

BFKS & Co.
מנהל אגף נכס העירייה
מנהל אגף נכס העירייה

יוסי ברק
שמיא מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמיא מקרקעין
נעמי קפלנר
שמיאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמיאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמיא מקרקעין
יואב שיינקין
שמיא מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.) מנכ"לית
ארנו גולדברג
שמיא מקרקעין ומוסמך במנהל
עסקים (B.O.B.)
שרית אלון
שמיאית מקרקעין
דורית גבר רות
עורכת דין (L.L.B.) ושמיאית מקרקעין
אבנר גזון
כלכלן ושמיא מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמיא מקרקעין ומוסמך
במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמיא מקרקעין
רון רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.) שמיא מקרקעין ומוסמך
בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.) שמיא מקרקעין ומוסמך
במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.) שמיא מקרקעין ומוסמך
במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמיא
מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
אלידן עמר
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
אודי ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמיאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמיא מקרקעין ומוסמך
במשפטים (M.A.)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A.) ושמיאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית (M.E.) ושמיאית
מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמיא מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמיא
מקרקעין
ברק לב
שמיא מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)
קדוליה גרון
כלכלנית (B.A.)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך במנהל
עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)

2023 באוגוסט 20

41158B/30.592 **שפנספרג**
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0923904 תא/מק/5069 התחדשות דרך השלום 77-85			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 22-0004	החלטה 7	
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 23-0014	החלטה 12	
תאריך 11/09/2024	פרוטוקול 24-0017	החלטה 5	
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדה/יו"ר ועדת המשנה	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	תאריך	12-2024

נספח לטבלת הקצאה ואיזון תכנית מס' 507-0923904

("תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85")
חלקות 32-28, 72 [בשלמות], בגוש 6164
שכונת "תל - חיים", תל אביב

1. רקע כללי

התבקשנו ע"י מגישות התכנית חברת יובלים סיטי בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תכנית מס' 507-0923904 ("תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85") המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, במתכונת של "פינוי בינוי", למתחם המצוי בצפון שכונת "תל - חיים" בעיר תל אביב.

התכנית חלה על שטח קרקע של כ- 12.3 דונם המסווג לאיחוד וחלקה בשלמות, הכולל במסגרתו את חלקות 32-28, 72 [בשלמות] בגוש 6164.

עפ"י התכנית המוצעת, יהרסו הבניינים הקיימים, ובמקומם ייבנה מתחם משולב, הכולל שימושי מגורים, ומסחר לצד מבנה ציבורי. הכולל בין היתר 480 יח"ד מוצעות.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה, דהיינו - 20.8.2023.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במתחם נערך ביום 1.8.2023, ע"י רונן רחנטל - שמיא מקרקעין.

מאושרת
סמכות מקומית

BFKS & Co.

בוק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
בכילה ושחאות מקרקעין

-2-

4. פרטי המקרקעין הכלולים באיחוד וחלוקה החדשה

גוש	חלקה	שטח החלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה במ"ר הכלול באיחוד וחלוקה
6164	28	2,301	2,301
6164	29	2,319	2,319
6164	30	2,313	2,313
6164	31	2,547	2,547
6164	32	2,545	2,545
6164	72	242	242
סה"כ			12,267

(*) השטח הכלול באיחוד וחלוקה כפי שהועבר ע"י משרד דאהמפ - מודדי התכנית.

ישוב: תל אביב

וועדת תכנון מקומית: תל אביב - יפו

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה

הסביבה הינה החלק המזרחי של העיר תל אביב הידועה כשכונת "תל חיים" ברובע 9 בעיר.

שכונת תל חיים, מאופיינת בבניה סמי רוויה וותיקה (חלקה טורית), לצד בניה חדישה ומשופצת, השכונה גובלת ממזרח בתחום המוניציפלי של העיר גבעתיים, ממערב בשכונת יד אליהו ומצפון בשכונות רמת ישראל וביצרון.

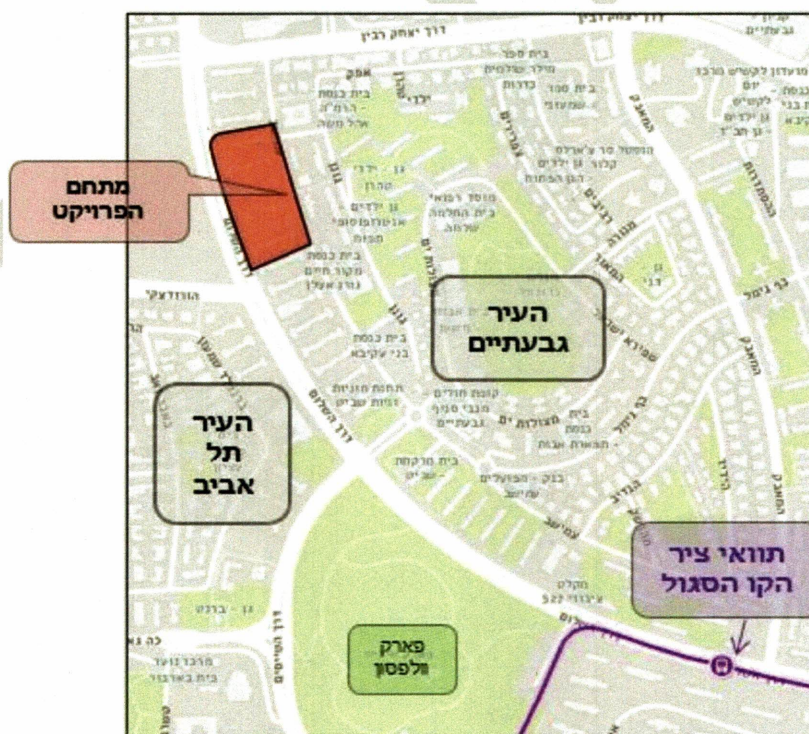
המתחם הנדון ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של השכונה, ותחום בכבישים דרך השלום ממערב, דרך יצחק רבין מצפון ורח' עמישב ממזרח.

מכיוון מזרח למתחם הנדון בנויים מבני ציבור הכוללים: בני כנסת, גני ילדים ומוסדות רפואיים ומכיוון דרום - מערב ממוקם פארק "אידיט וולפסון".

