



23/07/2023

לכבוד:

חב' עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ

חוות דעת לפי תקן 21.1



בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי-בינוי

תכנית מפורטת מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"



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' 0222-25

ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה ליאור שפירא, עו"ד תאריך: יו"ר הועדה המקומית לשכונת גיתית	מהנדס העיר אהוד כרמלי, אדרי	מנהל האגף אורלי אראל אורלי אראל
---	--------------------------------	---------------------------------------

אלי לוי
מנהל אגף עבודת העירייה



23/07/2023

לכבוד:

חב' עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ

חוות דעת לפי תקן 21.1



בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי-בינוי

תכנית מפורטת מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"





23/07/2023

חוות דעת לפי תקן 21.1

בדיקה שמאית-כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי-בינוי

תכנית מפורטת מס' 507-1080035

תא/מק/5146 – "התחדשות הקשת-גיתית"

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מזמינת חוות הדעת, נתבקשתי לערוך בחינה שמאית להיתכנות כלכלית עפ"י תקן 21.1 של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית – פינוי ובינוי בנייני מגורים ברח' גיתית 3-7 (אי זוגי), משגב עם 1-11 (אי זוגי), הקשת 3-11 (אי זוגי) בתל אביב - יפו.

בדיקה זו נערכה בהתאם לחלופה המצויה במסמכי תכנית מס' 507-1080035 (שטרם הופקדה) לשימוש מזמינת חוות הדעת לצורך בחינת קידום התכנית והפקדתה.

הבחינה השמאית כלכלית נערכה להיתכנות הריסת 2 מבני שיכון בני 4 קומות ומבנה שיכון בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר, הכוללים בסה"כ 86 יח"ד ושטחי מסחר, והקמת מתחם מגורים חדש שיכלול כ-248 יח"ד בכ- 18,696 מ"ר פלדלת, מעל מרתפי חניה.

2. זהות מזמין חוות הדעת ויוזם התכנית:

מזמין חוות הדעת ויוזם התוכנית הינו חברת "עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ".

3. המועד הקובע לחוות הדעת ומועד הביקור במתחם הפרויקט:

נערכו מס' ביקורים בנכס ובין היתר בתאריך 20/07/2023 ע"י צחי לוי – שמאי מקרקעין. המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכת חוות הדעת, דהיינו 23/07/2023.





אדריכלית ושמאית 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
1,255	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 מקמית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו					וועדת תכנון



אדריכלית ושמאית מקרקעין



5. תמהיל הפרויקט:

להלן תיאור הפרויקט:

א. הפרויקט משתרע על חטיבת קרקע הממוקמת ברח' גיתית 3-7 (אי זוגי), משגב עם 11-1 (אי זוגי), הקשת 11-3 (אי זוגי) בשכונת קריית שלום בתל אביב – יפו, הידועה כחלקות 194,212,219,220,30 בגוש 7065.

ב. במתחם הנ"ל בנויים 3 בנייני מגורים משותפים: 2 בניינים בני 4 ק' וכן בניין בן 3 קומות מעל ק.מסחר, בסה"כ כוללים 86 יח"ד + שטחי מסחר.



ג. מזמינת חוות הדעת החלה ביוזמה במסגרתה המתחם הנ"ל יוכרז ע"י ממשלת ישראל כ"מתחם להתחדשות עירונית" פינוי בינוי במסלול מיסוי. במסגרת יוזמה זו יוגדלו זכויות הבניה במתחם באמצעות הכנת תכנית בנין עיר.

ד. התכנית תאפשר הריסת הבניינים הקיימים כיום על החלקות ובניית בנייני מגורים חדשים שבהם יאוכלסו הדיירים המפונים ויתר הדירות יהיו בבעלותו של היזם.

ה. הבדיקה הכלכלית נבחנה בחלופת תכנון הכוללת בניית 5 בנייני מגורים בני 9,15 קומות, כמפורט בהרחבה בהמשך.



ו. לצורך ביצוע הפרויקט, בעלי הזכויות במקרקעין יבחרו יזם שיוביל את הליך התכנון ויבצע את הפרויקט. ההליך הנ"ל יבוצע בליווי מזמינת חוות הדעת.

ז. טרם נערכו הסכמים בין בעלי הקרקע לבין יוזמי התכנית לביצוע התכנית כאמור.

ח. לשם ביצוע האמור לעיל, נערכו מסמכי תכנית מפורטת מס' 507-1080035, שעיקרה **הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 86 יח"ד ושטחי מסחר והקמת פרויקט למגורים שיכלול כ- 248 יח"ד בכ- 18,696 מ"ר פלדלת, מעל מרתפי חניה.**

ט. התמורות לבע"ק

בהתאם להנחיית מזמינת חוות הדעת התמורות הינן כמפורט להלן:



▪ התמורה לכל דירת המגורים תהייה דירה חדשה בשטח הדירה הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר מ"ר דירתי, מרפסת שמש וחניה עפ"י תקן.

▪ התמורה לכל בעל יחידה מסחרית תהיה שטח מסחרי חדש לפי השטח הקיים בהיתר בתוספת שטח בשיעור 26% או שווי"ע אקו' לתמורות שיקבלו בעלי דירות המגורים.

י. חוות הדעת לא מביאה בחשבון גורמי דחייה, סיכון ואי וודאות לאישורה של התכנית.

יא. במידה והמתחם יוכרז ע"י ממשלת ישראל כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי, ניתן יהיה לקבל הטבות במס כפי שהוגדרו בתיקונים השונים של חוק מיסוי המקרקעין.





אדריכלית ושמאית מקרקעין

6. חוות הדעת נערכה בכפוף להנחות הבאות:

- 6.1 חוות הדעת מבוססת על המסמכים שהוצגו בפנינו, כפופה ומותנית בהמלצת הוועדה להתחדשות עירונית לממשלה, בהחלטת הממשלה להכריז על המתחם כמתחם לפינוי-בינוי ובהכנת תכנית בנין עיר בחלקות הנ"ל במתווה הפרויקט המוצג בחוות דעת זו ואישורה בוועדה המחוזית לתו"ב, באישור הפרויקט בוועדה המקומית לתו"ב ובקבלת היתרי בניה הזהים לתמהיל יח"ד המוצג במסמך זה. שינוי תמהיל יח"ד ו/או השטחים המוצעים מחייב עדכון חוות הדעת.
 - 6.2 חוות הדעת מתבססת על המסמכים שהוצגו בפנינו, המפורטים בחוות הדעת. כל שינוי במסמכים הקיימים או קבלת אישורים חדשים, התניות חדשות, חתימה על חוזים חדשים וכל שינוי בפרויקט, מחייב בחינה נוספת של חוות הדעת.
 - 6.3 חוות דעת זו נסמכת מסמכי תכנית מס' 507-1080035 (שטרם הופקדה). בכל מקרה אחר נדרש לעדכן חוות דעת זו.
 - 6.4 כל סבירות התכנון ויכולת מימושו התכנונית לא נבחן על ידנו.
 - 6.5 היות וטרם אושרה תכנית מפורטת למתווה הפרויקט, קיימת אי ודאות לקיום הפרויקט.
 - 6.6 הונח כי המצב המשפטי יאפשר את קיום הפרויקט במתווה המפורט בחוות הדעת שיכלול בין היתר את חתימת הרוב הנדרש של בעלי הקרקע בכדי לבצע את הפרויקט.
 - 6.7 חוות הדעת נערכה למועד הקובע. ייתכנו שינויים בערכי השווי ובעלויות ההקמה, בהתאם לשינויים במצב הביטחוני, עליה בתשומות הבניה, שכר העובדים וקבלי המשנה וכיוצ"ב.
 - 6.8 שווי השוק של יחידות הדיור נקבע בהתאם לשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כשהוא פנוי, ריק ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.
 - 6.9 אי קיום ההנחות שפורטו לעיל או שינוי הפרוגרמה על בסיסה נערכה הבדיקה, ישפיעו על ממצאי הבדיקה ותחייבנה בחינתה בהתאם.
 - 6.10 הבדיקה נערכה עבור מזמין העבודה ומיועדת לשימושו ולמטרה המצוינת בדוח בלבד.
 - 6.11 בגין כל שינוי תכנוני, מפרט טכני ו/או דחייה בהקמת הפרויקט תידרש בחינה מחודשת של הפרויקט ועדכון הבדיקה בהתאם.
 - 6.12 תשומת לב כי במועד עריכת חוות הדעת ניכר שינוי בשוק המקרקעין הכולל ירידה חדה בביקוש לדירות, מגמה מעורבת של ירידת מחירי דירות וכן עליה בריבית במשק. נתונים אלו יכולים להשפיע על שוק המקרקעין ולהוביל לירידת מחירים חדה.
- התחשיבים בחוות דעת זו הינם בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו בתקופה האחרונה.



7. תיאור המתחם והסביבה:

7.1 סביבת המתחם

הפרויקט הנדון ממוקם ברח' הקשת 5-7-8-11, גיתית 3-5-7 ומשגב עם 3-5-7-9-11 בשכונת קרית שלום בעיר תל אביב-יפו.

שכונת קריית שלום היא שכונה בדרום תל אביב, השוכנת מדרום לדרך קיבוץ גלויות, מצפון לדרך בן צבי, ממזרח לתל כביר וממערב לנתיבי איילון.

השכונה הוקמה בשנות ה-50 של המאה ה-20. שכונת קריית שלום בנויה משלוש שכונות עיקריות - הגדולה שבהן "שיכון ותיקים", "שיכון אנשי צבא קבע" ו"שיכון סלע".

עיקר בתייה של השכונה הנם בתים דו קומתיים המיועדים לארבע יחידות דיור ושטח של כל מבנה כזה הוא כ-0.5 דונם. בשנות השישים נבנו מבני רכבת אשר היו אופייניים לאותה תקופה והם מקיפים היום את השכונה מצדה הדרומי והמזרחי. רחובה הראשי של השכונה הוא שדרות ישראל גורי המסתיים בלולאה הנושאת את השם "רחוב הקשת".

רחוב הקשת מהווה רחוב המשך לרחוב ישראל גורי, הוא מתחיל ומסתיים בצידו הדרומי וצורתו מעגלית ונמצא בצידה המערבי של שכונת קריית שלום.

רחוב גיתית הינו רחוב קצר המהווה את ציר כניסה דרומי לשכונה מרחוב דרך בן צבי בדרום ונמשך למפגש הרחובות ישראל גורי והקשת.

רחות משגב עם מהווה רחוב פנימי צר ללא מוצא הנמשך מרחוב החרמש במערב לכיוון מזרח, במקביל לרחוב הקשת.

המתחם הנדון ממוקם בסמוך מצפון (כ-80 מ') לתחנת גיתית המוקמת כחלק מהקו הירוק של הרכבת הקלה.

הקו הירוק עתיד לחבר את המטרופולין מחולון וראשלי"צ בדרום ועד הרצליה בצפון.

עפ"י תכניות העבודה שנת נת"ע הקו הירוק עתיד להיפתח בשנת 2027.

בחודש נובמבר 2019 החלה עבודת העתקת התשתיות בקו כאשר נכון לינואר 2022 הוכרז על זוכה במכרז הקמה.

