



תכנית 507-0891648 15/06/2022 12:14:59 נספח טבלאות איזון והקצאה עקרונית טבלאות איזון והקצאה

חופשי נטל כהן קנרק

אמיר חופשי
כלכלן
ושמאי מקרקעין

אלי נטל כהן
מגשר
ושמאי מקרקעין

גיא קנרק
כלכלן
ושמאי מקרקעין



שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | שמאות חקלאית | שמאות ביטוח

נספח טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מוצעת מס' 507-0891648

תא/מק/5043 – התחדשות עירונית עין גב 4 - 10

חלקות 389, 368 (בחלקה), 476, 477, 478 בגוש 6133

חלקות 543, 544, 545 בגוש 6134

רח' עין גב 4, 6, 8, 10, שכונת יד אליהו, תל אביב



עמוד 1 מתוך 17



תאריך: 09.06.2022
מספרי: 6619.21

לכבוד:

עזרה ובצרון – חברה לשיכון בע"מ
מחלקת פרויקטים פינוי בינוי
א.ג.נ.



נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית מוצעת מס' 507-0891648
תא/מק/5043 – התחדשות עירונית, עין גב 4-10
חלקות 389, 368 (בחלקה), 476, 477, 478, בגוש 6133
חלקות 543, 544, 545 בגוש 6134
רח' עין גב 4, 6, 8, 10, שכונת יד אליהו, תל אביב

מטרת חוות הדעת:

טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התו"ב תשכ"ה 1965.
חוות הדעת נערכה לתכנית מוצעת מס' 507-0891648 תא/מק/5043, הכוללת הוראות איחוד
וחלוקה בתחום חלקות 389, 368 (בחלקה), 476, 477 ו- 478 בגוש 6133 וחלקות 543, 544
ו- 545 בגוש 6134.

המועד הקובע:

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכת חוות הדעת.

ביקור במתחם:

ביקור במתחם ובסביבתו נערך ביום 02.08.2021 ע"י גיא קנרק-כלכלן ושמאי מקרקעין, משרד
חופשי נטל כהן קנרק.

זיהוי הנכס – החלקות הכלולות במתחם:

גו"ח	6133/476 6134/543	6133/477 6134/544	6133/478	6133/368	6134/545	6133/389
כתובת עירונית	עין גב 4	עין גב 6	עין גב 8	עין גב 10	עין גב 8	-
שטח חלקה רשום	1,106 מ"ר	1,102 מ"ר	1,091 מ"ר	913 מ"ר	7 מ"ר	701 מ"ר
שטח כלול בתכנית	1,106 מ"ר	1,102 מ"ר	1,091 מ"ר	913 מ"ר	7 מ"ר	420 מ"ר
מס' יחיד קיימות	12	12	12	18	-	-
תכנון מוצע	הקמת 4 בניינים חדשים					

עמוד 2 מתוך 17





א. תיאור הסביבה והמתחם:

תאור הסביבה:

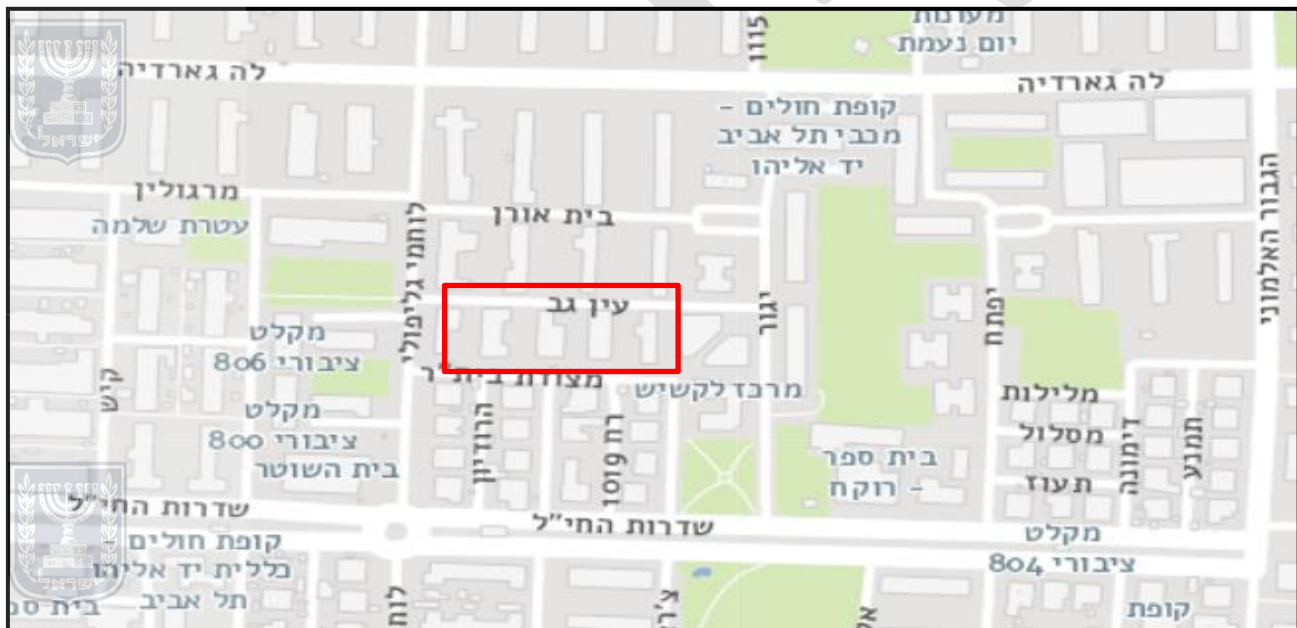
המתחם הנדון ממוקם ברח' עין גב 4, 6, 8, 10, בשכונת יד אליהו בתל אביב יפו.

