

5006030 (20)

# המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

10.11.04

FOUNDED IN 1971 - נוסד ב-

מוקדמת מס' 5.....

**מאשרת**

- Ehud Hameiri**  
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)
- Achikam Bitan**  
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)
- Rami Sivion**  
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
- Danny Mor**  
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)
- Moty Marchevsky**  
Lic. Real Estate Valuer  
Master of Business Administration (M.B.A)
- Gilad Hameiri**  
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

- אהוד המאירי**  
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
- אחיקם ביתן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
- רמי שביון**  
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
- דני מור**  
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
- מוטי מרצ'בסקי**  
שמאי מקרקעין  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
- גילעד המאירי**  
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

תל-אביב, ד' תשרי תשס"א  
3 אוקטובר 2000  
מספרנו: 6962/79

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל אביב  
ג.א.ג.

## לוח הקצאות איזון

תכנית 2611 ("פועלים ג') שינוי מס' 1

פארדל הפנים מחוז תל-אביב 85, חלקות 96-87, גוש 6962

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' (א) 2611

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.7.04 לאשר את התכנית.

גילעד המאירי

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

16.11.04

1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת התכנית שבנדון מוצע לבצע איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2 חוות דעת זו מהווה הסבר ללוח ההקצאות הרצוי.



2. פרטי המקרקעין

חלקות שונות בגוש 6962 בתל אביב כמפורט להלן:

חלקה	שטח השטח (מ"ר)
79	443
80	444
81	452
82	451
83	421
84	412
85	415
87	348
88	416
89	404
90	428
91	450
92	416
93	440
94	408
95	458
96	410
סה"כ	7,214 מ"ר רשום

3. תאור הסביבה

- 3.1 מושא השומה מהווה קרקע הנמצא בצפון העיר תל אביב.
- 3.2 גבולותיו של המיתחם :  
 ממזרח – רח' הירקון  
 ממערב – רח' הושע וחלקה 86 בגוש 6962.  
 מדרום – בנין מלון "טלי" (בנין בן 10 קומות - חלקות 97 - 100 בגוש 6962).  
 מצפון – רח' שער ציון.
- 3.3 מיקום הנכס בצפון העיר תל אביב מזרחית לשטח נמל תל אביב הישן. סביבה זו הופכת הדרגתית לאזור של בתי מלון, מגורים וצפונה יותר – אזור מסעדות ובילוי.
- 3.4 על חטיבת הקרקע קיימים מבנים חד קומתיים וזו קומתיים, ברובם מבנים ישנים וכן קיימים מספר חלקות קרקע ריקות.
- 3.5 לצד רח' הירקון קיימות במבנים מספר חנויות – "מכון לבריאות הרגל", סוכנות נסיעות – מרכז צלילה, חנוון אביזרי רכב, סוכנות לשיווק DVD, חנות לציד-סלולר וחנונות למנורות.
- 3.6 לצד רח' הושע (המחצית המערבית של המיתחם), בתי מגורים ישנים חד קומתיים (קיים בית אחד דו קומתי).

4. תכנון קודם

- 4.1 בהתאם לתכנית "58" (גדס) הוגדר המיתחם באזור מגורים א'. זכויות הבניה נקבעו ל- 3 קומות X 35% לקומה.
- 4.2 בהתאם לתכנית 623 ו- "מ" נקבעו זכויות הבניה ל- 154% משטח החלקה.
- 4.3 בהתאם לתכניות "ג" ו- "ע" ניתן לבנות בנייני מגורים מרתף בהיקף הבניין וכן חדרי יציאה לגג העליון שמעל לדירות (חדר יציאה אחד בשטח 23 מ"ר לכל דירה).

