



הרעדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו
אישור תכנית שם התכנית 507-1140185
תאריך 16/08/2023
איוזיק חריף
הרעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
פרוטוקול 0015-2023
מנהל האזור
ממונה מחוז ת"א
החלטה 4
מנהל העיר
ת"ר הרעדה/רעדת המשנה
28/11/2024

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

בלייר כץ-אהרונוב

שמאות מקרקעין

www.shamaot.co.il

בדיקת התכנות כלכלית [מבוססת הנחה]

פרויקט פינוי בינוי להקמת 240 יח"ד

רחוב אפלטון 14-26, שכונת "יפו ג' - נווה גולן"

תל אביב - יפו

חוות דעת ערוכה עפ"י תקן 21.1

מיום 18/12/2023



אנדרי כץ-אהרונוב

שמאי מקרקעין

רועי בלייר

הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין

אור בנימיני

שמאי מקרקעין

ניר אהרוני

שמאי מקרקעין

עומר ג'ורג'י

שמאי מקרקעין

אילון כהן

שמאי מקרקעין

תמר גבריאל

כלכלית

שחף שי סיאני

BA, כלכלן

אימן סלאמה

כלכלן

נועה בן שלמה

כלכלית

רפאל חן

שמאי מקרקעין

רון רז

מתמחה בשמאות מקרקעין

רון פרילוצקי

כלכלן

שרון מהצרי

הנדסאי בניין

אלמוג נחום

שמאי מקרקעין

יהלי קופרברג

כלכלן

ברק קמרון

הנדסאי בניין

ניר פנהי

שמאי מקרקעין

אביה ריינס

כלכלית ומשפטית

יוסף קריאף

כלכלן





תוכן עניינים

פרק 1	– המועד הקובע.....	עמוד 4
פרק 2	– ביקור בנכס.....	עמוד 4
פרק 3	– פרטי הנכס.....	עמוד 4
פרק 4	– תיאור הנכס והסביבה.....	עמוד 5
פרק 5	– תיאור הפרויקט.....	עמוד 25
פרק 6	– גורמים ושיקולים.....	עמוד 30
פרק 7	– נתוני השוואה.....	עמוד 33
פרק 8	– תחזית הכנסות והוצאות.....	עמוד 35
פרק 9	– ממצאים.....	עמוד 37



תאריך: 18/12/2023
סימוכין: 133684.3

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו

צ.פ.



בדיקת התכנות כלכלית [מבוססת הנחה]

פרויקט פינוי בינו להקמת 240 יח"ד

רחוב אפלטון 14-26, שכונת "יפו ג' - נווה גולן"

תל אביב - יפו

לבקשתכם, הננו מגישים חוות דעת מקצועית לאומדן הוצאות, הכנסות והרווחיות החזויה בהקמת פרויקט פינוי בינוי, במתחם "אפלטון" הכולל הריסת 3 בנייני מגורים המכילים 96 יח"ד ותחתם יוקמו מגדל מגורים ו- 2 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 240 יח"ד ומבנה ציבור, הכל במסגרת הכנת תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מחוזית.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

כללי:

- חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 4.322 דונם ממוקמת בחזית לרחוב אפלטון ורחוב חרין אייזיק -דרום העיר תל אביב - יפו (להלן: "מתחם אפלטון" או "מתחם פינוי בינוי").
- מזמין חוות הדעת (להלן: "מזמין חוות הדעת או היזם") החל ביוזמה של תכנית בניין עיר חדשה בסמכות הוועדה המקומית, במסגרתה מחלקים את השטח לשני תאי שטחם ובהם שלושה מבנים. זכויות הבנייה בתכנית זו מנוצלות בהתאם לחלופת שקד.
- **חלופת שקד** - הקמת פרויקט מתוקף תיקון 139 לחוק התו"ב (להלן: "חלופת שקד"), אשר במסגרתו ייהרסו כל הבניינים הקיימים ויוקם תחתם מתחם חדש. בחלופה זו זכויות הבנייה הינן לפי חישוב של תוספת בניה עילית כוללת של עד 400% מהבנוי הקיים.
- חוות דעת זו בוחנת את רף הכדאיות של הפרויקט עפ"י התכנון המוצע, אינה ממליצה על תמורות לדיירים ואינה עוסקת באיזון בין הדירות אשר הורחבו לאלו שלא הורחבו.
- לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית - שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
- זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם

עמוד 2 מתוך 38

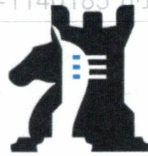




בלייר כץ - אהרונוב

ש מאות מקרקעין

www.shamaot.co.il



יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו."

- יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

- חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ספטמבר לשנה 2023.

- חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו/או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

- תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

- בסיכומי של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

חוות דעת נערכה בהתבסס על הפרמטרים כדלקמן:

- הפרויקט הינו במסגרת תב"ע בסמכות ועדה מקומית הקובעת זכויות בהתאם לסעיף 70ב לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק).

- הונח, כי הפרויקט יוכרז כפרויקט פינוי ובינוי במסלול מיסוי, לפיכך:

- הונח, כי ניתן יהיה לקבל הטבות מס כפי שהוגדרו בתיקונים לחוק מיסוי המקרקעין.

- הונח מע"מ 0" על שירותי הבניה לדיירים עפ"י תיקון 47 לחוק מע"מ.

- הובא בחשבון היטל השבחה בהתייחס לחלופת שקד – היטל השבחה 25% על כל השטח. הרשות המקומית רשאית להפחית ל-12.5% או 0%.

הנחות עבודה בסיסיות:

- המצב הקיים – מס' יח"ד קיימות, שטח ומצבן הינו בהתאם למדידות אשר הוצגו בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת.

- המצב המוצע – התכנון המוצע, לרבות שטחי הבניה, קומות, מס' יח"ד וכיוצא"ב נערך ע"י הח"מ בהתבסס על הנחות עבודה כמפורט להלן ובהתבסס על מכפיל צפיפות כפי שהוצג בפנינו.

- ככל שחלק מהנחות העבודה לא התקיימו, מומלץ לבחון את ממצאי חוות דעת לאחר עדכון.

- חוות הדעת אינה מביאה בחשבון גורם דחייה, סיכון ואי ודאות לאישורה של התכנית.

עמוד 3 מתוך 38

דוא"ל: office@shamaot.co.il טל: 03-5458080 פקס: 03-5458070 www.shamaot.co.il

משרד: קומה 15, מגדל הכשרת הישוב, מתחם B.B.C, רח' ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126517



1. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו מועד הביקור בנכס.

2. ביקור בנכס

הביקור במקום נערך ביום 26/09/2023 ע"י רועי בלייר הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין.
נערך ביקור חיצוני בלבד.

3. פרטי יח"ד במצב הקיים ובמצב המוצע בחלקות בתחום התכנית

7000			גוש
215	212	211	חלקה
אפלטון 14- 20 / אייזיק	אפלטון 24 / אייזיק חריף	אפלטון 26 / אייזיק חריף 12	כתובת
שטח חלקה רשום 1,839 מ"ר	660 מ"ר	680 מ"ר	הפקעה
233 מ"ר			שטח חלקה נטו
1,606 מ"ר	660 מ"ר	680 מ"ר	דירות קיימות
64 יח"ד	16 יח"ד	16 יח"ד	דירות מוצעות
240 יח"ד			



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

שכונת "יפו ג' ונווה גולן" בדרום העיר תל אביב יפו, בקטע התחום ע"י רח' יפת ורח' אייזיק חריף מצפון, שדרות ירושלים ממזרח, רח' יפת ממערב ורח' הולצברג שמחה מדרום אשר גובל עם העיר בת ים.

האזור נהנה מגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים בעיר, כגון רחוב שדרות הבעש"ט המאפשר יציאה לנתיבי איילון עם חיבורו לרח' אדוארד קוץ' ורחובות שדרות ירושלים ויפו המחוברים בין רחוב שמחה הולצברג בדרום לדרך שלמה ורח' אילת בצפון.

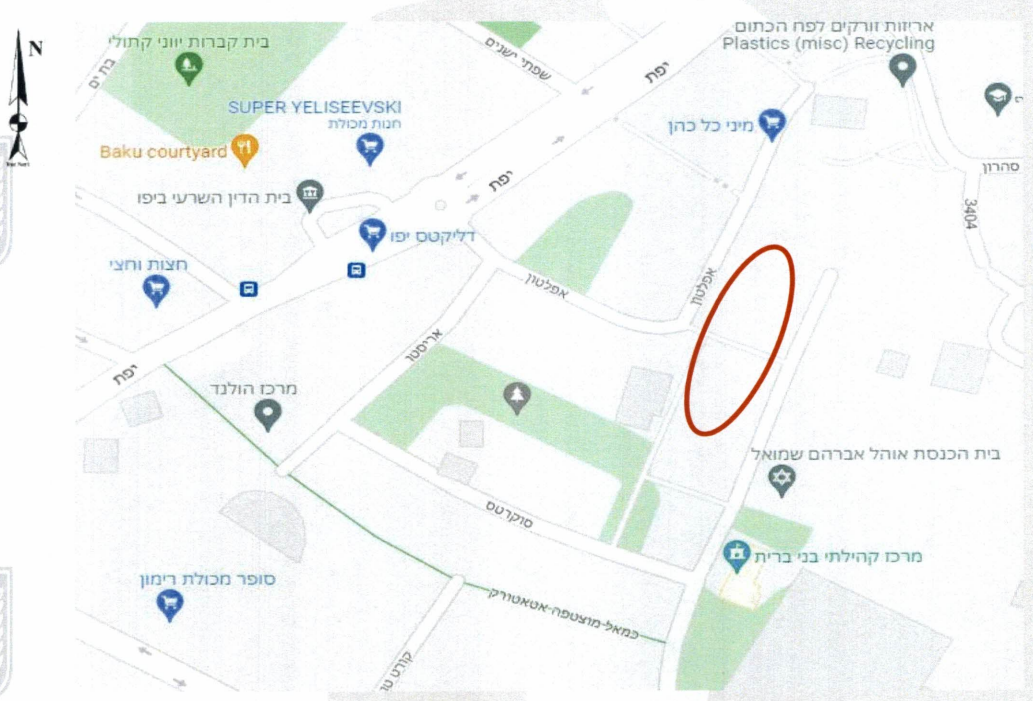
הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבניינים טוריים ("בנייני רכבת") ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניינים בני 7-8 קומות. בעת האחרונה קיימת מגמה של התחדשות עירונית בסביבה.