שכונת יד אליהו ממוקמת בצידה המזרחי של העיר תל אביב, השכונה גובלת בשכונת התקווה מכיוון דרום, נתיבי איילון מכיוון מערב, שכונת בצרון ורמת ישראל מכיוון צפון והשכונות אורות ותל חיים מכיוון מזרח.

רח' עין גב מהווה רח' פנימי חד סיטרי מכיוון מזרח למערב. הרח' מחבר בין רח' יגור מכיוון מזרח לרח' לוחמי גליפולי מערב. המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בצידו הדרומי של הרח'.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה בבינוי של 3-4 קומות מעל קומת עמודים. בסביבת הנכס הקרובה קיימים שימושים נלווים למגורים (בתי ספר, גני ילדים, שצ"פ ושימושי מסחר). הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן מפת הסביבה:



עמוד 3 מתוך 17



תיאור המתחם:

עין גב 4, חלקה 476 בגוש 6133 וחלקה 543 בגוש 6134.

החלקות יוצרות יחד מגרש בצורה רגולרית ריבועית. בהתאם לפרוגרמה שהוצגה, סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 1,106 מ"ר. על החלקת בנוי בניין מגורים ותיק בבינוי של 3 קומות, הבניין בנוי בחיפוי טיח וגג בטון שטוח. סה"כ בבניין 12 יח"ד, 9 מתוך 12 הדירות הורחבו.

עין גב 6, חלקה 477 בגוש 6133 וחלקה 544 בגוש 6134.

החלקות יוצרות יחד מגרש בצורה רגולרית ריבועית. בהתאם לפרוגרמה שהוצגה, סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 1,102 מ"ר. על החלקת בנוי בניין מגורים ותיק בבינוי של 3 קומות, הבניין בנוי בבנייה ותיקה, חיפוי טיח וגג בטון שטוח. סה"כ בבניין 12 יח"ד, דירה אחת מתוך 12 הדירות הורחבה.

עין גב 8, חלקה 478 בגוש 6133

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. בהתאם לפרוגרמה שהוצגה, סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 1,091 מ"ר. על החלקת בנוי בניין מגורים ותיק בבינוי של 3 קומות, הבניין בנוי בבנייה ותיקה, חיפוי טיח וגג בטון שטוח. סה"כ בבניין 12 יח"ד, 9 מתוך 12 הדירות הורחבו.

עין גב 10, חלקה 368 בגוש 6133

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. בהתאם לפרוגרמה שהוצגה, סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 913 מ"ר. על החלקת בנוי בניין מגורים ותיק בבינוי של 3 קומות, הבניין בנוי בחיפוי טיח וגג בטון שטוח. סה"כ בבניין 18 יח"ד, 9 דירות מתוך 18 הדירות הורחבו.

חלקה 389 בגוש 6133

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. בהתאם לנסח טאבו, שטח החלקה הינו 701 מ"ר. החלקה בבעלות עיריית תל אביב ומשמשת כדרך.

להלן איתור החלקות על גבי מפה:



עמוד 4 מתוך 17





ב. מצב משפטי:

בהתאם להעתיקי נסחי רישום (העתק אינטרנטי) מיום 01.06.2022 עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

פירוט שטחי החלקות:

גוש: 6133 חלקה: 476							
משתף עם חלקות / גושים: 6134/543							
הרכוש המשותף							
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
עיריית תל אביב - יפו	1,106.00	13	מצוי	5640/1966	3205/66	271/66	
הערות:	שח' 3205/66						

גוש: 6133 חלקה: 477							
משתף עם חלקות / גושים: 6134/544							
הרכוש המשותף							
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
עיריית תל אביב - יפו	1,102.00	13	מצוי	5642/1966	3207/66	273/66	
הערות:	שח' 3207/66 בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.						

גוש: 6133 חלקה: 478							
הרכוש המשותף							
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
עיריית תל אביב - יפו	1,091.00	13	מצוי	386/1961	13382/60	807/60	
הערות:	שח' 13382/60						

גוש: 6133 חלקה: 368							
הרכוש המשותף							
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
עיריית תל אביב - יפו	913.00	19	מצוי	9132/1956	7240/55	723/55	
הערות:	תיק יוצר מס' 7240/55 בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.						