5. תכנון מוצע

- 5.1 בהתאם לתכנית המוצעת – תכנית מפורטת מס' 2611 – " שכונת פועלים גי " שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 623 על שינויה, תכנית איתור וחלוקה ללא הסכמת בעלים, סומנה חטיבת הקרקע באזור "מגורים מיוחד".
- 5.2 כל החלקות המפורטות בסעיף 2 לעיל תאוחדנה ותחולקנה למגרשים חדשים בהתאם לטבלה שבתכנית.
- 5.3 להלן מספר פרטים מהוראות התכנית:
- 5.3.1 נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין קווי הבנין, גובה מבנים ועקרון הדירוג.
- 5.3.2 תנאי למתן היתר בניה במגרש תהיה הבטחת הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש. תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה ביצוע בפועל של ההריסה.
- 5.3.3 היתר הבניה למבנה הראשון בתחום התכנית יכלול תכנית פיתוח שטח לכל תחום התכנית בקני"מ 1:100 אשר יכלול בין היתר, פרטים בדבר מפלסי הקרקע דרכי הגישה להולכי רגל ולרכב, חניה, תאורה, הסדרי אשפה, גינון בתי גידול לעצים בוגרים וגידור.
- 5.3.4 היתר בניה למבנה הראשון בתחום התכנית יכלול הנחיות בנושא עיצוב אדריכלי למבנים בתחום התכנית, בין היתר בעניין חומרי גמר, פתחים, מרפסות, אלמנטי הסתרה והצללה ופרטי מבנה.
- 5.4 התכנית מציעה היקף בניה שווה ערך ל- 220% משטח החלקות הרשום ברוטו (לפני הפקעות). היקף בניה זה הוגבל לתקופה של 5 שנים לאחר מועד מתן תוקף לתכנית. במידה ולא יוצאו היתרי בניה בתקופה זו – תפחתנה זכויות הבניה לאותו מגרש בשיעור של 30% מהשטחים העיקריים המצויינים בטבלת השטחים (סעיף 5.7 להלן).
- 5.5 בהתאם להסכם מיום 7.1.48 בין עת"א לבין בעלת חלקה 85 בגוש 6962 נקבע כי זכויות הבניה בגין החלקה תקבענה מהשטח המקורי של החלקה – 484 מ"ר.
- 5.6 במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו – זמנית, יהיו זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות על ותת קרקעיים גבוהות ב- 50% נוספים, בהשוואה לזכויות התקפות באותו מועד. תנאי למתן תוספת זכויות זו יהיה הריסת המבנים הקיימים בשטח והבטחה, להנחת דעתה של הועדה המקומית, לבצוע בעת ובעונה אחת של הקמת המבנים.
- 5.7 האיחוד במסגרת התכנית לא נעשה על כלל החלקות, אלא על קבוצות של חלקות כמוצג בטבלה להלן. ההפרש בין השטחים הרשומים לבין השטחים נטו של המגרשים החדשים נועד לדרכים.

5.8 להלן טבלת ההקצאה וזכויות הבניה המוצעות למגרשים החדשים :

מס' קומות מירבי	שטח שרות תת קרקעי (מ"ר)	שטחי שרות על קרקעי (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי (מ"ר)	שטח (מ"ר נטו)	מס' מגרש מוצע	חלקות מקורות
9 + ק"ק	1,386	1,010	1,910	675	1	95
						96
9 + ק"ק	2,646	2,020	3,771	1,332	2	93
						94
						91
						92
9 + ק"ק	2,570	2,020	3,511	1,279	3	87
						88
						89
						90
9 + ק"ק	1,336	1,310	1,971	665	4	84
						85
11 + ק"ק	3,729	2,300	4,864	1,172	5	83
						82
						79
						80
						81
	11,667	8,660	16,027	5,123		סה"כ

6. עקרונות השומה

חוות הדעת עוצבה על בסיס העקרונות דלהלן:

- 6.1 הבסיס לזכויות הבניה הוא שטחן של החלקות כאמור בסעיפים 5.4, 5.5 לעיל.
- 6.2 לצורך חישוב חלוקת הזכויות בכ"א מהחלקות המקוריות יש להביא בחשבון את מיקום החלקה - לצד רח' הירקון או לצד רח' הושע.
- 6.3 חלוקת הזכויות בכ"א מהמגרשים החדשים נעשתה לכל קבוצת בעלי הזכויות של החלקות המקוריות (כלומר: כל קבוצת בעלי הזכויות בחלקה המקורית קיבלו חלק בזכויות במגרש החדש, ללא חלוקה פרטנית לכ"א מבעלי הזכויות, כאשר החלוקה הפנימית בין הבעלים בכל החלקים תהייה בהתאם לרישום בספרי המקרקעין).
- 6.4 רשימת בעלי הזכויות עודכנה בהתאם לנסח רשום מיום 26.9.00.

7. לוח ההקצאות

לחוות דעת זו מצורפת טבלת חלוקת הזכויות, הכוללת את חלוקת הזכויות הן עפ"י התכנון הקיים והן עפ"י התכנון החדש.

ועל זאת באתי על החתום,

א. המאירי  
שמאי מקרקעין

לוטטה:

טבלת הקצאות ואיזון

3.10.2000

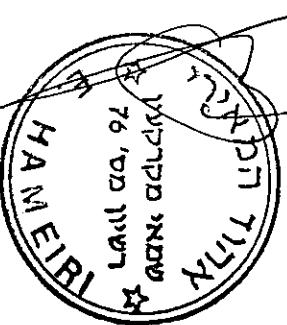
6962.79

איחוד ותלוקה חדשה - תלקות 91 - 94

מצב מוצע - הקצאה ותלוקת זכויות			מצב קיים									
החלק במגרש	שטח (מ"ר)	מגרש מוצע מט'	החלק בזכויות	שווי יחסי כולל	שווי יחסי למ"ר	מיקום החזית	חוכר רשום	בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	תלוקה	גוש	
0.234	1332	2	0.234	360.0	0.8	הירקון	צור שרה גיל	קק"ל	450	91	6962	
							רביב שלמה דב					
							רביב עמוס					
0.271			0.271	416.0	1	הושע	לוי ליליאן יעל	קק"ל	416	92	6962	
0.229			0.229	352.0	0.8	הירקון	הסתדרות "מכבי"	קק"ל	440	93	6962	
							ישראל תל אביב					
0.266			0.266	408.0	1	הושע	סירובן	קק"ל	408	94	6962	
							אינסטיטוט בע"מ					
1	1332	2	1	1536							סה"כ	

