לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

מתחם מכבי יפו - שכונת דקר / יפו א' (תל אביב-יפו)

- סקר זיהום קרקע -

ירושלים - מרץ 2015

לשם שפר איכות סביבה בע"מ, רח' הנסיקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

תוכן העניינים

תוכן העניינים 2
מבוא 3

פרק א. *תיאור האתר* 4

1.1 מאפייני המתחם 4

1.2 גיאולוגיה והידרולוגיה 4

1.3 מצב המתחם כיום 5

פרק ב. *סקר היסטורי* 6

2.1 מקורות המידע 6

2.2 תיאור המתחם והפעילות שבתחומו 6

2.3 מוקדי זיהום פוטנציאלים מחוץ למתחם 12

2.4 מיקום התכנית ביחס למפת המתווה בנוגע לבדיקות גזי קרקע 12

פרק ג. *מסקנות והמלצות* 13

3.1 סיכום ומסקנות 13

3.2 המלצות 13

3.3 תכנית קידוחים ובדיקות קרקע 14

לשם שפר איכות סביבה בע"מ רח' הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036 טלפון 02-6427684 פקס 02-6427103 דוא"ל shl@shl.co.il

מבוא

כחלק מתכנית תא/ 2725 – מכבי יפו, מתוכננת התחדשות עירונית ופינוי – בינוי, בתמהיל מגוון של מגורים בהיקף של 1500 יח"ד.

כמחצית מהשטח מבונה במגורים, מבני ציבור ומלאכה וכמחציתו הנותרת – שטח פתוח ולא מבונה.

כחלק מהליכי אישור התכנית, עלתה הדרישה לבחון האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם. לצורך הבחינה היה צורך לבצע במקום סקר קרקע היסטורי לבחינת קיומם ואיתורם של מקורות פוטנציאליים לזיהום היסטורי של הקרקע.

הסקר ההיסטורי המוגש להלן, מציג את תמונת המצב בשטח ואת הפעילויות ההיסטוריות, ככל שניתן היה לאתר, תוך ניתוח האפשרות לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם. **הדו"ח כולל סיכום של העסקים החשודים כמזהמים והעסקים שאינם חשודים כמזהמים, ומציג אותם על גבי מפה.**

יש לציין כי בשל אופיו הבלתי מוסדר של המקום, וחוסר שיתוף פעולה של המחזיקים, בחלק מהעסקים הפועלים במתחם כיום לא הייתה אפשרות לביצוע בדיקה פיזית.

נציין כי בחלק מהכתובות המדוברות אין תיקי בניין בגנזך ההנדסה של עיריית תל אביב – יפו.

סקר הקרקע, המוצג להלן, כולל ממצאים, ומסקנות ותכנית לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע.

לשם שפר איכות סביבה בע"מ רח' הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036 טלפון 02-6427684 פקס. 02-6427103 דוא"ל shl@shl.co.il

פרק א

תיאור האתר

1.1 מאפייני המתחם

האתר נמצא בין הרחובות נס לגויים, נחל שורק בדרום, והיינריך היינה במזרח ובאר שבע / עזה במערב, בשכונת דקר / יפו א', בתל אביב.

בנצ"מ – 661000 / 177600

שטח התכנית : 161 דונם

תרשים מס' 1 מציג את מיקום התכנית וסביבתה.

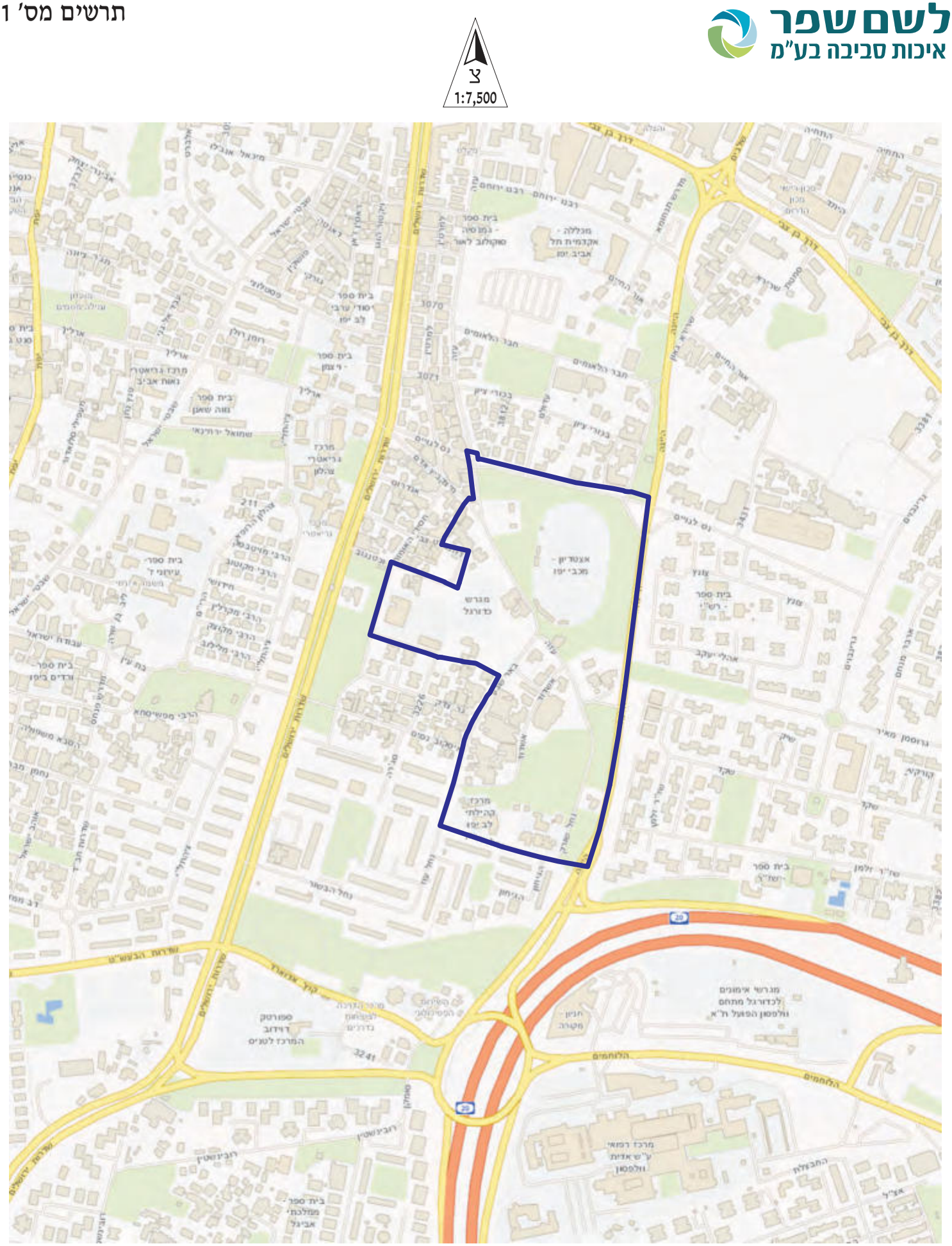
תרשים מס' 2 מציג תצלום אוויר של אזור התוכנית וסביבתה.

כמחצית מהשטח מבונה בבתי מלאכה, מגורים, בתי אוכל, תחנת תדלוק, מבני ציבור וחינוך, וכמחציתו הנותרת – שטח פתוח ולא מבונה.

1.2 גיאולוגיה והידרולוגיה

הקרקע באזור הנדון, שייכת לאזור אגן החוף (אקוויפר החוף), המשויך לגיל פלייסטוקן, וקשור למערכת המים הארצית, אקוויפר זה מהווה את אחד ממקורות המים העיקריים של מדינת ישראל. אגן החוף בנוי משכבות חול, אבן חול גירית וקונגלומרטים המהווים סלעים מוליכים. בנוסף כולל אגן החוף כמויות לא מבוטלות של טיט וחמרה אשר הנן קרקעות מוליכות למחצה, וכן שכבות אטימות של חרסית וחוואר התוחמות את האקוויפר ממערב (עד לכ-5 ק"מ מהחוף). בבסיס האקוויפר נמצאות שכבות אטימות, המורכבות בעיקר מחרסית, עם זאת, סדקים מסוימים לאורך האקוויפר, מאפשרים מעבר מים מליחים מהעומק. בגבולו המזרחי תחום האקוויפר על ידי אדמות אטימות ובמערב על ידי הים. מוצא הניקוז הטבעי של האקוויפר הנו הים, אם כי היום מי האקוויפר מנוצלים על ידי קידוחי שאיבה, המונעים זרימה לים.

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ



גבול התכנית

מיקום התכנית וסביבתה

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

גבול התכנית
1 שימוש ללא פוטנציאל זיהום קרקע
1 שימוש נוכחי עם פוטנציאל זיהום קרקע
1 שימוש הסטורי עם פוטנציאל זיהום קרקע
קו שפדן

תרשים מס' 2
תצ"א , שימושי קרקע בשטח התכנית ובסביבתה הקרובה
קנ"מ 1:2,000

אזור גוש דן באקוויפר החוף, עליו נמצא המתחם, כולל בעיקר אדמות חול, חמרה וגרומוסול, אשר חדירותן גבוהה. באזור מתקיימת פעילות אינטנסיבית של שאיבת מי תהום, אשר גרמה לירידה מסיבית במפלס המים, עד כדי חשש להמלחת מי התהום. פני הקרקע בתחום התכנית מצויים בגובה של כ-15- 9 מ' מעל פני הים. מי התהום באזור התכנית משתרעים בעומק כ-0.5 - 0.25 מ' מתחת לפני הים, על פי מפת מפלסים של רשות המים משנת 2011.

טרם הוחלט באילו מגרשים ייחפרו מרתפים, ואם כן – לאיזה עומק. במידה והחפירה תגיע למי תהום - תכנית לשפילת מי תהום תוכן ותוגש לאישור רשות המים, ולידיעת המשרד להגנת הסביבה.

1.3 מצב המתחם כיום

במצב הנוכחי, כמחצית מהשטח מבונה במבני מגורים, ציבור ומלאכה, וכמחציתו הנותרת – שטח פתוח ולא מבונה.

פירוט הפעילויות המתקיימות כיום בשטח\ מוצג בהמשך.

פרק ב

סקר היסטורי

2.1 מקורות המידע

מקורות המידע להכנת סקר זה היו:

- ביקור וסיור בשטח המתחם ובסביבתו.
- מידע היסטורי על שטח התוכנית, בארכיון העירייה.
- קבלת מידע בעל-פה מבעלי עסקים במקום.
- מידע מרשות המים.
- מידע מהמשרד להגנת הסביבה, מחוז תל אביב.
- סקר ספרות אודות מזהמים פוטנציאלים משימושי הקרקע הקיימים במתחם ומנגנוני הסעתם בקרקע.
- מידע היסטורי מרשת האינטרנט.
- מידע הסטורי ועדכני מעמידר ומהשמאים אשר הכינו את סקרי המחזיקים

2.2 תיאור המתחם והפעילות שבתחומו

2.2.1 המתחם כיום

המתחם הנו מתחם מורכב, אשר ברובו משמש למגורים, בחלקו דיירים מוגנים ופולשים.

בחלק מהשימושים הנוכחיים לא היה ניתן לסמן תשתיות קיימות, עקב תגובות הבעלים והמחזיקים בקרקע.

פירוט השימושים הן הנוכחיים והן ההסטוריים מפורטים בטבלה בסעיף 2.2.2 בהמשך.

תמונות מהסיור מצורפות בדף תמונות מס' 1.

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

בית מלאכה לדודי שמש (21 בסקר השימושים)

מוסך, גג אזבזט (20 בסקר השימושים)

שרידי מוסך רכבי ניקוי כבישים (18 בסקר השימושים)

מוסך פחחות (22 בסקר השימושים)

איצדיון גאון, טרם ההריסה

2.2.2 היסטוריית הפעילות במתחם ומוקדי זיהום פוטנציאליים – נוכחיים והיסטוריים

להלן פירוט שימושים היסטוריים ונוכחיים (בהתאם למידע היסטורי מארכיון העירייה, מידע הסטורי ועדכני ממקורות ברשת וסיורים בשטח המתחם):

האיזור היה מבונה בשנות ה- 30 של המאה הקודמת בדלילות (איזור מעורב של מבנים בבינוי נמוך ופרדסים) – שכונת אל נוזהה.

מפה הסטורית עם סימון שטח התכנית מצורף בתרשים מס' 3.

בשנת 1949 הוקמה האגודה "מכבי יפו", מעט לאחר מכן, בשנות ה 50 המוקדמות, הוקם "מגרש הפחים" מתרומות האוהדים בשטחה הצפוני של התכנית.

תצלום אוויר משנת 1956 של איזור התכנית מצורף בתרשים מס' 4.

תכנית מדידה משנות השבעים המוקדמות עם סימון שטח התכנית מצורף בתרשים מס' 5.

בשנת 1977 הוקם על חורבותיו של מגרש הפחים איצטדיון חדש – איצטדיון גאון, ע"ש ניסים גאון.

תצלום אוויר משנת 2007 עם סימון שטח התכנית מצורף בתרשים מס' 6.

האיצטדיון נהרס ב 2009 ובמקומו קיימת גינה עירונית.

בחלקו הדרום מזרחי של שטח התכנית קיימת חורשת אל נוזהה.

אותר תיעוד כי בשנות ה 90 החורשה שימשה כאתר קרוונים לשיכון עולים חדשים.

קטע מתכנית מדידה מתחילת שנות ה 90 בה מופיעים הקרוונים מצורף בתרשים מס' 7.

בתוך שטח התכנית עובר קו שפד"ן אשר מחבר בין תחנת השאיבה בסה – אשר ביפו, לבת ים.

הקו הוקם בסוף שנות ה60 – תחילת 70, ועשוי משני צינורות אזבזט צמנט בקוטר 1.25 מ' כ"א.

בשנת 2004 הקו שופץ בטכנולוגיית Ferro צמנט.

