



מאושרת
סמכות מקומית



נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

התחדשות עירונית מתחם אלמגור

תכנית תא/מק/5058 מס' 507-0963157

שכ' נווה שרת, צפון מזרח העיר, תל אביב יפו



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0963157 תא/מק/5058 התחדשות עירונית מתחם אלמגור		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 27/07/2022	פרוטוקול 222-0022	החלטה 30
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 223-0009	החלטה 10
תאריך 16/08/2023	פרוטוקול 223-0015	החלטה 7
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדר'	יו"ר הועדה מקומית/יו"ר ועדת המשנה
א.א. א.א.		ליאור שפירא, עו"ד
		יו"ר הועדה המקומית
		לתכנון ובניה
		תאריך 05-05-2024

מנהל אגף תכנון ועירייה

עורך המסמך: עמית טוטיאן

תאריך: 06/09/2022
סימוכין: G1138467-V001



תוכן עניינים

1	רקע כללי	1
1.1	מטרת חוות הדעת	1
1.2	התאריך הקובע ומועד הביקור	1
1.3	פרטי זיהוי מתחם התכנית	2
2	תיאור מתחם התכנית והסביבה	3
2.1	סביבת מתחם התכנית	3
2.2	תיאור מתחם התוכנית	4
2.3	תיאור הבנוי הקיים בשטח איחוד וחלוקה	5
3	מצב משפטי	6
3.1	נסחי רישום מקרקעין	6
4	מידע תכנוני	10
4.1	המצב התכנוני המאושר במתחם	10
4.2	רישוי	13
4.3	מצב תכנוני מוצע – תוכנית מס' תא/מק/5058 507-0963157	15
5	עקרונות גורמים ושיקולים	19
6	מסד נתונים	21
6.1	חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה מדירות חדשות	21
6.2	סקר מחירים לאומדן שווי המחוברים במצב הנכנס	22
7	הצהרה	23
8	נספחים	24

1. רקע כללי

1.1. מטרת חוות הדעת

תוכנית מס' תא/מק/5058 507-0963157 "התחדשות עירונית מתחם אלמגור" מציעה קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.

התכנית חלה על חלקות 44-48,87 בשלמות, חלקות 41,53,158 חלקית בגוש 7321. (להלן: "מתחם התכנית")

במתחם התכנית קיימים 104 יח"ד ב-5 מבנים בני 4 קומות על עמודים, התכנית המוצעת מגדילה את מלאי המגורים הקיים על ידי הקמת 260 יח"ד במבנים חדשים שמהוות תוספת של 156 יח"ד בהשוואה למצב הקיים תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים ומגרש למבנה ציבור. מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור לטובת דיור בהישג יד.

הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הדרומי של מרחב התכנון ויצירת שביל מעבר להולכי רגל המקשר בין השטח הציבורי הפתוח ממערב לרחוב אלמגור (שטח למבנה ציבור וגישה לנחל הפרדסים ממזרח).

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית המוצעת: תקנון ותשריט אשר נערכה ע"י "כנען שנהב אדריכלים".

מטרת חוות הדעת הינה איחוד וחלוקה של החלקות והמגרשים המשתתפים בתכנית, זאת בהתאם בהתאם להוראות תקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

1.2. התאריך הקובע ומועד הביקור

חוות הדעת נכונה למועד הביקור בנכס – 14/09/2021

הביקור בנכס נערך ע"י תומר שחר, מתמחה בשמאות מקרקעין ממושרדנו.

לא נערך סיור בפנים המבנים.

1.3. פרטי זיהוי מתחם התכנית

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	כתובת	יח"ד	שטח נכלל בתכנית איחוד וחלוקה במ"ר	בעלויות
7321	41	596	אלמגור 16		25	ראה פרק 3 לחוות הדעת - "מצב משפטי"
	44	960	אלמגור 16	16	960	
	45	833	אלמגור 14	16	833	
	46	831	אלמגור 12	16	831	
	47	922	אלמגור 10	16	922	
	48	2,249	אלמגור 8	40	2,249	
	53	5,216	דרך		235	
	87	81	שביל		81	
	158	907	שביל		313	
		12,595		104	6,449	
סה"כ						



2.1. סביבת מתחם התכנית

השכונה תחומה מצפון לשכונת צהלה, שכונת עתידים ושטחים חקלאיים השייכים מוניציפלית לרמת השרון מדרום-מזרח ושכונת רמת החייל ממערב.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה, בחלוקה לבנייני רכבת ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצד בנייני מגורים ותיקים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בנייני מגורים חדשים בני כ- 10 קומות ומגדלי מגורים חדשים בני מעל ל- 20 קומות.

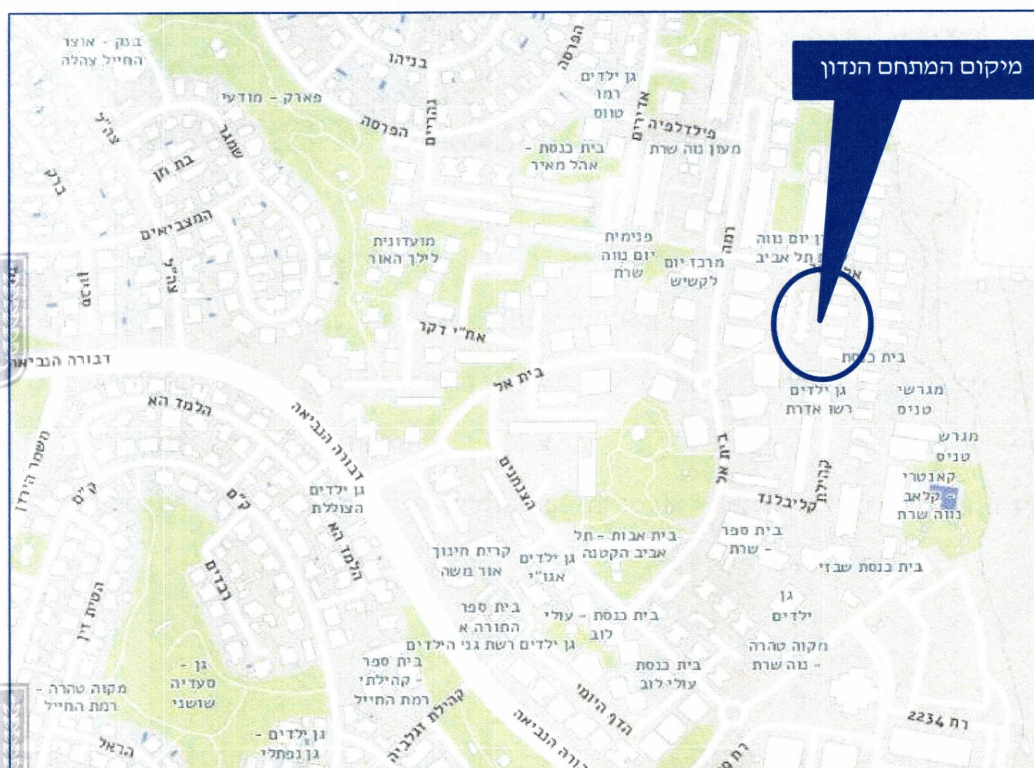
השכונה כוללת שירותים ציבוריים וקהילתיים רבים וביניהם: בית ספר יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי, קונסרבטוריום, קאנטרי קלאב, טיפת חלב, מרפאות וכד'.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.