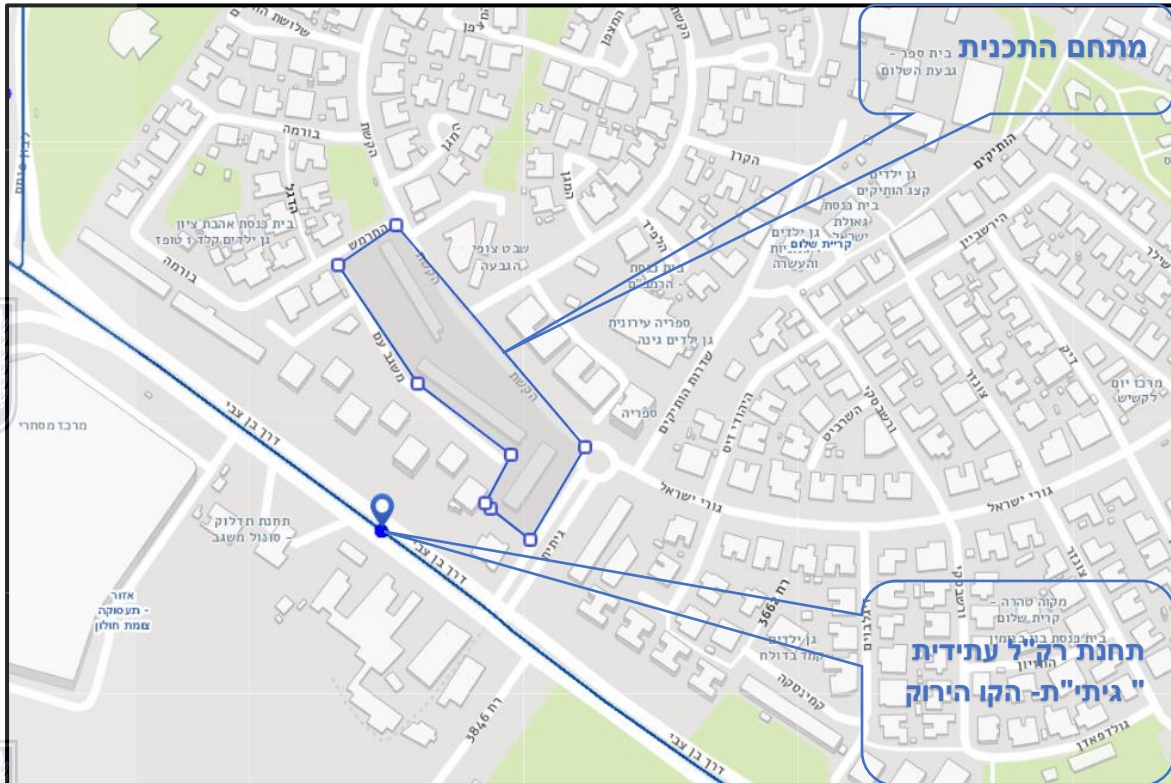
תחנת גיתית מהווה אחת מ-33 תחנות בעיר תל אביב, כאשר תוואי הרכבת בתחנה זו יהיה עילי.

המקרקעין נשוא חוות הדעת ידוע כחלקות 212,219,194,30,220 בגוש 7065.

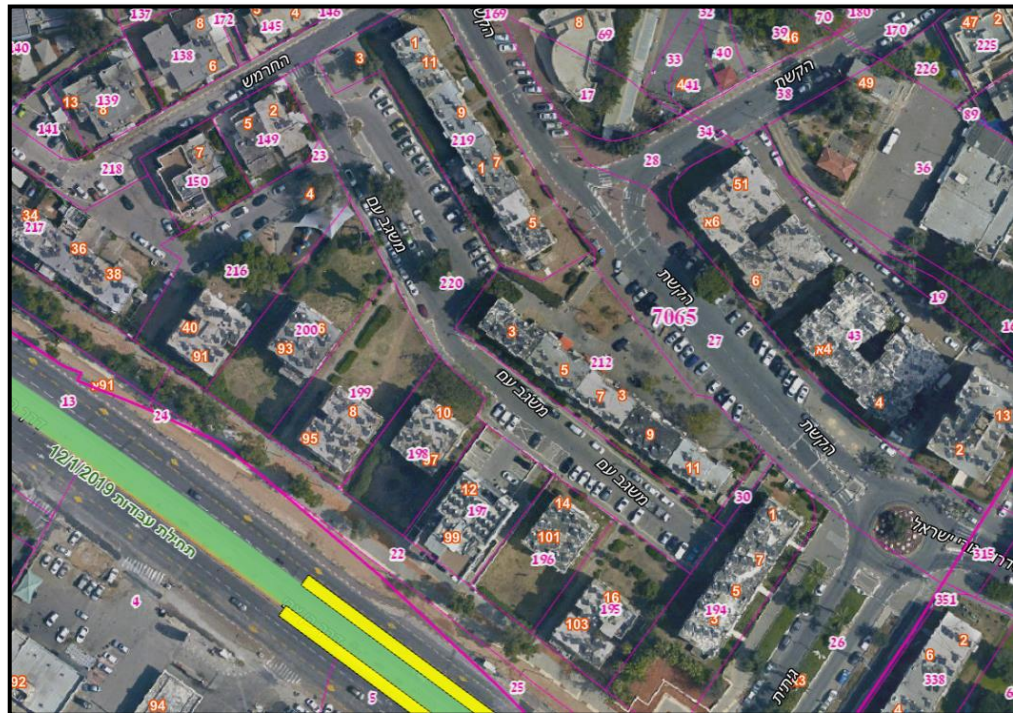


אדריכלית ושמאית מקרקעין

להלן תצלום אוויר של הסביבה עם סימון סכמתי של מיקום הפרויקט מתוך אתר GOVMAP:



להלן תצלום אוויר של הסביבה על רקע גושים וחלקות מתוך אתר האינטרנט של עיריית תל אביב - יפו:





אדריכלית ושמאית מקרקעין



7.2 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"ר¹

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"ר²

להלן סימון הבניין במתחם:



¹ עפ"י תכנית הרחבות 2230' בניכוי שטח חד"מ של כ- 3 מ"ר ליח"ד וזאת בשל היעדר תשריט היתר בתיק הבניין
² עפ"י מדידה מתשריט היתר בניה – התואם את תכנית הרחבות 2230' בניכוי חד"מ





אדריכלית ושמאית מקרקעין



- **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 בבנין: כ-71.00 מ"ר³

להלן סימון הבניין במתחם



מסקירה חיצונית שנערכה במתחם - היחידות לא כוללות הרחבות בניה והן תואמות את היתרי הבניה המקוריים שהוצאו לבנין (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 בבנינו של רביעיות ומעבר דרך בן צבי
מזרח	רחוב כיתית ומעברו בניין רכבת דומה
מערב	רחוב החרמש ומעברו בנייני מגורים בבניה ותיקה



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



אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן תיאור מבני המגורים הבנויים בשטח מתחם התכנית :

במועד הקובע לחוות הדעת במתחם הפרויקט קיימים 3 מבני מגורים כמפורט להלן :

כתובת	גו"ח	שטח רשום	תיאור הבנוי
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



המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם.

בין המבנים קיים פיתוח חצר בסיסי.

המתחם בעל טופוגרפיה מישורית.





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.





אדריכלית ושמאית מקרקעין

8. מצב קנייני :

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	מספר	קומה	בעלות	חברה ראשית	מס' ז'אנר/ח.פ.	החלק בבנין	חלק ברישום המשותף	תאריך	הערות	הערה מכלית על החלקה
1	7065	194	ג'יתית 3-5-7	1	64.55	א	ראשונה	בנימין ראובן		053378527	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
2				64.85	א	ראשונה	קוסם דולוקה		304064660	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980		
3				64.55	א	שניה	מיאזוב נדאל		16709701	3/4	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980		
4							מיאזוב נדאל		36690378	1/16					
5							חיימוב נט אל		203702394	1/16					
6							מיאזוב נתן		318915162	1/16					
7							מור מיל		212841977	1/16					
8							4	64.85	א	שניה				תאסיר בת אל	
9				5	64.55	א	שלישית	אלסדווי יצחק		5154960	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
10				אלסדווי רחל		5459824	1/2								
11				6	64.85	א	שלישית	גבראלי ג'ה		9224593	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
12				7	64.55	א	רביעית	מנחם שני		200949295	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
13				8	64.85	א	רביעית	ששתאי (נסר) דנה סעל		24658049	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
14				נסר יצחק		22452304	1/2								
15				9	64.85	ב	ראשונה	מוריב נתן		317962058	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
16				פריבנוליטה		324565746	1/2								
17				10	64.85	ב	ראשונה	דורייביוסף		303046908	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
18				11	64.85	ב	שניה	חבסוב סון אהרון חיים		205435498	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
19				12	64.85	ב	שניה	חיימוב מראטה		308778919	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
20				מוריב אראל		306591348	1/2								
21				13	64.85	ב	שלישית	פולטוב ישראל		11372000	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
22				פולטוב לידה		11372018	1/2								
23				14	64.85	ב	שלישית	מדית ישראל		289098	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
24				מדית ישראל		405986	1/2								
25				15	64.85	ב	רביעית	מדית ישראל	רוון יעקב	310471321	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
26				16	64.85	ב	רביעית	מוליב סטלה	רוון בלה	81633	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
27				בן יהודה פנחס		0-728448	1/2								
28				17	64.85	ג	ראשונה	בן יהודה מרים		307411207	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
29				18	64.55	ג	ראשונה	סימנסובובלינה		21912167	1/2	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
30				שחר עידן		300017837	1/2								
31				19	64.85	ג	שניה	שחר פרי		28426765	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
32				20	64.55	ג	שניה	איפתן חמדה		45140639	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
33				21	64.85	ג	שלישית	איודי זיוה		1060961	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
34				22	64.55	ג	שלישית	חירש ברוך		4427902	מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
35				23	64.85	ג	רביעית	דני חנה			מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	
36				24	64.55	ג	רביעית	מדית ישראל			מטלמות	1/24	מגורים	תרהבדור תנחומים (סוף 4) - 1980 מספרני טיפול תנחומים - 1980	



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

תכנית 507-1080035 17/04/2024 15:34:38 נספח חוות דעת כלכלית לחוות דעת 79' תנן 21.1