מדרום למתחם במרחק של כ-900 מ' מתוכנן לעבור קו מתע"ן (הקו הסגול) המתוכנן לקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל-אביב אל מרכז העיר תל-אביב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מקום המתחם (להמחשה בלבד)



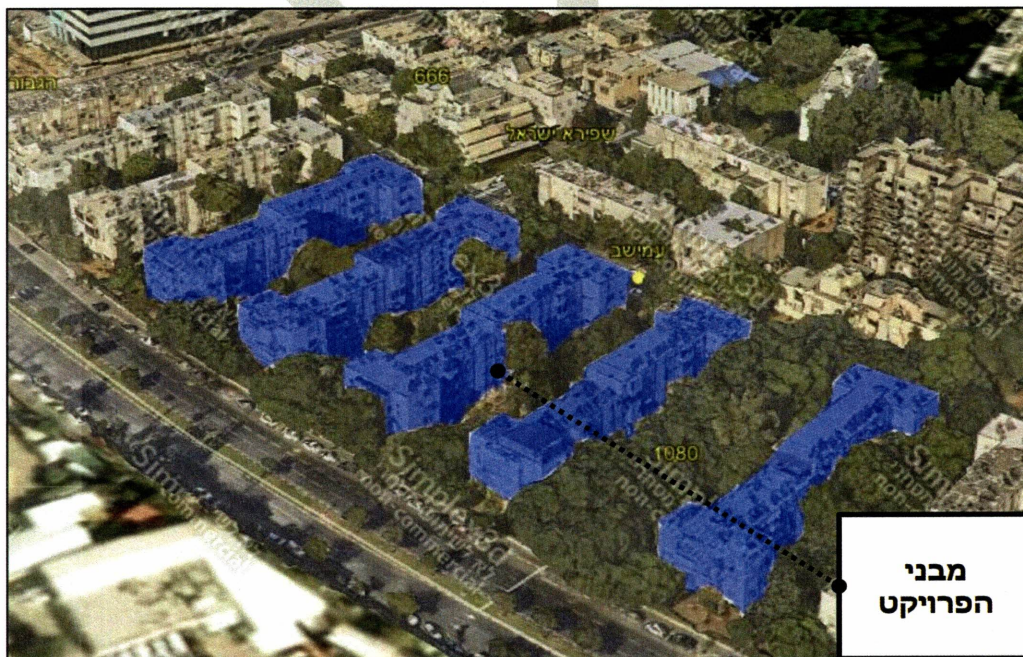
בנייני המגורים בנויים שלד בטון מזוין, קירות בלוקים ובטון עם חיפוי טיח. גגות המבנים שטוחים מבטון יצוק ומעליהם דודי שמש.

בשטח המתחם לא קיימת רחבת חניה, ופתרון החניה הינו לאורך הרחובות הסמוכים.

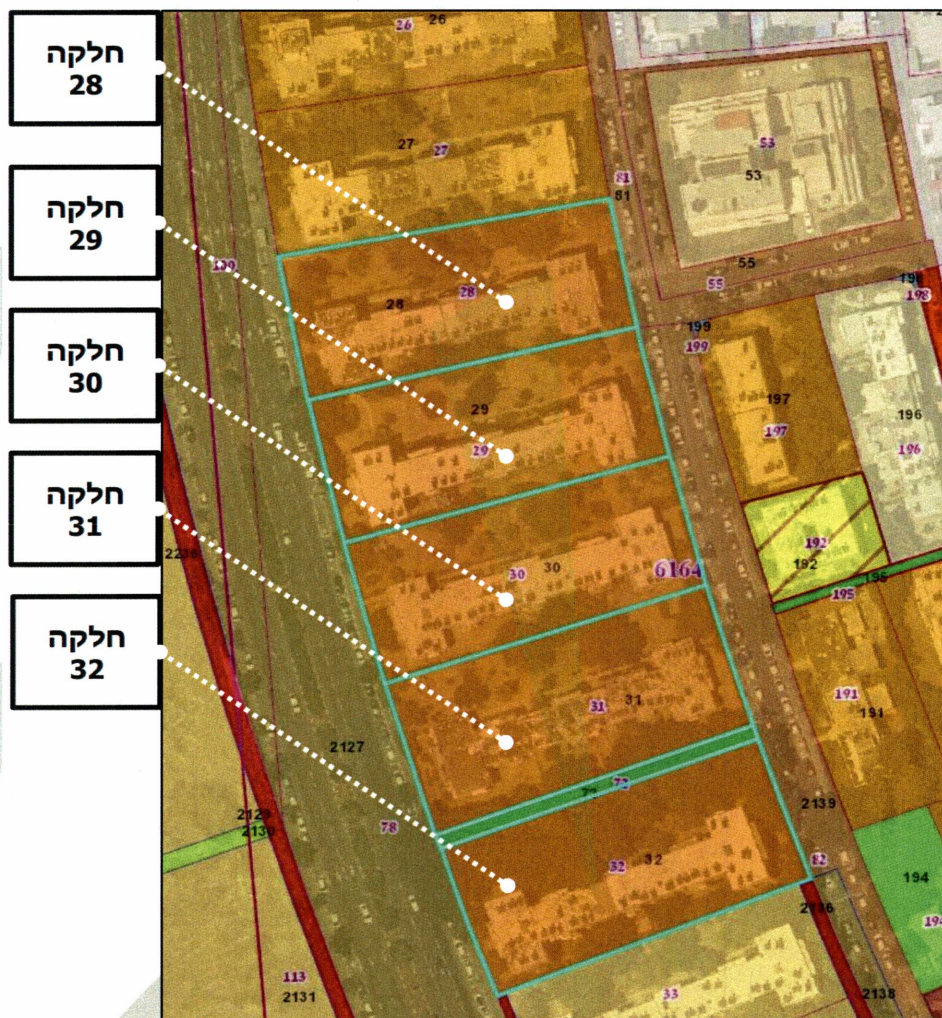
דרום – דרך השלום 75, מבנה מגורים בן 3 קומות.
מזרח – רח' עמישב ומעברו העיר גבעתיים.
צפון – דרך השלום 87, מבנה מגורים בן 3 קומות.
מערב – דרך השלום המהווה ציר תנועה ראשי בסביבה הכולל 3 נתיבי נסיעה לכל כיוון.

כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה במסגרת פרויקט "פינוי בינוי".

