

2-2-7765

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5268268 .טל.
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן 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
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	אבי דבי
AMIT KAV-EL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	עמית קו-אל

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

גז-אנו

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3451
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.10.12 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

4.4.11
31.1.11

[Signature]
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן 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
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	אבי דבי
AMIT KAV-EL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	עמית קו-אל

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 בתכנון התבי"ע בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, נתבקשנו לערוך עדכון לטבלאות איזון והקצאה לתבי"ע 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 והאיזון 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

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

5. תיאור המקרקעין והסביבה

5.1 כללי

חלקות 5, 7-10 בגוש 7456, בשטח רשום כולל של 3,109 מ"ר, כלולים בתב"ע 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.
- ממזרח : רחוב שד"ל, חד סיטרי מדרום לצפון, מרוצף אבן מדרכה משתלבת.
- ממערב : 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 בבניה ובעיצוב מודרני דוגמת "מגדל אלרוב", "בית ציון", מגדל הבנק הבינלאומי ועוד. באזור 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 בגוש 7456 - רחוב יבנה 31

החלקה דמוית האות "ר", 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), מהנ"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), מהנ"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 בניה²

6.1.1 חלקה 5

החלקה כלולה בתב"ע 2492³, מק/3237⁴ ו- "ע"1⁵ (שינתה את תכנית "ע").

ריכוז זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף:

- יעוד החלקה - מגרש מיוחד.
- אחוזי בניה - 250% משטח המגרש + 90 מ"ר.⁶
- 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 מסי 4-940935, מיום 8/12/94, התיר הקמת בנין חדש בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע ויציע מסחריות ושימוש קומות מרתף.
- (*) היתר בניה מסי 4-970389 מיום 19/5/97 התיר תוספת בניה לקומת היציע למשרדים.
- (*) היתר בניה מסי 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.

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

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

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

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

⁶ 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 - שד"ל 8

החלקה כלולה בתכניות בנין עיר 744, פרוטוקול 219, "מ"י" 8, "ג"י" 9 (שינתה את תכנית 1680), מק/3237¹⁰⁰ 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" 8, "ג"י" 9 (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.

⁷ התוכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. מספר 1142 מיום 20/11/1942.

⁸ התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.

⁹ התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

¹⁰ 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 7⁴⁴, 8^{מ"י}, 9^{ג"י} (שינתה את תכנית 1680) ו- 11⁵ (שינתה את תכנית "ע").

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

(*) 162.5% ביעוד מסחר, מגורים ומשרדים - סה"כ 868 מ"ר (מהנ"ל 214 מסחר).

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

סה"כ שטח בניה עילי - 937 מ"ר.

היתרי בניה

(*) רישיון מסי 231 מיום 7/3/1932 התיר, בין היתר, בקומה ב' 8 חדרים, 2 מרפסות, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ח"ש.

(*) רישיון מסי 301 מיום 22/3/1932 התיר, בין היתר, שינויים בתכליות.

(*) רישיון מסי 236 מיום 6/2/1933.

(*) רישיון מסי 606 מיום 5/4/1933 התיר, לבינוי הגג בקומה ג'.

(*) רישיון מסי 198 מיום 15/9/1944 התיר, בין היתר, הוספת גוזטרא בקומה ג'.

(*) רישיון מסי 1115 מיום 3/2/1955 התיר, בין היתר, הפיכת דירה לחנות בקומה א'.

(*) רישיון מסי 300 מיום 16/8/1957 התיר, בין היתר, הקמת קיוסק במעבר.