עמוד 5 מתוך 17





גוש: 6134 חלקה: 545					
תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
עיריית תל אביב - יפו	7.00	מירי			
המספרים הישנים של החלקה					
6134/421					





חופשי נטל כהן קנרק

שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | שמאות חקלאית | שמאות ביטוח

להלן פירוט הבעלויות:

מס'ד	גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	שטח באיחוד וחלוקה (מ"ר)	ייעוד החלקה	תת חלקה	שם בעלים	ת.ז.ח.פ.	חלק יחסי בבעלות	שם החאצר	ת.ז. החאצר	חלק יחסי בחכירה	חלק יחסי ברשות המשותפת
1	6133/6134	476/543	1,106	1,106	מגורים	1	קרמזין ארינה	304252950	1 / 1	-	-	-	46 / 570
2						2	קהלי אנג נדאל	344834155	1 / 1	-	-	-	46 / 570
3						3	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	שקלובסקי רחל	0803087	1 / 1	46 / 570
4						4	קידר רון	024554586	1 / 1	-	-	-	46 / 570
5						5	חנן חלי	58232679	1 / 2	-	-	-	55 / 570
6						6	חנן רחל	058232679	1 / 2	-	-	-	55 / 570
7						7	סקלקה ויקטוריה	05205746	1 / 2	-	-	-	46 / 570
8						8	סקלקה לוי	05027063	1 / 2	-	-	-	46 / 570
9						9	גולדפרב (ליפשיץ) חוה	0895884	1 / 1	-	-	-	46 / 570
10						10	ווינסקי עידו	23978406	1 / 1	-	-	-	46 / 570
11						11	ברדיש משה	0481885	1 / 2	-	-	-	55 / 570
12						12	ברדיש רחל	052054574	1 / 2	-	-	-	55 / 570
13						13	פיני רועי	033880667	1 / 2	-	-	-	46 / 570
14						14	פיני סלמה	031852957	1 / 2	-	-	-	46 / 570
15						15	בן יוסף	042651695	1 / 2	-	-	-	46 / 570
16						16	בן אלסנדר	4265170	1 / 2	-	-	-	46 / 570
17						17	עמיר ורדה	058839317	1 / 3	-	-	-	46 / 570
18						18	מסיתר תמר	057400533	1 / 3	-	-	-	46 / 570
19						19	סער צביה	003622438	1 / 3	-	-	-	46 / 570
20						20	מנחם הלנה	4221742	1 / 2	-	-	-	1 / 12
21						21	אשר יוסף	884577	1 / 2	-	-	-	1 / 12
22						22	סוביר רחמים	024314577	1 / 2	-	-	-	1 / 12
23						23	סוביר תמר	024862450	1 / 2	-	-	-	1 / 12
24						24	ביבי דוד	052028891	1 / 2	-	-	-	1 / 12
25						25	ביבי יוכבד	057984304	1 / 2	-	-	-	1 / 12
26						26	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	ארנון אירית	30494231	1 / 2	1 / 12
27						27	אשרק מזל	22266274	1 / 1	ארנון זאב	003236619	1 / 2	1 / 12
28						28	סטמלה דבר רז'נה	314250986	1 / 2	-	-	-	1 / 12
29						29	דבא נאקי	038705968	1 / 2	-	-	-	1 / 12
30						30	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	חייט חיים	-	1 / 2	1 / 12
31						31	קדמפר יצחק	666721	1 / 1	חייט נעמי	-	1 / 2	1 / 12
32						32	וידרמן אהרן	-	1 / 1	-	-	-	1 / 12
33						33	אפל הברמן גילה	056593718	1 / 1	-	-	-	1 / 12
34						34	כחן אברהם	021377825	1 / 1	-	-	-	1 / 12
35						35	לי לאורה	0022944649	1 / 1	-	-	-	1 / 12
36						36	הל מירה	054174343	1 / 2	-	-	-	1 / 12
37						37	פנום זבלודובסקי אסתר	053335899	1 / 2	-	-	-	1 / 12
38						38	סופר אברהם	030595482	1 / 1	-	-	-	1 / 12
39						39	רען מיכל	017160540	1 / 1	-	-	-	1 / 12
40						40	מזרחי מרדכי מאיר	024553166	2 / 3	-	-	-	1 / 12
41						41	שקולניק מאה	057494874	1 / 3	-	-	-	1 / 12
42						42	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	בן דוד מרגלית	877124	1 / 4	1 / 12
43						43	מרקן חוה	026004754	1 / 1	בן דוד אפרת	5752442	1 / 4	1 / 12
44						44	רען מאיר	033046731	1 / 1	בן דוד רון	5646694	1 / 4	1 / 12
45						45	מזרחי חן אברהם	058376971	1 / 2	בן דוד תמיר	2227530	1 / 4	1 / 12
46						46	מזרחי אסנת	059683953	1 / 2	-	-	-	1 / 12
47						47	זענון אילנה	5205698	1 / 1	-	-	-	1 / 12
48						48	בורמס מאיר	300370772	1 / 2	-	-	-	1 / 12
49						49	מנדלברג אילה	301381190	1 / 2	-	-	-	1 / 12
50						50	ערויה משה	057086597	1 / 1	-	-	-	1 / 12
51						51	לומלר איריס	023681315	1 / 2	-	-	-	1 / 12
52						52	לומלר גונטר	314212523	1 / 2	-	-	-	1 / 12
53						53	ניי בסיל ענת	21584370	1 / 2	-	-	-	44 / 792
54						54	בסיל עידן	300540762	1 / 2	-	-	-	44 / 792
55						55	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	מדינת ישראל	-	1 / 1	44 / 792
56						56	גבראלוב אביב	037613510	1 / 3	-	-	-	44 / 792
57						57	גבראלוב נון	028741122	1 / 3	-	-	-	44 / 792
58						58	גבראלוב אדלה אטא	050390186	1 / 3	-	-	-	44 / 792
59						59	לד דוד	05659495	1 / 1	-	-	-	44 / 792
60						60	סני דהיה	319467379	1 / 2	-	-	-	44 / 792
61						61	וקני גלי ניסים	059790931	1 / 2	-	-	-	44 / 792
62						62	רפי אלס	308896174	1 / 1	-	-	-	44 / 792
63						63	וקני אילנית	029662780	1 / 1	-	-	-	44 / 792
64						64	אשכנז יוסף	08599656	2 / 3	-	-	-	44 / 792
65						65	אשכנז סימה	004028379	1 / 3	-	-	-	44 / 792
66						66	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	שפולר מנדר	1027888	-	44 / 792
67						67	עובד מלך	036664670	1 / 2	שפולר שרה גולדן	459447	-	44 / 792
68						68	שי נחמדי וינבלם	037602398	1 / 2	-	-	-	44 / 792
69						69	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	גול דפנה צילה	5565102	1 / 1	44 / 792
70						70	אלמור יעל מאיה	058614231	1 / 1	-	-	-	44 / 792
71						71	קרן קיימת לישראל	-	1 / 1	חלמיש חברה משתלחת	520023920	1 / 1	44 / 792
72						72	כחן משה	5088478	1 / 1	עירונית לשיקום הדור	-	-	44 / 792
73						73	הפוסט יונתן	795678	1 / 1	ת"א יפו בע"מ	-	-	44 / 792
74						74	נפתלי נדיה	051662922	1 / 2	-	-	-	44 / 792
75						75	נפתלי ניסים	007407661	1 / 2	-	-	-	44 / 792
76						76	פיקלשטיין שלמה	5102355	1 / 2	-	-	-	44 / 792
77						77	פיקלשטיין מאיה	1461700	1 / 2	-	-	-	44 / 792
78						78	פיקלשטיין שלמה	5102355	1 / 2	-	-	-	44 / 792
79						79	פיקלשטיין מאיה	1461700	1 / 2	-	-	-	44 / 792
80						80	עיריית תל אביב - יפו	-	1 / 1	-	-	-	-
81						81	קק"ל	-	1 / 1	-	-	-	-

