



איל טדי הראל
איריס מנשה נדיבי
עומר שילה
בן שבת
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- מתמחה בשמאות מקרקעין וכלכלן

תכנית מתאר מקומית תא/מק/4731/
507-0722066
תקוע 11-33 (אי זוגי)
שכונת נווה-אליעזר, תל אביב
התחדשות עירונית



ספטמבר 2020



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

טלפון: 03-6093320
eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 11-33/ תל אביב





שמאות וניהול בע"מ

איל טדי הראל
איריס מנשה נדיבי
עומר שילה
בן שבת
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- מתמחה בשמאות מקרקעין וכלכלן

בס"ד

לכבוד
גב' דניאל אורן
מנהלת פרויקטים פינוי בינוי
ג.ג.,

באמצעות מייל



תאריך: 14 ספטמבר, 2020
מספרנו: פר 2168 / 2020

הנדון: תכנית מתאר מקומית מספר 507-0722066
תקוע 11-33¹, שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם מזרח, תל אביב
התחדשות עירונית
עקרונות שומה לטבלת הקצאות ואיזון



1. רקע כללי

טבלת הקצאות ואיזון זו נערכת לחלוקת הכלולות בתחום תכנית מספר 507-0722066, תקוע 11-33 - התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי, בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו וחברת עזרה וביצרון לשכון בע"מ, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות (בחלק/בשלמות) בתחום הקו הכחול של התכנית, ששטחן הכלול בתחום התכנית הינו כ- 6.0 דונם.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה והאיזון הינו 29/04/2019.

3. ביקור במקרקעין

ביקור במקרקעין נערך בתאריך 07/05/2019 ע"י עומר שילה - שמאי מקרקעין ממושרד.



¹ לאורך כל חוות הדעת מדובר במספרי רחוב אי זוגיים של תקוע.



4. פרטי המקרקעין

להלן פרטי המקרקעין המשתתפים בתכנית:

גוש	מס' חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח משתתף בתכנית (במ"ר) ²	רשות מקומית	ועדת תכנון מקומית
6146	226	3,196	3,196	תל אביב - יפו	תל אביב - יפו
	227	2,683	2,683	תל אביב - יפו	תל אביב - יפו
	455	2,187	198	תל אביב - יפו	תל אביב - יפו

סה"כ שטח משתתף בחלקות 6,077 מ"ר.



² בהתאם לתשריט חלוקה אנליטית שהוצג בפנינו.



5. תיאור המקרקעין

חטיבת הקרקע נשוא הטבלה מצויה בשכונת נווה אליעזר, מזרח כפר שלם בעיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה ותיקה הכוללת בין היתר מבנים טוריים.

גבולות השכונה:

- צפון : שכונת נווה חן ;
- דרום : דרך בר לב חיים ;
- מערב : שכונת נווה ברבור ;
- מזרח : שכונות נווה חן וניר אביב ;

רחוב תקוע הוא פנימי דו-כיווני, הממוקם בחלקו הדרומי של שכונת נווה אליעזר, המאופיין באזור מגורים בבנייה רוויה לצד שטחים ציבוריים.

תחום התכנית מצוי בחלקו הצפוני של רחוב תקוע.

בשטח התכנית מצויים 4 מבני שיכון הבנויים משנות ה-70, בגובה של 4 קומות מעל קומת עמודים, ושלוש כניסות כל אחת, ללא מעלית. חלק מהמבנים עברו שיפוץ והרחבה בשנות ה-90.

המבנים בנויים ממערב למזרח, כאשר המבנה המערבי ביותר מצוי בכתובת תקוע 11, והמבנה המזרחי ביותר מצוי בכתובת תקוע 33 פינת מלחמת ששת הימים. הבניינים כוללים סה"כ 96 יח"ד.

למרות שטרם נחתם הסכם תמורות בין היזם ולבין בעלי הדירות אשר מגדיר את התמורה היוצאת לכל תת חלקה, ומאחר והטבלה נערכת בפועל לצרכי הסדרת הרישום במצב החדש, הרי שאין רלוונטיות לתיאור המבנים.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

גבולות התכנית:

- צפון : בית כנסת ושטח פתוח ;
- דרום : רחוב תקוע ;
- מערב : בנייני מגורים בבניה נמוכה (תחילת רחוב תקוע) ;
- מזרח : רחוב מלחמת ששת הימים ;

בהתאם לתקנון התכנית, שטח התכנית הינו כ- 6,077 מ"ר.

