



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה

Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

Eng. Chaim Glencer, Real Estate Appraiser, Civil Engineer (M.Sc.) אינג' חיים גלנצר, שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
מוסמך במנהל עסקים Master in Business Administration (M.B.A.)

Berkovich Hezi Real Estate Appraiser, Economist ברקוביץ' חזי, שמאי מקרקעין, כלכלן
מוסמך במנהל עסקים Master in Business Administration (M.B.A.)
Evgi Yossef Real Estate Appraiser, Economist איבגי יוסף, שמאי מקרקעין, כלכלן
Shprintzles Benni Real Estate Appraiser, Economist שפרינצלס בני, שמאי מקרקעין, כלכלן
Dr. Edtal Levy-Nissenbaum, Cartographer, Geographer ד"ר אדטל לוי-ניסנבוים, קרטוגרף, גיאוגרף
Geographical Information System (GIS) Specialist & מומחה למערכות מידע גיאוגרפיות
מוסמך בחקר ביצועים Master in Operational Research (M.Sc.)

תאריך: 27 יוני 2016
כ"א סיון תשע"ו
מספרנו: 32324/15.442

מאושרת

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
552-0139675
אישור תכנית מס' 552-0139675
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
כיום 23-11-15
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר

לכבוד
מר נחום אלפונסו

מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
הקצאת מגרשים במסגרת תכנית בהכנה מס' 552-0139675
חלקה 72 וחלק מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003
רחוב סוקולוב 15, אזור



נערך על ידי:
אינג' חיים גלנצר
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מוסמך במנהל עסקים

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית מרחבית לתכנון ולבניה
אור יהודה-אזור (2010)
תכנית מס' 552-0139675
שנונה בישיבה מס' 16.01.12
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
למתן תוקף

F:\sham2016\32324442.doc



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה
Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

2

Eng. Chaim Glencer, Real Estate Appraiser, Civil Engineer (M.Sc.)
 מוסמך במינהל עסקים Master in Business Administration (M.B.A.)
 אינג' חיים גלנצר, שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

Berkovich Hezi Real Estate Appraiser, Economist
 מוסמך במנהל עסקים Master in Business Administration (M.B.A.)
 ברקוביץ' חזי, שמאי מקרקעין, כלכלן
 Evgi Yossef Real Estate Appraiser, Economist
 שמאי מקרקעין, כלכלן איבגי יוסף
 Shprintzles Benni Real Estate Appraiser, Economist
 שפרינצלס בני, שמאי מקרקעין, כלכלן
 Dr. Edtal Levy-Nissenbaum, Cartographer, Geographer
 מומחה למערכות מידע גיאוגרפי Geographical Information System (GIS) Specialist &
 מוסמך בחקר ביצועים Master in Operational Research (M.Sc.)
 ד"ר אדטל לוי-ניסנבוים, קרטוגרף, גיאוגרף

תאריך: 27 יוני 2016
 כ"א סיון תשע"ו
 מספרנו: 32324/15.442

לכבוד
 מר נחום אלפונסו

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
הקצאת מגרשים במסגרת תכנית בהכנה מס' 552-0139675
חלקה 72 וחלקה מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003
רחוב סוקולוב 15, אזור

1. מטרת חוות הדעת

הכנת טבלאות הקצאת מגרשים, בהסכמת בעלים, לתכנית ולנכס שבנדון.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

27 ביוני, 2016.

3. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 04/01/2016 על-ידי איבגי יוסף, שמאי מקרקעין במשרדנו.

4. תיאור כללי של הנכס

הנכס הנישום: חלקה 72 וחלק מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003, המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים, במסגרת תכנית מפורטת בהכנה מס' 552-0139675.