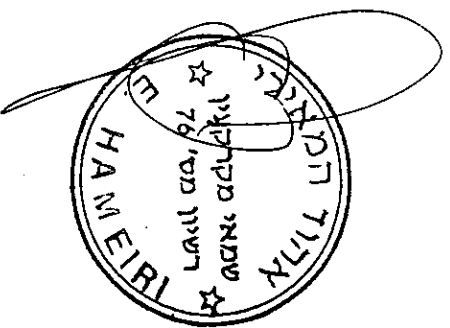
איחוד ותלוקה חדשה - תלקות 95 - 96

מצב מוצע - הקצאה ותלוקת זכויות			מצב קיים									
החלק במגרש	שטח (מ"ר)	מגרש מוצע מט'	החלק בזכויות	שווי יחסי כולל	שווי יחסי למ"ר	מיקום החזית	חוכר רשום	בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	תלוקה	גוש	
0.472	675	1	0.472	366.4	0.8	הירקון	הסתדרות "מכבי"	קק"ל	458	95	6962	
							ישראל תל אביב					
0.528			0.528	410.0	1	הושע	משאט-מעוד רות	קק"ל	410	96	6962	
1	675	1	1	776.4							סה"כ	



איווד ותלוקה חדשה - תלקות 87 - 90

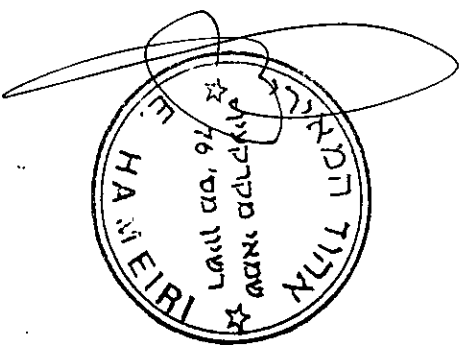
מגב מוצע - תוצאה ותלוקת זכויות			מגב קיים									
החלק במגרש	שטח (מ"ר)	מגרש מוצע מס'	החלק בזכויות	שווי יחסי כולל	שווי יחסי למ"ר	מיקום המחזית	חוכר רשום	בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	תלוקה	גוש	
0.193	1279	3	0.193	278.4	0.8	הירקון	---	חב מעון רח' הירקון 299 בע"מ	348	87	6962	
0.288			416.0	1	הושע	מזרחי סימן טוב גלזר יחיאל יעקובי גלזר רעיה מזרחי סימן-טוב מזרחי שרה	קד"ל קד"ל קד"ל	47.22 82 54.75	88/1 88/2 88/3	6962		
0.224			323.2	0.8	הירקון	מזרחי שרה מלמד ברכה	קד"ל קד"ל	53.94 404	88/4 89	6962		
0.296	1279	3	0.296	428.0	1	הושע	ד"ר ופתוח אשדוד (1970) בע"מ	קד"ל	428	90	6962	
1			1	1445.6							סה"כ	





איחוד ותלוקה חדרה - תלוקות 84 - 85

מצב מוצע - הקצאה ותלוקת זכויות				מצב קיים									
החלק במגרש	שטח (מ"ר)	מגרש מוצע מס'	החלק בזכויות	שווי יחסי כולל	שווי יחסי למ"ר	מיקום החזית	תוכר רשום	בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	תלוקה	גוש		
0.516	665	4	0.516	412.0	1	חשע	דוחות רות זאבי בן-ציון	קק"ל	412	84	6962		
0.484			0.484	387.2	0.8	הירקון		זוזובסקי רות סופר אילנה דרוקור תמר וקסלר יעקב	415* זכויות חושבו משטח של 484 מ"ר בהתאם לחוזת עם העיריה	85	6962		
1	665	4	1	799.2								סה"כ	



איחוד ותלוקה חדשה - תלקות 79 - 83

מצב מוצע - הקצאה וחלוקת זכויות			מצב קיים									
החלק במגרש	שטח (מ"ר)	מגרש מוצע מס'	החלק בזכויות	שווי יחסי נולל	שווי יחסי למ"ר	מקדמים פיגה	מיקומם החזית	תוכר רשום	בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	תלוקה	גוש
0.187	1172	5	0.187	372.1	0.8	1.05	הירקון	בורשטיין פנתס	צאלים דב	443	79	6962
				466.2	1	1.05	הושע	מלך נתנאלה	צאלים מינה	444	80	6962
								שומרוני היה				
								הרצברג רחל				
								דניאל דורון				
0.227			0.227	452.0	1		הושע		קל"ל	452	81	6962
				360.8	0.8		הירקון	בן-פורת משה		451	82	6962
בן-פורת יואל												
0.181			0.181					דיאמונט אראלה				
								כתן שרה				
								גלבע סמדר				
								שקולניק יעקב				
0.169	1172	5	0.169	336.8	0.8		הירקון	רבני (אהרון) שקולניק				
								ברוך-שקולניק אורלי				
								כהן-שקולניק עדיה				
								שרון אהרון				
1			1	1987.9			הירקון	שרון יהודית				
								סגל ליאורה				
								לנבי ברכה	קל"ל	421	83	6962
												סה"כ

