



14.04.2024 : תאריך :
460/21.0/9 : סימוכין :

מאוסרת
סמכות מקומית

לכבוד
קבוצת גבאי וקבוצת תדהר

הנדון: עקרונות שומה לטבלת איזון והקצאה לתוכנית
תא/מק/5062 – "קהילת קליבלנד"

פרויקט מגורים "מתחם קהילת קליבלנד"
רחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור -
שכונת נווה שרת, תל אביב
חלקות שונות בגושים 7321 ו-6338



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-1005198 תא/מק/5062 התחדשות עירונית קהילת קליבלנד		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 30/10/2024	פרוטוקול 24-0019	החלטת ועדת המסלול
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור חסיד
אורלי אראל	אהוד כרמל, אדרי	יו"ר הוועדה המקומית לבניה
תאריך	תאריך	תאריך



09-04-2025

1. רקע כללי

בתכנית משתתפות 20 חלקות שונות בגושים 7321 ו-6338, המהוות את שטח פרויקט המגורים המתוכנן "מתחם קהילת קליבלנד", רחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור - שכונת נווה שרת, תל אביב.

התכנית מונה כ-243 בעלי זכויות רשומים, מדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו שבעלותה חלקות דרך ומבני ציבור.

מדובר בפרויקט פינוי בינוי שבמסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו מבני מגורים חדשים במסגרת פינוי בינוי, במסגרת הפרויקט יבנו 6 מבני מגורים המשלבים מגדלים בני 20 קומות, לצד מבנים מרקמים בני 8 קומות. סה"כ הפרויקט יכלול 505 יח"ד (ללא אלמגור 17), שימושי מסחר, מרתפי חניה, מבני ציבור ושטחי ציבור. במסגרת התוכנית 5 מתחמי איחוד וחלוקה.

2. יזם התכנית

קבוצת גבאי וקבוצת תדהר.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת האיזון הוא 09.04.2024 - מועד עדכון טבלת האיזון ועריכת מסמך זה.

4. ביקור במתחם וזהות המבקר

במתחם התוכנית נערך ביקור ביום 15.05.2023 ע"י נוי הררי, מתמחה. המתחם מוכר לי מביקורים קודמים.

5. פירוט המתחמים

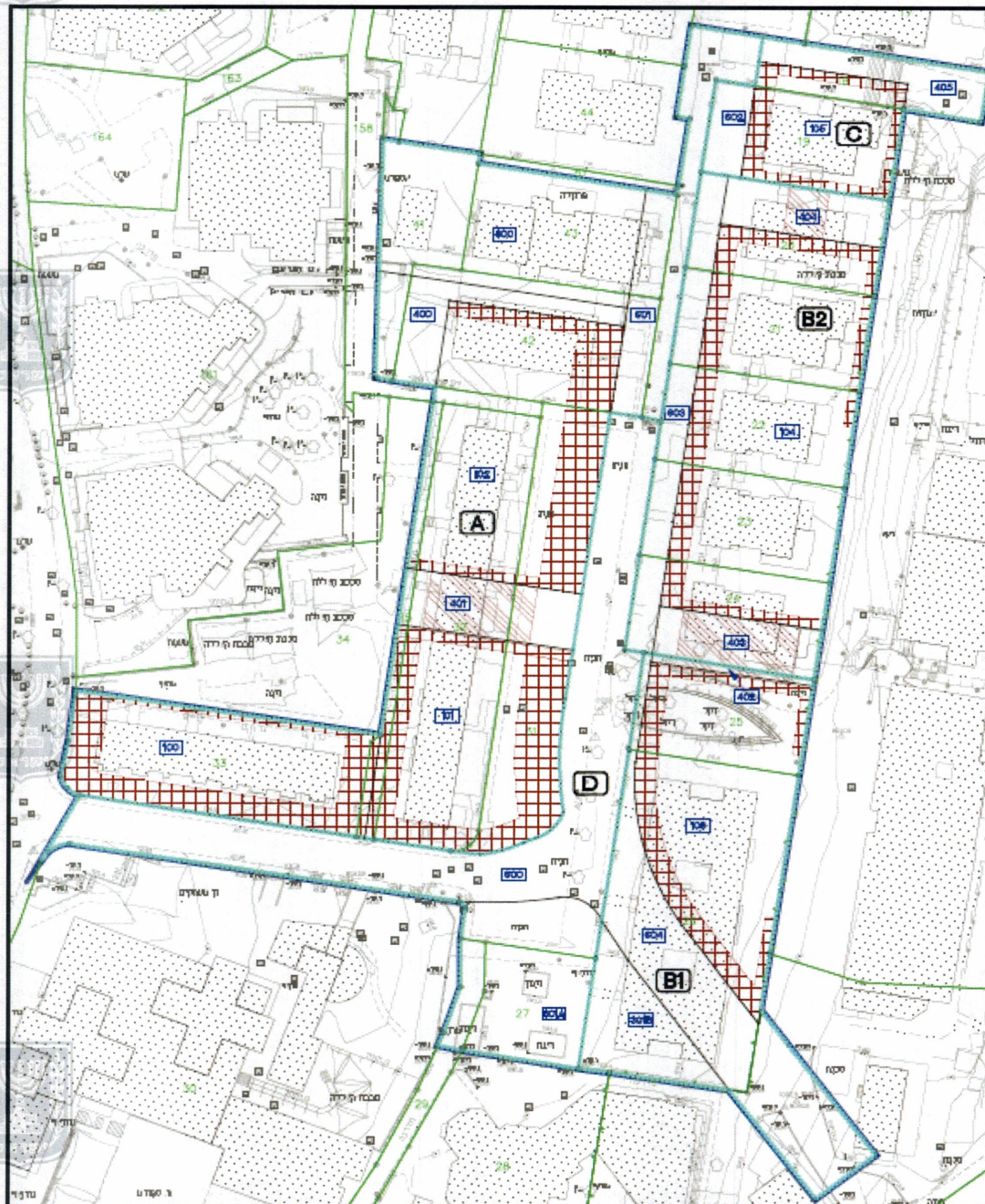
מתחם	מס' יח"ד במצב הנכנס	מס' יח"ד במצב היוצא	מכפיל
A	84	217	2.58
B1	51	86	1.69
B2	90	202	2.24
C	18	42	2.33
סה"כ	243	547	2.25

מתחם D אינו סחיר, במצב הנכנס ובמצב היוצא החלקות והמגרשים הינם בייעוד ציבורי ובעלות העירייה.