פרטי רישום:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות בנכס
6003	58	1,833	רשות הפיתוח
	72	1,179	
	73	1,200	

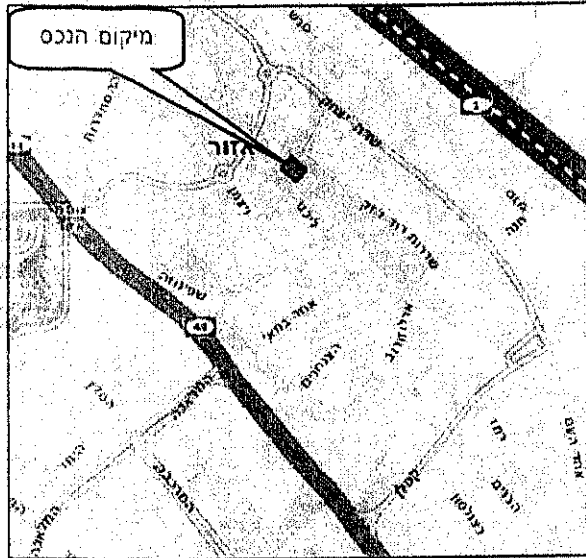
עמוד 2 מתוך 9

F:\sham2016\32324442.doc



5. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לפינת הרחובות סוקולוב וליכט, במרכז הישוב אזור.



להלן גבולות האזור:

- צפון-מערב: רחוב הרצל.
- צפון-מזרח: רחוב שדה יצחק.
- דרום-מערב: כביש השבעה (כביש 44).
- דרום-מזרח: רחוב קפלן.

הנגישות לנכס טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים בישוב, כגון, רחוב הרצל ורחוב שדה יצחק וקרבתו לכביש 44, שהינו כביש אורך בישראל, המחבר בין צומת שמשון הסמוך לאשתאול ובין מחלף חולון בצפונה של חולון.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה של צמודי קרקע דו-

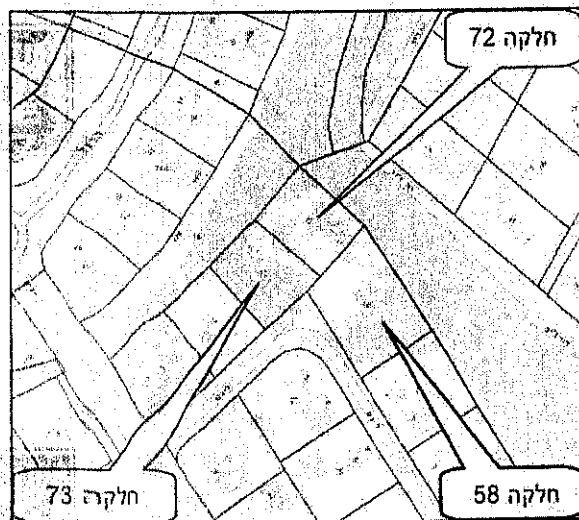
קומתיים בבניה חדשה וותיקה לצד שטחים שאינם מבוזנים, שטחים ירוקים ושבילים רחבים להולכי רגל.

רחובות סוקולוב וליכט מהווים רחובות דו-סטריים המאופיינים בתנועת רכבים דלה ברוב שעות היום. באזור הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות מים, ביוב וחשמל.

6. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת את חלקה 72 בשלמות וחלק מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003, המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תכנית מתאר מקומית בהכנה מס' 552-0139675.

להלן תיאור החלקות הקיימות:



חלקה 72: חלקה בצורה רגולרית דמוית מלבן בחזית מערבית לחלקה 73 באורך של כ-38 מ' ועומק ממוצע של כ-30 מ'. שטחה הרשום של החלקה 1,179 מ"ר. בתחומה של החלקה בנוי מבנה חד-קומתי ישן, שחלקו המזרחי משמש למשרדים ואחסנה וחלקו המערבי משמש כגן ילדים. צידה הדרומי של החלקה מחופה אספלט ומשמש לחניית רכבים.



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה
Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

4

חלקה 73: חלקה בצורה רגולרית דמוית טרפז בחזית מזרחית לרחוב סוקולוב באורך של כ-33 מ' ועומק ממוצע של כ-37 מ'. שטחה הרשום של החלקה 1,200 מ"ר. החלקה ברובה מהווה שטח פתוח, בתחומה גדלים עצי נוי.

חלקה 58: חלקה בצורה רגולרית דמוית טרפז בחזית מערבית לרחוב ליכט באורך של כ-44 מ' ועומק ממוצע של כ-37 מ'. שטחה הרשום של החלקה 1,833 מ"ר. החלקה ברובה מהווה שטח פתוח, בתחומה גדלים עצי נוי.

7. תכנית בהכנה

להלן עיקרי תכנית מתאר מקומית מס' 552-0139675 המוצעת לשטח הנכס הנדון:

7.1 פרטים כלליים

שם התכנית: אזור – רח' סוקולוב 15 מאא/228 א'
 שטח התכנית: 2.54 דונם
 סוג איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל/בחלק תחום התכנית.
 מרחב תכנון מקומי: אור יהודה-אזור.
 תיאור מקום: מרכז אזור.