הנגישות לשכונה נוחה לאור הקרבה לכבישים מס' 20 ממערב, 5 מצפון ו- 4 מזרח.

המתחם נמצא בקרבה לקו הירוק של הרכבת הקלה אשר מתחיל מדרום בראשון לציון וחולון וממשיך צפונה לאזור התעסוקה בהרצליה ושכונת נווה שרת וקריית עתידים. עפ"י פרסומים הקו צפוי להתחיל לפעול בשנת 2025.

להלן מפת האזור עם איתור המתחם הנדון:



2.2. תיאור מתחם התוכנית

מתחם חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע בשטח של 6,449 מ"ר הממוקם בחלקות 44-48 ו-87 בשלמות, חלקות 41,53,158 חלקית בגוש 7321. רחוב אלמגור 8,10,12,14,16,8' בצפון מזרח העיר תל אביב יפו.

במתחם בנויים 5 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובסה"כ 104 יח"ד.

להלן תצלום אוויר של המתחם הנדון (מתחם בקו כחול להמחשה בלבד):



מתחם התוכנית תחום כדלקמן:

- | | |
|---------|---|
| מצפון : | קרן הרחובות אלמגור וכורזים. |
| ממערב : | פרויקט התחדשות עירונית "גרין פארק" הכולל 6 מבנים בני 10-27 קומות. |
| מדרום : | בית כנסת. |
| ממזרח : | מגרש חניה ברחוב אלמגור ומעברו מבנים ותיקים בני 3-4 קומות. |

2.3. תיאור הבנוי הקיים בשטח איחוד וחלוקה

בתחום החלקות 44-48 בנויים 5 בנייני מגורים, 4 מבנים טיפוסיים בחלקות 44-47 (מסוג "H") בני 4 קומות מעל קומת עמודים כאשר כל מבנה כולל 16 יח"ד, ובחלקה 48 מבנה טורי מסוג "רכבת הכולל 4 כניסות 8א'-8ד', בן 5 קומות הכולל 40 יח"ד. בסה"כ 104 יח"ד אשר הוקמו לפי היתרי בניה משנת 1966.

בחלקה 48 קיימות הרחבות בניה לחלק מהדירות, ראה פירוט בפרק 4.2 לחוות הדעת.

ממערב למתחם, קיים מגרש חניה.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם משנות החמישים והשישים.

להלן תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס:



3. מצב משפטי

3.1. נסחי רישום מקרקעין

עפ"י נסחי רישום מקרקעין, מידע מפנקס הבתים המשותפים, שהופקו באמצעות האינטרנט¹ בתאריך 13/09/2021 רשומים ביחס לחלקות הנכללות במתחם הנדון הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תתי חלקות	תקנון
7321	44	960	16	מצוי

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תת חלקה	קומה	בעלים	ת.ח.א.	אחוז בעלות	חוכר רשום	ת.ח.א.	החלק ברשימת המשותף	מ"ר רשום	חכירה / הערות / משכנתאות
7321	44	960	1	1	ששון אורנה	56755283	50%			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
					ששון ניסים	54139050	50%			1/16	52.9	
					קורן כפיר	35684323	50%			1/16	52.9	
					סרדה מיטל	37374717	50%			1/16	52.9	
			3	1	דלאל אבירן	301221099	בשלמות			1/16	52.9	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דלאל מאיר, דלאל רוזי - הימנעות מעשיית עסקה
					כספי שמשון	72076235	50%			1/16	52.9	
					כספי אמיליה	64887425	50%			1/16	52.9	
					נדליה אורי	29050507	בשלמות			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
			6	2	זילברמן זריאס	69329514	50%			1/16	52.9	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ - להימנע מעשיית עסקה עד ליום 1.5.95
					זילברמן פני	6932952	50%			1/16	52.9	
					גבעל אסף חיים	21613807	בשלמות			1/16	52.9	
					פריד נחום	69638369	50%			1/16	52.9	
			8	2	קוביניסקי אניטה	69638351	50%			1/16	52.9	
					לפ רוזן	32454381	בשלמות			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק לאומי לישראל בע"מ
					זטאני רותי-רוני	24179335	50%			1/16	52.9	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת טופו יחזקוני - הימנעות מעשיית עסקה
					טופו יחזקוני	211874268	50%			1/16	52.9	
			11	3	ברנשטיין חנן	35732114	בשלמות			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק הפועלים בע"מ
					פררה איתי	33310236	50%			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק מזרחי טפחות בע"מ
					פרה מיכל	34097998	50%			1/16	52.9	
					וקסמן אבנר	54199815	50%			1/16	52.9	
			14	4	וקסמן יעל יהודית	56130362	50%			1/16	52.9	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שתיל ורד
					שתיל עמית	9393091	בשלמות			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
					קוזאמן אהל	56005937	בשלמות			1/16	52.9	
					איבשקובסקי יששכר	27299056	77%			1/16	52.9	הערה לפי סעיף 12א(1) (גבית) - מס רכישה מרכז בסכום 50,910 ₪
			16		חקלא נורית	22386676	23%			1/16	52.9	הערה לפי סעיף 12א(1) (גבית) - מס רכישה מרכז בסכום 50,895 ₪

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



גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תתי חלקות	תקנון
7321	45	833	16	מצרי

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	תת חלקה	קומה	בעלים	אחוז בעלות	חוכר רשום	ת.ח.א.	החלק ברבש המשותף	מ"ר רשום	חכירה / הערות / משכנתאות
7321	45	833	1	1	לריאה רשאל	28940237	50%		1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק הפועלים בע"מ
					לריאה מיכל	32022311	50%		1/16	52.9	
					בזט סימה	69224483	50%		1/16	52.9	
					בזט דוד	67494773	50%		1/16	52.9	
			2	2	פרנקל יונקה	68351469	בשלמות		1/16	52.9	הערה על מטיא אפרסרופס - דולזוב אורית רבקה
					קורן ישראל	10619682	50%		1/16	52.9	
					קורן חנה	50716844	50%		1/16	52.9	
					קורנוליל לידיה רות	68304542	50%		1/16	52.9	
			3	3	נבתי דורה מוניקה	68304534	50%		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - מס הכנסה תל אביב 1 בסכום 23,782 ₪
					רוזנברג פריזי נולה	6954391	בשלמות		1/16	52.9	
					ברנון יורה	1657790	בשלמות		1/16	52.9	
					שרייבר רות	2736361	בשלמות		1/16	52.9	
			4	4	שיין דורית	69052454	בשלמות		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - מס הכנסה תל אביב
					ניר אדם שרון	40137515	בשלמות		1/16	52.9	
					פרב שושנה	7606429	בשלמות		1/16	52.9	
					פרחי אתי	69649499	בשלמות		1/16	52.9	
			5	5	נצל אורח	52258357	בשלמות		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - מס הכנסה תל אביב
					בן ארזש פי	61361648	50%		1/16	52.9	
					בן ארזש שמעון	30206197	50%		1/16	52.9	
					ליטבך אמנון	56132335	בשלמות		1/16	52.9	
			6	6	פינלסון יפה-שינה	1209847	בשלמות		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - מס הכנסה תל אביב
									1/16	52.9	
									1/16	52.9	
									1/16	52.9	