רח' אפלטון מהווה רחוב ללא מוצא, דו סטרי, הכולל מסלול נסיעה אחד לכל כיוון כאשר חלקו הצפוני מהווה רחוב ללא מוצא ושצ"פ המתחבר לרחוב חריף אייזיק. נשוא השומה ממוקם בחלקו האמצעי של רח' אפלטון במרחק של כ- 440 מ' מהים. לאורך הרחוב מקומות חניה במקביל למדרכה.

בתקופה האחרונה מתקיימות עבודות תשתית בסמוך לסביבת הנכס אשר בסיומן עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה. בסביבה הקרובה מרכזי קהילה, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, בית קברות ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים ומדרכות, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוו ו עוד.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול):



עמוד 5 מתוך 38



4.2. תיאור המתחם

מתחם הפינוי בינוי כולל את חלקות 211-212, 215 (בשלמות) וחלקה 229 (בחלק) בגוש 7000 בשטח כולל של כ- 4,322 מ"ר.

המתחם בעל צורה אי רגולרית דו חזיתי לרחובות אפלטון ואייזיק חריף.

חזית מזרחית באורך של כ- 115 מ' לרחוב אייזיק חריף, חזית מערבית באורך של כ- 80 מ' לרחוב אפלטון.

פני הקרקע הינם מישוריים עליהם בנויים 3 בנייני מגורים ותיקים ובניין מגורים ותיק הכולל 3 כניסות.

תשריט החלקות ע"ג תצלום אוויר להמחשת מיקום המבנים (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות המתחם הינם כדלקמן:

- | | | |
|------|---|---|
| מערב | - | חזית לרחוב אפלטון ומעברו חניון פתוח ומבנה מגורים ותיק. |
| צפון | - | קרקע ריקה ומעברה בנייני מגורים ותיקים. |
| מזרח | - | חזית לרחוב חריף ואייזיק ומעברו מבני ציבור ותיקים. |
| דרום | - | צלע לחלקה 226 עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מגורים. |



4.3. הבינוי הקיים במתחם

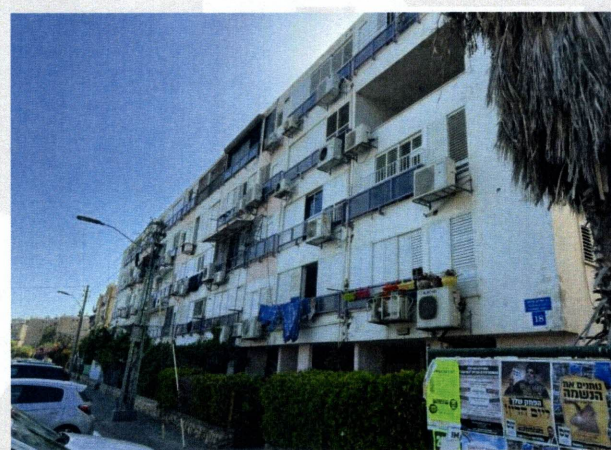
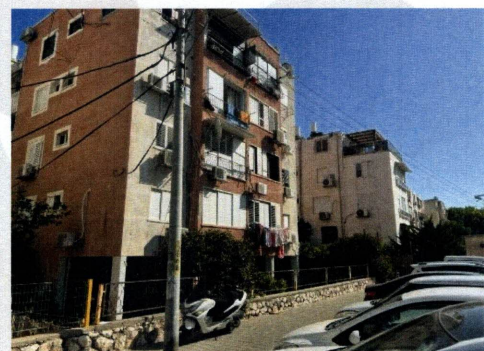
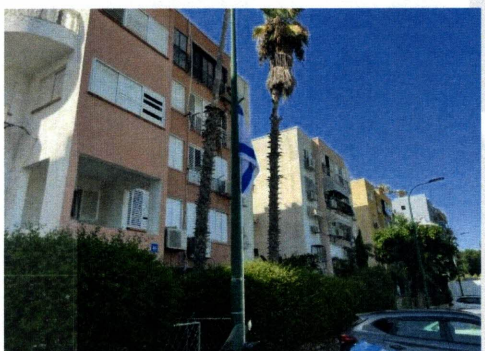
כאמור, המתחם כולל 2 בנייני מגורים הכוללים 16 יח"ד בכל בניין – 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, ובניין מגורים המהווה בניין רכבת בן 3 כניסות הכולל 64 יח"ד, סה"כ 112 יח"ד במצב הקיים.

להלן טבלה מרכזת של המבנים הבנויים בתחום המתחם:

גוש	חלקה	בשלמות/ בחלק	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בנוי במ"ר (*)	מס' יח"ד
7000	211	בשלמות	680	1,296	16
	212		660	1,053	16
	215		2,049	4,397	64
	229	בחלק	933		

(*) בהתאם למדידות שהוצגו בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת ובהתאם להיתרי בנייה מתוך תיקי הבניין.

תמונות מייצגות:





5. הפרק התכנוני

על הנכס נשוא חוות הדעת חלות, בין היתר, התכניות וההוראות הבאות¹:

5.1 ריכוז תכניות תקפות²

תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות
432	782	04/08/1960	תכנית מתאר יפו
882	1180	13/05/1965	התרת קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה
ג577	2181	01/01/1976	אזור מגורים ג'
מ	2829	24/06/1982	שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות
30/05/2017	-	18/03/1986	שכונה ג' - יפו- אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 18/03/1986
מ1	3810	01/11/1990	ביטול סעיף 32
2544	4131	05/08/1993	הרחבת דיור - יפו ג', דרום
2691	4490	11/02/1997	הוראות להרחבת דיור
2710	4540	03/07/1997	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
3440	5526	10/05/2006	איחוד דירות - הסדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות
ג'1	5705	20/08/2007	עדכון הוראות תמ"מ ג' לצורך שיפור השימוש במפלס הגג
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב יפו

¹ המידע הינו מהאתר ההנדסי של עיריית רמת גן, אתר רשות מקרקעי ישראל ואתר משרד האוצר/ מנהל התכנון.
² קיימות תכניות נושאיות נוספות ותכניות בהפקדה, אשר אינן רלבנטיות לחוות הדעת.



5.2. תמ"א 38 – תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה

תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005. התכנית אושרה לתקופה של 5 שנים מיום אישורה. בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה תוקף התכנית הוארך ב-3 תקופות נוספות והמסתיימות ביום³ 01/10/2022.

תכנית	י.פ. /	פרסום למתן	מהות
תמא/38	5397	18/05/2005	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה
תמא/38/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1 לתמא/38
תמא/38/2	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמא/38
תמא/38/3	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
תמא/38/א3	7400	01/11/2016	שינוי מס' א3 לתמא/38. שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות, ולעודד ביצוע חיזוק מבנים קיימים אשר נבנו לפני 1980 כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש לחזק.

5.3. סיכום זכויות בניה ללא זכויות תמ"א 38⁴

חלקות 212-211, 215, 229

שטח	חלקה	בשילמות/ בחלק	שטח קרקע (מ"ר)	ייעוד	מס' יח"ד	שטח ליח"ד (מ"ר)	מס' קומות	מס' קומות	שטח קומות מרתף
7000	211	בשילמות	680	מגורים ג'	16	101	4	2	80%
	212		660	מגורים ג'	16	101	4	2	80%
	215		2,049	מגורים ג'	64	90	4	2	80%
	229	בחלק	933	דרך					

³ במידה ולא תתקבל החלטת וועדה עד לתאריך זה, קיימות הוראות מעבר אשר מקנות סמכות לוועדה המקומית להאריך את תוקף התמ"א עד לתאריך 18/05/2025 ובלבד שהתקיימו התנאים כאמור בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מתאריך 05/11/2019.

⁴ עפ"י דף מידע תכנוני ראשוני המופק מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית ותכניות תקפות.



5.4. חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139) – "חלופת שקד" לתמ"א 38

הצעת חוק התנו"ב (תיקון 139) הידוע כ- "חלופת שקד לתמ"א 38" אושרה בהחלטת ממשלה ביום 30/06/2022. על פי המוצע, יורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר, במסגרת התכניות שבסמכותן, תכניות במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש, הריסה והוספת שטחי בניה מגרש אחר, חיזוק, חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, מוצע לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור.

ריכוז הוראות תיקון 139 לחוק התכנון והבניה – "חלופת שקד":

תיקון החקיקה מהווה חלופה לתוכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר מטרתה לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות, ולעודד ביצוע חיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה. החלופה יוצרת כלי תכנוני לטובת התחדשות עירונית בבניין הבודד תוך מתן עדיפות להתחדשות מתחמית. החלופה נותנת מענה לקשיים שיצרה תמ"א 38 מבחינה תכנונית באמצעות מתן מענה לצורכי ציבור.

תיקון החקיקה מאפשר קידום תוכניות להתחדשות עירונית פרטנית בסמכות הוועדה המקומית במספר מסלולים:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש לחזק.