עמוד 7 מתוך 17



ג. המצב התכנוני:

תכנית "קיי" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 143 מיום 22.02.1951.

החלקות שבנדון מיועדות לאזור מגורים 1.

בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, מותר יהיה להקים בתי דירות בגובה של 3 קומות.

בצפיפות שלא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו ובתנאי שאחוזי הבנייה לא יעלו על 18%.

שטח הקרקע המינימלי הדרוש ליח"ד אחת לא יהיה פחות מ-125 מ"ר.

בנייני עזר בשטח 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

תכנית 187 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 96 מיום 28.06.1950.

מטרת התכנית – התוויית דרכים חדשות, קביעת מגרש ציבורי והגדרת זכויות בניה לבניינים בגבולות התכנית.

- התכנית מגדירה את החלקות כאזור מגורים א.

- אחוז הבניין המותר 25%.

- גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים.

- קביעת קווי בניין.

תכנית 2324 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3503 מיום 26.11.1987.

התכנית מגדירה את החלקות כאזור מגורים 3-4 קומות + עמודים כולל הרחבה.

מטרת התכנית:

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בנייה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות

הבנייה השונות, ללא תוספת של יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבנייה

וחומרי גמר מוגדרים.

התכנית מייעדת את חלקות 476-478 בטיפוס מגורים 64/ג וקובעת:

שטח דירה לפני הרחבה: 64 מ"ר.

גודל ההרחבה: 36 מ"ר.

שטח מקסימלי לדירה לאחר הרחבה: 100 מ"ר.

התכנית מיידעת את חלקה 368 בטיפוס מגורים 53/ג וקובעת:

שטח דירה לפני הרחבה: 53 מ"ר.

גודל ההרחבה: 26 מ"ר.

שטח דירה מקסימלי לאחר הרחבה: 79 מ"ר.

תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5250 מיום 27.11.2003.

החלקה מיועדת למגורים 3-4 קומות בתכנית.

מטרת התכנית לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור ע"י:

(1) שינוי בקווי בניין לרחוב, לצדדים ולאחור עפ"י סעיף 62א'. ס"ק 4. לחוק.

(2) תוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש בבתים צמודי קרקע מטיפוס א/51,

א/73-72 עפ"י סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 וסעיף 62א'. ס"ק 9. לחוק.

(3) שינוי בהתאם לכך של התכנית הראשית לרבות ביטול תכנית תא/מק/3194.

**תכנית ע'1** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 21.02.2001.

התכנית קובעת הנחיות למרתפים בעיר.
בהתאם לתכנית זו תותר בניית 2 קומות מרתפים ובנוסף עוד 4 קומות נוספות לשטחי שרות
אם הועדה שוכנעה כי הללו דרושים לתפקוד הבניין.
גובה קומת מרתף עליונה וזו שמתחתיה – עד 4 מ'.
גובה הקומות שמתחת עד 3.5 מ'.

השימושים שיתורו: שטחי שרות נלווים למגורים, שטחי שרות כלליים, משרדים לבעלי
מקצועות חופשיים.

**תכנית ג'1** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007

התכנית מהווה עדכון לתכנית קודמת ג'.
התכנית מתירה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה.
תחויב נסיגה של 2 מטר לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין. שטח קומה עליונה לא יפחת
מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.
תותר הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

תכנית מתאר תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16

מטרתה של התכנית הינה יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה באזוריה השונים
תוך חיזוק מעמדה של תל אביב כמרכז כלכלי ותרבותי, פיתוח בר קיימא ושיפור איכות החיים
של תושביה והגדלת הודאות התכנונית.

