



חוות - דעת

בעניין:

בית מגורים

גוש 7001 חלקה מס' 22

רחוב ישכון מס' 31

שכונת "כרם התימנים", תל אביב-יפו

י'רמיהו אלוני (ורבה) M.S. -1940 - 2008
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מגשר מוסמך

נחום אלוני רוכברגר
תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

מירו תורג'מן B.A.
כלכלה וניהול ושמאי מקרקעין

מרום גולי M.B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

פלג וחש B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל אליהו B.A.
כלכלה וניהול ושמאי מקרקעין





תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
כללי	3
1. הגדרת הנכס	4
2. תיאור הנכס וסביבתו	6
3. הרקע התכנוני	12
4. הזכויות בנכס	19
5. גורמים ושיקולים באומדן השווי	22
6. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי	23
7. שומה	25
8. נספחים	26

14 באוגוסט, 2019
 מספרנו: 19589/19

לכבוד

משה פת - משרד עורכי הדין ונוטריונים

עו"ד אמיר בן שלום

א.נ.,

חוות - דעת

הנדון: בית מגורים

גוש 7001 חלקה 22

רחוב חבשוש חיים מס' 26

שכונת "כרם התימנים", תל אביב-יפו

בהתאם לבקשתך, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מזמין השומה : משה פת משרד עורכי הדין ונוטריונים באמצעות עו"ד אמיר בן שלום.

מטרת השומה : אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
 השומה **אינה** ערוכה בהתאם לתקן מס' 19 להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

המועד הקובע לשומה : מועד הביקור בנכס.

מועד הביקור בנכס : ביקור בנכס נערך ביום 08.05.2019 ע"י פלג וחש שמאי מקרקעין.