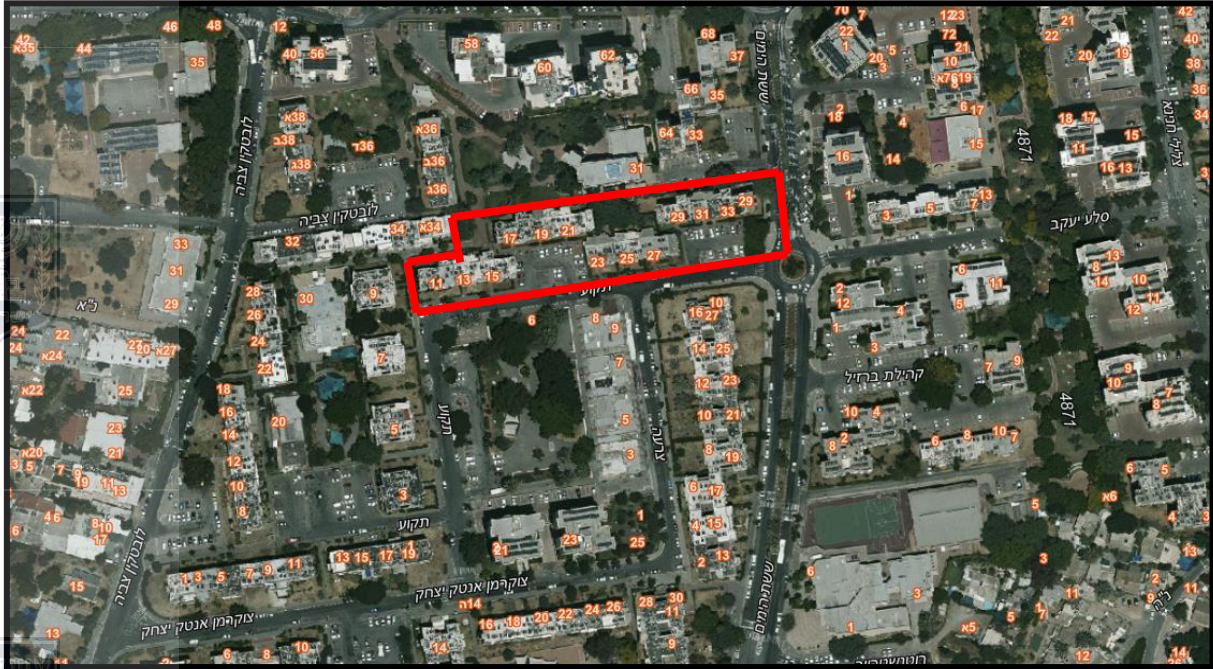




טדי

שמאות וניהול בע"מ

להלן תצלום אוויר עם סימון סביבת התכנית



להלן תצלום אוויר עם סימון חלקות 226 ו-227, 455





להלן מדגם תמונות מיום הביקור

תקוע 11-15



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיוון/תקוע 11-33/ תל אביב

~ 6 ~





טדי

שמאות וניהול בע"מ

תקוע 17-21



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 11-33/ תל אביב

~ 7 ~





שמאות וניהול בע"מ

תקוע 23-27

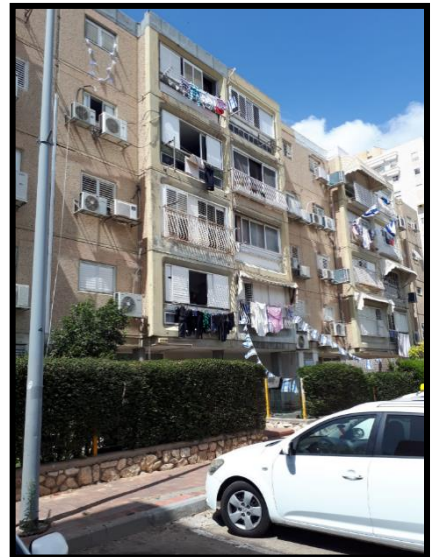




טדי

שמאות וניהול בע"מ

תקוע 29-33



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 33-11/ תל אביב

~ 9 ~





6. מצב תכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין המשתתפים בהקצאות (חלקות 226-227,455):

6.1 תכניות מתאר מקומיות:

מספר תכנית	שם תכנית	תאריך למתן תוקף	י.פ.	עיקרי התכנית
460	תכנית מתאר אדמות כפר שלם	01/10/1971	1763	המתחם מסווג באזור ו' בהתאם לתשריט התכנית, והינו בשטח 144 דונם הכולל 1,385 יח"ד. הוצאת היתרי בניה לאחר תכנית מפורטת.
א/806	תכנית מפורטת - אדמות כפר שלם שכונה ו'	02/03/1978	2417	המתחם מסווג באזור מגורים ג' (4 קומות על עמודים), וכולל 96 יח"ד.
תא/במ//2558 35	שכונת "צפון נווה אליעזר"	05/08/1993	4131	התכנית מתכננת מחדש את השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל האזור. התכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבנייני המגורים וללא תוספת יח"ד (בהתאם לנספח הבינוי).
תא/ג	בניה על גגות בתים	21/04/1994	4208	התכנית מאפשרת בין היתר, בניית חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה, בשטח של 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות). היציאה לגג תהיה מהמדרגות הפנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
תא/מק/2691	הוראות להרחבת דיור בכל העיר	11/02/1997	4490	מטרת התכנית היא שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
ע'1	מרתפים	18/03/2003	5264	קביעת הוראות לבניית מרתפים. התכנית מתירה, בין היתר, הקמת 2 מרתפי חנייה בבנייני מגורים בהיקף של 80% תכסית (מעבר לכך בהתאם לאישור מה"ע). תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כללים. תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה בבניינים עם דירות צמודות קרקע: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. תכליות מותרות בקומת המרתף התחתונה: שטחי שירות כללים ומחסנים דירתיים.
ג'1	בניה על גגות	20/08/2007	5705	חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטחים בשטח של 40 מ"ר ובגובה עד 3 מ' ובתנאי, שתכסית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליח"ד, הקטן מבניהם. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכסית בניה עד 65% משטח הגג. עליית גג - בחלל גג משופע תותר הגבהת גובה רום גג הרעפים מ-6 מ"ר ל-7 מ"ר מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.





6.2

תא/5000- תכנית מתאר מקומית לתל- אביב – יפו:

פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/12/2016 ב.פ. 7407.

הקדמה:

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללת אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה של גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

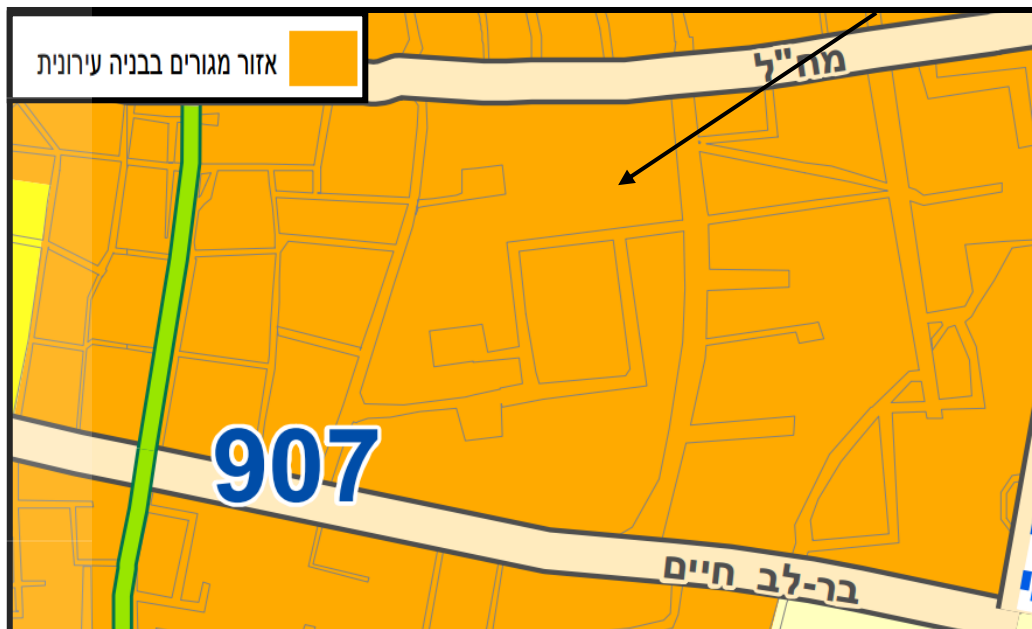
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית קובעת את המושג רח"ק (רצפה חלקי קרקע):

המונח מגדיר את שטחי הבניה במגרש לדוגמא: רח"ק 4 משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים בו הינו 1:4 (שטחי הבניה כולל שטחי שירות). בכל אזור מוגדר הרח"ק הבסיסי והרח"ק המרבי.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית.

להלן קטע מתשריט התכנית



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 11-33/ תל אביב





אזורי מגורים (סעיף 3.2.1 לתקנון):

אזורים המסומנים בתשריט כאזור מגורים בבניה נמוכה או אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, או אזור מגורים בבניה עירונית או אזור מגורים בבניה רבת קומות.
א. על תכנית עתידית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:

1. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה

המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית, ערכים אדריכליים וכדומה.

2. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בין היתר בנוגע לנושאים הבאים:

א. מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, וכן תמהיל יח"ד הקיימות ומאושרות מבחינת גודלן, גובה הבניה, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי צרכים פיזיים או מנטליים מיוחדים, להתגורר בתחום התכנית.