עיקרי הוראות התכנית:

- תחולת התכנית - חלה על מבנים הנמצאים במגרש המיועד לפי תכנית גם למגורים, ש-70% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש כדן למגורים ושמתקיימים בו כל אלה:

1. מתקיים בו אחד מאלה:

- ניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1980.

- ניתן היתר לבנייתם בין יום 01/01/1980 ליום 31/12/1984, וניתנה חוות דעת מהנדס כי לא נבנה בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה (תקן ישראלי 413).

2. לא בוצעו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה (תקן ישראלי 413).

3. הוא בין שתי קומות מעל פני הקרקע לפחות, ויש בו ארבע יח"ד לפחות. לעניין זה, תובא בחשבון קומת עמודים, אך לא תובא בחשבון קומה עליונה ששטחה פחות ממחצית שטחה של הקומה שמתחתיה.

- יחס לתכניות אחרות – תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה, החלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללת, לא תסתור את התכנית הכוללת בעניינים הנוגעים לשטח הכולל המותר לבנייה, מספר יח"ד, גובה הבניין ומספר הקומות. על אף האמור, יכול שתכנית כאמור תסתור תכנית כוללת אם התקיים או יותר מהבאים:

עמוד 10 מתוך 38



- היקף שטחי הבנייה במגרש לא חורג ביותר מ-30% מסך שטחי הבנייה שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית.
- מס' יח"ד במגרש לא חורג ביותר מ-30% ממספר יח"ד שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית.
- גובה הבניין ומספר הקומות במגרש לא חורג ביותר משלוש קומות ממספר הקומות שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית.
- האמור בסעיף זה לא יחול לעניין מגרש שחלה עליו תכנית כוללת להתחדשות עירונית.

מסלול הריסת מבנה והקמתו מחדש:

בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש רשאית הוועדה המקומית לכלול אחד או יותר מהנושאים האלה:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שבו נמצא המבנה הטעון חיזוק, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש אחרי הגדלתו מעל פני הקרקע, לא יעלה על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, מעל פני הקרקע. לעניין פסקה זו:
 - שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן ייכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה.
- בחישוב שטח הבנייה הכולל לא תובא בחשבון תוספת בנייה למבנה שניתן היתר לבנייתו אחרי 18/05/2005.
2. הוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות. סך שטחי השירות אחרי תוספת זו ולפי כל תכנית, לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש.
3. שימושים לצורכי ציבור - נוסף על ההגדלה לפי הסעיפים כאמור תינתן הגדלה נוספת לשימושים לצורכי ציבור ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים הנוספים כאמור לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, לאחר הגדלתו.
4. אושרה תכנית כאמור, לא תאושר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, מעבר לאמור.
5. על אף האמור לעיל,
 - א. בתכנית הכוללת לפחות שלושה מגרשים גובלים, שבכל אחד מהם נמצא מבנה הטעון חיזוק, ונקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת כל המבנים האמורים ובנייתם מחדש והיא כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לגבי אותם מגרשים לפחות, רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחד או יותר מאלה:
 - שיעור הגדלת השטח הכולל בכל המגרשים יהיה עד 500% משטח הבנייה הכולל הקיים, מעל פני הקרקע, של המבנים הטעונים חיזוק בכל המגרשים כאמור.
 - בשטח המגרשים כאמור – שינוי ייעוד לשטח ציבורי פתוח.
 - ב. שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בצו, בהתחשב בין השאר בערכי הקרקע במרחב התכנון, כי למרחב תכנון מקומי, כולו או חלקו, יחול אחד או יותר מאלה:



- שיעור הגדלת השטח הכולל במגרש יהיה עד 450%, 500% או 550%.
- שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן לא ייכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה.

5.5 תכנית מוצעת – 507-1140185

תכנית התחדשות עירונית אפלטון 14-26

דברי הסבר לתכנית:

התחדשות מרחב התכנון בין רחוב אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג'.
התכנית קובעת זכויות בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק),
זאת באמצעות הריסת שלושת המבנים הקיימים, הכוללים 96 יחידות דיור קיימות ובניית שני בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, הכוללים 240 יחידות דיור חדשות.
התכנית מחלקת את מרחב התכנון לשני תאי שטח למגורים תוך שמירה על שבילי הליכה קיימים כמרחב פתוח למעבר ושהיית הולכי רגל.

במסגרת התכנית מוקצה שטח בנוי למוסדות ציבור בהיקף של כ-500 מ"ר המשולב בקומות המסד של הבניה מגדלית.
בקומת הקרקע משולבים באופן נקודתי שימושי מגורים ושטחי ציבור מבונים תוך הסדרת תחום הדרך, שיפור מפלס הרחוב, הרחבתו ותוספת נטיעות.
התכנית מבצעת אחוד וחלוקה ומתייחסת למרחב התכנון כאל מתחם שלם להתחדשות עירונית, הנדרש להכנת תכנית עיצוב אחת.

מטרת תכנית:

התחדשות המרחב ברחובות אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג', באמצעות הריסת 3 מבנים קיימים, והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל.
התכנית מציעה 240 יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון בבניה מרקמית המשולבת מגדל וכן קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל במפלס הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

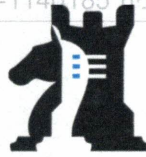
- איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.
- שינוי הוראות מיעוד "אזור מגורים 4 קומות" ליעוד "מגורים ד".
- קביעת שטחי בניה על קרקעיים למגורים בהיקף כולל של כ-20,500 מ"ר.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ-500 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.



בלייר כץ-אהרונוב

שמאות מקרקעין

www.shamaot.co.il



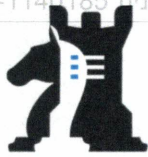
- קביעת הוראות בינוי הכוללות הגדרת קווי בנין וגבהים מקסימליים לבניית 240 יחידות דיור בשלושה מבנים בגבהים בין 10 ל-18 קומות.
- קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
- קביעת הוראות לזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה במפלס הקרקע והוראות לקומת הקרקע.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

שימושים:

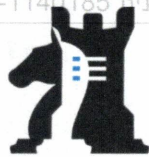
- מרתפים- שימושים לפי תאוע 1
- בקומת הקרקע- בכל תאי השטח יותרו מבואות למגורים, חדרים טכניים ושטחים לרווחת הדירים, חדרי עגלות ואופניים. לא יותרו מגורים.
- בתא שטח 101 בקומות המסד כהגדרתם בסעיף 1.9 יותר שימושים ציבוריים עבור:
חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה ושירותים עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
- בקומת המסד העליונה תותר המרה של כ-300 מ"ר משימוש מגורים לשימוש שירותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתם בסעיף 1.9 ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.
- בתא שטח 100 (בלבד) יותרו מגורים בקומת הקרקע בדופן הפונה לתאי שטח 300 ו-400, דירות אלו יהיו ללא שיוך גינה.
- ביתרת הקומות- יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות הנלווים להם. לא יותרו מחסנים.
- קומת גג חלקית- מגורים, שטחי שירות וחדרים טכניים.
- קומת גג עליון - יותרו מתקנים טכניים בלבד.



הוראות – בינוי ו/או פיתוח:

הוראות בינוי

- השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד.
- במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הרצופה שמעליה.
- השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
- 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.
- היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית 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 הועדה המקומית.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4 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.
- החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
- זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
- שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
- המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב ולהנחת דעתו של הועדה המקומית. תתאפשר ככל הניתן עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות כפי שיאושר בתוכנית העיצוב ולהנחת דעת הועדה המקומית. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.



- שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים 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 הועדה המקומית.

- 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.

- לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי לשטחים הציבוריים יהווה תקן מינימום.

בינוי ו/או פיתוח

- מס' קומות:

בתא שטח 100 תותר בניה של עד שני מבנים בעלי 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית).

בתא שטח 101 תותר בניה של בניין אחד של עד 18 קומות (קרקע+16 קומות+גג חלקית).

- גובה קומות:

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.50 מטר במגרש 100 ולא יעלה על 6.00 מטר במגרש 101. גובה קומת הגג בכל הבניינים לא יעלה על 5.0 מטר ממפלס רצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו.

גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים לא יפחת מ-4 מטר נטו.

גובה קומות המרתף יהיה לפי תכנית על, עם זאת מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר לצורך מערכות בנין וחניה (כגון: מכפילי חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה).

- קומת הגג תבנה בתכסית מקסימלית של 80% מהקומה שמתחתיה.

- קווי בנין:

קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.

הבלטת מרפסות תותר עד 2.00 מעבר לקוי הבניין הקדמי והאחורי.

לא תותר הבלטת מרפסות בקווי בנין צידיים.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.

- תמהיל דירות:

שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-67 מ"ר (פלדלת).

שטח דירה מינימלי- 40 מ"ר (עיקרי במענה ממד) פלדלת במענה ממק).

היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד

עמוד 15 מתוך 38



15% בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).

היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור.

היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור.

תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

בבניה הכוללת ריבוי דירות בקומה (מעל 7 דירות) יומלץ על שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק)

- כניסות לבניינים יהיו מהרחובות הראשיים

- מיקומם של מתקני מערכות, כגון: חדרי טרפו, נישות מים וחשמל, צובר גז וכיוצא באלה, לא ימוקמו במרחב הציבורי או בתחום זיקות ההנאה ויקבע בתכנית העיצוב.

- ככל ויעשה שימוש לשירותים בעלי אופי ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

א. השטח המותר להמרה ממגורים לשירותים בעלי אופי ציבורי לא יעלה על כ-300 מ"ר

וימוקם בקומות המסד כהגדרתן בסעיף 1.9.

