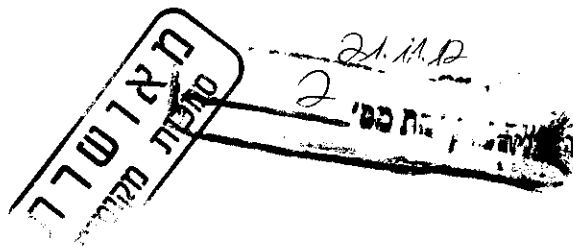


20-7971 סע



רח' שילה 2, תל-אביב | טל. 03-6952020 | פקס. 03-6952035 | E. 00-972-3-695-2035 | T. 00-972-3-695-2020 | 2, Shilo st. Tel-Aviv

11 דצמבר, 2011  
מספרנו: 1433-018-1



לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון  
תל אביב יפו

א.ג.נ.

**טבלת הקצאה ואיזון**  
**תכנית מפורטת מס' ת"א/מק/2515 ב' מתחם שלמה 6-8**  
**חלקות 21,22,88 בגוש 7088**  
**רחוב דרך שלמה (שלמה) 6, יפו**

בהתאם לבקשתכם, הנני מגיש בזאת טבלת הקצאה ואיזון למתחם שבנדון למטרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

המועד הקובע לשומה - יום עריכת חוות הדעת.  
ביקור במתחם וסביבתו נערך ביום 25.1.2011.

**1. פרטי המקרקעין**

- רישום בלשכת רישום מקרקעין:** חלקות 21,22,88 בגוש 7088 בשטח כולל של - 7,077 מ"ר.
- בינוי:** מספר מבנים לשימור, לשיפוץ ושיקוב ולהריסה. חלקו העורפי של המתחם ריק ולא מבונה.
- יעוד בתב"ע מוצעת:** מגורים ומסחר, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים.
- כתובת עירונית:** דרך שלמה 6, יפו-תל אביב.

## 2. הקרקע והמבנים

מתחם קרקע בצורה מעין טרפזית בשטח של - 7.077 דונם הפונה בחזית צפונית לדרך שלמה, בסמוך, ממזרח, לקרן הרחובות דרך שלמה ושדי ירושלים.

על המתחם ניצבים מספר מבנים ותיקים במצב פיזי בינוני עד ירוד, שברובם אינם מאוכלסים ומיועדים בחלקם לשימור, לשיפוץ ושיקום וחלקם מיועדים להריסה, על פי הפרוט:

החלק הצפון מזרחי של המתחם - משמש כיום כמגרש חניה בתשלום. בחזית המגרש ניצב מבנה חד קומתי (להלן: "מבנה A") בשטח של כ- 115 מ"ר (המסווג בתוכנית מוצעת כמבנה לשיפוץ ושיקום).

בעורף המגרש ניצב מבנה חד קומתי (להלן: "מבנה B") בשטח של כ- 289 מ"ר (המסווג בתוכנית מוצעת כמבנה לשיפוץ ושיקום). המגרש מכוסה באדמה חולית ובחזית שער חשמלי.

הערה: במועד הביקור בנכס נערכו עבודות שיפוץ במבנים הנ"ל.

החלק הצפון מערבי של המתחם - משמש כיום כעסק לשטיפת רכבים ולהשכרת מוניות, מגרש חניה ומתחם ציבורי המשמש כגן ילדים. בחזית המגרש מבנה חד קומתי (להלן: "מבנה D") בשטח של כ- 60 מ"ר (המסווג בתוכנית מוצעת כמבנה לשימור), אשר לצידו סככות ומבנים ניספים המיועדים להריסה. בחזית המגרש שער מפח וחצר עם רצפת בטון. בעורף המגרש מתחם המשמש כגן ילדים עליו ניצב מבנה דו-קומתי (להלן: "מבנה C") בשטח של כ- 218 מ"ר בכל קומה, סה"כ 436 מ"ר (המבנה מסווג בתוכנית מוצעת כמבנה לשימור). בצידו המערבי של המגרש רחבת חניה סלולה באספלט.

החלק העורפי-דרומי של המתחם - משמש כיום כמגרש חניה בתשלום - שטח לא מבונה, בחלקו סלול ובחלקו חולי, שבחזיתו שער חשמלי. חלקו הצפון מערבי של המגרש נטוע בעצי זית.

המתחם מגודר בגדר קשיחה וגדר רשת.

הערה: פרוט שטחי המבנים המצוין לעיל, הינו על פי מפת מדידה וחישוב שטחים שהוצגה בפני.

גבולות המתחם:

- מצפון - דרך שלמה.
- ממערב - המשך רחוב התקומה, שביל מרוצף להולכי רגל) ומתחם "חצרות יפו".
- ממזרח - מבני מלאכה ומוסכים, רחוב עציון גבר ומטה המשטרה.
- מדרום - רחוב יוסף לינקאוס (רח' מס' 3312).

3. הסביבה

הקטע המערבי של דרך שלמה, בסמוך לשד' ירושלים, אזור המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומלאכה.

דרך שלמה מהווה ציר תנועה מרכזי בו מתנהלת תנועה ערה וסואנת של כלי רכב.

המתחם נשוא השומה גובל ממערב במתחם פרויקט "חצרות יפו", הכולל קומות מגורים הבנויות מעל לקומת קרקע מסחרית ורחבה ציבורית.

הפיתוח הסביבתי מלא.

4. מצב משפטי

4.1. על פי העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 25.1.2011 (העתקים לצפיה, לא חתומים) רשומות חלקות 21,22,88 בגוש 7088, על פי הפרוט:

חלקה 21- בשטח של 181 מ"ר, בבעלות, בשלמות, רשות הפיתוח.  
על החלקה רשומה הערה על הפקעה של חלק מהנכס לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב יפו - י.פ. מס' 4390 מיום 13.3.96 - שטח של 140 מ"ר לצרכי ציבור.