(*) רישיון מסי 863 מיום 21/3/1958 התיר, 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", "ג"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 (מהנ"ל 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 בקומה א'.
(*) רישיון מס' 456 מיום 31/3/1940, התיר, בין היתר, שינוי מ-3 חדרים ו-2
מרפסות, מטבח, ח. אמבטיה לחניות בקומה "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 ¹¹	זכויות בניה	שימושים	שטח עיקרי ¹² במ"ר	שטח ח. יציאה לגג במ"ר	סה"כ שטח בניה עילי במ"ר
7456	5	מיוחד ¹³	2927 מ"ר	מסחר	297.0		2,927
			עפ"י היתר	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		937
			מגורים ומשרדים	654.0	69.0		
	10	מסחרי 1	162.5%	מסחר	203.0		893
			מגורים ומשרדים	621.0	69.0		

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

6.2 תכנית מוצעת תא/3451

התכנית כוללת את חלקות 5, 7-10 בגוש 7456, בשטח רשום של 3,109 מ"ר.
מטרת התכנית - חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב, תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.
התכנית פורסמה 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 התיעוד.
- (ג) קביעת שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 3,824 מ"ר, בנוסף לשטח שרות בבניינים 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 הים. המבנה ימוקם במגרש הריק שברח' שד"ל 6 ומעל המבנה לשימור שברח' שד"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 ו/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' שד"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 ברח' שדי"ל 8.

2.1.(ג) מבנה ברח' יבנה 33.

3.1.(ג) מבנה ברח' 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 קומות מירבי		מספר יח"ד מירבי	שטח מירבי לקומה	שטחי בניה (מ"ר)					שטח מגרש	תא שטח	יעוד									
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת			מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל למפלס הכניסה הקובעת													
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי 16	שרות	עיקרי עבור מרפסות				עיקרי 17								
כמוסמן בתשריט	קיים 3 ¹⁵	7		לפי הקיים	18,250	18,250	15	לפי הקיים	2,927	640	291 יבנה 31 292 שדי"ל 6-8	עירוני מעורב									
המנדל עפ"י קו איתור המנדל	9	+ 26 קרקע + 2 קומות טכניות	24	850 מ"ר כולל מרפסות									15	3,500	240	17	8,576	1,198			
עפ"י תיק התיעוד		עפ"י תיק התיעוד		עפ"י תיק תיעוד											ע"פ תיק תיעוד	כ- 36 ¹⁸	כ- 550 ¹⁸				
כמוסמן בתשריט	9	+ 4 קרקע מסחרית + יציאות לגג	3	280 מ"ר כולל מרפסות									15			ע"פ תיק תיעוד	334	19	1,045 + 20 164	427	293 שדי"ל 10
עפ"י תיק התיעוד	9	עפ"י תיק התיעוד	7	עפ"י תיק תיעוד									15		ע"פ תיק תיעוד	כ- 74 ¹⁸	כ- 744 ²¹	481	294 יבנה 35		
עפ"י תיק התיעוד		עפ"י תיק התיעוד	1	עפ"י תיק תיעוד									15		ע"פ תיק תיעוד	כ- 148 ¹⁸		363	295 יבנה 33		
			35										36,588 בנוסף לקיים	18,250		3,824 בנוסף לקיים	350	14,154	3,109		סה"כ

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 ע"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 יח"ד נוספות על

הגג באם 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' שדי"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 יתועדו²² 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 בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולה כי הבעלות בחלקות 9,8,7 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 עפ"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 מס' 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 אבחנה בשווי מצב נכנס בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי בנויים ובין תרומת המבנים לשווי.

8.2.2 השווי היחסי (שווי הנכס ביחס לנכסים האחרים) יחושב לנכסים כבלתי בנויים, דהיינו שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס, ישתתף בהקצאה 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 בנויות 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) בגין השטחים המיועדים להריסה (בתחום חלקות 7, 9 ו-10) יוקצו זכויות לבעלי החלקה בשווה ערך אקווי לערך המחוברים אשר נדרשת הריסתם - בהתייחס להוראות תקן 15 ולאור העובדה כי הוראות התב"ע 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 התב"ע יש צורך בהריסת כ-173 מ"ר בעורף הבנין הקיים בתחום החלקה), הוקצו לבעלי חלקות 7, 9 ו-10 זכויות בניה בשווה ערך אקוויולנטי לערך המחוברים 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 איזון.

