

39 MONTEFIORY STREET,  
TEL-AVIV 65201, ISRAEL

TEL . 03-5281652 . טל.  
FAX . : 03-6200137 . פקס

רחוב מונטיפיורי 39  
תל-אביב 65201

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית כרמן בוחניק
HAIM BEN-DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאית	אסתר כהן
JACOB ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	יעקב אשור

**טבלת הקצאה ואיזון**

תכנית מס' תא/ 3451

מתחם שד"ל-יבנה

מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב  
סוג תוכנית תכנית מפורטת  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

אישורים

**מתן תוקף**

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b> חוק תכנון ותבנית תשכ"ה-1965 <b>אישור תכנית מס' 3451</b> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.1.11 לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>שם התכנית: תכנית מס' תא/3451 "מתחם שד"ל-יבנה"</p>
	<p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p>
	<p>תאריך 26.08.2009 כרוסוקול 0019-009 החלטה 6</p>
	<p>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך 4.04.2011 ישיבה מס' 1078</p>
<p>מנהל האגף מהנדס העיר יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</p>	<p>תאריך: 10.1.11</p>

**שמות וחתימות**

<p>שם: חברת הד מאסטר בע"מ</p>	<p>חתימה:</p>
<p>שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו.</p>	<p>חתימה:</p>

<p>שם: יוסף זרניצקי</p>	<p>חתימה:</p>
-------------------------	---------------

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית כרמן בוחניק
HAIM BEN-DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעיו
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאית	אסתר כהן
JACOB ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	יעקב אשור
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	אבי דבי

31 במרץ, 2011  
דו"ח 21000/10 ב'

**מרחב תכנון מקומי ת"א**  
**תכנית בנין עיר מס' תא/3451**  
**תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים**

**1. מטרת חוות הדעת**

בהמשך להחלטות קודמות של ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א ובהתייחס לחוות דעת שמאי יועץ הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א מיום 18/10/10, החלטת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה ת"א מיום 1/11/10 והחלטת ועדת משנה להתנגדויות בישיבתה מס' 1072 מיום 31/1/11, כמו גם בהתייחס לשינויים בתקנון התביע בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, נתבקשו לערוך עדכון לטבלאות איוון והקצאה לתביע תא/3451 (כמפורט בסעיף 6.2 לדו"ח), תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו 1/1/2010.

**3. ביקור במקום**

ביקור במתחם חטיבת הקרקע נערך ע"י ברק ברוך במועדים שונים לרבות ביום 27/12/2010.

**4. פרטי הנכס**

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בנין במ"ר <sup>1</sup>	מיקום/כתובת	זכויות
7456	5	1,143	2,927	רח' יבנה 31	בעלות פרטית,
	7	562	550	רח' שדי"ל 8	כמפורט במצב
	8	363	148	רח' יבנה 33	המשפטי
	9	534	744	רח' יבנה 35	
	10	507	600	רח' שדי"ל 10	

<sup>1</sup> שטח עיקרי ע"פ היתרים/תיק תיעוד.

5. תיאור המקרקעין והסביבה

5.1 כללי

חלקות 5, 7-10 בגוש 7456, בשטח רשום כולל של 3,109 מ"ר, כלולים כתביע תא/3451. בתחום החלקות בניינים בבניה ותיקה בשימושי מסחר משרדים ומגורים ובנין בשימושי מסחר ומשרדים שנבנה באמצע שנות ה-90, כמפורט בסעיף 5.2.1.

להלן גבולות חטיבת הקרקע:

- מצפון : פרויקט מגדל הבנק הבינלאומי בשלבי בניה מתקדמים.
- מזרח : רחוב שד"ל, חד סיטרי מדרום לצפון, מרוצף אבן מדרכה משתלבת.
- מערב : רחוב יבנה, חד סיטרי מדרום לצפון.
- מדרום : רחוב יהודה הלוי, עורק תחבורה מרכזי דו סיטרי עם אי תנועה המפריד בין מסלולי התנועה.

הסביבה

מרכז העסקים הראשי של העיר תל-אביב, מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. בסביבה בניינים בני 3-5 קומות מרביתם בבניה ותיקה, חלקם מיועדים לשימור, לצד מגדלי משרדים חדשים רבי קומות כבניה ובעיצוב מודרני דוגמת "מגדל אלרוב", "בית ציון", מגדל הבנק הבינלאומי ועוד. כאזור ריכוז מוסדות בנקאיים ופיננסיים - לאורך רחוב רוטשילד וברחובות הסמוכים לו מרוכזים בנייני משרדים המאכלסים, בין היתר, את מרכזי הנהלות הבנקים והבורסה לניירות ערך.

5.2 תאור הנכסים הכלולים בחטיבת הקרקע

5.2.1 חלקה 5 בנוש 7456 - רחוב יבנה 31

החלקה דמוית האות י"י, בשטח רשום של 1,143 מ"ר, פונה בחזית מערבית בת כ- 31 מ' לרחוב יבנה ובחזית מזרחית בת כ- 14 מ' לרחוב שדי"ל. בתחום החלקה בנוי בנין משרדים בן 6 קומות מעל קומת יציע, קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניה. הבנין נבנה באמצע שנות ה- 90 בנוי שלד בטון מזוין בחיפוי אבן נסורה (גרניט). בבנין 3 מעליות. הבנין בשטח של כ- 6,512 מ"ר ברוטו (עפ"י היתר, כולל מרתפים), מהני"ל שטח עיקרי של 2,927 מ"ר (שטח עילי בנוי 3,121.84 מ"ר).