ב. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת ככל הניתן. ינתן פתרון חניה עפ"י התקן ונגישות לשטחים

אלו. חלוקה סופית ופתרון הנגשה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

ג. שימושים אלו יוותרו ככל שלא יהוו מטרד, רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב

בהתאם להוראות הסביבתיות.

דרך מאושרת:

שימושים:

השטח מיועד לדרך כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

שביל:

שימושים:

- שביל ציבורי ומדרכות להולכי רגל.

- גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות, תאורה, מתקני משחק.

- רחבות שהיה ומעברים להולכים רגל.

- שביל לרכבי אופניים.

- תשתיות ציבוריות.

הוראות פיתוח

- יותרו עבודות פיתוח, רחבות מרוצפות, גינון, מדשאות, תאורה, ספסלים.

- לא תותר התקנת מתקני תשתית/ הנדסה ושנאים בעלי קרינה מייננת, למעט תשתיות קוויות תת קרקעיות.

- קווי תשתית, ככל שיידרשו, ימוקמו בתת הקרקע בלבד.



זכויות בנייה:

ייעוד	שימוש	תנאי שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		תכנית	מס' יחיד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קווי בניין				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	100	1,814	6,455	2,780	4,625	70% (1)	109	34	10	3	4	3	3	3	(2)3		
	מגורים			8,360	2,405	3,216	65% (2)	131	69	18	3	10(4)	3	3	3	(2)3		
	מבנים ומוסדות ציבור	101	1,340	450	50	75	(5)											

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 70% (כולל מרפסות).
- (2) קו בניין קידמי מתייחס לרח' איזק חריף.
- (3) עד 65% תכסית (כולל מרפסות).
- (4) קו הבניין הדרומי עבור קומות המסד כהגדרתן 1.9 שמיקומן הסופי ייקבע התוכנית העיצוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. עבור שאר הקומות המסד קו הבניין יהיה 10 מטר.
- (5) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (בשטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ויכללו בסך שטחי הבנייה בתת הקרקע בתא שטח 101.

הוראות טבלה:

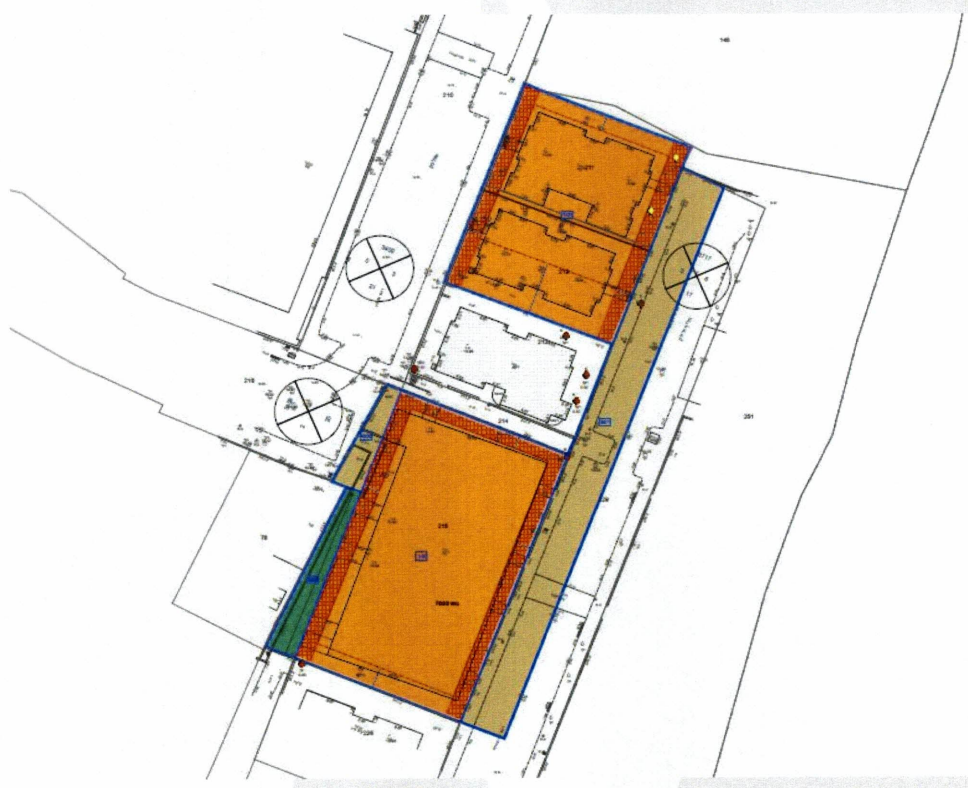
- א. בתא שטח 101 יותר שינוי בגובה מקסימלי של המבנה בהתאם למספר הקומות לשימושים הציבוריים שיקבעו במגרש.
- ב. שטחי הבניה והנחיות הבינוי בתת הקרקע בהתאם לע"1 הינם מקסימליים ויכללו את כלל השימושים המותרים על פי תוכנית ע"1.
- ג. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (בשטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ויכללו בסך שטחי הבנייה בתת הקרקע בתא שטח 101. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שיוותרו לאחר הקמת הממ"ק) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- ד. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שיוותרו לאחר הקמת הממ"ק) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- ה. מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומות טכניות ואת קומות הגג.
- ו. עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך.
- ז. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצרות ו/או מרפסות כשטח עיקרי.

עמוד 17 מתוך 38



- ח. תותר תוספת של עד 2 מ' מעבר לגובה המקסימלי לטובת מערכות טכניות, אנטנות, מעקה גג עליון וכדומה.
- ט. לשטחים הציבוריים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עד 800 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- י. לטובת שטחי הציבור יוצמד שטח חצר ו/או מרפסות בשיעור מינימלי של כ-200 מ"ר. היקף השטח המדויק יקבע במסגרת תכנית העיצוב. מרפסת הגג מעל השטח הציבורי תוצמד לשטח הציבורי.
- יא. הועדה המקומית רשאית להתיר בהתאם לשיקול דעתה, המרה של כ-300 מ"ר משימוש מגורים לשימוש שרותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתו בסעיף 1.9, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.
- יב. יתאפשר ניווד שטחים בין מגרש 100 למגרש 101 וההפך בהיקף של עד 5% מיחידות הדיור ושטחי הבנייה הנדרשים בהתאמה, מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
- יג. תוספת גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.
- יד. שטחי הבניה המוגדרים בטבלה הינם שטחים מקסימלים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

תשריט:



עמוד 18 מתוך 38



5.6. רישוי

מעיון בתיקי הבניין באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב "תל אביב - יפו", אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

חלקה 211

- **היתר בנייה מס' 645 מיום 27/01/1975** – עבור בניין בית מגורים בן 5 קומות המכיל: בקומה א' – מקלט, 2 חדרי מדרגות, חדר אשפה, שטח לחניה, שטח פתוח וגדר, בקומות ב, ג, ד, ה – 2 חדרי מדרגות, 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
- **היתר בנייה מס' 5-960434 מיום 16/05/1996** – עבור הרחבת כל 8 יח"ד ב- 2 אגפים שלמים בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

חלקה 212

- **היתר בנייה (לא צוין מספר) מיום 01/06/1986** – עבור בית מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים, 16 יח"ד.

חלקה 215

- **היתר בנייה מס' 5-960268 מיום 11/05/1996** – ניתן עבור הרחבת 2 דירות בקומה שלישית ורביעית באגף אחד בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים.
- **היתר בנייה מס' 5-950681 מיום 26/07/1995** – ניתן עבור הרחבת דיור במסגרת שיקום שכונות.
- **היתר בנייה מס' 5-950549 מיום 01/11/1994** – ניתן עבור הרחבת הדירות בקומה הראשונה ובקומה השנייה בלבד (סה"כ 2 יח"ד) באגף הקיצוני בבניין קיים למגורים בן 4 קומות.
- **היתר בנייה מס' 5-950550 מיום 19/06/1995** – ניתן עבור הרחבה עקרונית של כל הדירות במבנה כולל אולמות כניסה נפרדים לכל חדר המדרגות עם קיר הפרדה בין בנייני המבנה לאורך הקומה המפולשת, הרחבה בפועל של 4 יח"ד בטור שלם על עמודים.
- **היתר בנייה מס' 5-940943 מיום 12/12/1994** – ניתן עבור הרחבת דיור במבנה מגורים בהתאם לאישור להרחבה עקרונית של כל דירות בבניין לפי הבקשה הקודמת מס' 94-0929 לרבות 23 הרחבות דיור המאושרות לפי כל הבקשות הקודמות ובנוסף הרחבה בפועל לפי הבקשה הנוכחית של 4 דירות בטור שלם על עמודים.



6. הפרק המשפטי

6.1 מידע מפנקס המקרקעין

תמצית מידע פנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום תל אביב-יפו, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27/09/2023:

- חלקה 211 בגוש 7000 בשטח קרקע רשום של 680 מ"ר.

