

20 בספטמבר 2023

טבלת איזון והקצאה

תכנית מוצעת לפינוי-בינוי



מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב – יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית 507-1080035 תא/מק/5146 התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום . 26.11.25 פרוט' 25-0022 .

ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תאריך	מהנדס העיר אהוד כרמלי, אדר'	מנהל האגף אורלי אראל א.ל.א
--	--------------------------------	----------------------------------

אלי לוי
מנהל אגף תכנון והעירייה

20 בספטמבר 2023



טבלת איזון והקצאה

תכנית מוצעת לפינוי-בינוי

מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



20 בספטמבר 2023



טבלת איזון והקצאה

תכנית מוצעת לפינוי-בינוי

מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



רצ"ב טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות תכנית מוצעת מס' 507-1080035 (תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית") להתחדשות עירונית ברח' גיתית 3-7 (אי זוגי), משגב עם 1-11 (אי זוגי), הקשת 3-11 (אי זוגי).

הטבלה נערכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 לרבות תיקון משנת 2013 ובהתאם לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרשת בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).



1. רקע כללי

טבלת האיזון וההקצאה נערכה לחלקות 30,212 ו-219 בגוש 7065 וחלקי חלקות 194 ו-220 בגוש 7065, המהוות את שטח תכנית מוצעת להתחדשות עירונית בשכונת קרית שלום, תל אביב-יפו, הכוללת הריסה של 3 מבני מגורים הכוללים 86 יח"ד ושטחי מסחר במבנה האמצעי, הקמת 3 מבנים בבניה מרקמית של עד 9 קומות ובניין פינתי בגובה של עד 15 קומות אשר יכילו 248 יח"ד, שטחי מסחר וכן שטח למבנים ומוסדות ציבור (חלקו במפלס הקרקע של מבנה מגורים וחלקו במגרש נפרד).



שטח התכנית הינו 6.965 דונם.

בהתאם להעיקרי רישום מלשכת רישום המקרקעין עולה כי הבעלות בחלקות 194, 212 ו-219 רשומה ע"ש פרטיים וע"ש קק"ל בחכירה לפרטיים וחלקות 30 ו-220 בבעלות העירייה.

לצורך הכנת חוות דעת זו הוצגו בפנינו מסמכי התכנית המוצעת שמועד הפקתם הינו 04/05/2023, אשר נערכו ע"י משרד אדריכלים סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים וע"י היועצים השונים בפרויקט.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון וההקצאה הינו מועד עריכת התחשיבים - 23/07/2023.

נערך ביקור במתחם בתאריך 20/07/2023 ע"י צחי לוי – שמאי מקרקעין.

4. פרטי המתחם :

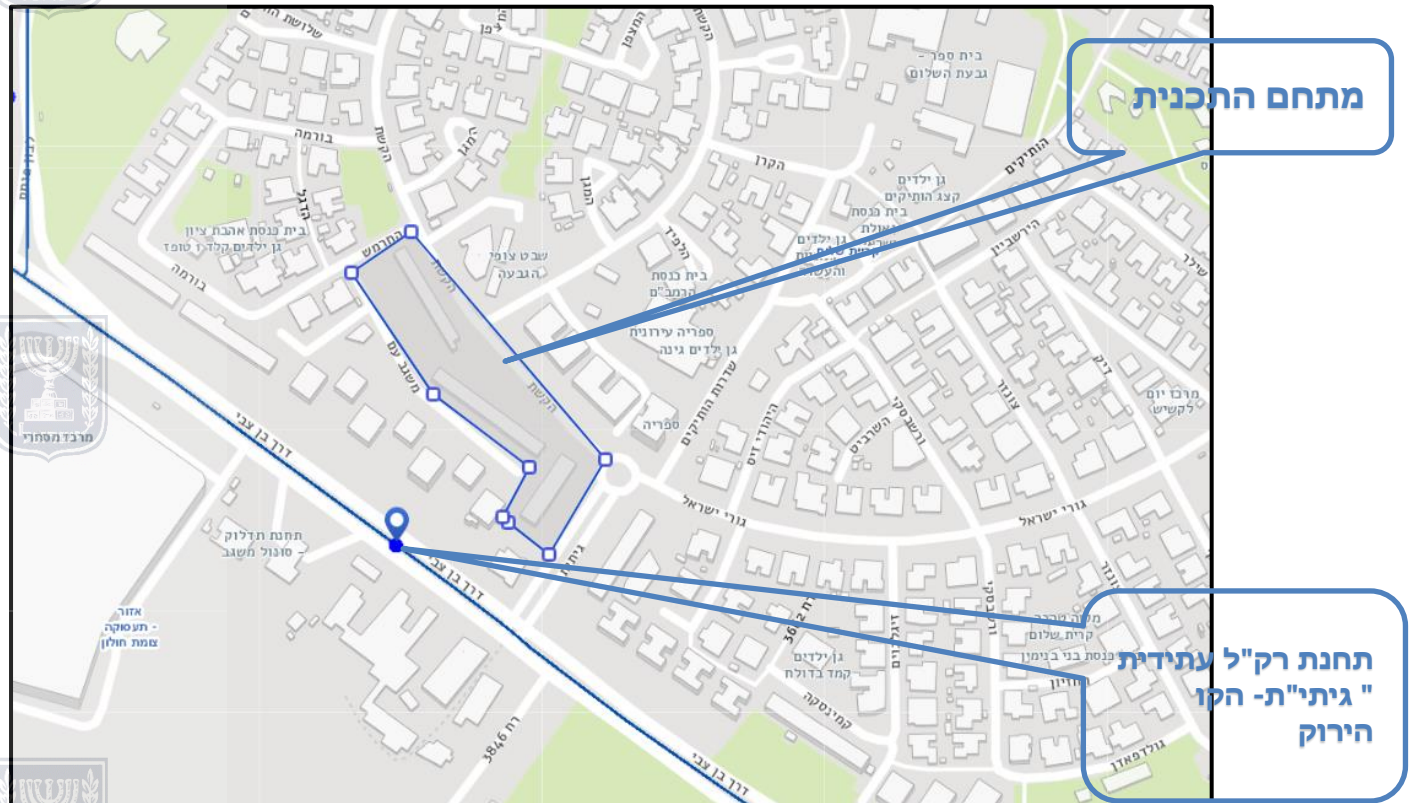
7065					גוש
220	219	212	194	30	חלקה
3,133	1,889	2,360	1,556	90	שטח החלקה (ברוטו) ¹
1,251	1,889	2,360	1,367	90	שטח נכלל בתכנית
	הקשת 5-7-9-11	משגב עם 3-5-7-9-11	גיתית 3-5-7		כתובת
חלקת דרך	בניין רכבת הרשום כבית משותף הכולל 4 קומות כולל ק. קרקע	בניין רכבת הרשום כבית משותף הכולל 4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית	בניין רכבת הרשום כבית משותף הכולל 4 קומות כולל ק. קרקע	שטח ציבורי פתוח	מהות
	32 יח"ד	10 חנויות + 30 יח"ד	24 יח"ד		מס' יח"ד
עיריית ת"א	פרטית	פרטית	פרטית	עיריית ת"א	בעלות
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו					וועדת תכנון

¹ בהתאם למידע מתוך נסחי רישום מקרקעין

פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

להלן מפת הסביבה (מתוך אתר המפות הממשלתי GIS):



להלן תצ"א של המתחם הנדון מאתר המפות של הועדה המקומית:





5.2 תיאור הבינוי הקיים בשטח מתחם התכנית:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם מגורים המיועד לפינוי בינוי, כאשר על 3 חלקות הנכללות בתכנית מבנים המיועדים להריסה חלקות 194, 212 ו-219 בגוש 7065 ברחובות הקשת, גיתית ומשגב עם.