להלן הקדמה מתוך דברי ההסבר לתכנית:

תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר על ידי מועצת העיר לפני שנים אחדות כחלק
מהתכנית האסטרטגית לעיר. תכנית המתאר מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר"
כמטרות על: שמירה מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי; קידומה כעיר לכל תושביה; ממשל עם הפנים לאזרח;
ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.
תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות
מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר,
לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים; אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח; מהן
ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי
של העיר.

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו: לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט "אזורי יעוד" החלקה כלולה באזור מגורים בבנייה עירונית.

בהתאם לנספח "אזורי ומתחמי תכנון" החלקה כלולה במתחם 804א' - קריית שלום + מתחם
התחדשות עירונית.

בהתאם לנספח העיצוב העירוני החלקה מסומנת בתחום בנייה של עד 8 קומות, מרקם ובו
בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.



עמוד 9 מתוך 17



ד. התכנון המוצע:

שם התכנית:	תא/מק/5043 – התחדשות עין גב 4-10.
מס' תכנית:	507-0891648.
שטח תכנית:	4.653 דונם.
סיווג התכנית:	תכנית מפורטת.

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממקמת ברחוב עין גב 4-10 בשכונת יד אליהו, תל אביב. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במזרח העיר במתווה פינוי בינוי, וכוללת הריסת 4 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים, תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 54 יחידות דיור ב-4 מבנים בני 3 קומות. התכנית קובעת שימושים ב-4 מבנים חדשים בבנייה מרקמית בכיווניות צפון דרום, מוסיפה שטח מבונה לשימושים ציבוריים לרווחת התושבים, וקובעת התראה לזיקות הנאה למעבר ציבורי בין המבנים ובהיקף המגרש לטובת רציפות תנועת הולכי הרגל, וקישוריות בשכונה. התכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת "עזרה וביצרון" המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל אביב – יפו. התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000.

מטרת התכנית:

- התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת יד אליהו.
- הריסת מבני השיכון הקיימים ברחוב עין גב 4, 6, 8, 10 והקמת 4 מבני מגורים חדשים בתמהיל דיור מגוון, תוך מציאת פתרונות למיגון דירתי, נגישות, מרתפי חניה, גינון חוץ ומרחבי שהיה וכו'.
- קביעת שטחים ציבוריים מבונים למוסדות ציבור.
- שימור הבנייה המרקמית וכיווניות העמדת המבנים בשכונה.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל לקישוריות ונגישות באופן שימשיך לאפשר את הגישה בין מערל השטחים הפתוחים בשכונה.
- איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

עיקרי הוראות התכנית:

- הריסת 4 מבני שיכון עיקריים.
- קביעת הוראות בנייה לעיצוב המבנים כולל הנחיות לעיצוב קומת הקרקע וקומות הגג.
- קביעת קמת 4 מבנים חדשים בגובה של 6 קומות + קומת גג חלקית ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
- מתן פתרונות חנייה בתת הקרקע.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת תנאים לבקשה להיתר ולמתן היתר לאכלוס.

עמוד 10 מתוך 17





רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור בתחום מגרש בייעוד מגורים ד', יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

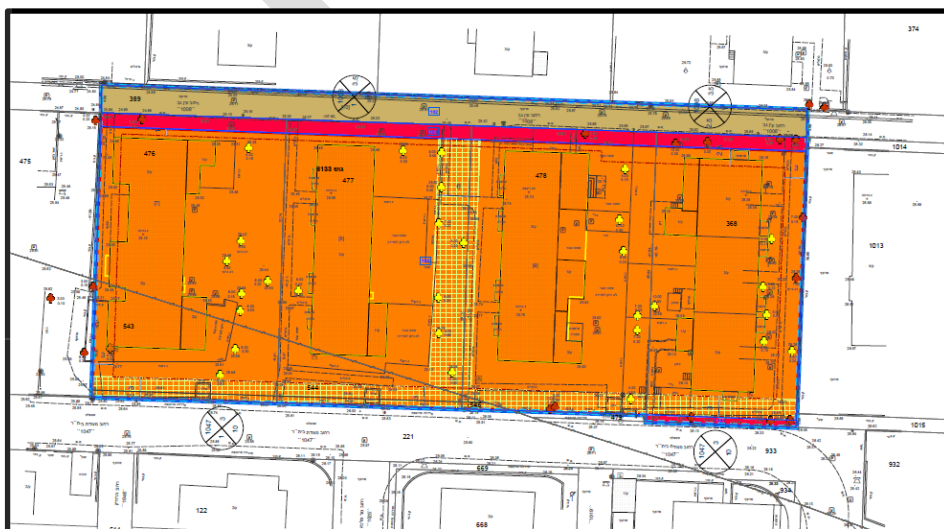
תנאים למתן היתרי אכלוס:

- השלמת ביצוע בפועל של עבודות פיתוח במרחב עפ"י נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התוכנית ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה והסדרת כל הדרישות כמפורט בנספח הניקוז במרחב הרלוונטי, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.
- רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל ולשהייה, ולמעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר חובת ניהול המבנה ע"י חברת ניהול ואחזקה.
- אישור הקמה בפועל של קרן הונית, כאמור בסעיף 6.4, סעיף קטן 15.

