכ"ד דיור חלופי	(4)	6,500 ₪	X	44	חודשים	27,456
שכ"ד דיור חלופי לשטחי המסחר		3,651 ₪	X	44	חודשים	1,285
הוצאות העברה ואחסון - הלוח חזור		10,000 ₪	X	104	יח'	1,217
עו"ד, הנחלה וכלליות לדיירים, מפנק דיירים		30,000 ₪	X	104	יח'	3,650
עלויות קרן דמי ניהול		450 ₪	X	104	יח'	4,493
סה"כ עלות דיירים						38,101
עלויות מיסוי						
מס רכישה ליום	(5)	5%	X	243,961	א' ₪	12,198
מס שבח לדיירים					הנחת פטור תחת הנחות הבדיקה	
סה"כ עלויות מיסוי						12,198
עלויות מימון						
מימון	(7)				לפי תורים, כולל עמלות וערבויות	29,500
סה"כ עלויות מימון						29,500
סה"כ עלויות הקמה						363,787

הערות לתקציב :

(1) עלות תחזוקת שטחי ציבור פתוחים – בהתאם לדיווח היזם, התבקשו ע"י הוועדה להביא בחשבון היות עלויות לטובת תחזוקה עירונית של השטחים הפתוחים שבגנים תירשם זיקת הנאה לציבור.

(2) תקציב בניה ישירה - אומדני תקציב הבניה הישירה מתבססים על נתוני הפרויקט כפי שהוצגו בפנינו והמפורטים בהרחבה לעיל, מניחים בניה ע"י קבלן עד מפתח. התקציב נערך על בסיס נתוני שוק לפרויקטים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום הפרויקט, לתוואי הקרקע, לתכנון, לבינוי ולמפרט המתוכנן, הכול נכון למועד הקובע לבדיקה. יובהר כי כל שינוי בתכנון ו/או במפרט יחייבו בחינה מחודשת ועדכון נתוני וממצאי הבדיקה בהתאם. כמו כן נציין כי עלויות בגין עתיקות, עצים, מי תהום ו/או גורמים שלא תוקצבו מפורשות, יחייב בחינה מחודשת ועדכון נתוני וממצאי הבדיקה בהתאם.

9 תקציב הפרויקט



(3) תחשיב אגרות - תחשיב אגרות בהתאם לתעריפון עיריית תל אביב יפו. התחשיב מניח קיזוז בגין השטח המיועד להריסה, כמפורט בנספח.

(4) כאמור הבדיקה מניחה כי הפרויקט יוקם בהינף אחד וידרוש פינוי כלל דיירי המתחם לדיר חלופי, בהתאם לסקר שערךנו נקבע שכ"ד ממוצע ליח"ד בסך של 6,500 ₪ לחודש למגורים, הונח כי כל הדירות יפוגו בתחילת הפרויקט, כך שכל דירה תפונה לדיר חלופי לתקופה ממוצעת של 44 חודשים¹³.

(5) להלן אומדן עלויות מס רכישה:



חלק יחסי מעלויות הבנייה המשוויד לדיירים לפי שטח פלדלת		
סעיף	חלק יחסי המשוויד לדיירים	
עלות בניה ישירה	77,429	₪
עלויות עקיפות	15,663	₪
עלות דיירים	38,101	₪
עלויות מיסוי	-	₪
סה"כ לתחשיב	131,193	₪
שיעור מס	5%	
מס רכישה	6,560	₪

הבדיקה מניחה כי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין במידה ויתקבל היתר בניה עד 24 חודשים מיום מילוי התנאים להסכם, היזם יקבל החזר של 1% ממס הרכישה שהינו בשיעור של 6% מהווה אומדן בלבד, קביעה סופית תעשה לאחר קבלת שומה סופית של מנהל מיסוי מקרקעין.

(6) היטל השבחה - יצוין כי הבדיקה הכלכלית, ותקציב הפרויקט בפרט, אינו מביא בחשבון אומדן לתשלום בגין היטל השבחה בהתאם להנחיית העירייה כמפורט בסעיף 6.3 לחו"ד.