אדריכלית ושמאית מקרקעין

מס'ד	גוש	חלקה	כתובת	תת חלקה	שטח רשום	כניסה	קומה	בעלות	חכירה ראשית	מס' זהות/ ח.ג.	החלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	תיאור	הערות
37		1		20.5			קרע	מדינת ישראל	עניי שלמה	68889971	1/2	2/210	חנות	
38									עניי מרים	68555564	1/2			
39		2		33			קרע	מדינת ישראל	עניי שלמה	68889971	1/2	3/210	חנות	
40									עניי מרים	68555564	1/2			
41									לאוריאן אשר	52023389	4/28			
42									יעקבי מלכה	54185798	4/28			
43									לאוריאן אליעזר	55639306	4/28			
44		3		24.6			קרע	מדינת ישראל	לוריאן שמעון	57066391	4/28			
45									לוריאן משה	22873137	4/28			
46									לוריאן דוד	24320152	4/28			
47									לוריאן מנשה	28429322	4/28			
48		4		20			קרע	מדינת ישראל	פנחסי פנחס	303691323	1/2	2/210	חנות	
49									פנחסי לריסה	303691356	1/2			
50		5		24.6			קרע	מדינת ישראל	רו אבנר	5355968-8	בשלמות	3/210	חנות	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960
51		6		24.6			קרע	מדינת ישראל	רו (סופיוב) אבנר	5355968	בשלמות	2/210	חנות	
52		7		20.5			קרע	מדינת ישראל	בן-דוד יוסף	1226753	1/2	2/210	חנות	
53									בן-דוד רבקה	1226754	1/2			
54		8		34.2			קרע	מדינת ישראל	בורוכוב נבריאלי	1471715	1/2	4/210	חנות	
55									בורוכוב דפנה	55441455	1/2			
56		9		24.6			קרע	מדינת ישראל	עניי שלמה	68889971	בשלמות	2/210	חנות	
57		10		80.3			קרע	מדינת ישראל	אביב בוריס	16725046	בשלמות	8/210	חנות	
58		11		56.2	א		ראשונה	לוי חיים	ד/11628	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
59								לוי מרחבה	209162/ד	1/2				השדה דבר הובלה לורים. סעיף 126 לטבת לוי מרחבה ואילנית
60								שלום עליזה	886406	1/2				
61		12		56.2	א		ראשונה	בר נור חיה	30283337	1/4	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
62								שלום מרדכי	5154603	1/4				
63		13		56.2	א		שניה	מורייב גילייסה	324565746	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
64								מורייב נתן	317962058	1/2				
65		14		56.2	א		שניה	ארביי יוסף	44400/ג	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
66								ארביי אסתר	205742/ד	1/2				
67		15		56.2	א		שלישית	ברי אברהם	35853142	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
68		16		56.2	א		שלישית	ישראל אליהו	7388171	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
69								ישראל מלכה	7862692	1/2				
70		17		56.2	ב		ראשונה	שחיר משה	51175743	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
71		18		56.2	ב		ראשונה	כנר רבקה אריאלה	4015327	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
72		19		56.2	ב		שניה	בנימינוב אבנר	303658579	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
73								בנימינוב אילנה	31489586	1/2				
74		20		56.2	ב		שניה	ידרין משה	60866373	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
75								ידרין אולנה אורלי	306187980	1/2				
76	משבן עם 3-5-7-9-11	21	212	56.2	ב		שלישית	דקל ירון נחמן	58836495	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
77								דקל נוי	22952519	1/2				
78		22		56.2	ב		שלישית	משה אורלי חיה	40776866	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
79								משה ארנון	37365913	1/2				
80		23		56.2	ג		ראשונה	קמיאגורן סנולה	3849888	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
81								קמיאגורן שושנה	1424166	1/2				
82		24		56.2	ג		ראשונה	כימיאגורוב שושנה	14241665	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
83		25		56.2	ג		שניה	מוראדוב סבטה	310458211	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
84		26		56.2	ג		שניה	אופיר חנית	60646601	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
85								כנר סיון	35687243	1/2				
86		27		56.2	ג		שלישית	וינטשיון רות	53451076	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
87		28		56.2	ג		שלישית	ציפל מלכה	471162	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
88								ציפל כתרילא	549652	1/2				
89		29		56.2	ד		ראשונה	מדינת ישראל	306428756	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
90		30		56.2	ד		ראשונה	מנייב רפאל	306645433	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
91								פנחסוב ויונתן	39491832	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
92		31		56.2	ד		שניה	פנחסוב דיאנה	306213356	1/2				
93								קנדלקר שני	312456692	1/3	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
94		32		56.2	ד		שניה	קנדלקר לין	208572263	1/3				
95								קנדלקר שני	324162841	1/3				
96		33		56.2	ד		שלישית	מרגלית ורד	60963741	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
97		34		56.2	ד		שלישית	בני מיה	35966316	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
98								גרטי אסתר	30342604	1/3	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
99		35		56.2	ה		ראשונה	גלבעי יעקב	50448455	1/3				
100								גלבעי אילנה	51805067	1/3				
101		36		56.2	ה		ראשונה	אברמזיבי גבי	17484379	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
102								שמעוני יעפית	61206801	1/2				
103		37		56.2	ה		שניה	אחרוב יעקב	303449243	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
104								חיימוב אסנת	312056542	1/2				
105		38		56.2	ה		שניה	בדור סלימה	7460782	1/2	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
106								בדור דוד	7460781	1/2				
107		39		56.2	ה		שלישית	נוח תמיר	36180081	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	
108		40		56.2	ה		שלישית	ציפל אריה	54087960	בשלמות	6/210	מגורים	השדה דבר הובלה לורים. סעיף 4 ליתחן רשות מקרקעי ישראל תש"ד - 1960	

תכנית 507-1080035 17/04/2024 15:34:38 נספח חוות דעת כלכלית חוות דעת לפי תקן 21.1



אדריכלית ושמת מקרקעין

[illegible]

הסכמים לפינוי ובינוי

טרם נערכו הסכמים בין בעלי הקרקע לבין יזם בפרויקט.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

9. מצב תכנוני:

9.1 להלן ריכוז תכניות החלות בין היתר על חלקות 194, 212 ו-219 בגוש 7065:

תוכניות בתוקף			
מספר תוכנית	מהות	תאריך פרסום	י.פ.
503	קריית שלום	17/11/1960	801
751	תכנון חדש- אדמת דולפין – קרית שלום	29/12/1966	1326
מ	תכנית "מ"- שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת- קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/1982	2829
2230	שכונים- ההסתדרות, צבא קבע וסלע- קריית שלום	15/09/1985	3248
2230א'	הרחב דיור – קרית שלום ב'	23/5/1989	3661
2691	הוראות להרחבת דיור בכל העיר- 2374, 2371, 2400, 2571, 2421, 2079, 2078, 2424, 2203, 2164	11/02/1997	4490
1ע	ע1- מרתפים (4)	18/03/2003	5264
3578	שינוי ק. בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות	10/10/2005	5444
3440	איחוד דירות- הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	10/05/2006	5526
1ג	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים (3)	20/08/2007	5705
5000	תכנית מתאר תל-אביב יפו	22/12/2016	7407
תת"ל/71א	רכבת קלה במטרופולין ת"א -הקו הירוק מקטע דרומי	23/05/2017	7510
4658	תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב-יפו	08/04/2019	8195
תמ"א 60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרופולין תל אביב	07/12/2022	10956
תמ"א 70	תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרופולין תל אביב	טרם אושרה	

9.2 להלן עיקרי הוראות תכניות בנין עיר החלות בין היתר על המתחם הנדון במצב הקיים:

תכנית תא/2230א'

התכנית מקנה אפשרויות שיפור תנאי הדיור בבניינים קיימים בני 3 עד 4 קומות בשינוי קרית שלום ע"י תוספות בניה בין 22 מ"ר ל-34 מ"ר (על פי תכניות אחידות בהתאם לטיפוסי הדירות).

בהתאם לתשריט התכנית החלקות הנדונות מצויות כוללות הרחבות כלהלן:

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

הערה: עפ"י התשריט שטח הדירות הקיים כולל את שטח חדרי המדרגות.

⁴ המצב התכנוני המוצג לעיל הינו לידיעה בלבד.

כל סבירות התכנון, זכויות הבניה עפ"י תב"ע תקפות, מדיניות הוועדה המקומית לתו"ב ויכולת מימוש תכנונית לא נבחנו על ידנו.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



תכנית מתאר תא/5000

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה, והיא נועדה לקבוע הוראות להכנת תכניות עתידיות.

בהתאם לתכנית מסווג המתחם שבנדון במתחם מס' 804 - באזור מגורים בבניה עירונית.

המתחם שבנדון סווג בנספח אזור התכנון כמתחם 804א' - קריית שלום.

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

בפרק 5 סעיף 5.3.2

במתחמי התחדשות עירונית נקבעו ההוראות הבאות:

5.3.2 מתחם התחדשות עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בנייה"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

(ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

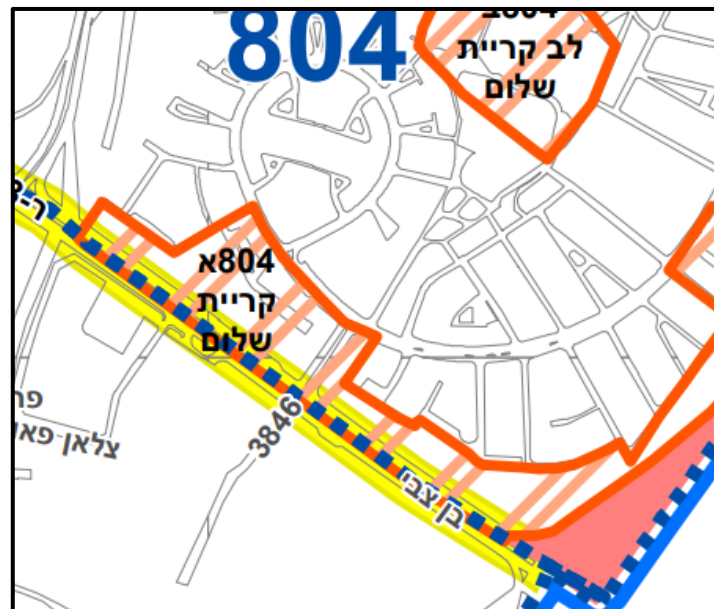
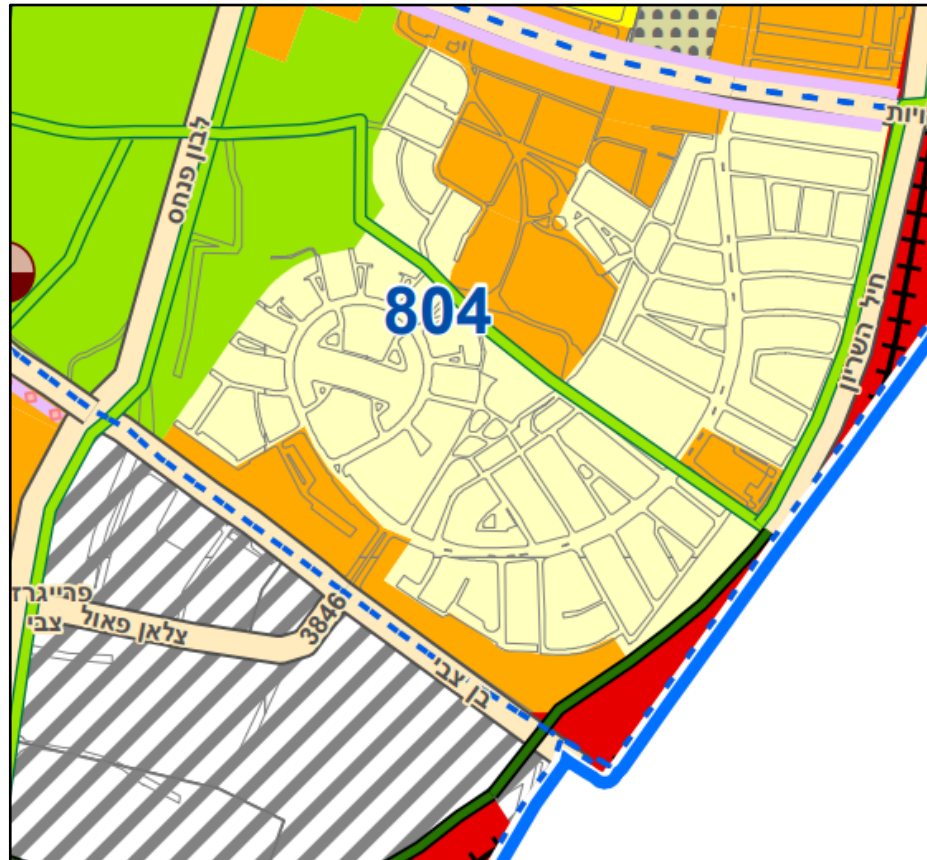
- (1) שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
- (2) שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
- (3) שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
- (4) תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
- (5) תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפול המרקם החברתי-קהילתי הקיים.

(5) שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.

(6) במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.

(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.







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



אדריכלית ושמאית מקרקעין



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

תכנית 1080035-507

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת ברחוב הקשת 9-1 בשכונת קריית שלום, תל אביב יפו. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי 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 מבונים.

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:

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





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/ענצים להעתקה	מגורים ד'	402
בלוק עץ/ענצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/ענצים לכריתה	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/ענצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/ענצים לשימור	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/ענצים 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 הטאה 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



אדריכלית ושמאית מקרקעין



4. יעודי קרקע ושימושים	
מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
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 מטרד 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 מטרד 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 לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים, מחסנים, לובי כניסה וכו'. 3. שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי אשפה וכו'.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. הבינוי בתא שטח 402 יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל קומת קרקע אשר תיבנה בבינוי 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





אדריכלית ושמאית מקרקעין

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

מגורים ד'	4.1
4. בקומות הקרקע ותורן חזית מסחרית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 כלפי רחוב משגב עם בלבד. 5. ככל הניתן, תשמך 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.	
הוראות בינוי תמחיל 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 ממוקדת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התנו"ב. 5. שטחן הממוצע של יחידות הדיור להשכרה יהיה 76 מ"ר. 6. דירות בהישג יד תמוקמנה, ככל הניתן, בבינוי מרקמי עד 9 קומות. 7. תותר חריגה מהנחיות התמחיל לעיל במסגרת תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו.	ב
מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומות הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם. 2. החזית המסחרית תשמש כחזית פעילה, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. 3. לפחות 70% מאורך החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח ישמש 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, מותקנים 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.	ג
מרתפים 1. תותר חנייה תת קרקעית בלבד. 2. החנייה תתוכנן כחניון אחד לכל מגרשי המגורים ותיבנה בהינף אחד.	ד

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



אדריכלית ושמאית מקרקעין



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 מנחת 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 לאורך המרתפים ישירות כלפי המרחב הציבורי ושטחי זיקות ההנאה. 7. תכנית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/1 ובלבד שלא תעלה על 85%.	
זיקת הנאה	ה
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 ויאפשרו מעבר חופשי ורציף. 3. בשטחים אלו זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהיית 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 בזיקות ההנאה.	
פרוגרמה לשטחי ציבור	ו
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 ומיקומם במיקום גיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. 6. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית	

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

אדריכלית ושמאית מקרקעין

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

4.1	מגורים ד'
	העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומות הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומות 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 שייקבע 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 הטאה 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 ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 11. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מסרדיים, 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 ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 12. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשימושים 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 ויובא 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 ויובא 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.
ז	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. על השטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות" בתא שטח 403 ובתא שטח 202 יחולו בנוסף להנחיות זיקת הטאה 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.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
1.	גינות ונטיעות.