טרייסטמן אגמי
שטאות פארקני

תכנית 507-1005198 15/04/2024 11:01:19 נספח טבלאות הקצאה מסמך עקרונות איחוד וחלוקה



6. פרטי המקרקעין

שם הפרוייקט	"נווה שרת- קהילת קליבלנד"
שם היזמים	קבוצת גבאי ותדהר
שם המתכנן	ישר אדריכלים
שם שמאי המקרקעין	רלי טרייסטמן
נתוני המתחם (המבנה) הפיזיים:	
גושים	6338, 7321 (חלק)
חלקות מגורים	158, 43-41, 35, 33-31, 29, 27-18
כתובת	קהילת קליבלנד ואלמגור
חלקות ביעוד מבנה ציבור	2,594 מ"ר
חלקות ביעוד שצ"פ ודרכים	5,897 מ"ר
שטח המתחם במ"ר למגורים	9,234 מ"ר
שטח המתחם הכולל במ"ר	17,725 מ"ר
מבני ציבור להריסה	644 מ"ר
מספר מבנים במתחם	9
מספר קומות קיימות	4, 3
מס' יח"ד קיימות	225
שנת בנייה	1960
שטח יח"ד לפינוי (מ"ר בנוי)	13,482 מ"ר
צפיפות בפועל	38 יח"ד לדונם

7. פרטי המקרקעין הנכללים בתוכנית

יח"ד בנויות במתחם המיועדות לפינוי בינוי						
מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט	יח"ד לפינוי
1	7321	18		913 מ"ר	913 מ"ר	
2		19	אלמגור 17	732 מ"ר	732 מ"ר	18
3		20	אלמגור 19	763 מ"ר	763 מ"ר	18
4		21	אלמגור 21	768 מ"ר	768 מ"ר	18
5		22	קליבלנד 18	769 מ"ר	769 מ"ר	18
6		23	קליבלנד 16	766 מ"ר	766 מ"ר	18
7		24	קליבלנד 14	770 מ"ר	770 מ"ר	18
8		25		691 מ"ר	691 מ"ר	דרך
9		26	קליבלנד 10-6	2,286 מ"ר	2,286 מ"ר	51
10		27		506 מ"ר	506 מ"ר	דרך
11		29	קליבלנד	280 מ"ר	110 מ"ר	דרך
12		31		3,741 מ"ר	3,741 מ"ר	דרך
13		32	קליבלנד 13-3	1,835 מ"ר	1,835 מ"ר	60
14		33	קליבלנד 1	1,277 מ"ר	1,277 מ"ר	24
15		35	קליבלנד	212 מ"ר	212 מ"ר	דרך
16		41		596 מ"ר	570 מ"ר	דרך
17		42		1,240 מ"ר	1,240 מ"ר	מבנה ציבור
18		43		887 מ"ר	887 מ"ר	מבנה ציבור
19		158	קליבלנד	907 מ"ר	67 מ"ר	דרך
20	6338	117		9,802 מ"ר	467 מ"ר	דרך
סה"כ				28,828 מ"ר	19,370 מ"ר	243

8. תיאור הסביבה

הפרויקט, נשוא חוות הדעת, ממוקם ברחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור, שכונת "נווה שרת", בעיר תל אביב.

שכונת נווה שרת ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, האזור מוגדר כרובע 2.

הרכב אוכלוסיית השכונה נמצא כעת בהליך של שינוי לאחר שבשכונה התאכלסו מספר רב של יח"ד חדשות במסגרת של פרויקטים לפינוי בינוי והתחדשות עירונית. בשכונה מתגוררים כ- 10,000 תושבים.

האזור נמצא בהליכי התחדשות ופיתוח, ניתן לראות בסביבת הנכס מספר פרויקטים למגורים שנמצאים בהליכי בנייה ותכנון עתידי.

השכונה נהנית מגישות תחבורתית טובה בשל קרבתה למסוף התחבורה קריית עתידים, הקו הירוק מתוכנן לעבור בשכונה כחלק מקווי מערכת הסעת המונים.

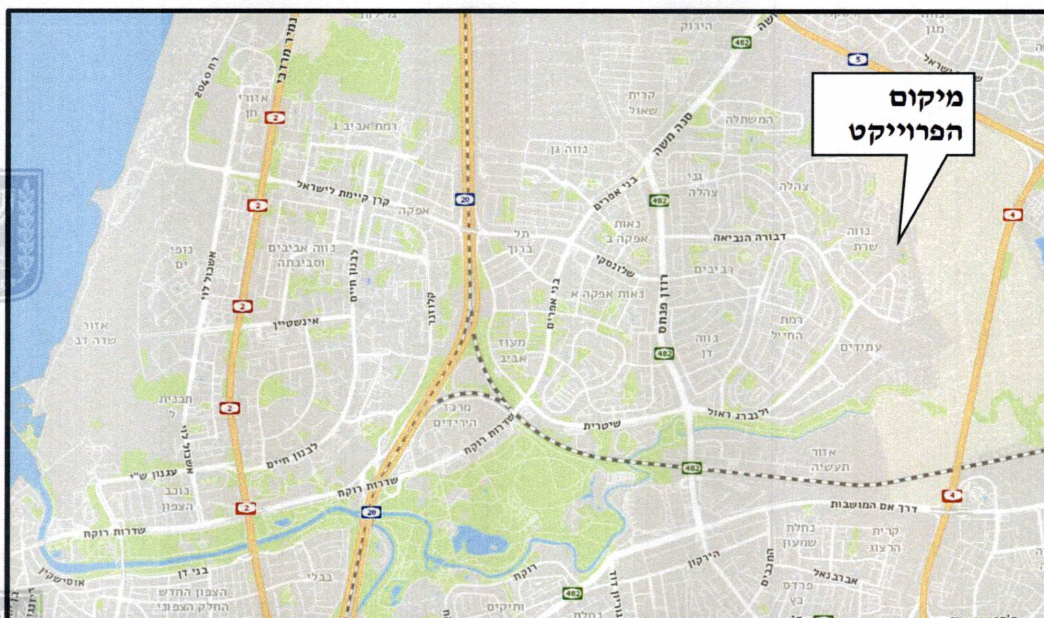
הסביבה הינה סביבת מגורים וותיקה ומאופיינת בבתי מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מגדלי מגורים חדשים.