חלקות משנה: רשומות 17 חלקות משנה (כולל חלקת הרכוש המשותף). תקנון: מוסכם.
הבעלות בחלק רשומה על שם פרטיים כדלקמן:

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלות	ת.ז.	חלק בנכס	הערות/משכנתאות
1			61.5	6/112	זיוק מיכאל	314203902	בשלמות	(8)
2	ראשונה		84.7	8/112	גויטע דוד גויטע יוסי ציון (גויטע) גולן שחר אסתר גואטה ניסן ניסים	41446451 51342913 41446469 41446444 302939137	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5	(1) (2) (3)
3	שניה		61.5	6/112	אליהו גילה	43409986	בשלמות	(4), (8)
4			84.7	8/112	בן רובי זיוה	41339086	בשלמות	(5), (8)
5			61.5	6/112	מדינת ישראל			
6	שלישית		84.7	8/112	מנטש יוסף מנטש בתיה	5235001 5809766	1/2 1/2	(8)
7			61.5	6/112	חלמיש	520023920	בשלמות	(6)
8	רביעית		84.7	8/112	אליהו משה אליהו אילנה	5095252 5319185	1/2 1/2	(4), (8)
9			84.7	8/112	סמנדרוב זינאידה	304057755	בשלמות	(8)
10	ראשונה		61.5	6/112	סואלחי איה סואלחי חאליל	200345197 21710090	1/2 1/2	(4)
11	שניה		84.7	8/112	סמאלין אבו סמאלין דאסאש מלסה פנטאנש	327441663 327441671 327442414	1/3 1/3 1/3	(4), (8)
12			61.5	6/112	בוהדנה חנניה בוהדנה מול	6022371 6022372	1/2 1/2	
13	שלישית		84.7	8/112	ברדינקב ורוניקה שפיגל דמיטרי	759934016 308628056	1/2 1/2	(8)
14			61.5	6/112	כחן רות	71001150	בשלמות	(8)
15			84.7	8/112	תלי"מ	580282853	בשלמות	(7), (8)
16	רביעית		61.5	6/112	כליף ראובן כליף מרסל	58624263 22181069	1/2 1/2	(8)

הערות

- (1) הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפק' המיסים לטובת עיריית ת"א על סכום של 102,590 ₪.
- (2) הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפק' המיסים לטובת עיריית ת"א על סכום של 212,217 ₪.
- (3) צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל כפר סבא.
- (4) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- (5) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- (6) הערה בדבר העברה לזרים.
- (7) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.
- (8) הערה לפי סעיף 126, לטובת צ.פ. חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 511626145.

עמוד 20 מתוך 38





חלקה 212 בגוש 7000 בשטח קרקע רשום של 660 מ"ר.

חלקות משנה: רשומות 17 חלקות משנה (כולל חלקת הרכוש המשותף). **תקנון:** מוסכם.

הבעלות בחלק רשומה על שם פרטיים כדלקמן:

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלות	ת.ז.	חלק בנכס	הערות/משכנתאות
1	ראשונה	א	61.5	1/16	דלק ריזק	50506252	1/2	(7)
2	ראשונה		61.5	1/16	דלק הדאיה	53844668	1/2	(7)
3	שנייה		61.5	1/16	אסולין יפה גליה	22265342	בשלמות	(7)
4	שנייה		61.5	1/16	אליהו חיים	304842420	1/2	(1),(7)
5	שלישית		61.5	1/16	אליהו מרגינה מגי	301084588	1/2	(1),(7)
6	שלישית		61.5	1/16	בוגדנוב אדוארד	311808273	בשלמות	(7)
7	רביעית		61.5	1/16	נחום הרצל	5092068	1/2	(7)
8	רביעית		61.5	1/16	נחום הרצל	5092068	1/2	(7)
9	ראשונה	ב	61.5	1/16	מוגרבי סעדיה	56900244	בשלמות	(7)
10	ראשונה		61.5	1/16	מדינת ישראל		בשלמות	
11	שנייה		61.5	1/16	מדינת אייל	28043859	בשלמות	(2),(7)
12	שנייה		61.5	1/16	אלטוחי חלד	33155573	1/2	(3),(7)
13	שלישית		61.5	1/16	אלטוחי מרימאן	39853809	1/2	(3),(7)
14	שלישית		61.5	1/16	כהן יהושע	22978464	בשלמות	(7)
15	רביעית		61.5	1/16	חלמיש	520023920	בשלמות	(4)
16	רביעית		61.5	1/16	בלאן דהוד	26265934	1/2	(5)
			61.5	1/16	בלאן סריה	21383294	1/2	(5)
			61.5	1/16	גמבר אינגודאי	327340923	1/2	(2),(7)
			61.5	1/16	גמבר דמקה	327340915	1/2	(2),(7)
			61.5	1/16	קואסמה אמל	25857111	בשלמות	(6)
			61.5	1/16	מדינת ישראל		בשלמות	
			61.5	1/16	דגן סעידה	7468313	בשלמות	(7)

הערות

- (1) משכנתה מדרגה שנייה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
- (2) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- (3) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- (4) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- (5) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
- (6) הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת בלאן דהוד בגין המנעות מעשיית עסקה.
- (7) הערה לפי סעיף 126, לטובת צ.פ. חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 511626145.



● חלקה 215 בגוש 7000 בשטח קרקע רשום של 2,049 מ"ר.

חלקות משנה: רשומות 65 חלקות משנה (כולל חלקת הרכוש המשותף). תקנון: מוסכם.

הבעלות בחלק רשומה על שם פרטיים כדלקמן:

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלות	ת.ז.	חלק בנכס	הערות/משכנתאות
1	ראשונה	א	79.60	19/999	מדינת ישראל			בשלמות
2	ראשונה		73.80	18/999	דדיה מרדכי	067636886	1/2	(1),(11)
					דדיה תמר	069091544	1/2	
3	שנייה		79.60	19/999	חביביאן בועז	032363350	1/2	(1),(11)
4					חביביאן אנוך מיכל	066170655	1/2	
5	שלישית		73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
6			79.60	19/999	אפל לביא	064553811		(1) (2) (11)
7	רביעית		73.80		מדינת ישראל			בשלמות
		ב			סמורודין גלינה	321191520	1/3	(1) (3)
					וריובקיין איגור	321191512	1/3	
					בולשם אנסטסיה	321191538	1/3	
8			73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
9	ראשונה		73.80	18/999	סטל עאוני	313434722		(1) (2) (11)
10			73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
11	שנייה		73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
12			73.80	18/999	מוסא אדהאם	036414415		(1)
13	שלישית	ג	73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
14			73.80	18/999	בנגייב מנשה	310387758	1/2	
					בנגייב שירן	310387808	1/2	
15	רביעית		73.80	18/999	דוח מוחמד	301021044		(1) (4)
16			73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
17	ראשונה		73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
18			73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
19	שנייה		73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
20		ד	73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
21	שלישית		73.80	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
22			73.80	18/999	מעוז לירון רחל	039987912		(1) (11)
23	רביעית		73.8	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
24			73.8	18/999	מדינת ישראל			בשלמות
25	ראשונה		73.8	18/999	עזריה מוטקה	25025990	1/2	(1) (4)
					עזריה לילי	29067592	1/2	
26			79.6	19/999	שער איל	40772162	1/2	(1) (11)
		ה			שער חנית	39092325	1/2	
27	שנייה		73.8	18/999	אלייב יצחקוב מריה	303718712	3/4	(1)(11)
					יצחקוב מיכאל	303718738	1/4	
28			79.6	19/999	מנטש אביבה	55589121	1/2	(1) (11)
					מנטש מנחם	53398624	1/2	
29	שלישית		73.8	18/999	מוחילוב ליילה	323415794	1/2	(1) (5)(11)
					מוחילוב דוד	303447346	1/2	
30			79.6	19/999	דדון קוזק רעות יוכבד	200453652	1/2	(1) (5)(11)
		ו			קוזק אפרים	39986229	1/2	
31	רביעית		73.8	18/999	מגומדוב נדזידה	323415570		(1) (2)
					מי טל אילן	53978003	1/2	(1)(11)
32			79.6	19/999	בר נתן ליאורה	58310681	1/2	



תת חלקה	קומה	כניסה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלות	ת.ז.	חלק בנכס	הערות/משכנתאות
33	ראשונה	ה	55.9	14/999	סיף ריאד	311396782		(1)(11)(12) בשלמות
34			50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
35	שנייה		55.9	14/999	כרואן גמל	26266692	1/2	(1) (6)
36			50.1	12/999	כרואן סוהאד	32919359	1/2	
37	שלישית		55.9	14/999	מדינת ישראל			בשלמות
38			50.1	12/999	יוסף רן	35890771		(1) (2) בשלמות
39	רביעית		55.9	14/999	קנבסקי מריה	310392444		(1) (7) (11) בשלמות
40			50.1	12/999	שאלתיאל גדי	37634466		(1) (8) (11) בשלמות
41	ראשונה	ו	50.1	12/999	אמסיס קובטי ראון	205925530	1/2	(1) (13)
42			50.1	12/999	קובטי אמיר	305745697	1/2	
43	שנייה		50.1	12/999	סרי מנחם	2341691		(1)(11) בשלמות
44			50.1	12/999	עיאש אחמד	316120641		(1) (7) בשלמות
45	שלישית		50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
46			50.1	12/999	מגר חיים	30405963	5/6	(1) (9)
47	רביעית		50.1	12/999	שרם שרה	30405955	1/6	
48			50.1	12/999	קרבלניק עינת	33582800	1/2	(1) (4) (11)
49			50.1	12/999	קרבלניק שולמית	16683906	1/2	
50			50.1	12/999	גרוס אורדית חוה	36841112	1/2	(1) (2) (11)
51	ראשונה	ז	50.1	12/999	גרוס זאב אייל	38889739	1/2	
52	שנייה		50.1	12/999	פליישר ענת	52914421		(1) (11) בשלמות
53			50.1	12/999	טימושסקי ילנה	311615447		(1) (11) בשלמות
54	שלישית		50.1	12/999	גטניו אסתר	7782550	1/2	(1)
55			50.1	12/999	גטניו משה	10915510	1/2	
56	רביעית		50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
57			50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
58			50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
59	שנייה		50.1	12/999	אמון יום טוב טובי	24699969	1/3	(1) (11)
60			50.1	12/999	חבר פנינה	22978415	1/3	
61	שלישית	ח	50.1	12/999	יולורי אסתר	38446720	1/3	
62			50.1	12/999	אוייר צחי	32670325	1/2	(1) (3)
63	רביעית		50.1	12/999	זפרן אוייר נעמה	301892725	1/2	
64			50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
65	ראשונה		79.5	19/999	דאקה אסלם	39450028		(1) בשלמות
66			50.1	12/999	קרא איונוב אמנה	61277554	1/2	(1) (7) (11)
67	שנייה		50.1	12/999	קרא איונוב אליהו	15773435	1/2	
68			79.5	19/999	מדינת ישראל			בשלמות
69	שלישית		50.1	12/999	מדינת ישראל			בשלמות
70			79.5	19/999	מדינת ישראל			בשלמות
71	רביעית		50.1	12/999	פלליב ילנה	312697790		(1) (11) בשלמות
72			55.9	14/999	בוקילה עודה	33592080		(1) (10) בשלמות