חלקה 22- בשטח של 3,965 מ"ר, בבעלות:  
שקה טורוסיאן - 567/5184 חלקים  
רשות הפיתוח-4617/5184 חלקים

חלקה 88- בשטח של 2,931 מ"ר בבעלות, בשלמות, רשות הפיתוח.  
על החלקה רשומה הפקעה של חלק מהחלקה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב יפו, י.פ. מס' 4390 מיום 13.3.96, שטח של 2,090 מ"ר לצרכי ציבור.

4.2. על פי אישור מצב זכויות בנכס של ממ"י מיום 28.6.2010, לגבי נכס הנמצא ברחוב סלמה 6 תל אביב, חלקי חלקות 21,22,88 בגוש 7088 בתב"ע תא/במ/2515/12, בשטח של כ- 3.171 דונם,

ממ"י מאשר כי הזכויות בנכס הנדון רשומות אצלו על שם:

- א. יובלי רמת גן בע"מ- 50/100 חלקים
  - ב. ריאלטי פאנד השקעות שותפות מוגבלת- 30.41/100 חלקים
  - ג. ריאלטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת- 19.59/100 חלקים
- לנייל הסכם מכר לגבי הנכס הנדון.

4.3. על פי הסכם מכר מיום 13.1.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין-

- יובלי רמת גן בע"מ- 50/100 חלקים
  - ריאלטי פאנד השקעות שותפות מוגבלת- 30.41/100 חלקים
  - ריאלטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת- 19.59/100 חלקים
- (להלן: "הקונה"),

מעביר המינהל לקונה את זכויות הבעלות בשטח של כ- 3,171 מ"ר בחלקות 21,22,88 בגוש 7088 לפי תכנית מפורטת מס' תא/במ/2515/12.

הערה: ההסכם הנ"ל הינו בעקבות זכייתם של הקונים במכרז ממ"י מספר תא/2009/170 מחודש 9/2009, על פיו הוקצו לקונים זכויות רשות הפיתוח במגרשים ב ו- ג' בתב"ע תא/במ/2515/12, מגרשים בשטח כולל של 3,331 מ"ר. הזכויות שהוקצו לקונים - שטח של 3,171 מ"ר, שהינו שטח המגרש בניכוי חלקו היחסי של בעלים פרטי בחלקה 22. על פי טבלת ההקצאות שצורפה למכרז - טבלת הקצאות לחלקות 21,22 המקבלות את מגרש ב' בתוכנית 251/במ/12- החלק של רשות הפיתוח במגרש ב' (מגרש בשטח של 1,531 מ"ר) הינו 89.54%, דהיינו - 1,371 מ"ר והחלק של הבעלים הפרטי- שקה טורוסיאן- הינו 10.46%. מכאן שהשטח, המוקצה לזוכים במכרז - 1,371 מ"ר במגרש ב' ומגרש ג' בשלמות - 1,800 מ"ר, סה"כ 3,171 מ"ר.

על פי תנאי המכרז, בין השאר, היזם הזוכה ישא בהשתתפות המינהל בעלות שימור המבנים במגרש ב', בסך של \$125 למ"ר בנוי (ליום 29.6.92), שווה ערך לכ- 720 נ"ל למ"ר להיום.

4.4. על פי הסכם מכר מיום 30.6.2010, בין ריאלי פאנד השקעות שותפות מוגבלת (30.41% מהזכויות במקרקעין) וריאלטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת (19.59% מהזכויות במקרקעין) (להלן: "המוכר"), לבין עו"ד אמיר חן בנאמנות עבור בנייני סלמה תל-אביב בע"מ (ביסוד) (להלן: "הקונה"),

הואיל והמוכר זכה ביחד עם יובלי רמת גן בע"מ (להלן: "השותף") במכרז שערך ממ"י (מכרז מס' תא/2009/170), לפיו המוכר והשותף הינם הזכאים להרשם כבעלים בחלק מהזכויות (במושע בחלקים שווים ביניהם) במקרקעין המהווים את מגרשים ב' ו- ג' ברחוב סלמה 6 בתל אביב, לפי תב"ע תא/במ/2515/12 והידועים כ"ח 21,22,88 בגוש 7088 (להלן: "המקרקעין"), מעביר המוכר לקונה את מלוא זכויותיו במקרקעין. תמורת המכר- 20,325,000 נ"ל + מע"מ, תמורת 50% מהזכויות במקרקעין.

4.5. הערה: חלק ממתחם הקרקע תפוס ע"י פולש, שכנגדו הוגשה תביעה לפינוי לביהמ"ש. לעניין השומה לא התייחסתי "לפלישה", הנוגעת לשני מצבי התכנון ובהנחה שהפולש יפונה.

5. מצב תיכנוני

5.1. קומפליצה של תוכניות- תכנית מפורטת מס' 250, שפורסמה למתן תוקף, בי.פ. מס' 418 מיום 2.6.1955 ותוכנית מפורטת מס' 500, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 598 מיום 8.5.1958, יעדה את המתחם שבנדון לאזור למגרשים מיוחדים, אזור תעשיה, אזור מלאכה ולדרכים.

להלן פרוט הוראות וזכויות הבניה ליעודים השונים :

אזור למגרשים מיוחדים- הועדה המקומית רשאית לקבוע מדי פעם בפעם את אחוזי הבניה, קווי הבניה, גובה הבניינים והשימושים המותרים עבור הבניינים אשר יוקמו על המגרשים המיוחדים. הבניינים אשר יבנו על מגרשים אלה יהיו לתועלת הציבור ויוכלו להיות גם בעלי אופי מסחרי כגון : בתי מלון, בתי קולנוע, אולמי אספות, משרדים, מוסדות ציבוריים, בנייני אדמיניסטרציה, חינוך, נופש הבראה, ספורט וכד' או לכל מטרה אחרת עפ"י אישור של הועדה המחוזית.

אזור תעשיה- 40% בקומה x 3 קומות סה"כ 120%.

אזור מלאכה- 50% בקומה אחת (בגובה מירבי של 6.5 מ').  
תכליות באזורי תעשיה ומלאכה - תעשיה ומלאכה לסוגיה.

תוכנית בינוי- לא תורשה בניה בכל שטח התוכנית (תוכנית 250) אלא בהתאמה לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לבנין ערים תל-אביב.