תצלום אוויר עם סימון המתחם הנדון
(הסימון בצבע להמחשה בלבד)



סימון החלקות הסחירות והמבנים הכלולים בתחום התכנית



6. מצב תכנוני תקף

6.1 תכניות רלוונטיות החלות על המקרקעין

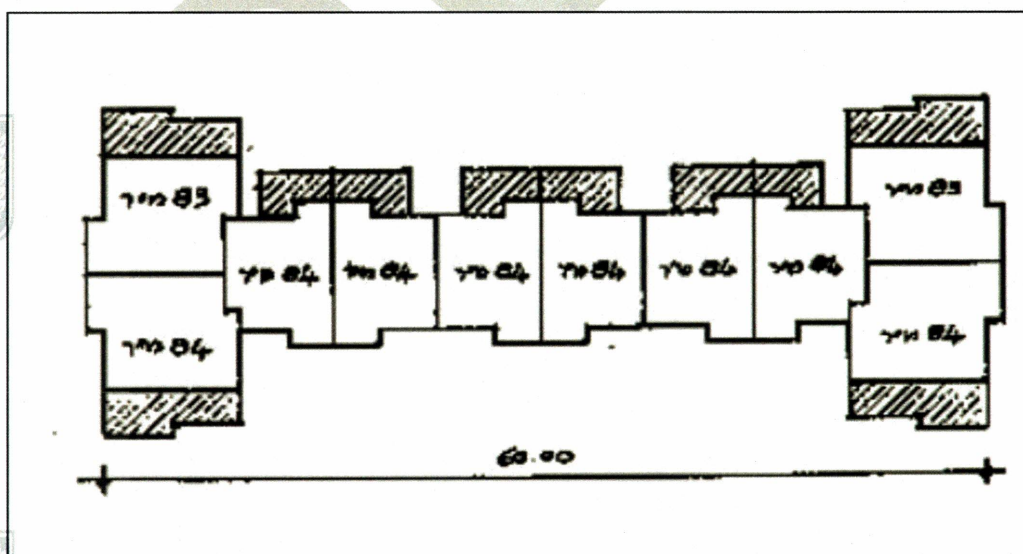
מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף ברשומות
תא/א" 367	אדמות דרום מזרח ת"א	143	22/02/1951
תא/א" 306	שינוי זכויות הבניה באזורי המגורים	364	05/08/1954
תא/א" 880	שכון עמידר- תיקון לתכנית K	738	11/02/1960
תא/א" 2399	התרת הקמת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה	1177	29/04/1965
תא/ע" 1	הרחבות דיור- עממי ג'	3916	29/08/1991
תא/ג" 1	מרתפים	5264	18/03/2003
תא/א" 5000	בניה על גגות בתי מגורים	5705	20/08/2007
	תכנית מתאר תל אביב	7407	22/12/2016

המצב התכנוני התקף מעוגן בעיקרו בתכנית **תא/2399**, אשר מסווגת את החלקות הנדונות (32-28) ביעוד "**מגורים 1**" יתר המתחם נקבע כחלקה מס' 72 ביעוד "**שביל ציבורי**".

באשר ליחידות המגורים, קובעת התכנית כי החלקות הנדונות מהוות טיפוס "ד-61-67" בתכנית הבינוי, בהם תותר הרחבה של הדירות הקיימות עד לשטח **מורחב של 84 מ"ר**.

יחד עם זאת, ההרחבה מחייבת הגשת תכניות להרחבת בית שלם הכוללת התייחסות לשלבי ביצוע, והיתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם לכל גובה הבית.

הזכויות להרחבות הדירות הקיימות עפ"י תכנית תא/2399



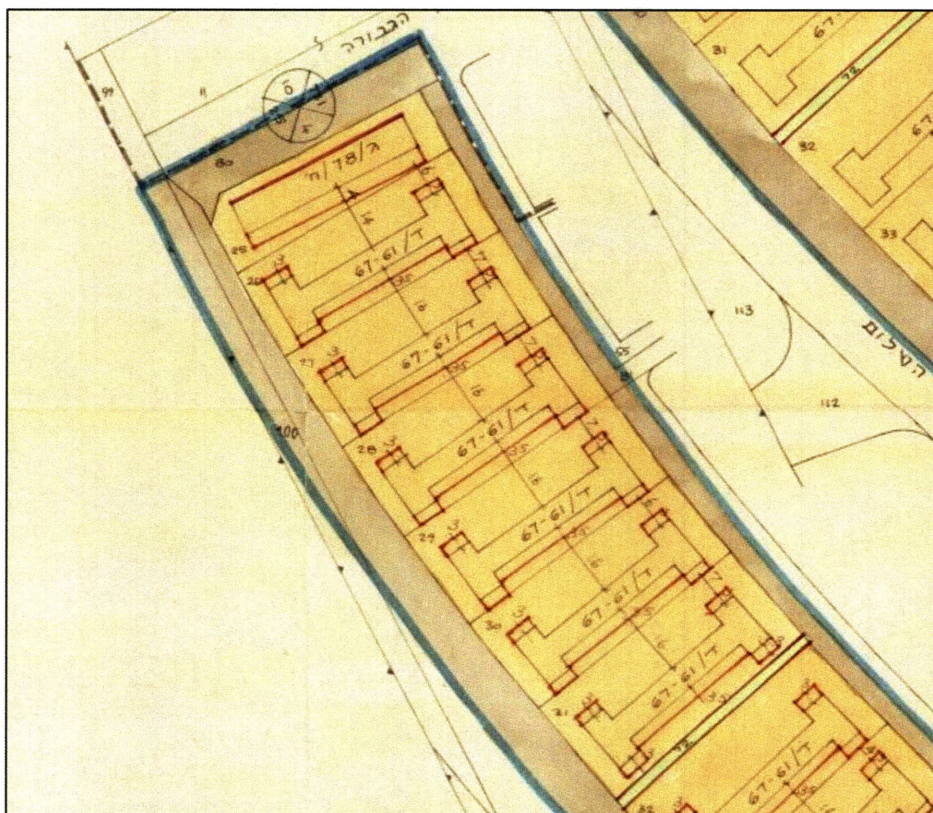
BFKS

& Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
בכנה ושחאז מקרקעין

-7-

תשריט התכנית עם סימון מיקום המגרשים וההרחבות



6.2 סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות לחלקות הנדונות

זכות	ערך	יחידה
יעוד החלקות	אזור מגורים 1	
שטח מגרש מינימלי	750 מ"ר	
מס' קומות מירבי	3	קומות
אחוז בניה בקומה טיפוסית	18%	אחוזים
סה"כ אחוזי בניה	54%	אחוזים
קו בנין קדמי	8 מטר	מטר
קו בנין צידי	16 מטר	מטר
קו בנין אחורי	6 מטר	מטר

*מותרת קומת עמודים

שטח מקסימלי לדירה מורחבת עפ"י תכנית תא/2399	
שטח קיים	שטח לאחר הרחבה
67 מ"ר	עד 84 מ"ר
66 מ"ר	
62 מ"ר	
61 מ"ר	עד 83 מ"ר

7. תכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – מס' 507-0923904 (תא/מק/5069) - התחדשות דרך השלום¹(77-85)

תכנית מוצעת מס' 507-0923904 (תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85) שמטרתה, התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות) הכוללים סה"כ עד 480 יח"ד. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שפ"פ זיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

להלן עיקרי התכנית הרלוונטיים:

7.1 עיקרי התכנית

בין היתר נקבעו עיקרי התכנית שלהלן:

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965 בכל תחום התכנית.
- ב. פינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 180 יחידות דיור, והקמת עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
- ג. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד מ: מגורים ושביל, ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים מוצעות.
- ד. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
- ה. קביעת 15% מסך שטחי המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- ו. קביעת מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- ז. קביעת שטחים פרטיים פתוחים מצפון ומדרום למגרש המגורים, הכוללים זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, והוראות לגביהם.
- ח. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
- ט. קביעת הוראות לחזית מסחרית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום.
- י. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- יא. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- יב. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.