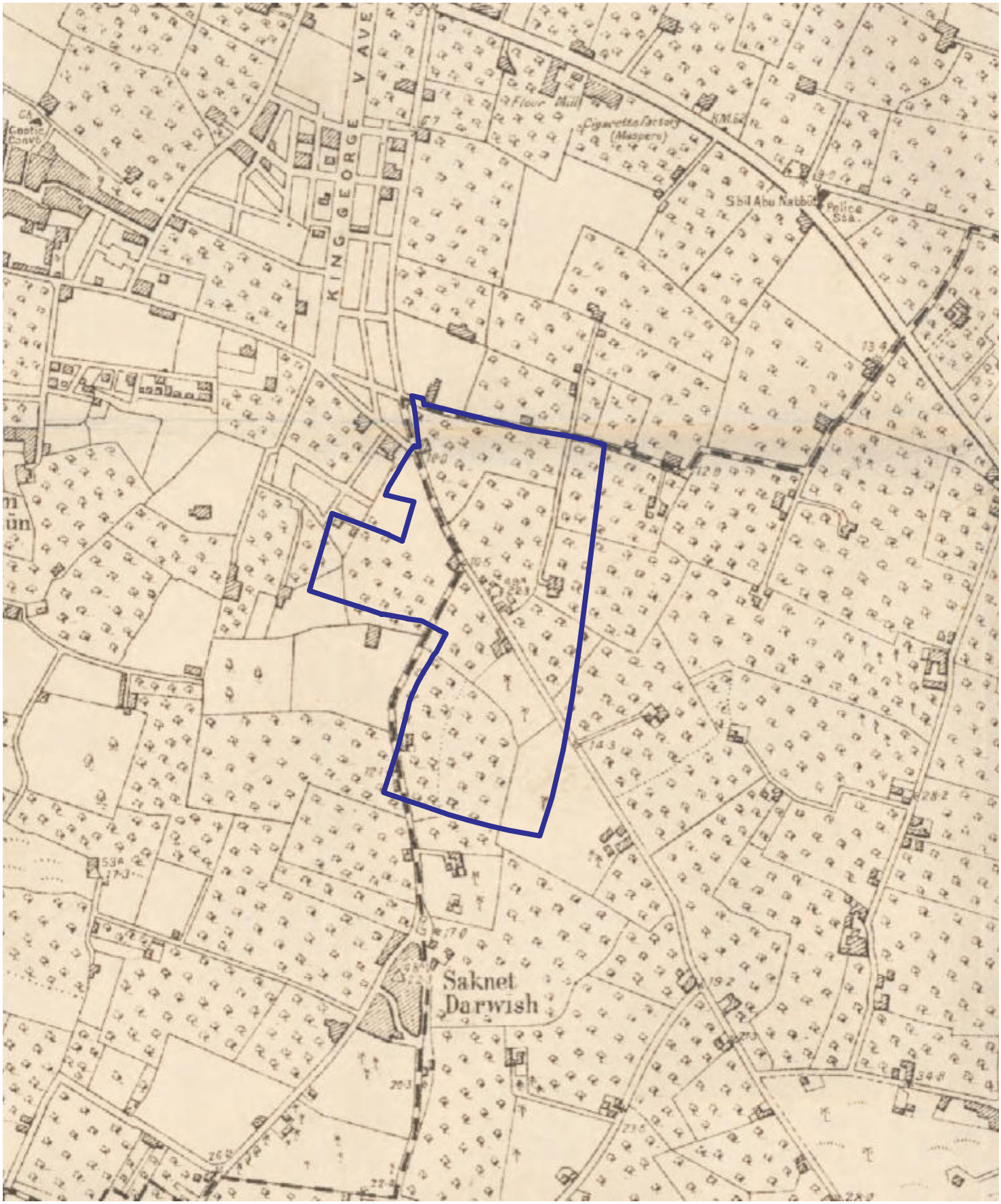
לגבי יתר הבינוי - על פי סקרי שימושים למצב קיים שנערך במתחם, האיזור בעיקרו משמש למגורים, אך אותרו בשטח התכנית שימושים נוספים: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי מלאכה.

בבדיקה שבוצעה על בסיס עיון בתיקי הבניין הרלוונטיים בארכיון של עיריית ת"א, וכן בשני סקרי מחזיקים נמצאו השימושים המפורטים בטבלה שלהלן: (יש לציין שלחלק מהכתובות שנמצאות בשטח התכנית לא קיימים תיקי בניין הארכיון העירייה).

שימושים היסטוריים ונוכחיים בעלי פוטנציאל לגרימת זיהום קרקע – מסומנים באדום

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

צ
1:7,500



גבול התכנית

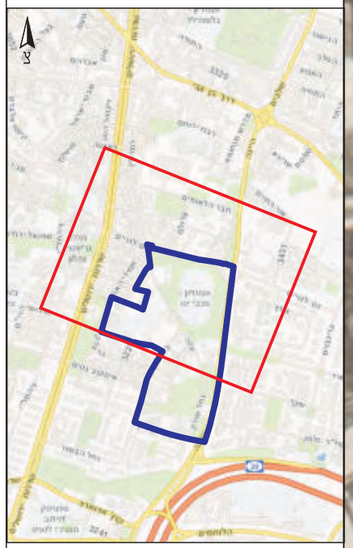
מפת ת"א 1930 עם סימון שטח התכנית

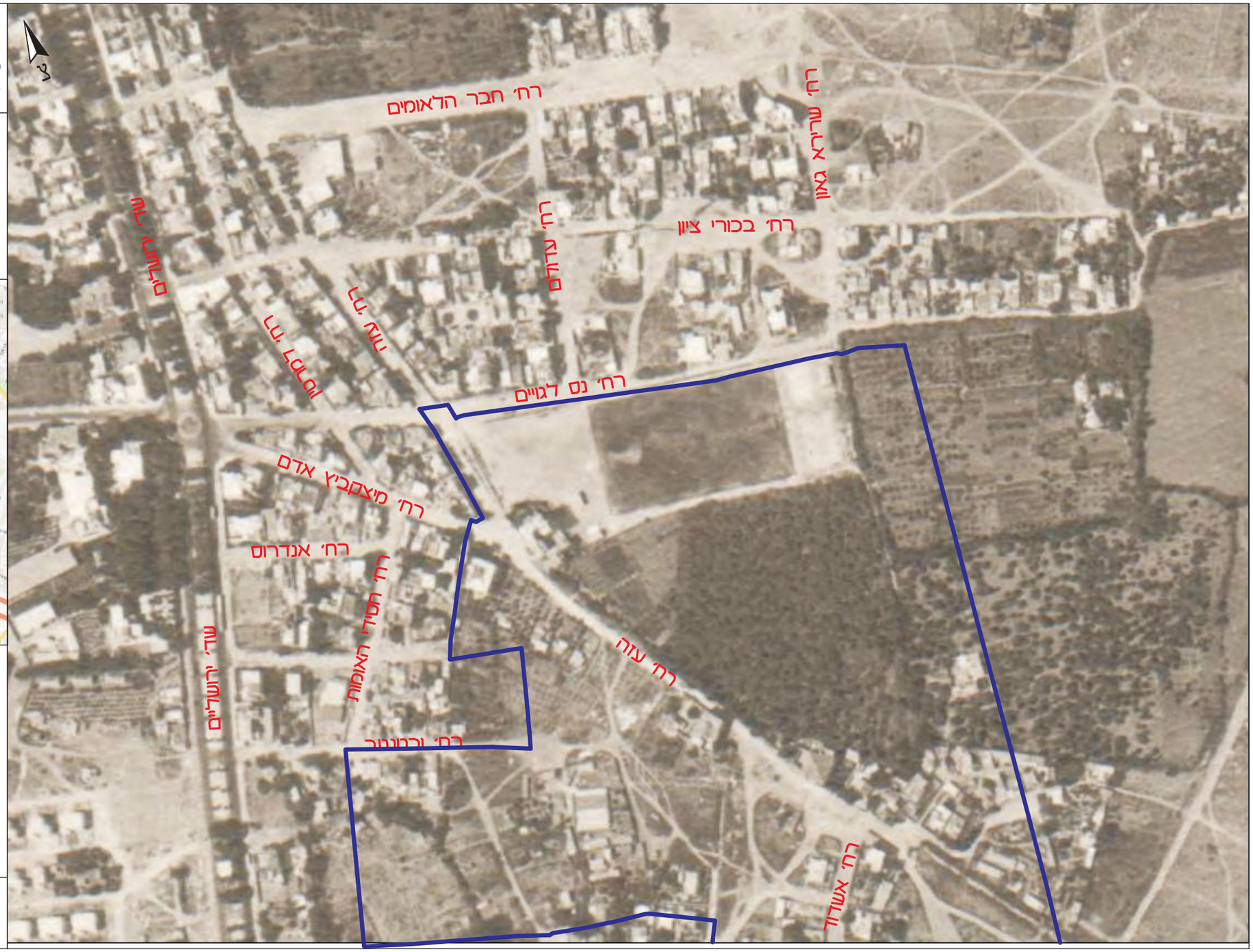
תרשים מס' 4
תצלום אוויר משנת 1956 עם
סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:2,500

מקרא:

גבול התכנית

מפת מפתח
קנ"מ 1:20,000





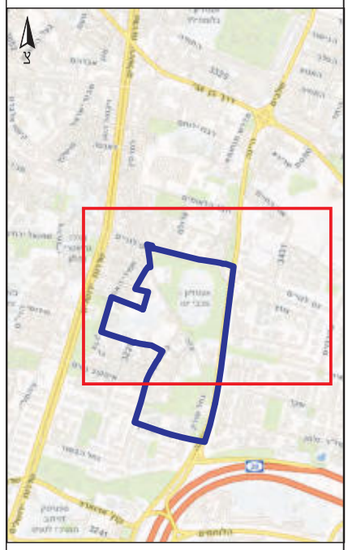
לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 5
תכנית מדידה משנות השבעים עם סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:2,500

מקרא:

גבול התכנית

מפת מפתח
קנ"מ 1:20,000



לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

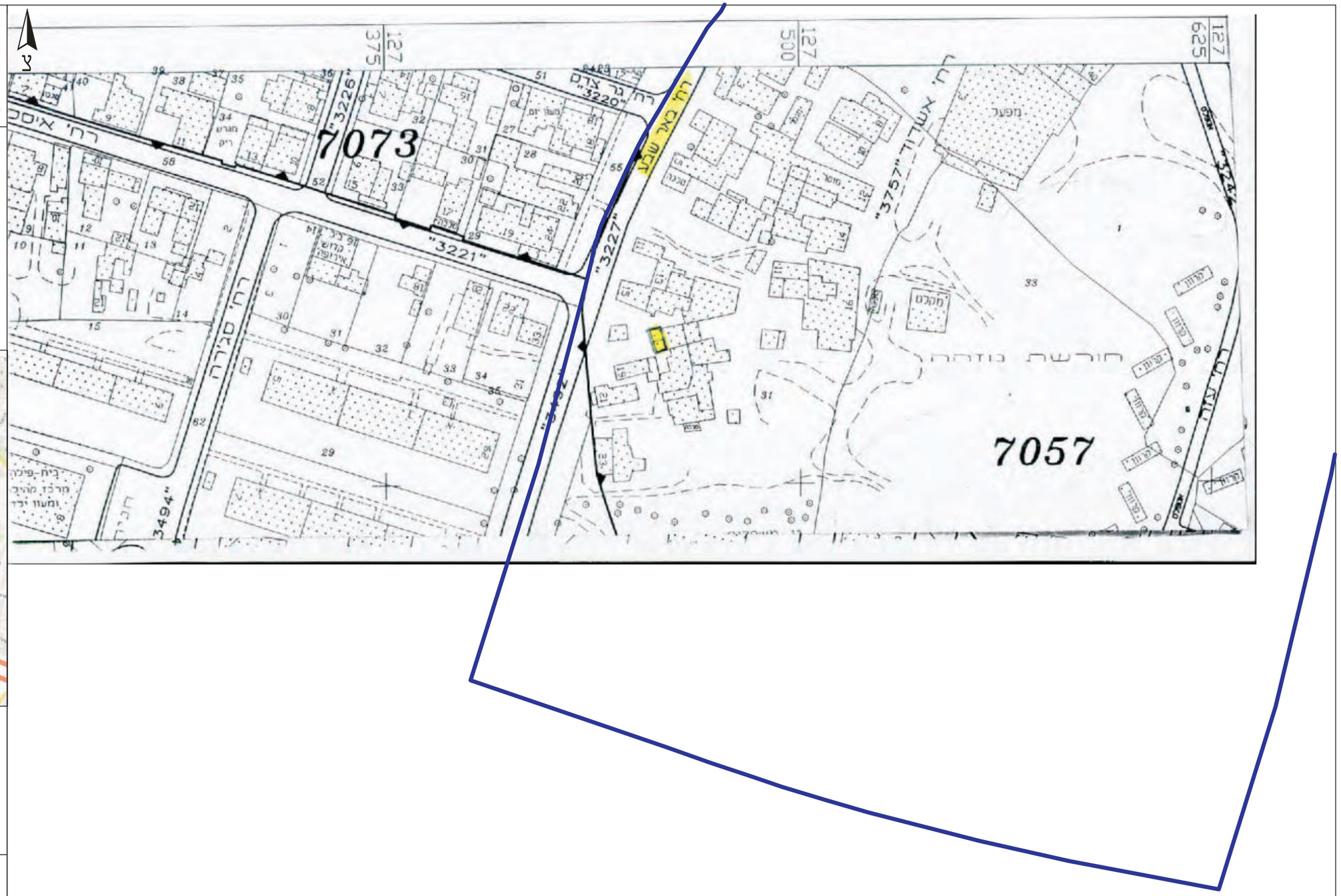
לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

מקרא:

גבול התכנית

תרשים מס' 6
תצלום אוויר משנת 2007
עם סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:2,500

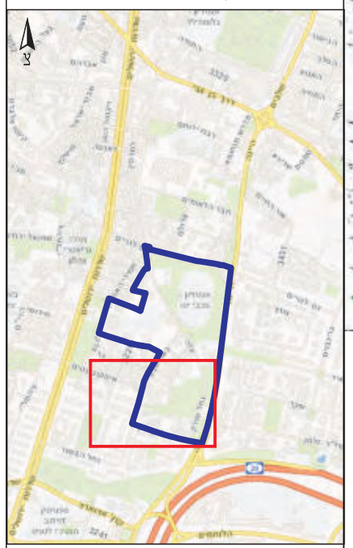
תרשים מס' 7
תכנית מדידה משנות
התשעים עם סימון שטח
התכנית
קנ"מ 1:1,250



מקרא:

גבול התכנית

מפת מפתח
קנ"מ 1:20,000



לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

טבלה מס' 1: סיכום סקר שימושים היסטוריים וקיימים במתחם נס לגויים

מספר סידורי	כתובת	גוש / חלקה	שימוש הסטורי	שימוש נוכחי
1	באר שבע 1	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים (דייר מוגן עמידר 1958 - בקשה להיתר רישוי עסקים לחנות פירות וירקות קיימת מ 1949 (ללא רשיון)	מגורים
2	באר שבע 3	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים + בית כנסת בקשה להיתר למגורים מ 1947	מגורים + בית כנסת
3	באר שבע 5	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים - דייר מוגן עמידר בקשה לתכנית שינויים למבנה קיים למגורים מ 1955 בקשה לרישוי עסקים למספרה לגברים מ 1967	מגורים
4	באר שבע 7	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – לא צויין, כתובת חסרה בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים - דייר מוגן עמידר לא אותר תיק בניין לבניין	מגורים
5	באר שבע 9	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים - דייר מוגן עמידר אותרה תכנית סניטרית לחיבור מבנה קיים לביוב עירוני מ 1954.	מגורים
6	באר שבע 11 (תיק בניין יחד עם אשדוד 16)	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים + מכולת בקשה לתוספת מרפסת למבנה מגורים קיים ב 1955, בבקשה מופיע חנות קיימת	מגורים
7	באר שבע 13	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2009 – מסחר, מכירת פסיפס. מוסך פחחות רכב מ 1986 חנות למצברים מ 2011.	מגורים + בית מלאכה לפסיפס
8	באר שבע 15	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מוסך שאינו פעיל. לא אותר תיק בניין.	מבנה סגור, נראה בית מלאכה/ מוסך שאינו פעיל. גג אזבזט.
9	באר שבע 17	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
10	באר שבע 19	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – בית מלאכה לאלומיניום לא אותר תיק בניין מקורי.	ככל הנראה מגורים