**הערות-** א. תוכנית מס' 250 לא קובעת אחוזי בניה וחוראות בניה מפורטות לאזור למגרשים מיוחדים. כפי שנמסר לי ע"י מר דניאל לס ראש מחלקת תכנון ערים במינהל הנדסה של עיריית ת"א, בניה באזור למגרשים מיוחדים עפ"י הוראות תוכנית מס' 250, כפופה להכנת תוכנית מפורטת שתקבע את זכויות הבניה המפורטות.

לדוגמא- מתחם משטרת ישראל הסמוך לנכס הנדון, חלקה 7088/98, בו במסגרת תוכנית מפורטת מס' 2606 אושרו ליעוד של מגרש מיוחד זכויות בניה בשעור של 190% לשטח עיקרי בגובה של עד 13.5 מ' עם שימושים בעלי אופי ציבורי.  
לפיכך, לענין השומה התייחסתי בשומתי לזכויות בניה באזור למגרשים מיוחדים בשעור של 190% לשטח עיקרי, בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

ב. על פי מפת מדידה שהומצאה לידי, בהתייחס לחלקות 21,22 ו-88, להלן פרוט השטחים ביעודים השונים-

- אזור למגרשים מיוחדים - 4,056 מ"ר.	
- אזור תעשייה - 523 מ"ר.	
- אזור מלאכה - 488 מ"ר.	
- דרכים - 2,010 מ"ר.	

**5.2. תוכנית מפורטת מס' תא/במ/12/2515 - "המגרש הגדול" (שד' ירושלים פינת סלמה),**

שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3956 מיום 19.12.1991, יעדה את המתחם שבנדון לאזור מגורים מיוחד, שב"צ ושצ"פ, על פי הפרוט:

מגרש ב' - שטח של - 1.572 דונם - בחזית המתחם (בצורת "ני") סווג כאזור מגורים מיוחד עם מבנים להריסה.

מגרש ג' - שטח של - 1.884 דונם - בעורף המתחם (בצורה מעין טרפזית) סווג כאזור מגורים מיוחד.

בין שני המגרשים מפרידה רצועת שצ"פ (593 מ"ר).

החלק הצפון מערבי של המתחם מסווג כשב"צ (1,128 מ"ר) עם שני מבנים המיועדים לשימור.

בין השטח המיועד לשב"צ ומגרש ב' חוצצת רצועת שצ"פ (484 מ"ר).

החלק המזרחי של המתחם מסווג כדרך ושצ"פ (888 מ"ר ו- 120 מ"ר בהתאמה)

בחזית המתחם רצועה המיועדת לדרך (408 מ"ר).

הערה: פרוט השטחים הינו על סמך מפת מדידה שהומצאה לידי, בהתייחס לחלקות 22, 21 ו- 88.

להלן פרוט הוראות וזכויות הבניה ביעודים השונים:

אזור מגורים מיוחד:

תכליות- בקומת קרקע: מגורים, מסחר קמעונאי, שירותים נילוים למגורים ובתי אוכל ומשקה בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים הסמוכים.

בכל הקומות: מגורים.

במרתפים: חניה, פריקה וטעינה, שרותי עזר ואחסנה הקשורים למסחר ובתי האוכל בתחום המגרש.

זכויות הבניה-

מגרש	שטח מגרש	תכסית מירבית	שטח מסחר ומגורים בק"ק	שטח מגורים בקומות	מס' יח"ד	סה"כ שטח
ב'	כ- 1.5 דונם	-	1,110 מ"ר	4,125 מ"ר	38	5,235 מ"ר
ג'	כ- 2 דונם	65%	900 מ"ר	3,300 מ"ר	32	4,200 מ"ר
סה"כ	כ- 3.5 דונם	-	2,010 מ"ר	7,425 מ"ר	70	9,435 מ"ר



20% מסה"כ הדירות יהיו בשטח של עד 70 מ"ר.  
השטחים המצוינים יהיו שטחים מירביים למסחר, תותר חלופת מגורים לשטחים הנ"ל והשלמת בניה למגורים בקומת הקרקע עד לתכסית קרקע של 65%.

כל שטחי רמתתפים, מבני עזר, שירותים טכניים, לובי כניסה למגורים, פיר מעליות, שטחי פריקה וטעינה, קומת עמודים מפולשת ומעברם מקורים שבהם יש זכות מעבר חופשי לציבור לא יכללו בשטחי הבניה.

#### גובה הבניינים:

גובה הבניינים או חלקי המבנים הנמצאים בתחום 12 מטר משדרות ירושלים ומדרך שלמה לא יעלה על 3 קומות מעל קומה מסחרית ולא יחרוג מעל גובה מוחלט של 20.5 מטר.

גובה הבניינים ביתרת השטח לא יעלה על 4 קומות מעל קומה מסחרית ואו לא יחרוג מעל גובה מוחלט של 24.5 מטר.

הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות במסגרת שטחי הבניה המפורטים לעיל ובתנאים.

#### קווי בנין:

לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים - 0 מטר.  
לצד - 4 מטר.  
לאחור - 5 מטר.

#### מרתפים:

תותר הקמת 3 קומות מרתפים בגבולות המגרשים.  
החניה והסדרי התנועה יהיו בתחומי המגרש בלבד ויהיו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל-אביב בעת הוצאת היתר בניה.  
החניה תוסדר במרתפי חניה בלבד.

#### אזור לבנייני ציבור (כ- 1.2 דונם במתחם הנדון):

תכליות מותרות- שימושי חינוך, בריאות, רווחה, קהילה ותרבות.  
אחוזי הבניה לא יעלו על 120% כולל המבנה לשימור.  
גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות ועד 14 מ'.  
מרתפים- תות הקמת 2 קומות מרתף בגבולות המגרש.

מבנה לשימור :

לא תותר הריסת מבנים לשימור, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור. שיפוץ המבנים לשימור ובניה בחלקה 22 בה מצויים המבנים, תותר רק לאחר קבלת חו"ד חיובית של מהנדס העיר.