עמוד 23 מתוך 38



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר

comsign



בלייר כץ-אהרונוב

שמאות מקרקעין

www.shamaot.co.il



הערות

- (1) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- (2) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
- (3) תיקון טעות סופר לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
- (4) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
- (5) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- (6) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ.
- (7) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- (8) הערה לפי צו בימ"ש לענייני משפחה.
- (9) הערה בגין צו עיקול לטובת בימ"ש מחוזי ת"א.
- (10) הערה לפי סעיף 126, לטובת צ.פ. חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 511626145.
- (11) הערה לפי סעיף 126, לטובת סייף רמזי, ת.ז. 023442767.
- (12) הערה לפי סעיף 126, לטובת חגי יחיא מוחמד, ת.ז. 318972973.

תמצית מידע פנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום חולון, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם
המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27/09/2023 :

- חלקה 229 בגוש 7000 בשטח קרקע רשום של 2,906 מ"ר.
הבעלות בחלק רשומה על שם : עירית תל אביב , בשלמות.

עמוד 24 מתוך 38

דוא"ל: office@shamaot.co.il מל: 03-5458080 פקס: 03-5458070 www.shamaot.co.il

משרד: קומה 15, מגדל הכשרת הישוב, מתחם B.B.C, רח' ו'בוטינסקי 9 בני ברק 5126517



7. תיאור הפרויקט

הפרוגרמה הראשונית אשר תוצג להלן, מתבססת על מידע אשר נמסר לנו ע"י מזמין חוות הדעת ובהתאם לניתוח זכויות בניה אשר הוצג בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת, כמפורט כדלקמן:
התכנון כולל:

מגרש 101 - הריסת בניין טורי בעל 3 כניסות הכולל 64 יח"ד ותחתיו יוקמו שני בנייני מגורים (בניין C ובניין B) בני 8 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע (כל בניין) ומעל קומות מרתף, הכוללים 54 יח"ד, 55 יח"ד (בהתאמה, סה"כ 109 יח"ד).

מגרש 100 - הריסת שני בניינים בני 4 קומות הכוללים 16 יח"ד כל בניין ותחתיהם יוקם מגדל מגורים (בניין A) בן 16 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף, הכולל סה"כ 131 יח"ד.
הפרויקט עתיד להכיל במצב המוצע סה"כ 240 יח"ד.

כמו כן, הפרויקט יכול למבנה ציבור בשטח של 500 מ"ר במגרש 101.
להלן תיאור בנייני המגורים בהתאם למצגת אשר הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת:
מגרש 100:

בניין C

קומות מרתף - שטחי המרתף הובאו בחשבון כהערכה ראשונית לפי תקן חניה של 0.6 לכל יח"ד וכן בהתייחס לעובדה שטרם נערכה תכנית תנועה.

קומת קרקע - לובי ראשי, חדר אשפה, 2 מעליות, חדר מדרגות, חדר טכני, חדר אופניים, 2 יח"ד בשטח של כ- 52 מ"ר ו- 66 מ"ר בתוספת מרפסת.

קומות 1-3 - בכל קומה 6 דירות כדלקמן: 2 דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 55 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 79-78 מ"ר בתוספת מרפסת שמש ו- 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומות 4-8 - בכל קומה 6 דירות כדלקמן: 2 דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 55 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 79 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 4 חד' בשטח של כ- 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומה 9 (גג) - 4 דירות פנט' בשטח של כ- 82.5 מ"ר בתוספת מרפסת גג.



בניין B:

קומות מרתף – שטחי המרתף הובאו בחשבון כהערכה ראשונית לפי תקן חניה של 0.6 לכל יח"ד וכן בהתייחס לעובדה שטרם נערכה תכנית תנועה.

קומת קרקע – לובי ראשי, חדר אשפה, 2 מעליות, חדר מדרגות, חדר טכני, חדר אופניים, 3 יח"ד בשטח בנע בין 52 מ"ר, 66 מ"ר ו- 66 מ"ר בתוספת מרפסת.

קומות 1-3 – בכל קומה 6 דירות כדלקמן: 2 דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 55 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 79-78 מ"ר בתוספת מרפסת שמש ו- 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומות 4-8 – בכל קומה 6 דירות כדלקמן: 2 דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 55 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 3 חד' בשטח של כ- 79 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 2 דירות בנות 4 חד' בשטח של כ- 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומה 9 (גג) – 4 דירות פנט' בשטח של כ- 82.5 מ"ר בתוספת מרפסת גג.

מגרש 101:

בניין A

קומות מרתף – שטחי המרתף הובאו בחשבון כהערכה ראשונית לפי תקן חניה של 0.6 לכל יח"ד וכן בהתייחס לעובדה שטרם נערכה תכנית תנועה.

קומת קרקע – מבנה ציבור בשטח של 500 מ"ר, לובי ראשי, 4 מעליות, לובי מעליות, חדר אופניים, חדר אשפה וחדר מדרגות.

קומה 1-5 – דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 48-51 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 3 חד' בשטח של כ- 66 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 3 חד' בשטח של כ- 74 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומה 2-3 – דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 48 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 3 דירות 3 חד' בשטח של כ- 66 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 3 חד' בשטח של כ- 67 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 4 חד' בשטח של כ- 96 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומות 3-16 – בכל קומה 8 דירות כדלקמן: 3 דירות בנות 2 חד' בשטח של כ- 48 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, 3 דירות 3 חד' בשטח של כ- 66 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 3 חד' בשטח של כ- 67 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, דירת 4 חד' בשטח של כ- 96 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

קומה 17 (גג) – 3 דירות פנט' בשטח של כ- 100 מ"ר בתוספת מרפסת גג ודירת פנט' בשטח של כ- 94 מ"ר ומרפסת גג.

הערות הח"מ – תכנון הבניינים אשר צוין לעיל, הובא בחשבון בהתאם למצגת תכנונית אשר הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת ובהתאם לבדיקתנו.



הדמיית הפרויקט:



תמורה לבעלי הדירות (96 יח"ד):

מגרש 101:

בניין A – 32 יח"ד בשטח שבין 66 מ"ר לבין 96 מ"ר בתוספת מרפסת שמש.

מגרש 100:

מגרש C: 32 יח"ד בשטח שבין 55 מ"ר לבין 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 8 מ"ר.

בניין B: 32 יח"ד בשטח שבין 55 מ"ר לבין 85 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 8 מ"ר.

יח"ד לשיווק: דירות אשר ייבנו בקומות השונות בהתאם להקצאת הבעלים, סה"כ 144 יח"ד לשיווק.



להלן טבלת שטחים בהתאם לפרוגרמה ראשונית אשר הוכנה על ידנו:

מגרש 100 - בניין A

קומה	מגורים מוצע	תעסוקה	מבנה ציבור	שטח שירות במ"ר				סה"כ לבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
				ממ"קים, מבואות וחדרי מדרגות	חניה	חדר אשפה	חדר אופניים			
מגרש 101 - בניין A										
מרתף				2,300				2,300	2,300	
ק.קרקע			380.00	292				292	672	56
קומה 1	385.00		120.00	125				125	510	72
קומה 2	505.00			125				125	630	72
קומה 3	505.00			125				125	630	72
קומה 4	505.00			125				125	630	72
קומה 5	505.00			125				125	630	72
קומה 6	505.00			125				125	630	72
קומה 7	505.00			125				125	630	72
קומה 8	505.00			125				125	630	72
קומה 9	505.00			125				125	630	72
קומה 10	505.00			125				125	630	72
קומה 11	505.00			125				125	630	72
קומה 12	505.00			125				125	630	72
קומה 13	505.00			125				125	630	72
קומה 14	505.00			125				125	630	72
קומה 15	505.00			125				125	630	72
קומה 16	505.00			125				125	630	72
קומה 18	394.00			110				110	504	126
סה"כ מרתף	0.00	0.00	0.00	0	2,300	0	0	2,300	2,300	0
סה"כ עילי	8,354.00	0.00	500.00	2,402.00	0.00	0.00	0.00	11,256	1,208	126
סה"כ	8,354	0	500	2,402	2,300	0	0	13,556	1,208	126



בלייר כץ-אהרונוב

שמאות מקרקעין

www.shamaot.co.il



בניינים C ו- D

קומה	מגורים מוצע	תעסוקה	מבנה ציבור	שטח שירות במ"ר						סה"כ לבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	גג במ"ר
				ממ"דים מוצע	מבואות וחדרי	חניה	חדר אשפה	חדר אופניים	סה"כ			
מגרש 100 - בניינים D ו- C												
מרתף						4,590				4,590		
קרקע	242			60	485					787	32	
קומה 1	732.00			144	114					990	96	
קומה 2	732.00			144	114					990	96	
קומה 3	732.00			144	114					990	96	
קומה 4	684.00			144	114					942	96	
קומה 5	684.00			144	114					942	96	
קומה 6	685.00			144	114					943	96	
קומה 7	685.00			144	114					943	96	
קומה 8	684.00			144	114					942	96	
קומה 9	588.00			72	94					754	189	
סה"כ מרתף	0.00	0.00	0.00	0	0	4,590	0	0	0	4,590	0	0
סה"כ עילי	6,448.00	0.00	0.00	1,284.00	1,491.00	0.00	0.00	0.00		9,223	800	189
סה"כ	6,448	0	0	1,284	1,491	4,590	0	0		13,813	800	189