11	באר שבע 21	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – בית כנסת תיעוד למגורים קיים ב 1954	בית כנסת
12	באר שבע 23	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – לא מצויין המבנה	מגורים
13	נחל עוז 18	7074/36	בסקר מחזיקים מ 2002 – מתנ"ס בסקר מחזיקים מ 2009 – לא מצויין המבנה	גן משחקים
14	נחל שורק 3	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – לא מצויין המבנה בסקר מחזיקים מ 2009 – לא מצויין המבנה	מתנ"ס בית ויצו איטלייה - נוזהה
15	נחל שורק 5	7057/33	בסקר מחזיקים מ 2002 – ביס' ממ"ד חב"ד בסקר מחזיקים מ 2009 – לא מצויין המבנה	בי"ס ממ"ד "יפה נוף"
16	נחל שורק 7א'	7057/33	בסקר מחזיקים מ 2002 – גן ילדים בסקר מחזיקים מ 2009 – לא מצויין המבנה	מבנה ציבור - ככל הנראה, גן ילדים
17	אשדוד 1	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
18	אשדוד 2	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – מחסן בסקר מחזיקים מ 2009 – מלאכה (התזת בטון), וחשמלאי. קיים תיעוד למחסן חומרי בניין הסטורי	מוסך משאיות טיאטוא אשר נסגר לאחרונה+ מחסן חומרי בניין
19	אשדוד 3	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – נגרייה, מסגרייה, מוסך בסקר מחזיקים מ 2009 –נגרייה, מסגרייה, מוסך	מוסך, מסגרייה
20	אשדוד 4	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – נגרייה בסקר מחזיקים מ 2009 – מחסן קוסמטיקה	מבנה סגור, לא ניתן לסקור
21	אשדוד 5	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – מעבדת תיקון אלקטרוניקה בסקר מחזיקים מ 2009 – מסגרייה בתיק הבניין אותר תיעוד למסגרייה הסטורית, ולבית מלאכה לתיקון מדחסים.	סככה – כרום אנרגייה, בית מלאכה לדודי שמש
22	אשדוד 6	7057/1	בסקר מחזיקים מ 2002 – לא קיים תיעוד למבנה זה בסקר מחזיקים מ 2009 – מוסך פחחות וצבע בקשה להחלפת גג וקירות למבנה קיים מ 1985	מוסך פחחות וצבע
23	אשדוד 7	7057/33	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – עסק לא פעיל	אשדוד 7א' - מבנה סגור, ככל הנראה מגורים אשדוד 7 – מקלט ציבורי

24	אשדוד 8	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
25	אשדוד 10	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
26	אשדוד 12	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים + גן ילדים – גג אזבזט
27	אשדוד 14	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים לא אותר תיק בניין בגנזך.	מגורים
28	אשדוד 16	7057/31	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים בקשה לתוספת מרפסת למבנה מגורים קיים מ 1955 בקשה למגורים מ 1946	מגורים
29	מיצקוביץ אדם 14+16	7046/41	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים ומרכז שיקום נפגעי סמים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים ומרכז שיקום נפגעי סמים בקשה למרכז לשיקום נפגעי סמים מ 1976	מרכז שיקום נפגעי סמים
30	רוזנבלט צבי 15	7046/41	בסקר מחזיקים מ 2002 – כתובת לא קיימת בסקר מחזיקים מ 2009 – כתובת לא קיימת לא אותר תיק בניין בערייה	מגורים
31	רוזנבלט צבי 17	7046/42	בסקר מחזיקים מ 2002 – כתובת לא קיימת בסקר מחזיקים מ 2009 – כתובת לא קיימת תעוד לבית מגורים, ששימש כבית ספר (8 כיתות) ב 1957	מגורים
32	רוזנבלט צבי 18	7046/42	בסקר מחזיקים מ 2002 – כתובת לא קיימת בסקר מחזיקים מ 2009 – כתובת לא קיימת לא אותר תיק בניין בערייה	משרדים – משרדי חברת ווטרלס
33	וכטנגוב 10	7046/50	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
34	וכטנגוב 12	7046/49	בסקר מחזיקים מ 2002 – מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים בקשה לתוספת לבניין מגורים קיים מ 1972	מגורים

35	חסידי האומות 21	7046/51	בסקר מחזיקים מ 2002 – כתובת לא קיימת בסקר מחזיקים מ 2009 – כתובת לא קיימת בקשה למגורים – ללא ציון שנה(טרם קום המדינה) ככל הנראה המבנה נהרס בשנות ה 70 המאוחרות, תחת צו מבנים מסוכנים. בתיק מידע מ 1999 צויין כי מדובר במגרש ריק	מגרש ריק, משמש כחניית עפר.
36	עזה 86-80	7046/44	בסקר מחזיקים מ 2002 – כתובת לא קיימת בסקר מחזיקים מ 2009 – כתובת לא קיימת תיקי בניין לא קיימים	ככל הנראה מגורים
37	עזה 90-88	7046/47	בסקר מחזיקים מ 2002 – מועדון ריקודים, מחסן, מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים ומחסן	מחסן ומגורים
38	עזה 55	6992/4	בסקר מחזיקים מ 2002 –מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים תיעוד למגורים קיימים ב 1958	מגורים
39	עזה 61	6992/5	בסקר מחזיקים מ 2002 –מגורים בסקר מחזיקים מ 2009 – מגורים	מגורים
40	ללא כתובת	6992/3	סמוך לאצטדיון גאון אותר תיעוד למסעדה ובית מלאכה לתיקון מכונות כביסה הסטוריים (מופיעים במדידה הסטורית בתרשים 9)	מבנה לא קיים
41	ללא כתובת	6992/3	שטח מגרש הפחים אשר הוקם בשנות ה 50, בשנת 1977 מגרש הפחים נהרס, ועל חורבותיו הוקם איצטדיון גאון. האיצטדיון נהרס ב 2009.	שצ"פ
42	ללא כתובת	6992/4	אותרה בקשה לאנטנה סלולרית מ 1997	אנטנה סלולרית
43	ללא כתובת	7057/33	שטח פרדס הסטורי, לאחר מכן הפך לשטח חורשת נוזהה, בשנות ה 90 מוקמו בחורשה קרוונים לאכלוס העולים החדשים.	חורשה וגן משחקים
44	חסידי האומות 23	7073/12	מתנ"ס צ'רנוב – המבנה הוקם בשנת 1963, בחלקו המזרחי פעלה בריכה הסטורית אשר נהרסה בשנת 2005	מתנ"ס צ'רנוב
44א'	חסידי האומות 23	7073/12	שטח הבריכה ההסטורית במתנ"ס צ'רנוב. הבריכה נהרסה בשנת 2005	שטח פתוח
44ב'	חסידי האומות 23	7073/12	בריכה	בריכה
45	באר שבע 4	7057/33	מבני מגורים אשר הוקמו בשנת 1947	מגורים

סקר מחזיקים מ 2002 מצורף בנספח מס' 1.

סקר מחזיקים מ 2009 מצורף בנספח מס' 2.

תכנית מדידה של סקר מחזיקים 2009 מצורפת בתרשים מס' 8

תצלום אוויר עם סימון השימושים שהוזכרו בטבלה צורף בתרשים מס' 2 לעיל.

כפי שעולה מהסקירה לעיל, אותרו מס' מצומצם של מוקדים זעירים אשר עשויים היו לגרום לזיהום קרקע: בעיקר מוסכים הסטוריים ופעילים ומסגריות.

2.3 מוקדי זיהום פוטנציאלים מחוץ למתחם

שטח התכנית מוקף במבני מגורים וציבור.
שימושי הקרקע בסביבת המתחם מוצגים בתרשים מס' 2 לעיל ומפורטים להלן.

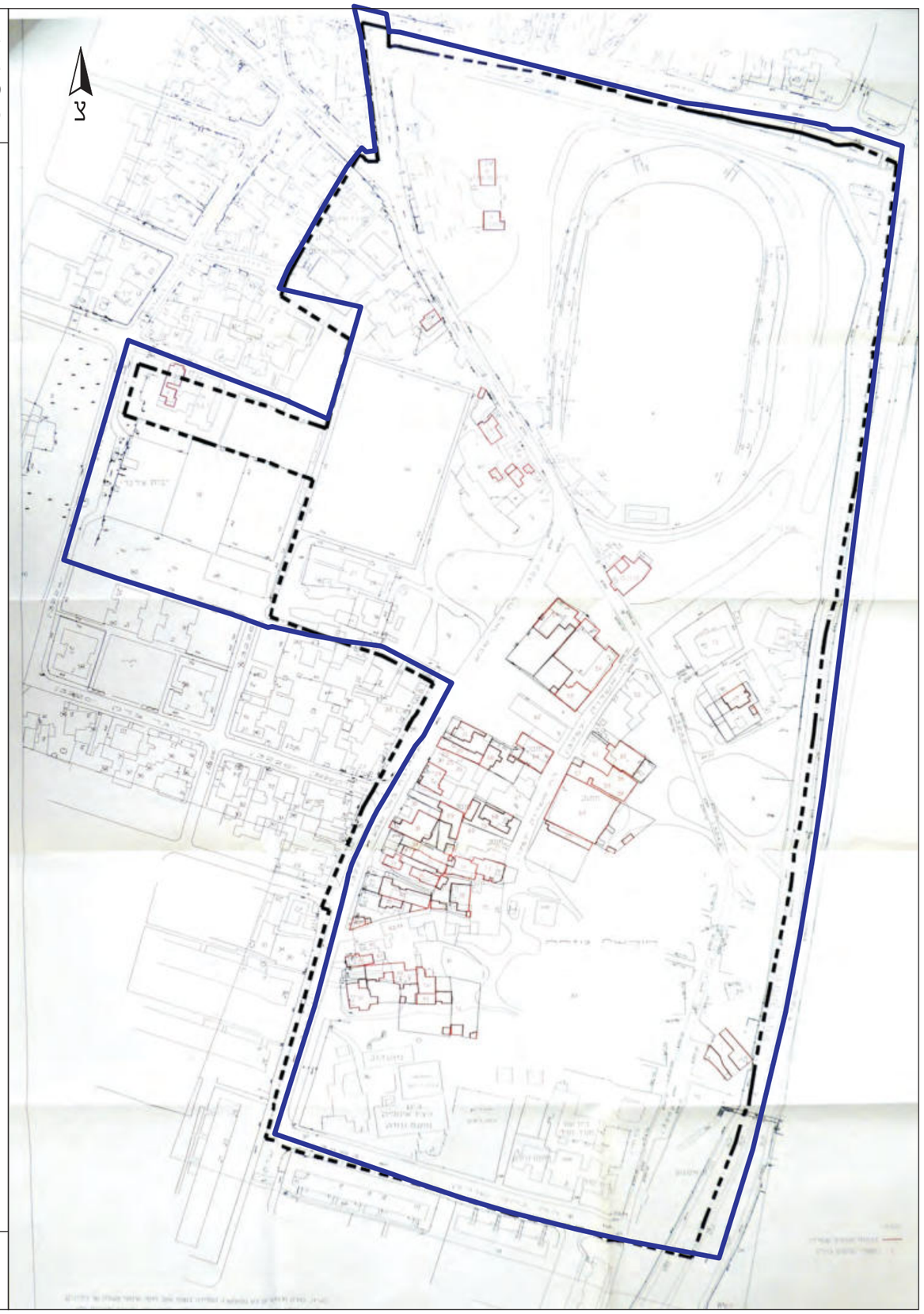
המבנים הגובלים בשטח התכנית מצפון, מעבר לרח' נס לגויים הנם מבני מגורים.
מדרום לשטח התכנית, מעבר לרח' נחל שורק קיימים מבני מגורים.
ממזרח לתכנית, היינה היינריך קיימים מבני מגורים.
ממערב לשטח התכנית, מעבר לרח' באר שבע קיימים מבני מגורים וציבור.

כפי שעולה מהסקירה לעיל, במגרשים הסובבים והגובלים בשטח המתחם, הנם מבני מגורים וציבור, לא אותרו שימושי קרקע בעלי פוטנציאל מהותי לגרימת זיהום קרקע בשטח המתחם.

2.4 מיקום התכנית ביחס למפת המתווה בנוגע לבדיקות גזי קרקע

על בסיס מידע בדבר זיהום מי תהום, נקבע במתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע בהליכי תכנון ובניה (דצמבר 2009) של המשרד להגנת הסביבה, כי שטח התוכנית ממוקם באזור בו אין צורך בדיגום גז קרקע או צורך בהתייעצות.(תרשים מס' 9).