ב. מלאי יחידות דיור בר השגה הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בר השגה באזור התכנון.

ג. יחס למדיניות מינהל התכנון שתחול בעת הגשת הבדיקה התכנונית המוקדמת, בנוגע לתמהיל יחידות דיור.

ד. על אף האמור לעיל בסעיף א', רשאית הועדה לדרוש נתונים אלה ואחרים גם לגבי תכניות המוסיפות פחות מ- 100 יח"ד וכן להתנות במקרים מיוחדים את הדיון בהפקדת התכנית בהצגת מסמך מדיניות.

3. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבניין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.

4. תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.

5. תכנית הכוללת שילוב שימושים של מגורים עם שימוש לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.

6. הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.





אזור מגורים בבניה עירונית:

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

א. שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

ב. שטחי בניה מרביים:

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות

תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 11-33/ תל אביב





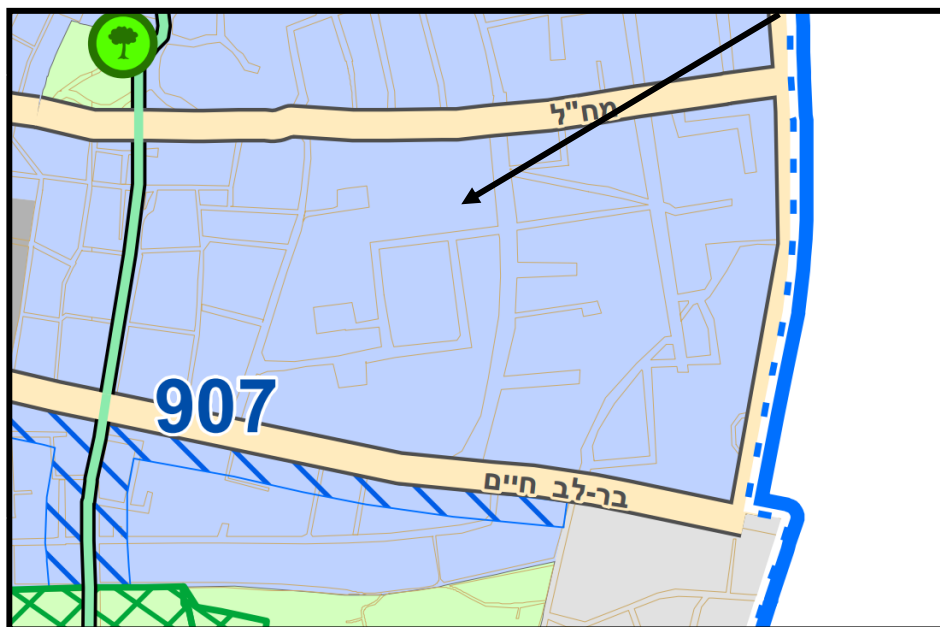
ג. הוראות:

1. הרחיק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.
2. צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו.
3. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.



בהתאם לנספח העיצוב העירוני- הנכס מסומן בתחום בנייה של עד 15 קומות.

להלן קטע מהנספח



עד 8 קומות

עד 15 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות

מעל 40 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 33-11/ תל אביב





1. מספר קומות וגובה הבניה (סעיף 4.2.2):

- א. מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו.
- ב. הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.
- ג. מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה למעלה מ- 8 קומות ממספר הקומות בבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכד'

הוראות כלליות להכנת תכניות (פרק 4)

1. הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1):

- א. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית (להלן: "הקצאה לצרכי ציבור") בהתאם לנספח הפרוגרמאטי ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן.
- ב. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית כמפורט להלן:

1. נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וכדומה.
2. הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית.
3. נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היצע השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים באזור, ואת האפשרות לספק באזור שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי למימוש תכניות חדשות.





ג. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת המפורט להלן. שיקול הדעת יופעל תוך התייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת כאמור בס"ק (ב) לעיל.

1. בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי (בשים לב למעמדו כנספח מנחה).

2. בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי (בשים לב למעמדו כנספח מנחה).

3. בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.

4. בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים. בגין שטחי המגורים תקבע ההקצאה באופן המפורט בס"ק 1 ו- 2 לעיל.
בגין השימושים הסחירים האחרים תקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה, ובאופן המפורט בס"ק 3 לעיל.

5. מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.

ד. 1. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע להקצאה לרבות הוראות שלביות.