במתחם בנויים 3 בנייני רכבת בני 4 קומות כ"א (כולל קומת קרקע). כל בניין מספר כניסות ובכל כניסה 2 יח"ד בקומה, כלהלן:

- **ברחוב הקשת (חלקה 219):** 4 כניסות, 8 דירות בקומה ובסה"כ 32 דירות בבניין.

שטח דירה ממוצעת בבניין: כ-62.64 מ"ר²

להלן סימון הבניין במתחם:



- **ברחוב גיתית (חלקה 212):** 5 כניסות, 10 דירות בקומה ובסה"כ 30 דירות מעל 10 יחידות מסחריות

שטח דירה ממוצעת בבניין: כ-62.32 מ"ר³

להלן סימון הבניין במתחם:



² עפ"י תכנית הרחבות 2230' בניכוי שטח חד"מ של כ-3 מ"ר ליח"ד וזאת בשל היעדר תשריט היתר בתיק הבניין

³ עפ"י מדידה מתשריט היתר בניה – התואם את תכנית הרחבות 2230' בניכוי חד"מ





- **ברחוב משגב עם (חלקה 194):** 3 כניסות, 6 דירות בקומה ובסה"כ 24 דירות בבניין. סה"כ במתחם כולו מיועדים להריסה 86 יח"ד + 10 יחידות מסחריות שטח דירה ממוצעת בבניין: כ-71.00 מ"ר⁴
להלן סימון הבניין במתחם



מסקירה חיצונית שנערכה במתחם - היחידות לא כוללות הרחבות בניה והן תואמות את היתרי הבניה המקוריים שהוצאו לבניין (יוער כי בחלקה 219 לא אותר היתר הבניה המקורי).

להלן גבולות מתחם התכנית:

כיוון	תיאור הגובל
צפון	רחוב הקשת ומעברו בנייני רכבת דומים ומבני ציבור
דרום	בנייני מגורים בבניה ותיקה בבנייני של רביעיות ומעבר דרך בן צבי
מזרח	רחוב כיתית ומעברו בניין רכבת דומה
מערב	רחוב החרמש ומעברו בנייני מגורים בבניה ותיקה

⁴ עפ"י מדידה מתשריט היתר בניה - התואם את תכנית ההרחבות 2230'א בניכוי חד"מ

כתובת	גו"ח	שטח רשום	תיאור הבנין
משגב עם 3-5-7-9-11	7650/194	1,556 מ"ר	בנין מגורים (רכבת) בן 4 קומות ו-3 כניסות, הכולל 24 יח"ד
גיתית 3-5-7	7650/212	2,360 מ"ר	בנין מגורים (רכבת) בן 4 קומות ו-5 כניסות, הכולל 30 יח"ד מעל 10 יחידות מסחריות בק. קרקע
הקשת 5-7-9-11	7650/219	1,889 מ"ר	בנין מגורים (רכבת) בן 4 קומות ו-4 כניסות, הכולל 32 יח"ד



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן פירוט שטחי הדירות במצב הקיים במתחם:

(שטחי הדירות התבססו על היתרי הבניה, בחלקה 219 התבססו השטחים על אומדנים שנמסרו בהליכי התכנון)

ניתוח שטח דיירה ממוצעת - חלקה 194

כמות דירות לקומה 8

שטח בנוי כולל חד"מ	מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דיירה ממוצעת
521.3	65.57	49.2	537.7	67.21
521.3	81.98	35.3	568.0	71.00
521.3	81.98	35.3	568.0	71.00
521.3	81.98	35.3	568.0	71.00

הערה: הבנין שנבנה בפועל כולל 3 כניסות עם 6 יח"ד בכל קומה, סה"כ 24 יח"ד.

ניתוח שטח דיירה ממוצעת - חלקה 212

כמות דירות לקומה 10

שטח בנוי כולל חד"מ	מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דיירה ממוצעת
20.5				חנות - 1
33				חנות - 2
24.6				חנות - 3
20				חנות - 4
24.6				חנות - 5
24.6				חנות - 6
20.5				חנות - 7
34.2				חנות - 8
24.6				חנות - 9
80.3				מועדון - 10
575.61	85.56	38.0	623.2	62.32
575.61	85.56	38.0	623.2	62.32
575.61	85.56	38.0	623.2	62.32

ניתוח שטח דיירה ממוצעת - חלקה 219

בהיעדר קיומו של היתר בניה באתר הועדה - זכויות הבניה חושבו על בסיס תכנית ההרחבות - 62.64 מ"ר והשטח הקיים בפועל נלקח מתוך נתוני הארנונה - 66 מ"ר ליח"ד.

	32
	36
	44

תכנית תא/2230'א

שטח מוצע	תוספת מוצעת	שטח קיים	טיפוס לפי 2230א	
98.67	24.52	74.15	טיפוס K	194 זלקה
96.33	30.4	65.93	טיפוס L	212 זלקה
99.03	33.39	65.64	טיפוס M	219 זלקה



- 10 -

עפ"י הוראות התכנית באזור 804א' יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית

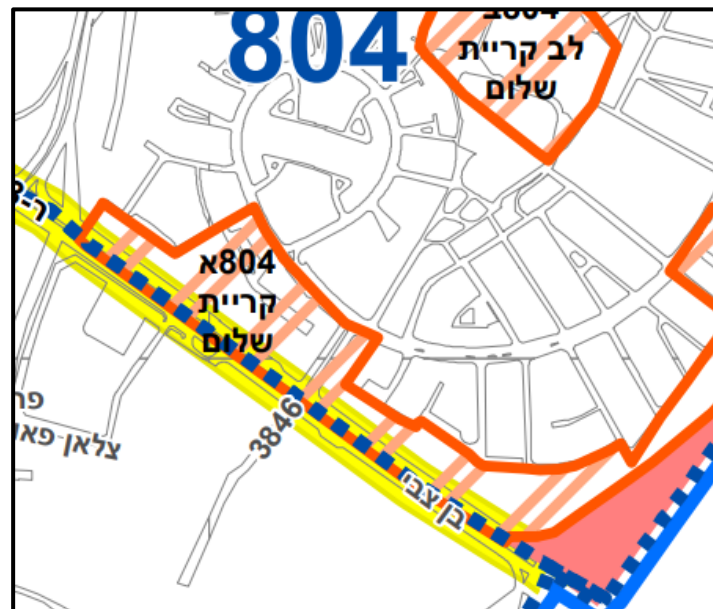
בפרק 5 סעיף 5.3.2

(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



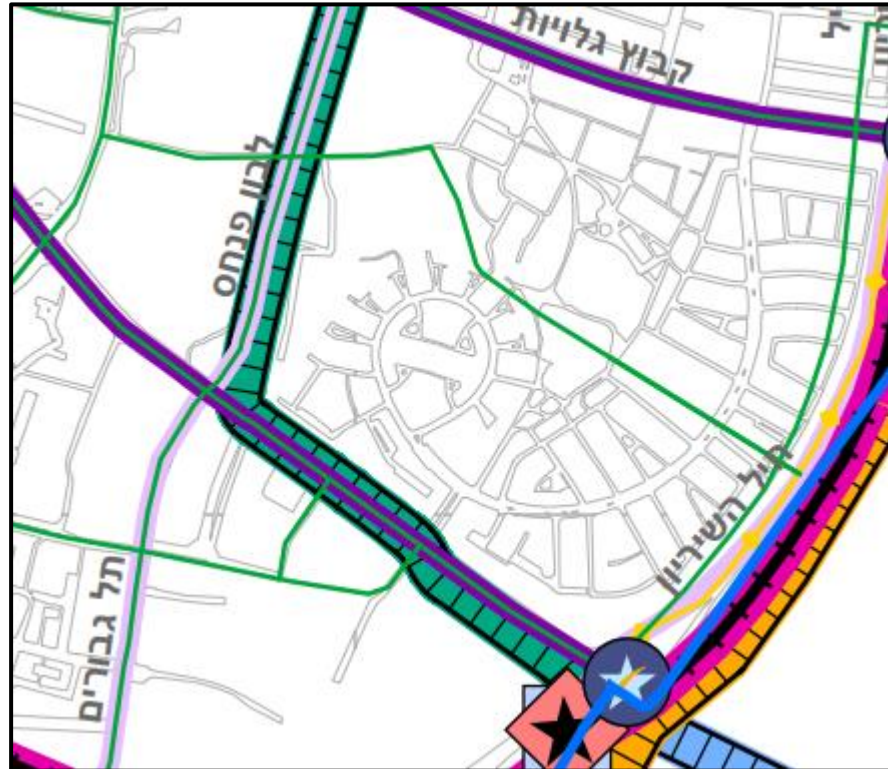


פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



עפ"י נספח התנועה הנכס הנדון ממוקם בסמוך מצפון לקו הסגול העתידי.