תרשים מס' 8
תכנית מדידה משנת 2009 עם
סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:2,500



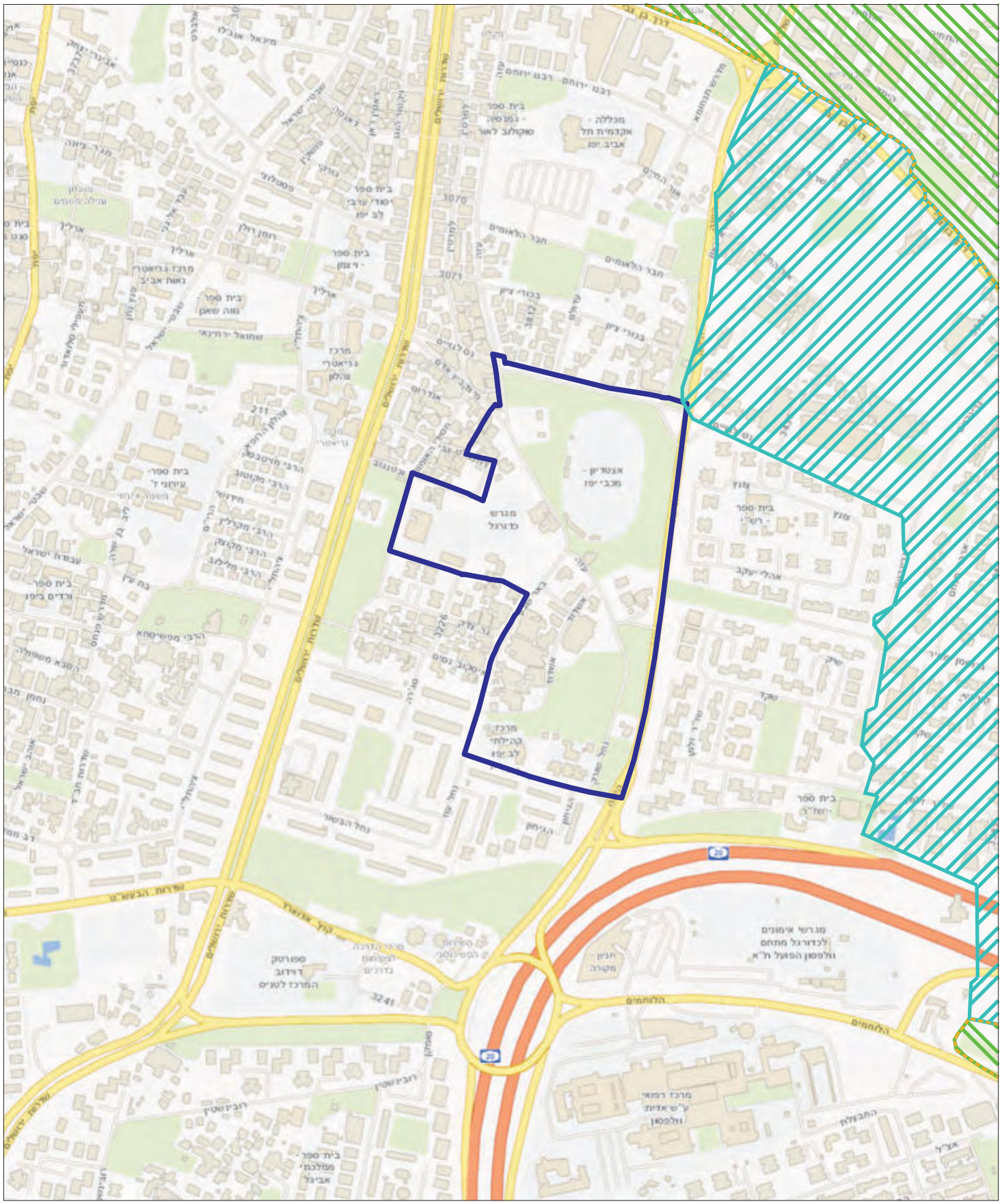
מקרא:

גבול התכנית

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

צ
1:7,500



שימושים תעשייתיים

גזי קרקע - התייעצות

גבול התכנית

גזי קרקע צורך בבדיקה

מפת המתווה הסביבתי לטיפול בגזי קרקע הכוללת את גבול התכנית

פרק ג

מסקנות והמלצות

3.1 סיכום ומסקנות

במתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע בהליכי תכנון ובניה (דצמבר 2009) של המשרד להגנת הסביבה, נקבע, כאמור, כי שטח התוכנית ממוקם באזור בו אין חשש לזיהום בגז קרקע (קו מתאר של גבול התכנית ע"ג מפת המתווה הסביבתי מופיע בתרשים מס' 9 לעיל).

הסקר ההיסטורי מלמד על כך שמרבית שטח התכנית שימש בעבר ובהווה למגורים, ולמבני ציבור אשר אין בהם חשש לזיהום קרקע.
עם זאת, במספר מצומצם של מוקדים בשטח התכנית, התקיימה או/ ו מתקיימת פעילות מצומצמת אשר יש לה פוטנציאל נקודתי קטן לגרימת זיהום קרקע הנובע מפעילות מוסכים ומסגריות .
הבינוי באיזור החל בשנות ה- 40 המאוחרות, על חשבון שטחי מטעים.
המתחם חובר לביוב העירוני בשנת בסוף שנות ה- 50. לפני החיבור – פעלו במקום בתי מלאכה ומגורים אשר היו מחוברים לבורות ספיגה.
בתרשים מס' 2 אשר צורף לעיל, מופיעים המוקדים אשר בהם מתקיימת בהווה, או התקיימה בעבר, פעילות אשר עשוייה הייתה לגרום לזיהום קרקע.

באזורים הגובלים עם המתחם לא קיימים, ולא אותר תיעוד כי התקיימו, בעבר, פעילויות אשר היו עלולות לגרום לזיהום קרקע בשטח המתחם.

3.2 המלצות

בהתאם למסקנות ולממצאי הסקר ההסטורי אשר פורטו לעיל, מומלץ לבצע קידוחים ודיגום קרקע כמפורט בסעיף 3.3.
אין חשש לזיהום גז קרקע ולכן אין צורך בביצוע דיגום גז קרקע.

3.3 תכנית קידוחים ובדיקות קרקע

על בסיס ממצאי הסקר ההיסטורי, השטחים בהם קיים חשש לזיהום קרקע תוחמו ומסומנים בתרשים 2 לעיל.

במרבית השטח נשללה כל אפשרות לזיהום קרקע (שימושים נוכחיים והסטוריים למגורים או לציבור).

בחלקים קטנם משטחי התכנית אותרו בתי מלאכה / מוסכים הסטוריים ונוכחיים. הללו סומנו ובשטחם מוצעת בזאת תכנית לדיגום קרקע.

קידוח מס'	שימוש מס' (במפת שימושים)	תאור מקום	עומק	אנליזות
1-19	18	מגרש חומרי בניין ומוסך רכבי טיאטוא הסטורי, עם ציפוף באיזור המוסך	2	PAH ,TPH
20-24	22	מוסך פחחות	2	VOC ,TPH
25-29	7	מוסך פחחות הסטורי, חנות מצברים הסטורית	2	VOC ,TPH, מתכות במיצוי חומצי
30-34	8	מוסך הסטורי	2	TPH, PAH
35-43	19	מוסך	2	TPH, PAH
44-52	21	בית מלאכה לדודי שמש	2	TPH, מתכות במיצוי חומצי

מכל הקידוחים תלקחנה דגימות מעומק 0.5 מ', 1 מ' ו – 2 מ'.

מכל הקידוחים תשלחנה הדגימות מעומק 0.5 מ' ו – 2 מ' לאנליזת מעבדה.

יתר הדגימות תשמרנה במשמורת במעבדה.

הקידוחים, הדיגום והבדיקות יבוצעו ע"י חברות מוסמכת ומאושרת ע"י המשרד להגנ"ס.

ביצוע הקידוחים והבדיקות, יהווה תנאי מקדים להיתר בניה.

מועד הדיגום המדוייק יתואם עם המשרד להגנ"ס.

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

גבול התכנית
קו שפדן
נקודת דיגום קרקע
1 שימוש ללא פוטנציאל זיהום קרקע
1 שימוש נוכחי עם פוטנציאל זיהום קרקע
1 שימוש הסטורי עם פוטנציאל זיהום קרקע

תרשים מס' 10
תכנית דיגום קרקע
קנ"מ 1:2,000

נספח מס' 1

סקר מחזיקים מ 2002

בתונת כדאיות כלכלית לתכנית

מתחם "מכבי יפו"
(תב"ע 2725)

(חלקות שונות בגושים: 6992, 7046, 7057, 7073,7074)

תל אביב-יפו

מרץ 2002

19 במרץ 2002
מספרנו: 12073-1-30

לכבוד

מר אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה
רח' אבן גבירול 69
תל אביב

א.נ.,

בחינת בדאיות כלכלית לת.ב.ע 2725
מתחם "מכבי יפו" בתל-אביב-יפו
(חלקות שונות בגושים 6992, 7074, 7046, 7057 ו-7073)

1. **מטרת חוות הדעת**

התבקשתי על ידכם לבחון את אמדן הכדאיות הכלכלית של תכנית בנין עיר מוצעת - מס' תא/2725.

לצורך הכנת חוות הדעת התבססתי, בין היתר, על סקרים וטבלת פינויים שהוכנה ע"י אינגי יצחק זרניצקי.

2. **פרטי התכנית**

תכנית בנין עיר מוצעת תא/2725 כוללת חלקות שונות בגושים שונים המהווים את מתחם "מכבי יפו" התחום במזרח ע"י רחוב היינה הינריך, במערב ע"י רח' עזה ורח' באר שבע, בצפון ע"י רח' נס לגויים ובדרום ע"י רח' נחל שורק.

החלקות השונות מהוות מגרשים בנויים המשמשים בעיקר למגורים, מסחר ומלאכה וכן איצטדיון כדורגל לא פעיל ששימש בעבר את קבוצת הכדורגל של "מכבי יפו".

השטחים תפוסים בחלקם ע"י דיירים מוגנים מכח חוק הגנת הדייר ותקנותיו ובחלקם ע"י פולשים.

להלן פירוט החלקות והגושים הכלולים בחוות ה"עת:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6992	3, 4, 7	5, 8, 15, 17
7046	41, 42, 44, 46, 47, 48, 57	43, 45, 49, 50, 51, 56
7057	19, 31	1, 5, 10, 20, 21, 22, 29, 33
7073	16, 17, 18, 19, 49, 55	
7074	36, 37, 91	58, 60

שטח התכנית הינו כ- 152 דונם.

3. <u>תאור הסביבה</u>

הסביבה הינה אזור המאופיין בשימושים מעורבים למגורים, מסחר, בתי מלאכה ואחסנה, הנמצא בחלק הצפוני של יפו, הידוע כמתחם "מכבי יפו".

החלקות נשוא חוות הדעת נתחמות, כאמור, במזרח ע"י רחוב היינה הינריך, במערב ע"י רח' עזה ורח' באר שבע, בצפון ע"י רח' נס לגויים ובדרום ע"י רח' נחל שורק.

הסביבה מאופיינת בבנינים ישנים הבנויים בסגנון ערבי - בנית מאבן.

המבנים הנמצאים במתחם הנדון משמשים בעיקר לבתי מלאכה מחסנים ולמגורים.

הפעילות העסקית במתחם מרוכזת בעיקר לאורך רח' אשדוד ורח' באר שבע.

על חלקות 3 ו-4 בגוש 6992, הנמצאות מדרום לרח' נס לגויים וממערב לרח' היינה הינריך, קיים איצטדיון כדורגל ישן ולא נועיל ששימש בעבר את קבוצת הכדורגל של "מכבי יפו".

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

להלן רשימת המבנים מוניצבים על החלקות השונות בהתאם לסקרים ובדיקה שערך השמאי אינג' יצחק זרניצקי:

עיר	מספר	שם הרחוב	שימוש	שטח
באר שבע	1	תורגמן שמעון	מגורים	63
באר שבע	3	דואני יפה וניסים	מגורים	43
באר שבע	3	אבן חסירה חדר ונגוא	מגורים	44
באר שבע	3	נגאג אינתסאר דכה הני	מגורים	123
באר שבע	5	ברברה מוסא	מגורים	77
באר שבע	5	מנדל שרה	מגורים	80
באר שבע	5	גלב ראובן ונצחיה	מגורים	66
באר שבע	9	ביטון משה	מגורים	55
באר שבע	11	גוהר מחמוד	מגורים	54
באר שבע	17	חיים יוסף	מגורים	41
באר שבע	17	דדוש ששון ורינה	מגורים	44
באר שבע	19	כנפי שושנה ואלי	מגורים	61
באר שבע	21	יעקב פרוין	מגורים	47
באר שבע	21	מחארב זינב	מגורים	62
באר שבע	23	פרנסי ליזה	מגורים	51
באר שבע	40	ורסנו משה	מגורים	48
באר שבע	60	גוטי אחמד	מגורים	61
באר שבע	50	טכסב רמזי ואמירה	מגורים	45
באר שבע	61	גני גרציה	מגורים	29
אשדוד	1	גחלב סמיחה	מגורים	142
אשדוד	2	אלבס דוד	מגורים	62
אשדוד	3	זילבר אברהם	מגורים	35
אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	מגורים	15
אשדוד	7	אבו עמרה י נחום י	מגורים	33
אשדוד	8	מאחמיד היאד	מגורים	27
אשדוד	8	אשכנזי דרורה	מגורים	73
אשדוד	10	מולסון עמרם	מגורים	32
אשדוד	10	נאסר סאלח וגבארין	מגורים	41
אשדוד	10	ג מתאר ניהול ופיתוח	מגורים	שניה 32
אשדוד	10	אלפסי סימי	מגורים	שניה 62
אשדוד	10	עלי חסן נאגדי	מגורים	62
אשדוד	10	נאסר סאלח וגבארין	מגורים	31
אשדוד	12	פילי ניסים ואביבה	מגורים	90
אשדוד	14	כולי יחודית	מגורים	93
אשדוד	14	ביטון שולמית	מגורים	50
אשדוד	16	אמגי שרל	מגורים	79
אשדוד	16	אמגי שרל	מגורים	168
עזה	49	אליהו זלמן	מגורים	94
עזה	49	אלקרנקלו	מגורים	79

ת.ד. חמ"ל 25 אור יהודה 58125 Shlem.rod 5th floor Tel-Aviv
Fax: 03-5167007 :פקס Tel: 03-5169666 :טל
e-mail: soenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

רחוב	מספר	שם המשתמש	שימוש	קומה	שטח המושכר
עזה	49	אביגדור פרסיאדו	מגורים	קרקע	52
עזה	55	דהן שושנה וגרשון	מגורים	שניה	98
עזה	55	דהן דוד	מגורים	שניה	30
עזה	55	חפאג'י טלוזה ומוחמד	מגורים	קרקע	55
עזה	61	דסוקי מוחמד עלי	מגורים	קרקע	181
עזה	61	דסוקי מוחמד	מגורים	קרקע	82
וכטנגוב	10	טיחג מהד	מגורים	קרקע	37
וכטנגוב	10	וקנין עמרם ואורית	מגורים	קרקע	66
וכטנגוב	10	משה ברכה	מגורים	קרקע	47
וכטנגוב	10	גוארד ויקטור	מגורים	שניה	91
וכטנגוב	10	מלמד יהודית	מגורים	שלישית	27
וכטנגוב	11	טולומון שושנה	מגורים	קרקע	64
וכטנגוב	12	יורשי בן משה אסתר	מגורים	קרקע	45
וכטנגוב	12	אבו שמיס חמדי	מגורים	קרקע	69
וכטנגוב	12	י.ג מתאר	מגורים	קרקע	36
וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	קרקע	53
וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	שנית	21
וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	קרקע	7
באר שבע	6	בן משה אליהו ופני	מגורים	קרקע	82
באר שבע	6	ביטון אנימה חביבה	מגורים	קרקע	105
באר שבע	6	קדוש יעקב ושרה ?	מגורים	קרקע	46
באר שבע	6	בוחארי קמאל ?	מגורים	קרקע	65
עזה	88	רונן שפרה	מגורים	קרקע	69
עזה	88	חדמון ניסים	מגורים	שניה	29
עזה	88	שפזמן אברהם	מגורים	שניה	87
עזה	88	דרויש עבלה	מגורים	שנית	38
עזה	88	זילברמן אליהו	מגורים	קרקע	96
עזה	88	חוני נביל ונוטיאן	מגורים	קרקע	71
מיצקביץ	14	שמחי שלמה	מגורים	קרקע	53
מיצקביץ	20	מרדכי זכי ופני	מגורים	קרקע	80
מיצקביץ	17	חוני נביל וכלבוני ?	קיוסק	קרקע	31
באר שבע	2	יורשי זילברמן יעקב	עיבוד רגים	קרקע	228
עזה	88	זילברמן פרידה	מועדוני ריקודים	קרקע	47
עזה	88	רונן שפרה	קיוסק	קרקע	16
עזה	88	זילברמן אליהו	מחסנים	קרקע	104
עזה	88	דרויש מוחמד	מחסנים	קרקע	30
מיצקביץ	14	מרכז שיקום נמים	משרדי ממשלה	קרקע	691
מיצקביץ	14	מרכז שיקום נמים	קרקע חפוסת	קרקע	180
באר שבע	1	תורגמן שמעון	מחסנים	קרקע	68