2. שוכנעה הוועדה ונימקה, לאור האמור בבדיקה התכנונית המוקדמת בכלל ולאור מאפייני האזור בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 1 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, היא רשאית לפעול כדלקמן:

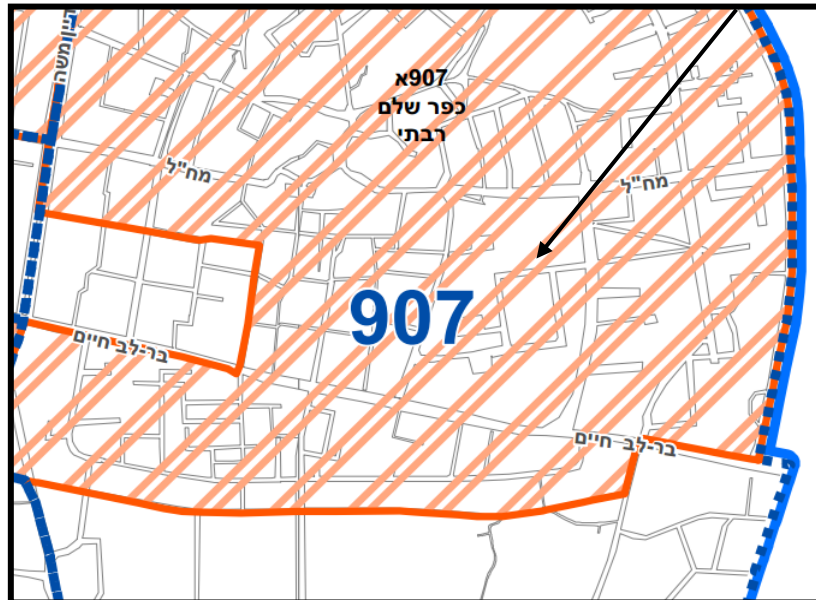
במגרש המיועד למגורים – להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים אשר ייקבע כשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור או ייקבע בצו הבית המשותף כשטח הצמוד לדירה בבעלות העירייה ואשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב, וניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה קביעת מנגנון שיבטיח תחזוקה הולמת של השטח הפתוח האמור; ולהחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים. היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע לבנייני ציבור שאמור היה להיות מוקצה בהתאם לס"ק ג (2) במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה על 2.7. המקדם ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם למאפייני התכנית וצורכי האזור.





בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון – הנכס מצוי במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית- מספר 907א- כפר שלם רבתי.

להלן קטע מהנספח



מתחם להתחדשות עירונית



מספר ושם מתחם תכנון

208ב
נווה שרת

אזורי תכנון (פרק 5):

1. כללי

- א. בתחום אזורי התכנון מוגדרים מתחמי תכנון, בין בפולגון המסומן בנספח אזורי התכנון ובין בהגדרה מילולית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון שבסעיף 5.4 (הלן: "טבלת מתחמי התכנון").
- ב. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות הקבועות בפרק זה לעניין אותו מתחם, לבין הוראות אחרות בתכנית זו, בתקנון התכנית או בתשריטה, יחולו ההוראות שבפרק זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות למתחם לבין הוראות לרחוב הכלול במתחם זה, יגברו ההוראות לרחוב.
- ג. בכל אזור תכנון יחולו כל ההוראות, לרבות ההוראות בנוגע לאזורי היעוד והתשריטים, אלא אם נאמר בהוראות פרק זה במפורש אחרת.





2. הוראות כלליות למסמכי מדיניות (סעיף 5.2.1)

- א. נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
- ב. מסמך המדיניות ייערך באחריות הועדה המקומית, בתוך לוח זמנים שייקבע על ידה, בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות. מסמך המדיניות יאושר על ידי הועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העירייה.
- ג. למרות האמור בסעיף (5.2.1ב) לעיל, במקרים שבהם מסמך המדיניות נדרש להתייחס למקום או נושא נקודתי, ללא השפעה ציבורית משמעותית, רשאית הועדה לדרוש מיוזם התכנית לערוך את מסמך המדיניות. הנחיות להכנתו יינתנו על ידי הועדה.
- ד. מסמך המדיניות הנדרש בטבלת אזורי התכנון יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית העתידית לפי שיקול דעת הועדה.
- ה. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע; עיצוב עירוני; מלאי שטחי ציבור; מרחב ציבורי; תנועה וחניה.
- ו. על אף האמור בסעיף זה לעיל, לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית החלה על המתחם כולו או על חלק משמעותי ממנו והתייחסה לכל ההיבטים הנדרשים ממסמך מדיניות.

3. מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)

- בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
 - ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
 1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
 2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
 3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
 4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.





5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפול המרקם החברתי-קהילתי הקיים.
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
7. במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.
- ג. **בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.**
- ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:
 1. הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל.
 2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
 3. במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
 4. על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) – (ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה
 5. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ"א 38 על שינוייה.