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מספר מבנים מרבי בתא שטח
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי	
מגורים ד'	מגורים ד'	100	4015	12490	0	389	60	144	7	(5)	(5)	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	4015	450						(5)	(5)	

להלן קטע מתשריט התכנית:



עמוד 11 מתוך 17





ה. תיק בניין:

בתיקי הבניין של הנכסים אותרו בין היתר היתרי הבנייה כדלקמן:

חלקה 368:

מס' היתר	תאריך קבלת היתר	מטרת היתר
322	31.10.1949	היתר לבניין 3 קומות וגדר.
145	15.07.1960	הוספת מרפסת והגדלת שתי מרפסות מטבח בקומות א', ב', ג'
980536	10.06.1998	הרחבת דירה אחת בקומת קרקע ע"י תוספת ממ"ד בחזית המזרחית וחדר מגורים בחזית המערבית ושינויים פנימיים בדירה.
09-0894	04.02.2010	תוספת בנייה והקמת ממ"ד בדירה הקיימת בקומת הקרקע ושינוי מיקום מדרגות חיצוניות ליציאה מהדירה לחצר.
21-0583	19.07.2021	הרחבת דירה לשני הכיוונים בקומת הקרקע באגף הקיצוני – צפוני בבניין בן 3 קומות, ההרחבה כוללת ממ"ד בחלק המערבי.

חלקה 478:

מס' היתר	תאריך קבלת היתר	מטרת היתר
331127	21.11.1999	הריסת סככה וגגון קיימים בקומת הקרקע וקומה א', הרחבת 2 דירות בגן הקיצוני – צפוני, סידור מסתורי כביסה בבניין קיים.
230112	16.07.2003	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף האמצעי – מזרחי בבניין מגורים קיים.
13-1418	16.12.2013	בניית מעטפת בקומה השנייה והרחבת דירה קיימת בקומה השלישית מעליה (כולל חדר מחוץ), באגף האמצעי בבניין טורי.
15-0323	07.06.2015	שינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת לכיוון חזית המזרחית באגף האמצעי, חפירת מרתף מתחת להרחבה עם מדרגות פנימיות וחצרות אנגליות בבניין טורי קיים

מס' היתר	תאריך קבלת היתר	מטרת היתר
833	29.03.1957	שינויים בקומה א' מ- 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ל- צרכנייה המכילה אולם 2 חנויות, מחסן וח"ש.
14	16.02.1961	הוספת חדר לבניין קיים
1140	13.02.1963	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומות ב' ו ג'
7	04.04.1967	הוספת חדר ומרפסת בקומות א', ב', ג'
120	21.05.1967	הוספת חדר ומרפסת בקומות א', ב', ג'
4-104	08.01.1980	הגדלת דירת מגורים על ידי תוספת חדר ומרפסת בקומה שניה של בית קיים
6-53	07.06.1990	בניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה האחרונה, הצבת קולטי שמש על להג התחתון.
6-77	13.08.1990	הרחבת דירה אחת בלבד בקומה האחרונה מעל הרחבה קיימת להשלמת האגף. ההרחבה הינה תוספת מרפסת מקורה והגדלת חדר המגורים.
6-220238	14.03.2002	שינויים חיצוניים הכוללים פתח יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה ומעקה מסביב הגג הכל עבור הדירה העליונה באגף האמצעי בבניין קיים.

עמוד 12 מתוך 17



חלקה 476:

מס' היתר	תאריך קבלת היתר	מטרת היתר
6-230228	30.04.2003	הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה א' הכוללת חדר וממ"ד באגף הדרומי בבניין מגורים קיים
461	31.08.2003	היתר ל-4 בתים בני 3 קומות המכילים 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, ובכל בית 12 דירות בנות 2 חדרים וח"ש וחדר כביסה על הגג (בסך הכל 48 דירות בנות 2 חדרים וח"ש וחדר כביסה)
06-0971	30.03.2006	הוספת מרפסת גג לא מקורה לדירה הקיצונית - צפונית בקומה השניה, ע"י בניית מעקה הקפי סביב גג קיים מעל ההרחבה הקיימת לצד מזרח בקומת הקרקע - בבניין טורי בן 3 קומות
11-0135	10.02.2010	שינויים פנימיים והסדרת מרפסת בקומה ב' ובניית פרגולה מעץ מעליה, הגדלת חדר יציאה לגג ובניית פרגולה מעץ בצמוד אליו בדירה הקיצונית דרומית, האגף הדרומי, בבניין טורי בן 3 קומות, 2 כניסות, 12 יח"ד.
10-0285	21.04.2010	שינויים פנימיים בדירה קיימת ע"י הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד והקמת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג בדירה הקיימת באגף האמצעי בכניסה הקיצונית דרומית, בבניין טורי בן 3 קומות

הערה:

חישוב שווי הדירות במצב הנכנס נערך בהתאם לקובץ שטחי הדירות שהתקבל מאדריכל התכנית "פרצוב ארכיטקטורה".

קיימות דירות מורחבות אשר לגביהן לא אותרו היתרי בנייה להרחבת הדירה אך הדירות מופיעות כמורחבות בהיתר מאוחר יותר.