רח' המרד 25, תל-אביב 68125 25 Hamered st., Tel-Aviv
טל' 03-6169666 :Tel Fax: 03-5167007 :פקס
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

[illegible]	[illegible]	שם הרחוב	שימוש	[illegible]	[illegible]
נחל עוז	18	מתנ"ס נחלה	מחלקות חעירייה	קרקע	835
נחל שורק	5	בי"ס ממד חבד	בי"ס בפיקוח	קרקע	1659
נחל שורק	7	גן ילדים עת"א	גן ילדים עירוני	קרקע	137
נחל שורק	11	ע ת א גן קיט	גן ילדים עירוני	קרקע	91
אשדוד	2	יזי עוזי	מחסנים	קרקע	201
אשדוד	2	יזי עוזי	קרקע תפוסה	קרקע	1143
אשדוד	3	פחר אחמד ג'בארין יוס	מסגריות	קרקע	233
אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	מוסך	קרקע	213
אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	קרקע תפוסה	קרקע	85
אשדוד	3	פחר אחמד ג'בארין	קרקע תפוסה	קרקע	15
אשדוד	4	אלבוחיירה שמריהו	רהיטים נגרות	קרקע	920
אשדוד	5	בוריסי אברהם	תיקון מ.אלקט'	קרקע	920
באר שבע	3	בית כנסת מגן אברהם	בתי כנסת	קרקע	52
באר שבע	9	צמיחה בינוי ופיתוח ב	מחסנים	קרקע	78
באר שבע	9	צמיחה בינוי ופיתוח ב	קרקע תפוסה	קרקע	165
באר שבע	11	סגל מנט ויוסף	מכולת	קרקע	44
באר שבע	13	לוי יהושוע וניסים	מוסך	קרקע	165
באר שבע	13	לוי יהושוע וניסים	קרקע תפוסה	קרקע	98
באר שבע	15	אילוז שלום	מוסך	קרקע	160
באר שבע	15	דוכנים לפירות וירקות	אטוליז אלבדש	קרקע	48
באר שבע	15	קרקע תפוסה	אילוז שלום	קרקע	170
באר שבע	21	בית כנסת בית אל	בתי כנסת	קרקע	51
נתה	90	יזי עוזי	צרכי בנין מטוזר	קרקע	81

רח' המרד 25, תל-אביב 68125 25 Ha'mered st., Tel-Aviv
טל: 03-5169686 Tel: 03-5167007 :פקס Fax
e-mail: spenn@netvision.net.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>תכניות בנין עיר מאושרות</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות החלות על החלקות הנדונות:

תכניות בנין עיר - 1123, 1030, 352/א', 720, 432.

5.2 <u>תכנית בנין עיר מוצעת (2725)</u>

כללי:

המתחם הנדון כולל מגרשים בנויים, עליהם ניצבים מבנים ישנים, ברובם מבנים בני קומה אחת שנבנו לפני כעשרות שנים.

המבנים תפוסים ברובם, ומשמשים למגורים, מסחר, מלאכה ואיצטדיון כדורגל, ומצבם הפיזי הינו ירוד.

עפ"י תכנית בנין עיר מס' 2725, מתוכנן שיקום של כל המתחם בשטח של כ- 152 דונם, "ולהחיותו" כמתחם למגורים.

מטרות התכנית הינן:

לאפשר שיקום האזור על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התכנית לשם:

- הקמת שכונת מגורים ל-1264 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, דיור מוגן ו/או בית אבות.
- התאמת מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, לבניני ציבור לרווחת דיירי התכנית וסביבתה.
- שיפור מערך הדרכים בתחום התכנית
- איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

פירוט היעודים וזכויות הבניה

להלן פרוט היעודים המתייחסים לבדיקה בתכנית המוצעת:

<u>אזור מגורים מיוחד</u> - באזור מגורים מיוחד תותר הקמת בניני מגורים בחלקם מעל קומת מסחר.

להלן פירוט שטחי הבניה בכל אחד מהמתוזמים:

מתחם	שימוש	מס' מגרש לביצוע	מס' יחידות	שטח במ"ר מעל קומת הכניסה		שטח במ"ר מתחת לקומת הכניסה
				עיקרי	שירות	
א	מגורים	א-1	152	16,720	5,850	13,600
		א-2	150	16,500	5,780	15,880
		א-3	150	16,500	5,780	14,660
		א-4	100	11,000	3,850	9,860
ב	מגורים	ב-1	152	16,720	5,850	13,450
		ב-2	150	16,500	5,780	15,000
		ב-3	100	11,000	3,850	11,300
		ב-4	130	14,300	5,000	12,350
		ב-5	180	19,800	6,930	17,960
סה"כ מגורים			1264	139,040	48,670	124,060
מסחר	א	א-1		1,000	300	3,500
מסחר	ב	א-2		1,000	300	3,500
סה"כ מסחר				2,000	600	7,000

באזור מגורים מיוחד יוקמו מבנים של 5, 15 ו-25 קומות בהתאם לתשריט הבניה.

בתחומי אזור המגורים יוקצו לפחות 8 דונם כשטח פרטי פתוח.

תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרשים ובעומק של 4 קומות גם בשטחים הנמצאים מתחת לש.פ. המחוזים חלק ממגרשי הבניה.

מקומות חניה יותקנו בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקפות.

<u>אזור מיוחד</u>

התכליות המותרות באזור מיוחד הינן:

- דיור מוגן - מבנה/ים הכוללים יח"ד בשטח ממוצע של כ-40 מ"ר עיקרי ובנוסף 500 מ"ר עיקרי לפחות לרווחת הדיירים.
- בית אבות

להלן פירוט היקף הבניה באזור מיוחד :

שמוש	מס' מגרש	גודל המגרש בדונם	מס' יח"ד	שטח בניה מעל קומת הכניסה במ"ר		מתחת לקרקע
				עיקרי	שרות	שרות
מסחר בקומת קרקע וקומה א'	601	5,932		3,000	1,000	23,728 *
דיור מוגן/בית אבות			300	12,000	4,000	
סה"כ			300	15,000	5,000	

* מתוכם עד 3000 מ"ר לשימושים שאינם חניה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חמרת שטחי מסחר לדיור מוגן ביחס של 1 יח"ד נוספת, במקום 140 מ"ר שטח עיקרי ו-10 מ"ר שטח שירות, סה"כ עד 75 יח"ד נוספות.

הועדה המקומית תוכל להתיר ואף לחייב במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ו/או היתר בניה, התקנת מעברים וקולונדות לכוון השצ"פ עם זכות מעבר לציבור בתוך המגרש. שטחים אלו יחושבו כשטחי שרות.

מספר הקומות יהיה בהתאם לתשריט.

כמו כן תותר הבקמת מרתפים בגבולות המגרש ולכל עומק של 4 קומות, לשם שטחי שרות וחניה.

<u>הוראות כלליות</u>

<u>תוכניות בינוי ופיתוח</u>

היתרי הבניה באזורי המגורים ובמגרשים בתם מוצעת בניה בשלבים תותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית כללית לתשתיות ותכנון מרתפי חניה.
התכנית תכלול פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים, בין היתר, מיקום מבנים, מס' קומות, מספר יח"ד, קוי בניה, גבהים, עקרונות פיתוח אדריכלי וכו'.
בנוסף תכלול התכנית נספח תנועה וחניה, מיקום החזית המסחרית באזור מגורים מיוחד, תכנית פינויים ושלבי ביצוע ותכנית תשתיות.

תכנית פינויים

היתרי בניה בתכנית יותנו בהוכנת תכנית פינויים לכל "מקבץ פינויים" כמוגדר בתכנית בהתבסס על תשריט מתחמי הפינויים.
במידה ויבוצע פינוי, ע"י מקבל התמורה/מקבל הזכויות במתחם שאינו בתחום אחריותו לפינוי (עפ"י תכנית הפינויים העקרונית), יהיה זכאי לשיפוי מאחראי לאותו פינוי.

שלבי ביצוע מותנים בפיתוח התשתית והתחבורתית

בכל שלב לא ינתנו היתרי בניה והיתרי אכלוס לפני גמר הכנון המטלות התחבורתיות המפורטות לאותו שלב.
בניה במגרש 601 (לדיור מוגן/בית אבות) אינו תלוי בשלבים התחבורתיים.

איחוד וחלוקה

רישום התכנית ייעשה עפ"י החלוקה למגרשים כפי שמוצג בתשריט התכנית וטבלת איחוד וחלוקה המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:

- הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח למגרשים נשוא השומה.
- הכנה ואישור של תכנית פינויים ושלבי ביצוע כמפורט בסעיפים 5.4.2 ו-5.4.3 דלעיל.
- מילוי המטלות התחבורתיות.
- רישום או הבטחת רישום של השטחים המיועדים להפקעה ע"ש עיריית ת"א בספרי המקרקעין, ו/או העברת השטחים ע"י עיריית ת"א למנהל מקרקעי ישראל.
- רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח חש.פ.5 באזור מגורים מיוחד ובשטחים אחרים אשר נדרש כך בהוראות התכנית.
- הסדר עם עיריית ת"א לעניין שמשוש במרתפים מתחת לשטחי ציבור כמפורט בהוראות התכנית.

6. **שווי הפינויים לפי המגרשים**

המתחם תנדון, כאמור, כולל את איצטדיון הכדורגל "מכבי יפו" ומבנים ישנים עם שימושים מעורבים של מגורים, תעשייה ומלאכת ומסחר.

היתרי הבניה בתכנית מותנים בהכנה ואישור של תכנית פינויים המתבססת על תשריט מתחמי הפינויים בשטח התכנית (כאמור בסעיף - תנאים למתן היתר בניה בתכנית תנדונה.

א. להלן רשימת המבנים הנמצאים **בתחום** שטחי מגרשי הבניה ועלות פינוים.

הערה: חישוב שטחי הפינויים והשימושים בהם מתבסס כולו על סקרים וטבלת פינויים שהוכנה ע"י משרד שמאים - יצחק זרניצקי.

מגרש	שימוש	רחוב	מס' בית	שם המתחם	שטח	סוג	מס' דירות	עלות
ב-1	מגורים ומסחר	עזה	55	דהן שושנה וגרשון	מגורים	שניה	98	304,594
ב-1	מגורים ומסחר	עזה	55	דהן דוד	מגורים	שניה	50	93,243
ב-1	מגורים ומסחר	עזה	55	חאאגי סלוה ומות זד	מגורים	קרקע	55	170,946

ב-4	מגורים	באר שבע	9	ביטון משה	מגורים	קרקע	55	170,946
ב-4	מגורים	באר שבע	11	גוהר מחמד	מגורים	קרקע	54	167,838
ב-4	מגורים	אשדוד	12	פילי ניסים ואביגז	מגורים	קרקע	90	278,729
ב-4	מגורים	אשדוד	14	כולי יחזקאל	מגורים	קרקע	93	289,054
ב-4	מגורים	אשדוד	14	ביטון שולמית	מגורים	קרקע	50	155,406
ב-4	מגורים	אשדוד	16	אמגי שרל	מגורים	קרקע	79	245,540
ב-4	מגורים	אשדוד	16	אמגי שרל	מגורים	קרקע	158	455,027
ב-4	מגורים	באר שבע	9	צמיחה בינוי ופיתוח ב	מחסנים	קרקע	78	141,278
ב-4	מגורים	באר שבע	9	צמיחה בינוי ופיתוח ב	קרקע וחפוסה	קרקע	165	239,085
ב-4	מגורים	באר שבע	11	סגל מנס דיוסף	סכולת	קרקע	44	183,617
ב-4	מגורים	באר שבע	13	לוי יהושוע וניסים	מרכז	קרקע	166	859,875
ב-4	מגורים	באר שבע	13	לוי יהושוע וניסים	קרקע תפוסה	קרקע	98	142,002

ב-5	מגורים	באר שבע	1	תורגמן שמעון	מגורים	קרקע	195,811
ב-5	מגורים	באר שבע	3	דואני יפה וניסים	מגורים	קרקע	133,849
ב-5	מגורים	באר שבע	3	אבו חסירה חדד וגנוא	מגורים	קרקע	136,757
ב-5	מגורים	באר שבע	3	עגאג אינתסאר דכה חני	מגורים	קרקע	368,000
ב-5	מגורים	באר שבע	8	ברברה מוסא	מגורים	קרקע	239,324
ב-5	מגורים	באר שבע	5	מגדל שרה	מגורים	קרקע	248,648
ב-5	מגורים	באר שבע	5	גלב ראובן וצפריה	מגורים	קרקע	205,135
ב-5	מגורים	אשדוד	8	מאחמיד ריאד	מגורים	קרקע	83,919
ב-5	מגורים	אשדוד	8	אשכנזי דרורה	מגורים	קרקע	226,892
ב-5	מגורים	אשדוד	10	מולטון עמרם	מגורים	קרקע	99,459
ב-5	מגורים	אשדוד	10	נאסר טאלח וגבארין	מגורים	קרקע	127,432
ב-5	מגורים	אשדוד	10	י.ג מחאר ניהול ופיתוח	מגורים	שניה	99,459
ב-5	מגורים	אשדוד	10	אלפסי סיסי	מגורים	שניה	192,703
ב-5	מגורים	אשדוד	10	עלי מסן ואגדי	מגורים	קרקע	192,703
ב-5	מגורים	אשדוד	10	נאסר טאלח וגבארין	מגורים	קרקע	96,351
ב-5	מגורים	באר שבע	1	תורגמן שמעון	מחסנים	קרקע	123,165
ב-5	מגורים	באר שבע	3	בית כנסת מגן אברהם	בתי כנסת	קרקע	180,835
ב-5	מגורים	אשדוד	4	אלבוחיירה שמריהו	דתיים וגרות	קרקע	1,399,734
סה"כ							5,048,153

	מגורים						
א-1	ומסחר						
א-2	מגורים						
א-3	מגורים				מגרש כדורגל לא פעיל		3,400,000
א-4	מגורים						
סה"כ							3,400,000

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

ב. בנוסף קיימים במתחם מבנים לפינוי הנמצאים בתחום שטחי ציבור.

להלן רשימת המבנים הנמצאים בתחומי שטחי הציבור:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
901	ש.ב.ץ	באר שבע	17	חיים יוסף	מגורים	קרקע	41	127,432
901	ש.ב.ץ	באר שבע	17	דרוש ששון ורינה	מגורים	קרקע	44	136,757
901	ש.ב.ץ	באר שבע	19	כנפי שושנה וגולי	מגורים	קרקע	61	189,594
901	ש.ב.ץ	באר שבע	21	יעקב פרוויז	מגורים	קרקע	47	146,081
901	ש.ב.ץ	באר שבע	21	מוחארב זינב	מגורים	קרקע	62	192,703
901	ש.ב.ץ	באר שבע	23	פרחנסי ליזה	מגורים	קרקע	51	158,513
901	ש.ב.ץ	באר שבע	40	ורסנו משה	מגורים	קרקע	48	149,189
901	ש.ב.ץ	באר שבע	50	גוסי אחמד	מגורים	קרקע	61	189,594
901	ש.ב.ץ	באר שבע	60	סבסב רמזי ואמירה	מגורים	קרקע	45	139,865
901	ש.ב.ץ	באר שבע	61	נני גרציה	מגורים	קרקע	29	90,135
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	1	גולב סמיחה	מגורים	קרקע	142	415,243
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	2	אלבס דוד	מגורים	קרקע	62	192,703
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	זילבר אברהם	מגורים	קרקע	35	108,784
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	מגורים	קרקע	15	46,622
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	7	אבו עמרה י נחום	מגורים	קרקע	33	102,567
דרך	דרך	עזה	49	אליהו זלמן	מגורים	קרקע	94	292,162
דרך	דרך	עזה	49	אליהו זלמן	מגורים	קרקע	79	245,540
דרך	דרך	עזה	49	אבינדור פרסיאנו	מגורים	קרקע	52	161,621
דרך	דרך	עזה	61	דסוקי מוחמד עלי	מגורים	קרקע	181	512,216
דרך	דרך	עזה	61	דסוקי מוחמד	מגורים	קרקע	82	254,865
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	10	מיחג מהד	מגורים	קרקע	37	115,000
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	10	קנין עמרם ואורית	מגורים	קרקע	66	205,135
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	10	משה בוכה	מגורים	קרקע	47	146,081
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	10	גוארד ויקטור	מגורים	שניה	91	282,838
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	10	מלמד יחודית	מגורים	שלישית	27	83,919
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	11	סולומון שושנה	מגורים	קרקע	64	הכשרת הישוב
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	רשי בן משה אסתר	מגורים	קרקע	45	139,865
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	אבו שחים חמד	מגורים	קרקע	69	214,459
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	י.ג מתאר	מגורים	קרקע	36	111,892
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	קרקע	53	164,730
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	שניה	21	65,270
802	ש.צ.פ	וכטנגוב	12	בשרן דוד	מגורים	קרקע	7	50,000

רח' המרד 28, תל-אביב 68125 25 Hamered st., Tel-Aviv 68125
טל: 03-5169666 :Tel פקס: 03-5167007 :Fac
e-mail: [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
903	ש.ב.ץ	עזה	88	רונן שפרח	מגורים	קרקע	69	214,459
903	ש.ב.ץ	עזה	88	חרמון ניסים	מגורים	שניח	29	90,135
903	ש.ב.ץ	עזה	88	שפזמן אברהם	מגורים	שניח	87	270,405
903	ש.ב.ץ	עזה	88	דרויש עבלה	מגורים	שניה	38	118,108
903	ש.ב.ץ	עזה	88	זילברמן אליהו	מגורים	קרקע	96	הכשרת הישוב
903	ש.ב.ץ	עזה	88	חוני נביל ונרמיאן	מגורים	קרקע	71	220,675
904	ש.ב.ץ	מיצקביץ	17	חוני נביל וכלבוני ז	קיוסק	קרקע	31	129,367
ש.צ.פ	ש.צ.פ	באר שבע	2	ורשי זילברמן יעקב	ניבוד דגים	קרקע	228	330,372
904	ש.ב.ץ	עזה	88	זילברמן פרידה	חוני ריקוד	קרקע	47	196,137
904	ש.ב.ץ	עזה	88	רונן שפרה	קיוסק	קרקע	16	80,124
904	ש.ב.ץ	עזה	88	זילברמן אליהו	מחסנים	קרקע	104	הכשרת הישוב
904	ש.ב.ץ	עזה	88	דרויש מוחמד	מחסנים	קרקע	30	59,771
904	ש.ב.ץ	מיצקביץ	14	מרכז שיקום סמים	ורחי ממשל	קרקע	691	0
904	ש.ב.ץ	מיצקביץ	14	מרכז שיקום סמים	רקע תפוסה	קרקע	180	0
דרך	דרך	באר שבע	15	אילת שלום	מוסך	קרקע	160	639,878
דרך	דרך	באר שבע	15	בנים לפירות וירקות	ולין אלבו	קרקע	48	200,310
דרך	דרך	באר שבע	15	קרקע תפוסה	אילת שלום	קרקע	170	235,620
901	ש.ב.ץ	באר שבע	21	בית כנסת בית אל	ברוי כנסת	קרקע	51	177,358
ש.צ.פ	ש.צ.פ	עזה	90	יזי עחי	ני בנין מס	קרקע	81	338,023
901	ש.ב.ץ	נחל עוז	18	מתנ"ס נוזהה	לקת העיר	קרקע	835	0
902	ש.ב.ץ	נחל שורק	5	ב"ס ממד חבד	"ס בפיקוח	קרקע	1659	0
902	ש.ב.ץ	נחל שורק	7	גן ילדים עת"א	לדים עירו	קרקע	137	0
902	ש.ב.ץ	נחל שורק	11	ע ת א גן קיס	לדים עירו	קרקע	91	0
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	2	יזי עחי	מחסנים	קרקע	201	364,061
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	2	יזי עחי	רקע תפוסה	קרקע	1143	1,267,358
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	ר אחמד ג'בארין יו	מסגריות	קרקע	233	506,426
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	מוסך	קרקע	213	851,838
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	דסוקי מוחמד עלי	רקע תפוסה	קרקע	85	147,798
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	3	פחר אחמד ג'בארין	רקע תפוסה	קרקע	15	27,027
ש.צ.פ	ש.צ.פ	אשדוד	5	בוריסי אברהם	קון מ.אלק	קרקע	920	1,666,350
ס"כ מבנים לפינוי בשטחי ציבור								**13,562,973**
ס"כ מבנים לפינוי בשטח התכנית								**25,011,126**

7. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>

א. <u>אופן התחשיב</u>

תחשיב כלכלי זה מביא בחשבון שני מרכיבים עיקריים:

שווי המגרשים בתכנית המוצעת המתבסס על מרכיב הקרקע לדירת ממוצעת בניכוי אמדן של מרכיב הפיתו"ח, לעומת עלויות הפינויים המובאות בשתי חלופות, תאתת בתחומי מגרשי הבנייה והשנייה גם בתחום המגרשים הציבוריים, שיחולו על המפנה.

התחשיב הכלכלי בוחן את היחס שבין העלויות הכרוכות בביצוע מטלות היזם כולל עלויות פינויים, ועלויות נוספות כמו תשלומי שב"ד בתוספת רווח יזמי סביר והצבתו מול התמורות נטו - שווי המגרשים בתכנית המוצעת (ת.ב.ע 2725).

יש להדגיש כי השינוי המוצע הינו תהליך שמטבע הדברים יארך זמן לא מבוטל, שכן נדרש טיפול נקודתי מיוחד בכל אחד מהמבנים הקיימים על החלקות הנדונות, ויש צורך בפינוי ו/או הסכמים עם המחזיקים, שיאפשרו את מימוש התכנית וזכויות הבנייה המוקנות מכח התכנית ולכן הבאנו בחשבון דחיה בגין אי זמינות שנמדדה לפי כמות המבנים לפינוי במגרשים השונים.

ב. <u>שווי מגרשי התמורה בתכנית</u>

שווי המגרשים בתכנית המוצעת הינו השווי שנגזר מהתמורות הצפויות להתקבל ממכירת יח"ד במגרשי הבנייה (במקרה של מגרשים א-1 ו-א-2 גם ממכירת שטחי המסחר) בפרויקט המוצע, בניכוי מע"מ ורווח יזמי סביר ובנכוי עלויות נוספות הכוללות: עלויות בניה ישירות, עלויות תכנון, חיבור למים והשמל, היטלים ואגרות, שיווק ופרסום ופיקוח ועלויות חפיתוח.

משווי המגרשים גם הפחתנו עלויות פיתוח עודפות שהינן עלויות פיתוח נוספות שיידרשו במתחם הנדון, על מנת להפשיר את הקרקע לבנית כגון שאיבת וניקוז של מי תחום ובנוסף בנית מס' קומות מרתף מחייב טיפול מיוחד בתשתיות (מים ביוב, תיעול).

עלויות אלה מהוות אמדן בלבד וחושבו עפ"י נתונים שמסר השמאי יצחק זרניצקי מעיריית ת"א וחברת י.ג. מתאר.

שווי קרקע ליחידת דיור ממוצעת בשטח של כ-100 מ"ר שהתקבל לאחר ניכוי העלויות הינו 27,000 $.

שווי זה מביא בחשבון בנוסף עלות הקמת חניה תת קרקעית שאינה מכוסה.

שווי קרקע למ"ר מסחרי שהושב (מגרשים א-1 ו-א-2) הינו 1,000 $.

ג. <u>אמדן עלויות הפיתוחים</u>

הבדיקה הכלכלית נערכה במודל של פיתוח בתמורת מזומן, דהיינו, בעלי הזכויות במתחם מקבלים סכום כסף במזומן או דיור חלופי שווה ערך, תמורת הזכויות הנקחיות שלהם במתחם , המהוה מעין עסקת מכר.

ההנחה העומדת בבסיס החחשיב המתייחס נקודתית לכל מגרש, היא כי הפיתוחים מתייחסים רק למבנים הניצבים בתחום מגרשי הבניה.

יש להדגיש כי קיימים פיתוחים נוספים הנמצאים בתחום שטחי ציבור כמפורט בסעיף 6.

היות ולא נקבע בתכנית אלו מגרשים מפנים שטחים אלו, הם לא הובאו בחשבון בהחשיב הכלכלי המתייחס לכל מגרש בנפרד, אולם הובאו בחשבון בהחשיב הסופי הכולל את כל הפיתוחים בתכנית (כולל אלו במגרשי ציבור).

שווי עלות הפיתוחים מתייחס לבעלות מלאה בשטחים הבנויים ונקבע עפ"י רשימת המחזיקים והשימושים השונים עליהם התבססנו מנתוניו של השמאי אינגי יצחק זרניצקי.

הוצאות הפיתוח כוללות מספר מרכיבים כגון: דיור חלוף/סכום כסף במזומן, שכר דירה בתקופת הבניה, הוצאות פיתוח, מס רכישה וב.נ.מ.

<u>עלות פיתוח דיירים</u> בשימוש מגורים למציאת דיור חלופי תושבח כדלקמן:

לדירות עד גודל נורמטיבי של 100 מ"ר לפי 1,650 $/למ"ר.

לדירות בגודל מעל 100 מ"ר ויותר ניתנת הפחתה בגין שוליות של 0.8 עבור השטח הנוסף.

אחת מהנחות הבסיס חינה שעבור חשטחים שיפונו ייגתן מקדם פיצוי למ"ר בנוי כדלקמן:

מגורים	1.3
משחר	1.2
תעשייח	1.2

בנוסף נלקחו בחשבון מקדמי התאמח כדלקמן:

15% בגין עלויות העברח, שכ"ד בתקופת חבינייים, חוצ' הריסח ומס רכישח.
5% בגין הוצ' יועצים כולל עו"ד ותיווך.
20% הוצ' בלתי נצפות מראש.

עלות פינוי דיירים בשימושים אחרים חושבה כדלקמן:

מסחרי - 2,400 $/למ"ר
קרקע למסחר - 1,000 $/למ"ר
מחסן - 1,250 $/למ"ר
קרקע למחסן - 1,000 $/למ"ר
מוסך - 2,300 $/למ"ר
קרקע למוסך - 1,200 $/למ"ר
בית כנסת - 2,000 $/למ"ר

בנוסף נלקחו בחשבון מקדמי חתאמח בדלקמן:

15% בגין חוצ' חעברח, שכ"ד, הוצ' הריסח ומס רכישה ומוניטין (במקרים מסויימים)
5% בגין הוצ' יועצים כולל עו"ד ותיווך.
20% חוצ' בלתי נצפות מראש.

עלות חפינוי של חאיצטדיון חושבה לפי 800,000 $ למחוברים ועלות קרקע ביעוד לספורט בסך 2,600,000 $, כלומר יחד - 3,400,000 $.

עלויות חפינוי אינן כוללות שטחים של בניני ציבור אשר אינם מיועדים לפינוי.

בתחשיבים הכלכליים הובאת בחשבון ההנחה הסבירה שלקראת השלבים המתקדמים של הפינויים ימצא מספר דיירים שיסרבו להתפנות תמורת שוות ערך לדירח אתת, או מסיבות אתרות. עובדח זו עלולה הן ליקר את מפרוייקט והן לתאריך את משך ביצועו.

ג. <u>הנחות יסוד הקשורות במיסוי</u>

כפי שמכתיב מודל זה היזם ישא בכל ההוצאות הנובעות מפינוי דיירי המתחם.

מעבר להוצאות הפינויים הכוללות מרכיבים כגון: דיור חלוף/סכום במזומן שווה ערך, שכ"ד בתקופת הפינויים ובוי, קיימות גם הוצאות הקשורות במיסוי כמו מס רכישה בעת רכישת זכויות הדיירים ומס רכישה בעת קבלת השטחים החדשים **מלבד דירות המגורים**, שבו יישאו היזמים.

גובה התשלום כפוף לשווי הדירה הנרכשת ולמדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק לאחר השינויים שחלו לאור אשור המלצות ועדת רבינוביץ.

בעת פינוי איצטדיון הכדורגל לא תחול חבות במס רכישה.

בנוסף, בעת מכירת הדירות והמבנים האחרים ליזם יתכן ויחול מס שבח. ההנחה היסודית (אותה יש לבחון עם הדיירים המתפנים טרם החתימת החוזה) הינה שלגבי דירות המגורים ינוצלו הפטורים הניתנים לדירות מגורים במסגרת הפרק החמישי לחוק מס שבח.
לגבי יתר הנכסים המסחריים הנחנו כי הללו ישולבו במתחם תוך בינוי מחדש וגם לגביהם לא תחול חובת מס שבח.

הנחה נוספת הינה כי לא יחיו חבויות קרקע נוספות מצד גופים מוסדיים, דהיינו, לא ידרשו תשלומים לרשות המקומית (היטל השבחה וארנונה) - בהתאם לסמכות שהוקנתה לרשות מקומית לפטור אזורי פינוי - מהיטל השבחה וכמדיניות לגבי נכסים שהתפנו ועומדים ריקים עד ההריסה בכל הקשור לחבויות ארנונה.

לגבי תשלומי דמי היתר הנתתי, כי מאחר והבעלות על הקרקע מתחלקת בין מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב ומאחר ויזום התכנית יעשה במשותף תוך שיתוף פעולה מלא, לא יידרשו תשלומים למנהל מקרקעי ישראל.

8. <u>התחשיב הכלכלי</u>

מטרת הבדיקה הכלכלית, כאמור, הינה לאמוד את היחס שבין העלויות הכרוכות בביצוע מטלות חיזוק כולל עלויות פיגויים, ועלויות נוספות כמו עלויות פיתוח עודפות ותשלומי שכ"ד, בתוספת רווח יזמי סביר, והצבתו מול התמורות נטו – שווי המגרשים בתכנית המוצעת (ת.ב.ע 2725).

הבדיקה מבוצעת באופן פרטני עבור כל אחד מהמגרשים הכלולים בתכנית תוך ניתוח פרטני של העלויות הכרוכות בביצוע מטלות הכוללות פינוי הדיירים, תוצי פיתוח עודפות בכל אחד ממגרשי הבניה.

הבדיקה נערכה בערכים שוטפים לא מהוונים, תוך החלת עלויות בלתי נצפות של 12% הנובעות, בין היתר, מגורם אי וודאות הבולט בעיקר בנושא התשתיות שכן קיים קושי ניכר בהערכת העלות שתדרש להטלת התשתיות הקיימות וכן תוספת לעלויות הנובעת מסרובם של דיירינו להתפנות מהמתחם, גורם המצריך פיצוי כספי גבוה יותר.

בנוסף הועמסו עלויות מימון של 6% הנובעות בעיקר מתשלומי הפיגויים.

אין התייחסות בטבלה הנדונה לפיגויים הנמצאים בתחומי מגרשי ציבור.

להלן התוצאות המתקבלות על בסיס ההנחות שפורטו לעיל:

מגרש	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
א - 1	5,104,000						
א - 2	4,050,000	3,400,000	621,852		482,022	270,268	0.90	10,016,331
א - 3	4,050,000						
א - 4	2,700,000						
ב - 1	5,104,000	568,783	171,235	-	88,602	49,729	0.90	3,802,906
ב - 2	4,050,000		168,982		20,278	11,356	1.00	3,849,386
ב - 3	2,700,000		112,654		13,519	7,570	1.00	2,566,257
ב - 4	3,510,000	3,129,396	146,451	64,878	400,887	224,497	0.85	שלילי
ב - 5	4,860,000	4,349,975	202,778	80,927	556,042	311,383	0.75	שלילי
601	3,000,000						1.00	3,000,000
סה"כ	39,128,000							

להלן התוצאות המתקבלות מניתוח כלכלי של תמורת כל הפרויקט (1,264 יח"ד, מסחר, 300 יח"ד דיור מוגן) בניכוי סך העלויות הנדרשות כדי לממש אותו:

על מנת לקבל את מס' יחידות הדיור הנדרש לכיסוי הפרויקט (כולל רווח יזמי של 25% על התקבולים), חולקו סך העלויות הקשורות בפינויים בשווי קרקע ממוצע ליחידת דיור "טיפוסית" ממוצעת, דהיינו ששטחה 100 מ"ר.

תרומת התכנית (קרקע)	$ 39,128,000
עלויות	
עלות פינויים למגרשי בנייה	$ 8,048,153
עלות פינויים למגרשי ציבור	$ 13,562,973
עלות פינויים לאיצטדיון	$ 3,400,000
הוצאות פיתוח עודפות	$ 1,423,951
מס רכישה של חיזם	$ 488,652
ב.נ.מ. 12%	$ 3,230,847
סה"כ עלויות	$ 30,154,577
עלויות מימון	$ 1,809,275
סה"כ עלויות כולל מימון	$ 31,963,851
סה"כ תרומת הפרוייקט	$ 7,164,149
מס' יח"ד נדרש לכיסוי עלויות הפינוי בתוספת רווח יזמי של 25% על התקבולים	1,453

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

9. **תיבוס ומסקנות**

מתוצאות הבדיקה עולה כי במידה ויבוס/עירייה יידרש לפנות את המבנים הנמצאים בתחום מגרשי הבניה יביא הדבר לירוות חיובי גבוה בחלק ממגרשים ובמגרשים ב-4 וב-5 לחסר.

יש לציין שהבדיקה הבודקת כל מגרש בנפרד איננו מביאה בחשבון את עלות הפיצויים במגרשי הציבור המהווים סך של כ-5 13,500,000 ואשר יקטינו את הרווחיות במגרשי הבניה.

מכיוון שלא הוגדר בתכנית אילו מגרשים יפנו את שטחי הציבור יש לקבוע זאת בהוראות התכנית ולאחר מכן נוכל להתייחס לשטחים אלו.

מניתוח כלכלי של כל הפרוייקט המביא בחשבון את סך עלויות הפיצויים (כולל אלו בשטחי ציבור) ובהנחת רווח יזמי של 25% הנדרש לפרוייקטים מורכבים מסוג זה בכדי שיהיה כלכלי, עולה כי מס' היחידות הנדרש לצורך כיסוי עלות הפרוייקט הינו 1,455 יחי' (במעוגל).

במידת והחניה תהיה ברובה המכריע על קרקעית ניתן יהיה לצמצם מס' יחי' דיור זה לכדי 1,280 יחי'.

מכיוון שהתכנית הנדונה מספקת קדקע ל-1,284 יח"ד ועוד מגרש ל-300 יח"ד דיור מוגן ושטחי מסחר, המהווים בסה"כ כ-1,400 יח"ד אקוויוולנטיות (יחידת דיור "טיפוסית" ממוצעת), יש להוסיף עוד כ-55 יח"ד לפרוייקט המוצע על מנת שיהיה כלכלי.

המלצתנו העיקרית הינה ליצור חלוקה רציונלית של המבנים הנמצאים בשטחי ציבור וכן להגדיל את זכויות הבניה בחלק מהמגרשים בכדי להוסיף לכלכלי.

לסיכום:

1. מס' יחידות הדיור הנדרש לצורך כיסוי עלות הפרוייקט הינו (באומדן זהיר) בגבולות של 1,455 יחי' במעוגל.
2. מספר זה יקטן ל- 1,280 יחי' אם החניה ברובה המכריע תהיה על-קרקעית והמשמעות הינה שלא יהיה צורך בהוספת יחי'.
3. יש להגדיל בצורה מפורשת את חלוקת פינוי המגרשים הציבוריים מבתינת יחס בין העירייה למינהל.

הערות: (1) הערכים בחוות דעת זו הינם למועד הגשתה.
(2) יש לציין כי בהחשבי השומה תובאו בחשבון ועדת רבינוביץ' כפי שמשתקפים מהחוק.

בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

28 Hamaneq St., Tel-Aviv 63125 רח' המנרק 28, תל-אביב
Fax: 03-5187507 פקס Tel: 03-5169888 טל'
e-mail: epenn@netvision.net.il

9. **טיפוס ומסקנות**

מתוצאות הבדיקה עולה כי במידה ויום/עירייה יידרש לפנות את המבנים הנמצאים בתחום מגרשי הבניה יביא הדבר לרווח חיובי גבוה בחלק מהמגרשים ובמגרשים ב-4 וב-5 לחסר.

יש לציין שהבדיקה הבודקת כל מגרש בנפרד אינה מביאה בחשבון את עלות הפינויים במגרשי הציבור המהווים סך של כ-13,500,000 $ ואשר יקטינו את הרווחיות במגרשי הבנייה.

מכיוון שלא הוגדר בתכנית אילו מגרשים יפנו את שטחי הציבור יש לקבוע זאת בהוראות התכנית ולאחר מכן נוכל להתייחס לשטחים אלו.

מניתוח כלכלי של כל הפרוייקט המביא בחשבון את סך עלויות הפינויים (כולל אלו בשטחי ציבור) ובהנחת רווח יזמי של 25% הנדרש לפרוייקטים מורכבים מסוג זה בכדי שיהיה כלכלי, עולה כי מס' היחידות הנדרש לצורך כיסוי עלות הפרוייקט הינו 1,455 יח"ד (במעוגל).

במידה והחניה תהיה ברובה המכריע על קרקעית ניתן יהיה לצמצם מס' יחי' דיור זה לכדי 1,280 יח"ד.

מכיוון שהתכנית הנדונה מספקת קרקע ל-1,264 יח"ד ועוד מגרש ל-300 יח"ד דיור מוגן ושטחי מסחר, המתווים בסה"כ ל-1,400 יח"ד אקווילנטיות (יחידת דיור "טיפוסית" ממוצעת), יש להוסיף עוד כ-55 יח"ד לפרוייקט המוצע על מנת שיהיה כלכלי.

המלצתנו העיקרית הינה ליצור חלוקה רציונלית של המבנים הנמצאים בשטחי ציבור וכן להגדיל את זכויות הבניה בחלק מהמגרשים בכדי לחופכו לכלכלי.

לסיכום:

1. מס' יחידות הדיור הנדרש לצורך כיסוי עלות הפרוייקט הינו (באומדן זהיר) בגבולות של 1,455 יח"ד במעוגל.
2. מספר זה יקטן ל- 1,280 יח"ד אם החניה ברובה המכריע תהיה על-קרקעית והמשמעות הינה שלא יהיה צורך בתוספת יח"ד.
3. יש להגדיר בצורה <u>מפורשת</u> את חלוקת פינוי המגרשים הציבוריים מבחינת יחס בין העירייה למינהל.

הערות: (1) הערכים בחוות דעת זו הינם למועד הנשוא.
(2) יש לציין כי בהחשיבי חשומה הובאו בחשבון המלצות ועדת רבינוביץ' כפי שמשתקפים מהחוק.

בכבוד רב,

אינגי' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

	מכבי יפו" - בעלויות"			
גוש	חלקה	שם הבעלים	שטח במ"ר	חלק יחסי
7074	36	אפוטרופוס	1,892	
6992	3	מדינת 96%	21,120	
6992	5	מדינה	5,948	
6992	7	מדינה	908	
6992	8	מדינה	2,065	
		סה"כ מדינה	30,041	19.75%
6992	15	רשות הפיתוח	4,544	
6992	17	רשות הפיתוח	4,687	
7046	42	רשות הפיתוח	557	
7046	47	רשות הפיתוח	2,226	
7046	49	רשות הפיתוח	456	
7046	50	רשות הפיתוח	272	
7046	51	רשות הפיתוח	523	
7057	1	רשות הפיתוח	20,141	
7057	5	רשות הפיתוח	1,329	
7057	10	רשות הפיתוח	598	
7057	19	רשות הפיתוח	1,122	
7057	20	רשות הפיתוח	155	
7057	21	רשות הפיתוח	310	
7057	22	רשות הפיתוח	463	
7057	31	רשות הפיתוח	14,991	
7057	33	רשות הפיתוח	18,047	
		סה"כ ר.ה	70,421	46.31%
		סה"כ קבוצת מ.מ.י	102,354	67.30%
7046.00	41.00	עת"א (רכש)	1,769	
7046	44	עת"א *	1,966	
7046	45	עת"א *	749	
7046	46	עת"א *	313	
7046	48	עת"א *	1,262	
7046	56	עת"א *	294	
7046	57	עת"א *	1,432	
7073	17	עת"א *	1,574	
7073	19	עת"א *	1,829	
7073	49	עת"א *	999	
7073	55	עת"א *	2,050	
7057	29	עת"א *	1,192	
7074	37	עת"א *	707	
7074	58	עת"א *	92	
7074	60	עת"א *	2,365	
7074	91	עת"א *	1,996	
		סה"כ עת"א *	20,589	13.54%
6992	4	סה"כ הימנותא	20,233	13.30%
6992	3	חוקף 4%	880	0.58%
7046	43	הכשרת הישוב	3,663	
7073	16	הכשרת הישוב	2,867	
7073	18	הכשרת הישוב	1,494	
		סה"כ ה.הישוב	8,024	5.28%
		סה"כ קבוצת עת"א (לשעת עת"א)	49,726	32.70%
		סה"כ	152,080	100.00%

הערה: * מתרוקות ודרכים שנרשמו בעבר ככאלו ע"ש הרשות המקומית
זכעת יעודם מתוכנן לשינוי יתבעו להשבה ע"י מ.מ.י , מכוח סעיף 154 (ב)
לחוק המקרקעין.