5.2.2 חלקה 7 - רחוב שדי"ל 8

החלקה מלבנית, בשטח רשום של 562 מ"ר, פונה בחזית מזרחית בת כ- 22 מ' לרחוב שדי"ל. בתחום החלקה בנין בן 3 קומות אשר נבנה באמצע שנות ה- 20, בסגנון אקלקטי. הבנין בנוי שלד בטון מזוין, קירות מלבני סיליקט מחופים טיח, הגג שטוח מבטון. שטח הבנין כ- 651 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות מקורות), מהני"ל שטח עיקרי של כ- 550 מ"ר (בהתאם לתיק תיעוד). הבנין משמש למשרדים ומושכר בשכירות חופשית, למעט יחידה אחת המוחזקת על-ידי דייר מוגן (ללא תקרת מקסימום) עפ"י חוק הגנת הדייר. בעורף הבנין חצר מחופה אספלט המשמשת לחניה (7 רכבים). בהתאם למכתב מיום 17/1/2010 מאת אדריכל השימור של התכנית מר אמנון בר אור, לא תיתכן בניית המגדל כפי שתוכנן אלא בהריסת שטח של כ- 173 מ"ר בעורף הבנין (שדי"ל 8) בהתאם לתב"ע המוצעת מיועד הבנין לשימור.

5.2.3 חלקה 8 - רחוב יבנה 33

חלקה 8 בגוש 7456 בשטח רשום של 363 מ"ר, פונה בחזית מערבית בת כ-14 מ' לרחוב יבנה.

בתחום החלקה בנוי מבנה חד קומתי בבניה וותיקה בשטח של כ-148 מ"ר. המבנה בנוי, לבני סיליקט עם ציפוי טיח חיצוני, הגג שטוח מבטון. המבנה גבוה ממפלס הרחוב. בהתאם לתב"ע המוצעת מיועד המבנה לשימור.

5.2.4 חלקה 9 - רחוב יבנה 35 (פינת רחוב יהודה הלוי 55)

החלקה טרפזית בשטח רשום של 534 מ"ר, פונה בחזית דרומית בת כ-29 מ' לרחוב יהודה הלוי ובחזית מערבית בת כ-22 מ' לרחוב יבנה.

בתחום החלקה בנין בבניה ותיקה, אשר נבנה בתחילת המאה ה-20, בנוי לבני סיליקט, הגג שטוח מבטון.

הבנין בן 3 קומות מגורים/משרדים מעל קומת מסחר. שטח הבנין ברוטו כ-818 מ"ר (כולל מרפסות מקורות), מהני"ל שטח עיקרי של 744 מ"ר (עפ"י תיק תיעוד).

בהתאם לתב"ע המוצעת מיועד המבנה לשימור.

5.2.5 חלקה 10 - רחוב שד"ל 10

החלקה טרפזית בשטח רשום של 507 מ"ר, פונה בחזית דרומית בת כ-22 מ' לרחוב יהודה הלוי ובחזית מזרחית בת כ-18 מ' לרחוב שד"ל.

בתחום החלקה בנין בבניה ותיקה, אשר נבנה בתחילת שנות ה-30, בנוי לבני סיליקט עם ציפוי טיח חיצוני, הגג בחלקו שטוח מבטון ובחלקו רעפים.

הבנין בן 2 קומות מגורים/משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. שטח הבנין ברוטו כ-720 מ"ר (כולל מרפסות מקורות), מהני"ל שטח עיקרי של 600 מ"ר.

הבנין מיועד להריסה ע"פ התב"ע המוצעת.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות בנין עיר רלבנטיות בתוקף + היתרי בניה<sup>2</sup>

6.1.1 חלקה 5

החלקה כלולה בתב"ע 2492<sup>3</sup>, מק/3237<sup>4</sup> ו- י"ע<sup>5</sup> (שינתה את תכנית י"ע).

ריכוז זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף :

- יעוד החלקה - מגרש מיוחד.
- אחוזי בניה - 250% משטח המגרש + 90 מ"ר.<sup>6</sup>
- מספר קומות - 7 + יציע.
- מרתפים - 3 קומות
- שימושים מותרים - מסחר בקומת קרקע, משרדים בקומות.

היתרי בניה

לבנין הוצאו מספר היתרי בניה. להלן היתרי בניה רלבנטיים :

- (\*) היתר בניה מס' 4-940935 מיום 8/12/94, התיר הקמת בנין חדש בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע ויציע מסחריות ושימוש קומות מרתף.
- (\*) היתר בניה מס' 4-970389 מיום 19/5/97 התיר תוספת בניה לקומת היציע למשרדים.
- (\*) היתר בניה מס' 230349 מיום 15/6/03 התיר בניה בקומת היציע המסחרית. שטח בניה עיקרי בהתאם להיתר הבניה, בפירוט כדלקמן :
  - מסחר - 297 מ"ר.
  - משרדים - 2,630 מ"ר.

<sup>2</sup> לכלל החלקות, למעט חלקה 5, כמצב הקיים הובא בחשבון זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף. לחלקה 5 הובא בחשבון שטח בניה עיקרי עפ"י היתר בניה אחרון.

<sup>3</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4227 מיום 30/6/1994.

<sup>4</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5054 מיום 24/2/2002.

<sup>5</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

<sup>6</sup> תכנית 3237 התירה העברת זכויות בלתי מנוצלות בשטח של כ- 90 מ"ר עיקרי + כ- 40 מ"ר שירות, ממבנה לשימור בחלקה 7 בגוש 7456 לבנין הנוכחי.

6.1.2 חלקה 7 - שדי"ל 8

החלקה כלולה בתכניות בנין עיר 744, פרוטוקול 219, "מ"י"ב, "ג"י"ג (שינתה את תכנית 1680), מק/3237<sup>100</sup> ו- "ע"י"5 (שינתה את תכנית "ע"י).

ריכוז זכויות בניה עיליות עפ"י תב"ע בתוקף:

(\*) 168% (עפ"י תכנית "מ"י, ביעוד למגורים) בניכוי 90 מ"ר (עפ"י תב"ע

מק/3237) - שטח של 854 מ"ר.