בשכונה ישנם מוסדות ציבור, מרכזים מסחריים, בית ספר וקאנטרי קהילתי.

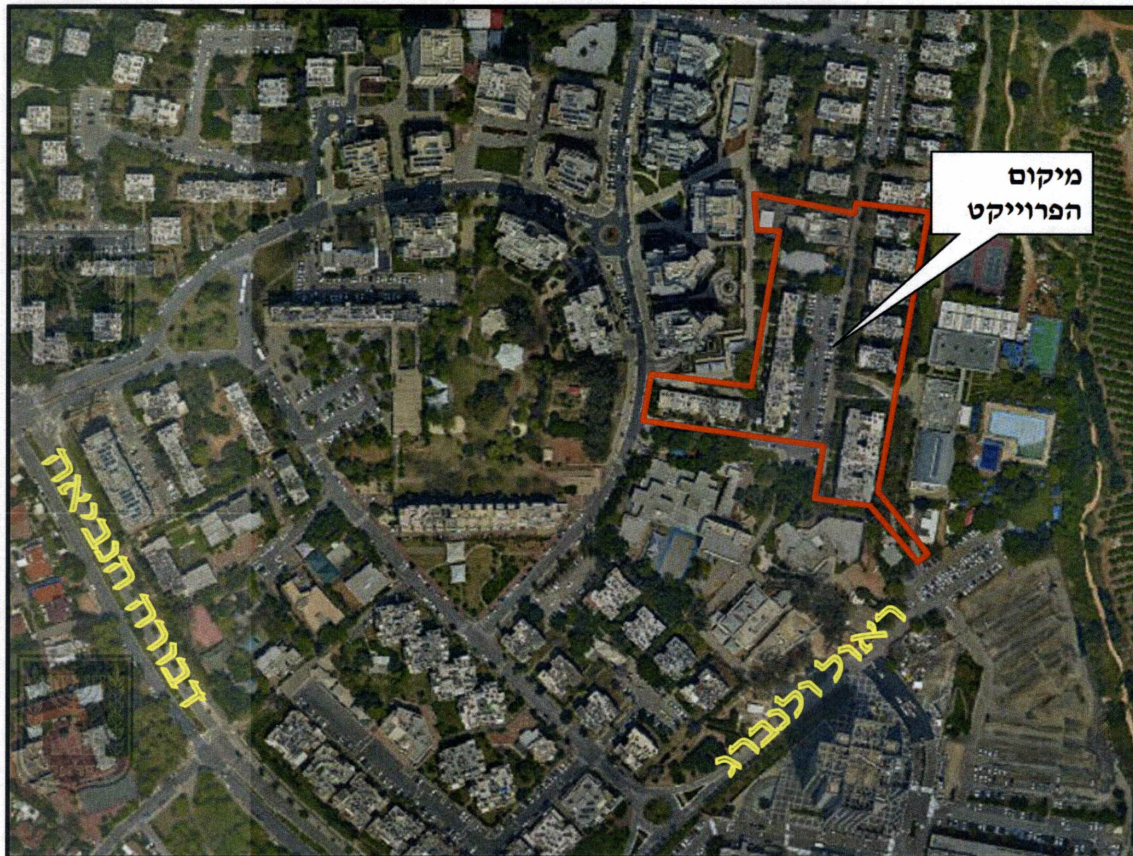
גבולות השכונה:

- מצפון מערב : שכונת צהלה.
- מצפון מזרח : רצועת הנופש, שטחים פתוחים.
- ממזרח : שטחים פתוחים.
- מדרום מזרח : רחוב ראול ולנברג ומעברו, קריית עתידים.
- מדרום מערב : רחוב דבורה הנביאה, ציר מרכזי ומעברו שכונת רמת החייל.

מפת הסביבה:



9. תיאור הקרקע והמבנים - מצב קיים¹



המתחם, נשוא חוות הדעת מורכב ממספר חלקות בשימוש למגורים. בנוסף, מבני ציבור ושטחי ציבור.

המתחם כולל 9 בנייני מגורים, כדלקמן:
בניין מגורים טוריי בן 3 קומות כולל קומת קרקע, לבניין 4 כניסות.
בניין מגורים טוריי בן 4 קומות מעל קומת קרקע, לבניין 6 כניסות.
בניין מגורים טוריי בן 4 קומות מעל קומת קרקע, לבניין 3 כניסות.
5 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

וכמו כן, בית כנסת וגן ילדים.

הסביבה מפותחת במלואה. פני הקרקע מדרוניים, נגישות טובה בזכות צירי תנועה מרכזיים.

החניה, לאורך הרחובות.

מצבם התחזוקתי של הבניינים ירוד, ותואם את גילם.
אין מעלית נוסעים.
בעת ביקורינו במקום לא בוצע ביקור בדירות.

¹ הסימון הנו להמחשה בלבד.

10. מצב תכנוני

להלן התוכניות החלות על המקרקעין מושא האיחוד והחלוקה

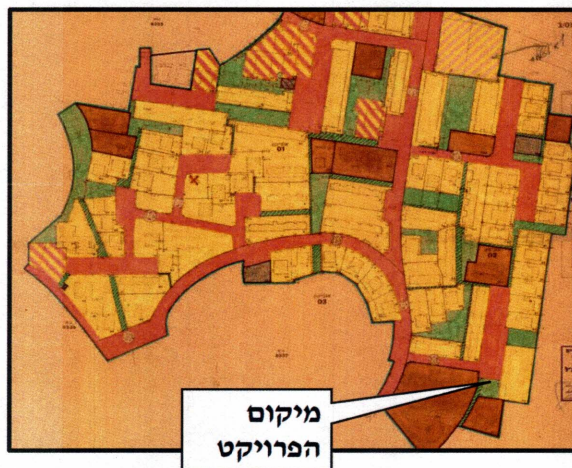
10.1 תוכנית מס' 3/01/6.