כל בקשה להיתר בניה או שיפוץ בחלקה 22 תוגש בליווי המסמכים הבאים : תיעוד המבנה לשימור, מדידת חזיתות, מצב הנדסי של המבנה, ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה ופרוט עבודות השיקום.

שטח ציבורי פתוח (כ- 1.2 דונם במתחם הנדון) :

בשטח הציבורי הפתוח יותרו שימושי רווחה ונופש ולא תותר כל בניה.

שטחים המיועדים לדרכים, למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו.

תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה ינתנו לאחר הסכם בין הרשות המקומית ובעלי הקרקע לגבי הביצוע, פינוי ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.

כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח, גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה. כל בניין הגובל בשדרות ירושלים ובדרך שלמה יכלול פתרונות מיגון אקוסטי.

בנוסף, התוכנית מיעדת שטח של כ- 2 דונם במתחם הנדון לדרכים.

5.3. תכנית מתאר מקומית מס' ע-1 מרתפים, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18.3.2003, התיירה הקמת 2 קומות מרתף לשימושים כאחסנה, חניה, מתקנים טכניים וכדי (מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד).  
בבניינים בהם קיימות זירות מגורים או יחידות מסחריות בקומת הקרקע תותר הצמדת המרתף העליון ליחידה שמעליו.

5.4. תוכנית בהכנה - תוכנית מס' תא/מק/2515 ב' - מרחב שלמה 6-8, מהווה שינוי לתוכנית

מס' תא/במ/2515/12 (התוכנית טרם הופקדה).

התכנית חלה על חלקות 12, 22, 88 וחלקי חלקות 23, 25-28, 78 בגוש 7088, בשטח כולל של כ- 8 דונם.

להלן מטרת ועיקרי הוראות התכנית:

- א. חלוקת שטחי הבניה ושינוי מיקום אזור המגורים, השצ"פ והדרך מבלי לשנות את השטח בכל יעוד וזאת עפ"י סעיף 62א.א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בניו או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ג. חיזוק המרקם העירוני של צפון יפו על ידי הגדלת הצפיפות המותרת מ- 70 יח"ד ל- 131 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם להוראות סעיף 62א.א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הוראות עיצוב ובניו למבנים בהתאם לסעיף 62א.א(א)(5) לחוק.
- ה. שמירת רצף של שטחים פתוחים מצפון לדרום בתחום התוכנית ויצירת מעבר חופשי להולכי רגל מרחוב שלמה, דרך כיכר פנימית ציבורית המוקפת מבנים היסטוריים ועד לרחוב לינקאוס.
- ו. שימור כל המבנים ההיסטוריים ושיפוץ המתחם כולו, תוך הסגת האזור המוגדר למגורים מרחוב שלמה דרומה.
- ז. ביטול קטע מהדרך המתוכננת במזרח המתחם המחייבת הריסת 2 מבנים היסטוריים.
- ח. הוספת אחד המבנים המיועדים לשימור למבנה הציבור בחלקה המערבי של החלקה.

מסמכי התכנית: תשריט ותקנות, נספח בניו מנחה, נספח פיתוח מנחה, נספח שימור מנחה ונספח תנועה מנחה. בנוסף תצורף לתוכנית טבלת איזון מחייבת.

כאמור, התוכנית אינה משנה את שטח הקרקע ביעודים השונים לעומת תוכנית במ/2515/12 וכן היא אינה משנה את סה"כ זכויות הבניה.

התוכנית מניידת את מיקום אזור המגורים והשצ"פ, תוך הפרדת שימושי המסחר מהמגורים, כך ששימושי המסחר ירוכזו במבנים המיועדים לשימור ושיפוץ בקדמת התוכנית (תאי שטח 101-103) ואילו השימוש למגורים ירוכז במבנים המתוכננים בחלקה הדרומי של התוכנית (תא שטח 100). התוכנית מגדילה את צפיפות הדיוור המותרת (ללא הגדלת שטח הבניה) וקובעת הוראות לשימור ושיפוץ של 4 מבנים במתחם.

התוכנית מסווגת 4 תאי שטח ביעוד מגורים ומסחר :  
תא שטח מס' 100 בחלקו העורפי של המתחם המיועד למגורים.  
תאי שטח מס' 101-103, הכוללים 3 מבנים (מבנה לשימור ו- 2 מבנים לשיפוץ ושיקום)  
המיועדים למסחר והממוקמים במחציתו הצפונית של המתחם.

בנוסף כוללת התוכנית תאי שטח נוספים ביעוד לשצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך  
מאושרת ודרך מוצעת, על פי הפרוט :

שטח בדונם	יעוד	תא שטח
3.5	מגורים ומסחר	100-103
1.4	שצ"פ	300
1.2	מבנים ומוסדות ציבור	200,201
1.7	דרך מאושרת	400-402
0.3	דרך מוצעת	500-503

- הערות :**
- בהתאם לנוהל מבא"ת שונה שם היעוד ממגורים מיוחד למגורים ומסחר ללא שינוי בשימושים המותרים.
  - סה"כ שטח בכל יעוד לא שונה בחשוואה לתוכנית התקפה.
  - על פי מפת מדידה שהומצאה לידי, להלן פרוט שטחי המגרשים השונים בתחום חלקות 21, 22 ו- 88 :

שטח בדונם	מס' מגרש
2.992	100
0.289	101
0.115	102
0.060	103
0.978	200
0.221	201
1.410	300
0.205	400
0.499	401
0.023	402
0.012	500
0.094	501
0.070	502
0.109	503
7.077	סה"כ

להלן פרוט זכויות הבניה על פי טבלת זכויות וחוראות בניה :

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יחיד לזונם נטר)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
											שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
0	0	0	0	3	6	24.5	100	-	131	-	18,246	5,630	-	(40%) 3,550	8,886	2,884 (מירבי)	100	מגורים ומסחר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	0	0	0	0	2	14	100	-	-	-	797	-	-	(40%) 328	569	467	101-103	מגורים ומסחר
2	0	16	0	2	3	12	803 מ"ר (70%)	-	-	+40% 120%	3,685	1,760	-	(40%) 550	1,375	1,145	200-201	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,453	300	שצי"פ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295	500-503	דרך מוצעת

הערה : מטבלת הזכויות נשמט שטח דרך מאושרת - מגרשים 400-401 בשטח כולל של

כ- 1.7 דונם.