(\*) 3 חדרי יציאה לגג עפ"י "ג"י - 69 מ"ר.

סה"כ שטח בניה עילי - 923 מ"ר.

היתר בניה

תשריט היתר בניה מס' 532 מיום 30/6/1925.

6.1.3 חלקה 8 - רחוב יבנה 33

החלקה כלולה בתכניות בנין עיר רלבנטיות 744, "מ"י"ב, "ג"י"ג (שינתה את 1680) ו- "ע"י"5 (שינתה את תכנית "ע"י).

ריכוז זכויות בניה עיליות עפ"י תב"ע בתוקף:

(\*) 146% ביעוד למגורים - סה"כ 530 מ"ר.

(\*) 2 חדרי יציאה לגג עפ"י "ג"י - 46 מ"ר.

סה"כ שטח בניה עילי - 576 מ"ר.

היתר בניה

היתר בניה מספר 455 מיום 16/8/1928.

<sup>7</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. מספר 1142 מיום 20/11/1942.  
<sup>8</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.  
<sup>9</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.  
<sup>10</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24/2/2002.

- 6.1.4. חלקה 9 - רחוב יבנה 35 פינת יהודה הלוי 55  
החלקה כלולה בתכניות בנין עיר 44<sup>7</sup>, י"מ"י<sup>8</sup>, י"ג"י<sup>9</sup> (שינתה את תכנית 1680)  
ו- י"ע"י<sup>5</sup> (שינתה את תכנית י"ע"י).  
ריכוז זכויות בניה עיליות עפ"י תב"ע בתוקף:  
(\*) 162.5% ביעוד מסחר, מגורים ומשרדים - סה"כ 868 מ"ר (מהנייל 214 מסחר).  
(\*) 3 חדרי יציאה לגג עפ"י י"ג"י - 69 מ"ר.  
סה"כ שטח בניה עילי - 937 מ"ר.

היתרי בניה

- (\*) רישיון מס' 231 מיום 7/3/1932 חתיר, בין היתר, בקומה ב' 8 חדרים,  
2 מרפסות, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ח"ש.  
(\*) רישיון מס' 301 מיום 22/3/1932 חתיר, בין היתר, שינויים בתכליות.  
(\*) רישיון מס' 236 מיום 6/2/1933.  
(\*) רישיון מס' 606 מיום 5/4/1933 חתיר, בין היתר, לכינוי הגג בקומה ג'.  
(\*) רישיון מס' 198 מיום 15/9/1944 חתיר, בין היתר, הוספת גזוזטרא בקומה ג'.  
(\*) רישיון מס' 1115 מיום 3/2/1955 חתיר, בין היתר, הפיכת דירה לחנות בקומה א'.  
(\*) רישיון מס' 300 מיום 16/8/1957 חתיר, בין היתר, הקמת קיוסק במעבר.  
(\*) רישיון מס' 863 מיום 21/3/1958 חתיר, בין היתר, הוספת חנות ולשינויים מדירה בת 2 חדרים וח"ש ל-2 חנויות בקומה א'.



6.1.5 חלקה 10 - רחוב שד"ל 10 פינת רחוב יהודה הלוי 57  
 החלקה כלולה בתכניות 7,44, פרוטוקול 219, "מ"י", "יג"י" (שינתה את תכנית  
 1680) ו- "ע"י" (שינתה את תכנית "ע"י").  
ריכוז זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף:  
 (\*) 162.5% ביעוד מסחר מגורים ומשרדים - סה"כ 824 מ"ר (מהנייל כ- 203  
 מ"ר מסחר).  
 (\*) 3 חדרי יציאה לגג - 69 מ"ר.  
 סה"כ שטח בניה עילי - 893 מ"ר.

היתרי בניה ותעודת גמר

(\*) רישיון מס' 1000 מיום 13/6/1933, התיר, בין היתר, שינויים בדלתות  
 בשלוש קומות ושינוי מ-2 גזוזטראות ל-2 מרפסות מזוגגות כקומה א'.  
 (\*) רישיון מס' 456 מיום 31/3/1940, התיר, בין היתר, שינוי מ-3 חדרים ו-2  
 מרפסות, מטבח, ח. אמבטיה לחניות כקומה "א".  
 (\*) רישיון מס' 548 מיום 10/3/1946, התיר, בין היתר, העברת חדר כביסה.  
 (\*) תעודת גמר מס' 331 מיום 7/8/1933 ניתנה בהתאם להיתר 1304 מיום  
 15/12/1932, עבור בנין המכיל 24 חדרים, 4 מרפסות וח"ש בשלוש קומות.

6.1.6 ריכוז זכויות בניה - מצב קיים

גוש	חלקה	ייעוד <sup>11</sup>	זכויות בניה	שימושים	שטח עיקרי <sup>12</sup> במ"ר	שטח ח. יציאה לגג במ"ר	סה"כ שטח בניה עילי במ"ר
7456	5	מיוחד <sup>13</sup>	2927 מ"ר עפ"י היתר	מסחר	297.0		2,927
				משרדים	2,630.0		
	7	דירות 1	168.0%	מגורים	854.0	69.0	923
	8	דירות 1	146.0%	מגורים	530.0	46.0	576
	9	מסחרי 1	162.5%	מסחר	214.0		
				מגורים ומשרדים	654.0	69.0	937
	10	מסחרי 1	162.5%	מסחר	203.0		
				מגורים ומשרדים	621.0	69.0	893

<sup>11</sup> עפ"י תב"ע 44.  
<sup>12</sup> ללא חדרי יציאה לגג.  
<sup>13</sup> עפ"י תב"ע מק/3227.