מקרא						
קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)						
אדום	ירוק	סגול	צהוב	כחול	ורוד	חום
דרך מהירה						
דרך פרברית מהירה						
דרך עורקית רב-עירונית						



6.3 התכנית המוצעת – תכנית מפורטת להתחדשות עירונית מתחם הקשת - גיתית

תכנית 507-1080035

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת ברחוב הקשת 1-9 בשכונת קריית שלום, תל אביב יפו. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתווה פינוי וכוללת הריסת 3 מבני שיכון קיימים והקמת מבנים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 86 יחידות דיור עם שטח מסחרי בקומת הקרקע של המבנה האמצעי. הבינוי המוצע כולל דופן רחוב רציפה, פעילה ומעורבת שימושים, המכילה מסחר ושטחים ציבוריים מבוזרים.



התכנית יוצרת מגרש חדש למבנים ומוסדות ציבור במפגש בין רחובות הקשת, החרמש ומשגב עם. התכנית כוללת שטח פתוח מחודש ברחוב הקשת ומעברים להולכי רגל דרך המתחם המחזקים את הרשת ההליכתית במתחם וסביבתו, כולל אל תחנת הרק"ל הסמוכה.

התכנית מאפשרת הקמת שלושה מבנים בבנייה מרקמית של עד 9 קומות ובניין אחד בצומת הרחובות הקשת וגיתית בגובה של עד 15 קומות. תמהיל הדירות המתקבל הינו מגוון וכולל 15% דיור בהישג יד כנדרש במדיניות הדיור העירונית.

התוכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתחם הקשת-גיתית במתכונת פינוי-בינוי. התכנית כוללת הוראות להקמתם של מבני מגורים בני 9 עד 15 קומות הכוללים 248 יח"ד. התכנית כוללת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים ויצירת מרחב ציבורי איכותי.



עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
3. ביטול דרך קיימת והרחבת דרכים קיימות.
4. קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דיור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
5. קביעת זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
8. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
11. 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות ממוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
12. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
13. סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, או/ו העתקה.





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	403 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפולים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	403 - 401
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	403
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	403 - 401
חזית מסחרית	מגורים ד'	403, 402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ד'	403 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,254.51	18.01
מגורים ד'	5,621.52	80.70
שביל להולכי רגל	89.69	1.29
סה"כ	6,965.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	65.31	0.94
מבנים ומוסדות ציבור	1,130.4	16.23
מגורים ד'	5,536.77	79.48
שטח ציבורי פתוח	233.84	3.36
סה"כ	6,966.32	100



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים: 1. חניה. 2. שטחי שרות ותפעול לשימושים השונים בבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי מערכות וחדר טרנספורמציה. 3. שטחי אחסון. 4. שטחים נלווים לשימושים הציבוריים. בקומות הקרקע יותרו השימושים הבאים: 1. שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות/אופניים, מתקנים טכניים או כל שימוש אחר לכלל דיירי הבניין. 2. מסחר: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, תרבות ופנאי, כל שימוש המפורט בסעיף 1.9 כחזית מסחרית מלבד עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטריד למגורים ע"פ חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. בקומות הקרקע ובקומה הראשונה מעליה יותרו השימושים הבאים: 1. מסחר: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, תרבות ופנאי, כל שימוש המפורט בסעיף 1.9 כחזית מסחרית מלבד עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטריד למגורים ע"פ חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. 2. שטחים מבונים לצרכי ציבור: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול. ג. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. בקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו השימושים הבאים: 1. מגורים. 2. שטחים משותפים לרווחות דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים, מחסנים, לובי כניסה וכו'. 3. שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי אשפה וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבינוי בתא שטח 402 יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל קומת קרקע אשר תיבנה בבניו רציף לאורך כל סימון החזית המסחרית. בין שני המבנים יישמר מרווח של לפחות 9 מטרים. 2. בתאי שטח 401 ו-402 שטחים למוסדות ומבני ציבור, יוקמו בקומת הקרקע בלבד. 3. בתא שטח 403 שטחים למוסדות ומבני ציבור, יוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שמעליה בלבד.

מועד הפקד: 04/05/2023 11:14 - עמוד 12 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 35





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



תכנית מס': 507-1080035 - שם התכנית: תא/מק/5146 - התחדשות מתחם הקשת - גיתית

4.1	מגורים ד'
	4. בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 כלפי רחוב משגב עם בלבד. 5. ככל הניתן, תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי הציבור והמסחר ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים. 6. גובה קומת הקרקע של שימושים שאינם מגורים לא יפחת מ-4.5 מטר נטו בין רצפה לתקרת בטון.
ב	הוראות בינוי תמהיל יחידות הדיור הסופי ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות להלן: 1. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח פלדלת דירתי (עיקרי וממ"ד) של עד 65 מ"ר. 2. לפחות 20% יהיו יחידות דיור בינוניות בשטח פלדלת דירתי (עיקרי וממ"ד) של 66-95 מ"ר. 3. לא יותר מ-20% מיחידות הדיור יהיו בשטח פלדלת דירתי (עיקרי וממ"ד) של מעל 106 מ"ר. 4. 15% מסך יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מופקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב. 5. שטח הממוצע של יחידות הדיור להשכרה יהיה 76 מ"ר. 6. דירות בהישג יד תמוקמנה, ככל הניתן, בבינוי מרקמי עד 9 קומות. 7. תותר חריגה מההנחיות התמהיל לעיל במסגרת תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם. 2. החזית המסחרית תשמר כחזית פעילה, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. 3. לפחות 70% מאורך החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח יישמש לשימושים מסחריים או ציבוריים, כמוגדר בסעיף 1.9. 4. תותר הקמת קומת גלריה בהיקף של עד 30% משטחי המסחר, בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב המסומנת בחזית מסחרית. 5. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הסמוך לו. 6. שימושי המסחר יתוכננו כך שיצמצמו ככל הניתן את המטרדים לשטחי המגורים שמעליהם מבחינת ריחות, רעשים וכדו', ויכללו פירי אוורור ומנדוף אנכיים לכל גובה המבנה לצורך סילוק ריחות מקומות המסחר. 7. ככל הניתן, לא יופנו לחזית הפעילה שטחי אחסון, תפעול, מתקנים ומערכות טכניות אחרות. ככל ולא ימצא פתרון אחר למערכות אלו, הם יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלית, תוך נימוק סיבת הפנייתם לחזית הפעילה, ויידרשו לאישור ספציפי של אדריכל העיר או מי מטעמו.
ד	מרתפים 1. תותר חניה תת קרקעית בלבד. 2. החניה תתוכנן כחניון אחד לכל מגרשי המגורים ותיבנה בהינף אחד.