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



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 וכוסר. 4. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים. 5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. 6. תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חידוש ופיתוח נופי יהיה למטרת גן ציבורי בלבד וייעשה תוך שמירה מרבית על עצים בוגרים ומפלס הקרקע. 2. תכנון השצי"פ יאפשר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצי"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך לא פגיעה בתפקוד השצי"פ. 3. תותר התקנת מתקנים הנדסיים לניהול נגר עילי בתת הקרקע, תוך הקפדה על שמירת בית גידול נאות לצצי 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 ותתאפשר חנייה ציבורית לשירות מבני הציבור במגרש ו/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 ו/או פיתוח 1. ככל הניתן, הבינוי במגרשים לצרכי ציבור יוצמד לקו הבניין הקדמי 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



אדריכלית ושמת מקרקעין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				כחסית מטא (%) (שטח)	מוספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מוטר)	מוספר קומות		קו בגין (מוטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחריו	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגרשים ד'	מגרשים ד'	401	1108	3530	1465			52	35	9		0	2.5	4 (1)	2	625
מגרשים ד'	מגרשים ד'	402	2713	5465	2235			81	35	9		0 (2)	(3)	3.5 (1)	(3)	975
מגרשים ד'	מסחר	402		670 (4)	(5)					(6)						
מגרשים ד'	מגרשים ד'	403	1715	6725	3630			115	57	15		0 (7)	(3)	4.5 (8)	(3)	1380
מגרשים ד'	מסחר	403		110 (4)	(5)					(6)						
מגרשים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	403		700	(9)											
מגרשים ד'	<סק הכל>	- 401 403							248		3					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1128	4512	(9)			80		35	8	3				

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הולגרד טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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

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

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

ד. ותטאפשי העברה של עד 20% מהיקף יחידות הדיור בין וואי השטח, ובלבד שסך יחידות הדיור במתחם יישאר זהה.

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

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

העירות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון רחוב משגב עם.

.5.5 (2)

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

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

(5) היקף שטחי המסחר בתבנית הוא שטח כולל (עיקרי+שרות). 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+שני). 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.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



זיקת הנאה	
6.5	1. תרשם זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור בפנקס רישום המקרקעין בהתאם לתשריט ולהוראות סעיף 4.1.2 ה לעיל וכפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי. 2. זיקת ההנאה תהיה למעבר רגלי ושהיה בקומת הקרקע. 3. בתחום המסומן בזיקת הנאה יתאפשר מעבר לתשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. 4. זיקת ההנאה תירשם על כל השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין בפועל. השטחים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתרי הבנייה.
רישום שטחים ציבוריים	
6.6	השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי הציבור במגרש 403 יירשמו בעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
חניה	
6.8	1. תקן החניה יהיה 1:0.8 או התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, לפי הנמוך מביניהם. 2. דירות של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממי"ד) לא יכללו בתקן ויהיו ללא חניה. 3. מיקום פתחי פליטת אוויר מחניונים לא יהיה במפלס הקרקע, באזורי פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שפ"פ או שצ"פ. 4. יותקנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם. 5. יש להתקין מתקנים לקשירת אופניים בחזית בתי עסק ומבני ציבור. שליש מכמות המתקנים לקשירת אופניים הנדרשת על פי תקן במבני המגורים ימוקמו במגרש המגורים בשטח הפרטי במפלס הפיתוח. 6. יש להתקין את מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. 7. ככל ויתאפשר תתקיים גישה לחניות האופניים שלא באמצעות רמפות הכניסה לחניון.
איחוד וחלוקה	
6.14	האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ללא הסכמות בעלים ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים ביינוד קרקע ציבורי (המגרש למבנים ומוסדות ציבור, הדרך והשטח הציבורי הפתוח) יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה וללא תמורה.
הריסות ופינויים	
סימון בתשריט: להריסה	
6.15	1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט. 2. סימון מבנים להריסה בתכנית זו יחול רק עם מימוש התכנית. 3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. 4. לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

להלן תשריט התכנית:





אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן תכנית הבינוי מתוך מסמכי התכנית:



⊕ תכנית קונות נוסד קנין 1500



⊕ תכנית קונות קרקע קנין 1500



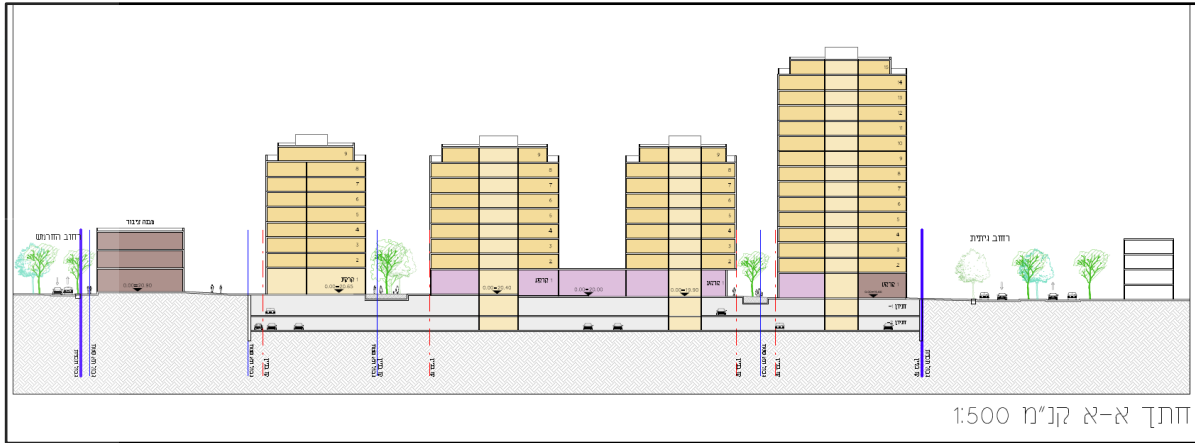
⊕ תכנית גנות קנין 1500



⊕ תכנית קונה טיפוסית קנין 1500



אדריכלית ושמאית מקרקעין





אדריכלית ושמאית מקרקעין



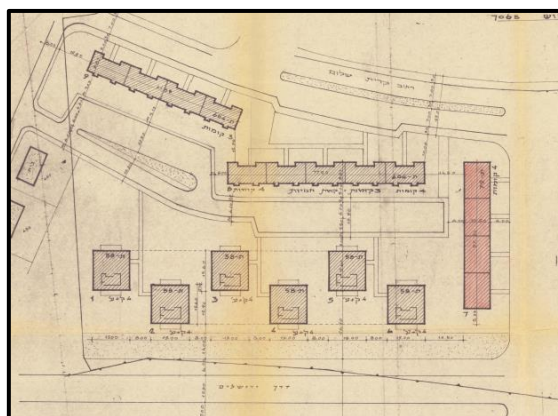
9.4 רישוי

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.

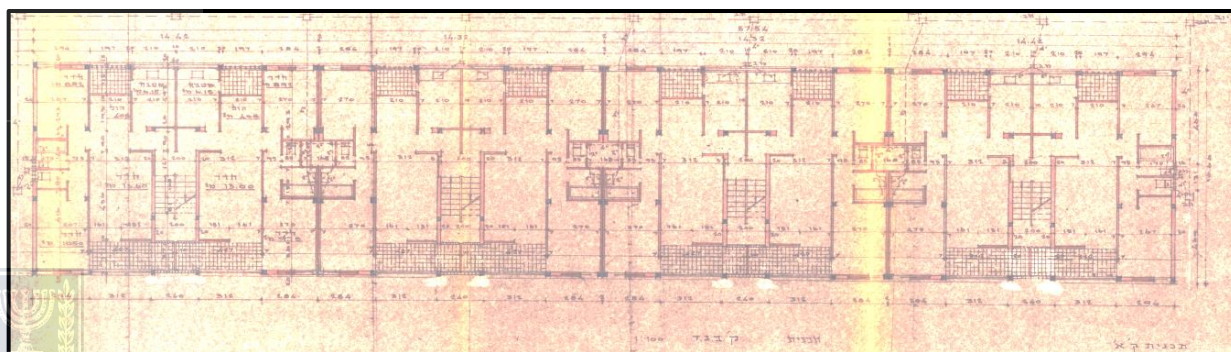
להלן סימון המגרש עפ"י תשריט ההיתר:



להלן ריכוז השטחים על פי תכנית ההיתר:

קרקע	שטח בנוי כולל חד"מ	מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
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:





אדריכלית ושמאית מקרקעין

חלקה 212

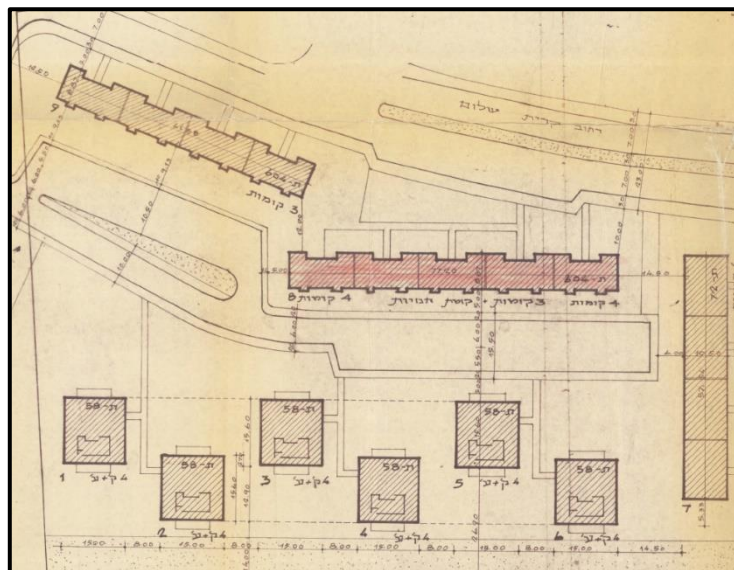
- היתר מס' 68 מיום 15/4/1962 להקמת בניין מגורים במגרש מס' 8 בהיקף שטח של כ- 2,101.58 מ"ר.