6.2 תכנית מוצעת תא/3451

התכנית כוללת את חלקות 5, 7-10 בנוש 7456, בשטח רשום של 3,109 מ"ר.  
מטרת התכנית - חיזוק המעי"ר ההיסטורי של תל-אביב, תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.  
התכנית מורסמה להפקדה בי.פ. 5932 מיום 19/3/2009.  
התכנית הומלצה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות ע"י ועדת משנה להתנגדויות בישיבתה מס' 1072 מיום 31/1/11.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- (א) שינוי יעוד הקרקע מ"מגרש מיוחד", "מגורים א"י" ו"אזור מסחרי" ל"יעוד עירוני מעורב".
- (ב) קביעת זכויות בניה להקמת בניינים למשרדים, מסחר ומגורים בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 14,154 מ"ר, כולל כל השטח הבנוי הקיים. מתוך כל השטחים העיקריים, השטח העיקרי לבניינים לשימור קיימים יהיה 1,552 מ"ר, בכפוף לתיק התייעוד.
- (ג) קביעת שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 3,824 מ"ר, בנוסף לשטח שרות לבניינים לשימור ע"פ תיק תיעוד ובבנין יבנה 31, ו- 18,250 מ"ר מתחת לפני הקרקע, במרתפים מתחת לרוב המתחם, בהיקף של עד 9 קומות.
- (ד) קביעת הוראות בניה להקמת מגדל בו יהיו מרוכזות רוב זכויות הבניה בתכנית, 8576 מ"ר עיקרי מתוך סה"כ הזכויות המבוקשות. המגדל יהיה בגובה של עד 29 קומות מעל מרתפים, ובגובה שלא יעלה על 145 מ' מעל פני היס. המבנה ימוקם במגרש הריק שברח' שדי"ל 6 ומעל המבנה לשימור שברח' שדי"ל 8, תא שטח 292.
- (ה) יותרו במגדל שטחים לשימוש מגורים עד לסך של 2,390 מ"ר. קביעת זכויות נוספות של עד 240 מ"ר שטחים עיקריים, לקירוי מלא או חלקי של מרפסות /או לפרגולות למגורים במגדל.
- (ו) בנין נוסף יוקם בתא שטח 293, בגובה של עד 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל המרתפים. הבניין ימוקם במקום המבנה המיועד להריסה שברח' שדי"ל 10 פינת רחוב יהודה הלוי 57.

(ז) קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם לגבי:

- 1.(א) מאפייני הפיתוח והבינוי בשטח התכנית.
- 1.(ב) פתרונות תנועה וחניה.
- 1.(ג) קביעת 3 מבנים לשימור והוראות שימור לגביהם:
  - 1.1.(ג) מבנה ברחי שד"ל 8.
  - 2.1.(ג) מבנה ברחי יבנה 33.
  - 3.1.(ג) מבנה ברחי יבנה 35 (פינת יהודה הלוי 55).

(ח) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סעיף ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**טבלת זכויות והוראות בניה:**

קווי בנין (מטר)	מספר קטעות מירבי		מספר יחיד מירבי	שטח מירבי לקומה	שטחי בניה (מ"ר)					תא שטח	שטח מניש	יטד
					מתחת למפלס הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת					
					שטחי בניה	שטחי קומה	שטח עיקרי	שטח עיקרי עבוד מוססות	שטח עיקרי			
כמסומן בתשריט	קיים 3"	7		לפי הקיים				2,927	640	291 יבנה 31	עירוני סגור	
המגדל עפ"י קו איתור המגדל	9	26 + 2	24	850 מ"ר כולל מרפסות	18,250	3,500	240	8,576	1,198	292 שד"ל 6-8		
עפ"י תיק התיעוד				עפ"י תיק התיעוד			כ-36"	550				
כמסומן בתשריט	9	4 קרקע + מסחרית + יציאות לגג	3	280 מ"ר כולל מרפסות				1,045 + 164	627	293 שד"ל 10		
עפ"י תיק התיעוד	9	עפ"י תיק התיעוד	7	עפ"י תיק התיעוד			כ-74"	744	481	294 יבנה 35		
עפ"י תיק התיעוד		עפ"י תיק התיעוד	1	עפ"י תיק התיעוד			כ-148"	148	363	295 יבנה 33		
			35		36,588 כנוסף לקיים	18,250		3,824 כנוסף לקיים	350	14,154		3,109

14 ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.  
 15 שטח עיקרי נלווה כמפורט בתקנון התכנית בהתייחס לקומות מרתף (שטחי רווחה לדיירים).  
 16 ניתן להוסיף במגרש זה, מתחת למרתף הקיים, קומות מרתף נוספים ולהעביר שטחי שירות ממגרשים אחרים בתכנית.  
 17 מתוך סה"כ 8,576 מ"ר, שטח לשימוש מגורים של 2,390 מ"ר. יתרת השטח לתעסוקה ומסחר.  
 18 עי"פ תיק תיעוד.  
 19 מהנייל יותרו 200 מ"ר למגורים. יתרת השטח למסחר ומשרדים.  
 20 עבור חדרי יציאה לגג. ניתן להקים עד 3 יחידות בקומה עליונה מתוך סה"כ 1,045 מ"ר וכן עד 2 יחיד נוספות על הגג כאם יאוחדו חדרי היציאה לגג.  
 21 מהנייל מגורים כ- 357 מ"ר ומסחר ומשרדים כ- 387 מ"ר.

טבלת שטחים קיימים במבנים לשימור:

שטח עיקרי	
רח' יהודה הלוי 55	818 מ"ר מתוכם 74 מ"ר עבור מרפסות מקורות קיימות
רח' שד"ל 8	586 מ"ר מתוכם 36 מ"ר עבור מרפסות מקורות קיימות
רח' יבנה 33	148 מ"ר
סה"כ	1,552 מ"ר

המבנים לשימור יתועדו<sup>22</sup> במסמך תיעוד ויערכו עבורם תכניות שימור.  
תיאסר הריסת המבנים.