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תתי חלקות	תקנון
7321	46	831	16	מצרי

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	תת חלקה	קומה	בעלים	אחוז בעלות	חוכר רשום	ת.ח.א.	החלק ברבש המשותף	מ"ר רשום	חכירה / הערות / משכנתאות
7321	46	831	1	1	אוגורי (קירשנבים) מרים	5007305	בשלמות		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					עבדי יוזה	69834950	בשלמות		1/16	52.9	
					נלאי חנה	69800373	6%		1/16	52.9	
					ולדורן ראיסה	319390613	94%		1/16	52.9	
			2	2	מדינת ישראל		בשלמות		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					עובדיה ציון	28065134	בשלמות		1/16	52.9	
					רינדר בתיה	6983882	בשלמות		1/16	52.9	
					מניד חיים	1457675	50%		1/16	52.9	
			3	3	מניד גיטה	1234079	50%		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					גינבורג מוטיה	1665965	בשלמות		1/16	52.9	
					לביא אריאלה	761876	בשלמות		1/16	52.9	
					לוי אביבה	1213713	בשלמות		1/16	52.9	
			4	4	קניאורי וסיה	6841431	50%		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					קניאורי תמר	7130644	50%		1/16	52.9	
					אברון צילה	1231279	בשלמות		1/16	52.9	
					לוי שושנה	5574052	50%		1/16	52.9	
			5	5	לוי משה	56095276	50%		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					כתבי מרדכי	4692539	בשלמות		1/16	52.9	
					אייזנברג ריטל	22454698	50%		1/16	52.9	
					אייזנברג אריאל	27854546	50%		1/16	52.9	
			6	6	מורם לוי	201530037	50%		1/16	52.9	חערה לפי סעיף 21א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפה בסכום 7,354.2 ₪
					ני זור	201322930	50%		1/16	52.9	
									1/16	52.9	
									1/16	52.9	





גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תתי חלקות	תקנון
7321	47	922	16	מצוי

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	תת חלקה	קומה	בעלים	ת.ח.א.	אחוז בעלות	חוכר רשום	ת.ח.א.	החלק ברשם המשותף	מ"ר רשום	חכירה / הערות / משכנתאות
7321	47	922	1	1	לוי אירנה	69775013	50%			1/16	52.9	
					שלר אורנה	69656007	50%			1/16	52.9	
					כחן שלמית	1374966	בשלמות			1/16	52.9	
					יוסף בני	69853810	בשלמות			1/16	52.9	
			2	2	בורן אהרן	6977923	50%			1/16	52.9	צו עיקול - לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון - תיק מס' 18-00139-07-7
					בורן רוני	69779239	50%			1/16	52.9	צו עיקול - לשכת הוצאה לפועל תל אביב - תיק מס' 01-51162-49-1
					שטיינברג רומה	68282946	בשלמות			1/16	52.9	הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה) - עיריית תל אביב-יפו בסכום ₪ 5,502.69
					זפריי אייל	65673261	50%			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - במק הפעלים בע"מ
			3	3	הרשברג קרן	39562400	50%			1/16	52.9	הערה על צד בהסכמה סעיף 128 לסובת רו שלום
					שלום רו	6930832	50%			1/16	52.9	
					קונפיו אהרן גבריאל	33390238	50%			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק מורח טפחות בע"מ
					קרוב יורי	319512836	50%			1/16	52.9	
			4	4	קרוב לדיה	319512901	50%			1/16	52.9	
					בן אשר אברהם	997493	50%			1/16	52.9	
					בן אשר יוספה	6094853	50%			1/16	52.9	
					הירש דוד בריש	1312958	בשלמות			1/16	52.9	
			5	5	קולטון מרים	6977085	בשלמות			1/16	52.9	
					שהרבי פינה	53521415	בשלמות			1/16	52.9	
					אתרוני יאיר	5850359	בשלמות			1/16	52.9	
					אסתר אורית	5594027	בשלמות			1/16	52.9	משכנתה מדרגה ראשונה - משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ
			6	6	כירי מיכל	17054180	50%			1/16	52.9	
					נחרי ירון	33448788	50%			1/16	52.9	
					כחן בני	69777464	50%			1/16	52.9	
					טון וינה	69777472	50%			1/16	52.9	





גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	תתי חלקות	תקנון
7321	48	2249	40	מצוי