¹ בהתאם למונה תדפיס מס' 33.

-9-

- יג. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
 יד. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
 טו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
 טז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
 זז. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

7.2 הוראות התכנית

עפ"י תשריט התכנית, בתחום התכנית נקבעו **3 תאי שטח סחירים**, תא שטח מספר 1A ביעוד "מגורים ד" ותאי שטח מס' 1B ו- 1C ביעוד "שטח פרטי פתוח" יתר שטח התכנית נקבעו כשטחים ציבוריים הכוללים את כתא שטח מס' 2 ("מבנים ומוסדות ציבור"), ודרכים מוצעות.

להלן עיקרי ההוראות לשימושים השונים:

מגורים ד' (תא שטח 1A)

שימושים:

1. מעל למפלס הקרקע בלבד, יותרו: מגורים, שימוש למשרד, בחלק מדירות מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד, דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות המגורים.
2. במפלס הקרקע יותרו: לובאים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, חדרי ומתקנים טכניים, פינוי ואצירת אשפה, אחסנת עגלות ואופניים. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחי פנים מרחב התכנון ושאינן פונות לדרך השלום ולרחוב עמישב.
3. במפלס הקרקע בבניינים שלאורך דרך השלום יותרו שטחי מסחר ושטחים נלווים למסחר.
4. מעל ומתחת למפלס הקרקע יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה, מבואות ומתקנים הנדסיים, אחסנה ועוד.
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.

-10-

6. מתחת למפלס הקרקע יותרו שימושים נלווים עבור המגורים והמסחר: חניה, מקלטים, אחסנה, שטחי מסחר, חללי עבודה, שטחי כושר ופנאי, שטחי שירות ועוד.

7. בקומת גג חלקית יותרו כל השימושים המותרים בקומות שמעל מפלס הקרקע.

8. קומת גג משותף פעיל ומגוון: בבניינים המרקמיים המקבילים לרחוב עמישב ולדרך השלום יוקמו גגות ירוקים משותפים.

בינוי

1. במרחב התכנית תותר הקמת שישה בניינים כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9.

2. גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית לדרך השלום לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ'. גובה קומת הקרקע בחזית לרחוב עמישב יהיה עד 5.5 מ'. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיוצ"ב במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6 עיצוב אדריכלי.

3. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

4. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום ורחוב עמישב או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצר הפנימית.

5. תכסית קומת גג חלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.

6. בשטחי המסחר לאורך דרך השלום יותר יציע למסחר בעד 40% מהשטח. יציע זה אינו נספר במניין הקומות.

7. פריסת השימושים:

א. בקומת הקרקע של שלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב לכיוון דרך השלום. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה.

ב. תובטח הפרדה של כניסות ומערכות המגורים והמסחר.

ג. תובטח הפרדה של מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי המסחר.

BFKS

& Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
בכבדה ושמהות מקרקעין



-11-

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. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.

ז. חללים ומתקנים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי ככל הניתן.

8. מרפסות:

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 בתכנית.

ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-1.6 מ'.

ד. לא תותר סגירת מרפסות.

ד. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



זיקת הנאה:

1. תינתן זיקת הנאה לטובת כלל הציבור למעבר ושהייה 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ברוחב 4 מ' ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית כמסומן בתשריט.

2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מטרים לאורך רחוב עמישב. לאורך דרך השלום הרוחב לא יפחת מ-4 מ'.



BFKS

& Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
בכ"כ ושחמאות מקרקעין



-12-

3. מיקומה ושטחה של זיקת ההנאה ייקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לעמידה ברחבים המינימליים ובתנאי ששטחה לא יפחת מ- 2,580 מ"ר.

הנחיות מיוחדות:

1. בתחום התכנית יותרו עד 480 יח"ד.



א. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה כ- 64 מ"ר. ככל שיוקצו מיגון קומתי במקום דירתי עבור יחידות אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידה) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

ב. תמהיל לשטחי הדירות ברמת התכנית וברמת הבניין:

לפחות 20% יהיו בשטח של 65 מ"ר

לפחות 30% יהיו בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 15% יהיו בשטח של 86-106 מ"ר



לפחות 10% יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

2. דיור בהישג יד (דב"י):

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.



ב. שטח יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).

ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון כיווני אוויר.



-13-

שטח פרטי פתוח (תאי שטח 1B+1C)**שימושים:**

- שטחים פתוחים לרבות גינות, שבילי הליכה וכו'.
- פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, פסלים, אלמנטי הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוף עיצוביים וכיוצ"ב.
- שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב.
- מעבר ורחבות רכב חרום.

זכויות הבניה 7.3

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטחי	שימוש	יעד
מתחת לכניסה	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				
31,661	15,018	שירות	עיקרי	8,230	1A	מגורים	מגורים ד'
780	230				1A	מסחר	מגורים ד'

הערות:

- תותר המרת שטחים עיקריים למגורים לשטחי שירות למגורים בכפוף לשיקול מהנדס העיר.
- תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לבין השטחים העיקריים העיליים וההפך.

חניה 7.4

התקן המירבי יהיה 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות עירונית לעת הוצאת היתר הבניה (הנמוך מבניהם). תקן חניה למסחר יהיה תקן מירבי של 1:50.

איחוד וחלוקה ורישום שטחים ציבוריים 7.5

א. איחוד וחלוקה מחדש, יבוצע על פי טבלת איזון ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט התכנית וללוח ההקצאות המהווה נספח מחייב לתכנית זו.

א. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין

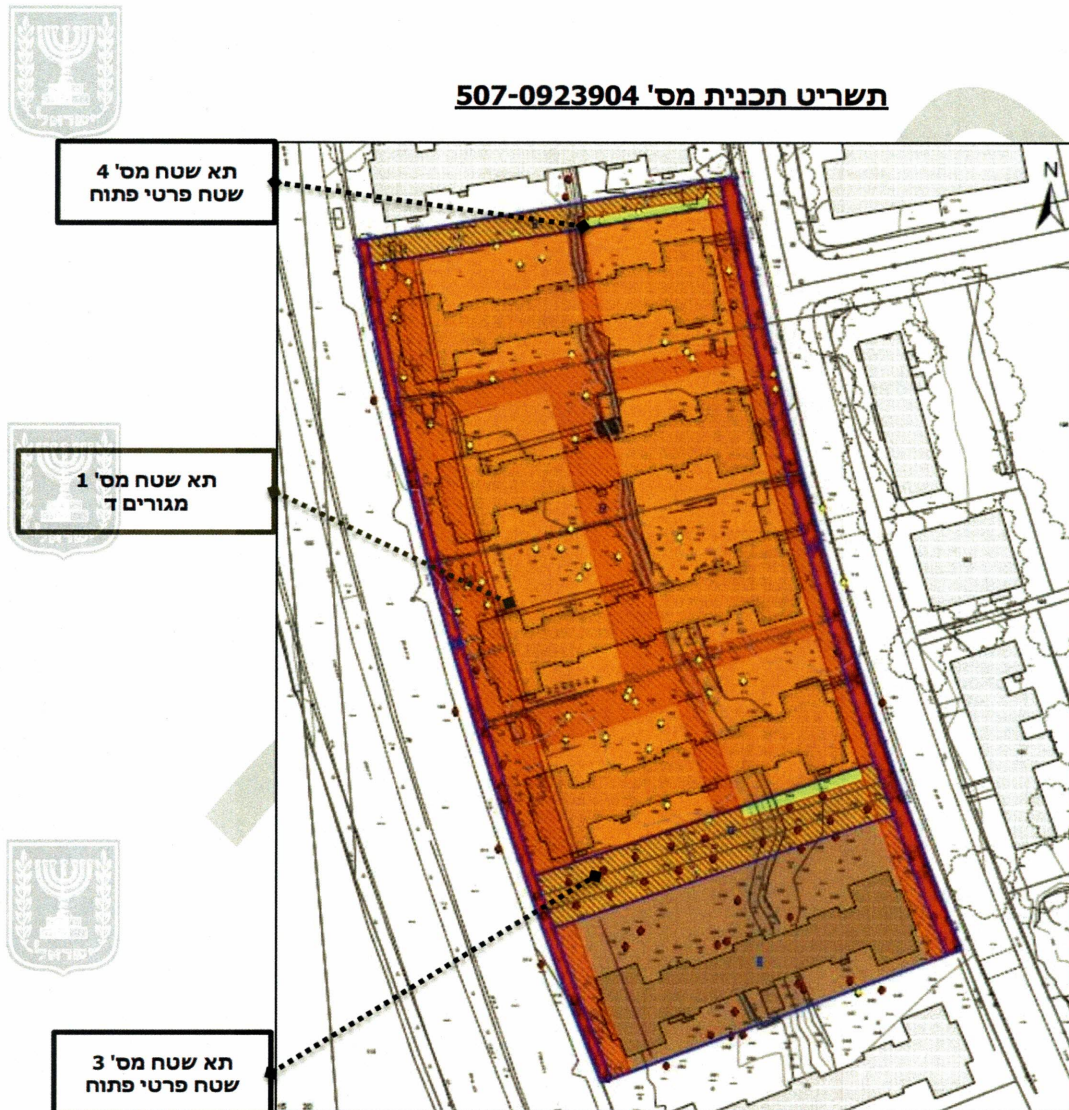
-14-

במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.

ג. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין.

תשריט תכנית מס' 507-0923904



מבט מכיוון דרך השלום, דרום לצפון מתוך נספח הבינוי²

² מיום 14.02.2023.

Bfks & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושחמאות מקצועיות

-15-



8. רישוי ותרומת המחברים

8.1 רישוי הבניה

להלן טבלת סיכום היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם, אשר נמצאו באתר הועדה המקומית רמת גן:

גוש	חלקה	מס' היתר	תאריך הפקת ההיתר	מהות
6164	28-32	413	03/08/1953	הקמת 14 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. כל בניין יכיל 36 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ו-2 חדרי כביסה על הגג.
6164	31	472	08/10/1957	הקמת מקלט וגן ילדים בקומת עמודים.

הערה: הן בהתאם לתכנית הבינוי בתב"ע תא/2399 והן עפ"י סיכום שנערך ע"י מקדמי התכנית ומנהל תחום התכנון הכלכלי בעיריית תל אביב – יפו, נמצא כי השטח הממוצע של היחידות הינו 63 מ"ר.

BFKS

& Co.

בוק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'י
בכירה ושמות מקרקעין

-17-

9. מצב משפטי**9.1 רישום בלשכת רשם המקרקעין**

עפ"י העתק רישום מפנקסי המקרקעין, המתנהלים בלשכת רישום תל אביב - יפו, אשר הופקו ביום 15.11.2022, עולים לגבי החלקות הנדונות הפרטים הבאים:

6164						גוש
72	32	31	30	29	28	חלקה
242	2,545 מ"ר	2,547 מ"ר	2,313 מ"ר	2,319 מ"ר	2,301 מ"ר	שטח החלקה (הרשום)
	37 (כולל הרכוש המשותף)	37 (כולל הרכוש המשותף)	37 (כולל הרכוש המשותף)	37 (כולל הרכוש המשותף)	37 (כולל הרכוש המשותף)	מספר תתי חלקה
	מצוי	מצוי	מצוי	מצוי	מצוי	תקנון
עיריית תל אביב - יפו	פרטית	פרטית	פרטית	פרטית	פרטית	בעלות

בהתאם לאמור לעיל, סה"כ כולל המתחם הנדון 185 תתי חלקות רשומות המהוות 180 יח"ד - 36 יח"ד בכל חלקה (בהתעלם מהרכוש המשותף), רשימת הבעלים, ההערות והמשכנתאות מפורטים בלוח ההקצאות ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פרוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:

א. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי תכנית מס' **507-0923904 ("תא/מק/5069")** - **התחדשות דרך השלום 77-85**), והוא נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים.

ב. המצב המשפטי: סה"כ כולל המתחם 5 חלקות סחירות עליהן ניצבים מבנים טוריים הכוללים 185 תתי חלקות רשומות, המהוות 180 יח"ד עצמאיות הרשומות בבעלות פרטיים.

היחידות רשומות כבית משותף עם תקנון בית משותף מצוי בו אין ליחידה ספציפית הצמדות ו/או זכויות בניה ייחודיות.

ג. במצב התכנוני המאושר: כלולות החלקות הסחירות בתכנית תא/2399 אשר סיווגה את חלקות המגורים הסחירות ליעוד "אזור מגורים 1" בו תותר הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות. התכנית אף מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות משטח של 63 מ"ר ממוצע לשטח של 84 מ"ר. יחד עם זאת תכנית זו מחייבת תכנון לכל המתחם ובניה בהינף אחד של אגף. אי לכך בכל קרקעות התכנית הנדונה לא בוצעו הרחבות בפועל ועל כן לא יוחס להם שווי כלכלי נוסף.