תותר הריסת חלקי מבנה בהתאם לתיק התיעוד ותכנית השימור.  
שימור המבנים עפ"י הוראות כמפורט בתב"ע. ניתן להרוס חלקו האחורי של  
מבנה לשימור בתא שטח 292, כמסומן בתשריט התכנית.

הערה: יתר הוראות הבניה, שימושים ותנאים למתן היתר, כמפורט בהוראות התכנית.

7. מצב משפטי

בהתאם לפלט מידע עדכני (ינואר 2010) מפנקס הזכויות ופנקס הבתים המשותפים המתנהלים כלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולה כי הבעלות בחלקות 7, 8, 9 ו-10 בגוש 7456 הינה בעלות פרטית, כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לחוות הדעת.

לענין חלקה 5: תת חלקה 2 הינה בבעלות חברת הד מאסטר בע"מ, בשלמות. ע"פ תקנון בתים משותפים מוסכם צויין כי כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין, בין אם היו קיימות ביום הרישום הבית המשותף ובין אם תיווצרנה בעתיד, לרבות זכויות בניה שתיווצרנה כתוצאה מביצוע פעולות איחוד וחלוקה של המקרקעין (ו/או חלקן) ביחד עם חלקות סמוכות ו/או כתוצאה מרכישת זכויות בניה מחלקות אחרות ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת, יהיו שייכות אך ורק לבעל הזכויות בחלקת משנה 5/2 והוא יהיה רשאי להשתמש בהם ולנצלם ו/או למוכרם ו/או לעשות בהם כל שימוש אחר ולכל יתר בעלי היחידות בבית המשותף לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה בקשר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

מהאמור לעיל עולה כי לכלל היחידות בבנין אין זכויות עמ"י התב"ע החדשה כיום (תא/3451) למעט לתת חלקה 2.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

- 8.1 טבלת ההקצאות נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 8.2 טבלאות הקצאה נערכו עפ"י תקן מסי 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, כפי שנערך על-ידי מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית - נוסח אפריל 2008, אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/2008.

ההוראות המפורטות בתקן הינן כדלקמן:

- 8.2.1 במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, תתבצע אכחזה בשווי מצב נכנס בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי נזכרים ובין תרומת המבנים לשווי.
- 8.2.2 השווי היחסי (שווי הנכס ביחס לנכסים האחרים) יחושב לנכסים כבלתי נזכרים, דהיינו שווין של החלקות כבלתי נזכרות במצב הנכנס, ישתתף בחקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית, אלא הקצאה מוחלטת.
- 8.2.3 לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון, בניה או שימוש שלא כדין.
- 8.2.4 תחשיב האיזון נערך בהתאם להוראות כדלקמן:
- (א) יוערך ויסוכם שווי הזכויות בחלקות כבלתי נזכרות בכל התכנית.
- (ב) תוערך תרומת המבנים לשווי החלקות.
- (ג) תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד וחלוקה.
- (ד) תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.

- (ה) בנין השטחים המיועדים להריסה (בתחום חלקות 7, 9 ו-10) יוקצו זכויות לבעלי החלקה בשווה ערך אקווי לערך המתוברים אשר נדרשת הריסתם - בהתייחס להוראות תקן 15 ולאור העובדה כי הוראות התביע מחייבות הריסת הבנין הבנוי בתחום חלקה 10 בשלמות, כמו גם שטח חנויות של כ- 34 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר) בתחום חלקה 9 ושטח בבנין הבנוי בתחום חלקה 7 (הוצג בפנינו מכתב מיום 17/1/2010 החתום ע"י אדריכל השימור של התכנית מר אמנון בר אור, כי להקמת המגדל המיועד עפ"י התביע יש צורך בהריסת כ-173 מ"ר בעורף הבנין הקיים בתחום החלקה), הוקצו לבעלי חלקות 7, 9 ו-10 זכויות בניה בשווה ערך אקווילנט לדרך המחברים שנדרשת הריסתם.
- (ו) יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתות תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שוויין היחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.

- 8.3 הזכויות המוקצות מאוזנות ללא תשלומי איוון.
- 8.4 הקצאת המגרשים בוצעה תוך שמירה על עקרונות ייחוד הבעלות והקטנת השיתוף (מושאע) במקרקעין, ככול שהתאפשר.
- 8.5 הובא בחשבון כי בשטח המגדל המתוכנן - 8,576 מ"ר עיקרי, מהנייל יותר שטח לשימוש מגורים של 2,390 מ"ר (עפ"י הוראות תביע) ושטח מסחרי של 250 מ"ר (עפ"י הנחיית אדריכל התביע).  
הובא בחשבון הפחתה נדרשת למושע.  
בתא שטח 294 (רחוב יבנה 35) התפלגות שטחים: מסחר ומשרדים - 387 מ"ר, מגורים - 357 מ"ר.  
בתא שטח 293 (רחוב שדי"ל 10) התפלגות שטחים: מסחר ומשרדים - 845 מ"ר, מגורים - 200 מ"ר בקומה עליונה + 164 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- 8.6 חניון מתוכנן - הזכויות במרתפי החניון המתוכנן המיועד לשמש את כלל המגרשים בתכנית, יחולקו בין בעלי הזכויות במתחם באופן יחסי בהתאמה לזכויותיכם העל קרקעיות, ובכפוף לסעיף 6.1 ב' בהוראות התביע הקובע כי מקומות החניה לתעסוקה, לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.

8.7 הובא בחשבון כי לבעלי הזכויות אשר הוקצו מגרשי תמורה בתחומם בניינים לשימור, ישאו בעלי הזכויות בעלות שימור הכנין.  
הובא בחשבון מאומדן שווי המגרשים במצב החדש ניכוי עלויות עודפות בגין השימור בסכום של 1,500 ש"ח/מ"ר ל"מעטפת" הבנין.  
שטח ה"מעטפת" במדידה מתיקי תיעוד של הבניינים.