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, מהני"ל יותר שטח לשימוש מגורים של 2,390 מ"ר (עפ"י הוראות תב"ע) ושטח מסחרי של 250 מ"ר (עפ"י הנחיית אדריכל התב"ע).
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 שד"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 התב"ע 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 הבנין.
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, הבאנו 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 לתב"ע המוצעת בינוי המגדל יבוצע בהתאם להנחיות בניה ירוקה, המייקור 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 "מושעי") 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 המע"ר של תל אביב מושכרים בדמי"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 ₪ - 7,500 ₪/מ"ר מבונה.

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

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

במצב תכנוני "קיים"

שימוש	שווי למ"ר מבונה ב- ש"ח	מקדם אקווילנטי
מ"ר מבונה משרדים בבניה 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 תבי"ע 3451)

שימוש	שווי למ"ר מבונה ב- ש"ח	מקדם אקווילנטי
מ"ר מבונה משרדים בבניה נמוכה	5,000	1.00
מ"ר מבונה מגורים בבניה 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 ²³	10,000	2.00
מ"ר מבונה מסחר במגרש 291 ²⁴	7,000	1.40
שיתוף במקרקעין (מושאע) במגדל	0.88	0.88
כמעין שיתוף במקרקעין (מושאע) במגרש 293 ²⁵	כ- 0.96	כ- 0.96

מרכיב עלויות בניה לבינוי הקיים

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

מרכיב עלות שימור עודפת לבינויים ברחוב שד"ל 8, יבנה 33 ויבנה 35

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

39 MONTEFIORY STREET,
 TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

טל . 03-5268268
 פקס . 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
 תל-אביב 6520108

10. תחשיב נתוני מצב "קיים" ו"מוצע"

10.1 מצב "קיים"

מצב קיים														
מס' סידורי	גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה במ"ר	זכויות בניה	שימושים	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה ב-ש	שווי זכויות ב-ש	סה"כ שווי זכויות ב-ש	שטח בנוי להתאם תיעוד במ"ר	מרכיב מחוברים ב-ש	סה"כ שווי זכויות ב-ש	חלק יחסי בהתייחס למרכיב זכויות בלבד
1		5	יבנה 31	1143	ע"פ היתר	מסחר	297.00	7,000.00	2,079,000.00				415.8	
							2,630.00	5,000.00	13,150,000.00				2,630.00	
						משרדים				15,229,000.00	3,121.84	8,741,152.00	3,045.80	37.6104%
2		7	שד"ל 8	562	168%	מגורים	854.00	7,000.00	5,978,000.00				1,195.60	
							69.00	9,800.00	676,200.00				135.24	
					בתוספת 3 ח"ג בניכוי 90 מ"ר	חדרי גג				6,654,200.00	651.00	1,302,000.00	1,330.84	16.4336%
3		8	יבנה 33	363	146%	מגורים	530.00	7,000.00	3,710,000.00				742.00	
							46.00	9,800.00	450,800.00				90.16	
					בתוספת 2 ח"ג	חדרי גג				4,160,800.00	148.00	296,000.00	832.16	10.2758%
4		9	יבנה 35	534	162.50%	מסחר	214.00	10,000.00	2,140,000.00				428.00	
							654.00	7,000.00	4,578,000.00				915.60	
					בתוספת 3 ח"ג	חדרי גג				7,394,200.00	878.00	1,756,000.00	1,478.84	18.2612%
5		10	שד"ל 10	507	162.50%	מסחר	203.00	10,000.00	2,030,000.00				406.00	
							621.00	7,000.00	4,347,000.00				869.40	
					בתוספת 3 ח"ג	חדרי גג				7,053,200.00	720.00	1,440,000.00	135.24	17.4190%
										40,491,400.00		13,535,152.00	8,098.28	100.0000%
										40,491,400.00		54,026,552.00	8,098.28	



ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

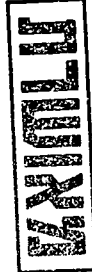
39 MONTEFIORY STREET,
 TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

טל. . 03-5268268
 פקס. : 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
 תל-אביב 6520108

10.2 **מצב "מוצע" (ת"א/3451)**

מגוש	כתובת	סוג בנין	שטח	שימושים	שטח במ"ר	שטח למ"ר מבוטל ב-ט	המחנה	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	שטח זכויות ב-ט	
מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	
מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	מס' שטח	
291	רח' יבנה 31	קיים	עפ"י היתר	מסחר	297	7,000	1.00	2,079,000																
				משרדים	2,630	5,000	1.00	13,150,000																
									8,741,152															
									15,229,000															
295	רח' יבנה 33	בנין לשימור	עפ"י היתר	מגורים	148	8,750	1.00	1,295,000																
									296,000															
									1,003,000															
294	רח' יבנה 35	בנין לשימור	עפ"י תיק תיעוד	מסחר	214	10,000	1.00	2,140,000																
				משרדים	173	5,000	1.00	865,000																
				מגורים	357	7,000	1.00	2,499,000																
									1,688,000															
									4,119,000															
293	רח' שד"ל 10	בנין מתוכנן		מסחר	173	10,000	0.96	1,653,512																
				משרדים	672	5,000	0.96	3,211,445																
				מגורים	200	7,000	0.96	1,338,102																
				חדרי ג	164	9,800	0.96	1,536,141																
									7,739,200															
292	רח' שד"ל 6-8	מגדל		מסחר	250	10,000	0.88	2,200,000																
				משרדים	5,936	5,500	0.88	28,730,240																
				מגורים	2,390	12,500	0.88	26,290,000																
									57,220,240															
292	רח' שד"ל 6-8	בנין לשימור	עפ"י תיק תיעוד	משרדים	550	5,000	1.00	2,750,000																
									956,000															
									1,620,000															
***									98,611,592															
									11,681,152															
									86,930,440															
									11,681,152															
									86,930,440															
									2,807,000															
									89,737,440															



* 1,854,000 ש"ח - 86,930,440 ש"ח
 ** 370.8 מ"ר אקוו (פיטו בנין מחברים) - 11,444.048 מ"ר אקוו (שווי אקוו למגדל)
 *** 370.8 מ"ר אקוו - 17,386.09 מ"ר אקוו

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 291²⁶ = (3,045.80 מ"ר אקווי)
ניכוי מרכיב זכויות מנוצלות בתחום מגרש 292²⁷ = (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 295²⁸ = (200.60 מ"ר אקווי)
ניכוי מרכיב זכויות מוקצות בתחום מגרש 293²⁹ = (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 294³⁰ = (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

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

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

17,015.29 מ"ר אקווי X 17.4190% = 2,963.89 מ"ר אקווי
זיכוי בגין מחוברים אשר נדרשת הריסתם = 288.00 מ"ר אקווי
סה"כ מרכיב זכויות מוקצות במגדל המתוכנן, במעוגל = 3,252 מ"ר אקווי

10.3.5. טבלת המרה בין מ"ר אקווי למ"ר מבונה במגדל המתוכנן (מגרש 292)

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

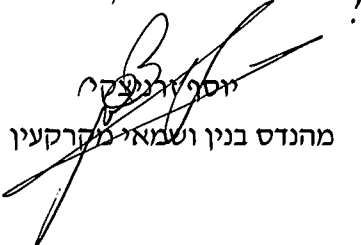
טבלת המרת זכויות ממ"ר אקווי למ"ר מבונה:

זכויות בחלקת מקור	סה"כ "מ"ר אקווי" 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, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

לוטה: טבלת הקצאה ואיזון (1 עמוד)

בכבוד רב,


יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין