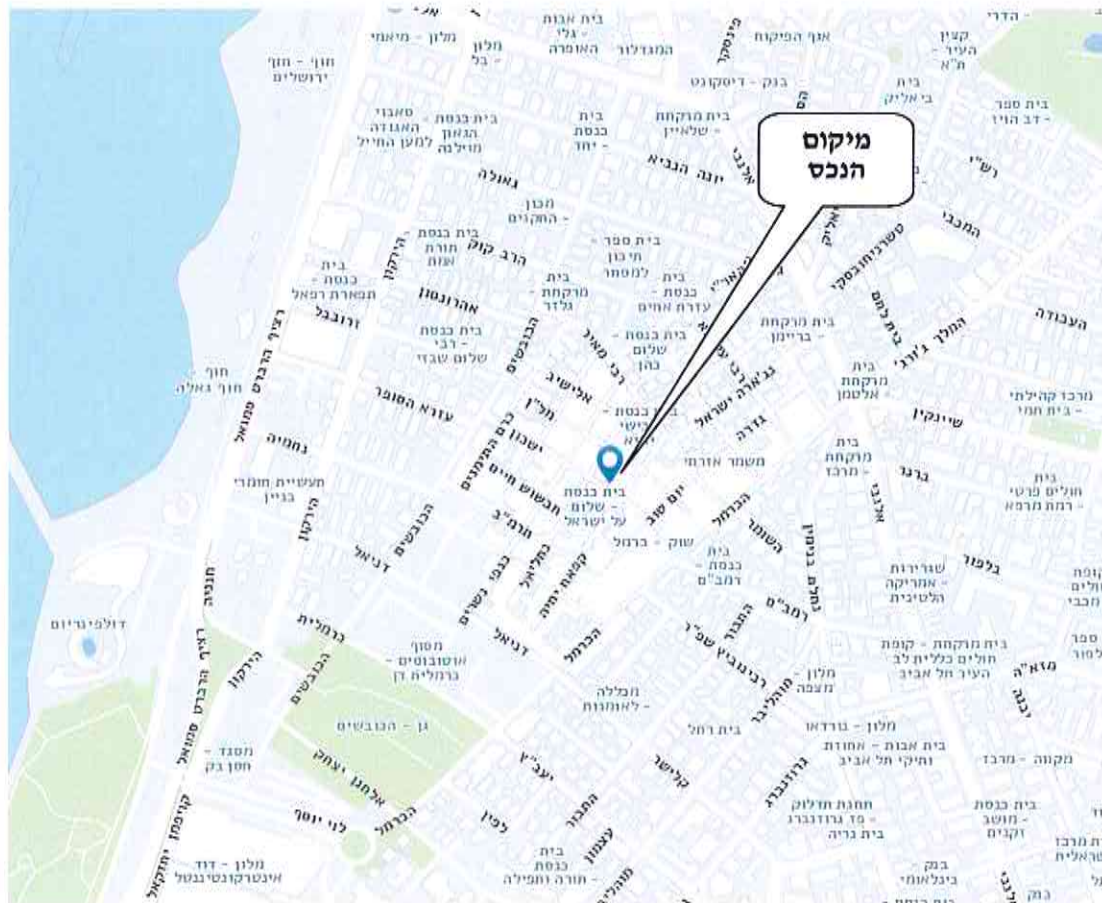
פרטי הנכס

גוש	:	7001.
מס' חלקה	:	22.
שטח רשום	:	100.00 מ"ר.
הנכס הנישום	:	בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי בשטח של כ- 136 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 4 מ"ר (ראה הערת הח"מ להלן לעניין הגדרת הנכס).
מיקום	:	רחוב ישכון חיים מס' 31, שכונת "כרם התימנים" בתל אביב-יפו.
זכויות	:	בעלות פרטית משותפת (ראה פרק "הזכויות בנכס").

תצלום הנכס



תצלום הנכס





1. הגדרת הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה בפועל מבנה מגורים הכולל 5 יח"ד ומחסן, עפ"י הפירוט כדלקמן:

קומת קרקע	3 יח"ד.
קומת ביניים	מחסן.
קומה א'	2 יח"ד + מרפ' בשטח של כ- 4 מ"ר.

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון נמצא היתר בניה אחד בלבד שמהותו "שימוש חורג מחנות ומחסן למשחקי ביליארד בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי שיבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר (עוד מצוין כי קיים חוסר ודרוש 2.6 מקומות חניה).

מעיון בתשריט ההיתר ניתן ללמוד את הדברים הבאים:

- הנכס הנדון בן 2 קומות, כאשר ביניהם מצוי מחסן, בשטח כולל של כ- 140 מ"ר, כמפורט:
קומת קרקע כ- 61 מ"ר.
קומת ביניים (מחסן) כ- 8 מ"ר.
קומה א' כ- 67 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 4 מ"ר.
- קונטור המבנה עפ"י תשריט ההיתר תואם לקונטור המבנה בפועל.
- קיימת אי התאמה בחלוקת קומת הקרקע וקומה א' בין תשריט ההיתר לבין הבנוי בפועל:
בהתאם לתשריט ההיתר בקומת הקרקע מצוי תא מסחרי המשמש כתא מסחרי למשחקי ביליארד, כאשר יתרת שטח קומת הקרקע לא מוגדר (ייתכן ומסווג למסחר וייתכן ומסווג למגורים) בעוד שבפועל קומת הקרקע כוללת 3 יח"ד.
כמו כן, היתר הבניה ניתן לשימוש חורג ממסחר וחנות למשחקי ביליארד, ברם לא ניתן לדעת בוודאות את חלוקת השטחים, לפני אישור ההיתר, בין המסחר למחסן בקומת הקרקע.
בהתאם לתשריט ההיתר, קומה א' מהווה יחידה אחת (לא ניתן ללמוד מההיתר האם היא מסווגת למסחר או שמא מסווגת למגורים) בעוד שבפועל קומה א' מחולקת ל- 2 יחידות המשמשות כיחידות דיור.

בהתאם לתכניות בניין עיר החלות על הנכס הנדון עולה כי בתחום החלקה ניתן לבנות יחידת דיור אחת ב- 4 קומות מגורים (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).

אחוזי הבניה בהתאם לתב"ע הינן 150% לבניה חדשה ו- 135% כתוספת לבניין קיים.

כבניין חדש, קיימות מגבלות קווי בניין, המאפשרות בנייה של 30 מ"ר בלבד לקומה, ובסה"כ 105 מ"ר (30 מ"ר X 3 קומות + קומת גג בשטח של 15 מ"ר), וזאת מאחר כי קו בניין צידי "0" מתאפשר רק בהסכמת שכן, וללא הסכמת שכן קו בניין 2.0 מ', מטעמי זהירות הובא בחשבון קו צידי 0.0 מ'.





מכאן עולה כי השימוש הטוב והמיטבי של הנכס הוא הבנוי בפועל.
כאמור לעיל, לא ניתן לדעת במדויק את חלוקת השטחים בקומת הקרקע לשימושים המותרים
(מסחר/מגורים/אחסנה) וזאת מאחר ובתשריט ההיתר לא שורטט תרשים של מצב קיים אל מול
מצב מבוקש (שימוש חורג).

לאור האמור לעיל, שווי הנכס הוערך לפי הבנוי בפועל, כבית מגורים אחת בהתאם להוראות
תכניות בניין עיר בתוקף, תוך התייחסות לעלויות ההתאמה הנדרשות בהתאם לבנוי בפועל (כ- 5
יח"ד ומחסן) ליחידת דיור אחת.

2. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא חוות הדעת מהווה בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי בשטח של כ- 136 מ"ר + מרפי בשטח של כ- 4 מ"ר, הממוקם בתחום חלקה (בשלמות) מס' 22 בגוש 7001, המצויה ברחוב ישכון חיים 31, בחלק הדרום מזרחי של שכונת כרם התימנים בתל אביב.

2.1 תיאור הסביבה:

כרם התימנים היא שכונה הממוקמת בחלק המערבי של העיר תל אביב, וגובלת:

מצפון	רחוב אלנבי.
ממזרח	בחלק הצפוני רחוב אלנבי ובחלק הדרומי רחוב הכרמל.
מדרום	רחוב הכרמלית.
ממערב	חוף הים.



בבתייה הראשונים אשר נבנו מצפון לעיר יפו בשלהי המאה ה-19 התיישבו יהודים שהגיעו לארץ מתימן בגלי עליית אעלה בתמר. השכונה היא מאחת עשרה שכונות מגורים נפרדות שנבנו לפני "אחוזת בית - תל אביב" בין השנים 1903 ו-1909.

בשנת 1921 הצטרפה השכונה, עם שכונות יהודיות נוספות, לתחום העיר תל אביב. החל משנות התשעים השתנו פניה של השכונה העוברת תהליך התחדשות המתבטא בהריסת בתים ישנים והקמת בתים חדשים בבניה מודרנית, וכתוצאה מכך עלה גם הביקוש להתגורר בה. הקרבה לים ולשוק הכרמל, והשילוב בין הישן לחדש הפכו את כרם התימנים לפוטנציאל המסתמן כאזור ששווה הון.

הבהלה לקרקעות בשכונה ממשיכה לדחור אל תוך מבוכ הרחובות האותנטי עם הבתים כפולי הקומה, שעד לא מזמן אכלס עולים ותיקים מתימן.

אולם צריך לקחת בחשבון שהשכונה עצמה בנויה בצפיפות יחסית ומאופיינת בסמטאות צרות ומבנים נמוכים, אך למרות זאת מחירי הדיור בשכונה, שעלו מאוד בשנים האחרונות, הפכו את השכונה הייחודית לבלתי מושגת עבור רבים.

שכונת כרם התימנים מאופיינת בצמודי קרקע חד משפחתיים חד/דו קומתיים וותיקים לצד בנייני מגורים בני 5-4 קומות חדשים שנבנו במהלך השנים האחרונות.



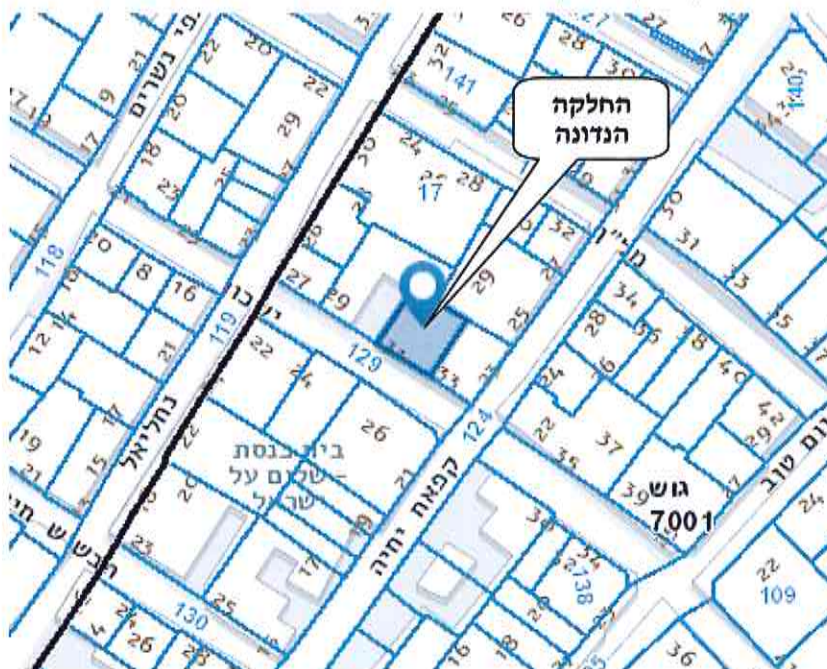
נשוא חוות הדעת ממוקם במרכז רחוב ישכון מעברו הצפוני, בקטע שבין הרחובות נחליאלי ממערב וקפאח יחיה ממזרח.

רחוב ישכון הינו רחוב חד סטרי, פנימי ושקט, המתמשך מרחוב הכרמל (שוק הכרמל) ממזרח ועד למפגשו עם רחוב הכובשים ממערב.

קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, וכיו"ב.

2.2 תיאור החלקה:

חלקה מס' 22 בשטח רשום של 100 מ"ר, מאופיינת בצורה רגולרית דמוית ריבוע עם פני קרקע מישוריים בגובה מפלס הרחוב. לחלקה חזית דרומית לרחוב ישכון ברוחב של כ- 10.0 מ' ועומק ממוצע לכיוון צפון באורך של כ- 10.00 מ'.



החלקה גובלת ב-

מצפון	בחלק המזרחי צמוד קרקע חד קומתי וותיק (רחוב קאפח יחיא מס' 27/25), ובחלק המערבי חלקה מס' 23 בתחומה מצוי צמוד קרקע חד קומתי וותיק (רחוב ישכון מס' 29).
ממזרח	חלקה מס' 21 בתחומה מצוי מבנה מגורים דו קומתי וותיק (רחוב ישכון מס' 33 פינת רחוב קאפח יחיא מס' 23).
מדרום	רחוב ישכון.
ממערב	חלקה מס' 23 בתחומה מצוי צמוד קרקע חד קומתי וותיק (רחוב ישכון מס' 29).

2.3 תיאור הנכס :

נשוא חוות הדעת מהווה בפועל מבנה מגורים כולל 5 יח"ד ומחסן, עפ"י הפירוט כדלקמן :

קומת קרקע 3 יח"ד, בשטח כולל של כ- 61 מ"ר.

קומת ביניים מחסן בשטח של כ- 8 מ"ר.

קומה א' 2 יח"ד בשטח של כ- 67 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 4 מ"ר.

ראה סעיף 1 לעיל לעניין הגדרת הנכס.

להלן החלוקה הפנימית ורמת הגמר בנכס :

קומת קרקע בשטח של כ- 61 מ"ר. החלוקה הפנימית כוללת 2 יח"ד בנות חדר וגלריה חזיתיות לרחוב ישכון ויח"ד עורפית בת חדר. רמת הגמר ביחידות הדיור בסיסית וכוללת : דלתות כניסה ביטחוניות, דלתות פנים מעץ, ריצוף באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, פרופיל אלומיניום + תריסי רפרפת בקירות החוץ, מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח שיש וכיור חרס, חדרי רחצה - ריצוף וחיפוי קירות עד התקרה באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, אסלת מונובלוק, מקלחון וכיור חרס תלוי.	קומת ביניים מחסן בשטח של כ- 8 מ"ר. <u>הערת הח"מ:</u> לא ניתן היה לבקר במחסן. יוטעם כי כן היה ניתן למדוד את המחסן (מדידה חיצונית).
קומה א' בשטח של כ- 67 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 4 מ"ר. הגישה לקומה א' הינה דרך גרם מדרגות מחצר הנכס בקומת הקרקע. החלוקה הפנימית כוללת יח"ד בת 2 חד' חזיתית לרחוב ישכון ויחידת דיור בת חדר עורפית לרחוב ישכון. רמת הגמר ביחידות הדיור בסיסית וכוללת : דלתות כניסה ביטחוניות, דלתות פנים מעץ, ריצוף באריחי קרמיקה/טרצו במידות 33/33 ס"מ, פרופיל אלומיניום + תריסי רפרפת בקירות החוץ, מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח שיש וכיור חרס, חדרי רחצה - ריצוף וחיפוי קירות עד התקרה באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, אסלת מונובלוק, מקלחון וכיור חרס תלוי	

הערת הח"מ לתשומת לב:

- מהביקור בנכס עולים הדברים הבאים:
- 2 יחידות הדיור בקומת הקרקע, החזיתיות לרחוב ישכון, אינן מאוכלסות.
- יחידת הדיור בקומת הקרקע, העורפית לרחוב ישכון, מאוכלסת ומושכרת בשכירות חופשית לגב' נטע קונס.
- 2 יחידות הדיור בקומה הראשונה מאוכלסות (ע"י הגב' חנה שמריהו וה"ה ניר ושרה אלופר).
יוטעם כי הועברו לידי הח"מ הסכמי שכירות עבור הקומה הראשונה של הנכס ברם הסכמי השכירות אינם בתוקף.
יש לוודא כי ייחתמו הסכמי שכירות חדשים עם הגב' שמריהו חנה וה"ה ניר ושרה אלופר בקומה הראשונה.