- 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:

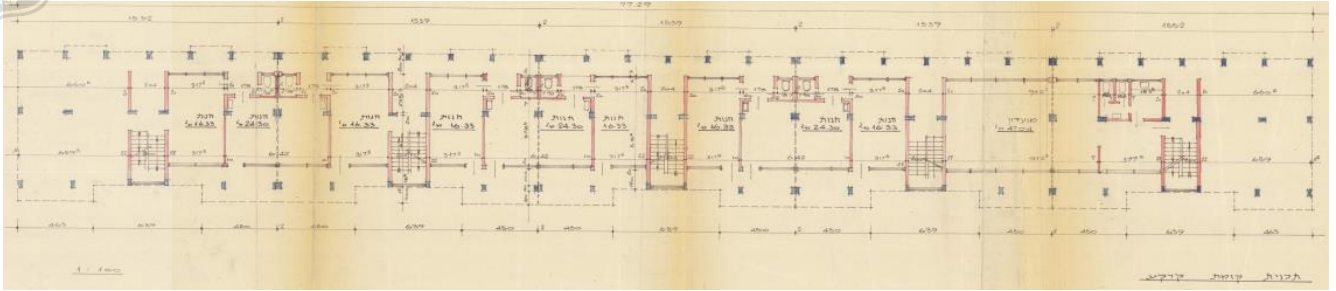
	שטח בנוי כולל חד"מ	מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
חנות - 1	20.5				
חנות - 2	33				
חנות - 3	24.6				
חנות - 4	20				
חנות - 5	24.6				
חנות - 6	24.6				
חנות - 7	20.5				
חנות - 8	34.2				
חנות - 9	24.6				
מועדון - 10	80.3				
א	575.61	85.56	38.0	623.2	62.32
ב	575.61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



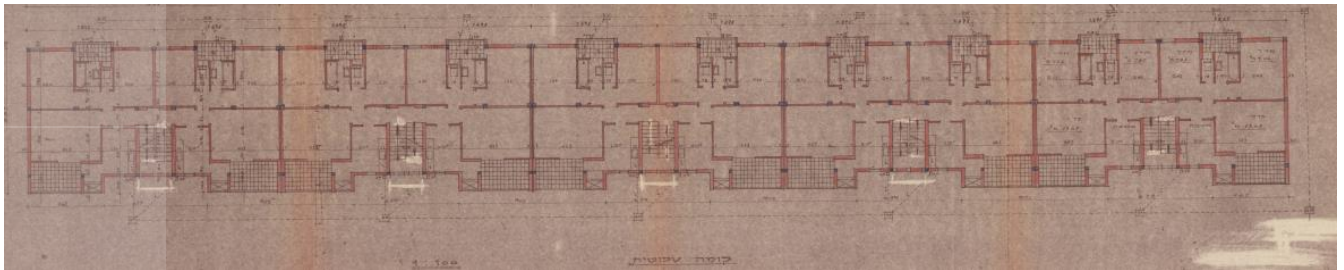
אדריכלית ושמאית מקרקעין



- להלן תשריט קומת קרקע מסחרית:



- להלן תשריט קומה טיפוסית:



- חלקה 219

לא אותר היתר הבניה של הנכס הנדון בתיק הבניין.
על פי טיפוס הבינוי בתכנית ההרחבות 2230 א' שטח דירה קיימת ממוצעת הינו כ- 62.64 מ"ר.





10. תמהיל הפרויקט

להלן תיאור הפרויקט בהתאם למסמכים שהועברו לעיונו⁵:

הפרויקט משתרע על חטיבת קרקע הממוקמת ברח' גיתית 3-7 (אי זוגי), משגב עם 11-1 (אי זוגי), הקשת 3-11 (אי זוגי) בשכונת קריית שלום בתל אביב – יפו, הידועה כחלקות 194,212,219,220,30 בגוש 7065.

במתחם הנ"ל בנויים 3 בנייני מגורים משותפים: 2 בניינים בני 4 ק' וכן בניין בן 3 קומות מעל ק.מסחר, בסה"כ כוללים 86 יח"ד + שטחי מסחר.



מזמינת חוות הדעת החלה ביוזמה במסגרתה המתחם הנ"ל יוכרז ע"י ממשלת ישראל כ"מתחם להתחדשות עירונית" פינוי בינוי במסלול מיסוי.

הכרזת הממשלה מקנה (במהלך תקפותה) הטבות הנוגעות לעסקות המבוצעות על ידי הדיירים המפונים במס שבח, במס רכישה ובמע"מ על שירותי הבנייה וכן היא מאפשרת את דחיית המועד הקובע את חבות המס.

במסגרת יוזמה נערכה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית אשר תאפשר את הריסת הבניינים הקיימים כיום על החלקות ובניית בנייני מגורים חדשים.

במהלך ביצוע עבודות הבניה יממן הזים לבעלי הדירות שייהרסו שכ"ד בגין דיור חלוף וכן הוצאות פינוי והובלת תכולת הדירות לדיור החלוף.



לאחר סיום הבניה וסיום פיתוח השטחים הציבוריים המהווים חלק מהמתחם, יאוכלסו הבניינים ע"י בעלי הדירות, הזכויות בשטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית ויתרת הדירות יימכרו ע"י הזים בשוק החופשי.

התמורות לבעלי הקרקע:

עפ"י הנחיות שהתקבלו ממזמינת חוות הדעת, בעלי הדירות יקבלו דירה חדשה כ"א בשטח הדירה הקיימת בהיתר בתוספת שטח של 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש וחניה עפ"י תקן.



התמורה לכל בעל יחידה מסחרית תהיה שטח מסחרי חדש לפי השטח הקיים בהיתר בתוספת שטח בשיעור 26% או שוו"ע אקו' לתמורות שיקבלו בעלי דירות המגורים.

בחוות דעת זו הונח כי המפרט הטכני יהיה זהה למפרט הטכני של דירות הקבלן הסטנדרטיות בבניינים חדשים בסביבה.



⁵ יובהר כי כל סבירות התכנון ויכולת מימושו התכנונית לא נבחן על ידנו.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



לשם ביצוע האמור לעיל, נערכה תכנית מפורטת בהובלת משרד אדריכלים "סטודיו מיא", שעיקרה הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 86 יח"ד ושטחי מסחר והקמת פרויקט למגורים הכולל כ- 248 יח"ד בכ- 18,696 מ"ר פלדלת, מעל מרתפי חניה (הכוללים מכפילים), הכל כמפורט להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ קומות	סה"כ דירות	מ"ר פלדלת מגורים	מ"ר פלדלת דב"י	מ"ר מסחר	מ"ר תעסוקה	מטלה ציבורית	מ"ר שירות תת קרקעי
401	1,106	9	52	3,531	623				
402	2,710	9	81	5,471	966	670			12,050
403	1,715	15	115	6,889	1,216	110		700	
סה"כ	5,531		248	15,892	2,804	780	0	700	12,050



סיכום שטחי בניה

יח"ד קיימות	86	ש.שירות ליח"ד	18
שטח בנוי כיום	5,872		
שטח תמורה לבע"ק	6,557		
יח"ד מוצעות	248		
יח' מסחר קיימות (כולל מועדון)	10		
שטח מסחר קיים	376		
שטח מסחר תמורה לבע"ק	475		
סה"כ שטחי פלדלת (כולל דירות גג)	15,892		
סה"כ שטח פלדלת (דב"י)	2,804		
כמות יח"ד לדב"י	37		
שטח ממוצע לדירת דב"י	76		
סה"כ שטח פלדלת כיתרה ליום (ללא דב"י)	9,334		
כמות יח"ד ליום (ללא דב"י)	125		
שטח ממוצע ליח"ד ליום	75		



סה"כ שטחי שירות למגורים	4,354	לפי טבלה 5 בהוראות התכנית, בניכוי ממ"דים
סה"כ שטחי מרפסות	2980	לפי תקנון התכנית
סה"כ שטחי מרפסות גג	585	לפי 65 מ"ר בממוצע לכל דירת גג * 9 דירות גג (בהתאם לפרוגרמה ראשונית של אדריכלית הפרויקט)

מקומות חניה	128	תקן החניה שנקבע בתכנית הינו 1:0.8, כאשר דירות של עד 65 מ"ר פלדלת לא יכללו בתקן ויהיו ללא חניה, כאשר 20% מהדירות יהיו דירות קטנות. על אף האמור לעיל, מקומות החניה נקבעו בתכנית התנועה שאושרה ע"י העירייה. מקומות החניה כוללים 14 מקומות חניה במכפילים
-------------	-----	--



מרתף חניה	6,146	לפי תכנית שנערכה ע"י יועצת התנועה - דלית אורן כץ
סה"כ שטח המרתף	6,146	יועץ תנועה
שטחי מסחר	780	ברוטו
שטחי משרדים	-	ברוטו
שב"צ	700	ברוטו

שטחי פלדלת תמורה לדירות הקיימות	86	כמות יח'	שטח
שטח תמורה למסחר הקיים	474.52		
יתרת שטחי מסחר ליום	305		





אדריכלית ושמאית מקרקעין



יזם							בע"ק	
ד.גג				ד.טיפוסית			שטח פלדלת	כמות
שטח מרפסת גג מוצעת	שטח ממוצע ליח"ד	שטח	כמות	שטח ממוצע ליח"ד	שטח	כמות		
65	74.7	672	9	74.7	8,662	116	6,557	86

הבניינים ייבנו מעל למרתף חניה תת קרקעי המשותף לכל הבניינים.

עפ"י מאזן תנועה שנערך ע"י יועצת התנועה, כמות מקומות החניה הנדרשת עפ"י תקן הינה 128 חניות (תקן החניה שנקבע בתכנית הינו 0.8:1, כאשר דירות בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת לא יכללו בתקן ויהיו ללא חניה, כאשר כ-20% מהדירות יהיו דירות קטנות).

לאור מאפייני המגרש החניות ייבנו ב-2 קומות מרתף שיכללו 14 מקומות חניה במכפילים.

הונח כי כל בעל דירה קיימת יקבל בתמורה מקום חניה אחד בקומת המרתף, 5 מקומות חניה יוקצו לשב"צ שייבה ע"י היזם ויתר החניות ייוחדו ליזם.





11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת אומדן שווי הפרויקט שבנדון, התחשבנו בגורמים ובשיקולים שלהלן:

11.1 מיקום הפרויקט ברח' הקשת 5-7-8-11, גיתית 3-5-7 ומשגב עם 3-5-7-9-11 בשכונת קרית שלום בעיר תל אביב-יפו. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.

11.2 החלקות הנדונות והבנוי – הגובל בחלקות, שטחן נטו, צורתן והטופוגרפיה שלהן. בחלקות קיימים 3 מבני מגורים משותפים הכוללים 86 יח"ד + שטחי מסחר בקומת הקרקע.



11.3 הפרויקט הנדון מהווה פרויקט פינני-בינוי

11.4 בהתאם להנחיית מזמין חוות הדעת, חוות הדעת נערכה עבור חלופה תכנונית הכוללת בניית בנייני מגורים בני 9 ו-15 קומות, שיכילו בסה"כ 248 יח"ד (מתוכן 15% דב"י), 780 מ"ר מסחר ו-700 מ"ר שב"צ (עיקרי + שירות).

11.5 התכנון המוצג הינו בהתאם למסמכי תכנית 507-1080035 שטרם הופקדה, והועברה לעיונו.

11.6 כאמור טרם הוגשה פניה לוועדה להתחדשות עירונית וטרם אושרה תכנית מפורטת במתווה הפרויקט

המוצג בחוות דעת זו.

חוות הדעת הנוכחית מתבססת על התכנון המוצג בסעיף 10 לעיל ומותנית בהכרזה על המתחם כמתחם לפינני-בינוי ובאישור תכנית בנין עיר במתווה המוצג לעיל.



11.7 המצב הקנייני:

- בחלקות 194,212,219 בגוש 7065 קיימים 3 בנייני מגורים משותפים שבהם הדירות ברובן בבעלות פרטית וחלקם בבעלות מדינת ישראל עם זכות חכירה.
 - חוות הדעת אינה כוללת בחינת המצב המשפטי של דירות הפינני ו/או המתחם בו יוקצו דירות התמורה (כגון דיירים מוגנים וכו').
 - טרם נערך הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הקרקע.
- חוות הדעת הנוכחית מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט כפי שמתואר בחוות דעת זו. כמו כן הונח כי לא קיימות התחייבויות כספיות של הבעלים כלפי צד ג', למעט יחידות התמורה לבעלי הקרקע כמוצג לעיל.



בכל מקרה אחר יש לעדכן חוות דעת זו.

11.8 בהתאם להנחיות שהתקבלו ממזמינת חוות הדעת, תינתן לכל הדיירים תמורה אחידה המהווה תוספת שטח של 12 מ"ר לדירה הקיימת בהיתר, תוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר וחניה עפ"י תקן.