7.2 מטרת התכנית

הריסה ופינוי בית מועצת הפועלים, הקמת מבנה מגורים בן 30 יח"ד, מחציתן קטנות, בן 6 קומות (לרבות קומת קרקע) וקומה נוספת (עליונה) למתקנים טכניים מעל קומת קרקע וקביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ברח' סוקולוב באזור.

7.3 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד ושטח ציבורי פתוח למגורים ג', לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הוראות בינוי, קווי בגין וגובה מבנים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של החלקות בתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



7.4 טבלת שטחים

מצב	יעוד	שטח במ"ר	אחוזים
מאושר	מגרש מיוחד	1,969.00	77.55%
	שצ"פ	570.00	22.45%
	סה"כ	2,539.00	100.00%
מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	570.07	22.44%
	מגורים ג'	1,400.05	55.12%
	שטח ציבורי פתוח	570.03	22.44%
	סה"כ	2,540.15	100.00%

7.5 ייעודי קרקע ושימושים

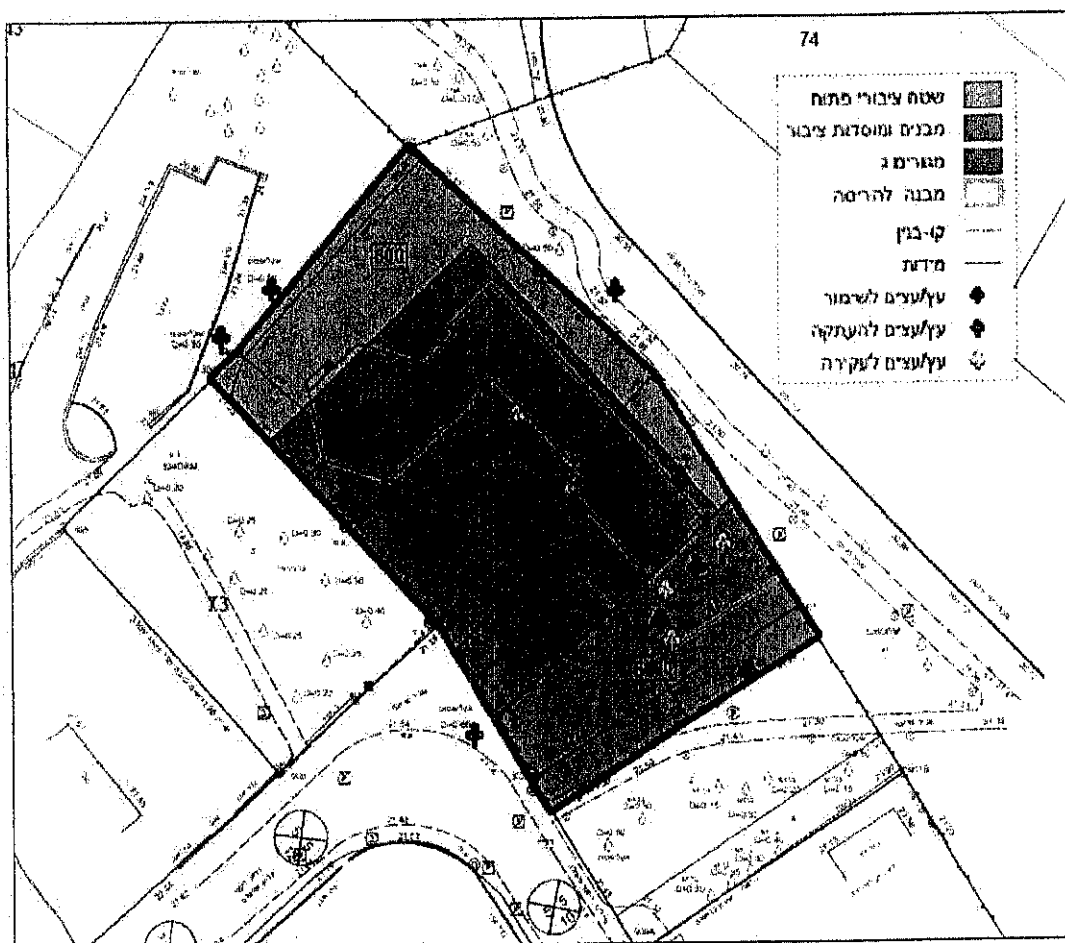
מגורים ג': דירות מגורים, מרתפי חניה ומחסנים דירתיים, שטחי שירות משותפים למגורים.