1. עקרונות ההקצאה:

1. הטבלה מתייחסת לחלקות 368, 476, 477, 478 (בשלמות) וחלק מחלקה 389 בגוש 6133 וחלקות 543, 544, 545 בגוש 6134.
2. מטרת טבלת ההקצאה הינה, בין היתר, הקצאת זכויות לחלקות שבנדון וכן רישום שטחי הציבור המתוכננים בקומת קרקע במגרש 100 ע"ש עיריית תל אביב.
3. הובאו בחשבון הוראות סעיף 122 לחוק התו"ב בדבר חלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. ע"פ סעיף 8.6 לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית – מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. בהתאם לאמור לעיל חלק מחלקה 389 בגוש 6133 אשר בבעלות עיריית ת"א וכן חלקה 545 בגוש 6134 אשר בבעלות קק"ל ומיועדות לדרך מופיעות מתחת לקו. במצב היוצא חלק ממגרש 100 אשר מהווה את השטחים הציבוריים מופיעים על שם עיריית תל אביב (מתחת לקו).
5. עפ"י הוראות סעיף 8 בתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין, במתחמי איחוד וחלוקה שקיימים בהם מבנים תתבצע אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווין, ובגין תרומת המבנים לשווין במצב הנכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם.

עמוד 13 מתוך 17



6. עפ"י סעיף 10 לתקן מס' 15 - ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

7. בחלקות 368, 476, 477, 478 בגוש 6133 ובחלקות 543 ו-544 בגוש 6134 קיימים מבני מגורים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בפנקס בתים משותפים. בחלקה 368 בגוש 6133 בנוי מבנה הכולל 18 יח"ד אשר ניתנות להרחבה עד לשטח של 79 מ"ר בהתאם לתכנית 2324.



בחלקות 476, 477, 478 בגוש 6133 בנויים מבנים הכוללים 12 יח"ד בכל מבנה (יחד עם חלקות 543 ו-544 בגוש 6134) אשר ניתנות להרחבה עד לשטח של 100 מ"ר בהתאם לתכנית 2324. שווי החלקות במצב התכנוני הנכנס הוערך בהתאם לשווי היחידות הבנויות בכל חלקה + יתרת שטח ההרחבה לכל יח"ד. הובא בחשבון שטחי ההרחבות בהתאם להיתרי הבנייה ועפ"י מדידה שנערכה ע"י אדריכל התכנית "פרצוב אדריכלים".

הובא בחשבון שווי הרחבות בניה קיימות במתחם (שווי מחוברים) בסך 4,000 ₪ למ"ר בהתחשב בעלויות בנייה למ"ר בהתאם למחירון דקל (03/2022) ובהתחשב בפחת הנצבר.

8. הובא בחשבון שווי יחסי אקווי' בנק', לא צוין שווי ב- ₪, בהתאם להוראות סעיף 9 לתקן מס' 15.



9. שווי זכויותיו של כל בעל זכויות נקבע בנקודות, השווי היחסי חושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מכל זכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג'. לא הובאה בחשבון זכות שאינה רשומה. כל זכות חוזית הקיימת למי שאינו בעלים תוסדר בשלב המימוש מול בעלי הזכויות.

10. הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למגורים בסך 13,000 ₪ המהווה 1 נקודה אקווי'.

11. בהתאם לחוק ולתקן, שוויה של כל חלקה במצב הנכנס מוערך כאילו הייתה ריקה ופנויה, וזאת בסיס שווי זכויות הבנייה המאושרות בכל חלקה (לא הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על שינוייה).

בנוסף, בהתאם לתקן 15 הובא בחשבון שווי למחברים העודפים המהווים שטחי הרחבות מעבר לשטח דירה טיפוסית בתחום המתחם.

המחברים העודפים העורכו לפי 4,000 ₪ למ"ר המהווים 0.3076 נק' אקווי'.



12. טבלת ההקצאה והאיזון הינה ללא תשלומי איזון.

13. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה, ואו שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.



עמוד 14 מתוך 17



ז. גורמים ושיקולים:

בבואי לערוך את טבלת ההקצאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת השומה הינה עריכת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.
- הובאו בחשבון הוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- הובאו בחשבון הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש בשינויים הנדרשים בחוות דעת זו.
- מיקום הנכס ברחוב עין גב, שכונת יד אליהו בתל אביב.
- סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבינוי מגוון.
- ייעוד החלקות וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות.
- לצורך חישוב החלק היחסי המיוחס לכל דירה במצב הנכנס נלקח בחשבון השטחים הבנויים בהיתר כמפורט בפרק הרישוי בשומה ועפ"י מדידה שנערכה ע"י אריכל התכנית "פרצוב אדריכלים".
- התכנית המוצעת מייעדת את מגרש 100 לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור. בהוראות התוכנית נקבע כי במגרש 100 ייבנו בקומת קרקע סה"כ 450 מ"ר מבני ציבור.

שטח זה יבנה ע"ח מבקש ההיתר.

לפיכך במגרש 100 יוקצו לעיריית תל אביב חלקים מתחת לקו המתייחסים לשטחים הציבוריים בלבד.

להלן פירוט השטחים המותרים במגרש 100 מעל הכניסה הקובעת:

ייעוד	עיקרי + שירות	חלק יחסי
מגורים	15,610 מ"ר	97.198%
מבני ציבור	450 מ"ר	2.802%
סה"כ	16,060 מ"ר	100%

לפיכך במגרש 100 יוקצו לעיריית ת"א 2.802% מהמגרש – מתחת לקו חלקים אלו מתייחסים לשטחי ציבור בלבד.