חלקה	שטח חלקה מ"ר	תת חלקה	קומה	בעלים	ת.א/ת.ח.	אחוז בעלות	חוכר רשום	ת.ח/ח.א.	החלק בדשח משועות	מ"ר רשום	חתימה / משיכנתות	
48	2249	1	0	שנא שולי	54752258	בשלות			11/648	33.1	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק מורח טסחות בע"מ	
		2		מוקד אופיר שרון	35768134	בשלות			11/648	32.2	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק הפועלים בע"מ	
		3		הריר מזל ממי	58348434	בשלות			13/648	38.3	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל	
		4	1	איוונת יניב	21387923	50%			13/648	37.6		
				חביב סארי	53093274	50%						
		5		ליברטן סוניה	66616902	35%						
				אילברט נעה	21537269	15%						
			2	אילברט זאב	27766831	25%				19/648	58.1	בכפף לטאני הצוואה
				אילברט יואב	25163650	25%						
		6		גולדברג אסתר	69774776	50%				19/648	57.4	
				גורס אילנה	69774768	50%						
		7		מיטניקניו ניט	17317751	בשלות				19/648	58.1	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל
		8	3	אופיר עמנו	24337305	50%				19/648	57.4	
				אופיר סילי סגילת	24411449	50%						
		9		בייבורג מירד	6981029	בשלות				19/648	58.1	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל
		10	4	בוריסנסקי מיר	1231278	50%				19/648	57.4	
				אברבן אילנה	1231379	50%						
		11	0	חרצבת אברהם	52299591	בשלות				11/648	32.2	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל
		12		גלור סמילדה	24284226	בשלות				11/648	32.2	משכנתה מדרגה ראשונה - הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
		13		נבאי אילנה	56407362	50%				13/648	37.6	
			1	נבאי יחזע	52755972	50%						
		14		כרן חלס אנוס	15679897	בשלות				13/648	37.6	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק לאומי לישראל בע"מ
		15		גייבורג אסמלה	69810281	בשלות				19/648	57.4	הערת אחרת סעיף 124 לטובת עיב גורט ארנה, יצחקי(טורס) רחל, יצחקי לימור סיון
		16	2	אלי מרים	25488891	בשלות				19/648	57.4	
		17		ברקוביץ רוזה	5154948	בשלות				19/648	57.4	
		18	3	רשת הפתוח		בשלות			לרשת אסתר-	19/648	57.4	הכירה מהותית על שם לינה אסתר - תאריך סיום 31/03/2062
		19	4	ברן טיליה	27701663	50%				19/648	57.4	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
		20		ברן ליאור	29640794	50%						
		21		סרברניק ענק	16894891	בשלות				19/648	57.4	
		22	0	ענר איתמר-ענק	933734	בשלות				11/648	32.2	הערת אחרת סעיף 124 לטובת קריספין גלוריה וקטוריה
		23		רשת הפתוח		בשלות			בית שמחה-	13/648	37.6	הכירה על שם בית שמחה - תאריך סיום 31/03/2014
		24	1	רשת הפתוח		בשלות				13/648	37.6	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל
		25		לובל יחודה	32243446	בשלות				19/648	37.6	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק לפתוח ומשכנתאות לישראל בע"מ
		26	2	מניקוב פרק	6981308	בשלות				19/648	57.4	הכירה מהותית על שם לוי חיים - תאריך סיום 31/03/2063
		27		רשת הפתוח		בשלות			לוי חיים-	19/648	57.4	הערה על מניקוב אפסטרופס - לוי אורי, לוי גידיי בת-עמי
		28	3	פרספס דבורה	69870558	בשלות				19/648	57.4	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק מורח טסחות בע"מ
		29		רוי אירית	54618046	בשלות				19/648	57.4	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל
		30	4	חננל לילית	34137166	בשלות				19/648	57.4	
		31		נפר רמי יחודה	3322104	בשלות				19/648	57.4	
		32	0	אביר מיכאל	1407100	בשלות				11/648	32.2	הערה בדבר העברה לזרים
33		דרוקר חנה	6441841	בשלות				11/648	33.1	2 משכנתאות מדרגה ראשונה - בנק כרמל למשכנתאות בע"מ		
34	1	טווילי אברהם	4751764	50%				13/648	37.6	הערה בדבר העברה לזרים		
35		טווילי ציונה	478449	50%								
36		רינדוונסקי רון	37679750	בשלות				13/648	38.3	משכנתה מדרגה ראשונה - בנק מורח טסחות בע"מ		
37		חשקוביץ אילן	28792604	בשלות				19/648	57.4			
38	2	בלבר בוריס	6977268	50%				19/48	58.1			
		בלבר לובב	6977269	50%								
39		מסרודשק מירון	6966698	50%				19/648	57.4			
40	3	מסרודשק אלקס	6966696	50%								
		אנש-קליד חנר	0-64864403	50%				19/648	58.1			
		הרדש-סקרפן קטלין		50%								
	4	ברעז חוה	6424085	בשלות				19/648	57.4	הערה בדבר העברה לזרים - מדינת ישראל		
		חוז טלי	69422541	בשלות				19/648	58.1	2 משכנתאות מדרגה ראשונה - רחל לימור וליברטן טוניה		

חלקות בייעוד ציבורי:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	ייעוד	בעלויות
7321	41	596	שצ"פ	עיריית תל אביב-יפו
7321	87	81	שביל	
7321	158	907	שביל	
7321	53	5216	דרך	



4. מידע תכנוני

4.1. המצב התכנוני המאושר במתחם

המתחם הנדון ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בהתאם למידע תכנוני אשר הופק על-ידינו מאתר המרשתת של הוועדה המקומית, עולה כי חלות עליו, בין היתר התכניות כדלהלן:

מס' תכנית / פרוטוקול החלטות	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	שם תכנית / מהות
3/01/6		10/01/1973	דרום צהלה
738	1933	12/07/1973	תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון
תא/2389	3732	07/01/1990	הרחבות דיור נווה שרת (צפון)
ע1	5264	18/03/2003	תכנית נושאת למרתפים
ג1	5705	20/08/2007	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות
תא/4526		09/06/2016	פרסום הכנת תכנית סעיפים 77+78 לחוק התו"ב
תא/5000	7407	22/12/2016	תוכנית מתאר כוללת
19-0015		28/08/2019	פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב - תוספת שטחי שירות לתכנית 2389

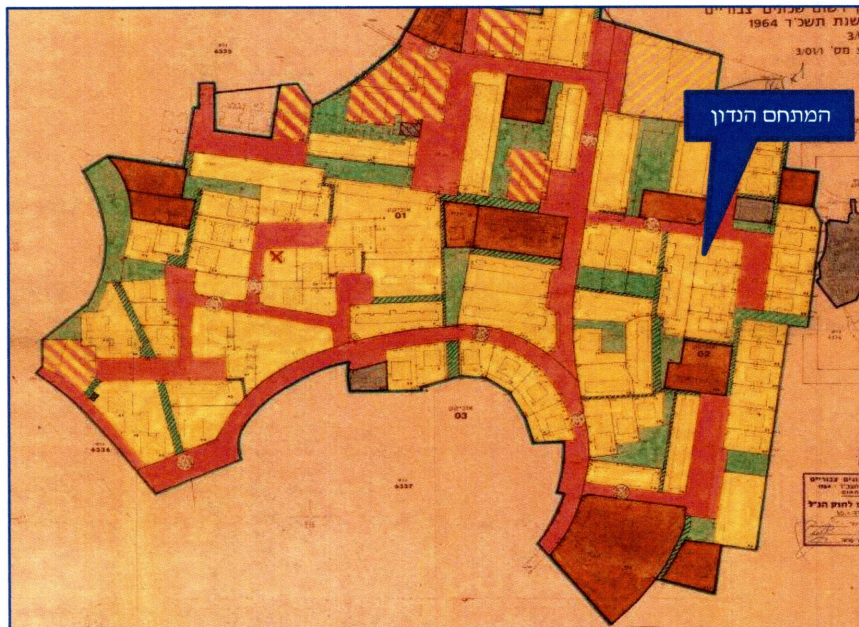
להלן פירוט תמציתי לתכניות דלעיל:

תוכנית מס' 3/01/6

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

החלקות הנדונות מסווגות ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

להלן איתור המתחם מתוך תשריט התכנית:



תוכנית מס' תא/2389

מטרת התוכנית לאפשר שינוי והגדלה של דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת נווה שרת, כדי לשפר את תנאי הדיור, הדירות שתורחבנה הן בנות שניים עד שלושה חדרים בבניינים טוריים בני ארבע קומות ע"ג הקרקע, מעל קומת עמודים מלאה או חלקית וכן בבניינים בני שבע קומות מעל קומת עמודים.