מבנים ומוסדות ציבור: מבנים ומוסדות ציבור.

שטח ציבורי פתוח: שטח ציבורי פתוח.

7.6 המצב המוצע

להלן המצב המוצע בהתאם לתשריט המצורף לתכנית:





7.7 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאריך שטח (מ"ר)	גודל שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד מס' יחיד לדגום	צפופות גובה מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קרי בניה (מטר)	
				מפל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת					קדמון	אחורון
				עוקרין	שרות	עוקרין	שרות					
מגורים	מגורים	100	1400	(1) 3550	(2) 810	30	21.42	2	3	0	0	
מבנים (מוסדות)	מבנים (מוסדות)	400	570	1000	170	45	10	2	2	0	0	

האמור בטבלה זו גובה, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

(הערה: בטבלה)

התצויות בהחלט יורו ויבנו כמילוי יחיד היחיד קטעת שטחן הכולל לעיקרי ייחודם לא יעלה על 80 מ"ר, לא כולל טרנסום האזור התכנית לבניה המגורים לא כוללת טרנסום הבית ושטח המיועד לפרנסות האטום ועיקרי הארץ תחומי שטח נפרד לתכנית זו

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

- (1) 2700 מ"ר שטח עוקרין למגורים 360 מ"ר שטח המיועד לפרנסות בלבד. לא תותר הפרדת שטחי עוקרין אחר
- (2) סך זכויות השירות הכולל לא ייחרגו מ-30
- (3) מספר קומות המותרות יקבע בעת התכנון המפורט על פי תקן ותעודת התקף בעת הצגת התחרה. במקרה של שטחים נפרד יהיה כמות הסגלים צירתיים באטום פמוצע של 6 מ"ר
- (4) קומות (לרבות קומת קרקע) וקובנה עליונה לפתקים טכניים.
- (5) 2 קומות טכני ציבורי + 2 טכני

8. מצב הזכויות

8.1 נסחי רישום מקרקעין

נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 17/04/2016, עבור חלקות 58, 72 ו-73 בגוש 6003, מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מהם עולה, בין היתר:

- פרטי הרישום והבעלות הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 רשומה מיום 19/02/1981 על חלקות 72 ו-73, לטובת חברת העובדים העבריים השתופיות הכללית בארץ ישראל בע"מ, על כל הבעלים.
- הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות רשומה מיום 12/08/1992, על כל החלקות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 09/07/1992 עמוד 3864.
- הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות רשומה מיום 10/01/1999, על כל החלקות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/1998 עמוד 1364.
- המספר הישן של החלקות: 56.

8.2 הסכם העברת זכויות

הוצג בפנינו הסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום 22/11/2010, בין:

חברת העובדים השיתופיות הכללית בא"י בע"מ מס' תאגיד: 570000174 (להלן: "צד א")



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה
Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

7

ובין:

ת.ז: 43480383

נחום אלפונסו

(להלן: "צד ב")

ת.ז: 69396661

גל אברהם

ולבין:

(להלן: "המינהל")

רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל

ממנו עולה, בין היתר:

- ביום 11/10/1961 נחתם הסכם מכר (להלן: "ההסכם המקורי") בין המינהל לבין צד א' המתייחס למקרקעין הידועים כחלקות 72, 73 בגוש 6003, בשטח 2,379 מ"ר בערך.
- בתאריך 10/02/2010 נחתמה תוספת להסכם העיקרי, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו וחלה על מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 73 ו-58 וחלקה 72 בגוש 6003 בשטח 2,379 מ"ר באזור.
- צד א' רשום בספרי המינהל כבעלים בנכס.
- צד ב' יבוא בתור צד בהסכם העיקרי במקום צד א'.
- צד א' מעביר וצד ב' מקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות לפי ההסכם העיקרי כאילו שמו היה רשום בו מלכתחילה.
- כל יתר תנאי ההסכם העיקרי יישארו בתוקפם עד כמה שלא שונו ע"י הסכם זה.