בעלי שטחי המסחר יקבלו שטח מסחרי חדש לפי השטח הקיים בהיתר בתוספת שטח בשיעור 26% או שוו"ע אקו' לתמורות שיקבלו בעלי דירות המגורים.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



11.9 הונח כי יזם התכנית יישא בכל עלויות הקמת הפרויקט לרבות עלויות התכנון, בניה, הוצאות משפטיות, הוצאות מסים והיטלים ותשלומים במסגרת הקמת הפרויקט החדש, תשלום שכ"ד לדירות חלוף למשך הקמת הפרויקט עד למסירת הדירה למפונה וכן תשלום בגין שירותי הובלה הלוחך ושוב לדיירים המפונים.

11.10 בהתאם לנהוג בפרויקטים של פינוי-בינוי, הובא בחשבון שהיזם יישא בהפרש תשלומי האחזקה / ועד הבית, בין עלויות האחזקה בדירות החדשות אל מול תשלומי ועד בית בדירות הקיימות כיום, לתקופה של כ-10 שנים, בהתאם לסעיף 19ב' לחוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו 2016, כדלקמן:



"יעל אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;

(2) דירת תמורה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.



(ג) תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה תשולם בידי היזם כהגדרתו בסעיף 49א' לחוק מיסוי מקרקעין, ולעניין בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38) – בידי מי שרכש מבעלי הדירות זכויות בדירות או בקשר אליהן לצורך הבינוי כאמור."

על אף האמור בסעיף זה לחוק, בפרק התחשיבים שורין תשלום קרן אחזקה עבור כל בעלי הדירות הקיימות במתחם.

11.11 לא הובא בחשבון פיצוי בגין קיומם של דיירים מוגנים, באם קיימים.

11.12 בפרק התחשיבים לא נלקח בחשבון מרכיב מתן כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.



11.13 עפ"י מידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת בסיום הפרויקט יוקצה לעיריית תל אביב - יפו שטח בנוי שישמש לצרכי ציבור. לפיכך בפרק התחשיבים הובאו בחשבון עלות בניית השב"צ שתחול על היזם כמטלה ציבורית.

11.14 בתחום הפרויקט קיים שטח של 2.8 דונם לזיקת הנאה. בהתאם להנחיית העירייה הונח שעלות תחזוקת שטחים אלו תחול על היזם.

11.15 במסגרת הפרויקט 15% מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דב"י (דיור בהישג יד) בשכירות מופקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנים מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



11.16 שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – לפי מחירי עסקאות מכר של מקרקעין דומים בסביבה, תוך התאמתם לפרויקט הנדון, ללא מחירי "פריסייל". במועד עריכת חוות הדעת לא ידוע על מכירת דירות / זכויות בניה בפרויקט.

11.17 הפרוגרמה התכנונית שהועברה לעיוני כוללת את סך השטחים לבניה וכן את תמהיל יח"ד ושטחי המסחר. ההכנסות בחוות דעת זו חושבו בהתאם לתמהיל שהועבר.

11.18 עלויות ההקמה חושבו בהנחת **בניה באמצעות "קבלן מפתח"**, לפי סטנדרט בנייה קבלני המקובל בסביבה.



11.19 סטנדרט הבניה, תמהיל הדירות והגמר – הנחת התחשיב הינה כי הפרויקט שייבנה יהיה תואם בניה וסטנדרט גמר כמקובל בפרויקטים באזור הן בדירות של היזם, הן בשטחי המסחר והן בדירות של המפונים ויכלול בין היתר הקמת חניונים תת קרקעיים, בניה בשלד מבטון מזוין, גג שטוח, חיפוי קירות חוץ קשיח בחלקו וטיח בחלקו, מעליות מהירות וכיוצ"ב.

11.20 שלביות הביצוע – הונח כי ניתן יהיה לחלק את הפרויקט למספר שלבים, אולם למען הזהירות בפרק התחשיבים שוריין תשלום דמי שכירות למפונים לתקופה של 36 חודשים.



11.21 מימון וערבויות – בתחשיב העלויות הובאה בחשבון עלות מימון בשיעור 8% מעלויות הפרויקט (בהנחת הון עצמי בשיעור 20% מהעלויות) המגלמת ריבית לליווי בנקאי, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לטובת בעלי הדירות להבטחת שכ"ד, תשלומי מיסים ורישום בית משותף.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



11.22 מיסים, אגרות והיטלים:

כאמור לעיל, הונח כי הפרויקט יוכרז כמתחם "התחדשות עירונית – פינוי בינוי" במסלול מיסוי ולפיכך יהיה זכאי לקבל הטבות במס כפי שהוגדרו בתיקונים השונים לחוק מיסוי מקרקעין.

א. מס שבח – יוכר פטור במכירת זכות במקרקעין במסגרת הכרזת הפרויקט "מתחם התחדשות עירונית – פינוי בינוי" וכמפורט בחוק מיסוי מקרקעין. התמורות לדיירים (לרבות דירות התמורה) לא עולות על שווי תקרת הפטור המוגדרת בחוק מיסוי מקרקעין. למען הזהירות, בשלב זה שורין סכום למס שבח עבור שטחי המסחר.



באחריות יזם הפרויקט לקבל חוות דעת מיועץ מס מומחה שתבחן את החבות במס בפרויקט.

ב. מס רכישה – היזם יישא במס בשיעור 5% מכלל התמורות ושירותי הבניה שיוקצו לבעלי הקרקע או לחלופין משווי הזכויות הנרכשות.

ג. מע"מ תשומות הבניה – עפ"י תיקון מס' 47 לחוק מע"מ, יחול מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה לבעלי הקרקע בעסקאות תמ"א 38 והתחדשות עירונית. בהתאם להוראות החוק, במידה ויחול מס שבח, יחול מע"מ תשומות הבניה שאינו ניתן לקזז על שיעור השבח החייב במס.



למען הזהירות חושב מע"מ תשומות הבניה על שכ"ט עו"ד, מפקח ושמאי מטעם בעלי הדירות.

בנוסף חושב מע"מ על יחידות הדב"י שאינו ניתן לקיזוז (בגין מרכיב הקרקע ובגין מרכיב הבנוי).

ד. היטל השבחה – הונח כי על אף שהממשלה תכריז על המתחם הנדון כמתחם לפינוי לשם בינוי, הרשות המקומית לא תפתור את היזם מתשלום היטל השבחה בפרויקט, לפיכך בפרק התחשיבים חושב אומדן ראשוני להיטל השבחה. ההיטל חושב כמחצית ההפרש בין שווי הקרקע במצב החדש עפ"י הפרוגרמה התכנונית המוצעת (בניכוי עלות הקמת המטלות הציבוריות שיחולו על היזם) לבין שווי הדירות הבנויות כיום, בדחיה למימוש התכנית.



בשלב הגשת הבקשה להיתר למימוש הפרויקט, יש לבחון את קיום הפטור מהיטל השבחה לכל דירה בשטח של עד 140 מ"ר שלהן זכאות לפי סעיף 19ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ה. אגרות והיטלי פיתוח – הובא בחשבון אומדן ראשוני לאגרות והיטלי פיתוח עפ"י תעריף העירייה, בניכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים כיום בהיתר.

יודגש כי האומדנים לעניין מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה, אגרות בניה והיטלי הפיתוח, המוצגים בתחשיב, הינם ראשוניים ואינם מחייבים מבחינת רשויות המס ו/או העירייה ו/או הוועדה המקומית.



11.23 התחשיבים הרשומים מטה אינם כוללים מע"מ.



12. נתוני השוואה:

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבת הבניין נשוא חוות הדעת:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	קומה	חד'	שנת בניה	שטח רשום	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד	שווי מתואם למ"ר בנוי
6986-226	11/11/2022	צונור 23	2	4	1950	69.3	2,850,000	41,126	1.00	41,126
7065-123-3	28/09/2022	הקשת 17	1	4	1940	94	3,410,000	36,277	1.00	36,277
6982-92-3	21/09/2022	דריפוס 6	2	3.5	1950	81.4	3,200,000	39,312	1.00	39,312
7065/43/47	14/09/2022	הקשת 4	2	3	1960	76	2,700,000	35,526	1.00	35,526
6981-107-10	08/09/2022	האסיף 12	3	3	1950	64	2,370,000	37,031	1.00	37,031
6973-250	31/08/2022	סמ ראבד 7	3	3	1997	74	2,800,000	37,838	1.00	37,838
6986-335-16	27/07/2022	קמינסקה	4	4	1960	64.9	2,500,000	38,600	1.00	38,600
6974-137-6	21/06/2022	חכמי אתונה 61	3	4	1984	66	2,800,000	43,139	1.02	42,424
6986-176-15	17/06/2022	קמינסקה 14	4	3	1960	57	1,800,000	32,163	1.02	31,579
6986-176-11	06/06/2022	קמינסקה 14	2	4	1950	57	1,850,000	33,203	1.02	32,456
6986-63-4	11/05/2022	זיגלבוים	1	2	1950		2,650,000		1.03	
7065-43-64	03/05/2022	הקשת 2	1	3	1960	83	2,300,000	28,736	1.04	27,711
6971-26-23	12/04/2022	קבוץ גליות 79	3	2	1970	71	2,100,000	30,927	1.05	29,577
6982-277-19	12/04/2022	ליוק 16	1	3	1970	68	2,340,000	35,982	1.05	34,412
6973-166-1	05/04/2022	מקור חיים 48	1	3	1930	66	2,050,000	32,567	1.05	31,061
6982-180-3	23/03/2022	מאירבר 12	1	2	1960		2,380,000		1.05	
6984-119	01/03/2022	סמטת אסירי ציון	1	2	1960	61	1,650,659	28,761	1.06	27,060
6974-7	01/03/2022	אבודרהם 6	1	3	1950	78	3,100,000		1.06	39,744
7065-43-22	31/01/2022	הקשת 6	2	3	1970	74	1,990,000	28,903	1.07	26,892
7065-43-54	31/01/2022	הקשת 4	1	3	1950	67	1,800,000	28,875	1.07	26,866
6984-87	25/01/2022	מבוקיעים 6	1	3	1950	84	2,970,000	38,089	1.08	35,357
7065-43-51	21/11/2021	הקשת 4	2	3	1960	74	1,600,000	23,870	1.10	21,622
7065-43-28	18/11/2021	הקשת 6	3	3	1970	85	1,800,000	23,404	1.11	21,176
ממוצע שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה (מגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות)										
						72		33,100		
ממוצע שווי מ"ר בנוי בבניה בלתי מנוצלות										
								32,000		