**הוראות בניה ליעודים השונים - בין השאר:**

**מגורים ומסחר:**

שימושים	
<p>השימושים במגרשים בכל הקומות יהיו כמפורט בתכנית התקפה 2515 מגורים ומסחר. נוסף על כך, יופרדו שימושי המסחר מהמגורים כך שירוכזו במבנים המיועדים לשימור ושיפוץ בקדמת התכנית (101-103). השימוש למגורים ירוכז במבנים המתוכננים בחלקה הדרומי של התכנית (100).</p>	
הוראות:	
קווי הבנין	קווי הבנין המרביים במקום:
	0 מ' לדרכים ושצ"פ.
	4 מ' לצד.
	5 מ' לאחור.
	יהיו מסומנים בתשריט ובהתאם לפירוט הבא:
	<b>בתא שטח 100-</b>
	לצפון מערב- 0 מ' (גובל ביעוד דרך מוצעת - תא שטח 503, הגובל ביעוד מבנה ציבור - תא שטח 200), ותאפשר פתיחת פתחים במבנה הגובל בתא שטח זה.
	לתא שטח 300 - 0 מ' לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' לתחום השצ"פ.
	לתא שטח 500 (הגובל בתא שטח 101 - מבנה לשיפוץ ושיקום) - 4 מ' לקומות הקרקע, 0 מ' לקומות 2-6.
	למערב - 0 מ' לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' לתחום השצ"פ.
	לדרום - 0 מ' לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' בקו בנין קדמי לרחוב.
	למזרח - 0 מ' לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' בקו בנין קדמי לרחוב.
	<b>בתא שטח 101 -</b>
	0 מ' לכל הכיוונים.
	<b>בתא שטח 102 -</b>
	0 מ' לכל הכיוונים.
	<b>בתא שטח 103 -</b>
	0 מ' לכל הכיוונים.

<p><b>גובה המבנים</b></p> <p>תותר בניית 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע גבוהה, קרי סה"כ 6 קומות מגורים. גובה הבניין לא יעלה על 24.5 מ' מפני הכניסה הקובעת לבנין. כל הגבהים הנ"ל מתייחסים לתחתית מעקה הגג. גובה קומות המגורים יעמוד על 3.30 מ' בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, למעט קומת הקרקע שם יותר גובה גדול יותר ובלבד שלא יעלה על 5.8 מ'. <b>בתאי שטח 101-103</b> בהתאם לבנייה הקיימת ולהוראות נספח המבנים לשימור ושיפוץ.</p>	
<p><b>זכויות בניה</b></p> <p>סך כל זכויות הבנייה יהיו בהתאם לזכויות המותרות לפי תכנית 2515. סך כל השטחים העיקריים בייעוד מגורים ומסחר: 9,435 מ"ר. מתוך שטחים אלו יגרעו שטחים עיקריים עבור המבנים לשימור - כך עפ"י תיקי התיעוד שיוכנו לפני מתן היתר בניה.</p>	
<p><b>תכסית</b></p> <p>תכסית הבניה תהיה בהתאם לתכנית 2515 ובהתאם לשינויים הבאים: <b>בתא שטח 100</b> 100% שטח תכסית. ייעוד השימוש בתא שטח זה יהיה למגורים בלבד. על אף המצוין לעיל יתאפשר מעבר בגובה 2 קומות כמסומן בתשרית ובהתאם לסעיפים י - זכות מעבר ו- יב - הוראות מיוחדות. <b>בתאי שטח 101-103</b> 100% שטח תכסית בייעוד מסחר ובהתאם להנחיות נספח השימור והשיפוץ.</p>	
<p><b>צפיפות</b></p> <p>גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי. שטחן של עד 20% ממסי יחידות הדיור לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי. לפחות 20% ממסי יחידות הדיור יהיה בשטח מינימלי של 80 מ"ר עיקרי ומעלה.</p>	
<p><b>מסתורי כביסה</b></p> <p>ינתן פיתרון עיצובי לחזיתות המבנים ללא שימוש במסתורי כביסה כחלק מההתאמות למרקם הבנייה היפואי.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת 3 קומות מרתפים בגבולות <b>תא שטח 100</b>, ובנוסף על כך: 1. תותר הבלטה של המרתפים בכל שטח המגרש מעבר לאמור בתכנית ע"1, עד לגובה של 2 מ' זאת בתנאי שיוכח כי אין פגיעה עיצובית בחזית המבנה ובלבד שקומת המרתף לא תחרוג מקו הבנין שמעליה. 2. תותר כניסת כלי רכב לאזור החנייה המתוכנן עבור השב"צ - דרך מרתף החניה המיועד למגורים, בתואי המסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה בקומת המרתף העליונה.</p>	