אופן הביצוע:

- היתר הבנייה יכלול תנאי הבניה, מבוצע בשלב אחד באגף שלם (טור דירות אנכי). במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף תהיה הוועדה המקומית רשאית לא לחייב הרחבת הדירה בקומה העליונה.
- כל דייר זכאי להגדיל דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי, או במקרה והיחס ישונה, יש לקבל הסכמת שאר הדיירים.

בהתאם למסמכי התכנית² להלן ההרחבות האפשריות לדירות הקיימות במתחם הנדון:

כתובת	חלקה	קומה	מס' יח"ד	הרחבה לדירה במ"ר
אלמגור 16	44	טיפוסית	16	30
אלמגור 14	45	טיפוסית	16	30
אלמגור 12	46	טיפוסית	16	30
אלמגור 10	47	טיפוסית	16	30
אלמגור 8	48	קרקע תחתונה	8	30
		קרקע עליונה	8	33
		טיפוסית	24	34

תכנית מס' ע/1

התכנית מהוות תכנית מתאר מקומית הקובעת הוראות לבניית מרתפים בשטחי שירות לשימוש הדיירים.

בהתאם להוראות התכנית תותר בניית מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

תכנית מס' ג/1

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית נושאת לגגות בתל אביב, בין היתר, הוראות לבניית חדרי גג בבית משותף, בהתאם לתכנית, ניתן לבנות בתנאים, שטח חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר לדירה בהגבלת תכנית של עד 65% משטחו של הגג, בשכונות עבר הירקון ניתן יהיה לאשר בניית חדרי גג על פי הוראות תכנית זו, בנוסף לשטח הבנייה המותר בתכנית הראשית.

² זכויות הבנייה מפורטות בתשריט התכנית.

פרסום לפי סעיפים 78+77 הכנת תכנית תא/4526 התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת

ביום 09/06/2016 התפרסם ברשומות על הכנת התכנית אשר אינה מהווה תכנית מפורטת וחלה על מרחב התכנון של שכונת נווה שרת.

עיקרי הוראות התכנית:

לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.

במסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת נקבע עקרון ההתארגנות למתחמי תכנון כעקרון טכנוני מנחה. לפיכך עולה הצורך לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג עד להכנתה ואישורה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א 38) ו/או שימוש חורג בתחום התכנית אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת ותא/5000 ותממ/2/5. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב "מצב הנכנס", לעת הכנת תכנית מפורטת.

תוכנית המתאר תא/5000

התוכנית הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בכל מקרה אין בהוראותיה בכדי לפגוע בתכניות תקפות החלות על הקרקע.

בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע בתוכנית, המתחם נשוא חוות הדעת מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית.

פרוטוקול החלטות מס' 19-0015 ישיבת ועדת המשנה לתכנית ובניה תל אביב-יפו מיום 28/08/2019

בישיבה זו, הוחלט על תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים), השטחים האומרים בתכנית מס' 2389 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה, בנוסף לשטחים אלו יוספו שטחי שירות של עד 30% מהשטחים העיקריים לבניה, לא כולל שטחי ממ"דים.

4.2. רישוי

מעיון שערכנו באתר המרשתת של הוועדה המקומית במערכת תיקי הבניין, נמצאו, בין היתר, המסמכים כדלהלן:

חלקה 44 (רחוב אלמגור 16):

תכנית חתומה מיום 04/05/1966.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

שטח קומת קרקע	:	48.52 מ"ר
שטח קומות 1-4	:	964 מ"ר + 117.28 מ"ר מרפסות
סה"כ	:	1,012.52 מ"ר + 117.28 מרפסות

חלקה 45 (רחוב אלמגור 14):

היתר בנייה מיום 04/05/1966 ותוכניתו המצורפת.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

שטח קומת קרקע	:	48.52 מ"ר
שטח קומות 1-4	:	964 מ"ר + 117.28 מ"ר מרפסות
סה"כ	:	1,012.52 מ"ר + 117.28 מרפסות

חלקה 46 (רחוב אלמגור 12):

היתר בנייה מיום 04/05/1966 ותוכניתו המצורפת.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

שטח קומת קרקע	:	48.52 מ"ר
שטח קומות 1-4	:	964 מ"ר + 117.28 מ"ר מרפסות
סה"כ	:	1,012.52 מ"ר + 117.28 מרפסות

חלקה 47 (רחוב אלמגור 10):

היתר בנייה מיום 04/05/1966 ותוכניתו המצורפת.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

שטח קומת קרקע	:	48.52 מ"ר
שטח קומות 1-4	:	964 מ"ר + 117.28 מ"ר מרפסות
סה"כ	:	1,012.52 מ"ר + 117.28 מרפסות

מניתוח שערכנו להיתרי הבנייה שניתנו לחלקות דלעיל (חלקות 44-47). עולה, כי שטח דירה טיפוסית קיימת בכל אחד מהמבנים הקיימים בחלקות הינו כ-65 מ"ר לדירה³ (כולל מרפסות סגורות)

³ שטח קומתי של 241 מ"ר + 29.32 מ"ר מרפסות בניכוי 2 חדרי מדרגות בשטח של 11.92 מ"ר = 258.4 מ"ר / יחיד בקומה = כ-65 מ"ר ממוצע לדירה טיפוסית.



חלקה 48 (רחוב אלמגור 8, א8):

היתר בנייה מיום 04/05/1966 ותוכניתו המצורפת.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קרקע תחתונה.

שטח קומת קרקע : 485.60 מ"ר

תחתונה (כולל מקלטים)

שטח קומת קרקע: 544.81 מ"ר

שטח קומות 1-3 : 1,634.43 מ"ר

סה"כ : 2,664.84 מ"ר



מניתוח שערכנו להיתר הבנייה שניתן לחלקה דלעיל (48), להלן שטחי הדירות הקיימות:

כתובת	חלקה	קומה	מס' יח"ד	שטח דירה קיים במ"ר
אלמגור 8	48	קרקע תחתונה	8	36
		קרקע עליונה	8	48
		טיפוסית	24	68



בנוסף, במרוצת השנים ניתנו לבניין היתרי בנייה פרטיים לחלק מהדירות לטובת הרחבתן מכח תכנית מס' 2389. להלן סיכום היתרי הבנייה וההרחבות לדירות:

תת חלקה	תאריך היתר	מס' בקשה	מהות התוספת	קומה	שטח דירתי (כולל ממ"ד) במ"ר במעוגל
13	15/04/2008	20080314	29.18 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר ממ"ד	קרקע עליונה	85
2	12/04/2010	20091175	23.37 מ"ר עיקרי + 12.75 מ"ר ממ"ד	קרקע תחתונה	71
1	26/01/2015	20141269	23.09 מ"ר עיקרי + 11.65 מ"ר ממ"ד	קרקע תחתונה	71





4.3. מצב תכנוני מוצע – תוכנית מס' תא/מק/5058/0963157-507

הוצגו בפנינו תקנון תכנית מוצע, תשריט מוצע ונספח מדידה של שטחים לאיחוד וחלוקה.

יובהר, כי נכון למועד עריכת חוה"ד הנדונה, מסמכים אלו בשלבי תכנון ונתונים לשינויים, חוה"ד הינה בהסתמך על המסמכים אשר הוצגו בפנינו נכון למועד כתיבת חוה"ד.

מטרת התוכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במרחב תכנון אלמגור, נוה שרת.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לגגשות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
3. התכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כוללת פינוי והריסה של 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור והקמת 4 מבנים חדשים - 3 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות ומגדל אחד עד 30 קומות. בסך הכל 260 יחידות דיור.
4. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור ושביל להולכי רגל.

הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת התכליות בייעוד המגורים.
3. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית: סך הכל 260 יחידות דיור (מתוכן 39 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד), זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של 28,600 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 10,608 מ"ר מתחת לקרקע, ובנוסף שטח עבור מרפסות 3,120 מ"ר.
4. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח של 1 דונם וקביעת הוראות לגביו.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת גובה מותר לבנייה: עבור מגדל אחד קומת קרקע+28 קומות+קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי- קומת קרקע+8 קומות.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל במגרש המגורים.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הערות לטבלת הזכויות:

1. סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית הינו 260 מ"ר.
2. שטח פלדלת ממוצע לדירה יהיה 87 מ"ר (כולל מרחב מוגן דירתי).
3. תמהיל יחידות הדיור:

10% קטנות מאוד (עד 50 מ"ר פלדלת)

20% קטנות (51-75 מ"ר פלדלת)

50% (76-100 מ"ר פלדלת)

20% גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר פלדלת)

בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.



הוראות בינוי ו/או פיתוח:

- מבנים ומוסדות ציבור שימושים:

שימושים לדרך מוצעת:

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה :

יחיד	תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית שטח (% מהא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מפל המבנים הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מפל המבנים הקובעת		מגרש					מפל המבנים הקובעת	מתחת למבנים הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
2	בנינים מוסדות יובור	1028	1028 (1)	3084 (1)	1028 (1)	2 (2)	4112 (3)	70		10	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
1	גורמים	4874	19500	9100	10608	45172	60	260 (4)	116	30	3 (5)	3 (6)	7 (7)	3 (8)	5 (9)



הערות ברמת הטבלה:

תא שטח 3 ביעוד דרך מוצעת בשטח 0.151 דונם. תא שטח 4 ביעוד שביל בשטח 0.396 דונם. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי תוך שמירה על תמהיל יחידות דיור בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסך כל שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 400%.

(2) תא שטח 2 על פי תכנית תא/מק/צ'.

(3) תותר תוספת רח"ק 1 עבור שטח למצללות.

(4) תמהיל יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2.3. מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור בהישג יד.

(5) קו בניין למרתפים יהיה לפי קו בניין עילי.

(6) קו בניין צפוני לכיוון רחוב אלמגור.

(7) קו בניין דרומי לכיוון השטח למבנה ציבור.

(8) קו בניין מערבי לכיוון השטח הציבורי הפתוח.

(9) קו בניין מזרחי לכיוון רחוב אלמגור. באזור דרום-מזרחי קו בניין 3 מטרים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכקבוע בסעיף 4.1.

(10) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 3120 מ"ר שטח כולל למרפסות בלבד. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

חניה:

1. תקן החניה לכלל השימושים למעט מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

2. תקן החניה למגורים יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ 0.8:1 לפי הנמוך מביניהם. תקן חניה 0 ליחידות דיור בהישג יד (דב"י). תקן החניה יהיה תקן מקסימום.

3. חניות אופניים ודו גלגלי יהיו על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

4. פתרון החניה למגורים יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע.

5. מיקום חניות האופניים ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות.

6. פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

7. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ותתחיל מגבול קו הבניין.

סטייה ניכרת:

1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2. תוספת יחידות דיור.

3. תוספת קומות למבנים המרקמיים ולמגדל המגורים.

4. שינוי קווי בניין לכיוון השטח הציבורי הפתוח ולכיוון שביל הולכי הרגל.



5. העברת שטחי בניה מתת הקרקע אל על הקרקע.

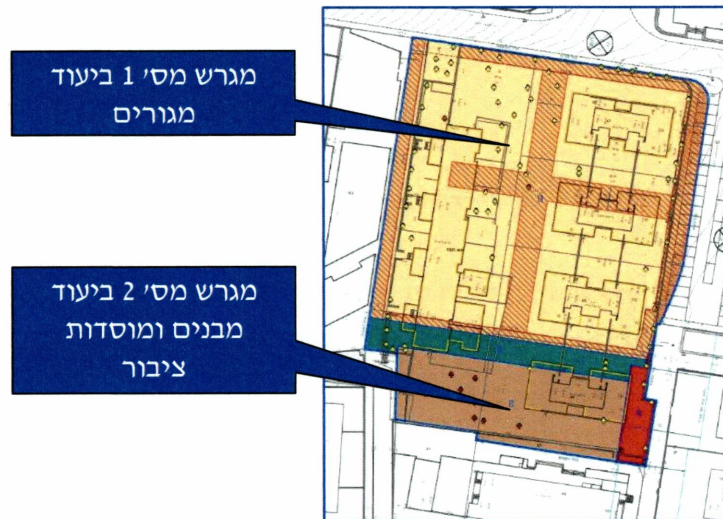
איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

רישום שטחים ציבוריים:

השטח המיועד לצרכי ציבור ירשם בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהוא פנוי פנימי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

להלן תשריט התכנית- מצב מוצע:



הוצג בפנינו נספח חלוקת שטחים בתכנית, אשר מתבסס על מדידה אנליטית אשר נערכה ע"י מודד מוסמך מר אלקלעי טל "טלזיו" מודדים, מיום 06/04/2022.

להלן שטחי המגרשים הנכללים במצב הקיים והמוצע בתכנית אחדות וחלוקה הנדונה, בהתאם

לנספח זה:

טבלת יעודי קרקע מצב מוצע			
השטחים בדונם מטר	אחוזים	יעוד	מגרש
4.874	75.58	מגורים	1
1.028	15.94	מבנים ומוסדות	2
0.151	2.34	דרך מוצעת	3
0.396	6.14	שביל	4
6.449	100.00	סה"כ שטח תבע	

טבלת יעודי קרקע מצב קיים			
השטחים בדונם מטר	אחוזים	יעוד	מגרש
5.795	89.86	מגורים ו-4 קומות	
0.235	3.64	דרך	
0.394	6.11	שביל הוכי רגל	
0.025	0.39	ש.צ.9	
6.449	100.00	סה"כ שטח תבע	

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בחומות התוכנית	מגרש ארעי בשלמות
7321	41	0.596	0.025	[1]
7321	44	0.960	0.960	בשלמות
7321	45	0.833	0.833	בשלמות
7321	46	0.831	0.831	בשלמות
7321	47	0.922	0.922	בשלמות
7321	48	2.249	2.249	בשלמות
7321	53	5.216	0.235	[2]
7321	87	0.081	0.081	בשלמות
7321	158	0.907	0.313	[3]
			6.449	סה"כ שטח התוכנית

5. עקרונות גורמים ושיקולים

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

החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

הטבלה נערכה עפ"י העקרונות הקבועים בתקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

השטח הכלול באיחוד וחלוקה, שטח חלקות ומבנים במצב קיים ושטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם למדידה אנליטית אשר נערכה ע"י מודד מוסמך מר אלקלעי טל "טלזיו", מודדים מיום 06/04/2022.

שווי המוצג בטבלת ההקצאה והאיזון הינו בערכים של מ"ר אקוויוולנטי (אחיד)

ראה פרק 8 למסמך זה לגבי אופן תחשיב שווי המחוברים, שווי זכויות הבנייה במצב הנכנס ואופן חישוב מ"ר אקוויוולנטי

מצב קיים:

- חלק יחסי מוקצה - הזכויות בתא שטח מס' 1 יוקצו לבעלי הדירות הזכויות בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה.

יובהר, כי אין בטבלת האחד וחלוקה בכדי לקבוע את התמורה המגיעה לבעלי הזכויות במסגרת התכנית. התמורה לכל אחד מבעלי הזכויות תוקצה במסגרת שלב קביעת התמורות לדיריים (תקן 21), הרישום הסופי של המקרקעין יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל כל בעל דירה.

- במסגרת תחשיבי השווי במצב תכנוני זה נעשתה על ידנו הפרדה בין שווי הקרקע לבין שווי המחוברים וזאת במטרה להקצות לכל אחד מהרכיבים את השווי הראוי לו.

- שטח יחיד קיימות: שטח היחידות הקיימות הינו עפ"י ניתוח היתרי הבנייה, כאמור בפרק 4.3 לחוה"ד.

- שווי קרקע ומחוברים: הדירות הקיימות הוערכו לפי שווי שוק יד שניה של 22,500 ₪ למ"ר. מרכיב המחוברים במצבם הוערך כערך הנוטר משווי השוק בניכוי מרכיב הקרקע כולל מע"מ ביחס לשטחי המגורים. שווי קרקע למ"ר מבונה הוערך לפי 18,100 ₪ כולל מע"מ.

- זכויות בנייה לא מנוצלות: הובא בחשבון כי ליחידות במתחם התכנית זכות תכנונית להרחבת דירות בהתאם לתכנית תא/2389, זכויות אלו הובאו במקדם המשקלל את רכיב המימוש, ההסדרה הקניינית הנדרשת, ואת השימושים בשטח זה.

הובא בחשבון כי ליחידות בקומות העליונות זכות תכנונית לבניית חדר גג בהתאם לתכנית ג/1, זכויות אלו הובאו במקדם המשקלל את רכיב אי הוודאות, ההסדרה הקניינית הנדרשת, ואת השימושים בשטח זה.

מצב מוצע:

שווי מצב יוצא: התוכנית קובעת בתחומה את חלקות 48-44, 87 בשלמות וכן חלקי חלקות 41,53,158 בגוש 7321.

התוכנית מציעה, בין היתר, הקמת 3 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות ומגדל אחד עד 30 קומות במגרש מס' 1, הכוללים 260 יח"ד סה"כ. ובמגרש מס' 2 הקמת מבנה ביעוד ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.

שווי קרקע למ"ר מבונה הוערך על ידינו לפי 15,500 ₪ לא כולל מע"מ.

שווי קרקע למ"ר מבונה ליח"ד לדיור בהישג יד הוערך על ידינו לפי 11,000 ₪ כולל מע"מ (בחילוץ מ-70% שווי מ"ר בנוי דירה רגילה).

להלן סיכום שווי המגרש הנכלל בתחום תכנית האיחוד וחלוקה ומשתתף באיזונים (מעל הקו-מגרש מס' 1):

סוג יח"ד	גודל מגרש במ"ר	שטח בנייה עיקרי עילי במ"ר	שטח יח"ד מס' [A]	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	שטח יח"ד ממוצע במ"ר (*)	שווי למ"ר מבונה ללא מע"מ ליח"ד דב"י כולל מע"מ	שווי קרקע ליח"ד ממוצע [B]	סה"כ שווי כזמין [A+B]	שווי בדחייה (I=6% N=5) במעוגל ללא מע"מ, לדב"י כולל מע"מ
יח"ד רגילה ממוצעת	4,874	19,500	221	77	89	15,500 ₪	1,381,324 ₪	305,272,500 ₪	228,117,000 ₪
יח"ד לדיור בר השגה			39	63	75	11,000 ₪	825,000 ₪	32,175,000 ₪	24,043,000 ₪
סה"כ שווי מגרש מס' 1 במעוגל									252,160,000 ₪
סה"כ שווי מגרש מס' 1 במ"ר אקווי (**)									13,931

היטל השבחה: יובהר, כי טבלת האיזון בהליך האחד וחלוקה אינה מהווה בסיס לחישוב היטל השבחה.

הקצאה לצרכי ציבור:

מתחם התכנית שבנדון כולל את חלקה 87 בשלמות ביעוד שביל, חלק בשטח של 313 מ"ר מחלקה 158 ביעוד שביל להולכי רגל, חלק בשטח של 235 מ"ר מחלקה 53 ביעוד דרך וחלק בשטח של 25 מ"ר מחלקה 41, כלל החלקות לצרכי ציבור רשומות בבעלות ע"ש עיריית תל אביב.

בהתאמה להוראות התקן, חלקות אלו זו לא ישתתפו בתחשיבי האיזון (מתחת לקו). במצב היוצא מוקצה להם מגרש מס' 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית האיחוד וחלוקה הנדונה. ומגרשים מס' 3 ו-4 ביעוד דרך מוצעת ושביל.

6. מסד נתונים

6.1. חילוף שווי מ"ר קרקע מבונה מדירות חדשות

לאור מאפייני התכנית נשוא חוות הדעת, ערכנו סקר מחירים בו נבחנו נתוני השוואה לדירות טיפוסיות בפרויקטים חדשים.