פורסמה ברשומות בדבר אישור שיכונים ציבוריים מיום 10.01.1973.

מטרת התוכנית : קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

יעוד : מגורים, 3-4 קומות.

תשריט התוכנית :



10.2 תוכנית מפורטת

מס' 2242.

פורסמה למתן

תוקף בי.פ. 3051 מיום 03.05.1984.

התוכנית חלה על חלקה מס' 33 בלבד.

מטרת התוכנית :

הגדלה ושינוי של הדירות בנות 3 חדרים בבניין בן 3 קומות, שמונה יחידות דיור בקומה ובהתאם לכך לשנות את תוכנית השיכון הציבורי מס' 3/01/6.

תוספת זכויות :

תוספת בנייה בשטח של כ- 20 מ"ר לכל 24 הדירות בנות 54.25 מ"ר. זאת כדי להטיב את תנאי הדיור במסגרת פרויקט שיקום שכונות. הקטנת קו בניין לרחוב אלמגור מ - 5 מ' ל- 3 מ'.

10.3

**תוכנית מפורטת מס' 2297.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3171 מיום 07.03.1985.**

התוכנית חלה על חלקה מס' 32 בלבד.

מטרת התוכנית : להגדיל ולשנות את הדירות בנוה שרת, בנות שניים עד שלושה חדרים בבניינים טוריים בני 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית (טיפוס א').

מספר יח"ד : 60 יח"ד.

סה"כ שטחי

בנייה טיפוס א' : 4,608.12 מ"ר.

שטח דירת' מורחב	שטח תוספת	שטח דירה	
ק.קרקע 49.71 מ"ר	13.76 מ"ר	35.95 מ"ר	
ק.כניסה 81.07 מ"ר	21.46 מ"ר	59.61 מ"ר	
ק.טיפוסית 84.41 מ"ר	21.46 מ"ר	62.95 מ"ר	

10.4

**תוכנית מס' ג' 1-גגות תל אביב-יפו.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 ביום 20.08.2007**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית "ג", במטרה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.

התוכנית מאפשרת בניית חדר בשטח של 40 מ"ר על גג שטוח, וזאת בתנאי שהקומה העליונה אינה קטנה מ-80% מהקומה שמתחתיה.

לחילופין, מותרת הגבהתו של רום גג הרעפים מ-6 מ' ל-7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

בתוכנית נקבע, כי בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

10.5

**תוכנית מתאר מקומית (כוללנית) תא/5000
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016**

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כלל יישובית, בסמכות ועדה מחוזית, וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התוכנית - 2025.

בין מטרות התוכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.

- קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.

- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.



- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, לאופניים והליכה רגלית.

- הצבת תוכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.

- מתן הוראות לתוכניות עתידיות:

עפ"י תשריט אזורי היעוד, מסווג הנכס מושא חוות הדעת באזור תכנון מס' 208-נווה שרת, אזור מגורים בבנייה עירונית, בו שטח הבנייה יעמוד על רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 6. רח"ק מסמך מדיניות 9.56.



הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

הקצאה לצרכי ציבור:

סעיף 4.1: בתוספת שטחי בנייה, התוכנית מחייבת הקצאה לצרכי ציבור, כאשר הבנייה תעשה לפי שטח מגרש נטו לאחר ההקצאה.

10.6 הרכבת הקלה



תוכנית תת"ל 71/ג תוכנית להקמת רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע צפוני אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מיום 02.10.2017.

הקו מתוכנן לעבור בקרבת הפרויקט מצידו הדרומי. התחנה המתוכננת ממוקמת כ- 100 מ' דרומית לפרויקט הנדון.



11. פרטי התכנית המוצעת - תכנית מס' תא/מק/5062

הפרויקט הינו פרויקט במסגרת התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם קהילת קליבלנד.

התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים הקיימים לטובת מגרשי מגורים עם קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים.

כמו כן, קביעת דרך חדשה להמשכו של רחוב אלמגור וחיבורו לרחוב ראול ולנברג ליצירת גישה נוספת לשכונה וחיבורה לציר הקו הירוק של הרכבת הקלה.

התכנית קובעת את הריסתם של מבני מגורים וותיקים שהוקמו בשנות השישים סה"כ 243 יח"ד ובניית 547 יח"ד חדשות עם תמהיל יח"ד מגוון ומקצה כ-82 מסך יח"ד שיבנו כדירות בהישג יד אשר יושכרו במחיר מופחת במשך כ-25 שנים.

התוכנית קובעת הקמת 6 מבני מגורים חדשים, בניה מרקמית לצד מגדלים בני עד 20 קומות.

התכנית מתבססת על תכנית תא/5000, והינה בסמכות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ברחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור, נווה שרת.

חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יח"ד באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגידות, תנועה וחניה, מיגון, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

התוכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כוללת פינוי והריסה של 9 מבנים בני 3-4 קומות על עמודים סה"כ 243 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים המשלבים בניה מרקמית ומגדלית סה"כ 547 יח"ד.

בתוכנית כוללת הקצאת יח"ד עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך.

התוכנית מקצה מגרשים לבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים. התוכנית כוללת הוראות להפקעות שטחים לטובת הרחבת והארכת דרכים קיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע, למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת זכויות הבניה למגורים, תמהיל יח"ד ומספר יח"ד בתחום התכנית - סה"כ 547 יח"ד ומתוכם 82 יח"ד עבור דיור בהישג יד.
3. קביעת שני מגרשים למבני ציבור וקביעת הוראות לגביהן.
4. קביעת גובה מותר לבניה: במגדלים - 18 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית. במרקמי - 6 קומות מעל לקומת קרקע.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב בתת קרקע.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

7. קביעת הוראות בעיניי איכות הסביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
9. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מהייעודים.
10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
11. קביעת גובה בינוי ומס' קומות מירבי.
12. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות לשלביות ולהריסת המבנים.
14. איסור דירות גן.
15. הקצאת שטח ציבורי בהיקף של 1,392 מ"ר והצמדת חצרות בשטח שלא יפחת מ-875 מ"ר.