<p>בהתאם לשיקול דעתנו של מהנדס העיר, תותר הבלטת מרפסות המבנה עד לרוחב של 1.2 מ' מקווי הבנין הקדמיים וקווי המגרש - היכן שקו בניין הוא 0 הפונים לרחובות הגובלים. שטחי המרפסות יהיו עפ"י הקבוע בתיקון האחרון לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>מרפסות</b></p>
<p>תינתן זכות מעבר להולכי רגל בשטח המפולש שתחת הבניינים בקומת הקרקע ובין הבניינים בחלק הדרומי - וכל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי ע"מ לשפר הנגישות לרחובות הסמוכים וליצירת רחוב פנימי.</p>	<p><b>זכות למעבר רגלי</b></p>
<p>1. <b>תאי שטח 101-102</b> - מבנים לשיפוץ ושיקום- הנחיות לשימור המבנים המסומנים כמבנים לשיקום ושיפוץ בתחום התכנית, יהיו בהתאם לתוכניות התקפות ובהתאם לנספח השימור ולהנחיות צוות יפו והדרום ומח' השימור. <b>תאי שטח 103</b> - מבנה לשימור. 2. השטח הכללי של יחידות השימור יגרע מסך השטחים המותרים לבנייה ובהתאם לנספח השימור. 3. השימושים המותרים במבנים לשימור בתאי השטח שלעיל יוגדרו למסחר, בתי אוכל, בתי קפה, גלריה, מוזיאון, קליניקה ובתנאי שלא יפגעו הערכים האדריכליים של המבנים לשימור.</p>	<p><b>מבנים לשימור, שיקום ושיפוץ</b></p>
<p>1. <b>בתא שטח 100</b> תינתן זכות מעבר להולכי רגל בשטח המפולש שתחת הבניינים בקומת הקרקע ובין הבניינים בחלק הדרומי - וכל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי ע"מ לשפר הנגישות לרחובות הסמוכים וליצירת רחוב פנימי. 2. <b>תאי שטח 101-102</b> יוגדרו כמבנים לשיפוץ ושיקום שהריסתם אינה מותרת. הנחיות לשיפוץ המבנים המסומנים כמבנים לשימור ושיפוץ בתחום התכנית, יהיו בהתאם לתוכנית התקפות ובהתאם להנחיות צוות יפו והדרום.</p>	<p><b>הוראות מיוחדות</b></p>



**שצ"פ:**

שימושים	
גינון, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומתקני תאורה.	
הוראות:	
<b>פיתוח</b>	השטחים הלא מבוזנים בתא שטח 100 וכן שטחי השצ"פ (תא שטח 300) ושטחי הדרך המוצעת (תאי שטח 500-503) יפותחו תוך שמירה על רצף פיזי ומעבר חופשי לציבור. שטחים אלו יפותחו כשטחים פתוחים, מגוננים ומרוצפים בהתאם למתואר בנספח הבינוי והפיתוח.
<b>אפשרות למעבר לציבור</b>	השצ"פ המרכזי יחובר לרחוב התקומה שממערב ולרחוב שלמה שמצפון ע"י מעברים רחבים, וזאת ע"מ לאפשר נגישות להולכי רגל מכל הרחובות הסמוכים למתחם, בהתאם למצוין בהוראות הבינוי והפיתוח.

**מבנים ומוסדות ציבור:**

שימושים	
במגרש המסומן בתשריט כתאי שטח 200,201 תותר הקמת מוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות ושרותים קהילתיים שונים לשרות תושבי האזור.	
הוראות:	
<b>זכויות בניה</b>	הזכויות לבניה במגרש זה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בתכנית התקפה 2515, קרי: 120% מתא השטח לרבות חלק ממבנה השימור המסומן בתשריט.
<b>גובה המבנים</b>	גובה המבנה המותר לא יעלה על 3 קומות ולא יחרוג מגובה מוחלט של 12.00 מגובה פני הריצוף במפלס הכניסה (+7.05).
<b>תכסית</b>	תכסית הבנייה תהיה בהתאם לתכנית 2515 ובהתאם לשינויים הבאים: 50% שטח תכסית בהתאם לתשריט ובהתאם למצוין בסעיפים ד' - פיתוח, ו' - אפשרות מעבר לציבור, ז' - הוראות מיוחדות.
<b>מרתפים</b>	תותר הקמת 2 קומות מרתפים בגבולות המגרש כמצוין בתכנית 2515 ובנוסף על כך: 1. תותר הבלטה של המרתפים בכל שטח המגרש מעבר לאמור בתכנית ע"1, עד לגובה של 1.5 מ' זאת בתנאי שיוכח כי אין פגיעה עיצובית בחזית המבנה ובלבד שקומת המרתף לא תחרוג מקו הבנין שמעליה. 2. תותר כניסת כלי רכב לאזור החנייה המתוכנן עבור השב"צ - דרך מרתף החנייה המיועד למגורים בתא שטח 100, בתואי המסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה בקומת המרתף העליונה.
<b>פיתוח</b>	תכנון השטחים הפתוחים שבתחום תא השטח הנ"ל ישולב בתכנון השטחים הפתוחים בתחום תאי השטח של השצ"פ והדרך, שטחי המגורים והמסחר, בהתאם למצוין בנספחי הבינוי והפיתוח. ביצוע הפיתוח שבתאי שטח 200,201 יהיה ע"י הגורם המבצע את השב"צ.

<p>מבנה הציבור/מוסד ימוקס כך שיאפשר מעבר נח לציבור וחיבור השטח הפתוח שבתא שטח זה לשצ"פ המרכזי - וזאת ע"מ לאפשר נגישות הולכי רגל מכל הרחובות הסמוכים למתחם.</p>	<p><b>אפשרות מעבר לציבור</b></p>
<p>לא תותר כל בנייה בשטח המסומן בסימון הוראות מיוחדות, לרבות בניית מצללות, בניית מדרגות וגדרות, גינון, ריהוט גן, פסלים, מתקני הצללה פרגולות ומתקני תאורה.</p>	<p><b>הוראות מיוחדות</b></p>
<p>1. בניין קיים לשימור בתא שטח 201 יהווה חלק ממבנה הציבור והשימושים המותרים בו יוגדרו לעיל לייעוד ציבור. 2. תתאפשר הצמדות וגישה למבנה זה דרך האגף המערבי במבנה לשימור. החיבורים בין המבנה לשימור לבין מבנה הציבור יתואמו בשלב הוצאת היתרי הבניה. 3. השטח הכללי של יחידות השימור יגרע מסך השטחים המותרים לבנייה עפ"י תב"ע 2515, סעיף 4.11 ז' ובהתאם לספח השימור. 4. הנחיות לשימור המבנים המסומנים כמבנים לשימור ושיפוץ בתחום התכנית, יהיו בהתאם לתכניות התקפות ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון יפו והדרום ומח' השימור.</p>	<p><b>מבנים לשימור</b></p>

**תנאים למתן היתר בניה:**

כל בקשה להיתר בניה תותנה בגשת תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ. היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור, יותנה בחצגת הפיתוח לשטח הפתוח- כחלק מהפיתוח הכולל למתחם - עפ"י האמור לעיל.