מועד הפקד: 11:14 04/05/2023 - עמוד 13 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 35

תכנית מס': 507-1080035 - שם התכנית: תא/מק/5146 - התחדשות מתחם הקשת - גיטית

מגורים ד'	4.1
3. תותר רמפת כניסה אחת לכלל המתחם. הכניסה לרמפה תהיה מרחוב משגב עם. 4. בכל קומות המרתף וברמפת הירידה לחניון של תא שטח 401 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, ויתוכנן מעבר פנוי לכלי רכב לחניון תת קרקע ציבורי אופציונלי בתא שטח 301. 5. לא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנח המבנים. תתאפשר חריגה מסעיף זה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו והשפעת החריגה על המרחב הציבורי הסמוך. 6. לא יותרו פתחים לאוויר המרתפים ישירות כלפי המרחב הציבורי ושטחי זיקת ההנאה. 7. תכסית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/1 ובלבד שלא תעלה על 85%.	
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. השטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמשו למעבר ושהייה של הציבור, ופיתוחם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 (עיצוב אדריכלי) ויחולו עליהם הנחיות סעיף 6.5 (זיקת הנאה). 2. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרופצים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ואיפשרו מעבר חופשי ורציף. 3. בשטחים אלו זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהייה הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי ללא גידור או מחסומים בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים. 4. יותר שימוש בחלק מהשטחים בזיקת הנאה לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות המשרתים את המסחר הסמוך, תוך שמירה על מעבר ברוחב נאות לכלל הציבור. 5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים בשטחים אלו או פתחים הפונים ישירות למפלס הקרקע שלהם. 6. ניתן יהיה לשנות את פריסת השטחים המסומנים בזיקת הנאה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובלבד שהשטח הכולל בזיקת הנאה לא יקטן ביותר מ-10%, ולא תיפגע הרציפות בין שטחים ציבוריים המתאפשרת בזיקת ההנאה.	ה
פרוגרמה לשטחי ציבור 1. בתא שטח 403 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של עד 700 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. 2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים. 3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). 4. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב. 5. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. 6. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית	ו

מועד הפקד: 04/05/2023 11:14 - עמוד 14 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 35

תכנית מס': 507-1080035 - שם התכנית: תא/מק/5146 - התחדשות מתחם הקשת - גיתית

מגורים ד'	4.1
העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. 7. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב. 8. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. 9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם. 10. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 11. 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. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 12. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 13. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויבא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 14. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. על השטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות" בתא שטח 403 ובתא שטח 202 יחולו בנוסף להנחיות זיקת ההנאה לעיל גם ההנחיות הבאות: בתחום ההנחיות המיוחדות תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות עירוניות בתיאום עם תאגיד המים העירוני. שטח המעבר יהיה נגיש בצורה רציפה לתפעול ותחזוקת התשתיות לאורך כל שעות היום.	ז
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. גינון ונטיעות.	

מועד הפקד: 11:14 04/05/2023 - עמוד 15 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 35

פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

תכנית מס' 507-1080035 - שם התכנית: תא/מק/5146 - התחדשות מתחם הקשת - גיתית

4.2	שטח ציבורי פתוח
	2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים. 3. מתקני אימון וכישר. 4. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים. 5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. 6. תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות מתקנים לניהול מי גגר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. חידוש ופיתוח נופי יהיה למטרת גן ציבורי בלבד וייעשה תוך שמירה מרבית על עצים בוגרים ומכלס הקרקע. 2. תכנון השצי"פ יאפשר קליטה, השהיה והחדרה של מי גגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הגגר העילי בתחום השצי"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצי"פ. 3. תותר התקנת מתקנים הנדסיים לניהול גגר עילי בתת הקרקע, תוך הקפדה על שמירת בית גידול נאות לעצי שדרה גדולים.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים במגרשים לצורכי ציבור יכללו שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות ספורט ופנאי, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בשטחי תת הקרקע והגגות, וכן כל שימוש ציבורי ע"פ חוק התו"ב. בתת הקרקע תתאפשר חנייה ציבורית לשירות מבני הציבור במגרש /או כלל הציבור. כמו כן יתאפשר שימוש בתת הקרקע לשטחי שירות של מבני הציבור במגרש, וכן לשטחי שירות עירוניים דוגמת מחסני חירום וכדו.
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. ככל הניתן, הבינוי במגרשים לצרכי ציבור יוצמד לקו הבניין הקידמי הפונה למדרכה. 2. ככל הניתן תימנע או תצומצם הפנייה של גדרות גבוהות סביב שטח המגרש לכיוון הרחוב.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. שטח לדרכים, מישעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל. 2. גיטון ריהוט רחוב ונטיעות. 3. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.
4.4.2	הוראות

פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				חכיסת מגרש (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרחק- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מפל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת							מעל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	מגורים ד'	401	1108	3530	1465			81	35	9		0	2.5	4	2	625			
מגורים ד'	מגורים ד'	402	2713	5465	2235			115	57	15		0	(3)	3.5	(3)	975			
מגורים ד'	מסחר	402	670	(4)	(5)					(6)									
מגורים ד'	מגורים ד'	403	1715	6725	3630					(6)				4.5	(3)	1380			
מגורים ד'	מסחר	403	110	(4)	(5)														
מגורים ד'	מבנים ומסודות ציבור	403	700		(9)														
מגורים ד'	"סך הכל"	401 - 403					12050 (10)	248		3									
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	301	1128	4512	(9)		2875	80	35	8	3								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מניין הקומות וגבהי הבנייה מפורטים בהתאם למוגדר בסעיף 1.9.

ב. כל השטחים שמעל רחוב משגב עם יחשבו מעל הכניסה הקובעת.

ג. ניתן יהיה להקים מרחב מוגן קומתי במקום דירתי. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום דירתיים, יתווספו 8 מ"ר שטח עיקר לכל דירה, במקום ממ"ד.

ד. תתאפשר העברה של עד 20% מהיקף יחידות הדיור בין תאי השטח, ובלבד ששך יחידות הדיור במתחם יישאר זהה.

ה. 15% מסך יחיד יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות ממוקדת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התח"ב.

ו. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיוצא בזה להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדר שניים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך השטח הציבורי הבניי (השטח ברוטו) שבמגרשי המגורים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכיוון רחוב משגב עם.

(2) 5.5.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי גלריה כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.

(5) היקף שטחי המסחר בתכנית הוא שטח כולל (עיקרי+שירות). שטחי השירות יגורו מתוך השטח העיקרי ונכללים בהם.

(6) בקומת הקרקע בלבד.

(7) לכיוון רחוב גיתית.

(8) לכיוון תא שטח 202 ודרך בן צבי.

(9) היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (עיקרי+שירות). תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(10) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעדות של כלל השימושים בתאי השטח.

- 22 -



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

להלן תשריט התכנית:





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן תכנית הבינוי מתוך מסמכי התכנית :



תכנית קונות מוסד קנין 1:500



תכנית קונות קרקע קנין 1:500



תכנית גוות קנין 1:500

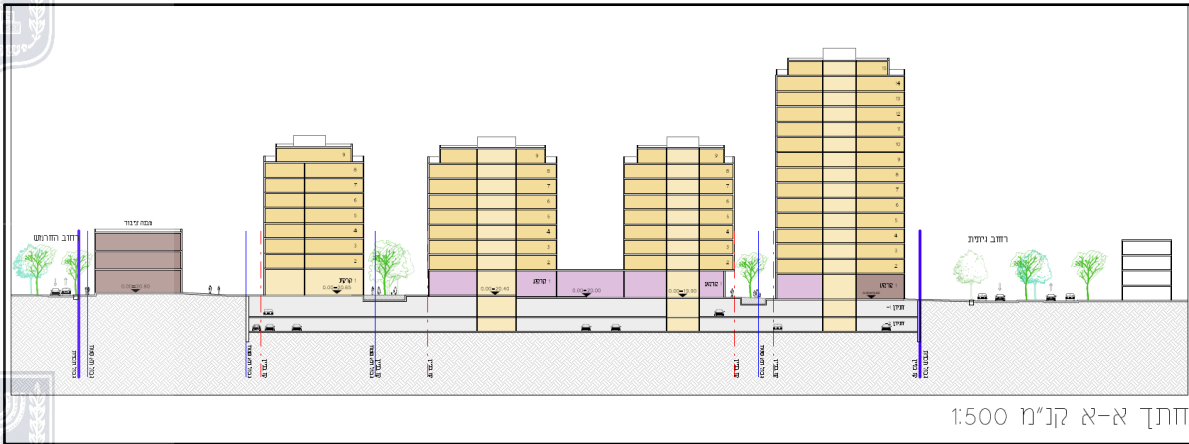


תכנית קונות טיפוסית קנין 1:500



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



6.4 רישו

בארכיון תיקי הבניין נמצאו היתרי הבניה להקמת בניינים על פי הפירוט שלהלן:

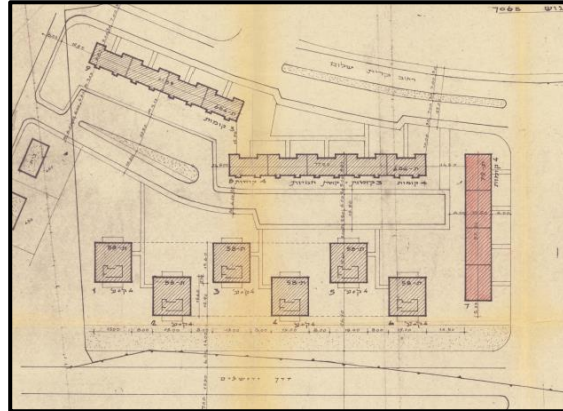
(יוער תחילה כי לא נמצא היתר הבניה לחלקה 219 ולא נמצאו היתרי הרחבות כלשהן למי מהדירות).

• חלקה 194

היתר מס' 69 מיום 15/4/1962 להקמת בניין מגורים במגרש מס' 7 בהיקף שטח של כ- 2,195.66 מ"ר.

סה"כ 8 דירות לקומה, 4 כניסות ו-4 קומות. בסה"כ 32 יח"ד בבניין.

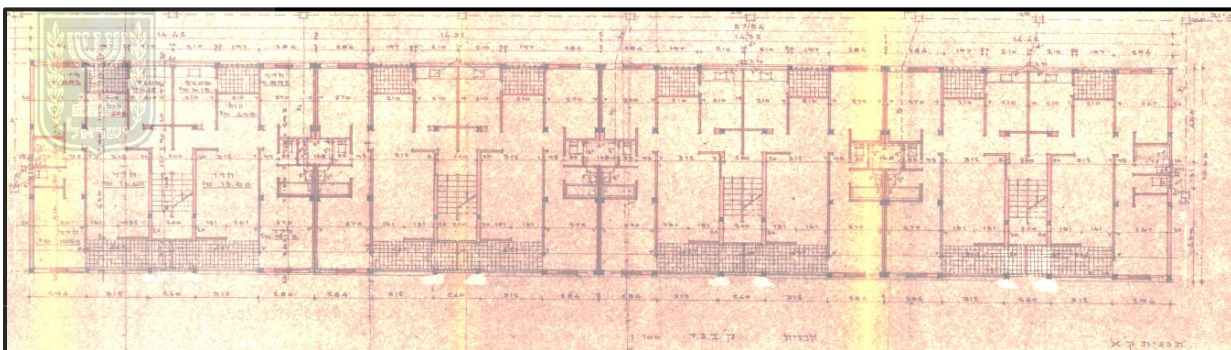
להלן סימון המגרש עפ"י תשריט ההיתר:



להלן ריכוז השטחים על פי תכנית ההיתר:

שטח דירה ממוצעת	שטח בנוי כולל חד"מ	מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	
קרע					
א	521.3	65.57	49.2	537.7	67.21
ב	521.3	81.98	35.3	568.0	71.00
ג	521.3	81.98	35.3	568.0	71.00
ד	521.3	81.98	35.3	568.0	71.00

להלן תשריט קומה טיפוסית:



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

• חלקה 212

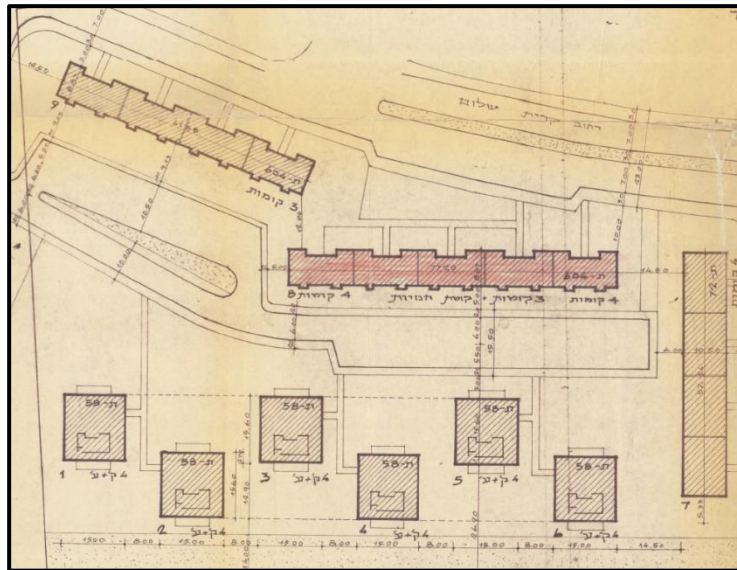
- היתר מס' 68 מיום 15/4/1962 להקמת בניין מגורים במגרש מס' 8 בהיקף שטח של כ- 2,101.58 מ"ר.

- היתר מס' 802 מתאריך 3/2/1966 לשינויים בקומת הקרקע עבור חנויות ומועדון למבוגרים.

סה"כ היקף שטחי הבניה בבניין כ- 2,170.32 מ"ר.

סה"כ 10 דירות לקומה, 5 כניסות ב-3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת 10 יחידות + 30 יח"ד.

להלן סימון המגרש עפ"י תשריט ההיתר :



להלן ריכוז השטחים על פי תכנית ההיתר :

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות	מרפסות מקורות	שטח בנוי כולל חד"מ	
				20.5	חנות - 1
				33	חנות - 2
				24.6	חנות - 3
				20	חנות - 4
				24.6	חנות - 5
				24.6	חנות - 6
				20.5	חנות - 7
				34.2	חנות - 8
				24.6	חנות - 9
				80.3	מועדון - 10
62.32	623.2	38.0	85.56	575.61	א
62.32	623.2	38.0	85.56	575.61	ב
62.32	623.2	38.0	85.56	575.61	ג