ד. במצב התכנוני המוצע: מסמנת התכנית את המבנים הקיימים להריסה, ובמקומם קובעת מתחם הכולל שלושה תאי שטח סחירים. תא שטח 1A המיועד להקמת מבני מגורים הכוללים 480 יח"ד ותא שטח מספר 1B+1C המסווג לשפ"פ. יתר הקרקעות בתכנית סומנו כשטחים ציבוריים המיועדת לרווחת כל הציבור.

ה. תקן 15: בהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15 ("פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") של הוועדה לתקינה שמאית, הקצאת הזכויות במצב היוצא כוללת שני מרכיבים:

1. הקצאה כפיצוי בגין השווי הפיזי של המחוברים ("תרומת המחוברים").
2. הקצאת יתרת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשווי הקרקע במצב הנכנס.

בנוסף, עפ"י הוראות התקן מגרשים שייעודם לצרכי ציבור (אינם סחירים) לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ו. תרומת המחוברים: שטחי הרכיב הבנוי חושבו בהתאם לנתוני מדידות גראפיות שנערכו תוך הצלבה להסכמים שהובאו ביחד עם הרשות המקומית. הובא בחשבון כי כלל בנייני הפרויקט דומים במאפייניהם.

ז. במצב היוצא: הוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין זכויות בתאי השטח זאת בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, כפי שנקבע במצב הנכנס. מכאן שהאיזון הינו מובנה ואין צורך בתשלומי איזון.

Bfks & Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
בכ"ח ונאמנים מקצועיים



-19-

ח. שטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם לנתוני מדידה שהועברו ע"י מר בועז פרידמן – מודד התכנית. יודגש כי שטחי המגרשים הסופיים יקבעו ע"י מודד מוסמך במסגרת עריכת מפה לצרכי רישום.

ט. הערכת השווי: שווי הזכויות לשימושים השונים, נקבע בגישת ההשוואה וגישת החילוף, ובהתחשב במאפיינים הפיזיים המיוחדים של כל חלקה ומגרש.

במצב הנכנס תתי החלקות השונות הוערכו בהתאם לעקרון כפי שנקבע בפס"ד "בית מרכים" קרי עפ"י שווים של כל אחד מתתי החלקות הרשומות, ותוך הבאה בחשבון של המרכיבים הייחודיים של כל דירה ודירה לרבות שטחה הפיזי ומיקום היחידות במבנה.



הובא בחשבון כי במתחם הנדון לא פועלות מעליות, משכך הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 1% לכל קומה מעל קומה א'.

באשר לשטחי השפ"פ המוקצים במצב היוצא, הובא בחשבון כי שטחים אלו הינם נלווים לשטחי המגורים בפועל ועל כן שווים מגולם.

י. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.



11. ערכי שווי בתחום התכנית

11.1 מגורים:

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות חדשות בפרויקטים מהסביבה הקרובה - מתוך מערכת מידע נדל"ן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
YOUNG ELIYAHU דרך דיין 56 תל אביב	בניה חדשה, 2 בניינים בני 8 קומות ובסה"כ 87 יח"ד	18/08/2022	5	6	129	4,652,872 ₪	36,069 ₪	
		04/05/2022	2	6	63	3,105,203 ₪	49,289 ₪	
		14/02/2022	3	4	83	3,574,000 ₪	43,060 ₪	
		13/02/2022	3	5	83	3,601,000 ₪	43,386 ₪	
		13/01/2022	3	6	86	3,277,000 ₪	38,105 ₪	
		13/01/2022	2	3	63	3,010,000 ₪	47,778 ₪	
		13/01/2022	4	1	102	3,651,000 ₪	35,794 ₪	
		13/01/2022	3	1	83	3,318,000 ₪	39,976 ₪	
		13/01/2022	3	1	83	3,245,000 ₪	39,096 ₪	
		13/01/2022	3	1	63	3,145,000 ₪	49,921 ₪	
		13/01/2022	3	2	83	3,272,000 ₪	39,422 ₪	
		13/01/2022	2	4	63	2,666,000 ₪	42,317 ₪	
		13/01/2022	2	5	63	2,692,000 ₪	42,730 ₪	
		12/01/2022	3	1	83	3,166,000 ₪	38,145 ₪	
NEXT TLV לה גארדיה 68 תל אביב	פינוי בינוי, 4 בניינים בני 8 קומות ובסה"כ 275 יח"ד	15/12/2021	4	1	107	4,628,000 ₪	43,252 ₪	
		11/04/2022	4	6	109	4,045,000 ₪	37,110 ₪	
		07/04/2022	4	7	110	4,175,000 ₪	37,955 ₪	
		27/03/2022	4	3	105	3,500,000 ₪	33,333 ₪	
לוחמי גליפולי 19 תל אביב	תמ"א 38 הריסה ובניה, בנין אחד בן 8 קומות ובסה"כ 43 יח"ד	07/03/2022	4	6	94	3,300,000 ₪	35,106 ₪	
		10/08/2022	2	1	53	2,530,000 ₪	47,736 ₪	
		27/07/2022	2	2	59	2,580,000 ₪	43,729 ₪	
		20/06/2022	5	1	116	4,150,000 ₪	35,776 ₪	
		16/06/2022	4	1	93	3,800,000 ₪	40,860 ₪	
		20/06/2022	5	1	116	4,150,000 ₪	35,776 ₪	
		17/01/2022	5	2	116	3,700,000 ₪	31,897 ₪	
		30/01/2022	3	6	69	2,750,000 ₪	39,855 ₪	
OLIVER פרויקט מגורים להקמת בנין מגורים בן 13 קומות, סה"כ 58 יח"ד	פרויקט מגורים להקמת בנין מגורים בן 13 קומות, סה"כ 58 יח"ד	17/01/2022	5	2	116	3,700,000 ₪	31,897 ₪	
		01/12/2022	4	10	107	3,394,483 ₪	31,724 ₪	
		21/09/2022	3	9	77	2,759,983 ₪	35,844 ₪	
		21/09/2022	3	10	77	2,779,983 ₪	36,104 ₪	
		28/08/2022	4	7	107	3,327,984 ₪	31,103 ₪	
		17/07/2022	5	11	129	3,755,983 ₪	29,116 ₪	
COM.PLEX פרויקט מגורים שני בנייני מגורים בני 9-29 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 155 יח"ד	פרויקט מגורים שני בנייני מגורים בני 9-29 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 155 יח"ד	10/05/2022	3	7	77	2,485,982 ₪	32,285 ₪	
		13/03/2022	3	6	77	2,390,983 ₪	31,052 ₪	
		22/01/2023	5	9	151	4,550,000 ₪	30,132 ₪	
		21/09/2022	5	22	124	3,900,000 ₪	31,452 ₪	
		09/08/2022	5	8	124	4,500,000 ₪	36,290 ₪	
		09/06/2022	4	16	105	2,784,000 ₪	26,514 ₪	
		02/05/2022	4	20	105	3,110,000 ₪	29,619 ₪	
		28/04/2022	4	14	105	2,972,000 ₪	28,305 ₪	
		12/04/2022	4	22	103	3,100,000 ₪	30,097 ₪	
		07/04/2022	4	23	105	3,150,000 ₪	30,000 ₪	
		06/04/2022	4	11	105	2,843,000 ₪	27,076 ₪	
		29/03/2022	4	13	104	2,952,000 ₪	28,385 ₪	
		27/03/2022	4	18	104	3,052,000 ₪	29,346 ₪	
		15/03/2022	4	17	104	3,031,000 ₪	29,144 ₪	
		09/03/2022	4	21	104	3,110,000 ₪	29,904 ₪	
		08/03/2022	4	21	103	3,120,000 ₪	30,291 ₪	
		13/02/2022	4	14	105	2,970,000 ₪	28,286 ₪	