להלן קטע מהוראות פרק 5 לתכנית:

המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם נבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
907א' כפר שלם רבתי אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+ ראו הערות	יחילו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים. בתכנית מפורטת המסיפה יחיד חדשות ניתן יהיה להגיע לרחיק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: - התכנית כוללת פינוי בניה משטחים ביעוד ציבורי ונבכל מקרה ללא חריגה מרחיק בסעיף קודם. - התכנית כוללת פינוי/הסדרת בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגרש. - התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחוקת שטחים משוחזרים בפרייקט (בנויים וראו פתוחים). - התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יחיד ויותר). - התכנית כוללת ערוב שימושים בהתאם למסמך מדיניות, או בדיקה תכנונית מוקדמת. בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר-לב, מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים.

בהתאם לסעיף 3.1.2 א: "הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש ("שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים **מהגדלת שטחי הבניה** כמפורט בסעיף 4.1. הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.





תמ"א 38:

6.3

מספר תכנית	שם תכנית	תאריך למתן תוקף	י.פ.	עיקרי התכנית
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	18/05/2005	5397	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, תוספת קומה אחת, סגירת קומה מפולשת והקמת אגף נוסף בשטח קומה טיפוסית של המבנה וזאת במסגרת חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה.
תמ"א 38/2	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מספר 2	10/03/2010	6069	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, מימוש התמ"א במקרה של הריסת המבנה וכן סגירת קומה מפולשת+ תוספת קומה ואגף לפי חיזוק
תמ"א 38/3	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מספר 3	11/06/2012	6430	מאפשרת עפ"י תנאיה, בין היתר, תוספת של 2.5 קומות וכן סגירת קומה עמודים.
תמ"א 38 תיקון 3א	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מספר 3א	13/12/2016	7158	שיטות חישוב חדשות לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובנייה מחדש.



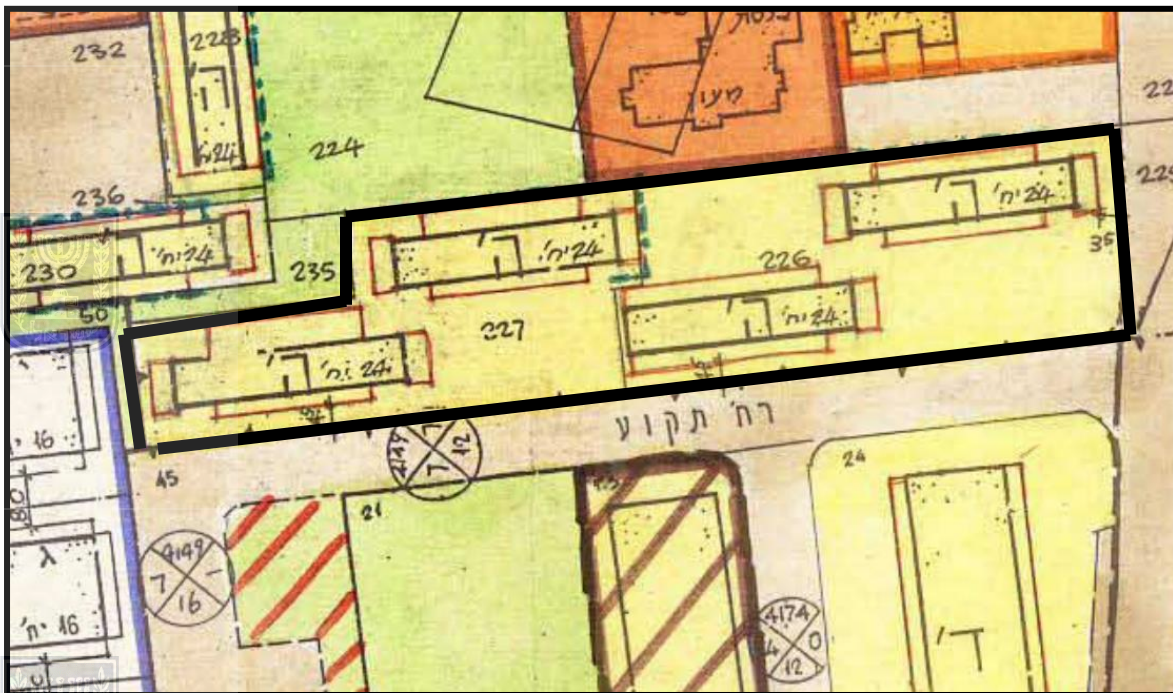


סיכום זכויות הבנייה בתחום חלקות 226-227 – מצב מאושר (תכניות מפורטות בלבד):

6.4

- ייעוד : אזור מגורים ג (4 קומות על עמודים).
- מספר יח"ד : 96 (48 יח"ד כל חלקה).
- שטח דירות : לא קיימת התייחסות של התכניות המקומיות לשטחי הדירות.
- קווי בניין : לפי תשריט.
- קומות מרתף : 2 קומות בתכסית 80%.
- בניה בגג : 40 מ"ר לדירה בקומה עליונה/65%, הנמוך.