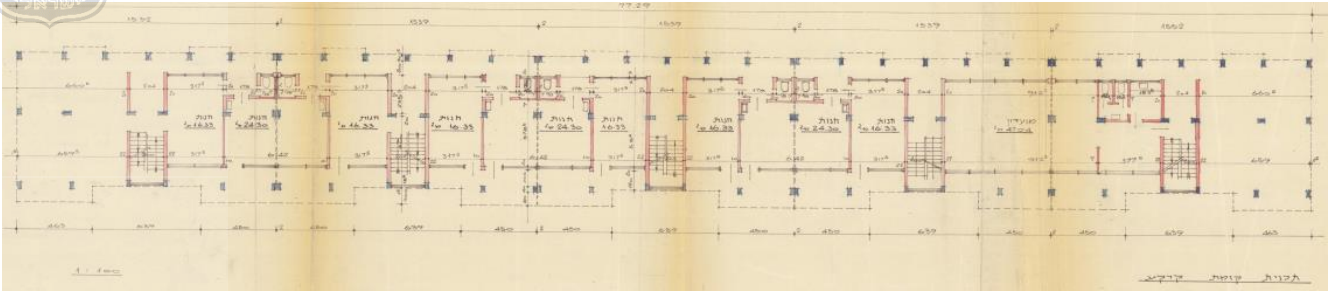


פנינה נוי - שמאות מקרקעין

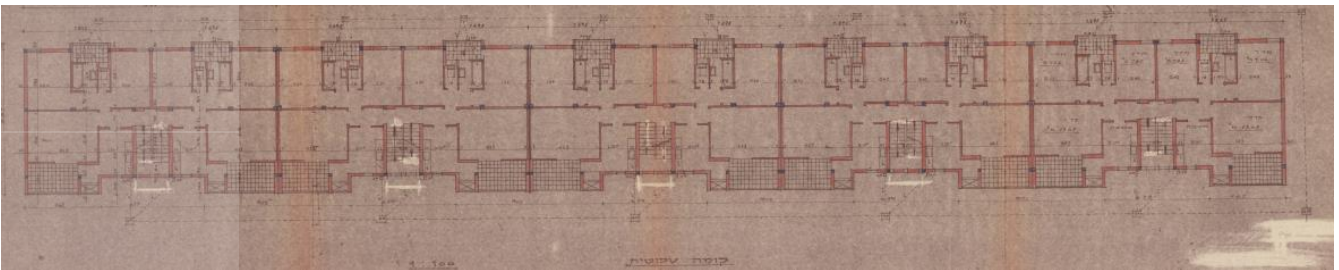
אדריכלית ושמאית מקרקעין



• להלן תשריט קומת קרקע מסחרית:



• להלן תשריט קומה טיפוסית:



• חלקה 219

לא אותר היתר הבניה של הנכס הנדון בתיק הבניין.

על פי טיפוסי הבינוי בתכנית ההרחבות 2230'א' שטח דירה קיימת ממוצעת הינו כ- 62.64 מ"ר.





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

7. מצב משפטי:

7.1 נסחי רישום מקרקעין

עפ"י העתקי רישום מלשכת רשום המקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 08/05/2023,

עולים הפרטים שלהלן:

מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	תת חלקה	שטח רשום	כניסה	קומה	בעלות	חכירה ראשית	מס' זהות/ח.פ.	החלק בנכס	חלק ברשות המשותף	תיאור	הערות	הערה כללית על החלקה
1	7065	194	גיטית 3-5-7	1	64.55	א	ראשונה	בנימין ראובן		053378527	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960. סעיף 4 לזכות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	הערה על הפקעה טעמים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. ד.פ. 7629 מיום 28.11.2017.
2				64.85	א	ראשונה	קובודוב לוקה		304064660	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.		
3				64.55	א	שניה	ניאוב דניאל		16709701	3/4	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.		
4							ניאוב עדי		36690378	1/16					
5							חיימוב נטאלי		203702394	1/16					
6							ניאוב חנן		318915162	1/16					
7							מור מיכל		212841977	1/16					
8				64.85	א	שניה	תאסירי בת אל		20307379	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.		
9				5	64.55	א	שלישית	אלסדווי יצחק		5154960	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960. סעיף 4 לזכות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
10								אלסדווי רחל		5459824	1/2				
11				6	64.85	א	שלישית	גבראלי נה		9224593	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960. סעיף 4 לזכות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
12				7	64.55	א	רביעית	מנחם שני		200949295	בשלמות	1/24	מגורים		
13				8	64.85	א	רביעית	שבתאי (נסר) דינה סיגל		24658049	1/2	1/24	מגורים		
14								נסר יצחק		22452304	1/2				
15				9	64.85	ב	ראשונה	מורייב נתן		317962058	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
16								פרייב גולייט		324565746	1/2				
17				10	64.85	ב	ראשונה	דורייב יוסף		303046908	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
18								חבסוב כהן אהרון חיים		205435498	בשלמות				
19				12	64.85	ב	שניה	חיימוב מריאט		308778919	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
20								מושיב אריאל		306591348	1/2				
21				13	64.85	ב	שלישית	פולטוב ישראל		11372000	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
22								פולטוב לידה		11372018	1/2				
23				14	64.85	ב	שלישית	מדינת ישראל			בשלמות	1/24	מגורים		
24								רוזן יעקב		289098	1/2				
25				15	64.85	ב	רביעית	מדינת ישראל		405986	1/2	1/24	מגורים		
26								רוזן בלה		310471321	בשלמות				
27				16	64.85	ב	רביעית	מלייב סבטלנה		81633	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
28								בן יהודה פנחס		0-728448	1/2				
29				17	64.85	ג	ראשונה	בן יהודה מרים			בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
30								סימונטוב גלילה		307411207	בשלמות				
31				19	64.85	ג	שניה	שחר עידן		21912167	1/2	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
32								שחר פרי		300017837	1/2				
33				20	64.55	ג	שניה	איפרן חמדה		28426765	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960. הוצבה אחרונה סעיף 124 - והעמדת משטת נפקה למבט היטפי כיום.	
34								איפרן חמדה			בשלמות				
35				21	64.85	ג	שלישית	איודי זיוה		45140639	בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 טי לזכות רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960. סעיף 4 לזכות מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
36								הירש ברוך		1060961	בשלמות				
				22	64.55	ג	שלישית	הירש ברוך			בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
								דני חנה		4427902	בשלמות				
				23	64.85	ג	רביעית	דני חנה			בשלמות	1/24	מגורים	הערה בדבר הוצבה לורים. סעיף 4 י"א (2) לזכות משל מקרקעי ישראל תש"ד-1960.	
								מדינת ישראל			בשלמות				
	24	64.55	ג	רביעית	מדינת ישראל			בשלמות	1/24	מגורים					
					רביעית			בשלמות							

	1960
	קשרות
	קשרות
	קשרות

	קשרות
	1960
	קשרות
	1960
	קשרות
	1960



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	תת חלקה	שטח רשום	כניסה	קומה	בעלות	חכירה ראשית	מס' זהות/ח.מ.	החלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	תיאור	הערות
109	7065	219	חקשת 5-7-9-11		56.95	א	ראשונה	נדי עוזי		58344010	בשלמות	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
110					57.15	א	ראשונה	בציקאייב מיכאל		303658488	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
111								בציקאייב לאה		309154284	1/2			
112					56.95	א	שניה	חן חניה		53327060	1/2	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
113								ניצן פנינה		51195873	1/2			
114					57.9	א	שניה	קרן קיימת לישראל		181/1889		29/925		מגורים
115								מדינת ישראל		1708/1889				
116					56.95	א	שלישית	לבבי אילנה		6806805	1/2	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
117								לבבי אהוד		36686293	1/2			
118					57.15	א	שלישית	שמירא תמר		24955379	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
119					58.15	א	רביעית	קרן קיימת לישראל	יעקובוב פנחס	40327215	181/1889	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
120								מדינת ישראל		1708/1889				
121					57.95	א	רביעית	גלובוס סנדרה אסתר		58021528	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
122					57.15	ב	ראשונה	ארדיטי אשר		57949695	2/3	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
123								ארדיטי מירב		27811538	1/3		השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
124					58.05	ב	ראשונה	אברהמון עמירם		5258351	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
125								אברהמון עליזה		56582976	1/2			
126					57.15	ב	שניה	קרן קיימת לישראל	שטראובר רבקה (רגינה)	4777163	181/1889	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
127								מדינת ישראל	שטראובר משה	734608	1708/1889			
128					60.45	ב	שניה	ענף ענת		29412764	1/2	30/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
129								ענף אבי		24316697	1/2			
130					60.45	ב	שלישית	דחן שלמה		466368	בשלמות	30/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
131					60.45	ב	שלישית	זרחיה יעקב		245581	1/2	30/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
132								זרחיה פנינה		882522	1/2			
133					60.45	ב	רביעית	סיני מרינה (מול)		17509779	1/2	30/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
134								סיני אהרן		53983896	1/2			
135					57.15	ב	רביעית	שרעבי מיכל		50843093	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
136					57.15	ג	ראשונה	חן ויקטוריה		926675	35/36	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
137								חן אברהם		29395928	1/36		השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
138								מעין יעקב		7564541	1/2			
139					57.15	ג	ראשונה	מעין משה		56167364	1/6	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
140								מעין יהודה		22684377	1/6			
141								מעין אהרן		58376658	1/6			
142					57.15	ג	שניה	אלבו תמרה		16395659	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
143					57.15	ג	שניה	ישראלוב ליאור		66157405	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
144					57.15	ג	שלישית	אבו לאה בלחה		909904	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
145					57.15	ג	שלישית	שניא רבקה דושה		51878247	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
146								גואטסה דבורה		55931026	1/2			
147					57.15	ג	רביעית	כהנוב ניסן		311629182	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
148								כהנוב זויה		306645581	1/2			
149					57.15	ג	רביעית	ניסני יורם		32071581	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
150								ניסני מיטל		40332967	1/2			
151					57.15	ד	ראשונה	קרן קיימת לישראל	ליפשיץ בתיה	76968718	181/1889	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
152								מדינת ישראל		1708/1889				
153					56.95	ד	ראשונה	חיימוב עזריאל		11023264	בשלמות	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
154					57.15	ד	שניה	אשרוב יצחק		182263	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
155								אשרוב אסתר		736745	1/2			
156					56.95	ד	שניה	חיימוב עזרא		11023264	1/2	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
157								חיימוב חנה		16381766	1/2			
158					57.15	ד	שלישית	יוסימוב חוסני		5111925	1/2	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
159								יוסימוב ראובן		14918809	1/2			
160					56.95	ד	שלישית	דדוש ורדה		39369251	בשלמות	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
161					57.15	ד	רביעית	מיוזיביב ריטה		310579545	בשלמות	29/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
162					56.95	ד	רביעית	מולסו זיוף אנדרה		323696344	1/2	28/925	השרה דבר העברה לזרם: סעיף 4 טי לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ז-1960	מגורים
163								ומבה אני		323696351	1/2			
164								עיריית תל אביב יפו			בשלמות	דרך		דרך
165								עיריית תל אביב יפו			בשלמות	דרך		דרך