נספח מס' 2

סקר מחזיקים מ 2009

מס"ד	נכס מספר	גוש	חלקי חלקה/ות	כתובת	שם הבעלים	שם המחזיק	זכות המחזיק	השימוש	שטח קרקע תפוסה במ"ר	שטח מבנה במ"ר	מהות המדידה	חדרים	שטח חצר במ"ר	קומה	סוג הבניה	תחזוקת המבנה
1	1	7057	10,19,29	הינריך היינה 59 / עזה	רשות הפיתו	פידי אסתר	דייר מוגן של עמידר	מגורים	352.79	218.15	מדידה	3	134.64	קרקע	קשיחה וקלה	סבירה
2	2	7046	50	וכטנגוב 10	רשות הפיתו	חיים ורוני סיאג'י	פולש לנכס עמידר	מגורים		37.00	ארנונה	3.5		קרקע	קשיחה	טובה
3	3	7046	50	וכטנגוב 10	רשות הפיתו	מלמד יהודית (נפטרה)	דייר מוגן של עמידר	מגורים		27.00	ארנונה	2		א' (מפלס ש	קשיחה	לא צוין
4	4	7046	50	וכטנגוב 10	רשות הפיתו	ויקטור ורבקה זוארץ	שוכר, דייר מוגן	מגורים		138.94	מדידה	7		א' (מפלס ש	קשיחה	טובה
5	5	7046	43,49	וכטנגוב 12	רשות הפיתו	אבו שמיס חמדי	דייר מוגן של עמידר	מגורים		95.00	חוזה שכירות	2		קרקע	קשיחה גג ק	טובה
6	6	7046	49	וכטנגוב 12	רשות הפיתו	בן משה יפה	דייר מוגן של עמידר	מגורים		45.00	ארנונה	3		קרקע	קשיחה גג ק	טובה
7	7	7046	49	וכטנגוב 12	רשות הפיתו	בשרן דוד	דייר מוגן של עמידר	מגורים		98.00	ארנונה	1		קרקע + גלר	קשיחה גג ק	טובה
8	8	6992	3	עזה 43	מ"י 98%+ווז	דולף ניסן נרדעא אברהם	לא ידוע	מלאכה - יצור תריסים		100.51	מדידה			קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
9	9	6992	3	עזה 43	מ"י 98%+ווז	גורן ספי	שכירות חופשית ממכבי יפו	מסחרי - מסעדה (נסגרה)		87.07	מדידה			קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
10	10	6992	4	עזה 55	הימנותא	דהאן שושנה וגרשון	לא ידוע (חלק פלישה)	מגורים		98.00	ארנונה	'מח 2+8		א' (מפלס ש	קשיחה	סבירה
11	11	6992	4	עזה 55	הימנותא	דהאן אסתר	שוכר	מגורים		30.52	מדידה	1.5		א' (מפלס ש	קשיחה	רע
12	12	6992	4	עזה 55	הימנותא	חפאגי מוחמד	לא ידוע	מגורים		55.00	ארנונה	3		קרקע	קשיחה	רע
	12			עזה 55	הימנותא	שטח שלא הוגדר	לא ידוע	מגורים		136.52	ארנונה	3		קרקע + א'	קשיחה	רע
13	13	6992	5	עזה 61	מדינת ישרא	דסוקי מוחמד עלי	דייר מוגן	מגורים		181.00	ארנונה	5		א' (מפלס ש	קשיחה	טובה
14	14	6992	5	עזה 61	מדינת ישרא	אבו קישק סמי	פולש - מועמד לפינוי	מגורים		25.00	אומדן כהנחו	1		א' (מפלס ש	קשיחה	סבירה
15	15	6992	5	עזה 61	מדינת ישרא	דיין אליהו	דייר מוגן	מגורים		122.71	מדידה	4	374.54	קרקע	קשיחה	רע
16	16	7046	47	עזה 88	רשות הפיתו	דרויש עבלה ומוחמד (נפטר)	פולש	מגורים		34.77	מדידה					
	16							מחסן		15.64	מדידה	1		קרקע	קשיחה	סביר
17	17	7046	47	עזה 88	רשות הפיתו	דסוקי נור	שוכר	מגורים		69.00	ארנונה	1		קרקע	קשיחה	טובה
18	18	7046	47	עזה 88	רשות הפיתו	הרשקוביץ שלמה	פולש	מגורים		101.00	ארנונה	4		קרקע	קלה	סביר
19	19	7046	47	עזה 88	רשות הפיתו	טיראן אהרון ונירה	שוכר	מגורים		105.54	מדידה	3	119.47	קרקע	קשיחה וקלה	סביר
	19							מחסן		12.89						
20	20	7057	1	באר שבע 1	רשות הפיתו	תורג'מן משה ושלמה	דייר מוגן	מגורים		114.18	מדידה	'מח 2+4		קרקע	קשיחה	טוב
21	21	7057	1	באר שבע 1	רשות הפיתו	תורג'מן רבקה	דייר מוגן של עמידר	מגורים		87.02	מדידה	2.5	168.68	קרקע	טובה	
	21							מחסן		99.38						
22	22	7046	47	באר שבע 2	רשות הפיתו	ממ"י בניהול עמידר	הנכס ריק	מגורים		22.80	מדידה			קרקע	קשיחה	רע
23	23	7057	31	באר שבע 3	רשות הפיתו	דואני ניסים ויפה	דייר מוגן	מגורים		75.00	אומדן כהנחו	3		קרקע	קשיחה	טובה
24	24	7057	31	באר שבע 3	רשות הפיתו	בית הכנסת מגן אברהם	שוכר	בית כנסת		129.90	מדידה		5.48	קרקע	קשיחה	טובה
25	25	7057	31	באר שבע 3	רשות הפיתו	דכה הני וחנאן	פולש (בעבר שוכר)	מגורים		137.50	אומדן כהנחו	5.5		קרקע	קשיחה	סבירה
26	26	7057	31	באר שבע 3	רשות הפיתו	אבו חסריה חדר ונגוא	דייר מוגן	מגורים		150.00	אומדן כהנחו	6		קרקע	קשיחה	סבירה
27	27	7073	17,19,49	באר שבע 4	עיריית תל א	דכנוס ורדה וזאקי	פולש	מגורים		100.00	אומדן כהנחה			קרקע	קשיחה	טוב
28	28	7073	17,19,49	באר שבע 4	עיריית תל א	חוסיין וסואייר דחנוס	פולש	מגורים		100.00	אומדן כהנחה			קרקע	קשיחה	טוב
29	29	7057	31	באר שבע 5	רשות הפיתו	ברברה מוסא וסוהליה	דייר מוגן	מגורים		154.54	מדידה	5	169.27	קרקע	קשיחה	טובה
30	30	7057	31	באר שבע 5	רשות הפיתו	פרץ מנדל	דייר מוגן	מגורים		80.00	ארנונה	5		קרקע	קשיחה	טובה
31	31	7057	31	באר שבע 5	רשות הפיתו	גלב ראובן ונצחיה	דייר מוגן	מגורים		360.91	מדידה	6	61.29	א' (מפלס ש	קשיחה	טובה
32	32	7073	21,49	באר שבע 6	עת"א ובוחר	בינה ומשה כהן	שוכר משנה	מגורים		65.00	ארנונה	1.5		קרקע	קשיחה	סביר
33	33	7073	21,49	באר שבע 6. א'	עיריית תל א	בן משה אליהו ופני	לא ידוע	מגורים		65.00	אומדן כהנחו	1.5		קרקע	קשיחה	סבירה
34	34	7057	31	באר שבע 7	רשות הפיתו	שמעון בן נעים	דייר מוגן	מגורים		93.80	חוזה עמידר	4	25.6	קרקע	קשיחה	סבירה
35	35	7057	31	באר שבע 9	רשות הפיתו	חן קדוש (חנה) ואילן	דייר מוגן	מגורים		87.51	מדידה		61.24	קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
36	36	7057	31	באר שבע 9	רשות הפיתו	ויצמן שולה	דייר מוגן	מגורים		77.52	מדידה			קרקע	קשיחה	טובה
37	37	7057	31	באר שבע 9	רשות הפיתו	דוד דסה	לא ידוע	מגורים		29.30	מדידה	1	100.03	קרקע	קשיחה גג ק	רע
38	38	7057	31	באר שבע 11	רשות הפיתו	גוהר מחמוד	דייר מוגן	מגורים		180.72	מדידה	3	147.31	קרקע	קשיחה גג ק	טובה
39	39	7057	31	באר שבע 11	רשות הפיתו	אצליח מחמד	שוכר משנה	מסחר - מכולת		50.84	מדידה			קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
40	40	7057	31	באר שבע 13	רשות הפיתו	א. דיגמי ובאשיו בע"מ	שוכר משנה	מסחר - מכירת פסיפס		189.82	מדידה		165.68	קרקע	קשיחה	טובה
41	41	7057	31	באר שבע 15	רשות הפיתו	אלירן וצחי אילוז	דייר מוגן	מגורים		82.09	מדידה		252.17	קרקע	קשיחה גג ק	טובה
42	42	7057	31	באר שבע 15	רשות הפיתו	לוי יוסף ובניו	שכירות משנה	מסחרי - מוסך שנסגר		30.94	מדידה			קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
43	43	7057	31	באר שבע 17	רשות הפיתו	פרחי יעקב	דייר מוגן	מגורים		41.00	ארנונה	2		קרקע	קשיחה	רע
44	44	7057	31	באר שבע 17	רשות הפיתו	ששון ורינה דדוש	דייר מוגן	מגורים		44.00	ארנונה			קרקע	קשיחה גג ק	טובה
45	45	7057	31	באר שבע 19	רשות הפיתו	שושנה כנפו	לא ידוע	מלאכה- מפעל אלומניום		61.00	ארנונה			א' (מפלס ש	קשיחה	טובה
46	46	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	בית הכנסת בית אל	פטור משכירות	בית כנסת		73.97	מדידה			קרקע	קשיחה גג ק	רע
47	47	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	אבנר פרוויז	פולש	מגורים		47.00	ארנונה			קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
48	48	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	אלמגרבי (מחראב) זינב	דייר מוגן	מגורים		110.93	מדידה	5	483.69	קרקע + גלר	קשיחה גג ק	רע
	48							גלריה		16.12	מדידה					
49	49	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	פאיס אלמגרבי (בנה של זינב)	שוכר משנה	מגורים		54.33	מדידה	3	44.82	קרקע	קשיחה גג ק	סבירה
50	50	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	איימן אלמגרבי	שוכר משנה	מגורים		201.99	מדידה	3	371.62	קרקע	קשיחה גג ק	טובה
51	51	7057	31	באר שבע 21	רשות הפיתו	אשרף אלמגרבי	שוכר משנה	מגורים		לא ידוע						
52	52	7057	31	באר שבע 23	רשות הפיתו	פרזטי לידה	לא ידוע	מגורים		151.35	מדידה	3	173.63	קרקע	קשיחה	רע

						19.27		סככה							52	
רע	קשיחה	קרקע		9	ארנונה	142.00		מגורים	דייר מוגן	גחלב סמיחה (3 משפחות)	רשות הפיתו	אשדוד 1 פינת עזה	1	7057	53	53
טובה	קשיחה גג ק	קרקע	611.93		מדידה	904.37		מלאכה(מסחר)התזת בטון	שוכר משנה	א. אופיר בע"מ	רשות הפיתו	אשדוד 2 / עזה 90	1	7057	54	54
סבירה	קשיחה	קרקע			מדידה	143.80		מסחר - חשמלאי	דייר מוגן	אלבס דוד	רשות הפיתו	אשדוד 2 / עזה 90	1	7057	55	55
סבירה	קשיחה	קרקע			ארנונה	35.00		מגורים	דייר מוגן	בוריסי יצחק	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	56	56
טובה	קשיחה	קרקע			מדידה	64.13		מגורים	לא ידוע / פולש	יוסף שריידי	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	57	57
סבירה	קשיחה	קרקע+גלריה גלריה	16.56	2	מדידה	375.70 14.62		מסחר - נגרות וחרטות עץ	דייר מוגן	פחד אחמד	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	58 58	58
סבירה	קשיחה	קרקע+גלריה גלריה		2	מדידה	232.21 11.70		עסק - מתכת	דייר מוגן	גברין יוסף	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	59 59	59
סבירה	קשיחה	קרקע	85.3		מדידה	229.86		עסק - מוסך	דייר מוגן	דסוקי מוחמד עלי	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	60	60
סבירה	קשיחה	קרקע		3.5	מדידה	229.86		מגורים	דייר מוגן	דסוקי מוחמד עלי	רשות הפיתו	אשדוד 3	1	7057	61	61
טובה	קשיחה	קרקע גלריה			מדידה	222.01 10.36		עסק - אחסנה קוסמטיקה	שוכר משנה מסול אלבוחרייה דיירת מוגנת	פוראור ליוונג פרודקס בע"מ	רשות הפיתו	אשדוד 4	1	7057	62 62	62
רעה	קלה	קרקע גלריה	365.86		מדידה	854.97 275.45		עסק - עיבוד מתכת	דייר מוגן	בוריסי אברהם	רשות הפיתו	אשדוד 5	1	7057	63 63	63
טובה	קלה	קרקע גלריה	20.48		מדידה	208.66 33.03		עסק - מוסך לצביעה	דייר מוגן	בר דוד מנחם	רשות הפיתו	אשדוד 6	1	7057	64 64	64
רעה	קלה	קרקע	529.08		מדידה	104.93		עסק - לא פעיל	לא ידוע	עלי עפיפי	רשות הפיתו	אשדוד 7	1	7057	65	65
רעה	קשיחה	קרקע	185.78		מדידה	93.80		מגורים	דייר מוגן	אשכנזי דרורה	רשות הפיתו	אשדוד 8	1	7057	66	66
סבירה	קשיחה	קרקע			מדידה	27.00		מגורים	דייר מוגן	מחמיד ריאד	רשות הפיתו	אשדוד 8	1	7057	67	67
טובה	קשיחה	קרקע קרקע	188.41		מדידה	125.46 45.70		מגורים מחסן לבית	דייר מוגן	נג'די עלי וואפה	רשות הפיתו	אשדוד 10	31	7057	68 68	68
טובה	קשיחה	קרקע		4	ארנונה	98.00		מגורים	דייר מוגן	אלפסי אורי יורש אלפסי סימי	רשות הפיתו	אשדוד 10	31	7057	69	69
טובה	קשיחה	קרקע		3	ארנונה	104.00		מגורים	דייר מוגן 1 יח' ופולש 2 יח'	נאסר האני סאלח	רשות הפיתו	אשדוד 10	31	7057	70	70
טובה	קשיחה	קרקע			חקירה	2,800.00		עסק - מאפיה לא פעילה	דייר מוגן	ונטורה אברהם	רשות הפיתו	אשדוד 12	31	7057	71	71
רעה	קלה	קרקע			ארנונה	90.00		מגורים	דייר מוגן	בנו של פילי ניסים המנוח	רשות הפיתו	אשדוד 12	31	7057	72	72
טובה	קשיחה	קרקע חדר גג	57.1	3	מדידה	135.49 10.68		מגורים	לא ידוע, 2 יח', 3 משפחות	כולי יוסי וסימה יורשי כולי יהוד	רשות הפיתו	אשדוד 14	31	7057	73 73	73
טובה	קשיחה	קרקע	12.01		מדידה	124.63		מגורים	דייר מוגן	ביטון איריס	רשות הפיתו	אשדוד 14	31	7057	74	74
טובה רעה	קשיחה קלה	קרקע גג			ארנונה ארנונה	158.00 79.00		מגורים	דייר מוגן	שרל וסימי אטגי	רשות הפיתו	אשדוד 16	31	7057	75 75	75
טובה	קשיחה	קרקע		2	ארנונה	66.00		מגורים	דייר מוגן	מתואלי לובנה והאשם	עיריית תל א	מינקביץ 14	41	7046	76	76
טובה טובה	קשיחה קשיחה	קרקע א' (מפלס ש			ארנונה	683.00 169.00		מבני ציבור		מרכז שיקום נפגעי סמים	עיריית תל א	מינקביץ 14	41	7046	77 77	77
טובה	קשיחה	קרקע		2	אין נתונים			מגורים	לא ידוע	חבנה אברהם וויקטוריה	עיריית תל א	מינקביץ 16 / עזה 76	41	7046	78	78
רעה	קשיחה	קרקע	115.13	2	מדידה	57.92		מגורים	לא ידוע	זכאי מרדכי וגיא מרדכי	עיריית תל א	מינקביץ 20	44	7046	79	79
								ספורט	לא מוגדרות	איצטדיון מכבי יפו			3, 4	6992		80
			5,046.80			14,179.33	352.79								79	סה"כ