ממוצע שווי מ"ר בנוי בבניה בלתי מנוצלות

לפי 2 אחוז לרבעון

ערכי שווי בפרויקט תמ"א 38 - תוספת בניה / הריסה ובניה מחדש

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום	חדרים	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד	התאמה לבניני חדש/ישן	שווי מתואם למ"ר בנוי
6970/103	09/01/2023	3,317,983	אסירי ציון 7	2	2022	90	4	36,866	1.00	1.00	36,866
6970/103	21/11/2022	3,430,983	אסירי ציון 7	7	2022	90	4	38,122	1.00	1.00	38,122
6970/103	06/11/2022	4,755,983	אסירי ציון 7	9	2022	123	4	38,667	1.00	1.00	38,667
6970/103	15/08/2022	3,423,983	אסירי ציון 7	6	2022	90	4	38,044	1.02	1.00	38,805
6970/103	25/07/2022	3,205,983	אסירי ציון 7	5	2022	90	4	35,622	1.02	1.00	36,334
6970/103	14/07/2022	3,105,983	אסירי ציון 7	1	2022	101	4	30,752	1.02	1.00	31,367
6970/103	07/03/2022	2,935,983	אסירי ציון 7	2	2022	101	4	29,069	1.06	1.00	30,848
6970/103	24/02/2022	2,830,000	אסירי ציון 7	3	2022	101	4	28,020	1.06	1.00	29,735
6970/103	03/02/2022	2,410,000	אסירי ציון 7	3	2022	70	3	34,429	1.06	1.00	36,536
6970/103	03/02/2022	2,890,000	אסירי ציון 7	4	2022	90	5	32,111	1.06	1.00	34,077
6970/103	03/02/2022	2,430,000	אסירי ציון 7	5	2022	70	3	34,714	1.06	1.00	36,839
6970/103	03/02/2022	2,810,000	אסירי ציון 7	3	2022	102	4	27,549	1.06	1.00	29,235
6970/103	24/11/2021	2,220,000	אסירי ציון 7	1	2022	70	3	31,714	1.08	1.00	34,329
6970/103	22/11/2021	2,290,000	אסירי ציון 7	3	2022	70	3	32,714	1.08	1.00	35,411
7065/195	02/03/2023	4,500,000	משגב עם 16	7	2022	106	4	42,453	1.00	1.10	46,698
7065/195	26/12/2022	2,500,000	משגב עם 14	4	2022	54	2	46,296	1.00	1.10	50,926
7065/195	01/12/2022	3,000,000	משגב עם 14	1	2022	87	3	34,483	1.00	1.10	37,931
7065/195	13/04/2022	2,450,000	משגב עם 14	5	2022	69	3	35,507	1.04	1.10	40,636
7065/196	14/02/2023	2,700,000	משגב עם 14	5	2022	70	3	38,571	1.00	1.10	42,429
7065/196	24/01/2022	2,250,000	משגב עם 14	5	2022	69	3	32,609	1.06	1.10	38,065
7065/216	24/05/2022	2,750,000	משגב עם 4	6	2024	80	4	34,375	1.04	1.10	39,340
7065/216	12/04/2022	2,750,000	משגב עם 4	5	2024	79	4	34,810	1.04	1.10	39,838
7065/216	30/01/2022	2,550,000	משגב עם 4	6	2024	80	4	31,875	1.06	1.10	37,209
7065/216	11/01/2022	2,550,000	משגב עם 4	6	2024	79	4	32,278	1.06	1.10	37,680
7065/216	14/11/2021	2,250,000	משגב עם 4	5	2024	80	4	28,125	1.08	1.10	33,488
7065/216	10/11/2021	2,250,000	משגב עם 4	5	2024	81	4	27,778	1.08	1.10	33,074
ממוצע שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה (בתוספת 10% בנין בניה חדש על יסו)											
											37.500

בהתאמת עסקאות ההשוואה למועד הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 2% לרבעון (שמשמעותו מקדם התאמה שנתי של כ- 15%)⁶



⁶ בהתבסס על נתוני הלמ"ס שפורסמו בתאריך 14/10/2022 ביחס לשינוי במחירי שוק הדיור לפיהם בעיר תל אביב בשנה האחרונה עלו מחירי הדיור בכ- 17.1%.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

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 ₪	40,732 ₪
07/02/2023	4	טיפוסית	2.5	66	2,500,000 ₪	37,879 ₪	37,879 ₪
05/02/2023	4	טיפוסית	2.5	66	2,660,000 ₪	40,303 ₪	40,303 ₪
26/01/2023	5	טיפוסית	2.5	66	2,680,000 ₪	40,606 ₪	40,606 ₪
23/01/2023	2	טיפוסית	5	120	4,080,000 ₪	34,000 ₪	34,000 ₪
17/01/2023	7	טיפוסית	5	113	3,510,000 ₪	31,062 ₪	31,062 ₪
17/01/2023	6	טיפוסית	5	113	3,480,000 ₪	30,796 ₪	30,796 ₪

רח' אסירי ציון 7, שכונת קריית שלום

פרויקט בניה חדשה של חב' קרדן נדל"ן, סה"כ 57 דירות.

תאריך	קומה	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
07/03/2022	2	טיפוסית	4	101	2,940,000 ₪	29,109 ₪	30,800 ₪
24/02/2022	3	טיפוסית	4	101	2,830,000 ₪	28,020 ₪	29,800 ₪
03/02/2022	3	טיפוסית	3	70	2,410,000 ₪	34,429 ₪	36,900 ₪
03/02/2022	4	טיפוסית	5	90	2,890,000 ₪	32,111 ₪	34,400 ₪
03/02/2022	5	טיפוסית	3	70	2,430,000 ₪	34,714 ₪	37,200 ₪
03/02/2022	3	טיפוסית	4	102	2,810,000 ₪	27,549 ₪	29,500 ₪
24/11/2021	1	טיפוסית	3	70	2,220,000 ₪	31,714 ₪	34,900 ₪
22/11/2021	3	טיפוסית	3	70	2,290,000 ₪	32,714 ₪	36,000 ₪

רח' בנטוב מרדכי 1-5, דרך בן צבי 72-76, שכ' נווה עופר - VIEW

פרויקט בניית 2 בנייני מגורים בני 11-14 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 ₪



אדריכלית ושמאית מקרקעין



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 ₪	27,451 ₪
13/12/2022	8	טיפוסית	5	116	3,650,000 ₪	31,466 ₪	31,466 ₪
17/11/2022	5	טיפוסית	6	143	3,649,573 ₪	25,521 ₪	25,521 ₪
06/11/2022	2	טיפוסית	6	152	4,350,000 ₪	28,618 ₪	28,618 ₪
13/04/2022	11	טיפוסית	3	67	2,800,000 ₪	41,791 ₪	43,600 ₪
24/11/2021	9	טיפוסית	3	63	2,650,000 ₪	42,063 ₪	46,300 ₪
22/11/2021	10	טיפוסית	3	63	2,500,000 ₪	39,683 ₪	43,700 ₪
31/10/2021	10	טיפוסית	3	82	2,700,000 ₪	32,927 ₪	36,600 ₪
25/10/2021	8	טיפוסית	3	63	2,400,000 ₪	38,095 ₪	42,400 ₪
09/09/2021	7	טיפוסית	3	82	2,570,000 ₪	31,341 ₪	35,500 ₪
25/08/2021	9	טיפוסית	3	81	2,600,000 ₪	32,099 ₪	36,600 ₪
28/06/2021	10	טיפוסית	5	115	3,280,000 ₪	28,522 ₪	33,200 ₪
24/06/2021	11	טיפוסית	2	57	2,320,000 ₪	40,702 ₪	47,500 ₪
16/06/2021	7	טיפוסית	3	62	2,200,000 ₪	35,484 ₪	41,500 ₪
12/04/2021	10	טיפוסית	2	50	1,850,000 ₪	37,000 ₪	44,400 ₪
14/03/2021	9	טיפוסית	2	50	1,800,000 ₪	36,000 ₪	43,700 ₪





אדריכלית ושמאית מקרקעין

עסקאות השוואה למסחר:

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 בבניו חדש	חנוות	38.2	1,300,000	1,040,000	27,225
יפו ד' גבעת התמרים	חנוות מיימרקט פעילה 20 שנה	חנוות	49	650,000	650,000	13,265
נווה שאנן, יסוד המעלה	בבנין חדש נכס מסחרי 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
פלורנטינו, 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 מסחרי 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
ממוצע						
הפחתה למו"מ 5%						
26,500						
1,325						
25,200						

עסקאות להשוואה מסחר

עליית מחירים שנתית

16/01/2023 3%

עסקאות להשוואה מסחר

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תיאור	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מתואם לזמן	מחיר למ"ר בנוי
03/04/2022	6971	49/387	המשביר 104	חנוות	54	1,400,000	1,433,140	26,540
27/03/2022	7076	91/9	יהודה הימית 8	חנוות	22	800,000	819,397	37,245
18/02/2022	8939	6	השרון 4	חנוות	300	4,237,504	4,353,136	14,510
17/02/2022	7076	94/6	שד' ירושלים 50	חנוות	21	880,000	904,085	43,052
12/01/2022	6972	96	מסילת ישרים 51	חנוות	96	2,500,000	2,575,822	26,831
21/12/2021	8942	36	הגדוד העברי 36	חנוות	84	1,050,000	1,083,744	12,902
02/12/2021	6943	58/8	נווה שאנן 33	חנוות	21	503,100	520,054	24,764
26/11/2021	6971	4	מסילת ישרים 9	חנוות	339	7,600,000	7,859,858	23,185
21/11/2021	6946	31	הגדוד העברי 59	חנוות	68	1,000,050	1,034,654	15,216
21/11/2021	6946	31	הגדוד העברי 58	חנוות	48	720,000	744,914	15,519
26,052								



אדריכלית ושמאית מקרקעין

היצע שכירות למסחר- יד 2

כתובת	שכונה	שטח במ"ר	שכירות חודשית	שכירות למ"ר (חודשי)
דרך קיבוץ גלויות	פארק החורשות	120	13,000 ₪	108 ₪
תל כביר	נווה עופר	230	16,446 ₪	72 ₪
דרך קיבוץ גלויות 34	גבעת הרצל	130	10,800 ₪	83 ₪
אבולעפיה 3	גבעת הרצל	350	42,000 ₪	120 ₪
הרצל	גבעת הרצל	280	25,000 ₪	89 ₪
הרצל	גבעת הרצל	140	8,190 ₪	
הרצל	גבעת הרצל	100	8,700 ₪	87 ₪
הרצל	גבעת הרצל	181	30,000 ₪	166 ₪
רבנו חננאל	גבעת הרצל	150	6,500 ₪	
י.ל.פרץ	נווה שאנן	44	4,000 ₪	91 ₪
פלורנטין	פלורנטין	350	43,750 ₪	125 ₪
הקישון	פלורנטין	70	4,000 ₪	57 ₪
וולפסון 40	פלורנטין	140	10,000 ₪	71 ₪
הרצל 36	פלורנטין	137	10,200 ₪	74 ₪
בנבנישתי	פלורנטין	70	5,000 ₪	71 ₪
הרצל 85	פלורנטין	66	5,500 ₪	83 ₪
כפר גלעדי	פלורנטין	95	6,000 ₪	
הרצל	פלורנטין	64	5,500 ₪	86 ₪
הרצל 43	פלורנטין	156	18,000 ₪	115 ₪
הגר"א 4	נווה שאנן	145	13,000 ₪	90 ₪
		ממוצע		
		הפחתה	0.95	94 ₪
				89 ₪

בהתאמה למועד הקובע, מיקום הנכס וכיוב' הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 25,200 ₪



אדריכלית ושמאית מקרקעין



13. תחשיבים

בהתבסס על תמהיל הפרויקט המתואר לעיל ובהנחה שאין מניעה תכנונית או משפטית לאישור הפרויקט, להלן סיכומי התחשיבים המהווים אומדן ראשוני לרווחיות פרויקט הקמת מתחם מגורים חדש שיכלול כ-248 יח"ד בכ- 18,696 מ"ר פלדלת, מעל מרפתי חניה במתכונת של פינוי בינוי :

13.1 סיכום אומדן לתחשיב ההכנסות :

דירות מגורים						
סוג	טיפוסית / דירת גג	שטח פלדלת	שטח מרפסת	מס' יח"ד	מחיר למ"ר בנוי לפי טיפוס דירה	סה"כ שווי הדירות כולל מע"מ
		מ"ר	מ"ר			₪
מלאי יזם לשיווק	טיפוסית	75	12	116	₪ 37,500	₪ 324,800,000
	דירת גג	75		9	₪ 45,000	₪ 30,240,000
סה"כ שווי דירות היזם בפרויקט						
שווי דירות יזם בניכוי יח"ד למכירה ללא חניה						
סה"כ שווי הדירות למכר						
שווי דירות המכר ללא מע"מ						
דב"י (דירות בהישג יד)						
יושכרו לתקופה של 25 שנים בדמ"ש הנמוכים ב- 40% מדמ"ש הראויים						
סה"כ שווי הדירות כולל מע"מ						
מע"מ						
סה"כ שווי דירות היזם - ללא מע"מ						
סה"כ שווי דירות היזם (ללא מע"מ על דירות המכר וכולל מע"מ בדירות הדב"י)						

שטחי מסחר			
סוג	שטח	מחיר למ"ר בנוי	סה"כ שווי ללא מע"מ
	מ"ר	₪	₪
מסחר	305	₪ 25,200	₪ 7,700,000
סה"כ שווי שטחי המסחר			