כל בקשה להיתר בניה תותנה בהגשת תיק תעוד בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

ניתן יהיה לעדכן את מגמות התכנון ואת תכניות הבינוי והעיצוב האדריכלי בהתאם להתקדמות התכנון, באישור הועדה המקומית ובתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

**תנועה וחניה:**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד, לכל השימושים המבוקשים. מספר קומות החניה לא יקטן מהדרוש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה. הועדה המקומית רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מחלקת התנועה בעיריית תל אביב.

## 6. נשוא השומה

6.1. חלק ממתחם הקרקע המתואר בסעיף 2 לעיל, הכולל את חלקות 22, 21 ו-88 בגוש 7088, בשטח כולל של 7,077 מ"ר, המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש.

6.2. מהות השומה- הכנת טבלת הקצאה ואיזון למתחם שבנדון בגין תוכנית מוצעת מס' תא/מק/2515 ב', בהתייחס להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

הטבלה נערכה בהתייחס לשני מצבי תכנון-

"מצב נכנס"- על פי הוראות תוכניות מפורטות מס' 250 ו-500.

"מצב יוצא"- על פי הוראות תוכנית מוצעת מס' תא/מק/2515 ב'.

הערה: טבלת ההקצאה והאיזון נערכה על פי הוראות תקן מס' 15 לתקינה השמאית מטעם מועצת שמאי המקרקעין ועל פי תקנות התכנון והבניה- איחוד וחלוקה מחדש.

## 7. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו לקבוע את טבלת האיזון וההקצאות למתחם שבנדון, הבאנו בחשבון, בין השאר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כמפורט:

- 7.1. מיקומה של הקרקע במרקם הכללי של העיר תל-אביב.
- 7.2. שטחה של הקרקע וזכויות הבניה המוקנות לה בשני מצבי התכנון- על פי הוראות תוכניות מפורטות מס' 250 ו-500 (להלן: "מצב נכנס") ותוכנית מוצעת מס' תא/מק/2515 ב' (להלן "מצב יוצא").
- 7.3. זכויותיהם של הבעלים בחלקות השונות, כפי שמצוינות בנסחי הרישום.
- 7.4. העיקרון המנחה בשומה הינו אומדן שוויון היחסי של זכויות הבעלים במגרשים השונים בשני מצבי התכנון בהתאם להילכת אירני ועל פי סעיפים 122(1), 122(2) ו-122(3) לחוק התכנון והבניה:
  - 1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
  - 2) שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
  - 3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את הפרש.

7.5. השווי "במצב נכנס"

אזור למגרשים מיוחדים- התייחסתי לזכויות בניה בשיעור של 190% לשטח עיקרי בכפוף להכנת תוכנית מפורטת (הפחתה בשווי בשיעור של 15% בגין הדחיה עד לאישור תוכנית מפורטת), בהתייחס לשימושים בעלי אופי ציבורי עם סממן מסחרי.

שטחי דרכים- שטחי ציבור שטרם הופקעו וטרם נתפסה בהם חזקה ע"י העירייה - משמע שטחי ציבור בבעלות פרטית- נכללו בטבלת ההקצאות ושווים נקבע בהתייחס לעקרונות הנובעים מהקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

כך גם לגבי השטח המיועד למגרשים מיוחדים שהוערך, בהתייחס לקווים המנחים הנ"ל.

שטחי הדרכים ושטח מגרשים מיוחדים הוערכו באקוויוולנט ראוי משווי קרקע בסביבה- מגרש מיוחד ביחס לקרקע ביעוד למגורים בסביבה, על פי זכויות הבניה הנובעות מתוכנית מס' 500, שהתירה זכויות בניה בשעור של 105% למגורים. דרכים ביחס לקרקע ביעוד למלאכה בסביבה, על פי זכויות בניה בשעור של 50% לקומה.

האקוויוולנטים על פיהם הוערכו השטחים הנ"ל:

שטח ביעוד לדרך- 10% משווי מ"ר קרקע למלאכה.

שטח ביעוד למגרשים מיוחדים- 60% משווי קרקע למ"ר מבונה מגורים.

7.6. שווי שטחי הציבור במצב היוצא- שטחים אלו לא שותפו בתחשיבי האיזון. רשימת מגרשים אלו תופיע בסוף טבלת האיזון, ללא שווי יוצא.

7.7. לא הבאתי בחשבון בשומתי את שווי המבנים הקיימים (גם אלו המיועדים להריסה וגם אלו המיועדים לשימור או שיפוץ) הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, מכיוון שהמבנים הנ"ל אינם תורמים לשווי של הנכס.

7.8. החלק היחסי הראוי של כל אחד מהבעלים במצב הנכנס נקבע בהתאם לחלק של כל אחד מהבעלים בחלקות, כפי שמצוין בנסחי הרישום.

7.9. לעניין שווי 'במצב היוצא':

שטחי המגורים - הבאתי בחשבון שווי קרקע לדירות מגורים בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר עיקרי לדירה.

שטחי המסחר - השטח המסחרי במצב היוצא מרוכז במבנים לשימור ושיפוץ, ללא חשיפה ישירה לחזית לדרך שלמה. לפיכך, התייחסתי להפחתה בשווי שטחי המסחר ביחס לשווי שטחי המגורים.

7.10. באומדן השווי התבססתי על שלושת גישות השומה המקובלות - גישת ההשוואה ("השווק"), גישת ההכנסות ("היוון ההכנסות") וגישת הערך השיורי ("החילוץ").

7.11. לצורך עריכת השומה נערך סקר מחירי ביקוש ועסקאות שנקשרו בנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות מתהליך ההשוואה והשוני בין הנכסים.