-21-

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
הפרדים 30, רמת גן	פניני בינוי להקמת בניין בן 20 קומות, סה"כ 111 יח"ד	30/10/2022	5	18	123	4,355,983	35,414 ₪	
		15/09/2022	5	15	123	4,105,983	33,382 ₪	
		30/08/2022	5	1	123	3,455,983	28,097 ₪	
		29/08/2022	5	2	123	3,605,800	29,315 ₪	
		25/08/2022	5	17	123	4,287,983	34,862 ₪	
		24/08/2022	4	18	98	3,605,983	36,796 ₪	
		21/08/2022	5	2	123	3,575,983	29,073 ₪	
		06/07/2022	5	18	123	4,155,983	33,788 ₪	
		15/09/2022	3	11	153	3,450,000	22,549 ₪	
		25/08/2022	4	9	150	3,850,000	25,667 ₪	
ד'בונטנסקי 16, רמת גן	'Elite Tower' בנייה חדשה הקמת בניין בן 30 קומות, בסה"כ 153 יח"ד	29/06/2022	3	13	153	3,300,000	21,569 ₪	
		22/06/2022	3	5	107	3,100,000	28,972 ₪	
		24/03/2022	5	3	153	3,590,000	23,464 ₪	

11.2 מסחר:

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים והמסחר של חברת CBRE לרבעון הראשון בשנת 2022 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למסחר בעיר תל אביב הינם כ- **175 ₪/מ"ר** לחודש.
- במגדל משרדים חדש הממוקם ברח' יגאל אלון בתל אביב, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 3,800 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **177 ₪/מ"ר** לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בשכונת רמב"ם בגבעתיים מוצעת להשכרה חנות בשטח 31 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של 4,800 ₪. הנ"ל משקף דמ"ש למ"ר של כ- 153 ₪/ לחודש [מקור: יד 2]

11.3 חניה

- בהתאם לדו"ח נת"מ- דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון ראשון לשנת 2022, הכולל סקירת דמי שכירות במגדלי משרדים בתל אביב עולה כי דמי השכירות החודשיים עבור מקום חניה במגדלי משרדים CLASS A ביגאל אלון הינם כ- **1,050 ₪/מקום חניה**. דמי השכירות עבור חניה במגדלי משרדים CLASS B ביגאל אלון הינם **728 ₪/מקום חניה**.

11.4 סיכום ערכי השווי

מניתוח הנתונים דלעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב ההקצאה על הערכים שלהלן:

❖ שווי למ"ר מבונה "פלדלת" **למגורים: 14,500 ₪**

❖ שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר: **13,100 ₪** (מגלם הקמת חניות נלוות)

❖ שווי מ"ר לתרומת המחוברים הקיימים: **4,000 ₪.**

לצורך נוחות התחשיב הובא בחשבון המרה של הנתונים לנתונים אקוי' על בסיס מקדם אחיד של 100 אלף ₪.

12. תחשיבים

12.1 ריכוז שווי של החלקות במצב הנכנס

להלן תחשיב שווי הקרקע של תתי החלקות השונים במצב הנכנס:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח במ"ר	מקדם שווי	סח"כ שווי הכוללים
6164	1	31	64.7	1.000	9.379
6164	2	31	58.9	1.000	8.534
6164	3	31	58.9	1.000	8.534
6164	4	31	64.8	0.990	9.301
6164	5	31	63.9	0.990	9.172
6164	6	31	63.8	0.990	9.156
6164	7	31	60.8	0.990	8.734
6164	8	31	60.8	0.990	8.734
6164	9	31	60.8	0.990	8.734
6164	10	31	60.8	0.990	8.734
6164	11	31	64.7	0.990	9.285
6164	12	31	64.8	0.980	9.208
6164	13	31	63.9	0.980	9.080
6164	14	31	63.8	0.980	9.064
6164	15	31	60.8	0.980	8.646
6164	16	31	60.8	0.980	8.646
6164	17	31	60.8	0.980	8.646
6164	18	31	60.8	0.980	8.646
6164	19	31	63.9	0.980	9.080
6164	20	31	64.8	0.980	9.208
6164	21	31	63.8	0.980	9.064
6164	22	31	64.8	0.970	9.114
6164	23	31	63.9	0.970	8.987
6164	24	31	63.8	0.970	8.971
6164	25	31	60.8	0.970	8.558
6164	26	31	60.8	0.970	8.558
6164	27	31	60.8	0.970	8.558
6164	28	31	60.8	0.970	8.558
6164	29	31	63.9	0.970	8.987
6164	30	31	64.8	0.970	9.114
6164	31	31	63.8	0.970	8.971
6164	32	31	75.1	0.960	10.449
6164	33	31	60.8	0.960	8.470
6164	34	31	63.9	0.960	8.894
6164	35	31	64.8	0.960	9.020
6164	36	31	63.8	0.960	8.879
6164	37	31	64.7	1.000	9.379
6164	38	32	58.9	1.000	8.534
6164	39	32	58.9	1.000	8.534
6164	40	32	64.8	0.990	9.301
6164	41	32	63.9	0.990	9.172
6164	42	32	63.8	0.990	9.156
6164	43	32	60.8	0.990	8.734
6164	44	32	60.8	0.990	8.734
6164	45	32	60.8	0.990	8.734
6164	46	32	60.8	0.990	8.734
6164	47	32	64.7	0.990	9.285
6164	48	32	64.8	0.980	9.208
6164	49	32	63.9	0.980	9.080
6164	50	32	63.8	0.980	9.064
6164	51	32	60.8	0.980	8.646
6164	52	32	60.8	0.980	8.646
6164	53	32	60.8	0.980	8.646
6164	54	32	60.8	0.980	8.646
6164	55	32	63.9	0.980	9.080
6164	56	32	64.8	0.980	9.208
6164	57	32	63.8	0.980	9.064
6164	58	32	64.8	0.970	9.114
6164	59	32	63.9	0.970	8.987
6164	60	32	63.8	0.970	8.971
6164	61	32	60.8	0.970	8.558
6164	62	32	60.8	0.970	8.558
6164	63	32	60.8	0.970	8.558
6164	64	32	60.8	0.970	8.558
6164	65	32	63.9	0.970	8.987
6164	66	32	64.8	0.970	9.114
6164	67	32	63.8	0.970	8.971
6164	68	32	75.1	0.960	10.449
6164	69	32	60.8	0.960	8.470
6164	70	32	63.9	0.960	8.894
6164	71	32	64.8	0.960	9.020
6164	72	32	63.8	0.960	8.879
6164	73	32	64.7	1.000	9.379