תמונות מהנכס:

קומת קרקע:



קומה ראשונה:



חצר הנכס:



3. הרקע התכנוני:

3.1 תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו עולה כי החלקה הנדונה כלולה בתחום תכניות בנין עיר הבאות:

מטרת	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים	תכנית
			6א
	11/10/1956		איי (יפו)
השהייה פיתוח לשנה - אזור מנשיה	09/06/1967	1366	675א
פיתוח - מנשיה	03/07/1975	2123	1200
התרת תכניות טרנספורמטורים ת"א-יפו	06/11/1975	2163	1658
שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרוויחים, צפיפות למרפסת וסגירתן	24/06/1982	2829	מ
ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810	מ1
כרם התימנים	11/11/1993	4161	2510
בניה על גגות בתים	21/04/1994	4208	ג
הוראות להרחבות דיור בכל העיר	11/02/1997	4490	2691
קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות	29/03/1998	4632	2754
מרתפים	18/03/2003	5167	ע1
מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268	3365
מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחים	16/02/2006	5495	3380
איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר	10/05/2006	5526	3440
פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813	3954
גני ילדים	27/03/2016	7234	4053
תכנית מתאר תל אבי יפו	22/12/2016	7407	5000

התוכנית קובעת את הוראות הבנייה הבאות לגבי המגרש הנדון:

יעוד	אזור מגורים א' 1 שיקום.
תכליות	מגורים.
אחוזי בניה ¹ (בכל הקומות)	תוספת בניה
	בנין חדש
	135% משטח המגרש.
	150% משטח המגרש.
מס' יח"ד	על שטח מגרש של עד 100 מ"ר
	על שטח מגרש של עד 140 מ"ר
	על כל תוספת של עד 55 מ"ר לשטח המגרש
	1 יח"ד.
	2 יח"ד.
	1 יח"ד.

¹ שטחי בניה עיקריים.



מס' קומות	4 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג).
קומת גג	שטח הקומה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג החלקית תבנה בנסיגה מקו החזית לצד הרחוב ובמרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
קווי בנין	חזית 0.0 מ' (מחייב). צדדי בהסכמת הבעלים של שתי חלקות גובלות ניתן לבנות בקו בנין צדדי של 0.0 מ'. במידה ואין הסכמה בן בעלי החלקות, או במידה והבנין בנוי בקו בנין שונה מ- 0.0 מ', יבנה הבנין בחלקה הגובלת בקו בנין של 2.0 מ'. אחורי 5 מ'.

שטחי שרות:

- להלן עיקרי תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת מס' 2510 - "כרם התימנים":
1. שטחי חדרי מדרגות ומבואות משותפים עד 20 מ"ר.
 2. מקלטים, קומתיים או דירתיים ומבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית כמוגדר בתקנות.
 3. בליטות כמוגדר בתקנות.
 4. חדרים עבור מתקנים טכניים ומתקני שרות על הגג, בכפוף לאישור מהנדס העיר לגדלם.
 5. בנוסף רשאית הועדה להתיר עפ"י חוות דעת מהנדס העיר שטחי שרות כדלקמן:
 - א. מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר במפלס הקרקע במידה ולא נבנה מרתף.
 - ב. שטח חניה במפלס הקרקע עפ"י התקנים הנהוגים ביום הוצאת ההיתר.
 - ג. שטח חדרי מדרגות ומבואות עד כפליים מהשטח הדרוש לחדר מדרגות.



סיכום המצב התכנוני:

בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' 2510 קווי הבניין בחלקה הנדונה הם כדלקמן:

חזית	0.0 מ' (מחייב).
צדדי	בהסכמת הבעלים של שתי חלקות גובלות ניתן לבנות בקו בנין צדדי של 0.0 מ'. במידה ואין הסכמה בן בעלי החלקות, או במידה והבניין בנוי בקו בנין שונה מ- 0.0 מ', יבנה הבניין בחלקה הגובלת בקו בנין של 2.0 מ'.
אחורי	5 מ'.

מניתוח זכויות והוראות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף שחלות על החלקה הנדונה עולה כי מגבלות קווי הבנין אינן מאפשרות ניצול מקסימאלי של זכויות הבניה. בהתאם למגבלות קווי הבנין (ללא הקלות וללא הסכמת שכן בקו "0" צידי, ניתן לנצל בתחום קומה 30 מ"ר בלבד, ובסה"כ 105 מ"ר (30 מ"ר לקומה X 3 קומות + קומת גג בשטח של 15 מ"ר). ולפיכך עולה כי אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים, אלא לשיקומו ולהשלמת יתרת זכויות הבניה על הבנוי בפועל, ובכך לנצל את כל זכויות הבניה החלות על החלקה.

3.2 תכנית 5000 - תכנית מתאר תל אביב יפו:

הקדמה:

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 והנחיות להכנתן 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.