8.8 בקביעת שווי מ"ר מבונה/המקדמים לשימושים השונים, האנו בחשבון, בין היתר, שיקולים וגורמים כדלקמן:  
(\*) הובאו בחשבון מקדמים רלבנטיים לשימושים השונים במצב "הקיים" ו"המוצע" וזאת בהתייחס למיקום ואופי השימושים.  
(\*) הובא בחשבון מיקום מסחרי עדיף בחזית לרחוב יהודה הלוי ובמגדל המתוכנן על פני מיקום המסחר ברחוב יבנה.  
(\*) הובא בחשבון מקדם גבוה יותר למרכיב המשרדים במגדל תוך התייחסות למיתוג, פתיחות ונוף למרכיב הקרקע המבונה, ממרכיב למשרדים בבניה נמוכה וזאת תוך התייחסות לייקור עלויות ההקמה במגדל לעומת בניה נמוכה (כמו כן, הובא בחשבון כי בהתאם לתכ"ע המוצעת בינוי המגדל יבוצע בהתאם להנחיות בניה ירוקה, המייקר את עלויות הבניה ביחס לעלויות בניה קונבנציונאלית).  
(\*) באומדן שווי החלקות ב"מצב קיים" הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג, עפ"י תכנית "ג", כדלקמן:

בחלקות 7, 9, 10 - 3 חדרי יציאה לגג.

בחלקה 8 - 2 חדרי יציאה לגג.

(\*) במצב החדש במגרש 293 (שד"ל 10) הובא בחשבון כי יותר בנוסף לשטח העיקרי, 164 מ"ר עבור יציאות לגג. ניתן יהיה לאחד את חדרי היציאה לגג לשתי יחידות דיור נפרדות.

(\*) הובא בחשבון כי במצב ה"מוצע", חלקה 8 משמשת כבית צמוד קרקע (מרכיב פרטיות עם חצר צמודה).

(\*) הובא בחשבון כי מרבית שטחי המגדל המתוכנן הינם ביעוד של משרדים ואילו מקצתם ביעוד של מסחר ומגורים - מחד, מרכיב המגורים הינו בבנין בשימושים מעורבים, הנחות ממרכיב מגורים במגדלים ביעוד למגורים בלבד, מאידך הובא בחשבון כי המגורים ימוקמו בקומות העליונות של המגדל הנהנות מנוף פנורמי.



8.9 הובא בחשבון הפחתה נדרשת למושע (מעין "מושע") במגרש 293 במצב "המוצע" וזאת לאור העובדה כי רק לאחר הקמת מרתפי החניה לכלל הפרויקט, ניתן יהיה לקדם את בניית המבנה במגרש, ללא תלות ביתר בעלי הזכויות במתחם.

8.10 קביעת אומדני השווי עבור מ"ר בנוי/מבונה ביעודים השונים במצב המוצע ומ"ר בנוי/מבונה במצב הקיים, נערכה בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

8.10.1 ביום 6/12/2009 פורסם (דה-מרקר) על מכירת 650 מ"ר מסחרי בתוספת 2,370 מ"ר משרדים ו-46 מקומות חניה ע"י חברת חבס ברחוב רוטשילד 1 במחיר של 58,000 א"ש (כולל מע"מ). מחיר המכירה מגלם שווי משרדים (ב"גמר מעטפת") של כ-12,370 ש"ח/מ"ר. שווי מ"ר מבונה משרדים בהתבסס על הניתוח הנ"ל הינו כ-6,000 ש"ח/מ"ר. במסגרת הסכם המכירה התחייבה חברת חבס להשכיר את השטחים ולנהלם.

8.10.2 במכרז מינהל מקרקעי ישראל מס תא/2/2009 (דרום הקריה) מיום 17/6/2009, נרכשו זכויות עבור 40,400 מ"ר עיקרי משרדים ו-1,350 מ"ר מסחרי במחיר של 169,974,370 ש"ח כולל פיתוח. המחיר מגלם שווי של כ-3,950 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי משרדים וכ-7,900 ש"ח/מ"ר מבונה מסחרי.

8.10.3 במכרז מינהל מקרקעי ישראל מס תא/112/2009 (דרום הקריה) מיום 14/9/2009, נרכשו זכויות בשטח עיקרי עבור 10,000 מ"ר משרדים, 2,800 מ"ר מסחרי ו-31,350 מ"ר מגורים בסכום של 457,356,636 ש"ח כולל פיתוח. ניתוח העסקה מצביע על שווי של כ-4,100 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי למשרדים, כ-8,750 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי למסחר וכ-12,500 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי למגורים.

8.10.4 שטחי משרדים באיזור המעי"ר של תל אביב מושכרים בדמ"ש חודשיים ממוצעים בגבולות 90-100 ש"ח/מ"ר. ניתוח אומדן שווי למ"ר משרדים בנוי על בסיס תקבולי דמי השכירות המהוונים בשיעור היוון ראוי, בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה, מצביע על שווי מ"ר עיקרי מבונה בגבולות 5,500 ש"ח.

8.10.5 . חברת בנייני העיר הלבנה רוכשת בסביבות נשוא חוות הדעת זכויות בניה עיקריות ביעוד של מגורים במחירים הנעים בגבולות של 6,000 ש"ח - 7,500 ש"ח/מ"ר מכונה.

8.10.6 . בהתאם לחוות דעת שמאית המצורפת לדוחות כספיים של חבי מבטחים . הוערכו זכויות בניה למגדל משרדים ברחוב דובנוב לתאריך 31/12/09, לפי שווי של 5,500 ש"ח/מ"ר עיקרי מכונה.