(7) מימון - תקציב המימון נקבע בהתאם לתזרים שערךנו ומהווה כ-8.1% מעלויות ההקמה (כולל העמדת ערבויות לבע"ק ולהבטחת תשלומי השכ"ד).

בנוסף לתקציב המפורט לעיל, תיתכן תביעת פיצויים עקב הסתרת נוף, הגדלת צפיפות וכו' מקרב דיירים סמוכים. התקציב אינו מגלם פיצויים בגין סעיף 197 וכתב שיפוי.



¹³ לפי 42 חודשי ביצוע בתוספת חודשיים (חודש לכניסה וחודש ליציאה).



10. סיכום ממצאים

10.1. ממצאי הבדיקה

סעיף	
96	סה"כ דירות לפינוי
250	סה"כ דירות חדשות
2.60	מקדם פינוי בינוי ביח"ד
2.45	מקדם פינוי ביח"ד (בגילום אקווי של דירות היזם להשכרה)
3.80	מקדם במ"ר ברוטו חדש/ברוטו קיים
37	יתרת דירות היזם להשכרה
117	יתרת דירות לשיווק היזם
139	יתרת דירות היזם (בגילום אקווי של דירות היזם להשכרה)
סעיף	
באלפי ₪	
437,251 ₪	סה"כ פדיון חזוי ליזם (ללא מע"מ)
363,787 ₪-	סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)
73,464 ₪	עודף חזוי בפרויקט, לפני היטל השבחה
20%	שיעור רווח לעלות, לפני היטל השביה
17%	שיעור רווח מפדיון, לפני היטל השבחה

11. הצהרה

החתומה מטה מצהירה, כי אין לה מעורבות אישית בפרויקט ו/או בנושאים ו/או גורמים הקשורים לפרויקט.

דניאלה פז ארז

כלכלנית שמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



12. נספחים

12.1. תחשיב אגרות

נתוני בסיס	קיוז	כלל הפרוייקט
שטח בנוי לקיוז	100%	6,392 מ"ר
שטח בנוי מסחר לקיוז	100%	254 מ"ר
	100%	762 מ"ק
מגרש - קרקע	100%	6,054 מ"ר
שטח מבונה למגורים ללא מרפסות		24,475 מ"ר
מרפסות		2,500 מ"ר
מרפסות גג		800 מ"ר
שטח מבונה למסחר		750 מ"ר
שטחי ציבורי		1,000 מ"ר
נפח שטחי מסחר		3,000 מ"ק
יח"ד-מגורים		250 יח'
מרתף חניה		9,880 מ"ר

אגרה/היטל	בסיס חישוב	תעריף העיריה 01/2023	מ"ר לחישוב כלל הפרוייקט	שטח קיים לקיוז, במ"ר	סה"כ לתשלום כלל הפרוייקט
אגרת בניה	מ"ר	33.37 ₪	39,405		1,314,945 ₪
כביש - בניה עילית	מ"ר	112.90 ₪	28,775	6,392	2,527,018 ₪
כביש - מרתף	מ"ר	79.07 ₪	9,880		781,212 ₪
כביש - מסחר	מ"ק	28.23 ₪	3,000	762	63,179 ₪
תיעול - בניה עילית	מ"ר	51.09 ₪	28,775	6,392	1,143,537 ₪
תיעול - מרתף	מ"ר	35.79 ₪	9,880		353,605 ₪
תיעול - מסחר	מ"ק	12.77 ₪	3,000	762	28,579 ₪
מדרכה - בניה עילית	מ"ר	36.12 ₪	28,775	6,392	808,467 ₪
מדרכה - מרתף	מ"ר	25.30 ₪	9,880		249,964 ₪
מדרכה - מסחר	מ"ק	9.03 ₪	3,000	762	20,209 ₪
דמי הקמה לתאגיד המים	מ"ר	99.35 ₪	41,381	6,392	3,476,137 ₪
סה"כ					10,766,852 ₪
בתוספת מקדם	5%				11,310,000 ₪