הדמיית הפרויקט:



להלן ריכוז שטחים לבנייה:

סעיף	נפח/ שטח/ אורך
מגורים ברוטו	19,983 מ"ר
מבנה ציבור	500 מ"ר
מרפסות	2,008 מ"ר
מרפסת גג	315 מ"ר
מרתף	6,890 מ"ר
פיתוח חצר	1,487 מ"ר

הריסה ופינוי	6,746 מ"ר
מקומות חניה תת קרקעי	137 מקומות חניה

עמוד 29 מתוך 38

דוא"ל: office@shamaot.co.il טל: 03-5458080 פקס: 03-5458070 www.shamaot.co.il

משרד: קומה 15, מגדל הכשרת הישוב, מתחם B.B.C, רח' ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126517



8. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לבחון את רף הכדאיות הכלכלית ביזום ובהקמת פרויקט הכולל פינוי הדירות הקיימות והקמתן של דירות התמורה לבעלי הזכויות בקרקע והדירות החדשות של היזם, הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. עקרונות התחשיב הכלכלי

הליך פינוי בינוי מעצם טיבו הינו הליך סבוך וממושך המשלב מספר רב של גורמים ביניהם הועדה המקומית והעירייה, יזמים, הדיירים ובעלי הזכויות, רשויות המס, מתכננים, מבצעים ועוד.

במסגרת הבדיקה הכלכלית שבוצעה בחוות דעת זו, הונחו מספר הנחות אשר תפורטנה בהמשך, כבסיס ליצירת התחשיב. במידה והנחות אלו לא תתאמנה /או תשתנינה, יש לעדכן את התחשיב בהתאם.

נקודת המוצא של התחשיב היא כי מדובר בעסקת "נטו" בה היזם לוקח על עצמו את כל ההוצאות למיניהן הכרוכות בהליך התכנון, הפינוי והבינוי של כלל הפרויקט לרבות עלויות הקמה של דירות בעלי הזכויות בקרקע (הכוללות עלויות בניה ישירה, עלויות נלוות, דמי שכירות, הובלה, מיסים וכיו"ב) ומהווה למעשה את "עלות הרכישה" של המקרקעין מנקודת ראות היזם.

במסגרת הפרויקט במתווה של חלופת שקד, מחויב היזם בהקמת שטח בשיעור של עד 10% לטובת צורכי ציבור. ממידע שהתקבל ממזמין חו"ד ומאדריכל הפרויקט, השטח המיועד לכך יהיה מבנה ציבור בשטח 500 מ"ר במתחם שישירתו את הרשות המקומית לרווחת תושבי העיר.⁵ משיחה עם אדריכל הפרויקט נמסר כי שטח זה אינו עומד בדרישות המתווה (חלופת שקד) אך תואם את דרישות הוועדה המקומית.

היות והוצג בפנינו התכנון המוצע, והתבקשנו להיצמד לתכנון זה, שיעור הרווח המתקבל בהקמת הפרויקט הינו תואם.

ערכנו תחשיב הכולל ניתוח שיעור הרווחיות מנקודת ראותו של היזם לכלל הפרויקט (בהקמת דירות היזם, שטחי המסחר, החניונים ודירות המפונים).

8.2. מטלה ציבורית

בהתאם לתכנון שהוצג בפנינו, מוצעת בנייה של 500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 101 עבור מבנה ציבור. הובא בחשבון ששטח זה על כלל מרכיביו יוקם על חשבון ועל ידי היזם כמטלה ציבורית.

⁵ תיקון החוק מס' 139 קובע "צורכי ציבור" כדלקמן: "גן ילדים, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים כפי שיקבע בצו שר הפנים."



8.3. מיסים והיטלים

הונח כי היזם יישא בכלל הוצאות הפרויקט לרבות השתתפות בהוצאות, עו"ד מטעם הדיירים, מפקח מטעם הדיירים, הוצאות תכנון, אגרות והיטלים וכל הוצאות ההקמה של הפרויקט.

▪ **מס שבח** - הונח כי, כל התמורות לדיירים (לרבות דירות התמורה, תמורות כספיות כגון שכ"ד, הובלה וכיו"ב) לא יעלו על שווי תקרת הפטור המוגדרת בחוק מיסוי המקרקעין. אי לכך, הונח פטור מלא ממס שבח. בנוסף, פטור על זכויות היזם במס שבח בהתאם להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי לעניין מס שבח. בנוסף, הוצגה בפנינו החלטה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתאריך 10/10/2019.

▪ **מע"מ שרתי בניה** - הונח מע"מ אפס בגין שרתי בניה לדיירים עפ"י תיקון 47 לחוק מע"מ.

▪ **היטל השבחה** - הונח, בהתאם לחלופת שקד היטל השבחה 25% על כל השטח. הרשות המקומית רשאית להפחית ל-12.5% או 0%.

▪ **מס רכישה** - חושב לפי 5% מכלל עלויות התמורה המיוחסות לדיירים.

▪ **אגרות בניה והיטלי פיתוח** - עפ"י חוקי עזר עירוניים. בחישוב היטלי פיתוח הובא בחשבון קיזוז היטלי פיתוח בגין שטחי בניה קיימים.

יובהר, כי אומדני המיסים וההיטלים הינם באומדן ראשוני בלבד, לצורך ביצוע התחשיב ובכפוף להנחות המפורטות לעיל. הסכום הסופי יקבע ע"י הרשות האחראית ועפ"י הוראות החוק הרלוונטיות.

במידה ויחול שינוי מהותי באחד האומדנים כאמור, ייתכן ועשויה להיות לכך השפעה מהותית על רווחיות הפרויקט הדורשת בחינה מחודשת ועדכון חוות הדעת.

הוצאות אשר הונח שלא יחולו על היזם:

בסיס הפינוי לדיירים אינו מביא בחשבון הוצאות אישיות של הדיירים אשר לא יחולו על היזם כגון:

- חבות בגין מיסים והיטלים עירוניים כגון תשלומי ארנונה.
- הוצאות בגין חריגות בנייה ככל שקיימות לרבות תשלום קנסות לרשות המקומית.

תמורות לדיירים:

▪ כל דייר בפרויקט יקבל דירה חדשה בשטח שבין 55 מ"ר לבין 96 מ"ר (כמפורט להלן בסעיף 10.1).

▪ לכל דירה תוצמד מרפסת שמש בשטח של כ- 8 מ"ר.

▪ **הוצאות מיסים והיטלים** - הונח כי הוצאות מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה, מע"מ שרתי בניה בגין עסקת פינוי ובינוי יחולו וישולמו על ידי היזם.



- **קרון תחזוקה לדיירים**- הובא בחשבון כי היזם יעמיד לטובת הדיירים המפונים קרון תחזוקה לפי סכום של 250 ₪ לחודש לכל יח"ד קיימת לתקופה של 10 שנים.
- **הוצאות פינוי**- הובא בחשבון כי כל דייר זכאי לקבל מהיזם **שכ"ד בתקופה הבנייה** למשך תקופת ביצוע של הפרויקט לפי מפתח של כ- 6,000 ₪ לכל דירה.
- **הוצאות יועצים**- בהתאם להסכמים אשר הוצגו בפנינו, היזם יישא בהוצאות עו"ד בגין ייצוג הדיירים בסך של 25,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור כל יח"ד קיימת. כמו כן, היזם יישא בהוצאות מפקח דיירים בעלות של כ- 585,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- **שרותי הובלה**- כל דייר יהיה זכאי לקבל מהיזם שרותי הובלה, הלוך ושוב, של המיטלטלין מהדירה הקיימת לדירה החלופית בסך של כ- 8,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירה.

8.4. **לוחות זמנים משוערים**

הובאה בחשבון הנחת עבודה כי הפרויקט יבנה בשלב אחד.
אישור תכנית הפינוי- חוות הדעת נערכה תחת הנחת עבודה שהתכנית תאושר ע"י ועדות התכנון ואינה מביאה בחשבון גורם דחייה, סיכון ואי ודאות לאישורה של התכנית.

תחילת ביצוע-	מיד לאחר קבלת היתר בנייה.
ביצוע כולל-	38 חודשים מיום קבלת היתר בנייה.

8.5. **זיהום בקרקע**

לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהוא.

8.6. **רשות העתיקות**

מבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של רשות העתיקות בתאריך 26/09/2023, עולה כי המתחם שבנדון אינו נמצא בתחום אתר עתיקות.
לא הובאו בחשבון עלויות חפירות הצלה ארכאולוגיות, במידה ויידרשו.



9. נתוני השוואה

9.1 מגורים

לאור מיעוט עסקאות השוואה מפרויקטים הדומים לנשוא השומה, הובאו בחשבון פרויקטים של חיזוק ותוספת בנייה מהסביבה הקרובה, תוך מתן התאמות ראויות, וכן פרויקט של הריסה ובנייה. להלן נתוני השוואה מפרויקטים בסביבה הקרובה:

- **שד' ירושלים 135 (גו"ח 7073/73) – פרויקט חדש למגורים "יפו בשדרה", 158 יח"ד ב-12 קומות, בשלבי שיווק, יזם: בולווארד טרה. הערה: מיקום עדיף על נשוא חוות הדעת.**

תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו'
27/04/2022	11	4	97	12	4,895,000 ₪	47,524 ₪
26/01/2022	10	4	109	12	4,115,849 ₪	35,790 ₪
10/01/2021	10	4	109	12	4,100,000 ₪	35,652 ₪
ממוצע למ"ר אקו' לדירת 4 חד', במעוגל						
24/05/2023	4	3	78	5	2,350,000 ₪	29,193 ₪
28/08/2022	4	3	81	5	3,240,000 ₪	38,802 ₪
22/08/2021	1	3	78	5	2,530,000 ₪	31,429 ₪
18/03/2021	9	3	78	12	2,750,000 ₪	32,738 ₪
02/03/2021	3	3	78	5	2,590,000 ₪	32,174 ₪
ממוצע למ"ר אקו' לדירת 3 חד', במעוגל						
14/03/2019	11	4	97	83	5,250,000 ₪	41,650 ₪
למ"ר אקו' לדירת פנטהאוז 4 חד', במעוגל						
					41,700 ₪	

- **יפת 171 (גו"ח 7075/4) - פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (תוספת 2.5 קומות עליונות ומילוי חלקי של קומה מפולשת), 111 יח"ד ב-8 קומות, יזם: צ.פ. חברה לבניין בע"מ.**

תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו'
08/02/2022	7	4	112	64	3,850,000 ₪	26,736 ₪
26/10/2021	7	4	112	64	3,400,000 ₪	23,611 ₪
20/04/2021	5	4	94	14	2,500,000 ₪	24,752 ₪
24/03/2021	5	4	94	14	2,500,000 ₪	24,752 ₪
11/02/2021	5	4	94	14	2,440,000 ₪	24,158 ₪
ממוצע למ"ר אקו' לדירת 4 חד', במעוגל						
07/11/2021	8	פנט' 4 חד'	113	62	3,450,000 ₪	25,612 ₪
שווי למ"ר אקו' לדירת פנטהאוז 4 חד', במעוגל						
					25,600 ₪	





10. תחזית הכנסות והוצאות (ללא מע"מ)

10.1 תחזית הכנסות

בניין A מגרש 101						
טיפוס דירה	היקף יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	שטח מרפסת/גג במ"ר	שווי מ"ר אקווי	שווי דירה ממוצע, במעוגל	סה"כ כולל מע"מ, במעוגל
2 חד' - דיירים	50	48	8	40,842	2,127,600	90,923,077
3 חד' - דיירים	38	67	8	38,627	2,726,579	88,555,556
4 חד' - דיירים	24	66	8	37,571	2,630,000	53,948,718
4 חד' - דיירים	7	96	8	34,171	3,417,143	20,444,444
4 חד' - דיירים	8	96	8	33,100	3,310,000	22,632,479
פנט' 4 חד' - דיירים	4	98.5	31.5	38,942	4,265,000	14,581,197

בניין C - מגרש 100						
טיפוס דירה	היקף יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	שטח מרפסת/גג במ"ר	שווי מ"ר אקווי	שווי דירה ממוצע, במעוגל	סה"כ כולל מע"מ, במעוגל
2 חד' - דיירים	5	55	8	39,322	2,320,000	9,914,529.91
2 חד' - דיירים	11	55	8	39,076	2,305,455	21,675,214
3 חד' - דיירים	11	80	8	36,880	3,100,909	29,153,846
3 חד' - דיירים	21	77	8	36,874	2,993,810	53,735,043
גן 2 חד' - דיירים	2	59	8	29,536	1,850,000	3,162,393.16
פנט' 3 חד' - דיירים	4	83	21.25	41,806.81	3,760,000	12,854,700.85

בניין B מגרש 100						
טיפוס דירה	היקף יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	שטח מרפסת/גג במ"ר	שווי מ"ר אקווי	שווי דירה ממוצע, במעוגל	סה"כ כולל מע"מ, במעוגל
2 חד' - דיירים	4	55	8	39,153	2,310,000	7,897,436
2 חד' - דיירים	12	55	8	39,153	2,310,000	23,692,308
3 חד' - דיירים	12	80	8	36,932	3,105,000	31,846,154
3 חד' - דיירים	20	77.2	8	36,845	2,988,000	51,076,923
גן 2 חד' - דיירים	1	52	8	31,071	1,740,000	1,487,179
גן 3 חד' - דיירים	2	66	8	28,000	1,960,000	3,350,427
פנט' 3 חד' - דיירים	4	83	21.25	41,807	3,760,000	12,854,701

כפי שנמסר מאדריכל הפרויקט, הדירות המסומנות באפור הינן דירות דיירים.

סיכום:

מהות	סה"כ יח"ד/מ"ר	ב- %	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ לא כולל מע"מ
סה"כ - יזם	144	60%	382,620,000	327,025,641
סה"כ - דיירים	96	40%	265,310,000	226,760,684
סה"כ מגורים במתחם	240	100%	647,930,000	553,786,325

עמוד 35 מתוך 38



10.2. תחזית עלויות

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק
קרקע והוצאות דיירים:				
עו"ד דיירים (כולל מע"מ)		בהתאם להסכם אשר הוצג בפנינו	2,810,000 ₪	62,830,000 ₪
מפקח מטעם הדיירים (כולל מע"מ)		בהתאם להסכם אשר הוצג בפנינו	620,000 ₪	
הובלה לדיירים	8,000 ₪	96 יח"ד	900,000 ₪	
דמי שכירות	576,000 ₪	41 חודש	23,620,000 ₪	
קרן תחזוקה		250 ש"ח לחודש מהוון לעשר שנים	2,450,000 ₪	
מע"מ שרותי בניה		מע"מ בשיעור 0 לפי תיקון 47 לחוק מע"מ	0 ₪	
מס שבח		פטור לפי תיקון 74 ו-88 לחוק מסמ"ק	0 ₪	
היטל השבחה		באומדנה	26,200,000 ₪	
מס רכישה	5.00%		6,230,000 ₪	
			סה"כ	
עקיפות:				
תכנון ויועצים	30,000 ₪	240 יח"ד	7,200,000 ₪	63,246,750 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	250 ₪	22,787 מ"ר	5,696,750 ₪	
חיבור חשמל	4,000 ₪	240 יח"ד	960,000 ₪	
משפטיים (משווי מלאי ללא מע"מ)	1.80%	327,025,641 ₪	5,890,000 ₪	
שיווק ופרסום מגורים (משווי ללא מע"מ)	2.00%	327,025,641 ₪	6,540,000 ₪	
תקורה	100,000 ₪	38 חודש	3,800,000 ₪	
ניחול ופיקוח	80,000 ₪	38 חודש	3,040,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5.00%	157,120,000 ₪	7,860,000 ₪	
מימון, עמלת וערבויות		עפ"י תזרים	22,260,000 ₪	
			סה"כ	
בניה ישירה - "קבלן מבצע"				
מגורים ברוטו	6,100 ₪	19,983 מ"ר	121,900,000 ₪	157,120,000 ₪
מרפסות	3,050 ₪	2,008 מ"ר	6,120,000 ₪	
מרפסת גג	1,900 ₪	296 מ"ר	560,000 ₪	
מבנה ציבור	6,100 ₪	500 מ"ר	3,050,000 ₪	
מרתף	3,200 ₪	6,890 מ"ר	22,050,000 ₪	
הריסה ופינוי	400 ₪	6,746 מ"ר	2,700,000 ₪	
פיתוח חצר	500 ₪	1,487 מ"ר	740,000 ₪	
			סה"כ בניה ישירה	
			סה"כ עלויות בניה = עלויות עקיפות + בניה ישירה	220,366,750 ₪
			סה"כ עלויות כולל הוצאות מיסים וקרקע, במעוגל	283,196,750 ₪

הערת הח"מ: באומדן עלויות בניית המרתף לא הובאו בחשבון עלויות השפלת מי תהום, ממידע שנמסר מהיזם לא צפויות עלויות אלו לא הוצגו בפנינו דוח ביסוס קרקע ויועץ קרקע.



11. ממצאים

11.1. רווחיות הפרויקט

לאור האמור לעיל, אומדן רווחיות חזויה בהקמת הפרויקט, בערכים שוטפים, כדלקמן:

סעיף	באלפי ₪	ב- %
הכנסות (ללא מע"מ):		
מגורים	₪ 327,026	
סה"כ	₪ 327,026	100.00%
עלויות (ללא מע"מ):		
קרקע והוצאות דיירים	₪ 62,830	
כלליות	₪ 63,247	
הוצאות הקמה	₪ 157,120	
סה"כ	₪ 283,197	86.60%
רווח למחזור		13.40%
	₪ 43,829	
רווח לעלות		15.48%

11.2. ניתוח רגישות

מבדיקת רגישות דו ממדית, לשינויים בעלויות ההקמה ומחירי המכירה, עולה:

סעיף	הכנסות באלפים	הוצאות באלפים	רווח באלפים	רווח לעלות
עפ"י תחזית מקורית	₪ 327,026	₪ 283,197	₪ 43,829	15.48%
הוצאות + 10%	₪ 327,026	₪ 311,516	₪ 15,509	4.98%
הכנסות - 10%	₪ 294,323	₪ 283,197	₪ 11,126	3.93%
הוצאות +10%, הכנסות -10%	₪ 294,323	₪ 311,516	₪ 17,193 -	-5.52%



12. הצהרות

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הננו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג בחוות דעת זו הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. מובהר כי החתומים מטה אינם משפטיים ואלו הנתונים המשפטיים שהוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת. תמצות ההסכמים והמצגים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
- הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כל שהיא כאמור.

באנו על החתום,



רועי בלייר

הנדסאי ב' ין ושמאי מקרקעין



אנדרי כץ-אהרונוב

שמאי מקרקעין