סקר זה העלה, בין השאר, את הממצאים כמפורט:

- מחצית מהזכויות במתחם הקרקע הנדון נמכרו ב- 6/2010 עבור 20,325,000 ₪, שווה ערך לכ- 4,400 ₪ למ"ר עיקרי אקוי.
- מתחם של כ- 7 דונם ברחוב שלמה פינת אברבנל (פרויקט "רביעיית פלורנטיין") עם זכויות להקמת כ- 250 יח"ד + כ- 3,500 מ"ר מסחר, שה"כ 21,100 מ"ר עיקרי, נמכר ב- 6/2010 עבור 130,000,000 ₪, שווה ערך לכ- 5,280 ₪ למ"ר עיקרי אקוי.
- מגרש ברחוב בן עטר (מיקום עדיף ביחס למתחם נשוא השומה) עם זכויות להקמת 54 יח"ד, 3,811 מ"ר עיקרי, נרכש ע"י קבוצת רכישה ב- 8/2010, עבור 23,000,000 ₪, שווה ערך לכ- 6,000 ₪ למ"ר עיקרי.
- חנות בשטח של כ- 66 מ"ר בפרויקט חצרות יפו עם חזית לשד' ירושלים (מיקום עדיף ביחס לנשוא השומה) הוצעה לאחרונה להשכרה עבור 136 ₪ למ"ר לחודש.
- דירות בנות 2 חדרים בפרויקט חצרות יפו, 55 מ"ר נטו, נמכרו לאחרונה עבור כ- 1,100,000 ₪ בממוצע לדירה.
- דירות 3 חדרים בפרויקט הנ"ל, 75 מ"ר נטו, נמכרו לאחרונה עבור כ- 1,400,000 ₪ בממוצע לדירה.
- דירות 2 חדרים בפרויקט רביעיית פלורנטיין, כ- 60 מ"ר, נמכרו לאחרונה עבור 1,000,000 ₪.
- חנות בשטח של כ- 21 מ"ר בשד' ירושלים (מיקום עדיף ביחס לנשוא השומה) נמכרה ב- 7/2010 עבור 390,000 ₪.
- שטחי תעשייה בקומת קרקע בסביבת הנכס מושכרים עבור כ- 40 ₪ - 30 ₪ למ"ר לחודש.

7.12. טבלת החקצאה והאיזון נערכה על פי הוראות תקן מסי 15 לתקינה השמאית מטעם מועצת שמאי המקרקעין ועל פי תקנות התכנון והבניה- איחוד וחלוקה מחדש.

7.13. לעניין השומה ובהתייחס לממצאי הסקר המצוין לעיל, התבססתי בשומתי על ערכי השווי כמפורט:

<u>שווי במקב: כנס-</u>	<u>שווי בש"ח</u>	<u>שווי אקווילנטי</u>
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד למגרש מיוחד-	5,087 ₪ למ"ר	4.07
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד לתעשייה-	1,900 ₪ למ"ר	1.52
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד למלאכה-	1,250 ₪ למ"ר	1
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד לדרך-	125 ₪ למ"ר	0.1
<u>שווי במקב יוצא-</u>	<u>שווי בש"ח</u>	<u>שווי אקווילנטי</u>
שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי ביעוד למגורים-	5,250 ₪ למ"ר	1
שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי ביעוד למסחר-	3,570 ₪ למ"ר	0.68


השומה .8

לאור כל האמור לעיל, מצ"ב כנספח לחוות הדעת טבלת הקצאה ואיזון למתחם שבנדון,  
בהתייחס להוראות תוכנית מס' תא/מק/2515 ב'.

הנני, מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין או חלק בנכס שבנדון וכי ערכתי שומה זו על פי מיטב  
ידיעותי המקצועיות, הבנתי וניסיוני.

רצ"ב כנספח לדו"ח: טבלת הקצאה ואיזון.

במבוא רביב,  
ספי רביב - שמאי מקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון- תוכנית מפורטת מס' תא/מק/ 2515 ב'- מתחם סלמה 6, תל- אביב יפו

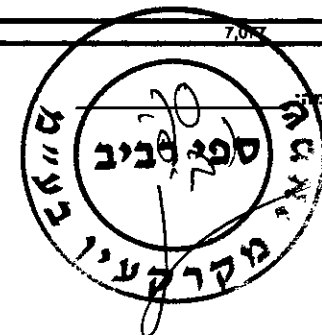
מצב יוצא

מצב נכנס

מס'ד	גוש	בעלים	מס' זהות	מגרש	שטח במ"ר	יעוד	חלק במגרש	שוי	סה"כ שוי יחסי ב- %	מס'ד	גוש	בעלים	מס' זהות	החלקים	שטח משותף במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'ד	
1	7088	ושזן ואיצון		100	2,992	מגורים ומוסחר	943113/1000000	8,361.84	94.5492	1	7088	רשות הפיתוח		1	181	181	21	7088	1	
	7088	רשות הפיתוח		101	289	מגורים ומוסחר		240.9911				7088	רשות הפיתוח	4617/5184	3,965	3,965	22	7088		
	7088	רשות הפיתוח		102	115	מגורים ומוסחר		95.89612				7088	דרך							
	7088	רשות הפיתוח		103	80	מגורים ומוסחר		50.03276				7088	תעשיה מלאכה							
	סה"כ							8,748.58				סה"כ								
2	7088	שקה סורסיאן	536710	100	2,992	מגורים ומוסחר	58887/1000000	504.3601	5.4508	2	7088	מגרש מיוחד דרך תעשיה מלאכה	567/5184	536710	3,965	3,965	22	7088	2	
	סה"כ							504.3601				סה"כ								
	סה"כ				3,458			9252.92		100	סה"כ									

גוש	בעלים	מס מגרש	שטח במ"ר	יעוד	חלק במגרש
7088	עיריית ת"א	400	205	דרך קיימת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	401	499	דרך קיימת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	402	23	דרך קיימת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	500	12	דרך מציעת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	501	94	דרך מציעת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	502	70	דרך מציעת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	503	109	דרך מציעת	בשלמות
7088	עיריית ת"א	300	1,410	שצ"פ	בשלמות
7088	עיריית ת"א	200	978	שב"צ	בשלמות
7088	עיריית ת"א	201	221	שב"צ	בשלמות
	סה"כ		3,621		
	סה"כ שטח		7,077		

מס' רישיון: 431 תאריך: 5/10/2011



שם השמאי - ספי רביב חתימתו