- **ציפוף והגדלת היקפי בניה - תל-אביב יפו הינה עיר בנויה ברובה, לכן על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם קובעת תכנית המתאר, התכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבניה וציפוף בחלק ניכר מאזורי העיר הקיימים. ניתוח יעדי התכנית העלה כי קיים צורך גדול יותר בהגדלה של מלאי שטחי התעסוקה בעיר. לכן, תכנית המתאר מציעה הגדלת היקפי בניה וציפוף משמעותיים של שטחי תעסוקה. התכנית מציעה הגדלת היקפי הבניה וציפוף ברוב אזורי המגורים, אך באופן מתון יותר ובעיקר למטרות התחדשות מרקמי המגורים הקיימים. התכנית מאפשרת סל כלים לקידום התחדשות עירונית ובהם, מעבר לפינוי בינוי גם אפשרות לעיבוי, הוספת מגוון שימושים, שינוי תמהיל דירות וכדומה.**
- **יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת - רמת השרות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האוויר והרעש שמקורם בתחבורה הם מהבעיות המרכזיות בת"א-יפו כיום. פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת היא אחת הדרכים המרכזיות למתן מענה לבעיות אלו. תכנית המתאר מעודדת תחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי פיתוח אזורי תעסוקה הנשענים על תחבורה עתירת נוסעים ועל ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.**
- **הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר - עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, רחובות מסחריים ומגוון סוגי הדיור יוצרים איכויות עירוניות המאפיינות בעיקר את מרכז העיר. תכנית המתאר שואפת להביא איכויות אלו גם לשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר ולשלב מגורים באזורי תעסוקה כך שיגדל מגוון הפעילויות בהם בכל שעות היממה. תכנית המתאר מציעה רחובות מסחר גם מחוץ למרכז העיר וקובעת אזורי וצירים בהם יתאפשר עירוב שימושי תעסוקה ומגורים.**
- **פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי - רציפותו של המרחב הציבורי בעיר, שמירה על איכויות הקיימות ויצירת איכויות חדשות הם תנאים נדרשים לפיתוח איכות החיים בת"א-יפו. תכנית המתאר מטמיעה ומעגנת את מרכיבי המרחב הציבורי ובהם הגינות, הככרות, השדרות וחוף הים וקובעת הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר הן לגבי שטחי ציבור פתוחים והן לגבי צירים ירוקים ורחובות עירוניים.**
- **פיתוח מבני ושירותי ציבור - מבני ושטחי ציבור בנויים נדרשים הן עבור שירותים לתושבי העיר והן כחלק מתפקידה של העיר כמרכז מטרופוליני וארצי, הן כמענה לצורכי היומיום והן כפרוייקטי מנוף שתפקידם להביא לפיתוח ולהתחדשות עירונית. תכנית המתאר שומרת על שטחי הציבור הקיימים וקובעת הוראות להקצאת שטחי הציבור הנדרשים בשל תוספת אוכלוסייה עתידית ומסמנת אתרים פוטנציאליים לפיתוח מוסדות ציבור עירוניים עתידיים.**

- **קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים** - בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א- יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה, אך יש מקום גם לשמירה על איכויותיהם של מרקמים בנויים קיימים. תכנית המתאר מאפשרת בניה גבוהה בעיר, אך מגדירה בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים. תכנית המתאר מגדירה בצורה ברורה גם אזורים בהם ראוי לשמור על איכויות המרקם הקיים.
 - **פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח** - לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרח יש חשיבות בשל יכולתו להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.
 - **יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר** - יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסייה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסיה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תכנית מתאר מקומית כוללת. עם זאת, תכנית המתאר מציעה כלים שיאפשרו לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר ובהם הנחיות לגבי תמהיל דירות, דיור להשכרה ודיור בהישג יד ככל שמאפשרת החקיקה.
 - **קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר** - היבטים סביבתיים מקבלים חשיבות הולכת וגדלה בפיתוח עירוני. תכנית המתאר מטמיעה היבטים סביבתיים בכל הנושאים בהם היא עוסקת, קובעת כללים סביבתיים ברורים לבניה ולפיתוח בעיר ומציעה דרכים לטיפול בבעיות סביבתיות מרכזיות בעיר. התכנית קובעת בין השאר הוראות לגבי בניה ירוקה, למניעת מטרדים בין שימושים שונים ובכל הנוגע לפיתוח תשתיות.
- תכנית תא/5000, החלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. תכנית מתאר מקומית כוללת העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית 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.