להלן נתוני העסקאות בהתאם לדיווח במערכת מס שבח (מידע נדל"ן):

תיאור	גוי"ח	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה מדווח	מחיר למ"ר
פרויקט YARD TEL-AVIV גוי"ח 6882/9-16,46,48,51,52 בית אל 47,49 הצנחנים 13,13,21,23,15,17 הריסת מבנה קיים והקמת 6 בנינים. 2 מבנים בני 25 קומות מעל לקומת מסחר ו-3 מרתפי חניה, 4 מבנים בני 8 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה, סה"כ 370 יח"ד	6882/14	15/03/2021	3	1	67	2,090,000	31,194
	6882/10	09/12/2020			67	2,339,000	34,910
	6882/9	23/11/2020		2	67	2,354,000	35,134
	6882/15	15/03/2021			71	2,280,000	32,113
	6882/9	10/09/2020		4	73	2,268,596	31,077
	6882/9	06/12/2020			73	2,472,000	33,863
	6882/9	10/09/2020		5	73	2,288,544	31,350
	6882/9	10/09/2020		6	73	2,308,493	31,623
	6882/9	06/12/2020		7	67	2,437,000	36,373
	6882/9	06/12/2020			71	2,527,000	35,592
	6882/9	30/09/2020		7	73	2,483,700	34,023
	6882/9	30/06/2021			80	2,940,000	36,750
	6882/9	03/11/2020		8	73	2,473,000	33,877
	6882/9	12/04/2021		12	73	2,600,000	35,616
	6882/9	27/04/2021			73	2,622,500	35,925
	6882/9	04/05/2021		13	73	2,679,000	36,699
	6882/9	12/07/2021		14	69	2,833,000	38,808
	6882/9	24/11/2020		15	73	2,497,750	36,199
	6882/9	27/04/2021		16	73	2,784,000	38,137
	6882/9	03/12/2020		4	109	2,765,000	37,877
	6882/11	15/03/2021			109	3,360,000	30,826
	6882/11	15/03/2021			109	3,390,000	31,101
	6882/10	15/03/2021			112	3,480,000	31,071
	6882/11	15/03/2021			109	3,510,000	32,202
	6882/14	15/03/2021			109	3,540,000	32,477
	6882/14	15/03/2021			109	3,600,000	33,028
	6882/14	15/03/2021			109	3,600,000	33,028
עולי הגרדום 10 תמ"א 38 - פינוי בינוי להקמת בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית בעל 2 אגפים מעל למרתף משותף, סה"כ 24 יח"ד	6638/73	13/09/2020	4	1	106	3,350,000	31,604
		14/10/2020			106	3,390,000	31,981
		29/10/2020			106	3,470,000	32,736

מניתוח העסקאות דלעיל, בהתאמה למאפייני התכנית הנדון, מיקומו ושטח יח"ד ממוצעת. עולה, כי שווי למ"ר קרקע מבונה הינו כ-33,500 ש"ח.

להלן אומדן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ

אומדן שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי עיקרי ממוצע	33,500 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	28,632 ₪
בניכוי רווח יזמי (15%)	24,898 ₪
עלויות בניה ישירות	7,250 ₪
עלויות עקיפות (30% מעיקרי)	2,175 ₪
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	15,500 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	18,100 ₪

6.2. סקר מחירים לאומדן שווי המחוברים במצב הנכנס

לצורך אומדן שווי המחוברים במצבם כיום, ערכנו סקר מחירים בו נבחנו נתוני השוואה לדירות בבניה ישנה בעלי מאפיינים דומים לנשוא חוות הדעת.

להלן סקר מחירים לדירות ותיקות בסביבת המתחם:

כתובת	גו"ח	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה מדווח	מחיר מדווח למ"ר
רמה 24	7321/64	04/01/2021	2	3	46	1,710,000 ₪	37,174 ₪
רמה 14	7321/64	07/03/2021	2	4	46	1,750,000 ₪	38,043 ₪
רמה 22	7321/64	26/04/2021	2	4	46	1,785,000 ₪	38,804 ₪
רמה 20	7321/64	10/11/2020	2	1	47	1,765,000 ₪	37,553 ₪
אחי דקר 12	7321/76	15/11/2020	2	1	50	1,850,000 ₪	37,000 ₪
אחי דקר 5	7321/109	08/04/2021	3	2	50	1,800,000 ₪	36,000 ₪
רמה 19	7321/129	02/10/2020	3	2	54	1,915,000 ₪	35,463 ₪
אחי דקר 19	6337/66	22/11/2020	3	5	65	2,100,000 ₪	32,308 ₪
אדירים 4	7321/133	24/11/2020	3	4	66	2,000,000 ₪	30,303 ₪
פילדלפיה 4	7321/128	17/09/2020	4	2	77	2,185,000 ₪	28,377 ₪
בית אל 12	6882/53	01/03/2021	4	2	80	1,950,000 ₪	24,375 ₪
בית אל 12	6882/53	08/12/2020	4	3	80	2,200,000 ₪	27,500 ₪

מניתוח הנתונים דלעיל, בהתאמה לשטח לרישוי, ובהתחשב בכך שבחלק מהדירות קיימות זכויות בנייה לא מנוצלות. עולה, כי שווי למ"ר בנוי לדירות ישנות הינו כ-22,500 ₪ (ללא שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות).

7. 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



8. נספחים

נספח א' – דוגמא תחשיבית לאופן חישוב שווי קרקע ושווי מחוברים אקוויוולנטי:

סימבול	אומדן קרקע ליח"ד + זכויות בנייה לא מנוצלות מצב נכנס
	שטח בנוי במ"ר 65
	שווי למ"ר מבונה 18,100 ₪
A	שווי קרקע ליח"ד ללא זכויות בנייה לא מנוצלות 1,176,500 ₪
	שטח זכויות בנייה לא מנוצלות במ"ר 30
	מקדם דחייה לניצול (N=2, I=6%) 0.89
	מקדם בינוי חדש על ישן 0.85
	מ"ר אקוויוולנטי 22.7
	שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ 18,100 ₪
B	שווי זכויות הבנייה 410,778 ₪
A+B=C	סה"כ שווי קרקע ליח"ד כולל זכויות בנייה לא מנוצלות במצב נכנס 1,587,278 ₪

סימבול	חלוץ שווי מחוברים
	שווי מ"ר בנוי ישן ללא זכויות בנייה לא מנוצלות 22,500 ₪
	שטח בנוי לפי היתר במ"ר 65
	שווי יח"ד כבנויה ללא זכויות בנייה לא מנוצלות 1,462,500 ₪
B	שווי זכויות בנייה לא מנוצלות 410,778 ₪
	שווי קרקע + מחוברים ליח"ד 1,873,278 ₪
C	בניכוי שווי קרקע ליח"ד כולל זכויות בנייה לא מנוצלות 1,587,278 ₪-
	יתרה למחברים 286,000 ₪
286,000/65	שווי מ"ר מחוברים 4,400 ₪

ניתוח אקוויוולנטי		
שווי 1 מ"ר זכויות בנייה	שווי בש"ח	שווי במ"ר אקווי
18,100 ₪	1	1
4,400 ₪	0.24	שווי 1 מ"ר מחוברים