8.3 תוספת להסכם העיקרי

הוצגה בפנינו התוספת להסכם המקורי, שנחתמה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ביום 10/02/2010, ממנה עולה, בין היתר:

- בחוזה המקורי יחול שינוי בכל הקשור לזיהוי המגרש וגבולותיו כדלקמן: במקום השטח הנקוב בהסכם המכר מיום 11/10/1961, יהיה המגרש הנמכר כולל חלק מחלקות 73, 58 וחלקה 72 בשלמותו ידוע לרוכש כי אין שינוי בשטח המגרש (2,379 מ"ר) כי אם אך במיקומו וגבולותיו.
- המינהל יחתום חתימת בעלים על התוכניות הנדרשות לשם ביצוע הפרצליה ויצירת המגרש החדש, כפי שתוגשנה ע"י הרוכש או מי מטעמו וכן על תוכניות שיוגשו ע"י הרוכש/או מטעמו לשם בנייה על המגרש החדש, עד למועד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

8.4 אישור מרשות העתיקות

הוצג בפנינו מסמך מיום 23/03/2015 מאת דייוגו ברקן, ארכיאולוג נפת ת"א ברשות העתיקות, ממנו עולה בין היתר, כי רשות העתיקות אינה מתנגדת להפקדת תכנית 552-0139675.



9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי להכין את טבלאות ההקצאה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקומו של הנכס במרכז היישוב אזור.
- הנכס נשוא חוות הדעת, מהווה את חלקה 72 בשלמות וחלק מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003, המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים, במסגרת תכנית מתאר מקומית בהכנה מס' 552-0139675.
- הובא בחשבון שטח החלקות המרכיבות את הנכס, צורתן ומיקומן היחסי.
- שימוש הקרקע הנוכחי העיקרי במקרקעין נשוא חוות הדעת הינו ביעוד למגרש מיוחד ושטח ציבורי פתוח.
- טבלאות ההקצאה הוכנו בהתאם לתכנית בהכנה מס' 552-0139675.
- המצב התכנוני, כדלקמן:
 - ⇐ בהתאם לתכנית בהכנה, חלק מהנכס נשוא חוות הדעת משנה את ייעודו לאזור מגורים.
 - ⇐ קיימת אי התאמה בין השטח המאושר בתכנית (2,539 מ"ר) לשטח המוצע (2,540.15 מ"ר). מברור מול אדריכל התכנית עולה, כי מקור אי ההתאמה נובע משיטות המדידה השונות בהם נמדד השטח הכלול בתכנית, כאשר השטח המאושר הינו לפי מדידה גראפית והשטח המוצע הינו לפי מדידה אנליטית.
 - המצב המשפטי, כדלקמן:
 - ⇐ בהתאם להסכם העברת זכויות והתוספת לחוזה המפורטים בסעיפים 8.2 ו-8.3 לעיל, נחום אלפונסו וגל אברהם הינם בעלי הזכויות בשטח של 2,379 מ"ר משטח התכנית, אולם טרם נרשמו זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.
 - ⇐ יתרת שטחי חלקות 58 ו-73 הינם נכסי לאום המנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל.
 - בהתאם למסמך החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1220 שהתקיימה בתאריך 04/04/2016 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, עולה, כי במסגרת דיון וועדת המשנה להתנגדויות עודכנה הוועדה ע"י היועצת המשפטית, כי ערב הדיון נתקבל אישור מאת רמ"י, עו"ד עמיר שקד, סגן יועמ"ש הרשות לענייני תכנון ובניה, לפיו רמ"י נותנת הסכמתה לרישום שטח השצ"פ בהיקף 160 מ"ר, במצב הנכנס אשר בבעלותה על שם הרשות המקומית, במסגרת טבלת ההקצאה במצב היוצא.
 - יש לבחון את טבלאות ההקצאה לאורך התקדמות תהליכי הכנה ואישור התכנית ובכפוף לשינויים אשר יבוצעו בתכנית.



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה
Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

9

10. טבלאות הקצאה

ראה נספח א' המצורף להלן.

הנני מצהיר, כי חוות דעת זו, נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס הנ"ל.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה, תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין חוות דעת ולמטרתה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

ולראיה באתי על החתום,



אינג' חיים גלנצר
 מהנדס בניה ושמאי מקרקעין
 מוסמך במנהל עסקים