ח. סיכום ההקצאות במגרש 100 (מעל הקו):

סיכום הקצאות מגרש 100				
חלק יחסי מוקצה				חלקה
24,242,528	/	97,198,007	24.94%	476/543
22,223,493	/	97,198,007	22.86%	477/544
23,040,001	/	97,198,007	23.70%	478
27,691,985	/	97,198,007	28.49%	368
97,198,007	/	97,198,007	100.00%	סה"כ (*)

* 100% מסך השטחים הסחירים מעל הקו המהווה 97.198% מסה"כ מגרש 100. לחלקה 389 בבעלות עיריית ת"א – מתחת לקו 2.802% ממגרש 100.

עמוד 15 מתוך 17



ט. ערכי שווי:

לצורך הערכת השווי היחסי הוצגו נתוני שווי לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון:

מיקום	תאריך מכירה	מס' חדרים	שטח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
פרויקט "יאנג אליהו" בכתובת דרך משה דיין 56. המתחם כולל בניין מגורים עם 2 אגפים (מזרחי ומערבי) בני 8 קומות, לצד מעונות סטודנטים. בפרויקט 87 יח"ד, 164 חניות תת קרקעיות ו- 87 מחסנים בקומת המרתף.	30/01/2022	5 חד'	127	4,256,460 ₪	33,568 ₪
	13/01/2022	4 חד'	103	3,651,570 ₪	35,418 ₪
	13/01/2022	3 חד'	84	3,144,960 ₪	37,351 ₪
	13/01/2022	2 חד'	62	2,666,430 ₪	42,869 ₪
	13/01/2022	2 חד'	62	2,692,170 ₪	43,282 ₪
	13/01/2022	3 חד'	76	3,010,410 ₪	39,403 ₪
	13/01/2022	3 חד'	84	3,318,120 ₪	39,408 ₪
	13/01/2022	3 חד'	84	3,245,580 ₪	38,592 ₪
	13/01/2022	3 חד'	85	3,144,960 ₪	37,087 ₪
	13/01/2022	3 חד'	85	3,277,170 ₪	38,646 ₪
	12/01/2022	3 חד'	84	3,166,020 ₪	37,736 ₪
	12/01/2022	3 חד'	84	3,197,610 ₪	37,976 ₪
	12/01/2022	3 חד'	84	3,171,870 ₪	37,715 ₪
	16/12/2021	4 חד'	103	3,412,890 ₪	33,103 ₪
	13/12/2021	5 חד'	118	5,008,770 ₪	42,447 ₪
	23/11/2021	2 חד'	63	2,538,900 ₪	40,109 ₪
	23/11/2021	3 חד'	84	3,128,580 ₪	37,201 ₪
	22/11/2021	3 חד'	76	2,866,500 ₪	37,618 ₪
	22/11/2021	3 חד'	76	2,893,410 ₪	37,872 ₪
	22/11/2021	3 חד'	76	2,919,150 ₪	38,309 ₪
	22/11/2021	3 חד'	76	2,969,460 ₪	38,969 ₪
	22/11/2021	3 חד'	76	2,996,370 ₪	39,220 ₪
	15/11/2021	4 חד'	100	4,241,250 ₪	42,328 ₪
	10/11/2021	3 חד'	84	3,071,250 ₪	36,519 ₪
	10/11/2021	2 חד'	66	2,200,770 ₪	33,396 ₪
	10/11/2021	3 חד'	84	2,764,710 ₪	32,835 ₪
	09/11/2021	3 חד'	84	3,095,820 ₪	36,767 ₪
	31/10/2021	3 חד'	84	3,018,600 ₪	35,893 ₪
מיקום	תאריך מכירה	מס' חדרים	שטח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
פרויקט ברח' פרזון 7-15, שכונת יד אליהו של חברת גרופית, תמ"א 38/1, הכולל תוספת של 29 יח"ד חדשות. גוש 6134 חלקה 622	12/12/2021	4 חד'	100	2,915,000 ₪	29,150 ₪
פרויקט com.plex ברח' משה דיין 34, ת"א. הכולל מגדל בן 27 קומות ו-2 בניינים בני 8 קומות המכילים 150 יח"ד.	13/02/2022	4 חד'	105	2,970,000 ₪	28,286 ₪
	19/12/2021	4 חד'	105	2,700,000 ₪	25,714 ₪
	13/12/2021	5 חד'	124	3,192,000 ₪	25,742 ₪
	10/11/2021	4 חד'	105	2,843,000 ₪	27,076 ₪
	02/11/2021	5 חד'	124	3,231,000 ₪	26,056 ₪

עמוד 16 מתוך 17



מיקום	תאריך מכירה	מס'	שטח	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
יפתח 4 ת"א - חברת שיכון ובינוי	08/06/2021	4	95	2,925,000 ₪	30,789 ₪
	02/08/2021	4	133	3,450,000 ₪	25,940 ₪
	16/12/2021	4	92	3,430,000 ₪	37,283 ₪
	09/08/2021	4	98	3,280,000 ₪	33,469 ₪
	11/04/2022	4	119	4,045,000 ₪	33,992 ₪

בניתוח הנתונים שלעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון בסך 30,000 ₪, ובחילוץ למרכיב הקרקע מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 13,000 ₪.

י. הצהרות:

הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס המוערך.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

תאריך השומה: 09.06.2022



עמוד 17 מתוך 17