9. להלן פרוט אומדני שווי והמקדמים אשר הוכאו בחשבון בחוות הדעת

במצב תכנוני "קיים"

שימוש	שווי למ"ר מבונה ב- ש"ח	מקדם אקווילנטי
מ"ר מבונה משרדים כבניה נמוכה	5,000	1.00
מ"ר מבונה מגורים	7,000	1.40
מ"ר מבונה ח. יציאה לגג	9,800	1.96 (על מרכיב המגורים)
מ"ר מבונה מסחר (חלקה 5)	7,000	1.40
מ"ר מבונה מסחר (חלקות 9,10)	10,000	2.00

במצב תכנוני "מוצע" (עפ"י תב"ע 3451)

שימוש	שווי למ"ר מבונה ב- ש"ח	מקדם אקווילנטי
מ"ר מבונה משרדים כבניה נמוכה	5,000	1.00
מ"ר מבונה מגורים כבניה ותיקה	7,000	1.40
מ"ר מבונה מגורים בבית צמוד קרקע	8,750	1.75 (על מרכיב המגורים)
מ"ר מבונה ח. יציאה לגג	9,800	1.96 (על מרכיב המגורים)
מ"ר מבונה משרדים במגרש 292 (מגדל)	5,500	1.10
מ"ר מבונה מגורים במגרש 292 (מגדל)	12,500	2.50 (כ-1.79 על מרכיב המגורים)
מ"ר מבונה מסחר במגרש 292 (מגדל)	10,000	2.00
מ"ר מבונה מסחר במגרשים 293, 294	10,000	2.00
מ"ר מבונה מסחר במגרש 291	7,000	1.40
שיתוף במקרקעין (מושאע) במגדל	0.88	0.88
כמעין שיתוף במקרקעין (מושאע) במגרש 293	0.96	כ-0.96

מרכיב עלויות בניה לבנינו הקיים

סוג	עלות למ"ר ב- ש"ח	מקדם
עלות בניה לבנינים כבניה ותיקה	2,000	0.40
עלות בניה לבנין משרדים ביבנה 31	2,800	0.56

מרכיב עלות שימור עודפת לבנינים ברחוב שדי"ל 8, יבנה 33 ויבנה 35

כתובת	עלות עודמת למ"ר "מעטמת"	סה"כ עלות עודמת המופחתת משווי המגרש במצב החדש
שדי"ל 8	1,500 ש"ח	1,130,000 ש"ח
יבנה 33		292,000 ש"ח
יבנה 35		1,385,000 ש"ח

10. תחשיב נתוני מצב "קיים" ו"מוצע"

מצב "קיים" 10.1

מצב קיים												
מס' סדר	מס' נחל	הקלה	כמות	שטח חלקה במ"ר	זכויות בניה	שימושים	שטח בנייה	מבנה במ"ר	שטח בנייה	שטח חלקה במ"ר	שווי זכויות ב-מ"ר	מס' נחל
1		5	יבנה 31	1143	ע"פ היזם	מסחר	7,000.00	7,000.00	2,079,000.00			
						מסחר	5,000.00	5,000.00	13,150,000.00			
									15,229,000.00	3,121.84		
									23,970,152.00			
2		7	שד"ל 8	562	168%	מגורים	7,000.00	7,000.00	5,978,000.00			
						מגורים	9,800.00	9,800.00	676,200.00			
									6,654,200.00	651.00		
3		8	יבנה 33	363	144%	מגורים	7,000.00	7,000.00	3,710,000.00			
						מגורים	9,800.00	9,800.00	450,800.00			
									4,160,800.00	148.00		
4		9	יבנה 35	534	162.50%	מסחר	10,000.00	10,000.00	2,140,000.00			
						מגורים	7,000.00	7,000.00	4,578,000.00			
									676,200.00			
									7,394,200.00	678.00		
5		10	שד"ל 10	507	162.50%	מסחר	10,000.00	10,000.00	2,030,000.00			
						מגורים	7,000.00	7,000.00	4,347,000.00			
									676,200.00			
									7,053,200.00	720.00		
									54,026,552.00	13,535.152.00		
									40,491,400.00	40,491,400.00		

מאושרת

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**  
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי  
מהנדס בנין ושטחי מקרקעי

39 MONTEFIORY STREET,  
TEL-AVIV 65201, ISRAEL

רחוב מונטיפיורי 39 טל. 03-5281652  
תל-אביב 65201 פקס. 03-6200137

מאושרת

מצב "מוצע" (ת"מ/א/3451) 10.2

מיקום המטרה	שטח הנכס	צפיית הנכס	מסלול הנכס	עלות המטרה	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס	מסלול המטרה	מסלול הנכס			
3,095.00	3,095.00	3,095.00	3,095.00	2,070,000	1,374,000	1,000	1.00	2,070,000	1,374,000	1,000	1.00	2,070,000	1,374,000	1,000	1.00	2,070,000	1,374,000	1,000	1.00		
508.00	508.00	508.00	508.00	2,140,000	1,403,000	1,000	1.00	2,140,000	1,403,000	1,000	1.00	2,140,000	1,403,000	1,000	1.00	2,140,000	1,403,000	1,000	1.00	2,140,000	1,403,000
823.00	823.00	823.00	823.00	845,000	563,000	1,000	1.00	845,000	563,000	1,000	1.00	845,000	563,000	1,000	1.00	845,000	563,000	1,000	1.00	845,000	563,000
1,547.50	1,547.50	1,547.50	1,547.50	1,453,317	963,000	0.94	0.94	1,453,317	963,000	0.94	0.94	1,453,317	963,000	0.94	0.94	1,453,317	963,000	0.94	0.94	1,453,317	963,000
11,071.75	11,071.75	11,071.75	11,071.75	13,398,103	8,940,000	0.94	0.94	13,398,103	8,940,000	0.94	0.94	13,398,103	8,940,000	0.94	0.94	13,398,103	8,940,000	0.94	0.94	13,398,103	8,940,000
134.00	134.00	134.00	134.00	2,500,000	1,630,000	0.88	0.88	2,500,000	1,630,000	0.88	0.88	2,500,000	1,630,000	0.88	0.88	2,500,000	1,630,000	0.88	0.88	2,500,000	1,630,000
17,021.50	17,021.50	17,021.50	17,021.50	28,790,746	18,979,446	0.88	0.88	28,790,746	18,979,446	0.88	0.88	28,790,746	18,979,446	0.88	0.88	28,790,746	18,979,446	0.88	0.88	28,790,746	18,979,446
				25,790,000	17,150,000	0.88	0.88	25,790,000	17,150,000	0.88	0.88	25,790,000	17,150,000	0.88	0.88	25,790,000	17,150,000	0.88	0.88	25,790,000	17,150,000
				57,238,246	37,218,246			57,238,246	37,218,246			57,238,246	37,218,246			57,238,246	37,218,246			57,238,246	37,218,246
				954,000	624,000			954,000	624,000			954,000	624,000			954,000	624,000			954,000	624,000
				11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646
				94,750,646	62,750,646			94,750,646	62,750,646			94,750,646	62,750,646			94,750,646	62,750,646			94,750,646	62,750,646
				11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646			11,401,132	7,361,646