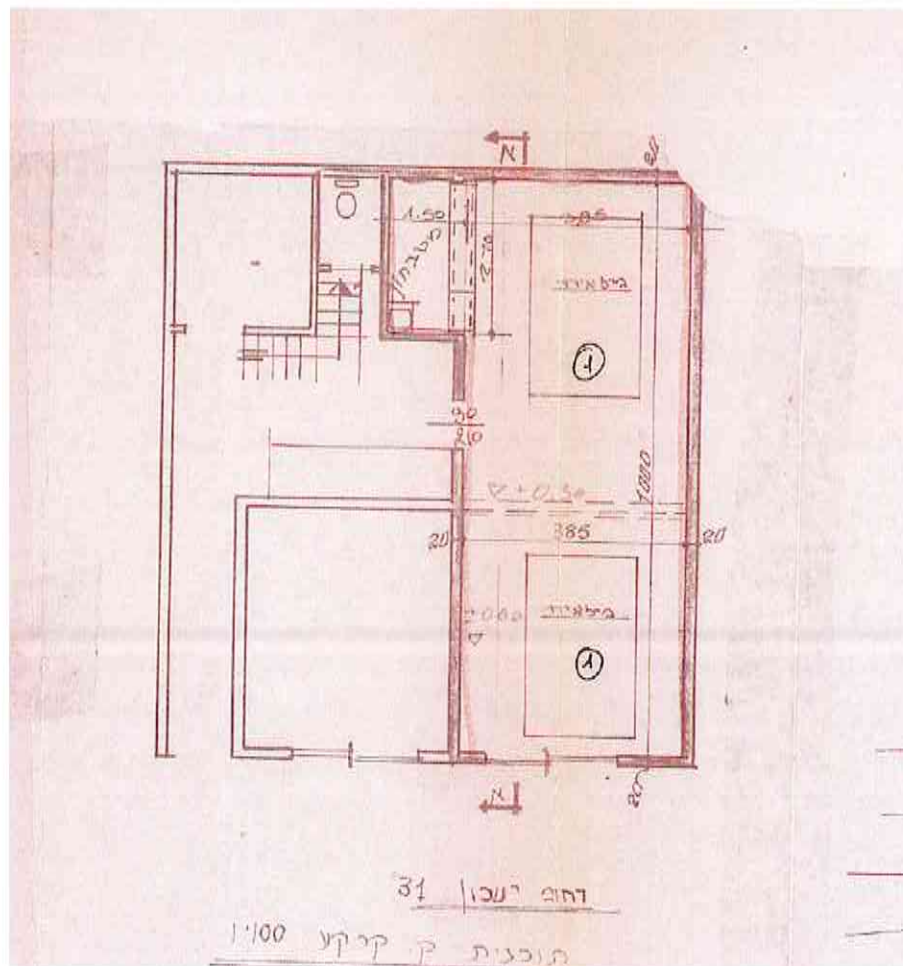
הערת הח"מ: לאור האמור לעיל עולה כי לא ניתן להוציא היתר בניה מכוח תכנית מתאר 5000, אלא להוציא תכנית נקודתית התואמת את הוראות תכנית 5000, ולפיכך בתחשיבים לאומדן שווי לא הובאו בחשבון זכויות הבניה נוספות, במידה וקיימות, במסגרת תכנית מתאר 5000.

3.3 היתרי בניה:

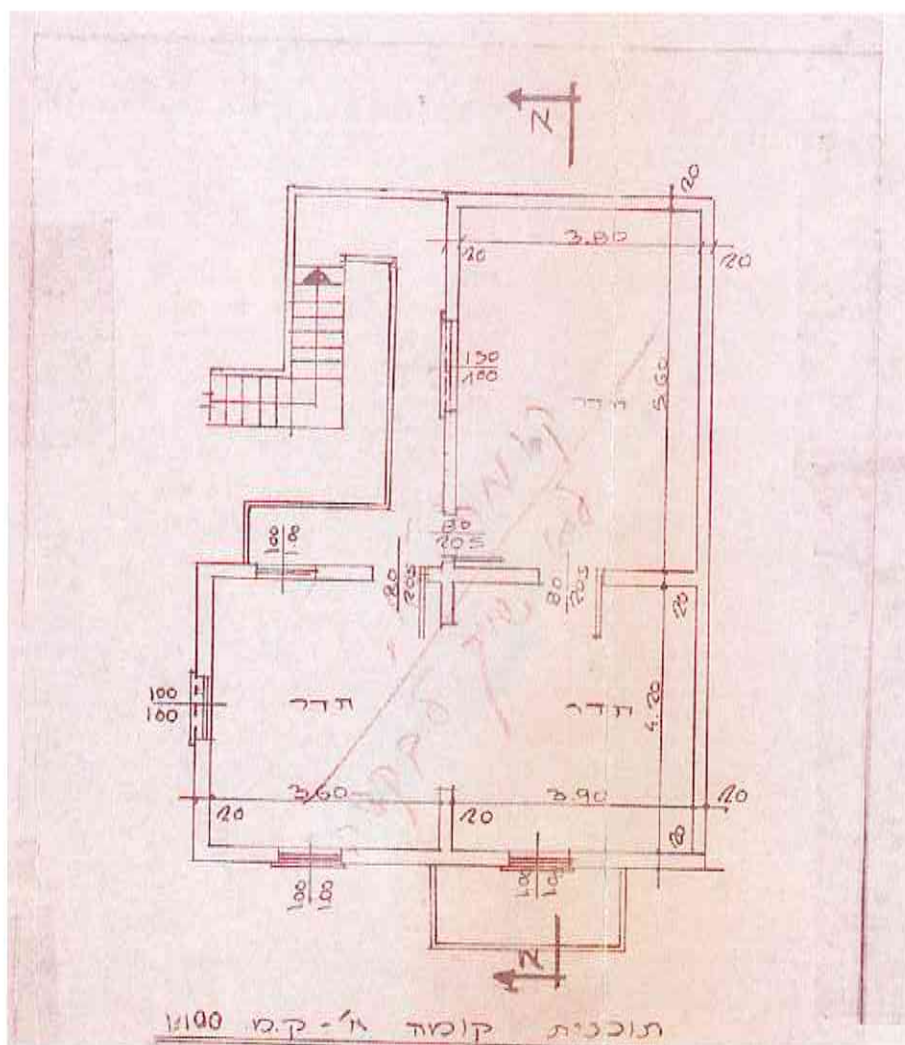
בתאריך 17.11.1992 התקבל היתר בניה לשימוש חורג מחנות ומסחר למשחקי ביליארד בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים בכפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי שיבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר. חסר ודרוש 2.6 מקומות חניה.