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח במ"ר	מקדם שווי	סח"כ שווי הכוללים
6164	1	28	64.7	1.000	9.379
6164	2	28	58.9	1.000	8.534
6164	3	28	58.9	1.000	8.534
6164	4	28	64.8	0.990	9.301
6164	5	28	63.9	0.990	9.172
6164	6	28	63.8	0.990	9.156
6164	7	28	60.8	0.990	8.734
6164	8	28	60.8	0.990	8.734
6164	9	28	60.8	0.990	8.734
6164	10	28	60.8	0.990	8.734
6164	11	28	64.7	0.990	9.285
6164	12	28	64.8	0.980	9.208
6164	13	28	63.9	0.980	9.080
6164	14	28	63.8	0.980	9.064
6164	15	28	60.8	0.980	8.646
6164	16	28	60.8	0.980	8.646
6164	17	28	60.8	0.980	8.646
6164	18	28	60.8	0.980	8.646
6164	19	28	63.9	0.980	9.080
6164	20	28	64.8	0.980	9.208
6164	21	28	63.8	0.980	9.064
6164	22	28	64.8	0.970	9.114
6164	23	28	63.9	0.970	8.987
6164	24	28	63.8	0.970	8.971
6164	25	28	60.8	0.970	8.558
6164	26	28	60.8	0.970	8.558
6164	27	28	60.8	0.970	8.558
6164	28	28	60.8	0.970	8.558
6164	29	28	63.9	0.970	8.987
6164	30	28	64.8	0.970	9.114
6164	31	28	63.8	0.970	8.971
6164	32	28	75.1	0.960	10.449
6164	33	28	60.8	0.960	8.470
6164	34	28	63.9	0.960	8.894
6164	35	28	64.8	0.960	9.020
6164	36	28	63.8	0.960	8.879
6164	37	28	64.7	1.000	9.379
6164	38	29	58.9	1.000	8.534
6164	39	29	58.9	1.000	8.534
6164	40	29	64.8	0.990	9.301
6164	41	29	63.9	0.990	9.172
6164	42	29	63.8	0.990	9.156
6164	43	29	60.8	0.990	8.734
6164	44	29	60.8	0.990	8.734
6164	45	29	60.8	0.990	8.734
6164	46	29	60.8	0.990	8.734
6164	47	29	64.7	0.990	9.285
6164	48	29	64.8	0.980	9.208
6164	49	29	63.9	0.980	9.080
6164	50	29	63.8	0.980	9.064
6164	51	29	60.8	0.980	8.646
6164	52	29	60.8	0.980	8.646
6164	53	29	60.8	0.980	8.646
6164	54	29	60.8	0.980	8.646
6164	55	29	63.9	0.980	9.080
6164	56	29	64.8	0.980	9.208
6164	57	29	63.8	0.980	9.064
6164	58	29	64.8	0.970	9.114
6164	59	29	63.9	0.970	8.987
6164	60	29	63.8	0.970	8.971
6164	61	29	60.8	0.970	8.558
6164	62	29	60.8	0.970	8.558
6164	63	29	60.8	0.970	8.558
6164	64	29	60.8	0.970	8.558
6164	65	29	63.9	0.970	8.987
6164	66	29	64.8	0.970	9.114
6164	67	29	63.8	0.970	8.971
6164	68	29	75.1	0.960	10.449
6164	69	29	60.8	0.960	8.470
6164	70	29	63.9	0.960	8.894
6164	71	29	64.8	0.960	9.020
6164	72	29	63.8	0.960	8.879
6164	73	29	64.7	1.000	9.379
6164	74	30	58.9	1.000	8.534
6164	75	30	58.9	1.000	8.534
6164	76	30	64.8	0.990	9.301
6164	77	30	63.9	0.990	9.172
6164	78	30	63.8	0.990	9.156
6164	79	30	60.8	0.990	8.734
6164	80	30	60.8	0.990	8.734
6164	81	30	60.8	0.990	8.734
6164	82	30	60.8	0.990	8.734
6164	83	30	64.7	0.990	9.285
6164	84	30	64.8	0.980	9.208
6164	85	30	63.9	0.980	9.080
6164	86	30	63.8	0.980	9.064
6164	87	30	60.8	0.980	8.646
6164	88	30	60.8	0.980	8.646
6164	89	30	60.8	0.980	8.646
6164	90	30	60.8	0.980	8.646
6164	91	30	63.9	0.980	9.080
6164	92	30	64.8	0.980	9.208
6164	93	30	63.8	0.980	9.064
6164	94	30	64.8	0.970	9.114
6164	95	30	63.9	0.970	8.987
6164	96	30	63.8	0.970	8.971
6164	97	30	60.8	0.970	8.558
6164	98	30	60.8	0.970	8.558
6164	99	30	60.8	0.970	8.558
6164	100	30	60.8	0.970	8.558
6164	101	30	63.9	0.970	8.987
6164	102	30	64.8	0.970	9.114
6164	103	30	63.8	0.970	8.971
6164	104	30	75.1	0.960	10.449
6164	105	30	60.8	0.960	8.470
6164	106	30	63.9	0.960	8.894
6164	107	30	64.8	0.960	9.020
6164	108	30	63.8	0.960	8.879
6164	109	30	64.7	1.000	9.379

12.2 ריכוז ערכי השווי של המגרשים **במצב החדש**

תא שטח	שימוש	שטח לשיווק במ"ר (*)	שווי למ"ר מבונה	סה"כ במונחים אקוי'
1	מגורים	36,632	14,500 ₪	5,312
1	מסחר	550	13,100 ₪	72
סה"כ				5,384

(*) השטח לשיווק חושב כדלקמן: למגורים - שטח פלדלת, למסחר - לפי השטח העיקרי.

BfKS

& Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
בכבדה ושחמאות מקרקעין



-25-

13. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



משה פרידמן

שם שמאי המקרקעין

341

מס' רישיון



רון רחנטל

שם שמאי המקרקעין

4125894

מס' רישיון

חתימת השמאי

חתימת השמאי

20.8.2023

תאריך