ייעודי קרקע
ושימושים:

בקומת הקרקע - מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים למעט דירות גן, מסחר לרבות בתי קפה והסעדה, בנק, סניף דואר חדר כושר מרפאה וכו'.

שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שטחי גינון משותפים, נטיעות, מדרכות, ריהוט רחוב וכו'.

שימושים ציבוריים כגון צרכי חינוך, תרבות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים, מחסני חירות עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים.

יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימושים הציבוריים בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים. חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים ו/או לשימושים הציבוריים, לא יותר שימוש בלעדי לגינות.

מעל הקרקע - מגורים, דיור בהישג יד, שטח לרווחת הדיירים, שימושים ציבוריים כמפורט לעיל, מתקנים טכניים, שימושי משרדים בשתי בקומות שמעל הקרקע.

בתת הקרקע - שטח לרווחת הדיירים, חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, רחבות פריקה וטעינה, פינוי אצירת אשפה וכו'.

תשתיות תת-קרקעיות, מתקני תפעול, חדרי מכונות וכו'.

מגורים -

הוראות בינוי:

הבינוי המוצע הוא שילוב של בניה צמודת דופן ובניה של מגדלים עד 20 קומות. לכל שימוש תוקם כניסה נפרדת.

סה"כ יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא:

- דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%
- דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%
- דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%
- דירות מעל 100 מ"ר - 20%

20% נוספות יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב.

שטח דירה ממוצע יהיה עד 83 מ"ר (פלדלת).

דירות בהישג יד:

15% מיח"ד ועד 82 יחידות יהיו עבור דיור בהישג יד בהתאם להוראות הבאות:

- תמהיל גודל יח"ד בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה לכלל יח"ד בתכנית למעט יח"ד גדולות במיוחד.
- יח"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר וככל הניתן במבנה/ אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- יח"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יח"ד בתוכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכו' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- יח"ד בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יח"ד בהתחשב במיקומן ריחוק ממטרדים סביבתיים.
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום השכרתה של הדירה הראשונה בפועל.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון הבניה.

מרפסות:

- שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין.
- תותר בליטת מרפסות מקו בניין קידמי עד 2 מ' בתאי שטח 100, 103, 104, 105 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי.
- תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלו.

משרדים:

- המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה.
- תותר כניסה נפרדת למשרד הצמוד לדירת מגורים, בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה.

מבני ציבור:

- בתכנית יוקצו 1392 מ"ר לשטחי ציבור בתוספת 875 מ"ר עבור חצרות בחלוקה הבאה:
- במתחם A: תא שטח 102, יוקמו 295 מ"ר (עיקרי + שרות בתוספת 350 מ"ר עבור חצרות).
- במתחם B1- תא שטח 103, 410 מ"ר (עיקרי + שרות) בתוספת 175 מ"ר עבור חצרות.
- במתחם B2- תא שטח 104, 495 מ"ר (עיקרי + שרות) בתוספת 175 מ"ר עבור חצרות.
- במתחם C- תא שטח 105 192 מ"ר (עיקרי + שרות).
- יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.



טרייסטמן אגמי
שםאות מרדכי

לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחנייה.
היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
שטחי השירות בתת קרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע והקומה שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו ריצפתיים ורגולריים.
זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים תהיינה נפרדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

מסחר:

לאורך הרחובות אלמגור וקליבלנד תוקם חזית מסחרית. יתאפשרו שימושים מסחריים בהיקף של 1173 מ"ר.
לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי מסחר עיקריים שלא נוצלו מעל הקרקע (מתוקף תכנית זו) עבור שטחי מגורים לרווחת הדיירים (עיקרי או שרות).

גובה מבנים:

1. מספר קומות במגדלים יהא עד 20 קומות ועד 90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
2. מספר הקומות בבניה מלוות דופן ומרקמית יהא עד 7 קומות ועד 31 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
3. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט להלן:

- א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו. במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).

- ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו.
ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
ד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

טבלת זכויות
והוראות בנייה :

מס' קומות	מסל לכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' יחיד	תכנית (שטח מותאם %)	סה"כ שטחים	שטחי בינה מעל הכניסה הקובעת				גודל המגרש	תא שטח	שימוש	יעוד
						מותחן לכניסה		עיקרי שרת					
						עיקרי שרת	עיקרי שרת	עיקרי שרת	עיקרי שרת				
10	(1)			70		(1)	(1)	1,331 מ"ר	3,933 (1)	1,329 מ"ר	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
10	(1)			70		(1)	(1)	1,339 מ"ר	4,009 מ"ר	1,342 (2)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				46	3,515 מ"ר			1,015 מ"ר	2,500 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					273 מ"ר				273 מ"ר		1,317 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	7	31	35	60	5,314 מ"ר	(3)	1,526	1,015 מ"ר	2,773 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					8,434 מ"ר			2,720 מ"ר	5,714 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					450 מ"ר				450 מ"ר		1,577 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					100 מ"ר			20 מ"ר	80 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(5) 17	(4) 67	80	50	12,471 מ"ר	(3)	3,487	2,740 מ"ר	6,244 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					10,724 מ"ר			3,438 מ"ר	7,286 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					295 (11)		(6)	59 מ"ר	236 מ"ר	1,982 מ"ר	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(8) 20	(7) 80	102	50	15,465 מ"ר	(3)	4,446	3,497 מ"ר	7,522 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					9,077 מ"ר			2,934 מ"ר	6,143 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					410 (14)		(6)	74 מ"ר	336 מ"ר	1,739 מ"ר	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(5) 17	(4) 67	86	55	13,236 מ"ר	(3)	3,749	3,008 מ"ר	6,479 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					21,279 מ"ר			6,850 מ"ר	14,429 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					495 (15)		(6)	100 מ"ר	395 מ"ר	2,620 מ"ר	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					350 מ"ר				350 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(8) 20	(7) 80	202	75	30,929 מ"ר	(3)	8,805	6,950 מ"ר	15,174 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					4,200 מ"ר			1,218 מ"ר	2,982 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					192 מ"ר		(6)	58 מ"ר	134 מ"ר	731 מ"ר	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	12	47	42	65	6,223 מ"ר	(3)	1,831	1,276 מ"ר	3,116 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			547 יחיד		79,479 מ"ר			18,412 מ"ר	40,972 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					4,200 מ"ר			1,218 מ"ר	2,982 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

ותותר המרת שטחי שירות לשחים עיקריים ולהיפך בכל אחד מתאי השטח, ובתנאי שסך שטחי השרות לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי.