ראה הערת הח"מ בסעיף 1 לעיל לעניין הגדרת הנכס.

תרשים הנכס מתוך תשריט היתר הבניה - קומת קרקע:



תרשים הנכס מתוך תשריט היתר הבניה - קומה ראשונה:





כתבי סמדר	1/1680 חלקים מהנכס.
מסלואי בת שבע	1/1680 חלקים מהנכס.
כתבי שאול	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי ניסים	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי שמעון	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי מתתיהו	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי גדעון	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי יוסף	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי אבנר	3/56 חלקים מהנכס.
הופמן שושנה	3/56 חלקים מהנכס.
לוי דליה	3/56 חלקים מהנכס.
לוי רות	3/56 חלקים מהנכס.
בן משה מיכל	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי סמדר	3/56 חלקים מהנכס.
מסלואי בת שבע	3/56 חלקים מהנכס.
כתבי יפתח	1/60 חלקים מהנכס.
כתבי יפתח	1/1680 חלקים מהנכס.
כתבי יפתח	3/56 חלקים מהנכס.

הערות
 בתאריך 17/03/2019 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מייזליק
 תמר (תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב מס' ת"ע 39955-11-18 מיום
 11/02/2019).

4.2 הסכמי שכירות:

קומת קרקע – דירה עורפית:

הועבר לידי הח"מ הסכם שכירות לא מוגנת מיום 02.11.2018 שנחתם בין כתבי יוסף (להלן: "המשכיר") לבין קונס נטע (להלן: "השוכר"), לפיו עולים הפרטים הבאים:

המושכר
 דירה בת 1.5 חדרים מטבח ושירותים הנמצאת ברחוב ישכון 31 בתל אביב.

תקופת השכירות 12 חודשים, החל מיום 01.11.2018 ועד ליום 31.10.2019.

דמ"ש חודשיים 3,600 ₪.

תקופת אופציה לא קיימת.

כן סוכם בין הצדדים כי במידה ושניהם יהיו מעוניינים בהמשך השכירות לאחר תום תקופת השכירות, דמי השכירות החודשיים לא יועלו.

קומה ראשונה – דירה עורפית לרחוב ישכון :

הועבר לידי הח"מ הסכם שכירות לא מוגנת מחודש ינואר שנחתם בין כתבי יוסף (להלן: "המשכיר") לבין ניר אלופר ושרה אלופר (להלן: "השוכר"), לפיו עולים הפרטים הבאים:

המושכר	דירה בת 1 חדרים הנמצאת ברחוב ישכון 31 בתל אביב.
תקופת השכירות	3 חודשים, עד ליום 31.03.2018.
דמי"ש חודשיים	2,800 ₪.
הערת הח"מ	הסכם השכירות אינו בתוקף.

קומה ראשונה – דירה חזיתית לרחוב ישכון :

הועבר לידי הח"מ הסכם שכירות לא מוגנת מחודש ינואר שנחתם בין כתבי יוסף (להלן: "המשכיר") לבין שמריהו חנה (להלן: "השוכר"), לפיו עולים הפרטים הבאים:

המושכר	דירה בת 1.5 חדרים הנמצאת ברחוב ישכון 31 בתל אביב.
תקופת השכירות	3 חודשים, עד ליום 31.03.2018.
דמי"ש חודשיים	2,800 ₪.
הערת הח"מ	הסכם השכירות אינו בתוקף.

4.3 הסתייגות :

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.
 תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
 החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.
במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.