להלן קטע מתשריט תכנית תא/במ/2558/35 עם סימון המבנים





6.5 רישוי:

א. תקוע 11,13,15 - חלקה 227:

- לא אותר היתר הבנייה המקורי.
- היתר בניה מספר 6-940713 מתאריך 12.09.1994 להרחבת 3 אגפים, 24 דירות ע"י תוספת חדר ומרפסת (כפוף למפרט לשיפוצים של ש.מ.מ. מיום 05.04.1994).



ב. תקוע 17,19,21 - חלקה 227:

- לא אותר היתר הבנייה המקורי.
- היתר בניה מספר 6-940671 מתאריך 30.08.1994 להרחבת 3 אגפים, 24 דירות ע"י תוספת חדר ומרפסת (כפוף למפרט לשיפוצים של ש.מ.מ. מיום 05.04.1994).



ג. תקוע 23,25,27 - חלקה 226:

- לא אותר היתר הבנייה המקורי.
- היתר בניה מספר 6-940639 מתאריך 24.08.1994 להרחבת 3 אגפים, 24 דירות ע"י תוספת חדר ומרפסת (כפוף למפרט לשיפוצים של ש.מ.מ. מיום 05.04.1994).



ד. תקוע 29,31,33 - חלקה 226:

- לא אותרו היתר הבנייה המקורי.
- הערה: למרות שלא נמצא בתיק הבניין היתר להרחבה, מביקור בנכס נראה כי נעשתה הרחבה במבנה המגורים הנ"ל.



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 33-11/ תל אביב





7. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית מפורטת תא/מק/4731 (507-0722066) - רחוב תקוע 11-33 - נווה אליעזר - התחדשות עירונית.

להלן עיקרי התכנית:

7.1 שטח התכנית: 6.077 דונם.

7.2 סוג התכנית: תכנית מפורטת.

7.3 דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים), שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם, תל אביב. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נווה-אליעזר במתווה פינוי בינוי (או פינוי-בינוי חלקי או בינוי-פינוי), הכוללת הריסת מבני שיכון קיימים, והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. במתחם הקיים ישנן 96 יח"ד ב-4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים, ללא פתרונות למיגון, חניה ונגישות.

התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים עד 315 יח"ד, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע, ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצר רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והעתידיה בשדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות. לאורך רחוב תקוע ורחוב ששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה, המלווה בקולונדה ובה שימושים מסחריים וציבוריים שישתרו את כלל השכונה. שטחי המסחר מוקמו בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות, לשצ"פ ולמרכז המסחרי הפעיל הקיים מדרום.

התכנית מקודמת ע"י בעלי הדירות באמצעות חברת "עזרה וביצרון", המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב-יפו. התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.

7.4 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הריסת ארבעה מבני שיכון קיימים.
- ב. שינוי הייעוד ממגורים ודרך לייעוד מגורים.
- ג. קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע והקולונדה.
- ד. קביעת הקמת 4 מבנים בבניה מרקמית עירונית של עד 9 קומות ומגדל אחד בפינת הרחובות תקוע וששת הימים בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
- ה. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע, וחובה להקמת שטחי מסחר ושטחים עם שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע וקביעת הוראות לגביהם.
- ו. הקמת עד 315 יחידות דיור.





שמאות וניהול בע"מ

- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיה.
- ח. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- י. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר אכלוס.
- יא. קביעת הנחיות לשלבויות ביצוע.



7.5 ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד': בהתאם לתקנון.

7.6 טבלת זכויות והוראות הבניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבית בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות					
5	(7)	(7)	(7)	(7)	3	(6)	(5) 95	(4) 315	(3) 60	15496		(2) 8875) 20709 (1	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)	(7)	(7)	(7)								(9) 100 (8) 700	6077	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מטר רבוע.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במנין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גרירות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 350 מטר רבוע לטובת שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יתוור 3,780 מטר רבוע או 12 מטר רבוע ליחידה שטח עיקרי למרפסות, הקטן מבניהם. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, לשימושים שאינם למגורים.
- (3) תכנית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכנית תת הקרקע תהיה לפי ע"1.
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: לפחות 30% תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי+מרחב מוגן דירתי) של עד 85 מטרים רבועים.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
- (7) כמפורט בתשריט.
- (8) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.
- (9) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לכניסה הקובעת לפי הנדרש.