במסגרת תכנית העיצוב תותר העברה של עד 10% מסך השטחים ויחיד בין תאי השטח. תותר המרת שטחי שרות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור כל השימושים העל קרקעיים למעט יחידות דיור. היקף השטחים ושימושם יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובשיקול מהנדס העיר.

התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע. תותר העברה בין שטחי הציבור המבונים והחצרות המוצמדות להם לבין שטחי המסחר.

גודל תא שטח 400-434 מ"ר, גודל תא שטח 401-418 מ"ר, גודל תא שטח 402-49 מ"ר.

גודל תא שטח 403-336 מ"ר, גודל תא שטח 404-326 מ"ר.

בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות בנויות כשטח עיקרי ולהיפך.

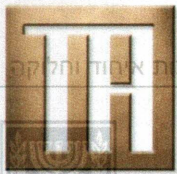
מסך יחידות הדיור יוקצו עד 82 יחידות דיור בהישג יד ועד 6,839 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי מיגון.

לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה.

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

תותר תוספת שטחים עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, לפי הפירוט הנ"ל:
בתאי שטח 102-105, בשטחי הציבור הבנויים, תותר תוספת 1,392 מ"ר.
בתאי שטח 300-301, בשטחי הציבור הבנויים, תותר תוספת 2,670 מ"ר.

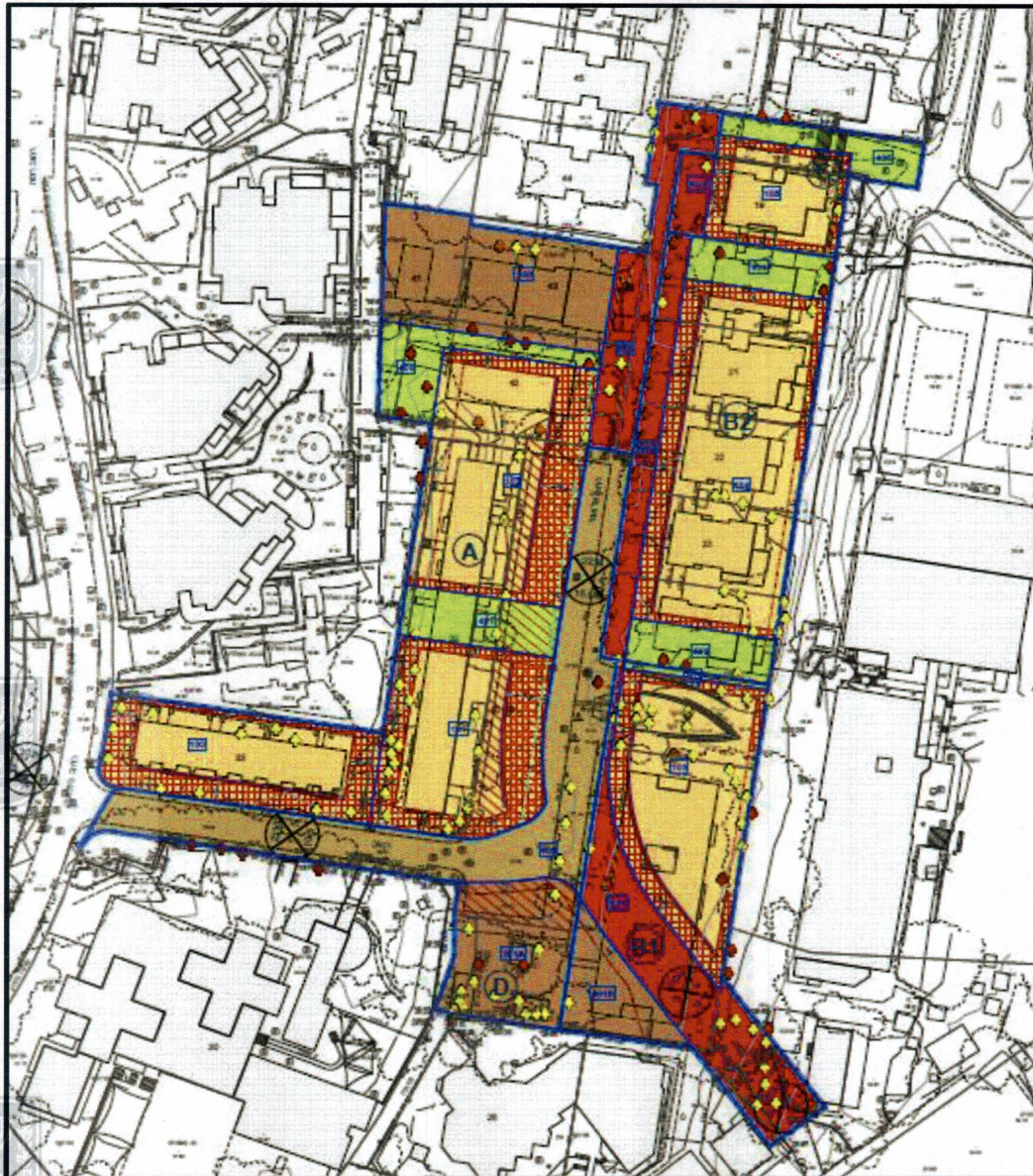
- (1) בכפוף לתכנית תא/מק/צ.
- (2) תא שטח 301 מורכב מ-A301 ו-B301 מהווה מגרש בניה אחד.
- (3) שטחי השירות בתת"ק יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (4) 67 מ' לבניה מגדלית, 29 מ' לבניה מרקמית.
- (5) 17 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
- (6) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחי תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת"ק בהיקף של לפחות 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה.
- (7) 80 מ' לבניה מגדלית, 29 מ' לבניה מרקמית.
- (8) 20 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
- (9) שטחים לטובת מעבר כלי רכב בלבד.