סה"כ הכנסות ליזם		
סה"כ הכנסות ללא מע"מ		
מע"מ		
סה"כ הכנסות כולל מע"מ		





אדריכלית ושמאית מקרקעין

13.2 סיכום אומדן לתחשיב העלויות :

שטח תמורה לבעלי הדירות ולשטחי המסחר	7,032	36.1%
שטח תמורה ליזם	12,444	63.9%
סה"כ שטחי פלדלת ומסחר	19,476	100%

עלויות - שטחי יזם						
הערות	סה"כ (ש"ח)	החלק היחסי	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה						
פלדלת	12,139	מ"ר	6,250	ש"ח	75,870,000	100%
שטחי שירות למגורים	4,354	מ"ר	6,250	ש"ח	17,390,000	63.9%
מסחר	305	מ"ר	4,500	ש"ח	1,370,000	100%
מרפסות	2,980	מ"ר	2,700	ש"ח	5,140,000	63.9%
מרפסות גג	585	מ"ר	1,500	ש"ח	880,000	100%
שב"צ	700	מ"ר	8,000	ש"ח	5,600,000	100%
עלויות פיתוח	3,322	מ"ר	400	ש"ח	850,000	63.9%
מרתף תת"ק	6,146	מ"ר	3,200	ש"ח	12,570,000	63.9%
מכפילי חניה	14	מ"ר	50,000	ש"ח	450,000	63.9%
סה"כ עלות בניה ישירה					120,120,000	
עלויות עקיפות						
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח	8,300,000	ש"ח	63.9%		5,300,000	
תכנון ויועצים - מגורים	162	יח"ד	30,000	ש"ח	4,860,000	100%
תכנון ויועצים - מסחר + שב"צ	1,005	מ"ר	300	ש"ח	300,000	100%
סה"כ תכנון ויועצים					5,160,000	
חיבור חשמל - מגורים	162	יח"ד	3,500	ש"ח	570,000	100%
חיבור חשמל - מסחר ושב"צ	1,005	מ"ר	50	ש"ח	50,000	100%
סה"כ חיבור חשמל					620,000	
שיווק ופרסום	2.0%	מהמכירות כולל מע"מ	407,100,000	ש"ח	8,140,000	100%
תקורה, הנהלה וכלליות	2.0%	מעלות בניה ישירה	120,120,000	ש"ח	2,400,000	100%
משפטיות	1.5%	משווי דירות יזם בהפחתת השתתפות הקונה עפי חוק מכר	407,100,000	ש"ח	5,300,000	100%
תשלום עו"ד מטעם חב' עזרה ובצרון	0.625%	מההכנסות כולל מע"מ	407,100,000	ש"ח	2,540,000	100%
פיקוח הנדסי	1.4%	מעלות בניה ישירה	120,120,000	ש"ח	1,680,000	100%
ב.צ.מ	5.0%	מעלות בניה ישירה	120,120,000	ש"ח	6,010,000	100%
מע"מ על יחידות הדב"י	17%	בגין מרכיב הבניה	31,970,000	ש"ח	5,430,000	100%
תחזוקת שטחים בזיקת הנאה	2.8	בגין מרכיב הקרקע	11,203,381	ש"ח	1,900,000	100%
תחזוקת שטחים בזיקת הנאה		דונם	1,472,652	ש"ח	4,120,000	100%
סה"כ עלויות עקיפות					48,600,000	
סך עלויות יח' יזם					168,720,000	



אדריכלית ושמאית מקרקעין



עלויות פינוי בינוי						
הערות	סה"כ (ש"ח)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
בניה ישירה						
פלדלת	40,980,000 ₪	100%	6,250 ₪	מ"ר	6,557	
שטחי שירות למגורים	9,830,000 ₪	36.1%	6,250 ₪	מ"ר	4,354	
מסחר	2,140,000 ₪	100%	4,500 ₪	מ"ר	475	
מרפסות	2,910,000 ₪	36.1%	2,700 ₪	מ"ר	2,980	
עלויות פיתוח	480,000 ₪	36.1%	400 ₪	מ"ר	3,322	
מרתף תת"ק	7,100,000 ₪	36.1%	3,200 ₪	מ"ר	6,146	
מכפילי חניה	250,000 ₪	36.1%	50,000 ₪	מ"ר	14	
הריסה ופינוי המבנים הקיימים	1,760,000 ₪	100%	300 ₪	מ"ר קיים	5,872	
סה"כ עלות בניה ישירה	65,450,000 ₪					
עלויות עקיפות						
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח	3,000,000 ₪	36.1%	8,300,000 ₪			כולל קיוויו בגין אגרות והיטלי פיתוח לבניינים הקיימים
תכנון ויועצים - מגורים	2,580,000 ₪	100%	30,000 ₪	יח"ד	86	
תכנון ויועצים - מסחר + שב"צ	140,000 ₪	100%	300 ₪	מ"ר	475	
סה"כ תכנון ויועצים	2,720,000 ₪					
חיבור חברת חשמל - מגורים	300,000 ₪	100%	3,500 ₪	יח"ד	86	
חיבור חשמל - מסחר	20,000 ₪	100%	50 ₪	מ"ר	475	
סה"כ חיבור חשמל	320,000 ₪					
שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה - מגורים	16,100,000 ₪	100%	5,200 ₪	יח"ד	86	
שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה - מסחר	1,760,000 ₪	100%	130 ₪	מ"ר	376	
סה"כ שכ"ד חלופי	17,860,000 ₪					

המשך עלויות פינוי בינוי						
הערות	סה"כ (ש"ח)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
הובלות	580,000 ₪	100%	6,000 ₪	יח"ד + יח' מסחר	96	
עו"ד ושמאי לבע"ק	2,300,000 ₪	100%	24,000 ₪	יח"ד + יח' מסחר	96	
קרן הונית	2,790,000 ₪	100%	32,431 ₪	יח"ד	86	אומדן להפרש מהווה של עלויות האחזקה / ועד בית בין הדירות בבניינים החדשים למצב כיום
מע"מ שאינו ניתן לקזוז	570,000 ₪	100%	3,380,000 ₪	אחוז	17%	עפ"י הוראות החוק, קיים מע"מ בשיעור 0% על שירותי הבניה לבעלי הקרקע, לפיכך ניתן יהיה לקזז מע"מ שירותי בניה לכל עלויות הפרויקט, למעט בגין שכ"ט ליווי עו"ד ושמאי מטעם הדיירים. בהתאם להוראות החוק, מע"מ שירותי הבניה יחושב לשבח הנוצר שאינו פטור.
ב.צ.מ.	3,270,000 ₪	100%	65,450,000 ₪	מעלות בניה ישירה	5.0%	
תקורה, הנהלה וכלליות	1,310,000 ₪	100%	65,450,000 ₪	מעלות בניה ישירה	2.0%	
פיקוח הנדסי	920,000 ₪	100%	65,450,000 ₪	מעלות בניה ישירה	1.4%	
מפקח דיירים	1,080,000 ₪	100%	30,000 ₪	חודש	36	
סה"כ עלויות עקיפות	36,720,000 ₪					
סה"כ לפני מס רכישה	102,170,000 ₪					
מס רכישה	5,110,000 ₪	100%	102,170,000 ₪	מסך התמורה לדיירים	5%	
סה"כ עלויות פינוי בינוי	107,280,000 ₪					



אדריכלית ושמאית מקרקעין



עלות מימון וערבויות					
סה"כ (₪)			כמות		
₪ 1,600,000		₪ 17,860,000	למשך 36 חודשי שכירות, פוחתת כל רבעון	6.0%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמי"ש
₪ 17,660,000		₪ 220,800,000		8.0%	עלויות מימון - בהנחת 20% הון עצמי
₪ 19,260,000					סה"כ עלויות מימון וערבויות



סיכום עלויות הפרויקט	
ש"ח	
₪ 168,720,000	עלות דירות היזם
₪ 107,280,000	עלות פינוי בינוי
₪ 19,260,000	עלות מימון וערבויות
₪ 13,350,000	היטל השבחה
₪ 308,610,000	סה"כ עלות הפרויקט





אדריכלית ושמאית מקרקעין

13.3 סיכום רווחיות הפרויקט:

סיכום תחשיבים	
סה"כ דירות קיימות	86
סה"כ שטח מסחרי קיים (מ"ר)	376
סה"כ דירות מוצעות בפרויקט	248
סה"כ שטחי מסחר מוצעים	780
סה"כ שב"צ מוצע	700
סה"כ תקבולים בש"ח (ללא מע"מ)	₪ 356,390,000
סה"כ עלויות הקמה בש"ח (ללא מע"מ)	₪ 308,610,000
רווח בש"ח	₪ 47,780,000
שיעור הרוח, % מעלויות	15.5%
שיעור הרווח, % ממכירות	13.4%



14. סיכום ומסקנות

להלן סיכום אומדן רווחיות הפרויקט הנדון המהווה פרויקט הריסת 3 בנייני מגורים קיימים הכוללים 86 יח"ד ושטחי מסחר ובניית 248 יח"ד, שטחי מסחר ו- 700 מ"ר שב"צ:

סיכום תחשיבים	
סה"כ דירות קיימות	86
סה"כ שטח מסחרי קיים (מ"ר)	376
סה"כ דירות מוצעות בפרויקט	248
סה"כ שטחי מסחר מוצעים	780
סה"כ שב"צ מוצע	700
סה"כ תקבולים בש"ח (ללא מע"מ)	₪ 356,390,000
סה"כ עלויות הקמה בש"ח (ללא מע"מ)	₪ 308,610,000
רווח בש"ח	₪ 47,780,000
שיעור הרווח, % מעלויות	15.5%
שיעור הרווח, % ממכירות	13.4%

מהנתונים הרשומים לעיל עולה כי בתכנון הנוכחי בחלופה זו קיימת הרווחיות הנדרשת לשלב תכנון מקדמי, כפי שנקבע בטיטת תקן מס' 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית "פירוט מזערי בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי" (שיעור הרווחיות הנדרש לפרויקט הינו 16% מהעלויות, אולם בהתאם למסמך נלווה שנערך ע"י השמאי הממשלתי תיתכן סטייה של עד 2% מהרווחיות לעיל).



אדריכלית ושמאית מקרקעין



15. הנחות שנלקחו בתחשיבי הדוחות:

15.1 הבדיקה העסקית מבוססת על המסמכים שהוצגו בפנינו, כפופה ומותנית בקבלת היתר בניה הזהה לתמהיל יח"ד המוצג במסמך זה ולאישור התכניות ע"י הגורמים המוסמכים.

שינוי תמהיל יח"ד ו/או השטחים המוצעים יכול לשנות את תחשיבי הפרויקט.

15.2 לא הועברו לעיוננו חשבוניות / הצעות שכ"ט בגין ייעוץ / תכנון / ביצוע בפרויקט הנדון ולכן עלויות התכנון והייעוצים שוערכו עפ"י המקובל כיום בשוק.

15.3 בדיקת הכדאיות נערכה בראי של גוף יזמי אחד, עוסק בתחום (יכול לקזז מע"מ תשומות).

15.4 חוות הדעת מיועדת להוות אומדן ראשוני לפרויקט.

15.5 חוות הדעת נערכה עבור מזמינה בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.

15.6 אין לעשות שימוש בדוח זה, אלא למטרה לה הוא נועד בלבד, כל שימוש אחר טעון הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

15.7 תחשיבי הדוח נערכו עפ"י ניסיוננו כמקובל בפרויקטים דומים במועד הכנת הדוח.

בגין כל שינוי תכנוני, מפרט טכני ו/או דחייה בהקמת הפרויקט, תידרש בחינה מחודשת של הפרויקט ועדכון הדוח בהתאם.

16. הצהרות

16.1 הרינו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס וחוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.

16.2 חוות הדעת נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

16.3 הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

16.4 הננו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

ולראיה באנו על החתום,

צחי לוי

שמאי מקרקעין

B.Sc, MBA

פנינה נוי

אדריכלית ושמאית מקרקעין