בעת עריכת טבלת האיזון וההקצאה, התחשבנו בעקרונות, גורמים ושיקולים שלהלן :

- 8.2 טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין – פירוט מזערי נדרש בטבלת האיזון וההקצאה הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.



- | | |
|--|---|
|  | <p>8.3 השטח הכלול באיחוד וחלוקה ושטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם לתקנון התכנית שהומצא לעיונו. שטח התכנית במצב המוצע זהה לשטח התכנית במצב המאושר.</p> |
|  | <p>8.4 במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי.</p> <p>שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם.</p> |

- 8.5 שווי הזכויות במקרקעין במצב הנכנס ובמצב היוצא הינו שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג', שנערך בהתאם לעקרון השימוש המיטבי במקרקעין.
- השימוש המיטבי במקרקעין במצב הנכנס הינו השימוש הנוכחי, דהיינו דירות המגורים הבנויות במתחם בתוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בהתאם לתכנית הרחבות 2230 א' בלבד.
- יוער כי לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לתוספת בניה במפלס הגג וזאת בהתחשב בעובדה כי זכויות הבניה הנוספות אינן צמודות למי מדירות הגג ועל כן מימושן כרוך בדחייה להסדרת המצב הקנייני אשר מאיינת את מימושן ביחס לכל אחת מהדירות.
- השימוש המיטבי במקרקעין במצב היוצא הינו קרקע ריקה עם זכויות הבניה בהתאם לתכנית מפורטת מוצעת.



- 8.6 במסגרת התכנית מוצע דיור בהישג יד (דב"י) בהיקף של 15% משטחי הפרויקט.
בתחשיב שווי המצב היוצא הובאה בחשבון הפחתה לשווי הקרקע היות ודירות אלו ישמשו להשכרה בלבד במחיר הנמוך ממחירי השוק.
- 8.7 שווי דירות המגורים ושטחי המסחר הוערך לפי גישת ההשוואה – לפי מחירי עסקאות מכר של מקרקעין דומים בסביבה, תוך התאמתם לפרויקט הנדון.



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

8.11 המצב המוצע

להלן היקף הזכויות הבניה המוצעות עפ"י תקנון התכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ קומות	סה"כ דירות	מ"ר פלדלת מגורים	מ"ר פלדלת דב"י	מ"ר מסחר	מטלה ציבורית	מ"ר שירות תת קרקעי
401	1,106	9	52	3,531	623			12,050
402	2,710	9	81	5,471	966	670		
403	1,715	15	115	6,889	1,216	110	700	
סה"כ	5,531		248	15,892	2,804	780	700	12,050

היקף המטלה הציבורית הופחת משווי מגרש מס' 403 לפי עלות הקמה (כולל מע"מ לפי הפסיקה) של 10,000 ₪/מ"ר.

לא הובאו בחשבון מקדמי ההפחתה בגין בינוי של מגורים מעל מסחר / תעסוקה וזאת בהתחשב בעובדה שכל המגרשים המוצעים כוללים בינוי בשימושים מעורבים.

הובא בחשבון כי הפרש עלויות ההקמה בין בינוי בבניין בן 9 קומות לבינוי בבניין בן 15 קומות זניח ובכל מקרה לא כולל תוספת שטחי שירות מהותית ועל כן אין הפרשי שווי בשל הבינוי המוצע.

להלן טבלת מרכזת לקביעת שווי המגרשים בהתבסס על האמור לעיל ועל פי סקר המחירים המפורט בהמשך:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ קומות	סה"כ דירות	מ"ר פלדלת מגורים	מ"ר פלדלת דב"י	מ"ר מסחר	מטלה ציבורית	מ"ר שירות תת קרקעי
401	1,106	9	52	3,531	623			12,050
402	2,710	9	81	5,471	966	670		
403	1,715	15	115	6,889	1,216	110	700	
סה"כ	5,531		248	15,892	2,804	780	700	12,050

מס' מגרש	שווי זכויות מגורים	שווי זכויות דב"י	שווי זכויות מסחר	עלות המטלה הציבורית	שווי המגרש
401	58,259,850 ₪	3,364,740 ₪	0 ₪		61,624,590 ₪
402	90,278,925 ₪	5,213,970 ₪	9,715,000 ₪		105,207,895 ₪
403	113,672,625 ₪	6,565,050 ₪	1,595,000 ₪	7,000,000 ₪	114,832,675 ₪
סה"כ	262,211,400 ₪	15,143,760 ₪	11,310,000 ₪	7,000,000 ₪	281,665,160 ₪
	תרומת מחוברים				42,392,815 ₪
	שווי בניכוי מחוברים				239,272,345 ₪

	Հ	Հ	Հ	Հ	Հ
	Հ	Հ	Հ	Հ	Հ
	Հ	Հ	Հ	Հ	Հ
	Հ	Հ	Հ	Հ	Հ
	Հ	Հ	Հ	Հ	Հ

מתואם
ר"ר בנוי

2	2
3	3
3	3
4	4
5	5
3	3
4	4



www.PninaNoy.co.il office@PninaNoy.co.il



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



9.3 להלן סקרי מחירים של דירות חדשות בעיר תל אביב (לצורך ביקורת)

רח' פנחס לבון 1, שכונת קריית שלום

פרויקט בניה חדשה (פרויקט "פלורה") של חב' קרסו נדל"ן, סה"כ 93 דירות ב-4 בניינים בני 8 קומות.