טרייסטמן אגמי
שפאות מנהלים

תכנית 507-1005198 15/04/2024 11:01:19 נספח טבלאות הקצאה מסמך עקרונות איחוד וחלוקה

תשריט :



12. המצב המשפטי

הזכויות המוערכות הנן זכויות בעלות פרטית וחכירה עירונית. בשלב זה, איינו מפרטים את כל נתוני הרישום.

נסחי הרישום מצורפים כנספח לחוות הדעת וכוללים הערות ושיעבודים.

13. עקרונות גורמים ושיקולים

לצורך הכנת טבלת הקצאה ואיזון הבאנו בחשבון בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

13.1 תקן שמאי

הטבלה נערכת על פי הוראות תקן 15, כפוף לשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות. בהתאם לסעיף 10 בתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה וסיבת החריגה.

מובאים בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ותקנות התכנון והבנייה (איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 וכדלקמן:

13.1.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

13.1.2 מגרשים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכס וללא שווי יוצא.

13.1.3 שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום ברשם המקרקעין.

13.1.4 בהתאם לפס"ד "בית מכרזים" רעא 6898/16, הזכויות הוקצו בהתאם לשווי היחידות היחסי ולא בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

13.2 מיקום

הפרויקט ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב, ברחובות קהילת קליבלנד ואלמגור בשכונת נווה שרת.

13.3 כללי

התוכנית המוצעת תא/מק/5062 – קהילת קליבלנד, היא תוכנית להתחדשות עירונית, לפינוי בינוי שחלה על קרקע בשטח של- 19,370 מ"ר. התכנית קובעת פינוי והריסה של 243 יח"ד ב- 9 בניינים ומציעה הקמת 7 בניינים חדשים בני 20-10 קומות, הכוללים סה"כ 547 יח"ד. בנוסף התכנית מציעה בניית שטחי מסחר ומבני ציבור בקומות הקרקע. עפ"י הוראות התכנית ישנם 5 מתחמי איחוד וחלוקה.

13.4 החלק היחסי במצב נכנס

לצורך קביעת ה"מצב הנכנס" בחנו את הזכויות בקרקע לכל אחת מהיחידות הסחירות הנכללות במתחם התכנית.

להלן התייחסותי לפרמטרים הרלוונטיים בתכנית הנדונה :

• שטח היחידה

שטח יחיד נקבע עפ"י זכויות הבניה המקסימליות אשר מוענקות מכוח תכניות מאושרות בתוקף במצב הקיים.

לא ניתנו מקדמי התאמה בשל ייעוד, קומה מיקום וצפיפות בשל העובדה שכלל החלקות במצב הנכנס הינן בייעוד מגורים, מבנים בני 3-4 קומות ולהערכתנו אין הבדל מהותי בין הדירות.

13.5 החלק היחסי במצב היוצא

במצב היוצא מקבלים כל בעלי הזכויות, חלקים משותפים במגרשים החדשים. בכל אחד מהמתחמים, בהתאם לחלקם היחסי במצב המאושר.

לא מובאים בחשבון מקדמי התאמה ביחס למאפייני המגרשים. יצוין כי כל בעל זכות יקבל זכויות בכל אחד מתאי השטח במתחם. לצורך התחשיב הובא בחשבון המרה של הנתונים לנתונים אקווי על בסיס מקדם אחיד של 1,000,000 ₪.

13.6 תרומת המחוברים

נערכה מדידה לכל שטחי הבניה הסחירים במתחם. הבינוי שונה ולכל יחידה שטח אחר, בהתאם להרחבות שבוצעו במהלך השנים.

להערכתנו, יש תרומה לבנייה הקיימת בפועל בהתאם למצב התיכנוני המאושר. התחשיב נערך בהתאם לערכים זהים למבני השיכון האופייניים. עלות המחוברים המובאת בחשבון - 3,500 ₪ למ"ר.

13.7 אומדן שווי מגרשי הבניה

אומדן שווי מגרשי הבניה חושב בגישת החילוץ.
התחשיב נערך לכל מגרש בנפרד.

שווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאיכלוס ושטחי המסחר חושבו בהתאם לערכי השווי בחוות דעתנו לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט (לפי תקן שמאי מס' 21.1).

השווי הממוצע למ"ר פלדלת הנו כ – 43 א' ש' למ"ר כולל מע"מ.
השווי הממוצע למ"ר מסחר הנו כ – 26 א' ש' למ"ר ללא מע"מ.

משווי השטחים כבנויים, הפחתנו רווח יזמי בשיעור של 15% ועלויות הקמה.

להלן הערכים לפיהם נערך תקציב עלויות ההקמה למגורים:

סעיף	תעריף	
כלליות		
תכנון ויעוץ	20,000 ₪	ליח"ד
אגרות בניה והטלים שטחים עיליים	420 ₪	למ"ר
אגרות בניה והטלים שטחים תת קרקעיים	210 ₪	למ"ר
חשמל ליח"ד	3,500 ₪	ליח"ד
ניהול ופקוח	2.00%	מעלויות בניה
הנהלה וכלליות	3.00%	מעלויות בניה
פירסום ושיווק	2.50%	ממכירות
בני"מ	5.00%	מעלויות בניה
סה"כ כלליות		
בנייה ישירה		
מרתפים	40 מ"ר	
שטחים עיליים	105 מ"ר	
מרפסות	12 מ"ר	
סה"כ בנייה ישירה		
סה"כ כלליות + ישירות		
מימון		
מימון	1,099,471 ₪	6.0%
סה"כ מימון		
סה"כ עלות הקמה ומימון		

להלן הערכים לפיהם נערך תקציב עלויות ההקמה לדב"י (כולל מע"מ):

להלן הערכים לפיהם נערך תקציב עלויות ההקמה למסחר:

סעיף		תעריף
כלליות		
תכנון ויעוץ	מעלויות בניה	3%
אגרות בניה והיטלים עילי	למ"ר	420 ₪
אגרות בניה והיטלים תת קרקעי	למ"ר	210 ₪
חיבור חשמל	למ"ר	60 ₪
ניהול ופקוח	מעלויות בניה	2.00%
הנהלה וכלליות	מעלויות בניה	3.00%
פירסום ושיווק	ממכירות	2.50%
בני"מ	מעלויות בניה	5.00%
סה"כ כלליות		
בנייה ישירה		
מרתפים		0.00 מ"ר
שטחים עיליים		1 מ"ר
סה"כ בנייה ישירה		
סה"כ כלליות + ישירות		
מימון		
מימון	7.0%	8,308 ₪
סה"כ מימון		
סה"כ עלות הקמה ומימון		

להלן הערכים לפיהם נערך התחשיב לדב"י (כולל מע"מ):

בתחשיב שווי הקרקע לדב"י היוונו את תזרים ההכנסות במשך 25 שנים בתוספת שווי יחידת דיור בסוף התקופה.
להלן הנחות העבודה שעבדנו לפיהן:

דירות 3 חד'	83 מ"ר	1 יח"ד	5,100 ₪
-------------	--------	--------	---------

הנחות עבודה	
שיעור תפוסה ממוצע שכ"ד חופשי - שנה ראשונה	100%
שיעור תפוסה ממוצע שכ"ד חופשי - החל מהשנה השניה	100%
שיעור גידול בדמי השכירות	1%
קרן שיפוץ ושדרוג	-1%
שיעור גידול בשווי בדירות לשנה	1%
עלויות אחזקה עודפות	0%
שיעור היוון	4.50%

להלן תקציב עלויות ההקמה לדב"י:

סעיף	תעריף
כלליות	
תכנון ויעוץ	23,400 ₪
אגרות בניה והטלים שטחים עיליים	420 ₪
אגרות בניה והטלים שטחים תת קרקעיים	210 ₪
חשמל ליח"ד	4,095 ₪
ניהול ופקוח	2.00%
הנהלה וכלליות	3.00%
פירסום ושיווק	2
בני"מ	5.00%
סה"כ כלליות	
בנייה ישירה	
מרתפים	0 מ"ר
שטחים עיליים כולל שירות	105 מ"ר
מרפסות	12 מ"ר
סה"כ בנייה ישירה	
סה"כ כלליות + ישירות	
מימון	
מימון	1,018,951 ₪
סה"כ מימון	
סה"כ עלות הקמה ומימון	

14. ערכי השווי

ערכי השווי הממוצעים למ"ר מבונה/ קרקע ליח"ד:

מגורים "פלדלת" כ - 1,500,000 ₪ קרקע ליח"ד.
מסחר כ - 17,000 ₪ למ"ר מבונה.
מגורים דב"י כ - 940,000 ₪ קרקע ליח"ד.

15. סיכום שווי המגרשים

מתחם A

מס' יח"ד הכולל במצב היוצא - 202 יח"ד.

מגרש 100

סה"כ שווי	מס' יח"ד/שטח	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ
דירות בשוק החופשי	85%	30 יח"ד	1,500,000 ₪
דירות דב"י	15%	5 יח"ד	940,023 ₪
מסחר		273 מ"ר	15,000 ₪
חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת			
סה"כ שווי			53,800,000 ₪

מגרש 101

סה"כ	שוי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד/שטח		
102,000,000 ₪	1,500,000 ₪	68 יח"ד	85%	דירות בשוק החופשי
11,280,281 ₪	940,023 ₪	12 יח"ד	15%	דירות דב"י
6,750,000 ₪	15,000 ₪	450 מ"ר		מסחר
650,000 ₪-	6,500 ₪-	100 מ"ר		מבני ציבור
				חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת
119,380,000 ₪				סה"כ שוי

מגרש 102

סה"כ	שוי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד/שטח		
130,500,000 ₪	1,500,000 ₪	87 יח"ד	85%	דירות בשוק החופשי
14,100,352 ₪	940,023 ₪	15 יח"ד	15%	דירות דב"י
1,917,500 ₪-	6,500 ₪-	295 מ"ר		מבני ציבור
				חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת
142,680,000 ₪				סה"כ שוי

מגרש B1

מס' יח"ד הכולל במצב היוצא- 86 יח"ד.

מגרש 103

סה"כ	שוי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד/שטח		
109,500,000 ₪	1,500,000 ₪	73 יח"ד	85%	דירות בשוק החופשי
12,220,305 ₪	940,023 ₪	13 יח"ד	15%	דירות דב"י
2,665,000 ₪-	6,500 ₪-	410 מ"ר		מבני ציבור
				חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת
119,060,000 ₪				סה"כ שוי

מגרש B2

מס' יח"ד הכולל במצב היוצא- 202 יח"ד.

מגרש 104

סה"כ	שוי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד/שטח		
258,000,000 ₪	1,500,000 ₪	172 יח"ד	85%	דירות בשוק החופשי
29,140,727 ₪	940,023 ₪	31 יח"ד	15%	דירות דב"י
5,250,000 ₪	15,000 ₪	350 מ"ר		מסחר
3,217,500 ₪-	6,500 ₪-	495 מ"ר		מבני ציבור
				חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת
289,170,000 ₪				סה"כ שוי

מגרש C

מס' יח"ד הכולל במצב היוצא- 42 יח"ד.

מגרש 105



טרייסטמן אגמי
שירותי עסקיים

סה"כ	שווי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד/שטח		
₪ 54,000,000	₪ 1,500,000	36 יח"ד	85%	דירות בשוק החופשי
₪ 5,640,141	₪ 940,023	6 יח"ד	15%	דירות דב"י
₪ 1,248,000-	₪ 6,500-	192 מ"ר		מבני ציבור
				חלק יחסי ממטלה ציבורית כוללת
₪ 58,390,000				סה"כ שווי

16. היטל השבחה

טבלת האיזון בהליך האיחוד והחלוקה למתחם, אינה מהווה בסיס לחישוב היטל השבחה.

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.

[REDACTED]