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 33-11/ תל אביב





7.7 רישום שטחים ציבוריים:

בהתאם לשלביות הביצוע, השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור בתחום מגרש ביעוד מגורים ד', יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עם אישור התבי"ע.

7.8 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

להלן תשריט המצב המוצע





8. מצב משפטי

א. נסחי רישום מקרקעין

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים ו/או הזכויות מתאריך 11/12/2019³, אשר הוצגו בפנינו, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:



8.1 גוש 6146 חלקה 226:

שטח החלקה במ"ר: 3,196 מ"ר; מספר תתי חלקות: 49 (מהם אחת רכוש משותף). **הבעלות רשומה ע"ש פרטיים ו/או רשות הפתוח.**
קיימות הערות בדבר: צו ניהול ע"י כונס נכסים, הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים, צווי עיקול, הערת אזהרה סעיף 126 על חלק מהבעלים.
קיימות הערות בדבר: מינוי כונס נכסים, מינוי מנהל מיוחד, הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים, צווי עיקול, הערת אזהרה סעיף 126 על חלק מהבעלים.



8.2 גוש 6146 חלקה 227:

שטח החלקה במ"ר: 2,683 מ"ר; מספר תתי חלקות: 49 (מהם אחת רכוש משותף). **הבעלות רשומה ע"ש פרטיים ו/או רשות הפתוח ו/או מדינת ישראל.**
קיימות הערות בדבר: מינוי כונס נכסים, הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים, צווי עיקול, הערת אזהרה סעיף 126 על חלק מהבעלים.

8.3 חלקה נוספות בייעוד ציבורי (דרך בהערות רשם המקרקעין):

■ גוש 6146 חלקה 455: שטח החלקה במ"ר: 2,187 מ"ר. בעלות ע"ש עיריית ת"א בשלמות.

ב. חוזי חכירה

לא הוצגו.



³ פרט לחלקה 227 שהנסח הוצא על ידנו ביום 07/05/2019.



9. עקרונות, גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון עבור התכנית

- 9.1 מיקום המקרקעין בשכונת נווה אליעזר במזרח העיר תל אביב.
- 9.2 לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה (בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז'), תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009, תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית- פירוט מזערי נדרש בטבלת הרצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מתאריך 02/04/2008 וכן הבהרה מס' 1 לתקן מתאריך 08/06/2012.
- 9.3 מיקום מגרש ההקצאה קרוב ככל הניתן לחלקה הקיימת וצמצום מושעא בקרקע אינם ניתנים ליישום לאור העובדה כי קיים מגרש סחיר אחד (תא שטח 100).
- מאידך, בוצעה שמירה על יחסיות במצב הנכנס אל מול המצב היוצא וריכוז ההקצאה לחוכרים מגרש מרוכז אחד.
- 9.4 טכניקת הטבלה : בהתאם להלכת איראני (בג"צ 4914/91, בג"צ 5063/91) שבה נקבע כי ההקצאה בתכנית החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של הנכס במצב התכנוני המוצע/יוצא אל מול המצב הקיים/מאושר/נכנס.
- 9.5 לאור העובדה כי ייחתם הסכם תמורות בין היזם ולבין בעלי דירות אשר מגדיר את התמורה היוצאת לכל תת חלקה, ומאחר והטבלה נערכת בפועל לצרכי הסדרת הרישום במצב החדש, הרי שאין רלוונטיות לתרומת המבנים במקרה הנדון. אי לכך, אין התייחסות לתרומת המבנים בתחשיב ובטבלאות ההקצאה והאיזון.
- 9.6 במצב הנכנס חושבו בטבלה בעמודת החלקים בבעלות או בזכויות לפי חלק יחסי משטח כל חלקה (בייעוד מגורים ג') בנפרד, כאשר השווי היחסי נגזר מהשווי הכולל של ארבעת מבני השיכון, לפי חלקו של כל בעלים ברכוש המשותף.
- 9.7 קרקע בייעוד דרך לא הובאה בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון, אלא נרשמה מתחת לקו.
- 9.8 הטבלה מאוזנת, ללא תשלומי איזון.
- 9.9 הערכים נכונים למועד הקובע.





10. ערכי שווי בתחום התכנית

חישוב שווי מצב נכנס עבור מרכיב הקרקע במונחים אקוו':

חלקה	מס' דירות	שווי יחסי - שווי מצב נכנס
226	48	50%
227	48	50%
סה"כ	96	100%

הערה: לכל התתי-חלקות יש 1/96 חלקים ברכוש המשותף.

11. הצהרות וחתימה

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



14/09/2020

תאריך

610

מספר רישיון



חתימת השמאי

איל טדי הראל

שם שמאי המקרקעין



טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2168/נספח הקצאות ואיזון/תקוע 33-11/ תל אביב