תאריך	קומה	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
19/02/2023	2	טיפוסית	3	82	3,340,000 ₪	40,732 ₪	נח
07/02/2023	4	טיפוסית	2.5	66	2,500,000 ₪	37,879 ₪	נח
05/02/2023	4	טיפוסית	2.5	66	2,660,000 ₪	40,303 ₪	נח
26/01/2023	5	טיפוסית	2.5	66	2,680,000 ₪	40,606 ₪	נח
23/01/2023	2	טיפוסית	5	120	4,080,000 ₪	34,000 ₪	נח
17/01/2023	7	טיפוסית	5	113	3,510,000 ₪	31,062 ₪	נח
17/01/2023	6	טיפוסית	5	113	3,480,000 ₪	30,796 ₪	נח



ארבר מנחם 13 תל אביב - שכונת נווה עופר

בנין מגורים חדש בן 12 קומות עם 56 דירות, היזם: קבוצת גבאי.

תאריך	קומה	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
13/12/2022	3	טיפוסית	6	153	4,200,000 ₪	27,451 ₪	נח
13/12/2022	8	טיפוסית	5	116	3,650,000 ₪	31,466 ₪	נח
17/11/2022	5	טיפוסית	6	143	3,649,573 ₪	25,521 ₪	נח
06/11/2022	2	טיפוסית	6	152	4,350,000 ₪	28,618 ₪	נח
13/04/2022	11	טיפוסית	3	67	2,800,000 ₪	41,791 ₪	נח
24/11/2021	9	טיפוסית	3	63	2,650,000 ₪	42,063 ₪	נח
22/11/2021	10	טיפוסית	3	63	2,500,000 ₪	39,683 ₪	נח
31/10/2021	10	טיפוסית	3	82	2,700,000 ₪	32,927 ₪	נח
25/10/2021	8	טיפוסית	3	63	2,400,000 ₪	38,095 ₪	נח
09/09/2021	7	טיפוסית	3	82	2,570,000 ₪	31,341 ₪	נח
25/08/2021	9	טיפוסית	3	81	2,600,000 ₪	32,099 ₪	נח
28/06/2021	10	טיפוסית	5	115	3,280,000 ₪	28,522 ₪	נח
24/06/2021	11	טיפוסית	2	57	2,320,000 ₪	40,702 ₪	נח
16/06/2021	7	טיפוסית	3	62	2,200,000 ₪	35,484 ₪	נח
12/04/2021	10	טיפוסית	2	50	1,850,000 ₪	37,000 ₪	נח
14/03/2021	9	טיפוסית	2	50	1,800,000 ₪	36,000 ₪	נח



אדריכלית ושמאית מקרקעין



פרויקט בניית 2 בנייני מגורים בני 14-11 קומות מעל קומת מסחר וחניון תת קרקעי, סה"כ 100 דירות. היזם: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ.

תאריך	קומה	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
10/11/2022	2	טיפוסית	5	128	3,000,000 ₪	23,438 ₪	23,438
15/09/2022	12	טיפוסית	4	104	3,450,000 ₪	33,173 ₪	33,173
21/06/2022	5	טיפוסית	5	127	3,250,000 ₪	25,591 ₪	26,000
06/03/2022	1	טיפוסית	6	143	3,000,000 ₪	20,979 ₪	22,200
02/03/2022	1	טיפוסית	5	127	3,030,000 ₪	23,858 ₪	25,300
26/01/2022	1	טיפוסית	5	128	3,050,000 ₪	23,828 ₪	25,600
31/10/2021	1	טיפוסית	4	105	2,950,000 ₪	28,095 ₪	31,200
26/10/2021	2	טיפוסית	6	143	3,270,000 ₪	22,867 ₪	25,400
18/10/2021	13	טיפוסית	4	104	2,687,000 ₪	25,837 ₪	28,800
20/07/2021	7	טיפוסית	5	128	3,680,000 ₪	28,750 ₪	33,200
13/07/2021	7	טיפוסית	5	127	3,130,000 ₪	24,646 ₪	28,500
08/06/2021	11	טיפוסית	5	127	3,150,000 ₪	24,803 ₪	29,100
01/06/2021	6	טיפוסית	5	127	2,930,000 ₪	23,071 ₪	27,200
23/05/2021	3	טיפוסית	5	128	2,910,000 ₪	22,734 ₪	26,900
11/02/2021	2	טיפוסית	5	128	2,835,000 ₪	22,148 ₪	27,200



24,
23,
15,
15,
26,

[illegible][illegible]



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

נתוני היצע למכירת חנויות בסביבה:

כתובת	פירוט	תיאור	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מתואם למיקום	מחיר למ"ר בנוי
שכונת שפירא	נכס פינתי	חנוות	124	2,650,000 ₪	2,650,000 ₪	21,371 ₪
מסילת העולים 8	חנוות	חנוות	64.5	1,800,000 ₪	1,800,000 ₪	27,907 ₪
נווה שאנן	2 חנויות כל אחת 30 מ"ר	חנוות	60	2,350,000 ₪	1,880,000 ₪	31,333 ₪
י.ל. פרץ	2 חנויות כל חנות 32 מ"ר + 20 מ"ר	חנוות	44	1,225,000 ₪	1,225,000 ₪	27,841 ₪
הגר"א 4	חנויות כמקשה אחת	חנוות	145	5,300,000 ₪	4,240,000 ₪	29,241 ₪
יסוד המעלה	שכונת נווה שאנן בחנות יש מטבחון	חנוות	36	1,300,000 ₪	1,040,000 ₪	28,889 ₪
נווה שאנן	חנוות לכל מטרה	חנוות	110	4,000,000 ₪	3,200,000 ₪	29,091 ₪
הקונגרס	חנוות או משרדים לכל מטרה	חנוות	80	2,450,000 ₪	2,450,000 ₪	30,625 ₪
הרב יצחק ידידיה פרנקל	חנוות בבניין חדש	חנוות	38.2	1,300,000 ₪	1,040,000 ₪	27,225 ₪
יפו ד' גבעת התמרים	חנוות מינימרקט פעילה 20 שנה	חנוות	49	650,000 ₪	650,000 ₪	13,265 ₪
נווה שאנן, יסוד המעלה	בבניין חדש נכס משחרי לחנות	חנוות	224	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪	22,321 ₪
שדרות הר ציון	מסעדה במקום מרכזי (2 חנויות)	חנוות	200	4,500,000 ₪	4,500,000 ₪	22,500 ₪
צהלון ושיכוני חסכון	חנוות 40 מ"ר + 17 מ"ר גלריה.	חנוות	40	1,430,000 ₪	1,430,000 ₪	35,750 ₪
פלורנטין, רח' אייגר		חנוות	50	1,550,000 ₪	1,550,000 ₪	31,000 ₪
נווה שאנן, הרצל	בניין חדש 6 מטר תקרה, 55%	חנוות	135	2,650,000 ₪	2,120,000 ₪	15,704 ₪
יפו, יהודה הימית 30	חלל משחרי 3 מפתחים תקרות	חנוות	190	4,950,000 ₪	4,950,000 ₪	26,053 ₪
רחוב העלייה	מיקום מרכזי	חנוות	15	650,000 ₪	520,000 ₪	34,667 ₪
שד' הר ציון	חנוות פינתית 33 + 70 מ"ר מרתף מושכרת 4000 ₪	חנוות	33	1,180,000 ₪	944,000 ₪	28,606 ₪
רח' הקונגרס	חנוות גדולה בניין לפני איכלוס + 2 מחסנים	חנוות	85	2,550,000 ₪	2,040,000 ₪	24,000 ₪
רח' השוק	חנוות 46.5 מ"ר + 16.5 מ"ר מחסן	חנוות	63	1,250,000 ₪	1,250,000 ₪	19,841 ₪
רח' יהודה הימית	בניין חדש, מחולק ל2 מפלסים	חנוות	220	3,700,000 ₪	3,700,000 ₪	16,818 ₪

26,500 ₪	ממוצע	
1,325 ₪	5%	הפחתה למו"מ
25,200 ₪		

אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 42 -



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



10. הצהרות

10.1. הרינו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון וההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

10.2. הדוח נערך 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.



ולראיה באנו על החתום,

פנינה נוי

אדריכלית ושמאית מקרקעין



צחי לוי

שמאי מקרקעין
B.Sc, MBA