מסלול המטרה - 11,401,132  
מסלול הנכס - 7,361,646  
מסלול המטרה - 94,750,646  
מסלול הנכס - 62,750,646

10.3 תחשיב הקצאת זכויות במגדל המוצע

סה"כ שווי הזכויות הכולל בתכנית הינו כ- 17,386 "מ"ר אקווי", מתוכם כ- 11,444 מ"ר אקווי (במעוגל) הינם במגדל המתוכנן. היות ויש לפצות את בעלי המקרקעין אשר נדרשת הריסת המחוברים לצורך מימוש התכנית בשיעור כולל של 370.8 מ"ר אקווי, יתרת שווי הזכויות לחלוקה בין בעלי הזכויות מהווה 17,015.29 מ"ר אקווי, מתוכם יתרת הזכויות לחלוקה בין בעלי הזכויות במגדל המתכנן (מגרש 292) מהווה 11,073.25 מ"ר אקווי.

10.3.1 זכויות להקצאה במגדל (מגרש 292) לבעלי חלקות מקור 5 ו-7

17,015.29 מ"ר אקווי X 54.044% = 9,195.74 מ"ר אקווי  
ניכוי מרכיב זכויות מנוצלות בתחום מגרש 291<sup>26</sup> = (3,045.80 מ"ר אקווי)  
ניכוי מרכיב זכויות מנוצלות בתחום מגרש 292<sup>27</sup> = (324.00 מ"ר אקווי)  
זיכוי בגין מחוברים אשר נדרשת הריסתם (מגרש 292) = 69.20 מ"ר אקווי  
סה"כ מרכיב זכויות מוקצות במגדל המתוכנן, במעוגל = 5,895 מ"ר אקווי

10.3.2 זכויות להקצאה במגדל (מגרש 292) לבעלי חלקת מקור 8

17,015.29 מ"ר אקווי X 10.2758% = 748.46 מ"ר אקווי  
ניכוי מרכיב זכויות מנוצלות בתחום מגרש 295<sup>28</sup> = (200.60 מ"ר אקווי)  
ניכוי מרכיב זכויות מוקצות בתחום מגרש 293<sup>29</sup> = 1,547.84 מ"ר אקווי  
סה"כ מרכיב זכויות מוקצות במגדל המתוכנן = 0

10.3.3 זכויות להקצאה במגדל (מגרש 292) לבעלי חלקת מקור 9

17,015.29 מ"ר אקווי X 18.2612% = 3,107.20 מ"ר אקווי  
ניכוי מרכיב זכויות מנוצלות בתחום מגרש 294<sup>30</sup> = (823.80 מ"ר אקווי)  
זיכוי בגין מחוברים אשר נדרשת הריסתם (מגרש 294) = 13.60 מ"ר אקווי  
סה"כ מרכיב זכויות מוקצות במגדל המתוכנן, במעוגל = 2,297 מ"ר אקווי

<sup>26</sup> מבנה משרדים הממוקם ברחוב יבנה 8.  
<sup>27</sup> מבנה לשימור הממוקם ברחוב שד"ל 8.  
<sup>28</sup> מבנה לשימור הממוקם ברחוב יבנה 33.  
<sup>29</sup> מבנה מתוכנן אשר ימוקם ברחוב שד"ל 10.  
<sup>30</sup> מבנה לשימור הממוקם ברחוב יבנה 35.

10.3.4 זכויות להקצאה במגדל (מגרש 292) לבעלי חלקת מקור 10

17,015.29 מ"ר אקוו' x 17.4190% = 2,963.89 מ"ר אקוו'  
זיכוי בגין מחוברים אשר נדרשת הריסתם = 288.00 מ"ר אקוו'  
סה"כ מרכיב זכויות מוקצות במגדל המתוכנן, כמעוגל = 3,252 מ"ר אקוו'

10.3.5 טבלת המרה בין מ"ר אקוו' למ"ר מבונה במגדל המתוכנן (מגרש 292)

המגדל המתוכנן כולל 8,576 מ"ר עיקרי המהווים כ- 11,444 מ"ר אקוו'. יחס ההמרה בין "מ"ר אקוו'" למ"ר מבונה עיקרי כמגדל הינו 74.9385%.

טבלת המרת זכויות ממ"ר אקוו' למ"ר מבונה:

זכויות בחלקת מקור	סה"כ "מ"ר אקוו'" מוקצה	שטח מבונה עיקרי במ"ר מוקצה במגדל
7 + 5	5,895	4,418
8	-	-
9	2,297	1,721
10	3,252	2,437
סה"כ	11,444	8,576

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, כבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

לוטה : טבלת הקצאה ואיזון (1 עמוד)

לכבוד רב,  
יוסף זרניצקי  
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין



